Prognos för bostadsbyggande och Umeås planberedskap

År 2026 och framåt



UMEÅ KOMMUN

Utredningar och rapporter från
Strategisk utveckling, nr 5, 2026

Innehåll

Sammanfattning	**3**
Bakgrund, syfte och metod	**4**
Framtida bostadsbyggande	**7**
Centrala Umeå	10
Västra Umeå	13
Södra Umeå	15
Norra Umeå	18
Östra Umeå	20
Landsbygd och övriga tätorter	22
Landsbygden	*22*
Holmsund/Obbola	*25*
Hörnefors	*27*
Sävar	*28*
Analys	**29**
Slutsatser	**31**
Rekommendationer	**32**
Byggnationsantagandet 2026–2033	**33**

Kontaktpersoner:

Daniel Levisson, Strategisk utveckling
tel. 090-16 12 42
daniel.levisson@umea.se

Peter Thuresson, Strategisk utveckling
090 - 16 23 70
peter.thuresson@umea.se

Kajsa Dahlberg, Mark och exploatering
090 - 16 14 55
kajsa.dahlberg@umea.se

Carl Rasmunds, Mark och exploatering
090 - 16 23 04
carl.rasmunds@umea.se

Besök vår hemsida: **www.umea.se/statistik**

Sammanfattning

Prognos för bostadsbyggandet beskriver bedömningar av det framtida bostadsbyggandet utifrån volym, geografi, hustyp och markägande och kan ses som en utvecklad version av Bostadsförsörjningsprogrammets byggnationsantagande. Volymen bostäder i olika planeringsskeden uppgår till drygt 27 000. Över hela perioden planeras drygt 55 procent av de tillkommande bostäderna på privat mark. Under den första perioden är andelen 75 procent.

De flesta nya bostäder planeras i Umeå centralort, främst i de södra och östra delarna genom större projekt som Tomtebo strand och längs Tegsesplanaden inom projektet Innanför ringleden. Bostadsbyggande planeras även i övriga tätorter, Holmsund och Obbola, Hörnefors och Sävar samt längs kommunens utpekade tillväxtstråk på landsbygden. På landsbygden tillkommer främst nya bostäder i form av småhus medan det i övriga tätorter är en fördelning mellan småhus och flerbostadshus.

Största delen av de planerade bostäderna finns i Umeå centralort. Över tid uppskattas nära nio av tio nya bostäder tillkomma här, vilket ligger i linje med de senaste årens utveckling.

Tre perioder med olika grad av säkerhet

Rapporten delar in bostadsbyggandet i tre tidsperioder. Under 2026–2029 bedöms drygt 1 500 bostäder bli inflyttningsklara i kommunen. Dessa projekt är relativt säkra eftersom många redan är på väg att påbörjas, byggs eller nyligen har färdigställts, men även här kan lågkonjunkturen leda till förseningar. För 2030–2033 omfattar antagandet drygt 7 100 bostäder, men utfallet påverkas bland annat av planeringstakt, hushållens ekonomi, befolkningsutveckling och konjunktur. Från 2034 och framåt finns nära 18 500 bostäder i planeringen, men osäkerheten är betydligt större

Rapporten visar samtidigt att en stor del av den planerade bostadsvolymen ligger längre fram i tid, med många projekt som förväntas realiseras under samma period. Byggtakten de närmaste åren bedöms vara låg, medan betydligt större volymer finns i planeringen från 2030 och framåt. De stora bostadsvolymerna längre fram i tid bör därför ses som en långsiktig planeringspotential snarare än ett säkert utfall.

En stor och varierad projektportfölj behövs

Den långsiktiga portföljen är dessutom koncentrerad till ett begränsat antal stora stadsutvecklingsprojekt, framför allt i Umeås södra och östra delar. Det skapar en sårbarhet om enskilda projekt försenas eller förändras och understryker behovet av en tillräckligt stor och varierad projektportfölj.

Den samlade volymen planerade bostäder är i underkant för att nå kommunens befolkningsmål om 200 000 invånare till 2050. Nya projekt kommer att tillkomma samtidigt som befintliga planer förändras, skjuts fram eller försvinner. Utmaningen handlar därför inte bara om att skapa fler byggrätter, utan om att upprätthålla en tillräckligt stor, varierad och genomförbar projektportfölj och stärka förutsättningarna för att detaljplaner faktiskt leder till byggstart.

Denna rapport har tagits fram i samarbete mellan Strategisk utveckling och Mark och exploatering och rapporten uppdateras årligen.

Bakgrund, syfte och metod

Umeå kommun har som mål att växa till 200 000 invånare till år 2050 och att skapa förutsättningar för att det årligen ska kunna färdigställas 2 000 bostäder. Dessa målsättningar ställer höga krav på kommunens planberedskap och genomförandekapacitet. Det betyder bland annat att lämpliga områden för framtida byggnation av bostäder har identifierats och att mark planläggs i sådan takt att det finns tillräckligt med planlagd mark för att uppfylla målet. Detta innebär även ett säkerställande av att nödvändig infrastruktur såsom vägar, skolor och kollektivtrafik, utvecklas parallellt med bostadsområdena för att skapa ett hållbart och välfungerande samhälle utan bostadsbrist.

Syftet med rapporten är att den ska ge en beskrivning av var tillväxten av bostäder i kommunen förväntas ske och om målet för bostadsbyggande uppnås baserat på den samlade kunskap som finns vid tidpunkten då rapporten tas fram. Rapporten knyter an till kommunala strategiska dokument, såsom Umeå kommuns Bostadsförsörjningsprogram och Översiktsplan.

I rapporten görs en årlig uppdatering av förväntat bostadsbyggande över hela kommunens geografi, där utfallet används i både bostads-och befolkningsprognosen. Informationen omfattar förväntat bostadsbyggande efter hustyp, upplåtelseform och år för färdigställande. Varje objekt ges en geografisk placering vilket medför att GIS-analyser och kartframställan möjliggörs.
I tabellen i slutet av rapporten presenteras en sammanfattning av byggnationer uppdelade på stadsdelsnivå.

Det kan förekomma vissa skillnader mellan siffror i rapporten och de som återges i tabellen vilket beror på att siffrorna i tabellen har avrundats för att undvika intrycket av en alltför exakt framställning. Tabellen summerar även projekten i sin helhet, vilket innebär att den i vissa fall omfattar en längre tidshorisont än övriga delar av rapporten. Det kan därför förekomma vissa skillnader mellan siffrorna i rapporten och de som återges i tabellen.

Detaljplanens olika faser

Planbesked
En fastighetsägare som önskar utveckla markanvändningen inom ett område ansöker först om planbesked. Byggnadsnämnden beslutar om ärendet ska ges positivt eller negativt planbesked. Om byggnadsnämnden lämnar ett positivt planbesked innebär det att kommunen avser pröva ärendet i en detaljplaneprocess. Ärendet placeras i kommunens plankö i väntan på att en planarkitekt ska bli tillgänglig för handläggning av ärendet.

Prioritering av detaljplaner
I Umeå kommun finns en kö med projekt som fått positivt planbesked som väntar på handläggning. Kön hanteras genom en prioriteringsordning. Det ger Umeå kommun en möjlighet att prioritera projekt som bidrar till en hållbar tillväxt och stadsutveckling. Exempel på sådan prioriteringsordning är projekt av stort allmänt intresse och projekt som underlättar eller skapar incitament för en fortsatt utveckling i ett område.

Samråd
Efter att kommunen tagit fram ett planförslag så hålls ett samråd under några veckor. Under den tiden kan myndigheter, länsstyrelsen, medborgare och föreningar lämna synpunkter på planförslaget. Efter samråd sammanställs alla synpunkter och planförslaget revideras vid behov.

Granskning
Efter att planförslaget har varit ute på samråd, vilket kan ha medfört vissa förändringar av det ursprungliga förslaget, ställs det ut för granskning. Här kan man återigen komma med synpunkter.

Antagande
Efter granskningen och eventuella mindre justeringar antas detaljplanen av byggnadsnämnden. Om planen inte överensstämmer med översiktsplanen eller är av särskilt allmänt intresse antas den av kommunfullmäktige. Beslutet om antagande kan överklagas av sakägare som har yttrat sig under samråds- eller granskningsskedet.

Lagakraft
Om ingen överklagar detaljplanen inom tre veckor från antagande och länsstyrelsen inte överprövar planen får planen laga kraft och börjar gälla. En detaljplan gäller till dess att den ändras, upphävs eller ersätts med en ny detaljplan.

Andra begrepp

Markanvisning
Med kommunal markanvisning menas att en kommun ger en byggaktör ensamrätt att under en begränsad tid och på givna villkor utreda förutsättningar, ta fram projekteringshandlingar och ansöka om bygglov för en viss byggrätt och därefter förhandla om markförvärv och vidare genomföra ett byggprojekt. Genom markanvisningen och efterföljande överlåtelseavtal styr kommunen vem som får bygga och till viss del vad som ska byggas, exempelvis upplåtelseform. Det är ett viktigt verktyg för kommunens bostadsförsörjning.

Förhandsbesked
Förhandsbesked innebär att kommunen prövar om en byggnad kan tillåtas på en viss plats innan ett bygglov söks. Prövningen görs främst i områden där det saknas detaljplan. Kommunen bedömer bland annat markens lämplighet, påverkan på omgivningen samt tillgång till vägar, vatten och avlopp. Ett positivt förhandsbesked ger den sökande rätt att senare få bygglov för åtgärden, förutsatt att bygglovsansökan stämmer överens med beskedet.

Pågående arbeten som kommer att påverka framtida bostadsbyggande

Utbyggnadsplan
Syftet med utbyggnadsplanen är att styra bebyggelseutvecklingen mot önskad inriktning samt att prioritera områden med goda förutsättningar för genomförande. Utbyggnadsplanen är också ett verktyg för att skapa förståelse för helheten och underlätta samordning av exploateringsprojekt och strategiska satsningar mellan de aktörer som är involverade i samhällsbyggnadsprocessen. Utbyggnadsplanen skapar förutsättningar för bättre framdrift och effektivare processer, vilket är nödvändigt för att hålla önskad tillväxttakt.

Utveckling av Umeås stadsstruktur
Inriktningen för Umeås fortsatta stadsutveckling har konkretiserats genom planförslaget: Umeås nästa steg i stadsutvecklingen. Fokus ligger på att stärka stadens kärnor, noder och stråk, skapa underlag för bostäder och service samt utveckla staden inifrån och ut. Inriktningen syftar till att möjliggöra ett ökat bostadsbyggande i lägen där närhet, tillgänglighet och hållbar resursanvändning kan stärkas

Perioder för bostadsbyggande

Rapporten redovisar när bostäder bedöms vara färdigställda uppdelat efter tre tidsperioder:
på kort sikt, medellång sikt och lång sikt.

Period 1 (2026–2029): Bostadsprojekten i den första perioden omfattas framför allt av detaljplaner som redan har antagits och fått laga kraft och därmed gått in i genomförandeskedet. Vissa projekt kan vara i skedet granskning/antagande i planprocessen och för de projekten är tidsuppskattningen lite mer osäker.

Period 2 (2030–2033): I den andra perioden återfinns i huvudsak projekt som har fått planbesked och där planläggning påbörjats. Ett fåtal detaljplaner väntar på att tilldelas planarkitekt, men har fått en tidpunkt för planstart inom de närmsta åren.

Period 3 (2034 och framåt): I tredje perioden återfinns framför allt projekt som har fått planbesked men där planläggning ännu inte har påbörjats. Det kan även vara kommunala projekt där förstudier pågår men ansökan om detaljplan ännu inte har lämnats in.

Vissa större projekt med många bostäder kan löpa över flera tidsperioder då utbyggnaden av dem ofta sker etappvis.

Framtida bostadsbyggande

Under rapportens första period (2026–2029), förväntas i genomsnitt drygt 65 småhus och 320 lägenheter i flerbostadshus färdigställas per år. Det innebär en lägre byggtakt än under de senaste åren. Under den andra perioden (2030–2033), förväntas bostadsbyggandet öka tydligt. Prognosen visar då ett genomsnittligt årligt tillskott på omkring 150 småhus och 1 500 lägenheter i flerbostadshus. Detta är höga nivåer av bostadsbyggande för Umeå kommun. Det är rimligt att tro att det faktiska färdigställandet kommer att ligga på lägre nivåer.

Under den tredje perioden (2034 och framåt), redovisas höga planerade bostadsvolymer. Dessa speglar till stor del omfattande utbyggnadsprojekt som pekas ut i översiktsplanen, såsom stadsutvecklingsprogrammet Innanför ringledens delprojekt på Teg och på Stallbacken, Norra Ön, Röbäcksliden och Tomtebo strand. Eftersom detaljplaneringen för flera av projekten ännu inte är genomförd finns en betydande osäkerhet kring såväl tidplan som slutliga bostadsvolymer. Det är först i detaljplaneprocessen som områdenas förutsättningar prövas mer ingående och planeringen konkretiseras. Volymerna för perioden bör därför betraktas som långsiktig planeringspotential snarare än en prognos för faktiskt färdigställande. Utbyggnadstakten kommer dessutom att påverkas av bland annat befolkningsutveckling, efterfrågan och konjunkturläge.

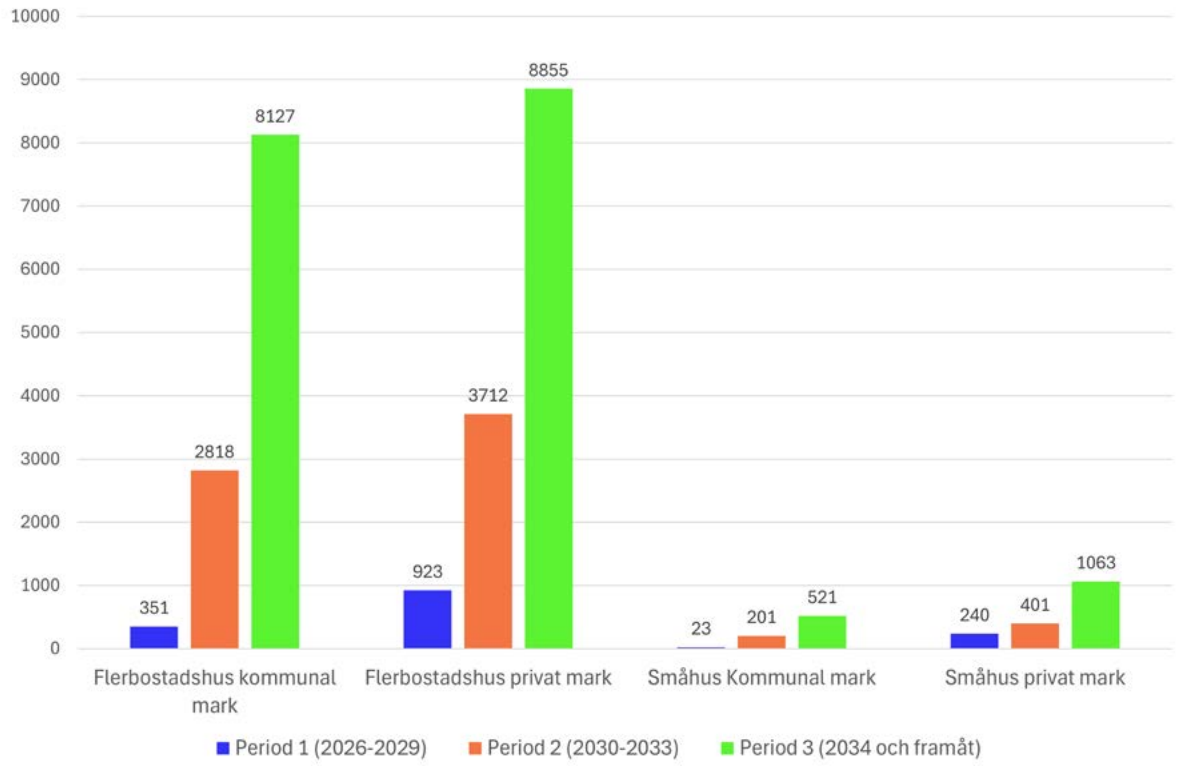
Byggande på privat eller kommunal mark

I rapporten redovisas bostadsbyggandet uppdelat på kommunal och privat mark. På kommunal mark har kommunen större möjligheter att påverka utvecklingen, både genom utbyggnadstakten och genom att i markanvisningen ställa krav på exempelvis upplåtelseform eller andra åtgärder. Det ger också större möjligheter att prioritera vissa typer av bostäder.

När kommunen äger marken är det dessutom ofta enklare och mer kostnadseffektivt att samtidigt planera för kommunal service och andra gemensamma behov. Det kan samtidigt innebära att planeringen tar längre tid och att färre bostäder ryms jämfört med privata projekt av motsvarande storlek. Fler frågor kan behöva utredas och mark avsättas för andra ändamål än bostäder, exempelvis förskolor, dagvattenhantering och grönytor.

Figur 1 visar hur det planerade bostadsbyggandet fördelas mellan kommunal och privat mark under prognosens tre perioder. Sammantaget planeras en större andel av kommande bostäder på privat mark. Skillnaden är tydligast för småhus, där 7 av 10 planerade byggnationer av småhus ligger på privat mark. För flerbostadshus är fördelningen relativt jämn, även om en något större andel planeras på privat mark. Skillnaderna är som störst under den första perioden (2026–2029). Av drygt 1 250 planerade byggnationer av lägenheter i flerbostadshus sker drygt 7 av 10 på privat mark. För småhus är skillnaden än större, här förväntas 9 av 10 tillkommande småhus ske på privat mark.

Under period 2 och 3 blir fördelningen mellan kommunal och privat mark jämnare, framför allt för flerbostadshus. För småhus finns däremot även på längre sikt en tydlig övervikt av planerade byggnationer på privat mark.

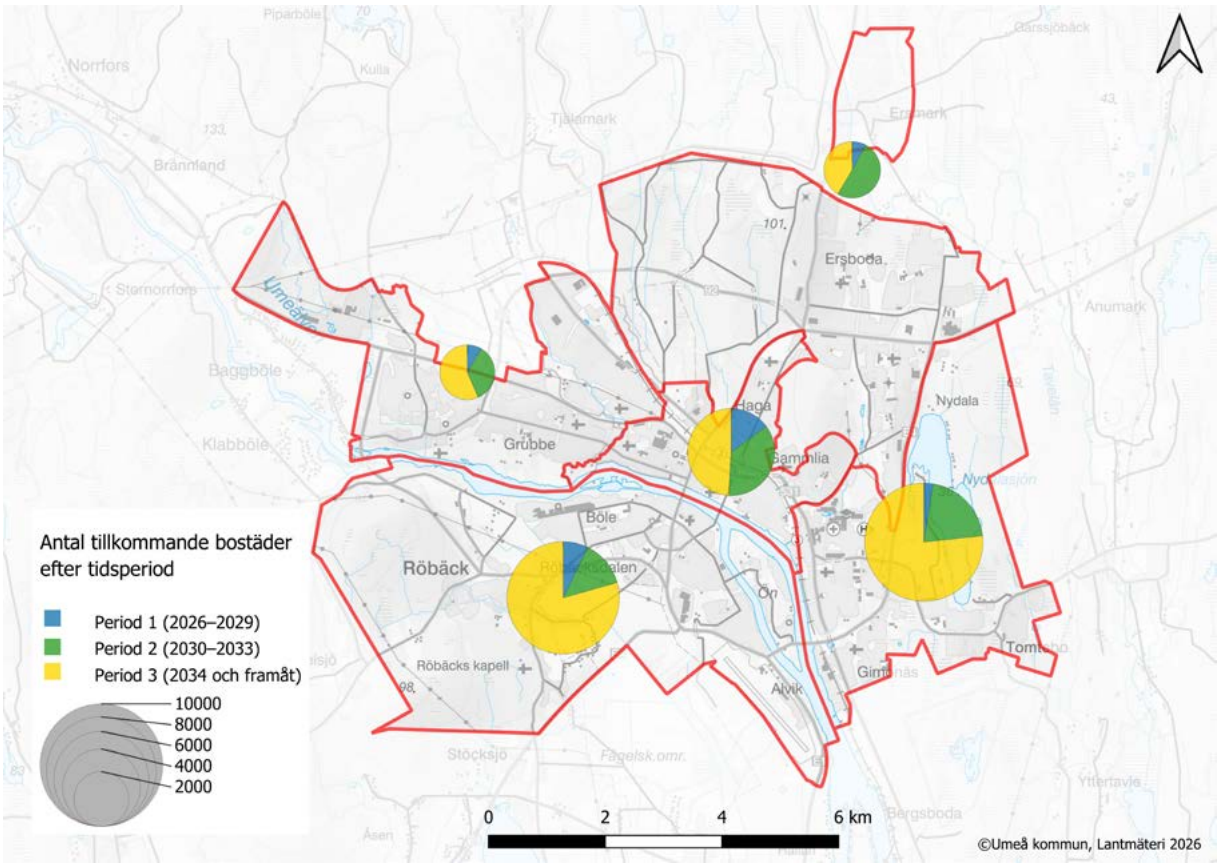


Figur 1 Förväntat bostadsbyggande efter lägenheter i flerbostadshus respektive småhus uppdelat efter kommunal respektive privat mark samt efter period för färdigställande av bostäder.

Den tredje perioden (2034 och framåt), innehåller betydligt större bostadsvolymer än de två tidigare perioderna. Det beror framför allt på att perioden saknar en bortre tidsgräns och omfattar kända projekt som har fått planbesked eller på annat sätt ingår i kommunens långsiktiga planering. Volymerna bör därför betraktas som en långsiktig planeringspotential snarare än en prognos för faktiskt färdigställande. Osäkerheten är större både vad gäller projektens slutliga omfattning och när i tiden bostäderna kan komma att byggas.

Flest nya bostäder förväntas i de södra och östra delarna av Umeå centralort

Nedan redovisas den områdesindelning av centralorten Umeå som rapporten följer, samt volym och fördelningen av bostäder i respektive tidsperiod. Kartan visar att det sker byggnationer i alla delar av centralorten i alla perioder. Utöver centralorten redovisar rapporten även byggnationer i kommundelarna inklusive övriga tätorter, dvs Sävar, Holmsund/Obbola och Hörnefors samt på landsbygden.



Karta 1 visar det förväntade bostadsbyggandet i centralorten, både utifrån volym och när bostäderna planeras att färdigställas. Cirkeldiagrammens storlek visar det totala antalet planerade bostäder i respektive område, medan segmenten visar hur bostäderna fördelas mellan de tre perioderna.

Det är tydligt att en stor del av det kommande bostadsbyggandet i Umeås centralort är koncentrerat till de östra och södra delarna. Det är också tydligt att merparten av de tillkommande bostäderna ligger i den tredje perioden (2034 och framåt). Det förklaras dels av att den tredje perioden omfattar en längre tidsperiod än de två övriga, dels av att flera stora bostadsprojekt planeras med ett genomförande längre fram i tiden. Exempel är Norra Ön, Röbäcksliden, Innanför ringledens delprojekt på Teg, Stallbacken, samt planprogrammet för Ålidbacken.

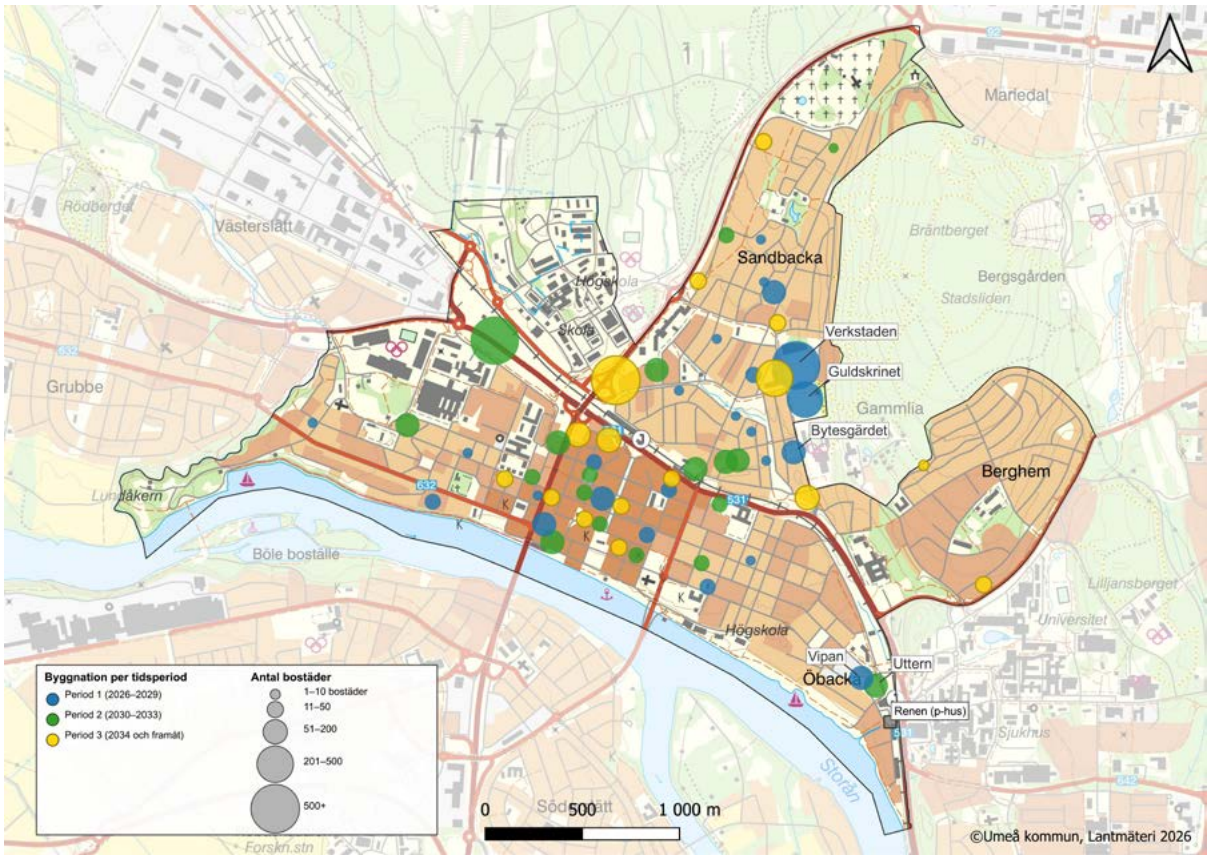
Flera av projekten är dessutom så omfattande att utbyggnaden sträcker sig över flera perioder. Tomtebo strand är ett sådant exempel. Där är planläggningen färdig och kommunen arbetar med att bygga ut den infrastruktur och de allmänna anläggningar som behöver vara på plats innan byggaktörerna kan ta marken i anspråk.

I centrala Umeå tillkommer bostäder under samtliga tre perioder och ca 50 procent av kommande byggnationer förväntas ske under period 1 och 2. I Västra Umeå förväntas omkring 47 procent och i norra Umeå förväntas 52 procent av de kommande bostäderna färdigställas under period 1 och 2. Den norra och västra delen av centralorten har den lägsta volymen av tillkommande bostäder.

Centrala Umeå

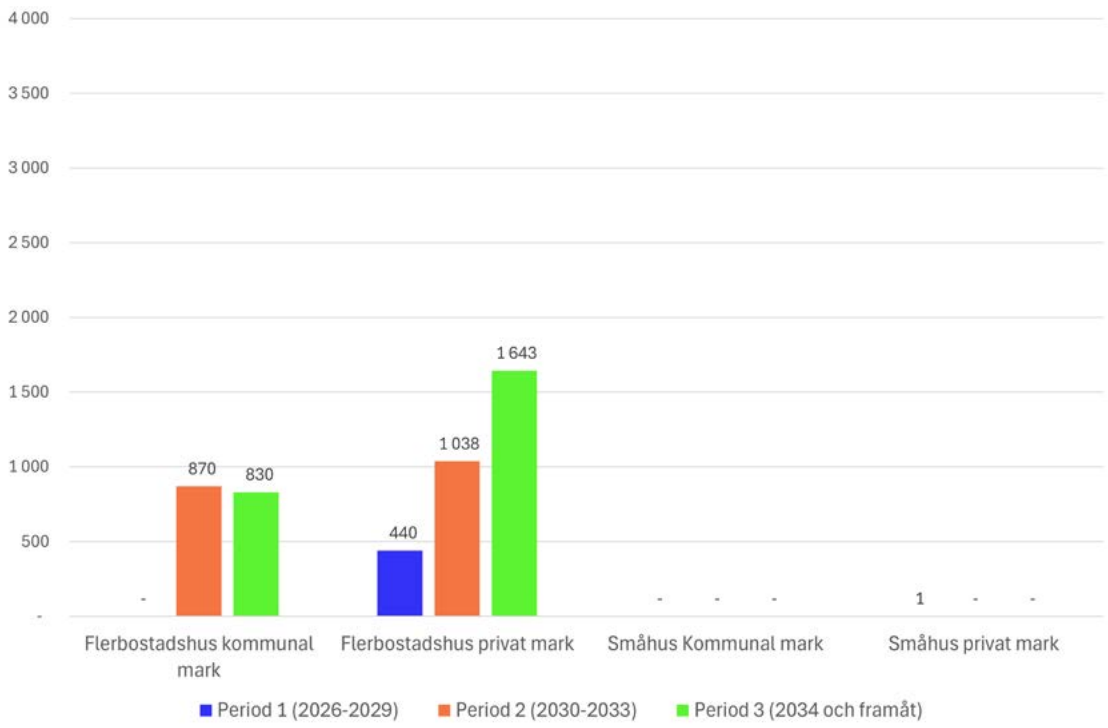
I området Centrala Umeå ingår Centrala stan, Berghem, Haga/Sandbacka samt Regementet. I byggnationsantagandet uppgår kommande byggnationer i det här området till drygt 4 800 bostäder vilket motsvarar ca 18 procent, det vill säga drygt en sjättedel, av de förväntade bostäderna i Umeå kommun. Under period 1 förväntas nära 450 bostäder att färdigställas medan under period 2 och 3 förväntas de övriga drygt 1 900 respektive nära 2 500 bostäderna stå färdiga.

Kartan visar kända projekt inom området. Färgerna anger i vilken period bostäderna förväntas färdigställas. Ett projekt kan i vissa fall illustreras med flera punkter.



Karta 2 Förväntat bostadsbyggande för Centrala Umeå efter projekt och period

I Centrala Umeå är tillkommande bostäder nästan uteslutande lägenheter i flerbostadshus. De flesta bostäder tillkommer inom Centrumfyrkanten, Stallbacken, Östra station samt omvandlingsområdet längs Rothoffsvägen på Haga. Det tillkommer bostäder över hela Centrala Umeå med undantag för Regementet som är ett mer renodlat verksamhetsområde.



Figur 2 Förväntat bostadsbyggande i Centrala Umeå efter lägenheter i flerbostadshus respektive småhus uppdelat efter kommunal respektive privat mark samt efter period för färdigställande av bostäder.

Fördelning efter period, markägande och projekt i närtid

Under period 1 (2026–2029) är det framför allt på privat mark som nya bostäder tillkommer inom centrala Umeå. Enligt prognosen kommer nära 450 bostäder att färdigställas under perioden, varav omkring en tredjedel inom centrumfyrkanten.

Längs Rothoffsvägen på Haga pågår en omfattande stadsomvandling genom projekten Verkstaden, Guldskrinet och Bytesgärdet. Inom Verkstaden byggstartades det första bostadskvarteret i september 2026 samtidigt som utbyggnaden av allmän plats pågår inom planområdet. Inom Guldskrinet pågår utbyggnad av gator och teknisk infrastruktur inför kommande bostadsbebyggelse, medan Bytesgärdet har en färdig detaljplan som möjliggör fortsatt utveckling av området. Tillsammans utgör projekten en betydande del av den framtida bostadsutbyggnaden i centrala Umeå. Verkstaden och Bytesgärdet ägs av privata fastighetsägare, medan Guldskrinet är ett kommunalt projekt där markanvisningsprocessen pågår. Projekten bedöms sammantaget möjliggöra ett tillskott av cirka 1100 bostäder.

Inom centrumfyrkanten pågår ett flertal projekt. Bland annat planeras inom kvarteret Njord en omvandling av befintliga kontorslokaler till 24 mindre bostäder med stöd av gällande detaljplan. Denna typ av omvandlingsprojekt bidrar också till ett fortsatt tillskott av bostäder i centrala lägen under perioden. Även inom stadsdelen Öst på stan pågår bostadsutveckling. Inom Tyr 3 uppför Lillåsidan för närvarande 31 bostadsrätter med planerad inflyttning under första delen av 2027.

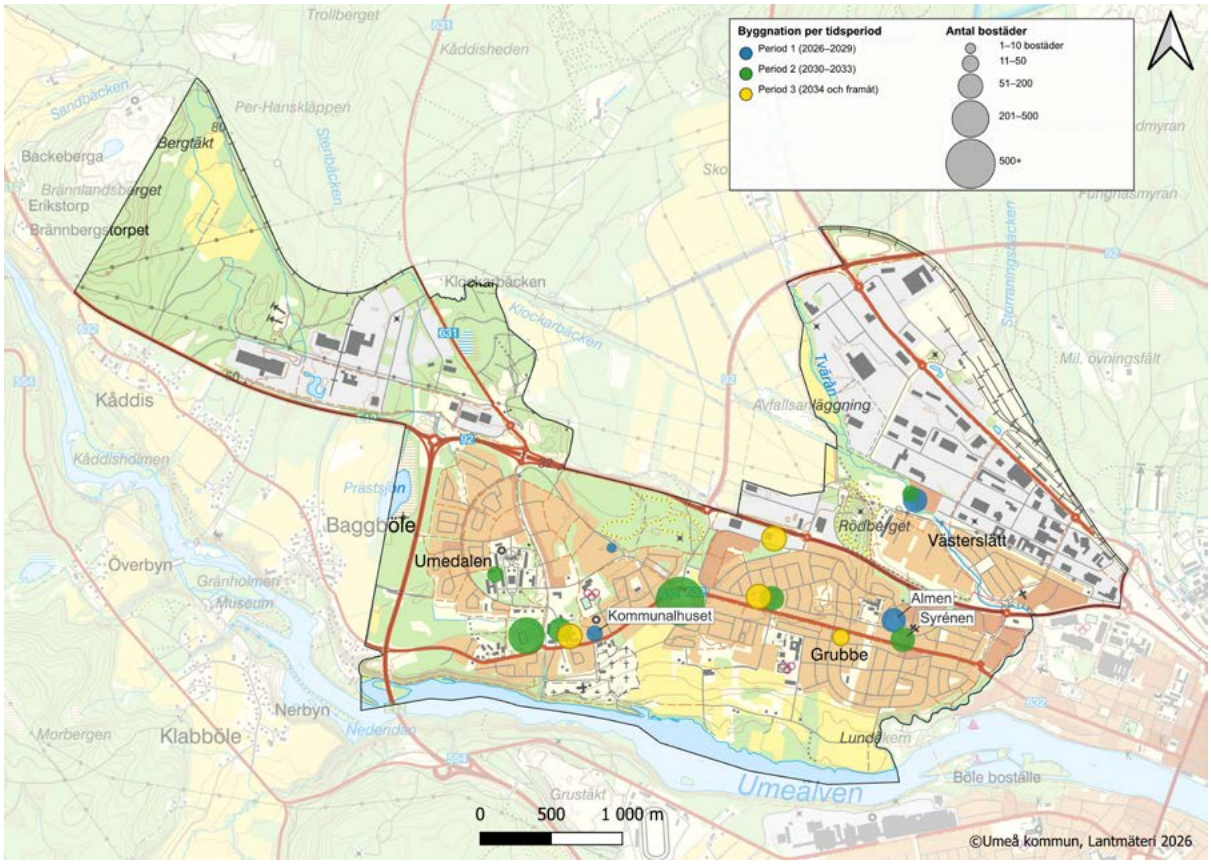
Projekt Tyr 3, Lillåsidan AB. Foto: Daniel Levisson



Västra Umeå

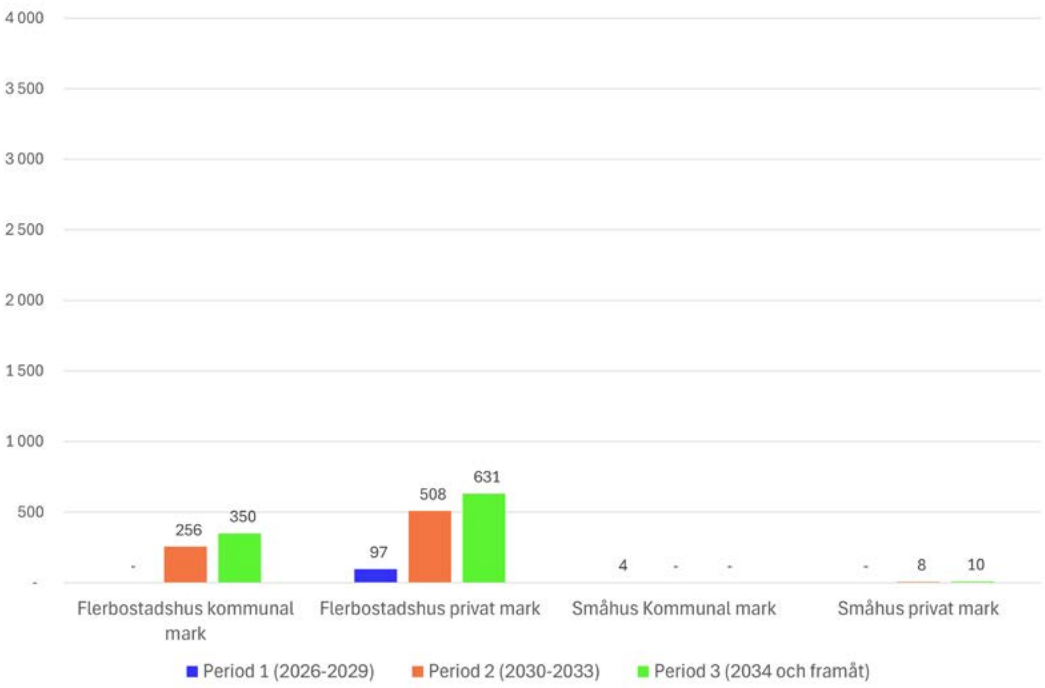
I området Västra Umeå ingår Västerslätt, Backenområdet och Klockarbäcken. Kommande byggnationer i det här området uppgår till drygt 1 800 bostäder vilket motsvarar nära 7 procent av förväntat bostadsbyggande i Umeå kommun. Under period 1 förväntas drygt 100 bostäder att färdigställas medan under period 2 och 3 förväntas drygt 750 respektive 1 000 bostäderna stå klara i respektive period.

Kartan visar kända projekt inom området. Färgerna anger i vilken period bostäderna förväntas färdigställas. Ett projekt kan i vissa fall illustreras med flera punkter.



Karta 3 Förväntat bostadsbyggande för Västra Umeå efter projekt och period

I Västra Umeå är det en jämnare fördelning av bostäder under de tre perioderna, även om tyngdpunkten även här ligger i den tredje perioden. En stor andel av kommande bostäder planeras längs Backenvägen som ingår i kollektivtrafikens stomnät. Det ligger i linje med översiktsplanens intentioner. Bostadsprojekt saknas på Klockarbäcken, där det framför allt planeras för handel och verksamheter, men är i övrigt jämnt fördelat över Västra Umeå.



Figur 3 Förväntat bostadsbyggande i Västra Umeå efter lägenheter i flerbostadshus respektive småhus uppdelat efter kommunal respektive privat mark samt efter period för färdigställande av bostäder.

Fördelning efter period, markägande och projekt i närtid

Inom området finns flera projekt som innehåller ca 50–200 bostäder som har lagakraftvunnen detaljplan. På Backen inom fastigheten Kommunalhuset 3 finns ett projekt innehållandes byggrätt för ca 50 bostäder i flerbostadshus. Projektet ägs av Nybergs fastigheter och bedöms kunna ha byggstart under 2027. Bostäderna kommer troligtvis upplåtas med bostadsrätt.

Lite längre österut, på Grisbacka, finns två planområden som ägs av företaget Lerstenen – detaljplanen för Syrenen 7 med flera och för Almen 2 med flera. Planområdena innehåller byggrätt för ca 200 respektive 100 bostäder, med inslag av handel. Byggstart bedöms kunna ske under 2027/2028. På kvarteret Komministern på Umedalen har VNB Byggproduktion slutfört ett projekt om åtta radhus med äganderätt under 2026.

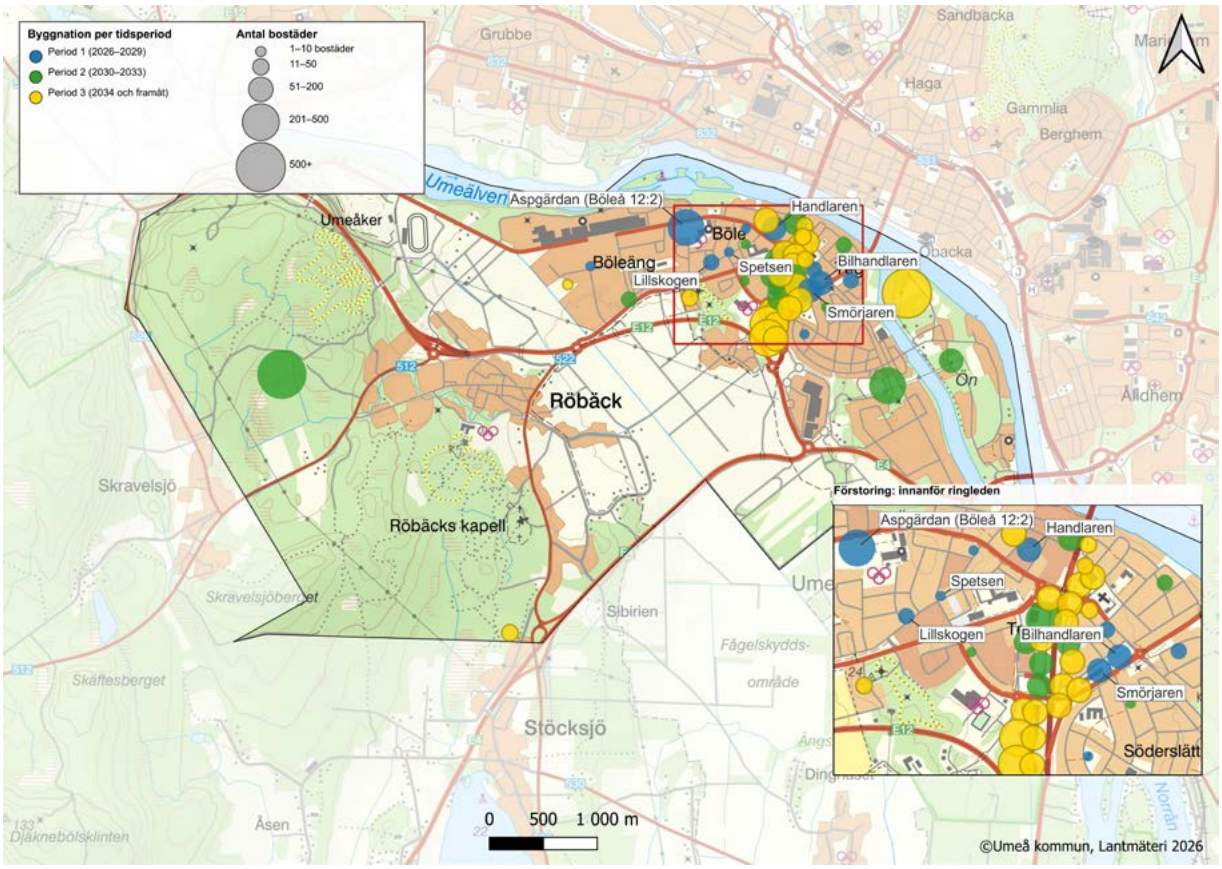
Projekt: Komministern, VNB Byggproduktion. Foto: Sarah Lundgren



Södra Umeå

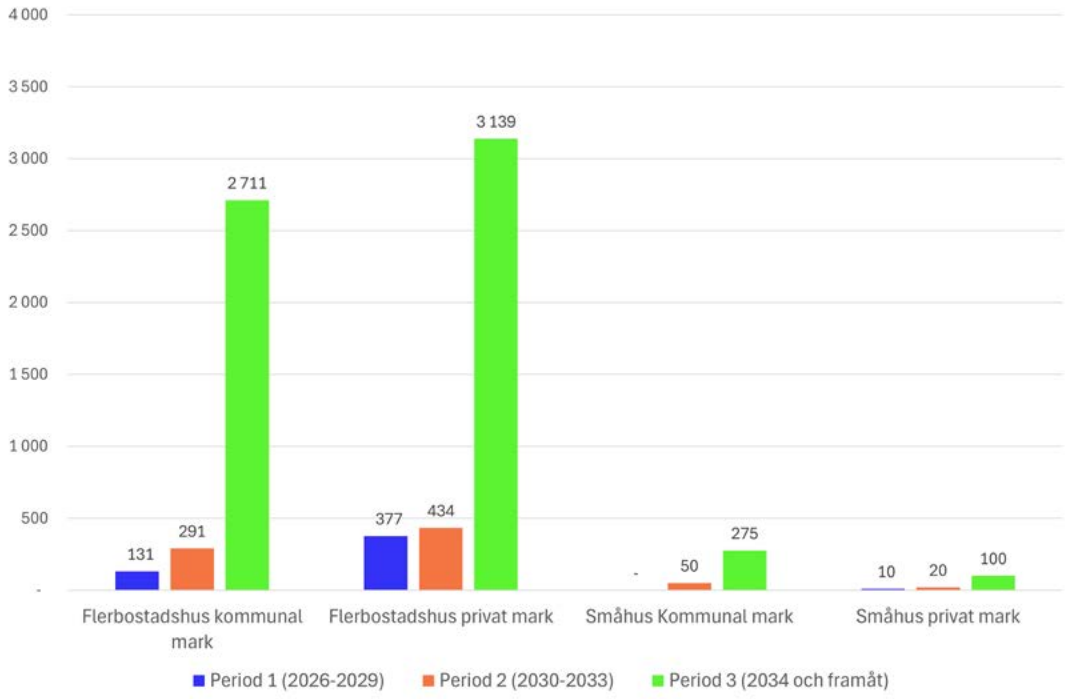
I området Södra Umeå ingår Alvik, Ön, Teg samt Röbäck. Kommande byggnationer i det här området uppgår till drygt 7 500 tillkommande bostäder vilket motsvarar 28 procent av de förväntade byggnationerna i Umeå. Under period 1 förväntas drygt 500 bostäder att färdigställas medan under period 2 och 3 färdigställs de övriga nära 800 respektive drygt 6 200 bostäderna. Under period 3 finner vi större volymer från exempelvis Norra ön, Röbäcksliden samt de senare etapperna av Innanför ringledens delprojekt på Teg.

Kartan visar kända projekt inom området. Färgerna anger i vilken period bostäderna förväntas färdigställas. Ett projekt kan i vissa fall illustreras med flera punkter.



Karta 4 Förväntat bostadsbyggande för Södra Umeå efter projekt och period.

I södra Umeå planeras för stora volymer bostäder. Det är en tydlig koncentration till omvandlingsprojektet Innanför ringledens delprojekt på Teg, Norra Ön samt Röbäcksliden.



Figur 4 Förväntat bostadsbyggande i Södra Umeå efter lägenheter i flerbostadshus respektive småhus uppdelat efter kommunal respektive privat mark samt efter period för färdigställande av bostäder.

Fördelning efter period, markägande och projekt i närtid

Söder om älven präglas det planerade bostadsbyggandet av en hög andel projekt på privat mark, särskilt under den första perioden då omkring 75 procent av bostäderna planeras på privat mark. Under period 2 och 3 minskar skillnaden men fortsatt med övervikt på privat mark. Inom Innanför ringledens delområde på Teg pågår fördjupade utredningar, detaljplaneläggning och genomförande parallellt. Projektet kommer att pågå under lång tid och kan bidra med ca 3000 nya bostäder de kommande 20 åren om det genomförs i sin helhet. En stor del av projektområdet ägs av privata fastighetsägare och genomförandet är beroende av deras initiativ.

Ett pågående projekt inom stadsutvecklingsområdet på Teg är den privatägda Bilhandlaren 1 där Fastighetsbolag Bilhandlaren AB (ägt av Nåiden Bygg, Nybergs Fastigheter och en privatperson) bygger ett kvarter med bostadsrätter. Projektet består av totalt 187 lägenheter. Den första etappen om 78 lägenheter ska vara färdig för inflyttning i slutet av 2027. Intill Bilhandlaren finns kvarteret Smörjaren som ägs av Umeå kommun. Umeå kommun har markanvisat den första etappen av kvarteret till Lerstenen under hösten 2025. Lerstenen ska bygga ca 100 lägenheter, preliminär byggstart under 2027. Enligt markanvisningsavtalet ska lägenheterna upplåtas med hyresrätt i första hand.

Strax utanför Innanför ringledens delprojekt på Teg pågår även flera andra projekt. På kvarteret Handlaren har Lerstenen snart genomfört en byggnation av 90 hyreslägenheter. Lägenheterna beräknas vara färdiga under 2027. På Böleå 12:2 avser OF Bygg och Cityfastigheter i Umeå att uppföra ca 118 bostadsrätter i två kvarter efter en kommunal markanvisning.



Projekt: Handlaren, Lerstenen. Foto: Kajsa Dahlberg

Längs med Bryggargatan på kvarteret Lillskogen på Teg finns en detaljplan från 2022 som möjliggör en omvandling av tre mindre flerbostadshus till ett längre flerbostadshus i upp mot 4,5 våningar. Omvandlingen väntas ge ett tillskott på 35 nya bostäder och väntas stå färdigt i slutet av 2027. Ytterligare ett projekt på Teg som byggs nu och ska vara klart under 2027 är OF Bygg AB:s projekt på fastigheten Spetsen 18. De bygger där ett hus med tio bostadsrätter.



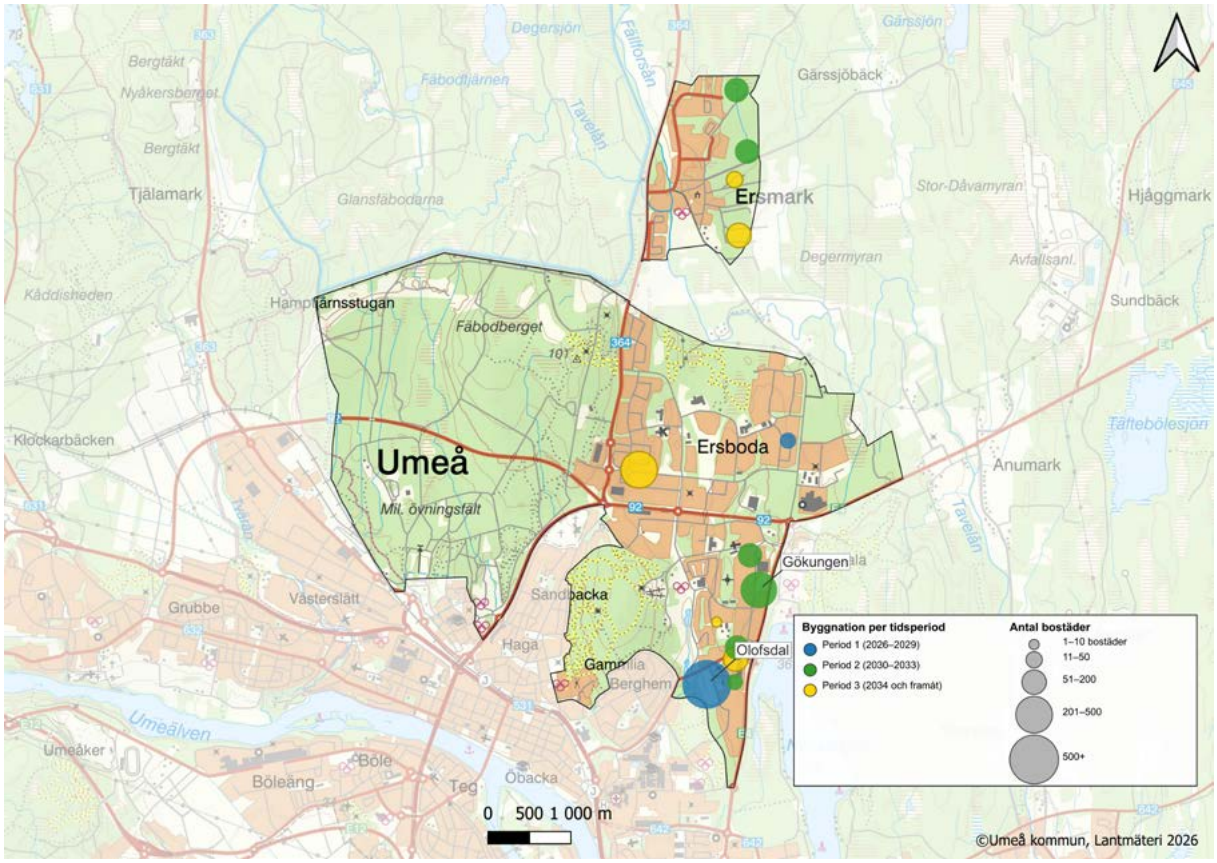
Projekt: Spetsen, OF bygg. Foto: Kajsa Dahlberg

Inom södra Umeå fortsätter arbetet med Norra Ön. Projektet har pågått under lång tid och är viktigt för Umeås långsiktiga mål om befolkningstillväxt. En avgörande fråga för projektets fortsatta framdrift är prövningen av dispens enligt artskyddsförordningen, då flera rödlistade fågelarter förekommer inom planområdet. Resultatet av prövningen kommer att ha stor betydelse för detaljplanens fortsatta utveckling.

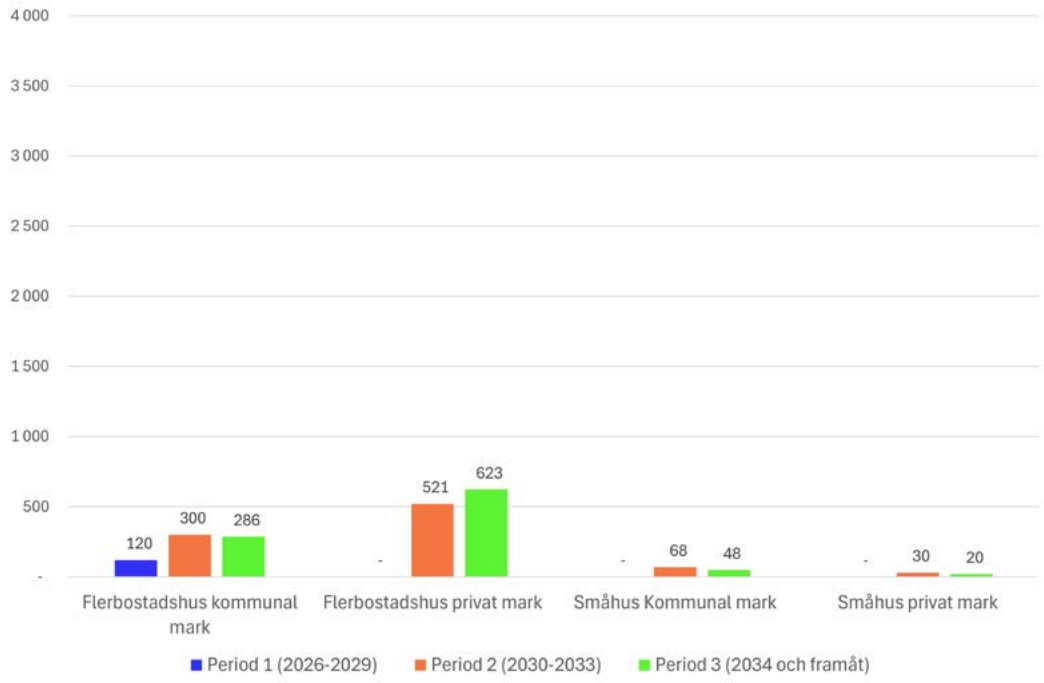
Norra Umeå

I området Norra Umeå ingår Marieområdet, Ersboda, I20-området samt Ersmark. I byggnationsantagandet uppgår kommande byggnationer i det här området till drygt 2 000 tillkommande bostäder vilket motsvarar ca 7 procent av de förväntade byggnationerna i Umeå. Under period 1 förväntas nära 120 bostäder att färdigställas medan under period 2 och 3 uppskattas de övriga nära 900 respektive nära 1 000 bostäderna färdigställas.

Kartan visar kända projekt inom området. Färgerna anger i vilken period bostäderna förväntas färdigställas.



Karta 5 Förväntat bostadsbyggande för Norra Umeå efter projekt och period



Figur 5 Förväntat bostadsbyggande i Norra Umeå efter lägenheter i flerbostadshus respektive småhus uppdelat efter kommunal respektive privat mark samt efter period för färdigställande av bostäder.

Fördelning efter period, markägande och projekt i närtid

I den första perioden tillkommer bostäder enbart på kommunal mark i norra Umeå. Under period 2 sker bostadsbyggandet på både kommunal och privat mark, men då med viss övervikt på privat mark. Ungefär 60 procent av bostäderna planeras på privat mark. I period 3 ökar andelen bostäder på privat mark ytterligare då närapå två tredjedelar planeras på privat mark.

På Olofsdal, strax nordost om universitets- och sjukhusområdet, planeras den första utbyggnadsetappen inom en kommunal detaljplan. Området har markanvisats till Lindbäcks Projektutveckling AB, som projekterar den kommande bebyggelsen med sikte på byggstart under 2027. Projektet omfattar cirka 120 bostäder, där det planeras för både bostadsrätter och hyresrätter.

Direkt öster om Olofsdal planerar HSB den sista etappen av bostadsutbyggnaden på Mariedal inom Skärvstenen 9. Byggstart bedöms kunna ske under 2028 och projektet omfattar cirka 46 bostadsrätter. På Mariehem, väster om E4, har en ny detaljplan för Gökungen 2 med flera precis antagits som möjliggör drygt 200 nya bostäder. Den högsta byggrätten, som vetter mot E4, medger bebyggelse upp till 17 våningar.

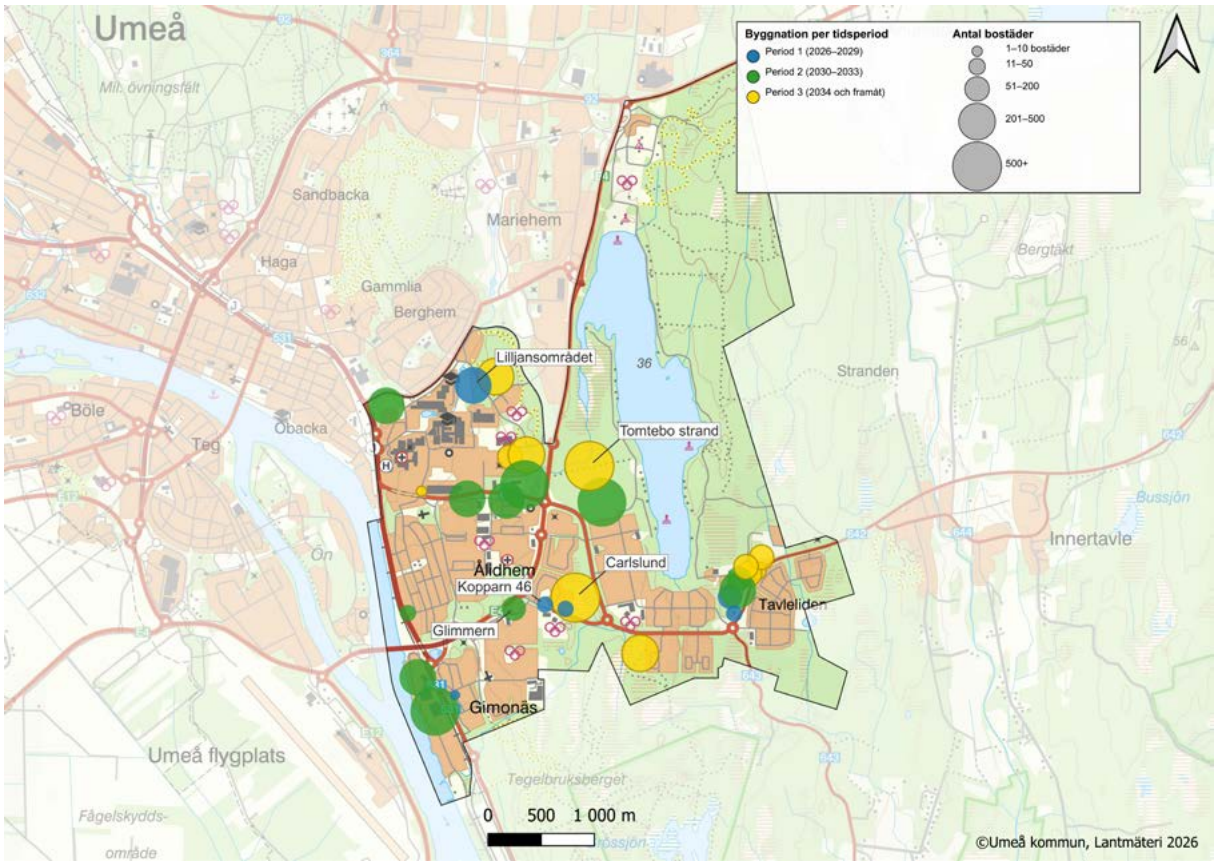
Markanvisningsförslag Olofsdal, Lindbäcks projektutveckling. Illustration: Ahlqvist och Almqvist Arkitekter



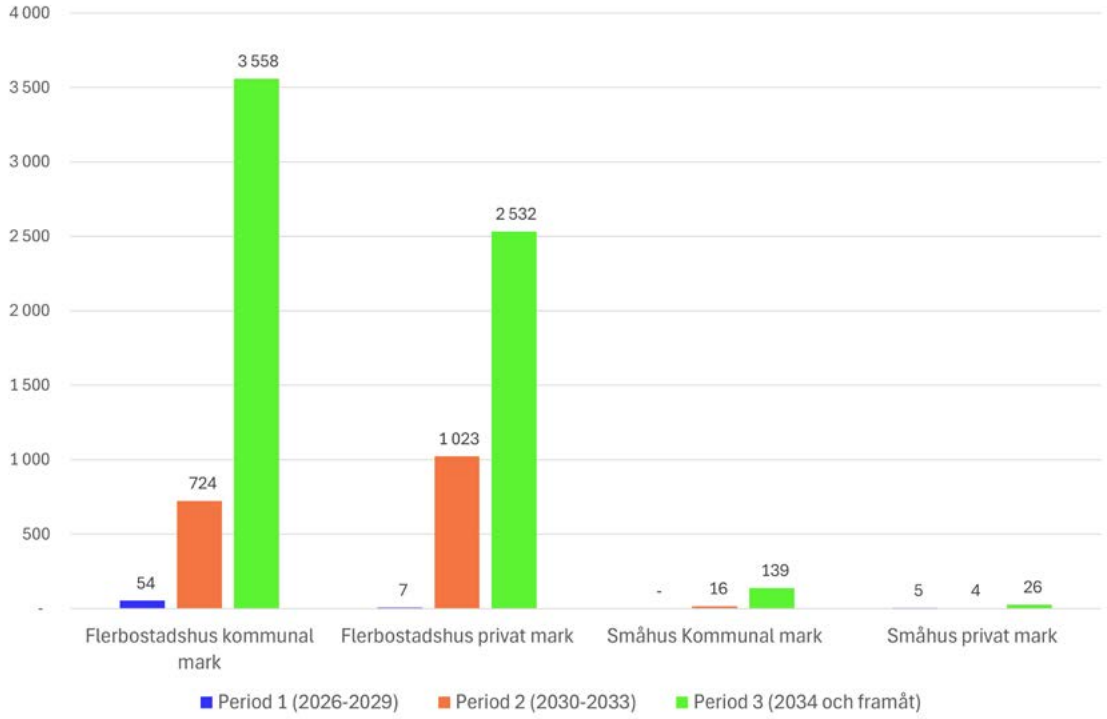
Östra Umeå

Östra Umeå består av områdena Nydala, Tomtebo, Ålidhemsområdet samt Universitets- och sjukhusområdet. I byggnationsantagandet uppgår kommande byggnationer i det här området till drygt 8 000 vilket motsvarar nära 30 procent av de förväntade byggnationerna i Umeå. Under period 1 förväntas drygt 60 bostäder att färdigställas medan under period 2 och 3 färdigställs de övriga drygt 1 750 respektive 6 250 bostäderna.

Kartan visar kända projekt inom området. Färgerna anger i vilken period bostäderna förväntas färdigställas. Ett projekt kan i vissa fall illustreras med flera punkter.



Karta 6 Förväntat bostadsbyggande för Östra Umeå efter projekt och period



Figur 6 Förväntat bostadsbyggande i Östra Umeå efter lägenheter i flerbostadshus respektive småhus uppdelat efter kommunal respektive privat mark samt efter period för färdigställande av bostäder.

Fördelning efter period, markägande och projekt i närtid

Inom östra Umeå tillkommer under första perioden merparten av bostäderna på kommunal mark. Under period 2 förändras fördelningen, med en övervikt av bostäder på privat mark. I period 3 är det återigen en övervikt av planerade bostäder på kommunal mark. Totalt över alla perioder planeras det för något fler bostäder på kommunal mark inom östra området.

Inom ett av kommunens projekt, Tomtebo strand, byggs områdets infrastruktur ut för att möjliggöra för utveckling av bland annat bostäder. Området innehåller byggrätt för ca 3000 bostäder. Byggstart för bostäder förväntas under 2028, och byggande i området kommer troligtvis pågå under minst 20 års tid. På Carlshem, inom kv. Glimmern, vann en ny detaljplan laga kraft under våren 2026. Detaljplanen innehåller byggrätt för bl.a. ca 60 bostäder i flerbostadshus. Projektet ägs av företaget Nordiska centrumhus.

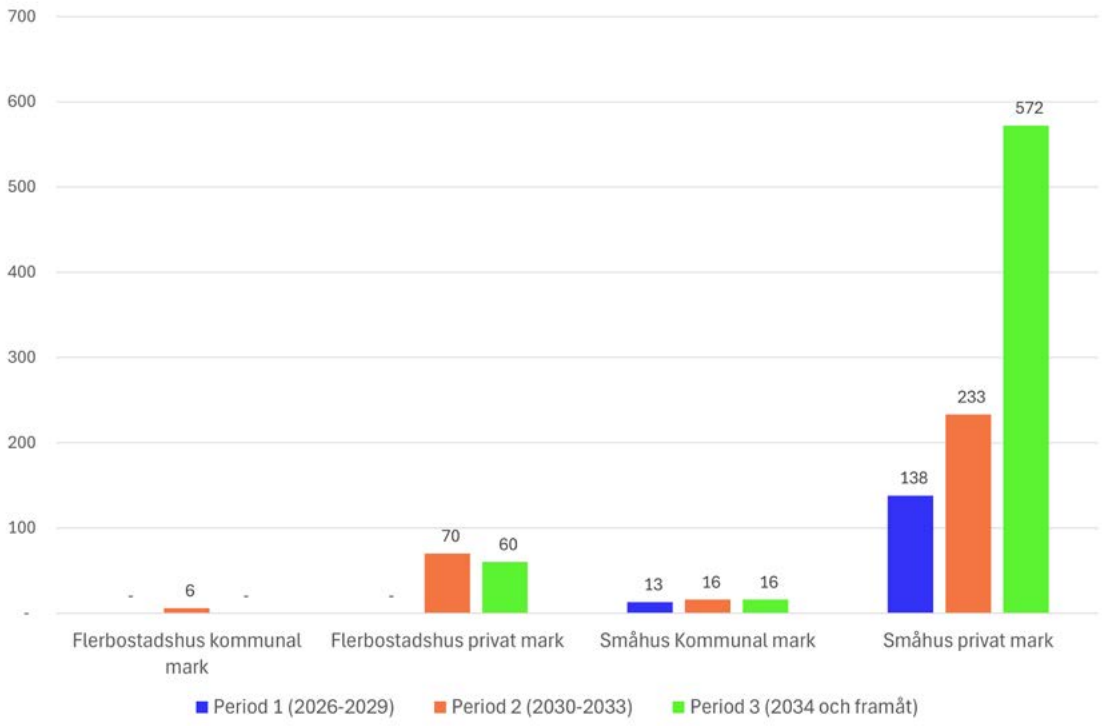
Inom Lilljansområdet har Akademiska hus ett område med byggrätt för ca 450 bostäder. Detaljplan för området vann laga kraft i början av 2025. Byggstart av bostäder förväntas kunna ske under 2027, och det förväntas främst bli student- och forskarbostäder.

Landsbygd och övriga tätorter

På landsbygden och inom övriga tätorter i Umeå kommun är byggnationstakten betydligt lägre än inom centralorten. På landsbygden tillkommer framför allt småhus, medan fördelningen mellan flerbostadshus och småhus är jämnare i de övriga tätorterna, Holmsund/Obbola, Hörnefors och Sävar. Det finns planerade byggnationer i samtliga tre övriga tätorter. En stor andel av småhusen på landsbygden byggs utanför detaljplanelagt område med stöd av förhandsbesked.

Landsbygden

Umeå kommun definierar landsbygden som hela kommunen förutom centralorten Umeå inklusive Ersmark och Röbäck, och tätorterna i de tidigare kommundelarna Holmsund/Obbola, Hörnefors och Sävar. Detta innebär att 93 procent av kommunens yta är landsbygd och cirka 16 procent av kommunens invånare bor på landsbygden. I byggnationsantagandet uppgår kommande byggnationer i det här området till drygt 1 100 vilket motsvarar drygt 4 procent av de förväntade byggnationerna i Umeå. Under period 1 förväntas 150 bostäder att färdigställas medan under period 2 och 3 färdigställs de övriga drygt 325 respektive 650 bostäderna.

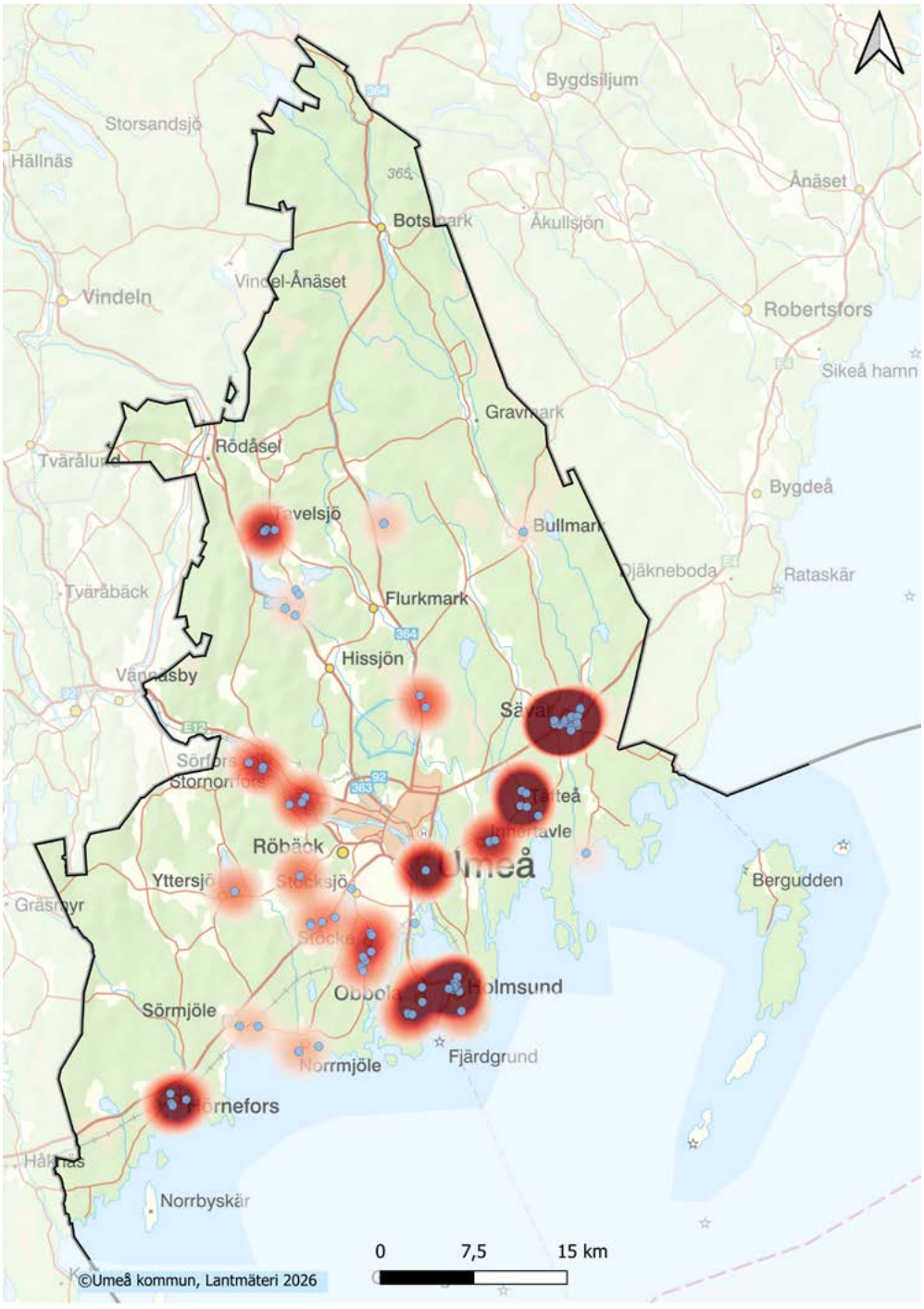


Figur 7: Förväntat bostadsbyggande Landsbygden efter lägenheter i flerbostadshus respektive småhus uppdelat efter kommunal respektive privat mark samt efter period för färdigställande av bostäder.

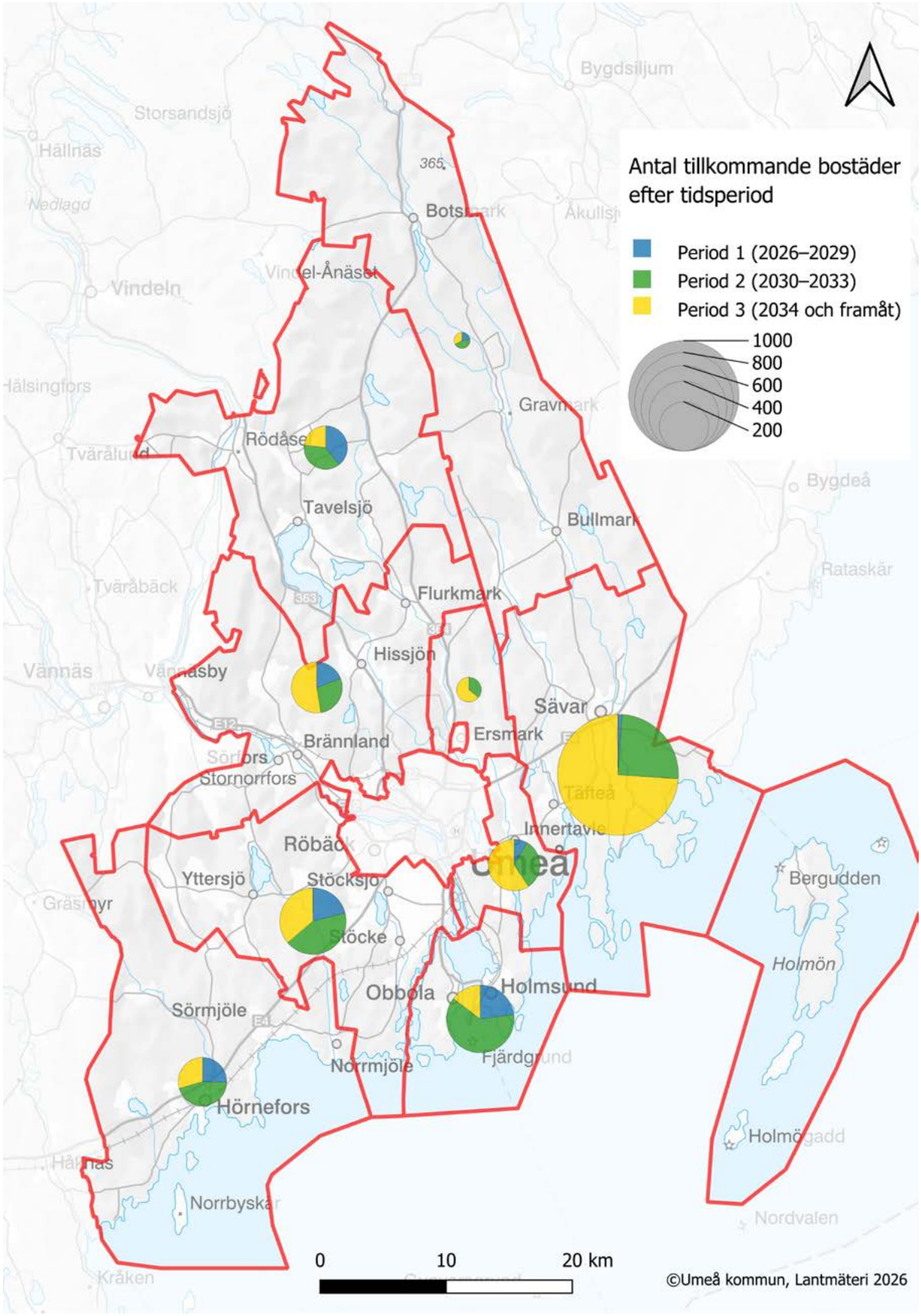
På landsbygden byggs det framför allt småhus där den övervägande delen byggs på privat mark.
På landsbygden sker bostadsutvecklingen främst längs med de i översiktsplanen utpekade tillväxtstråken, dvs längs väg 363 mot Tavelsjö, uppströms älven till Sörfors, från Röbäck mot Hössjö och Gräsmyr, mot havet via Stöcke och Stöcksjö, Täfteåstråket och längs väg 364 mot Flurkmark. I tillväxtstråket Sävarådalen, från Sävar och norrut mot Botsmark, är det förväntade bostadsbyggandet lågt. Bostäder tillkommer främst i mindre detaljplaner där det planeras i mindre kluster av småhus alternativt genom förhandsbesked när bygglov söks utanför detaljplanelagt område.

Karta 7 beskriver tillkommande byggnationer på Umeås landsbygd och övriga tätorter. Högre koncentrationer av småhusbebyggelse på landsbygden finner vi söder om Umeå kring Stöcke, Stöcksjö och Yttersjö, nordväst om Umeå runt Haddingen, Långviken och Tavelsjö, öster om Umeå i Innertavle och Täfteå samt i anslutning till Ersmark.

Som exempel på lite större projekt som ligger nära ett genomförande kan detaljplanen för Baggböle 1:17 nämnas. Den vann laga kraft under 2025, och innehåller byggrätt för 19 friliggande småhus. OBOS som äger projektet planerar säljstart under våren 2027 och byggstart därefter. Ytterligare ett lite större projekt finns norr om Ersmark på fastigheterna Ersmark 6:37 och 21:1. En ny detaljplan innehållandes byggrätt för ca 25–30 friliggande småhus vann laga kraft under maj 2026.



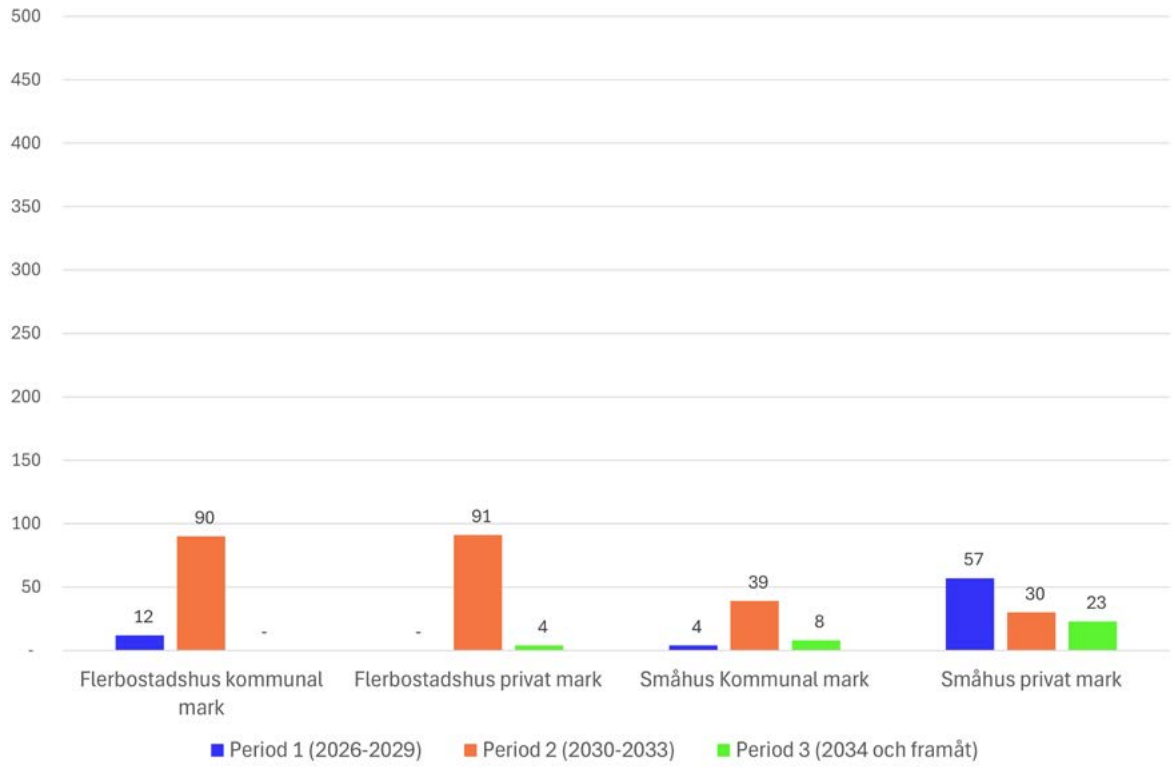
Karta 7 Kommande bostäder på Umeås landsbygd och större tätorter exklusive centralorten, intensitetskarta.



Karta 8 Kommande bostäder på Umeås landsbygd och större tätorter exklusive centralorten, efter volym och period för realiserat bostadsbyggande.

Holmsund/Obbola

I byggnationsantagandet uppgår kommande byggnationer i det här området till drygt 350 vilket motsvarar 1,3 procent av de förväntade byggnationerna i Umeå. Under period 1 förväntas drygt 70 bostäder att färdigställas medan under period 2 och 3 färdigställs de övriga drygt 250 respektive 35 bostäderna.



Figur 8 Förväntat bostadsbyggande i Holmsund/Obbola efter lägenheter i flerbostadshus respektive småhus uppdelat efter kommunal respektive privat mark samt efter period för färdigställande av bostäder.

I Holmsund och Obbola pågår arbetet med att ta fram en ny fördjupad översiktsplan. Det första förslaget man landade i var på samråd hösten 2023, men på grund av omfattande omarbetningar var ett nytt förslag på samråd sommaren 2026. Enligt tidplanen ska granskning ske under första halvan av 2027.

I norra Obbola ska detaljplanen för Obbola 19:1 och 19:2 börja byggas ut under hösten 2026. Projektet är kommunalt och preliminärt blir det nio friliggande villor och 42 sammanbyggda småhus (rad-/kedje- och parhus). Infrastrukturen ska vara färdigutbyggd hösten 2027 och därefter kan försäljning av mark för bostäder påbörjas. Utöver de kommande bostäderna har kommunen byggt ett gruppboende som möjliggjordes inom detaljplanen.

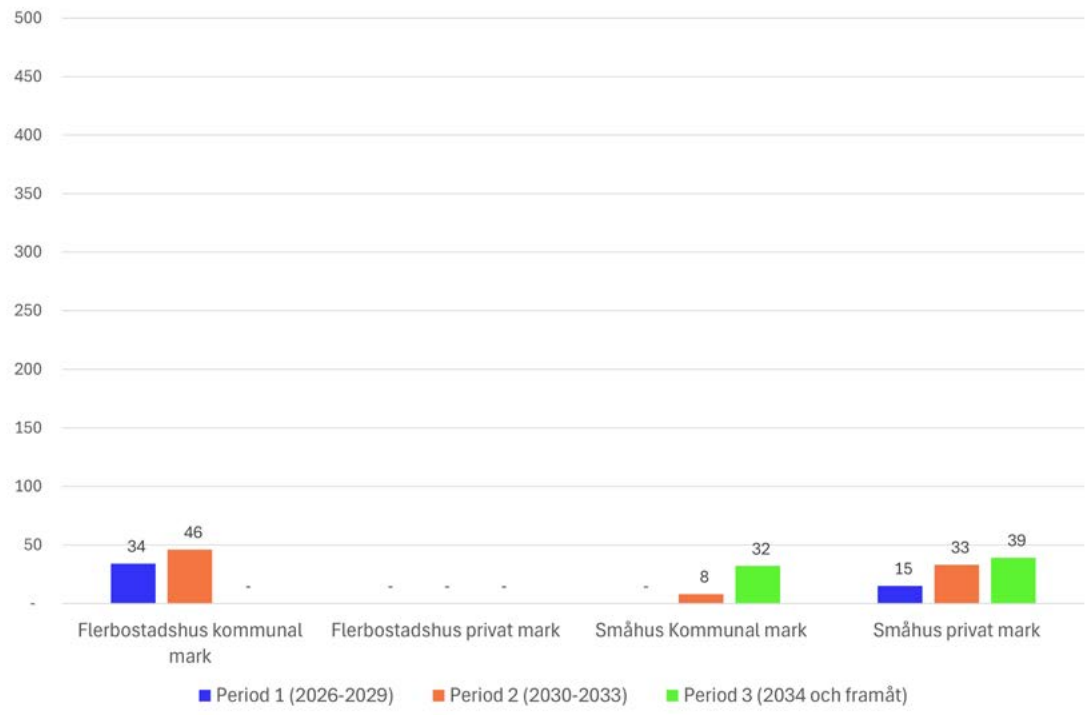


Projekt: Obbola, Panghus. Foto: Peter Thuresson

Längre söderut i Obbola, inom detaljplanen för Obbola 22:60 m.fl., bygger företaget Panghus bostäder. Den första etappen bestående av 15 sammanbyggda småhus är färdigställd och inflyttning skedde i början av 2026. Detaljplanen i sin helhet möjliggör för ca 60 småhus och bedöms kunna byggas ut under period 1 och 2.

Hörnefors

I byggnationsantagandet uppgår kommande byggnationer i det här området till drygt 200 vilket motsvarar 0,7 procent av de förväntade byggnationerna i Umeå. Under period 1 förväntas nära 50 bostäder att färdigställas medan under period 2 och 3 färdigställs de övriga drygt 85 respektive 70 bostäderna.



Figur 9 Förväntat bostadsbyggande i Hörnefors efter lägenheter i flerbostadshus respektive småhus uppdelat efter kommunal respektive privat mark samt efter period för färdigställande av bostäder.

I Hörnefors är den gällande fördjupade översiktsplanen framtagen 1999 och aktualiserad 2016. Under 2025 inleddes arbetet med att ta fram en ny fördjupad översiktsplan, vilket skapar förutsättningar för tätortens långsiktiga utveckling. Antalet bostadsprojekt som bedöms genomföras under prognosperioden är begränsat. Det kan dels kopplas till det pågående arbetet med den nya fördjupade översiktsplanen, dels till ett utmanande marknadsläge där det generellt är svårare att genomföra nya bostadsprojekt utanför de mest centrala delarna av Umeå.

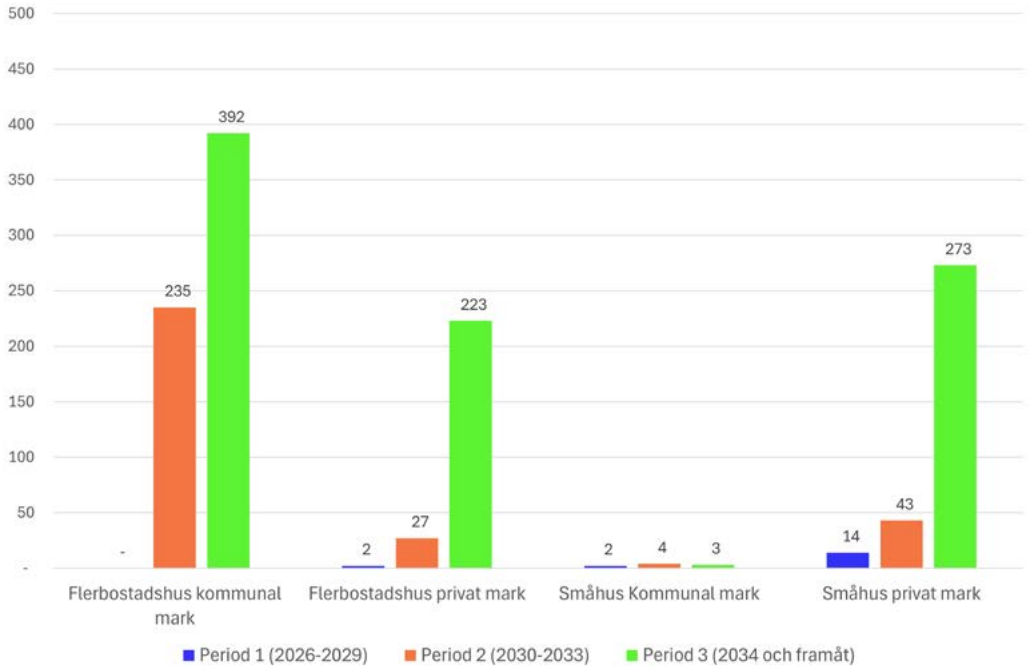
Trots detta har OF Bygg genomfört ett bostadsprojekt i centrala Hörnefors efter en kommunal markanvisning. Projektet omfattar 33 nya hyresrätter som färdigställdes under 2026 och bidrar till ett viktigt tillskott av bostäder på orten. Strax söder om OF Byggs projekt finns en detaljplan som möjliggör cirka 40 lägenheter på fastigheterna Hörneå 8:900 och 8:901. Byggrätterna är belägna direkt väster om Hörneån i ett attraktivt läge nära centrum. Detaljplanen innebär att det finns en beredskap för fortsatt bostadsutveckling när marknadsförutsättningarna förbättras.



Projekt: Hörnefors, OF bygg. Foto: Herman Meijer

Sävar

I byggnationsantagandet uppgår kommande byggnationer i det här området till drygt 1 200 vilket motsvarar drygt 4 procent av de förväntade byggnationerna i Umeå. Under period 1 förväntas 20 bostäder att färdigställas medan under period 2 och 3 färdigställs de övriga drygt 300 respektive 900 bostäderna.



Figur 10 Förväntat bostadsbyggande i Sävar efter lägenheter i flerbostadshus respektive småhus uppdelat efter kommunal respektive privat mark samt efter period för färdigställande av bostäder

I Sävar antogs en ny fördjupad översiktsplan 2021, vilken anger inriktningen för tätortens långsiktiga utveckling och pekar ut områden för framtida bebyggelse. Under senare år har kommunens planeringsresurser i stor utsträckning fokuserats på att möjliggöra Norrbotniabanans dragning genom tätorten. Arbetet har främst avsett planering av resecentrum, ombyggnad av infrastruktur och andra funktioner som är nödvändiga för genomförandet av järnvägsprojektet. Mot denna bakgrund bedöms bostadsprojekt i huvudsak tillkomma under de senare delarna av prognosperioden. Samtidigt har ett antal positiva planbesked lämnats och det pågår förstudier och dialoger kring potentiella bostadsprojekt. Det finns därmed goda förutsättningar för ett ökat bostadsbyggande på längre sikt.

Analys

I följande avsnitt analyseras vad den samlade bilden av det framtida bostadsbyggandet innebär för kommunens planering och genomförande. Fokus ligger på förhållandet mellan planberedskap och faktiskt bostadsbyggande samt vilka faktorer som påverkar möjligheten att gå från planering till byggstart.

Planberedskap är inte detsamma som förväntat bostadsbyggande

Rapporten visar att kommunen har en betydande långsiktig projektportfölj, samtidigt som det kortsiktiga färdigställandet ligger på en låg nivå. Under period 1 väntas i genomsnitt drygt 65 småhus och 320 lägenheter i flerbostadshus färdigställas per år. En god planberedskap är viktig för att skapa förutsättningar för bostadsbyggande, men garanterar inte i sig att bostäder faktiskt byggs. När en detaljplan har fått laga kraft förskjuts avgörandet i högre grad från den kommunala planeringsprocessen till marknadens efterfrågan, finansieringsförutsättningar och byggaktörernas investeringsbeslut.

En stor detaljplaneberedskap i kombination med en låg genomförandetakt kan innebära att tiden mellan detaljplanens antagande och faktisk byggstart blir lång. Då finns en risk att de marknadsförutsättningar och preferenser som låg till grund för projektet förändrats innan byggnationen påbörjas. Planerade bostadstyper, upplåtelseformer, lägenhetsstorlekar eller andra egenskaper kan efter några år vara mindre väl anpassade till den efterfrågan som finns när projektet väl blir aktuellt för genomförande. Detta aktualiserar frågan om hur planeringen kan kombinera en god och långsiktig planberedskap med behovet av att ta fram detaljplaner som är robusta och hållbara över tid, även när marknadsförutsättningar och samhälleliga behov förändras.

Den höga planeringsvolymen under period 2 och 3 kommer sannolikt inte att realiseras fullt ut

Under period 2 (2030–2033) uppgår den samlade volymen till drygt 7 100 bostäder, vilket motsvarar en betydligt högre årlig byggtakt än under period 1. Volymen visar att det finns en omfattande projektportfölj och potential för ett ökat bostadsbyggande när marknadsförutsättningarna förbättras. Den bör däremot inte tolkas som en prognos där samtliga redovisade bostäder förväntas färdigställas under perioden. Ju längre ett projekt befinner sig från genomförande, desto större är sannolikheten att tidplan, omfattning eller innehåll förändras. Projekt kan senareläggas, minska i omfattning eller helt utgå. Utöver detta konkurrerar flera projekt om samma efterfrågan, finansiering och genomförandekapacitet. Om många stora projekt blir byggklara samtidigt är det därför inte sannolikt att samtliga genomförs parallellt i den takt som de enskilda projektens tidplaner indikerar.

De höga volymerna under period 2 och 3 bör därför främst ses som ett uttryck för god planeringsberedskap och möjlig byggkapacitet, snarare än som ett förväntat faktiskt utfall. En stor projektportfölj är samtidigt viktig eftersom den ger kommunen och marknadens aktörer handlingsutrymme. När efterfrågan och de ekonomiska förutsättningarna förbättras finns flera projekt som kan gå vidare mot genomförande.

Lokala och regionala aktörer har bidragit till kontinuitet i bostadsbyggandet

De senaste årens svaga ekonomiska förutsättningar för bostadsbyggande har tydliggjort skillnader mellan olika byggaktörers förmåga och vilja att genomföra projekt. När marknadsförutsättningarna försvagats har flera planerade projekt senarelagts, samtidigt som ett antal aktörer fortsatt att byggstarta och färdigställa bostäder. Bland dessa återfinns flera lokalt och regionalt förankrade aktörer.

Det går inte utifrån dagens underlag att fastställa att den lokala förankringen i sig är förklaringen till en högre genomförandeförmåga. Resultatet av genomfört bostadsbyggande kan härledas till långsiktigt ägande, lokal marknadskännedom, finansieringsförutsättningar, projektens storlek eller möjligheten att behålla organisation och kompetens genom en lågkonjunktur.

För kommunens långsiktiga bostadsplanering är detta en viktig kunskap. En bred aktörsstruktur, där olika typer av byggaktörer har förmåga att genomföra projekt under olika delar av konjunkturcykeln, kan bidra till ett jämnare bostadsbyggande över tid. Det finns skäl att följa genomförandet på aktörsnivå och använda denna kunskap i exempelvis Utbyggnadsplanen, bostadsförsörjningsprogram och kommande markanvisningar.

Stor projektkoncentration ökar sårbarheten

Nästan 9 av 10 bostäder väntas tillkomma i centralorten och mycket stora framtida volymer koncentreras dessutom till Umeå södra och Umeå östra. Detta medför att bostadsförsörjningen blir beroende av framdriften i ett begränsat antal stora stadsutvecklingsprojekt. Förseningar eller stopp i exempelvis Tomtebo strand, Norra Ön eller Innanför ringleden kan därför få märkbar effekt på kommunens totala byggtakt. När flera stora projekt planeras i geografisk närhet kan de dessutom konkurrera om samma efterfrågan, vilket kan påverka både utbyggnationstakt och vilka projekt som realiseras.
Det finns anledning att reflektera över värdet av en större diversifiering av projektkoncentrationen ur ett geografiskt, volymmässigt och bostadstypsperspektiv.

Bättre förståelse för steget från detaljplan till byggstart

Idag saknas tillräckliga kunskapsunderlag för att förstå varför vissa detaljplaner snabbt leder till byggstart och färdigställda bostäder medan andra inte realiseras. Befintliga analyser beskriver framför allt de generella marknadsförutsättningarna, såsom befolkningstillväxt, reallöneutveckling, ränteläge och byggaktörernas finansieringskostnader.

Kunskapen skulle kunna öka om vilka projektspecifika faktorer som avgör om och när en detaljplan faktiskt genomförs. Kommunen saknar i dagsläget en övergripande analys av varför vissa byggrätter utnyttjas medan andra förblir outnyttjade. Det skulle därför vara värdefullt att följa upp vad som händer med byggrätterna efter att detaljplanerna vunnit laga kraft och vilka hinder som påverkar möjligheterna att genomföra projekten i de fall det förekommer, exempelvis otillräcklig efterfrågan eller bristande förväntad lönsamhet. Sådan kunskap skulle ge bättre underlag för prioriteringar och bidra till att kommunens resurser används effektivt.

En ökad förståelse för dessa faktorer skulle kunna ge bättre förutsättningar att rikta kommunens insatser mot de hinder där påverkansmöjligheten är störst. Det skulle också kunna bidra till en mer effektiv resursanvändning genom att stärka möjligheten att prioritera planeringsinsatser och projekt med goda förutsättningar att realiseras.

Slutsatser

Umeå har en omfattande långsiktig projektportfölj, men det finns en tydlig skillnad mellan planberedskap och faktiskt bostadsbyggande. Den samlade volymen i kända projekt uppgår till omkring 27 000 bostäder, samtidigt som byggtakten under de närmaste åren väntas vara betydligt lägre än kommunens långsiktiga målsättning. På längre sikt finns en stor potential för ett ökat bostadsbyggande, men osäkerheten ökar tydligt med tidshorisonten. Volymerna under framför allt period 3 bör därför ses som planeringspotential snarare än som en prognos över faktiskt färdigställande.

Kommunens långsiktiga tillväxt förutsätter att projektportföljen kontinuerligt fylls på. Dagens kända projekt understiger det uppskattade bostadsbehov som följer av målsättningen om 200 000 invånare år 2050. Samtidigt kommer både nya projekt att tillkomma och befintliga projekt att förändras eller utgå. Utmaningen är därför inte enbart att skapa fler byggrätter, utan att upprätthålla en tillräckligt stor, varierad och genomförbar projektportfölj över tid.

Projektportföljen är samtidigt geografiskt och volymmässigt koncentrerad. Nära nio av tio planerade bostäder finns i centralorten och en betydande del av den långsiktiga volymen är knuten till ett begränsat antal stora stadsutvecklingsprojekt. Dessa projekt är viktiga för kommunens tillväxt, men koncentrationen innebär också en sårbarhet om ett eller flera projekt försenas. En bred projektportfölj med olika geografier, projektstorlekar, bostadstyper och aktörer kan därför bidra till en större motståndskraft i bostadsbyggandet.

Rapporten visar slutligen behovet av att utveckla kunskapen om steget från planberedskap till genomförande. Kommunen har god kunskap om projektens planeringsläge men mer begränsad kunskap om vilka projektspecifika faktorer som avgör när en lagakraftvunnen detaljplan leder till byggstart. En sådan kunskap skulle kunna stärka såväl prioriteringen av kommunens planeringsresurser som arbetet med markanvisningar, utbyggnadsplanering och bostadsförsörjning.

Rekommendationer

Analysen visar att Umeå har en omfattande planberedskap, men också att vägen från planerade bostäder till faktiskt byggande påverkas av många faktorer. För att skapa förutsättningar för ett långsiktigt och stabilt bostadsbyggande behöver kommunen därför både upprätthålla en god planberedskap och i högre grad arbeta med projektens genomförbarhet.
Mot denna bakgrund lämnas följande rekommendationer:

- **Upprätthåll en tillräckligt stor och varierad projektportfölj**
  Kommunen bör långsiktigt säkerställa en tillräckligt stor och varierad projektportfölj för att hantera att projekt senareläggs, förändras eller utgår. Portföljen bör innehålla olika geografier, projektstorlekar, bostadstyper, upplåtelseformer och aktörer. Detta behöver samtidigt balanseras mot behovet att prioritera kommunens resurser till de projekt och områden där förutsättningar för genomförande bedöms vara bäst.

- **Detaljplaner som håller över tid**
  Detaljplaner har ofta en betydligt längre livslängd än de marknadsförutsättningar som råder när planen tas fram. Kommunen bör därför där det är möjligt, eftersträva att utforma detaljplanerna så att de är hållbara över tid. Det innebär att planerna behöver möjliggöra anpassningar av exempelvis bostadstyper, upplåtelseformer och etappindelning. Detta kan öka planernas robusthet och förbättra förutsättningarna för genomförande även när efterfrågan och marknadsmässiga förutsättningar förändrats.

- **Prioritera genomförbarhet, inte enbart planvolym**
  Vid prioritering av detaljplaner och utbyggnationsområden bör projektens sannolikhet att faktiskt genomföras ges större vikt. Planberedskap bör följas tillsammans med indikatorer för genomförande.

- **Utveckla systematisk uppföljning av projekt från laga kraft till byggstart**
  Följ projekt över tid och analysera vilka faktorer som förklarar genomförande, senareläggning och utebliven byggstart.

- **Använd kommunens rådighet där den har störst effekt**
  Strategiska markförvärv, markanvisningar, kommunala investeringar och prioriteringar av detaljplaner bör användas för att komplettera marknadens utbud och minska sårbarheten i projektportföljen.

- **Verka för ett brett och varierat bostadsutbud**
  Kommunen bör verka för ett bostadsutbud som möter olika hushålls behov och efterfrågan. Detta gäller särskilt småhus och bostadsstorlekar mer anpassade till barnfamiljer, men även olika upplåtelseformer, prislägen och geografier.

Byggnationsantagandet 2026–2033

UMEÅ KOMMUN

Byggnationsantagandet 2026-2033

med utblick från 2034 och framåt

Uppskattat antal färdigställda bostäder

Grön text avser kommunens mark, svart text privat mark.

	Flerbostadshus				Småhus (villor, parhus, radhus, kedjehus)				
	Projekt på kommunal mark		Projekt på privat mark		Projekt på kommunal mark		Projekt på privat mark		
2026-2029	**Inom Umeå tätort**		**Inom Umeå tätort**		**Inom Umeå tätort**		**Inom Umeå tätort**		
	Teg	130	Teg	370	Backenområdet	4	Backenområdet	10	
	Marieområdet	120	Centrala stan	200			Ålidhemsområdet	7	
	Ålidhemsområdet	40	Haga/Sandbacka	150	**Övriga kommunen**		Ön	5	
	Tomtebo	10	Västerslätt/Rödäng	60	Umeå västra landsb.	10	Röbäck	5	
			Backenområdet	25	Holmsund Obbola	4	Ersmark	3	
	Övriga kommunen				Sävarådalen övre	2	Haga/Sandbacka	2	
	Hörnefors	30					Teg	1	
	Holmsund Obbola	10							
							Övriga kommunen		
							Umeå södra landsb.	65	
							Holmsund Obbola	55	
							Tavelsjö	30	
							Umeå västra landsb.	25	
							Umeå östra landsb.	15	
							Hörnefors	15	
							Sävarådalen nedre	10	
							Sävarådalen övre	3	
	340		**805**		**20**		**251**		**S:a 1 416**
2030-2033	**Inom Umeå tätort**		**Inom Umeå tätort**		**Inom Umeå tätort**		**Inom Umeå tätort**		
	Tomtebo	400	Centrala stan	600	Ersmark	60	Ersmark	30	
	Haga/Sandbacka	400	Haga/sandbacka	500	Röbäck	50	Backenområdet	20	
	Centrala stan	400	Uni.- o. sjukhusomr.	500	Tomtebo	15	Ön	10	
	Marieområdet	300	Teg	500	Marieområdet	5	Röbäck	5	
	Backenområdet	250	Marieområdet	500					
	Uni.- o. sjukhusomr.	200	Backenområdet	400	**Övriga kommunen**		**Övriga kommunen**		
	Teg	150	Ålidhemsområdet	400	Holmsund Obbola	35	Umeå södra landsb.	130	
	Röbäck	100	Ersboda	40	Umeå västra landsb.	10	Umeå västra landsb.	50	
	Ålidhemsområdet	50	Västerslätt/Rödäng	40	Hörnefors	5	Umeå östra landsb.	45	
			Ersmark	30			Tavelsjö	35	
	Övriga kommunen						Holmsund Obbola	30	
	Sävarådalen nedre	200	**Övriga kommunen**				Sävarådalen nedre	30	
	Holmsund Obbola	100	Holmsund Obbola	80			Hörnefors	30	
	Hörnefors	50	Tavelsjö	50			Umeå norra landsb.	15	
			Sävarådalen nedre	30			Sävarådalen övre	5	
	2600		**3670**		**180**		**435**		**S:a 6 885**
Från 2034 och framåt	**Inom Umeå tätort**		**Inom Umeå tätort**		**Inom Umeå tätort**		**Inom Umeå tätort**		
	Tomtebo	3600	Teg	1700	Röbäck	300	Ön	60	
	Ön	1500	Uni.- o. sjukhusomr.	1500	Ålidhemsområdet	100	Ersmark	45	
	Teg	1100	Ön	1500	Tomtebo	80	Uni.- o. sjukhusomr.	45	
	Ålidhemsområdet	900	Haga/Sandbacka	1000	Ersmark	40	Backenområdet	30	
	Centrala stan	700	Ålidhemsområdet	1000	Marieområdet	10	Röbäck	25	
	Röbäck	400	Backenområdet	800			Teg	5	
	Uni.- o. sjukhusomr.	300	Ersboda	400	**Övriga kommunen**				
	Backenområdet	300	Centrala stan	250	Hörnefors	35	**Övriga kommunen**		
	Marieområdet	250	Marieområdet	100	Umeå västra landsbyg	25	Sävarådalen nedre	190	
	Haga/Sandbacka	80	Berghem	90	Holmsund/Obbola	10	Umeå södra landsb.	160	
					Sävarådalen övre	5	Umeå västra landsb.	90	
	Övriga kommunen		**Övriga kommunen**				Umeå östra landsb.	50	
	Sävarådalen nedre	300	Sävarådalen nedre	300			Umeå norra landsb.	35	
							Tavelsjö	25	
							Hörnefors	25	
							Holmsund Obbola	5	
	9430		**8640**		**605**		**790**		**S:a 19 465**

UMEÅ KOMMUN

Strategisk utveckling
Besök: Stadshuset, Skolgatan 31A
Postadress: 90180 Umeå
090 - 16 10 00
umea.kommun@umea.se
www.umea.se/kommun