

Kommunstyrelsens planeringsutskott

Tid:	Tisdagen den 18 april 2023 kl. 09:00-10:50
Plats:	Kommunstyrelsens sammanträdesrum
Beslutande:	Janet Ågren (S), ordförande Elmer Eriksson (M), tjänstgörande ersättare för Anders Ågren (M) Christina Bernhardsson (S) tjänstgörande ersättare för Hans Lindberg (S) Nils Seye Larsen (MP) tjänstgörande ersättare för Mikael Berglund (S) Ulrik Berg (M) Mattias Larsson (C) Ellen Ström (V)
Övriga deltagare:	Se sidan två
Utses att justera:	Ulrik Berg
Sekreterare:	<i>Digital signatur</i> §§ 26-30 Anna Holmstedt
Ordförande:	<i>Digital signatur</i> Janet Ågren
Justerare:	<i>Digital signatur</i> Ulrik Berg

BEVIS**Justerat protokoll har offentliggjorts genom anslag**

Organ:	Kommunstyrelsens planeringsutskott
Sammanträdesdatum:	2023-04-18
Anslaget har satts upp:	2023-04-20
Anslaget tas ner:	2023-05-12
Förvaringsplats:	Stadsledningskontoret, nämndskansliet
Underskrift:	<i>Digital signatur</i> Therese Stellén

Övriga deltagare

Tjänstepersoner

Margaretha Alfredsson, stadsdirektör
Rune Brandt, samhällsbyggnadschef
Anna Flatholm, stadsarkitekt
Clara Ganslandt, planchef
Karin Isaksson, chef teknik- och fastighetsförvaltningen
Frida Lindström, mark och exploatering §§ 27-29
Thomas Lundgren, fysisk planering
Anna Löfqvist, mark och exploatering §§ 26-29
Helen Nilsson, mark och exploateringschef
Carl Rasmunds, mark och exploatering §§ 26-28
Andrea Gidlund, mark och exploatering §§ 26-29
Kajsa Dahlberg, mark och exploatering §§ 26-27
Elin Lundbäck, mark och exploatering §§ 26-27
Frida Niemi, fysisk planering §§ 29-30
Anna Edblom, White (deltar via länk) §§ 26-27
Anna Holmstedt, nämndsekreterare

§ 26

Diariernr:

Val av justerare

Beslut

Kommunstyrelsens planeringsutskott beslutar

att till justerare av dagens protokoll utse Ulrik Berg (M)

§ 27

Diariernr:

Idéstudie Tegn centrum

Beslut

Kommunstyrelsens planeringsutskott beslutar

att till protokollet notera att planeringsutskottet tagit del av informationen

Ärendebeskrivning

Anna Edblom, White presenterar Idéstudie för Tegn centrum. Syftet är att utveckla området, skapa mötesplatser, förbättra gång- och cykelstråk och på så sätt bygga en centrumkärna på Teg.

Elin Lundbäck informerar om skyfallsutredning för området och planansökan för kommunal mark.

§ 28

Diarienum: KS-2023/00372

Markanvisningsförfrågan Kryddgården 1, Fruktrådet 1 och del av Nyttoväxten 1

Beslut

Kommunstyrelsens planeringsutskott beslutar

att ge Mark och exploatering i uppdrag att gå ut med en öppen markanvisningsförfrågan för byggande av flerbostadshus, stadsradhus och tillhörande parkeringshus inom Tomtebo gård, enligt bifogat förslag

att paragrafen förklaras omedelbart justerad.

Ärendebeskrivning

Under 2021 tecknades markanvisningsavtal med två aktörer, Vidden Bostad AB samt Serneke Sverige AB tillsammans med Fastighets AB Balder, för kvarteren Fruktrådet, Kryddgården samt del av Nyttoväxten, på Tomtebo gård. Tanken var att byggstart skulle kunna ske under första halvan av 2022. På grund av försämrade marknadsförutsättningar och samverkansproblem kom inget projekt i gång inom utsatt tid och de tecknade markanvisningsavtalen har sedermera förfallit. Diskussion har förts med aktörerna om att förlänga markanvisningsavtalen under förutsättning att projekten skyndsamt drivs framåt, men ingen överenskommelse har träffats.

Inom Tomtebo gård är grundinfrastrukturen utbyggd och torgytor projekteras nu för planerad byggstart av vissa torg under hösten 2023. Bonava Sverige AB, som äger en del av marken inom planområdet och tog fram detaljplanen tillsammans med Umeå kommun, har byggt klart flera av sina bostadsprojekt och byggstartade nyligen det sista projektet inom sin mark. Detta innebär att det bor människor i området idag och att ännu fler kommer flytta in inom kort. För att få framdrift i områdets utbyggnad och undvika att det blir en byggarbetsplats längre än nödvändigt och för att bidra till Umeå kommuns bostadsförsörjning nu när marknaden är svalare än den varit de senaste åren, föreslår Mark och exploatering att ett omtag

görs med markanvisningen för tidigare nämnda kvarter och att vissa justeringar gällande förutsättningar och krav för byggande görs för att öka möjligheterna till ett skyndsamt genomförande.

Förslag till markanvisningsförfrågan finns bifogad. Intressenter ska anmäla intresse genom ett webbformulär på Umeå kommuns webbsida vilket innebär att redaktionella förändringar från bifogad markanvisningsförfrågan kommer behöva göras (för att anpassa till andra format), men sakinnehållet gäller.

Förfrågan gäller byggrätt inom de två bostadskvarteren Kryddgården och Frukträdets, totalt beräknas byggrätten motsvara ca 250–300 bostäder varav de flesta utgörs av lägenheter i flerbostadshus men en mindre del, ca 5–6 enheter, av stadsradhus. Utöver det föreslås att en yta om ca 3000 kvm av kvarteret Nyttoväxten reserveras för att lösa de aktuella bostadskvarterens parkeringsbehov genom byggande av ett parkeringshus.

I föreslagen markanvisningsförfrågan råder följande förutsättningar:

- Båda kvarteren markanvisas till en aktör (ett företag eller en gemensam inlämning från flera företag).
- Valfri upplåtelseform.
- Pris för byggrätt kommer vara 2000 kr/kvm ljus BTA. Parkeringsområde kommer överlåtas utan ersättning eftersom området är ett nödvändigt komplement för att kunna realisera bostadsbyggrätten.
- Stor vikt läggs vid framdrift av områdets utbyggnad, varför markanvisningens giltighetstid kommer hållas kort samt innefatta tydliga hållpunkter och krav på att projektet drivs framåt.
- Parkering löses genom att ett för kvarteren gemensamt parkeringshus ska byggas av aktören. Inom parkeringshuset ska Umeå kommun erbjudas parkeringsplatser för parkeringsbehovet inom kommande närliggande förskola och gruppboende mot skälig ersättning.
- Minst en verksamhetslokal ska tillskapas mot torgytan väster om de aktuella bostadskvarteren.
- Bebyggelsen ska utformas med hög ambition gällande gestaltning och med inspiration från Gestaltningsprogrammet för Tomtebo gård och med variation inom och mellan kvarteren.

- Radhusen ska utformas och placeras på ett vis som ger ett stadsmässigt intryck från gatan sett.
- Innergårdar ska planeras som en helhet och kunna nyttjas av boende inom hela kvarteren.
- Umeå kommun ser positivt på idéer och lösningar som leder till ett hållbart byggande och förvaltande, ekologiskt, socialt, ekonomiskt och kulturellt.

Intressenterna ska inkomma med:

- Företagsinformation (företagspresentation, kontaktinfo, referensprojekt),
- projekttidé (vad de vill bygga, idé om utformning, konceptuella bilder, parkeringslösning),
- genomförandeplan (tidplan, utbyggnadsordning, långsiktig fastighetsägare, ekonomi).

Förfrågan kommer att skickas ut **2022-04-18** förutsatt positivt beslut i planeringsutskottet. Deadline för inlämning föreslås **2022-05-17**.

Utvärderingen sker genom ett jämförelseförfarande mellan inkomna intresseanmälningar. Det projekt som bedöms bäst uppfylla vad som efterfrågats efter en samlad helhetsbedömning av både projekttidé och aktör (genomförandekapacitet och ev. tidigare erfarenheter) kommer föreslås att få markanvisning. Vid utvärderingen föreslås stor vikt läggas på god genomförandekapaciteten och skyndsamt genomförande.

En redovisning av inkomna intresseanmälningar med förslag till vinnare kommer tas upp som ett separat ärende till planeringsutskottet.

Beslutsunderlag

Markanvisningsförfrågan Kryddgården 1, Frukträdets 1 och del av Nyttväxten 1

Beredningsansvariga

Helen Nilsson, Mark och exploatering
Carl Rasmunds, Mark och exploatering

Beslutet ska skickas till

Carl Rasmunds, Mark och exploatering

§ 29

Diarienum: KS-2023/00005

Informationsärenden 2023-04-18

Beslut

Planeringsutskottet beslutar

att godkänna informationerna

Ärendebeskrivning

Markanvisningsförfrågan; Ålidhems centrum, Sofiehem 2:2

Byggbolaget Tornet Bostadsproduktion AB har lämnat in förfrågan om markanvisning. Anna Löfqvist lämnar information i ärendet.

Sandbäcksgärdet 2, förfrågan om förlängd markanvisning

Northbike har lämnat in förfrågan om förlängd markanvisning. Frida Lindström lämnar information i ärendet.

Pågående planering i Holmsund och Obbola

Thomas Lundgren informerar om det pågående arbete med översiktsplanen för Holmsund-Obbola. Planen går ut för samråd under sommaren och hösten 2023.

Frida Niemi lämnar information om planeringsprocessen för Märkpojken. Planen går ut för samråd under hösten 2023.

§ 30

Diarienum: KS-2023/00006

Anmälningssärenden 2023-04-18

Beslut

Planeringsutskottet beslutar

att godkänna redovisningen av anmälningssärenden

Remisser

Boverket - Boverkets förslag till föreskrifter om säkerhet vid användning av byggnader. Byggnadsnämnden för eget yttrande till Boverket. Sista dag att besvara remissen är 16 juni 2023

Boverket - Boverkets förslag till föreskrifter om skydd med hänsyn till hygien, hälsa och miljö samt om hushållning med vatten och avfall. Byggnadsnämnden, Miljö – och hälsoskyddsnämnden och VAKIN för eget yttrande till Boverket. Sista dag att besvara remissen är 16 juni 2023

Naturvårdsverket - Möjlighet att lämna synpunkter på förslag till nationellt luftvårdsprogram. Miljö – och hälsoskyddsnämnden för eget yttrande till Naturvårdsverket. Sista dag för att besvara remissen är 5 maj 2023

Klimat- och näringslivsdepartementet - KN2023/02708: EU-kommissionens förslag till förordning om netto-nollindustrin – Net Zero Industry Act. Strategisk utveckling/Emma Renström handlägger remissen. Sista dag att besvara remissen är 5 maj 2023

Landsbygds- och infrastrukturdepartementet - Europaparlamentets och rådets förordning (KOM (2023) 98) om ändring av förordning (EU) 2019/1009 vad gäller digital märkning av EU-gödselprodukter. Miljö – och hälsoskyddsnämnden för eget yttrande till Landsbygds- och infrastrukturdepartementet. Sista dag för att besvara remissen är 15 maj 2023

Umeå kommun

Sammanträdesprotokoll

Kommunstyrelsens planeringsutskott 2023-04-18

Svar på remiss

Fysisk planerings svar - Konsekvensutredning avseende
hastighetsbegränsning på väg 363 i Hissjö