

**Kommunstyrelsens planeringsutskott**

<b>Tid:</b>	<b>Tisdagen den 12 december 2023 kl. 09:00-11:30</b>
<b>Plats:</b>	<b>Kommunstyrelsens sammanträdesrum</b>
<b>Beslutande:</b>	Janet Ågren (S), ordförande Anders Ågren (M), vice ordförande (deltar ej i beslut § 95) Hans Lindberg (S) Mikael Berglund (S) Ulrik Berg (M) (deltar ej i beslut § 95) Maja Westling Palmberg (C), tjänstgörande ersättare för Mattias Larsson (C) §§ 97-99 Ellen Ström (V)
<b>Övriga deltagare:</b>	Se sidan två
<b>Utses att justera:</b>	Anders Ågren
<b>Sekreterare:</b>	<i>Digital signatur</i> ..... §§ 95-99 Anna Holmstedt
<b>Ordförande:</b>	<i>Digital signatur</i> ..... Janet Ågren
<b>Justerare:</b>	<i>Digital signatur</i> ..... Anders Ågren

---

**BEVIS****Justerat protokoll har offentliggjorts genom anslag**

Organ:	Kommunstyrelsens planeringsutskott
Sammanträdesdatum:	2023-12-12
Anslaget har satts upp:	2023-12-14
Anslaget tas ner:	2024-01-05
Förvaringsplats:	Stadsledningskontoret, kommunkansliet
Underskrift:	<i>Digital signatur</i> Therese Stellén

## Övriga deltagare

### Tjänstepersoner

Margaretha Alfredsson, stadsdirektör

Anna Flatholm, stadsarkitekt

Clara Ganslandt, planchef

Karin Isaksson, chef teknik- och fastighetsförvaltningen

Daniel Lindström, fysisk planering § 98

Thomas Lundgren, fysisk planering § 99

Helen Nilsson, mark och exploateringschef

Carl Rasmunds, mark och exploatering § 99

Per Westergren, mark och exploatering §§ 95-97

Mikael Brändström, strategisk chef

Katarina Gref, gator och parker § 99

Fredrik Forslund, fysisk planering § 99

Anna Holmstedt, nämndsekreterare

**§ 95**

Diarienum: KS-2023/00816

**Avtal om exploateringsavtal gällande  
Motormannen 12****Beslut****Kommunstyrelsen planeringsutskott beslutar****att godkänna avtal om exploateringsavtal****Ärendebeskrivning**

Planeringen och genomförandet av projektet Innanför ringledens delområde på Teg har påbörjats. Ett antal privata och kommunala planer har antagits och utbyggnaden pågår av dessa. Planeringen utgår från Umeå kommuns översiktsplan, stadsutvecklingsprogrammet för Innanför ringleden och den strukturplan för Teg som beslutades av kommunstyrelsens planeringsutskott (KSPLU) 2021.

För den fortsatta utvecklingen inom området har en etappindelning tagits fram som presenterades för KSPLU den 5 september 2023.

Etappindelningen är viktig för att planera och bygga ut området på ett effektivt och sammanhängande sätt som lägger grunden för ett rationellt genomförande i omvandlingsområdet samt för att hushålla med kommunens resurser.

Riktlinjer för exploateringsavtal och uttag av exploateringsersättning har antagits för omvandlingsområdet av KSPLU den 2 mars 2021.

Exploateringsersättning tas ut i samband med planläggning av fastigheter i ett exploateringsavtal. På Teg innebär det att fastighetsägarna inom området är med och finansierar de nödvändiga kommunala gatuinvesteringarna och att kommunen har åtagit sig att bygga ut infrastrukturen under en viss tid. Det är därför viktigt att hålla tempot uppe, verka för framdrift och prioritera detaljplaner och genomförande inom omvandlingsområdet.

Det är många fastighetsägare som vill vara med och utveckla sina fastigheter i enlighet med Umeå kommuns vision och målbild för området. För att hålla uppe det intresset och även få med övriga fastighetsägare behöver kommunen visa vägen framåt. Mark och exploatering avser därför att lämna in en detaljplaneansökan för en större etapp inom området på

Teg tillsammans med Skanska. Planansökan omfattar ett flertal kommunala fastigheter samt Skanskas fastighet Motormannen 12. För att tydliggöra hur samverkan ska ske och hur ansvars- och kostnadsfördelning ska uppdelas mellan kommunen och Skanska under planeringsprocessen har ett avtal om exploateringsamverkan tagits fram.

I ett senare steg innebär avtalet även en direktanvisning till Skanska gällande kommunens angränsande mark inom kvarteret som omfattar Motormannen 12 i strukturplanen.

### **Beslutsunderlag**

Avtal om exploateringsamverkan inklusive bilagor  
Etappindelning för Teg

### **Beredningsansvariga**

Helen Nilsson, Kajsa Dahlberg, Elin Lundbäck, Mark och exploatering

### **Planeringsutskottets beslutsordning**

#### **Yrkanden**

**Anders Ågren (M)** och **Ulrik Berg (M)** - Återremiss med motivation att innan utskottet tar beslut om att gå vidare med avtalet, så måste utskottet få ett sedan länge efterfrågat underlag gällande dagens trafikflöden för omvandlingsområdet, och hur de planerade förändringarna i infrastruktur/gators utformning kommer att påverka trafikflödena innanför ringen. Detta gäller såväl områden kopplade till Tegsesplanaden som Västra Esplanaden.

**Hans Lindberg (S)** – bifall till tjänsteskrivelsens förslag.

#### **Propositionsordning som godkänns**

Ordförande frågar om ärendet ska avgöras idag eller återremitteras.  
Planeringsutskottet beslutar att ärendet ska avgöras idag.

Bifall mot avslag till tjänsteskrivelsens förslag. Planeringsutskottet beslutar enligt tjänsteskrivelsens förslag.

#### **Särskilt uttalande**

Anders Ågren (M) och Ulrik Berg (M) deltar ej i beslutet.

#### **Beslutet ska skickas till**

Kajsa Dahlberg, Mark och exploatering

## § 96

Diarienum: KS-2020/00388

### **Markanvisning del av Umeå 2:1 vid kv. Skvadronen, förlängning 2023**

#### **Beslut**

Kommunstyrelsens planeringsutskott beslutar

**att godkänna markanvisningsavtal för del av Umeå 2:1 intill kv. Skvadronen till Diös Fastigheter AB, enligt bilaga.**

#### **Ärendebeskrivning**

Diös Fastigheter AB är ägare till fastigheten Umeå Skvadronen 2. Diös Fastigheter AB fick år 2020 efter förfrågan en markanvisning på del av kommunens fastighet Umeå 2:1 som idag utgörs av parkmark (bl.a. Dunkerslunden) och gatumark (del av nuvarande Ridvägen), för att tillsammans med sin egna fastighet utveckla området. Diös Fastigheter AB har sökt ny detaljplan för att pröva möjligheten att komplettera fastigheten Skvadronen 2 och del av Umeå 2:1 med i huvudsak bostäder men även kontorslokaler, de fick positivt planbesked under våren 2020.

Det ursprungliga markanvisningsavtalet löpte ut sommaren 2023, och eftersom detaljplanearbetet ännu inte påbörjats föreslås markanvisningsavtalet förnyas.

Föreslaget markanvisningsavtal innebär att Diös får ytterligare tid att pröva möjligheten att planlägga området för kv. Skvadronen. Om det i planarbetet bedöms lämpligt att planlägga de markanvisade områdena som kvartersmark, och Diös därefter erhåller bygglov, så har Diös rätt att köpa marken för ett pris som ska motsvara marknadsvärdet för byggrätten. Diös är enligt avtalet skyldiga att bekosta samtliga planeringskostnader och står hela risken i det fall planläggning inte anses lämplig efter noggrannare utredning.

#### **Beslutsunderlag**

Markanvisningsavtal del av Umeå 2:1 intill kv. Skvadronen  
Översiktskarta

Umeå kommun

Sammanträdesprotokoll

Kommunstyrelsens planeringsutskott 2023-12-12

---

**Beredningsansvariga**

Helen Nilsson, Mark och exploatering

Carl Rasmunds, Mark och exploatering

**Beslutet ska skickas till**

Carl Rasmunds, Mark och exploatering

## § 97

Diarienum: KS-2023/00911

## Byggnationsantagande verksamheter 2023

### Beslut

Kommunstyrelsens planeringsutskott beslutar

att godkänna dokumentet *Byggnationsantagande kommunal verksamhetsmark 2023*.

### Ärendebeskrivning

#### Bakgrund

I enlighet med kommunstyrelsens uppdragsplan 2019 togs det under det aktuella året fram en profilering av verksamhetsmark. Dokumentet, *Profilering av verksamhetsområden på kommunal mark (KS-2019/00947)* godkändes av Kommunstyrelsens planeringsutskott 2019-12-10.

I november 2022 godkändes dokumentet *Byggnationsantagande kommunal verksamhetsmark 2022 (KS-2022/00953)*. Nu har det gått ett år och det är dags att ta upp en aktuell version: *Byggnationsantagande kommunal verksamhetsmark 2023*.

#### Dokumentet

Byggnationsantagande kommunal verksamhetsmark beskriver vilken typ av verksamhet som är lämplig inom vart verksamhetsområde. Dokumentet sammanställer de verksamhetsområden kommunen arbetar med på kort och lång sikt. Syftet är att skapa en tydligare inriktning för dessa områden vilket förenklar vid markanvisning och tydliggör för investerare den långsiktiga vision kommunen har med de olika verksamhetsområdena. Dokumentet förenklar planeringsprocessen för kommunen och dess bolag samt visar när behovet av nya områden uppstår.

### Beslutsunderlag

Se bifogat dokument.

Umeå kommun

Sammanträdesprotokoll

Kommunstyrelsens planeringsutskott 2023-12-12

---

**Beredningsansvariga**

Per Westergren, Helen Nilsson. Mark och exploatering

**Beslutet ska skickas till**

Per Westergren, Affärsledare Verksamheter

Helen Nilsson, Mark och exploateringschef

## § 98

Diarienum: KS-2023/00889

### Remiss: Omprövning av riksintressen för naturvård

#### Beslut

Kommunstyrelsens planeringsutskott beslutar

att avge yttrande enligt bifogad tjänsteskrivelse

att förklara paragrafen omedelbart justerad

#### Ärendebeskrivning

Länsstyrelsen Västerbotten har i remiss gett Umeå kommun möjlighet att lämna yttrande angående omprövning av riksintressen för naturvård.

På uppdrag av regeringen och inom ramen för den nationella riksintresseöversynen, studerade landets länsstyrelser under 2021 behovet av att aktualitetspröva ett urval av områden av riksintresse för naturvården och kulturmiljövården enligt 3 kap. 6 § miljöbalken. I uppdraget ingick att endast studera anspråk som kunde komma i konflikt med bostadsbebyggelse. Därtill att gradera hur stor konflikten är samt hur stora bristerna är i riksintressets aktualitet i en prioritering, prio 1, 2 och 3. Sammantaget förväntas den nationella översynen leda till en minskning av antalet områden av riksintresse och/eller dess samlade areal.

För de riksintresseobjekt för naturvård som identifierats har uppdrag att ompröva dessa sedermera lämnats till Naturvårdsverket som är ansvarig myndighet. Länsstyrelserna har därefter fått fortsätta se över områden utifrån ovanstående prioritetsordning för att sedan kunna återkomma med förslag till förändringar som minskar den förmodade konflikten mellan bostadsbyggande samt bevarande av höga naturvärden. Innan förslagen lämnas till myndigheten ska Länsstyrelserna inhämtat synpunkter från bland annat berörda kommuner.

För Västerbotten identifierades inga prio 1-områden, prio 2 har nyligen genomgått omprövning och i denna remiss föreslås ändringar för

ytterligare identifierade områden. För länet rör detta 12 riksintresseobjekt varav 3 ingår inom Umeå kommun. Länsstyrelsen föreslår följande gällande dessa objekt:

1. Öre älv (prio 3) – intresset kvarstår men avgränsningen justeras. Liten del som rör Umeå kommun och för just denna föreslås inga förändringar.
2. Umeälvens delta och slätter (prio 3) – kvarstår men för området föreslås en påtaglig utökning (från ca 1 050 ha till 3 515 ha) som följer gränserna för Natura 2000-området Umeälvens delta och slätter inklusive underliggande naturreservat samt fågelskyddsområde.
3. Skeppsviksskärgården inklusive Sladan (-) – kvarstår men området har justerats generellt sett genom minskningar till havs och utökningar på land (sammantaget från ca 9 020 ha till 8 330 ha). Utökningarna motiveras med att det där finns värden som bottnar i den ursprungliga riksintresseklassningen. Vissa områden med etablerad fritidsbebyggelse föreslås utgå, dock inte där naturvärdena är mycket höga t.ex. i angränsande strand- eller vattenmiljöer.

För de delar av riksintresseobjekten som är inom Umeå kommun bedöms konflikten mellan bebyggelse och naturvård vara av låg grad. I övrigt föreslås uppdateringar för respektive objekt vad gäller beskrivning, riksvärden och kriterier för utpekande.

### **Beslutsunderlag**

Förslag till yttrande

Missiv

Naturvårdsverkets PM om omprövning av vissa riksintressen för naturvård  
Länsstyrelsens sammanfattning av riksintresseöversynen i Västerbotten  
2023

Teckenförklaring till översiktsskartor över granskade riksintesseområden  
Översiktsskarta Öre älv mm.

Översiktsskarta Umeälvens delta och Skeppsviksskärgården.

Värdebeskrivning gällande riksintesseområde Öre älv.

Värdebeskrivning gällande riksintesseområde Umeälvens delta och slätter.

Värdebeskrivning gällande riksintesseområde Järnshälvön.

### **Beredningsansvariga**

Daniel Lindström

Doris Grellmann

Umeå kommun

Sammanträdesprotokoll

Kommunstyrelsens planeringsutskott 2023-12-12

---

**Beslutet ska skickas till**

Länsstyrelsen Västerbotten, [vasterbotten@lansstyrelsen.se](mailto:vasterbotten@lansstyrelsen.se), Ange Dnr  
9709-2023 i ämnesraden.

## § 99

Diarienum: KS-2023/00005

## Informationsärenden 2023-12-12

### Beslut

Kommunstyrelsens planeringsutskott beslutar

att godkänna informationerna

### Ärendebeskrivning

#### Ångbåtskajen Norrbyskär

Helen Nilsson lämnar upplysning i ärendet. Norrbyskär är föremål för fortsatt utredning och analys.

#### Detaljplaner; planerat utfall och uppstart 2024

Clara Ganslandt informerar om dialogmöten med byggaktörer och presenterar också pågående större detaljplaner.

#### Åtgärdsvalsstudie (ÅVS) Nydala - Täfteböle

Thomas Lundgren informerar om innehållet i avsiktsförklaringen. Ärendet återkommer för beslut i kommunstyrelse i januari 2024.

#### Förändrade trafikflöden och effekter av Västra länken och åtgärder på Västra Esplanaden och Tegsesplanaden

Fredrik Forslund presenterar en prognos utifrån trafikflöden, gatunät, trafikminskning, tillgänglighet och färdmedelsfördelning

#### Ombyggnad Tegsvägen (innanför ringleden)

Carl Rasmunds informerar om kommande ombyggnad av Tegsvägen.