

Nollalternativ

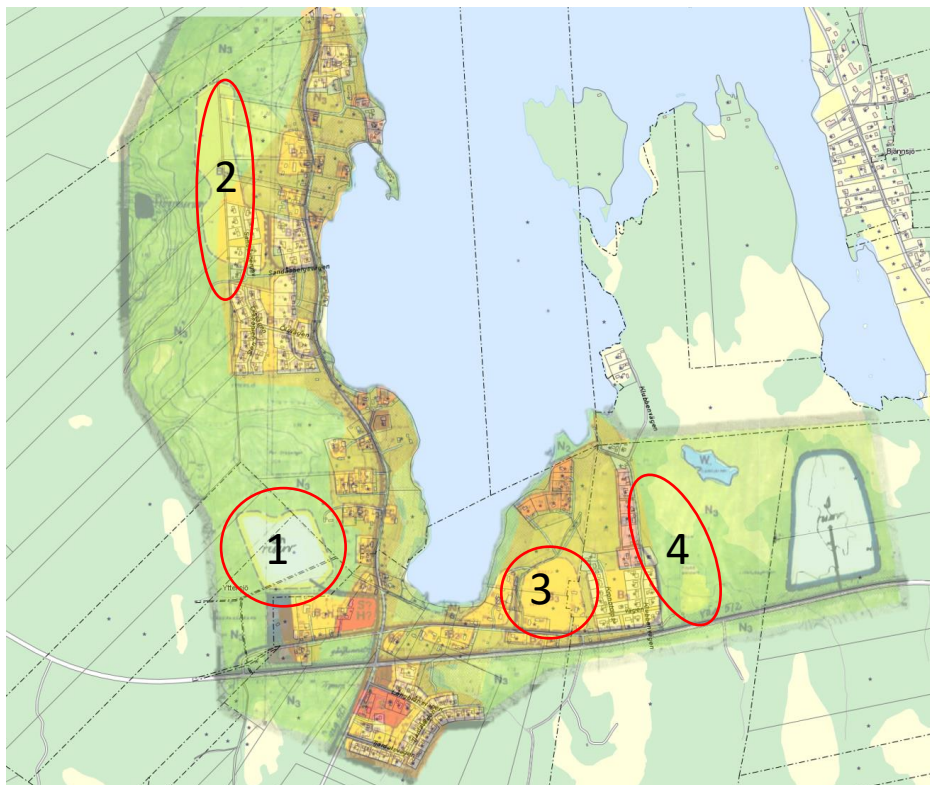
Om markanvändningen på Klubben 3:1 inte skulle ändras, skulle jordbruksverksamheten fortsätta på denna plats. En fortsatt jordbruksverksamhet innebär även en förlust av nya möjliga bostäder och skola men en möjlig livsmedelsproduktion.

Alternativt läge

Alternativa lokaliseringar av bebyggelsen har övervägts och diskuterats utifrån goda boendemiljöer, tillgänglighetsaspekter och kostnad. Alternativa lokaliseringar som övervägts är:

- Område 1: Bh reserv som i översiktsplanen är utpekade som reservområde för att det är kostnadskrävande att bygga på det här området med hänsyn till geotekniska förhållanden. Rekommendationen är att bygga flerbostadshus för att få ihop ekonomin.
- Område 2: B3 i övre delen av Yttersjö som är utbyggt till hälften. Detta område kan exploateras vidare.
- Område 3: B3 i östra delen av Yttersjö. Detta område är delvis redan ianspråktaget av några villafastigheter och resterande del består till största del utav jordbruksmark.
- Område 4 är aktuellt planområde. Består delvis av jordbruksmark.

I övrigt är de områden som är utpekade för bostäder i den fördjupade översiktsplanen för Yttersjö redan ianspråktagna.



Figur 1. På bilden visas de utvecklingsområden från den fördjupade översiktsplanen som är potentiella för utveckling i förhållande till den utveckling som redan skett.

Prövning av i anspråkstagande av jordbruksmark

En mindre del av planområdet består idag utav jordbruksmark i form av åkermark. Det innebär att cirka 0,9 hektar åkermark tas i anspråk för bostäder och skola enligt planförslaget. Enligt miljöbalkens 3 kap 4 § är jordbruksmark av nationell betydelse. Brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse och verksamheter endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och om detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

Konsekvenser av att jordbruksmarken försvinner

Möjligheten att bruka marken som åker samt bedriva jordbruksverksamhet inom området försvinner om marken exploateras. I genomsnitt behöver varje svensk 0,41 hektar jordbruksmark för den direkta produktionen. Planområdet leder enligt denna enkla matematik till en minskad produktion motsvarande en försörjning för ca 2 färre människor med mat. Om vi utgår från att marken idag producerar vall, skulle den planerade exploateringen leda till ett foderbortfall motsvarande ungefär 2 mjölkkor och där tillhörande produktion.

Jordbruksmark som allmänt intresse

Jordbruksmarken är av nationell betydelse och det finns därav ett allmänt intresse av att bevara åkermarken som naturresurs. I propositionen (1985/86:3) förtydligas att brukningsvärd jordbruksmark är sådan mark som utifrån läge, beskaffenhet och övriga förutsättningar lämpar sig för jordbruksproduktion. Jordbruksmark bidrar också med flera andra olika ekosystemtjänster såsom markinfiltration, klimatreglering och upplevelsevärden.

Den aktuella jordbruksmarken är brukningsvärd och blocklagd som åkermark. Eftersom marken är brukningsvärd får den enbart exploateras om det behövs för att tillgodose ett väsentligt samhällsintresse och möjligheten att tillgodose det på andra platser utretts och utslutits.

Jordbruksmarken är inte sammankopplad till något större jordbruksblock. Nyttjandet av jordbruksmarken inom området kommer att försvinna. Lanspråktagandet av jordbruksmarken försvårar inte brukningen av någon intilliggande jordbruksmark.

Väsentligt samhällsintresse

Exploateringen enligt planförslaget måste utgöra ett väsentligt samhällsintresse för att det ansökta området ska kunna tas i anspråk. Behovet av bostäder i Umeå kommun är stort och det finns därför ett väsentligt samhällsintresse av att anlägga bostäder i kommunen, både inom tätorten och på landsbygden.

Bostäder och skola är dock ofta möjligt att placera på områden som inte berörs av jordbruksmark. Lokaliseringen måste därför prövas gentemot andra möjliga platser.

Lokaliseringsprövning

Enligt kommunens tematiska tillägg för landsbygden (2018) ska byggnation på landsbygden i största mån byggas i byastråken kopplat till kollektivtrafiken. Yttersjö ligger inom ett av dessa byastråk – Stråk västerut mot Hössjö. Planeringen för landsbygden bidrar till förverkligande av översiktsplaneringens intentioner där Umeås landsbygd utgör en självklar del i scenariot för

ett Umeå med 200 000 invånare. Tillkommande bebyggelse i tillväxtstråken innebär även ett ökat underlag till service och kollektivtrafik. Enligt översiktsplanen finns inte någon motsättning mellan stads- och landsbygdsutveckling. Inriktningen mot komplettering av Umeå stad med i huvudsak tät kvartersbebyggelse innebär att spritt småhusboende inte är prioriterat i de mest centrala delarna av staden. Efterfrågan på denna typ av boende är samtidigt stor och här har kommunens landsbygd med byar och tätorter en viktig roll att spela. Fördjupningen för Yttersjö (1990, aktualitetsförklarad 2016) pekar ut planområdet som natur/rekreativområde, men följer överlag den vision som finns i det tematiska tillägget för landsbygden (2018).

Bostäder ska främst lokaliseras intill kollektivtrafikstråk och nya strukturer ska möjliggöra gång- och cykelavstånd till arbete, skola, service och fritidsaktiviteter samt skapa ett större underlag för kollektivtrafik och service.

Planförslaget bedöms kunna generera ett 30-tal villatomter samt en förskola/skola med 6 avdelningar. Utvecklingen av fler bostäder i Yttersjö ses som en viktig del i att främja en hållbar landsbygd och tillgodose en stor efterfrågan av villabostäder på landsbygden. För att främja en hållbar landsbygd behövs nyexploateringar för att generera en positiv befolkningsutveckling. Planförslaget innebär en komplettering bebyggelse i direkt anslutning till befintlig bystruktur, där infrastruktur och social gemenskap redan finns. I takt med att Yttersjö växer ökar underlaget till service och skolverksamhet. Behovet av ytterligare en förskola/skola i Yttersjö ses som stort och planförslaget möjliggör för en sådan exploatering. Placeringen av förskola/skola inom planområdet bedöms vara lämplig med hänsyn till eventuellt kommande utveckling av bostäder i Yttersjö och ha ett annat upptagningsområde än befintliga förskolor i bygden.

Alternativa lokaliseringar av bebyggelsen har övervägts och diskuterats utifrån goda boendemiljöer, tillgänglighetsaspekter och kostnader. Alternativa lokaliseringar som övervägts är område 1 (se figur 1) som i översiktsplanen är utpekats som reservområde för att det är kostnadskrävande att bygga på platsen. Rekommendationen är att bygga flerbostadshus för att få ihop ekonomin. Ett annat område 2 (se figur 1), i övre delen av Yttersjö som är utbyggt till hälften. Detta område kan exploateras vidare. Område 2 ligger längre från kollektivtrafikstråket. Närheten till gång- och cykelvägen och kollektivtrafiken förespråkas i detta fall på grund av planläggningen för ytterligare en förskola/skola i Yttersjö. Område 3 (se figur 1) ligger intill planområdet och har liknande förutsättningar. Detta område är delvis redan ianspråktaget och dels är den resterande ytan till största del jordbruksmark. Andelen byggbar yta inom område 3 är dessutom mindre och skulle därmed generera färre bostäder.

Bedömning

Enligt plan- och bygglagen ska marken användas för det ändamål som anses vara mest lämpligt utifrån beskaffenhet, läge och behov. I detta fall vägs intresset av att bevara jordbruksmarken mot behovet av att anlägga nya bostäder. Beslut om att området var lämpligt att pröva för bostadsbebyggelse togs av byggnadsnämnden 2018-08-22.

Planförslaget ligger i ett av utvecklingsstråken som är utpekade i översiktsplanen. Område 1, 2, 3 och 4 är potentiella för bostäder för Yttersjös framtida utveckling. Område 1 är dock utpekat för flerbostadshus och det som efterfrågas just nu är småhus. Område 2 är lämpligt för fortsatt utveckling av befintlig bostadsbebyggelse men har längre till kollektivtrafikstråk och gång- och cykelväg. Underlag till förskola är heller inte detsamma som i område 4, då en av de två befintliga förskolorna i Yttersjö är lokaliserade inom område 2. Område 3 skulle generera färre småhus än område 4 eftersom området är mindre till ytan. Vidare skulle en exploatering inom område 3 innebära ett likvärdigt intrång på jordbruksmark som i aktuellt planområde.

Planförslaget går i linje med intentionerna i det tematiska tillägget för landsbygden (2018). Byggande av bostäder och skola på jordbruksmark kan anses positiv om bebyggelsen blir tillräckligt tät, om den uppförs i anslutning till befintlig bebyggelse och kollektivtrafikstråk vilket aktuellt planförslag gör. Det finns inga alternativa lokaliseringar som bedöms möjliggöra för både en kompletterande bostadsbebyggelse i form av småhus och förskola/skola utan att medföra ett likvärdigt intrång på jordbruksmark eller att infrastruktur behöver byggas ut i annan omfattning än vad som krävs i aktuellt planområde.

Den sammanlagda bedömningen är således att den aktuella tätortsnära bebyggelsen är ett väsentligt samhällsintresse som väger tyngre än att bevara jordbruksmarken på aktuell plats.

Malin Nyberger, Sara Israelsson
Umeå kommun