

Kommunstyrelsens planeringsutskott

Tid: Tisdagen den 21 mars 2023 kl. 09:00-11:30

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)
Mikael Berglund (S) §§ 16-20 (del av)
Ulrik Berg (M)
Mattias Larsson (C)
Ellen Ström (V)

Övriga deltagare: Se sidan två

Utses att justera: Ulrik Berg

Sekreterare: *Digital signatur* §§ 16-21
Anna Holmstedt

Ordförande: *Digital signatur*
Janet Ågren

Justerare: *Digital signatur*
Ulrik Berg

BEVIS**Justerat protokoll har offentliggjorts genom anslag**

Organ: Kommunstyrelsens planeringsutskott
Sammanträdesdatum: 2023-03-21

Anslaget har satts upp: _____

Anslaget tas ner: _____

Förvaringsplats: Stadsledningskontoret, nämndskansliet

Underskrift: *Digital signatur*
Therese Stellén

Övriga deltagare

Tjänstepersoner

Margaretha Alfredsson, stadsdirektör
Harry Bertilsson, enhetschef fysisk planering
Rune Brandt, samhällsbyggnadschef
Anna Flatholm, stadsarkitekt
Pernilla Helmersson, fysisk planering
Karin Isaksson, chef teknik- och fastighetsförvaltningen
Daniel Levisson, strategisk utveckling
Daniel Lindström, fysisk planering
Frida Lindström, mark och exploatering
Thomas Lundgren, fysisk planering
Mattias Mitz, presskommunikatör
Helen Nilsson, mark och exploateringschef
Jenny Vindegard, mark och exploatering
Per Westergren, mark och exploatering
Karin Måwe, projektledare Vision Dåva
Sara Vikman, mark och exploatering
Peter Juneblad, näringslivsservice
Karin Björk, näringslivsservice
Anna Holmstedt, nämndsekreterare

§ 16

Diariernr:

Val av justerare

Beslut

Kommunstyrelsens planeringsutskott beslutar

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

§ 17

Diarienum: KS-2017/00179

Markanvisningsavtal Hörneå 30:2-30:4, förlängning 2023

Beslut

Kommunstyrelsens planeringsutskott beslutar

att godkänna förlängning av markanvisningsavtal gällande Hörneå 30:2–30:4 med OF Bygg AB, enligt bifogat avtal.

Ärendebeskrivning

OF Bygg AB, fortsättningsvis OF, fick under 2017 (då genom OF Bygg KB) ett markanvisningsavtal på Umeå kommuns fastigheter Hörneå 30:2, 30:3 och 30:4, för att pröva framtagande ny detaljplan för bostads- och centrumbebyggelse. Tanken var att bygga bostadsrätter, något som saknas i Hörnefors. Markanvisningsavtalet har förlängts tidigare eftersom arbetet med detaljplanen tog längre tid än vad som antogs i det ursprungliga avtalet.

Detaljplanen för markanvisat område antogs och vann laga kraft under våren 2020 och OF fortsatte därefter utreda förutsättningar att gå vidare med projektet och projektera. OF fick bygglov under december 2021 och har tagit fram bygghandlingar och förberett byggstart, men har inte kunnat komma i gång på grund av vikande marknadsförutsättningar. OF hade bostadsrätterna ute till försäljning under 2022 men utan större framgång, endast ett fåtal intressenter tecknade avtal. Nuvarande markanvisningsavtal har löpt ut och avtalet behöver därmed förlängas eller upphävas.

OF har detaljprojekterat och riggat sin organisation med mål om byggstart till sommaren 2023. Eftersom intresset för nyproducerade bostadsrätter i Hörnefors för tillfället verkar svårt föreslås kravet på viss upplåtelseform slopas i det nya markanvisningsavtalet. Detta ger OF möjlighet att uppföra bostäderna som hyresrätter i stället för bostadsrätter, för att öka chanserna till byggstart. Deras huvudspår är att starta projektet som ett

hyresrättsprojekt men omvandla det till bostadsrätter närmare färdigställande, eftersom de tror att det blir lättare att sälja närmare inflyttning. Skulle intresset fortfarande vara svalt för bostadsrätter vid den tidpunkten färdigställer de projektet som hyresrätter, och fortsätter äga det genom sitt ägarbolag alternativt säljer till en annan seriös aktör.

Inför försäljning ska en extern värdering av byggrätten göras eftersom priset som slogs fast i det ursprungliga markanvisningsavtalet 2017 inte längre går att likställa med marknadsvärdet.

Förlängningen gäller fram till årsskiftet 23/24.

Beslutsunderlag

Markanvisningsavtal Hörneå 30:2-30-4

Beredningsansvariga

Helen Nilsson, Mark och exploatering

Carl Rasmunds, Mark och exploatering

Beslutet ska skickas till

Carl Rasmunds, Mark och exploatering

§ 18

Diarienum: KS-2023/00179

Genomförandeavtal Biljetten 2

Beslut

Kommunstyrelsens planeringsutskott beslutar

att godkänna genomförandeavtal avseende byggprojektet på Biljetten 2 med Östra Station i Umeå Ett AB (Balticgruppen), enligt bifogat avtal.

Ärendebeskrivning

Genomförandeavtalet är upprättat för att reglera genomförandet av del av detaljplan för del av fastigheten Umeå 2:1 m.fl. vid Östra station. Syftet med detaljplanen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för bostäder, centrumverksamhet och parkeringar. Detaljplanen är antagen och har vunnit laga kraft.

För att genomföra aktuell del av detaljplanen behöver en del allmänna anläggningar i anslutning till planområdet byggas om. Eftersom ombyggnationerna föranleds av exploateringen ska exploitören bekosta dessa.

Genomförandeavtalet reglerar och tydliggör vilka åtaganden Umeå kommun respektive Balticgruppen ska ha gentemot varandra.

Avtalet innebär att Balticgruppen ska:

- flytta en kort sträcka av cykelbanan längs Östermalmsgatan (invid deras projekt) från södra till norra sidan gatan,
- bygga en parkeringsficka/lastzon för leveranser till coop-butiken,
- anlägga markvärme inom del av ovan nämnda parkeringsficka för att förbättra möjligheten att hålla snö- och isfritt (Umeå kommun har fortfarande ansvar för normal snöröjning eftersom det är allmän plats, men Balticgruppen tillåts anlägga markvärme för att förbättra förutsättningarna för varuleveranser),
- ersätta gatuträd som behöver tas ner för byggprojektet, samt
- erlägga en säkerhet motsvarande uppskattat projektvärde för allmän plats-jobbet (moderbolagsborgen).

Vidare ska Balticgruppen kontakta Umeå kommun genom Gator och parker i god tid inför arbeten och besiktningar. Projektering av allmän plats är utförd i samråd med Umeå kommun och ledningsbolagen och har bekostats av exploatören.

Biljetten 2 får servitut för markvärmeslingor under lastzonen inom allmän plats. Gator och parker har deltagit i diskussion om detta och godkänt lösningen.

Beslutsunderlag

Genomförandeavtal Biljetten 2

Beredningsansvariga

Helen Nilsson, Mark och exploatering

Carl Rasmunds, Mark och exploatering

Beslutet ska skickas till

Carl Rasmunds, Mark och exploatering

§ 19

Diarienum: KS-2023/00222

Förlängt markanvisningsavtal Fogen 6 och 7

Beslut

Kommunstyrelsens planeringsutskott beslutar

att godkänna förlängning av markanvisningsavtal för fastigheterna Fogen 6 och 7, Nordvästra Ersboda industriområde, enligt bilaga fram till 2024-04-30.

Ärendebeskrivning

Umeå kommun tecknade i december 2021 ett markanvisningsavtal med Ecosystem i Skandinavien AB inom Nordvästra Ersboda industriområde för fastigheterna Fogen 6 och 7. Reservationstiden gäller till och med 2023-04-30.

På grund av besvärliga markförhållanden på fastigheterna och förseningar i planeringsfasen önskar Ecosystem i Skandinavien AB förlänga tiderna i avtalet med ytterligare 12 månader. Mark och exploatering föreslår därför en förlängning av markanvisningsavtalet till och med 2024-04-30.

Markpriset i tidigare markanvisningsavtal var 300kr/kvm men justeras i det förlängda avtalet till nu gällande 350kr/kvm vilket innebär att fastigheterna kommer överlåtas för en summa om 3 938 550kr.

Närmare villkor för markanvisningen framgår av bilaga.

Beslutsunderlag

Förlängt markanvisningsavtal

Beredningsansvariga

Rebecca Gullbrandsson & Helen Nilsson

Beslutet ska skickas till

Rebecca Gullbrandsson

Exploateringsingenjör

§ 20

Diarienum: KS-2023/00005

Informationsärenden 2023-03-21

Beslut

Planeringsutskottet beslutar

att godkänna informationerna

Ärendebeskrivning

Lägesrapport Vision Dåva samt fysisk planering

Karin Måwe presenterar visionen för Dåva som världsledande centrum för grön innovation samt Dåva Eco-Industrial Park. Ärendet återkommer för inriktningsbeslut i planeringsutskottet 4 maj.

Frida Lindström redogör för utförda utredningar i området, tomtstruktur, planprocess och tidplan.

Thomas Lundgren informerar om åtgärdsvalsstudien och avsiktsförklaringen mellan Umeå kommun och Trafikverket samt infrastrukturåtgärder enligt avsiktsförklaringen

Sara Wikman svarar på frågan om samråd med länsstyrelsen.

Skjutbana Klockarbäcken

Per Westergren lämnar information om flytten av skjutbanan från Klockarbäcken till ett område norr om asfaltsverket.

Bergtäkt Bergsboda

NCC har planer på att söka tillstånd för utökning av befintlig bergtäkt. Jenny Vindegard och Daniel Lindström lämnar information i ärendet.

Norrbysskär, en av våra kulturskatter

Karin Björk informerar om uppdraget, insatser och åtgärder.

Befolkningsprognos

Daniel Levisson visar jämförelse mellan årets prognos och föregående års prognos. Tillväxten är lägre än i fjol framför allt på grund av minskat antal födda. Andelen äldre påverkas inte i den nya prognosen.

Föredragningsserie: Utvecklad översiktsplanering, uppföljning och arbete framåt, del 2 av 3

Pernilla Helmersson redogör för del 2 Status. Dagens genomgång omfattar en återblick på förra aktualiseringen därefter tematiskt tillägg för landsbygden och presentation av fördjupade översiktsplanedelar.

§ 21

Diarienum: KS-2023/00006

Anmälningssärenden 2023-03-21

Beslut

Kommunstyrelsens planeringsutskott beslutar

att godkänna redovisningen av anmälningssärenden

Remisser

Klimat- och näringslivsdepartementet - Omarbetat direktiv om luftkvalitet och renare luft i Europa – förslag från Europeiska kommissionen. Miljö – och hälsoskyddsnämnden för eget yttrande till Klimat- och näringslivsdepartementet. senast 5 maj 2023

Klimat- och näringslivsdepartementet – Ändrade regler för vattenskoter (SOU: 2022:49). Miljö – och hälsoskyddsnämnden för yttrande till Kommunstyrelsen som skickar kommunens yttrande till Klimat- och näringslivsdepartementet. Sista dag för Umeå kommun att besvara remissen är 17 maj 2023. MHN: 2023-03-23, KSNAU 2023-05-09

Infrastrukturdepartementet - Remiss av rapporten Statens ansvar för det svenska flygplatssystemet – för tillgänglighet och beredskap Ds 2023:3. Dnr LI2023/01786.

Thomas Lundgren för handläggning till Kommunstyrelsen som skickar kommunens yttrande till Infrastrukturdepartementet. Sista dag för Umeå kommun att besvara remissen är 23 maj 2023. KSPLU 2023-05-09 KS: 2023-05-16

Trafikverket - Samrådsunderlag för vattenverksamhet, bro över Täfteån inom Umeå kommun, Västerbottens län, Norrbotniabanan. Thomas Lundgren för handläggning till Kommunstyrelsen senast 29 mars 2023. MHN och INAB inkommer med ev. synpunkter innan den 10 mars 2023