

Kommunstyrelsens planeringsutskott

Tid: Tisdagen den 28 november 2023 kl. 09:00-12:00

Plats: Kommunstyrelsens sammanträdesrum

Beslutande: Janet Ågren (S), ordförande
Anders Ågren (M), vice ordförande
Hans Lindberg (S)
Mikael Berglund (S)
Ulrik Berg (M)
Mattias Larsson (C)
Bore Sköld (V) tjänstgörande ersättare för Ellen Ström (V)

Övriga deltagare: Se sidan två

Utses att justera: Anders Ågren

Sekreterare: Digital signatur..... §§ 84-94
Anna Holmstedt

Ordförande: Digital signatur.....
Janet Ågren

Justerare: Digital signatur.....
Anders Ågren

BEVIS**Justerat protokoll har offentliggjorts genom anslag**

Organ: Kommunstyrelsens planeringsutskott

Sammanträdesdatum: 2023-11-28

Anslaget har satts upp: 2023-11-30

Anslaget tas ner: 2023-12-22

Förvaringsplats: Stadsledningskontoret, kommunkansliet,

Underskrift: Digital signatur.....
Therese Stellén

Övriga deltagare

Tjänstepersoner

Harry Bertilsson, enhetschef fysisk planering

Rune Brandt, samhällsbyggnadschef

Anna Flatholm, stadsarkitekt

Karin Isaksson, chef teknik- och fastighetsförvaltningen

Hanna Jonsson, fysisk planering § 89

Helen Nilsson, mark och exploateringschef

Carl Rasmunds, mark och exploatering §§ 84-86

Johan Sjöström, mark och exploatering § 92-94

Per Westergren, mark och exploatering § 92-94

Mikael Brändström, strategisk chef

Jennie Bergvall Kalén, strategisk utveckling § 87

Kajsa Dahlberg, mark och exploatering §§ 84-86

Marlene Olsson, miljö och hälsoskydd § 87-88

Magdalena Blomquist, fysisk planering §§ 92-93

Linn Alexandersson, strategisk utveckling § 87

Frida Niemi, fysisk planering § 92

Therese Ullberg, mark och exploatering §§ 92

Karin Björk, näringslivsservice § 94

Anna Holmstedt, nämndsekreterare

§ 84

Diarienum: KS-2023/00498

Markanvisningsavtal Komministern 3

Beslut

Kommunstyrelsens planeringsutskott beslutar

att godkänna bifogat markanvisningsavtal med VNB Förvaltning AB gällande Komministern 3 på Umedalen.

Ärendebeskrivning

Umeå kommun, Mark och exploatering, hade under våren 2023 ute en markanvisningsförfrågan för att bygga sammanbyggda småhus på Umedalen.

Efter en sammanvägd bedömning enligt de kriterier som framgick i markanvisningsförfrågan bedömdes VNB Byggproduktion AB ha inkommit med det bästa förslaget.

Enligt beslut från kommunstyrelsen planeringsutskott 2023-06-13 ska VNB Byggproduktion AB erhålla markanvisning i enlighet med deras inlämnade förslag.

Markanvisningen skrivs med VNB Förvaltning AB som ingår i samma koncern som VNB Byggproduktion AB. Produktionen kommer att utföras av VNB Byggproduktion AB.

Beslutsunderlag

Bilaga 1. Markanvisningsavtal med VNB Förvaltning AB.

Beredningsansvariga

Helen Nilsson, Mark och exploatering

Erik Sjöberg, Mark och exploatering

Beslutet ska skickas till

Erik Sjöberg, Mark och exploatering

§ 85

Diarienum: KS-2023/00848

Exploateringsavtal för fastigheten Umeå Stöcke 24:5

Beslut

Planeringsutskottet beslutar

att godkänna exploateringsavtal med Vidden Bostad AB enligt bilaga.

Ärendebeskrivning

Ett detaljplaneförslag för fastigheten har upprättats. Vidden Bostad AB ska via avtal med fastighetsägaren exploatera fastigheten i enlighet med Detaljplanen.

Syftet med Exploateringsavtalet är ett effektivt och ändamålsenligt genomförande av Detaljplanen. Exploateringsavtalet innebär i stora drag att Exploatören åtar sig att bygga ut ny lokalgata samt bilda samfällighetsförening och gemensamhetsanläggning för anläggningarnas förvaltning.

Beslutsunderlag

- Översiktskarta
- Exploateringsavtal

Beredningsansvariga

Helen Nilsson, Erik Sjöberg

Beslutet ska skickas till

Erik Sjöberg

§ 86

Diarienum: KS-2023/00887

Byggnationsantagande 2023

Beslut

Kommunstyrelsens planeringsutskott beslutar

att godkänna byggnationsantagandet för 2023 enligt bifogad tabell.

Ärendebeskrivning

Byggnationsantagandet visar antalet bostäder som bedöms kunna färdigställas under en viss tidsperiod fördelat på geografisk belägenhet, bostadstyp (små- eller flerbostadshus) samt om det är kommun- eller privatägd mark som bebyggs.

Syftet med Byggnationsantagandet är att på ett överblickbart sätt redovisa pågående och planerad nybyggnation av bostäder inom kommunen vilket kan jämföras med det bostadsbehov som finns för att Umeå kommuns tillväxtmål ska kunna nås. Det bidrar även till en ökad transparens hos exempelvis bostadsmarknadens aktörer gällande var det byggs och planeras för ny bostadsbebyggelse och kan underlätta för kommunala verksamheter i deras planering.

Till grund för Byggnationsantagandet ligger en årlig genomgång av alla kända bostadsprojekt inom kommunen som görs av Strategisk utveckling, Mark och exploatering och Lantmäteri gemensamt. Genomgången inkluderar allt från tidiga idéer, visioner och pågående detaljplaner till projekt som byggs idag och där inflyttning kommer ske under året. Under genomgången görs en bedömning av volym och tidplan för de projekt som planläggs eller ännu inte påbörjats. Enskilda projekt kan både tidigareläggas och försenas beroende av en mängd faktorer, vilket kan påverka volymerna i respektive period. Under genomgången görs även antaganden om att det byggs ett antal småhus på landsbygden efter lokaliseringsprövningar (och därmed inte ingår i något känt projekt som kräver ny detaljplan). Dessa antaganden baseras på statistisk historik och syftar till att fånga upp byggande på landsbygden på ett bra sätt. Tabellen

Umeå kommun
Kommunstyrelsens planeringsutskott 2023-11-28

Sammanträdesprotokoll

redovisar således en helhetsbild av allt bostadsbyggande inom kommunen, både i tätorterna och på landsbygden, som kommit kommunen till kännedom.

Enligt sammanställningen är bostadsbyggandet i period 1 för lågt sett till behovet, antaget en linjär befolkningstillväxt i nivå med kommunfullmäktiges mål om 200 000 invånare år 2050 (ca 1250 bostäder/år, antaget snitt på två personer/bostad). I period 2 ligger volymen i linje med ovan nämnda mål. Period 3 saknar bortre tidsgräns och innehåller därmed alla projekt som idag är kända, men eftersom det ofta handlar om projekt där det bara finns en tidig idé är volymerna osäkrare än i tidigare perioder.

Umeå kommun har under flera år haft ett underskott av planlagd mark som har påverkat volymen nyproducerade bostäder negativt. Underskottet kan förklaras med att det är ett högt tryck på de kommunala verksamheter som arbetar med att ta fram nya detaljplaner, i kombination med tidskrävande och komplexa planer i förtätningssområden som gör att detaljplanearbetet ofta tar lång tid.

Det som främst bedöms påverka nyproduktionstakten negativt nu är dock inte bristen på planlagd och byggbar mark, utan bristande marknadsförutsättningar, dvs. att det finns för få människor som både har behov av, och möjligheten att, efterfråga en nybyggd bostad. Det nuvarande ekonomiska läget med ökande ränte- och levnadskostnader innebär att färre bostadskonsumenter kan eller vill köpa/hyra nyproducerade bostäder jämfört med hur såg ut för något år sedan. Utöver försvagningen på konsumentensidan har byggproduktionskostnader ökat (bl.a. material- och finansieringskostnader) under samma period, och sedan det statliga investeringsstödet för hyresrätter försvann har möjligheterna att få ihop lönsamma hyresrättsprojekt minskat. Ökade räntekostnader trycker även upp fastighetsägarnas avkastningskrav vilket innebär att hyresrättsprojekt antingen behöver kosta mindre att producera eller avkasta mer för att få ihop kalkylen. Dessa förutsättningar har lett till en tydlig minskning i antalet byggstartade projekt den senaste tiden, vilket sannolikt kommer bestå en tid framåt. Det finns därmed risk att en del av byggandet som förväntats färdigställas i slutet av period 1 och i period 2

kan komma att förskjutas – det beror på när och hur en återhämtning på bostadsmarknaden sker. En kraftfull katalysator för att få fart på bostadsbyggandet vore ett återinfört statligt utfärdat investeringsstöd eller liknande form av ingripande från regeringsnivå.

Det är omöjligt att veta hur marknadseffekterna kommer slå, vilket innebär en större generell osäkerhet än normalt avseende när byggstarterna kommer ske. Volymerna i period 1 bör vara mindre osäkra än de i period 2 eftersom en stor del av bostadsvolymerna i period 1 består av projekt som byggs nu (eller redan färdigställt under 2023) och med största sannolikhet kommer slutföras. I slutet av period 1 finns dock en del projekt som inte byggstartats ännu, så viss del av denna ökade osäkerhet finns.

Det är viktigt att hålla liv i bostadsbyggandet, dels för bostadsförsörjningen, dels för att bibehålla kompetens och kapacitet i branschen. Stannar bostadsbyggandet av en tid (eller minskar kraftigt) kommer delar av byggbranschen behöva hitta andra jobb, vilket kan innebära negativa konsekvenser som består även om marknadsklimatet vänder. Det här är ett nationellt problem, men Umeå kommun bör göra det som går inom rimlighetens ramar, för att främja byggandet. Förslag på åtgärder som kan göras från kommunens sida är att driva fram byggbara projekt, ta planerade investeringar i infrastrukturprojekt som möjliggör för bostadsbyggande trots osäkerheter om när efterföljande bostadsbyggande kan komma i gång (dvs i stället för att vänta in bättre tider), minska krav vid markanvisningar, fortsätta sträva efter att inte vara prisdrivande på markpriser samt fortsätta planera och förbereda för bättre tider.

Beslutsunderlag

Byggnationsantagandet 2023, tabell

Beredningsansvariga

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

Beslutet ska skickas till

Carl Rasmunds, Mark och exploatering
Kajsa Dahlberg, Mark och exploatering

§ 87

Diarienum: KS-2023/00868

Revidering av Program för hållbar landsbygdsutveckling

Beslut

Kommunstyrelsens planeringsutskott beslutar

att Program för hållbar landsbygdsutveckling skickas ut på remiss under perioden november 2023 – februari 2024

Ärendebeskrivning

Om programmet

Program för hållbar landsbygdsutveckling antogs första gången av Kommunfullmäktige år 2018 tillsammans med en särskild översiktsplanedel för landsbygden, Tematiskt tillägg för landsbygden. Planen och programmet kompletterar varandra. Översiktsplanedelen anger kommunens målsättningar för landsbygdsutveckling och redovisar också vilka planförutsättningar som finns på landsbygden. Programmet konkretiserar målsättningarna och ger förslag på hur dessa kan omsättas i praktisk handling.

Program för hållbar landsbygdsutveckling är indelat i fem tematiska målområden: livsmiljöer, näringsliv, offentlig service, infrastruktur och transporter samt lokal utveckling. Programmet fokuserar främst på de områden som kommunen har rådighet över eller där kommunen kan bidra stöttande. Stort fokus läggs på samverkan och samordning av kommunens egna verksamheter, men också samverkan med ideell och privat sektor. Utgångspunkten är att landsbygdsutveckling skapas tillsammans och att ingen aktör har ensam rådighet.

Revidering åren 2022–2023

I syfte att hålla programmet aktuellt och behovsstyrt finns en ambition om att revidera det varje ny mandatperiod. Sedan programmet antogs har dessutom mycket hänt inom landsbygdsområdet. Åren 2022–2023 har därför ett arbete pågått att revidera programmet från 2018.

Det stora fokuset för revideringen har varit att förankra programmet i hela kommunorganisationen och att försöka få till en så bra och samskapande process som möjligt. Detta så att vi får bättre förståelse för hur olika nämnders och verksamheters förutsättningar, utmaningar och möjligheter ser ut, vilket ger bättre styrning och effekt av programmet.

Revideringsarbetet har skett genom dialoger och workshops på flera nivåer. Det handlar både om intervjuer med föreningar och företagare på Umeå landsbygd, en workshop med Umeå kommuns landsbygdsutvecklingsråd samt workshops med nämndspresidier vars verksamhetsområden har särskild bäring på landsbygden. Dessa är: Byggnadsnämnden, Fritidsnämnden, För- och Fritidsnämnden, Individ- och familjenämnden, Kulturnämnden, Tekniska nämnden, Äldrenämnden.

Under workshoparna har presidierna fått göra en övergripande prioritering kring vilka frågor som är särskilt viktiga att lägga fokus på kommande år. Därefter har nämndernas prioriteringar fungerat som underlag för workshops med tjänstepersoner från olika kommunala verksamheter och bolag. Här kan nämnas Strategisk utveckling, Fritid, Skola, Socialtjänst, Äldreomsorg, Näringsliv, Fastighet, med flera. Underlagen har också bearbetats tillsammans med olika intresseorganisationer inom landsbygdsutveckling. Umeå kommuns landsbygdsutvecklingsråd har fungerat som en särskild remissinstans.

I alla dialoger har fokus varit att urskilja vilka frågor och insatser som är viktigast att fokusera på kommande år för att nå kommunens landsbygds mål, det vill säga *hur* arbetet med landsbygdsutveckling ska gå till. Målformuleringarna från 2018 kvarstår oförändrade i det reviderade programmet.

Vad som är nytt i det reviderade programmet

I det reviderade programmet har en del förtydliganden gjorts, inte minst programmets syfte och varför det behövs. Kopplingen till andra kommunala styrdokument har också klargjorts och att programmet ska följas upp årligen inom ramen för kommunens programstyrning.

En tydlig förändring i det reviderade programmet är att de åtgärder som pekas ut inom respektive målområde är mer övergripande än tidigare, samt att de nu kallas för "prioriteringar". Denna ändring har gjorts

eftersom nämnderna och verksamheterna ska få större möjlighet att själva bestämma hur prioriteringarna kan arbetas med på bästa sätt.

En annan genomgående röd tråd i programmets målområden är att större tonvikt läggs på kommunens interna samordning och samverkan, samt att digitaliseringens möjligheter lyfts fram än mer än tidigare. Vikten av strategisk kommunikation har också tydliggjorts under avsnittet "Övergripande strategier".

Kopplingen till social, ekologisk och ekonomisk hållbarhet har också stärkts genom att lyfta fram vilka Agenda 2030-mål som de fem målområdena har särskild bäring på.

Som tidigare nämnt har målen inte gjorts om, däremot har målområde fyra bytt namn från "Goda kommunikationer" till "Hållbara transporter och infrastruktur". Detta för att göra det tydligare för läsaren vad målområdet handlar om.

Remissperiod november – februari

Nu finns ett färdigt utkast av Program för hållbar landsbygdsutveckling och förslaget är att skicka ut det på remiss under perioden november 2023 – februari 2024 med totalt 8 veckors svarstid (jul och nyår borträknat). Förutom att allmänheten bjuds in att tycka till så kommer programmet även skickas ut till ett antal intresseorganisationer och myndigheter med bäring på landsbygdsutveckling. Ett antal fysiska träffar kommer också genomföras på Umeå landsbygd under remissperioden för att berätta om programmet och möjligheten att tycka till.

Beslutsunderlag

Program för hållbar landsbygdsutveckling i Umeå kommun – remissversion 2023

Planeringsutskottets beslutsordning

Vid ärendets handläggning förslår ordförande en redaktionell ändring av att-satsen i beslutet. Planeringsutskottet beslutar enligt det reviderade förslaget till att-sats.

Beredningsansvariga

Jennie Bergvall Kalén
Linn Alexandersson

Umeå kommun

Sammanträdesprotokoll

Kommunstyrelsens planeringsutskott 2023-11-28

Beslutet ska skickas till

Jennie Bergvall Kalén

Mikael Brändström

§ 88

Diarienum: KS-2017/00467

Remiss: Degerberget, förslag till beslut om nytt naturreservat Umeå kommun

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar

att godkänna Länsstyrelsens förslag att inrätta naturreservat Degerberget, Umeå kommun

att förklara ärendet omedelbart justerat

Ärendebeskrivning

Områdets höga naturvärden uppmärksammades 1997 i Skogsstyrelsens nyckelbiotopsinventering. Därefter har länsstyrelsen besökt området och inventerat det vid ett flertal tillfällen samt haft dialog med markägare. 2016 fick länsstyrelsen kännedom om planerade avverkningar i området och fick godkännande av Naturvårdsverket att inleda dialog med markägare om naturskydd. Efter förhandlingar mellan staten och markägare har en överenskommelse träffats om intrångsersättning för området.

Området ligger ca 10 km från Umeå strax norr om byn Degersjö och ansluter till flera byar som Överboda, Yttersjö m.fl. Området utgör i huvudsak av blåbärsgranskog som på höjderna övergår i hållmarksskog. Små myrar finns insprängda i området bl.a. Sjömyran som klassats med höga naturvärden efter inventering. Naturreservatet ska i huvudsak få utvecklas fritt men det möjliggörs även att utföra lövgynnade åtgärder, våtmarksrestaurering samt sanering av invasiva arter. Området är mycket populärt utflyktsmål och därför möjliggörs även att göra en vandringsled och grillplats på Degerbergets topp.

Länsstyrelsen tog 2017 kontakt med kommunen om planerna att bilda reservat av Degerberget. Området ägs av privata markägare samt en samfällighet.

I kommunens översiktsplan med tillhörande fördjupning för landsbygden anges Degerberget som ett vildmarksområde med stort värde för friluftslivet och naturvård. Inom de utpekade områdena i översiktsplanen kan pågående markanvändning fortgå utan större konflikt med allmänna intressen. Degerberget är sedan lång tid tillbaka ett värdefullt utflyktsmål för boende i Umeå tätort och byarna kring naturreservatet.

Beslutsunderlag

Bilaga 1: Förslag till Degerbergets naturreservat Umeå kommun

Beredningsansvariga

Harry Bertilsson, Enhetschef fysisk planering

Marlene Olsson, Miljö och Hälsoskydd

Planeringsutskottets beslutsordning

Vid ärendets handläggning förslår ordförande en redaktionell ändring av första att-satsen i beslutet. Planeringsutskottet beslutar enligt det reviderade förslaget till att-satser.

Beslutet ska skickas till

Miljö och hälsoskydd

Länsstyrelsen

§ 89

Diarienum: KS-2023/00866

Samrådsyttrande för ändrade havsplaner för Bottniska viken, Östersjön och Västerhavet 2023

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar

att avge yttrande över förslag till ändrade havsplaner för Bottniska viken, Östersjön och Västerhavet i enlighet med bilagan "Samrådsyttrande över ändrade havsplaner för Bottniska viken, Östersjön och Västerhavet 2023"

Ärendebeskrivning

Havs- och vattenmyndigheten har tagit fram en samrådsversion av förslag till ändrade havsplaner för Bottniska viken, Östersjön och Västerhavet. Mellan 14 september och 15 december 2023 är förslag till ändrade havsplaner med tillhörande konsekvensbeskrivning ute på samråd och Umeå kommun lämnar följande synpunkter på förslaget.

Bakgrund

Under processen med att ta fram nu gällande havsplaner lämnade Umeå kommun synpunkter i både tidigt samråd 2016 samt under samråd 2018. I samband med att nu gällande havsplaner antogs 2022 fick även Havs- och Vattenmyndigheten i uppdrag att ta fram nya eller ändrade områden för energiutvinning i havsplanerna. Uppdragets målsättning är att möjliggöra för ytterligare 90 terawattimmar elproduktion till havs utöver den planering som finns i de nuvarande havsplanerna. Den samlade målbilden uppgår då till havsbaserad vindkraft för 120 terawattimmar. I Bottniska viken planeras för en elproduktion av sammanlagt 55 terawattimmar inklusive utredningsområden. Underlag för förslaget till ändrade havsplaner har varit en kartläggning av möjliga energiutvinningsområden som Energimyndigheten tagit fram under 2023.

I augusti 2023 gjorde Umeå kommun ett inspel till Havs- och vattenmyndigheten om att på ett tydligare sätt lyfta frågan om en fast

förbindelse över Norra Kvarken mellan Umeå och Vasa i den pågående revidering av havsplanen för Bottniska viken.

Förslag till yttrande återfinns i bilaga "Samrådsyttrande över ändrade havsplaner 2023"

Som underlag till Umeå kommuns samlade yttrande har miljö och hälsoskyddsnämnden yttrat sig. Förslag till samlat yttrande har tagits fram i samråd mellan Fysisk planering, Miljö- och hälsoskydd, INAB samt Umeå Energi.

Beslutsunderlag

Samrådsyttrande över ändrade havsplaner 2023

Förslag ändrade havsplaner Bottniska viken, Östersjön och Västerhavet
Konsekvensbeskrivning förslag till ändrade havsplaner

Beredningsansvariga

Hanna Jonsson

Planeringsutskottets beslutsordning

Planeringsutskottet beslutar enligt tjänsteskrivelsens förslag.

Beslutet ska skickas till

Havs- och vattenmyndigheten, senast 15 december, se mer information här: [Förslag till ändrade havsplaner - Havsplanering - Havs- och vattenmyndigheten \(havochvatten.se\)](https://havochvatten.se)

§ 90

Diarienum: KS-2023/00468

Antagande: Vattentjänstplan för Umeå kommun

Förslag till beslut

Kommunfullmäktige beslutar

att anta Vattentjänstplan för Umeå kommun

Ärendebeskrivning

Vattentjänstplanens syfte är att visa på kommunens långsiktiga planering för att tillgodose behovet av allmänna vattentjänster (dricksvatten, spillvatten och dagvatten), samt visa på vilka åtgärder som ska vidtas för att den allmänna VA-anläggningen ska fungera vid skyfall.

Bakgrund

Sedan årsskiftet 2022/2023 gäller ändringar i lagen om allmänna vattentjänster (LAV), bland annat gäller kravet att alla kommuner ska ha en aktuell vattentjänstplan antagen innan 1 januari 2024.

Styrande för inrättandet av allmänna vattentjänster är dels att tillgodose människors behov av rent dricksvatten, dels att minska den negativa påverkan på ytvatten samt påverkan på växter och djur.

Kommunfullmäktige antog 2022-12-19 en Utvecklingsstrategi för vatten och avlopp i Umeå. Vattentjänstplanen (dricksvatten, spillvatten och dagvatten samt skyfall) är en viktig del i strategin tillsammans med övriga delar enligt nedan:

- Policy för vatten och avlopp
- Dagvattenprogram
- Plan för enskild avloppshantering
- Plan för miljöövervakning
- Samhällsekonomisk analys
- Kommunikationsplan
- VA-översikt

Umeå kommun
Kommunstyrelsens planeringsutskott 2023-11-28

Sammanträdesprotokoll

Vattentjänstplanen utgör ett samlat dokument för allmänna vattentjänster och deras påverkan vid skyfall. Därför ingår även delar från redan beslutade styrdokument (exempelvis Utvecklingsstrategin för vatten och avlopp och Dagvattenprogrammet) i vattentjänstplanen. Denna plan ska läsas tillsammans med ovan listade dokument för en helhetsbild över kommunens arbete med dricksvatten, avlopp och dagvatten och utgör kommunens VA-plan. Styrdokumentet bidrar även till att uppfylla åtgärder i vattenförvaltningens åtgärdsprogram.

I enlighet med översiktsplanen har Vattentjänstplanen en utgångspunkt i kommunens vision om 200 000 medborgare till 2050, exempelvis när det gäller behov av åtgärder för att trygga framtida försörjning av vattentjänster.

Arbetsprocess

Arbetet med Vattentjänstplan för Umeå kommun inleddes i december 2022 och har skett förvaltningsövergripande med representanter från Samhällsbyggnadsförvaltningen, Teknik- och fastighetsförvaltningen samt Vakin.

Samråd samt avgränsningssamråd av miljöbedömning har skett med Länsstyrelsen i Västerbotten i maj 2023, varefter Vattentjänstplanen kompletterades. Under perioden 5 oktober till 5 november 2023 ställdes Vattentjänstplanen ut för granskning till allmänheten, samt skickades till Länsstyrelsen och berörda nämnder och bolag inom Umeå kommun.

Efter granskningen har Vattentjänstplanen kompletterats ytterligare innan den nu föreslås antas.

De nya kraven i lagstiftningen innebär att kommunen ska ha en antagen Vattentjänstplan innan utgången av 2023. Detta innebär att tidplanen för framtagandet av vattentjänstplanen varit kort och därför innehåller planen i stor utsträckning åtgärder i form av utredningar som ska initieras.

Beslutsunderlag

Vattentjänstplan för Umeå kommun
Miljökonsekvensbeskrivning Vattentjänstplan

Beredningsansvariga

Hanna Jonsson

Rune Brandt

Planeringsutskottets beslutsordning

Planeringsutskottet beslutar enligt tjänsteskrivelsens förslag.

Beslutet ska skickas till

Fysisk planering

Vakin

§ 91

Diarienum: KS-2023/00878

Exploateringsavtal - Saga 3

Förslag till beslut

Kommunfullmäktige beslutar

att godkänna exploateringsavtal med Diös Norrland AB enligt bilaga.

Ärendebeskrivning

Ett detaljplaneförslag för fastigheten har upprättats. Diös Norrland AB ska exploatera fastigheten i enlighet med Detaljplanen.

Syftet med Exploateringsavtalet är ett effektivt och ändamålsenligt genomförande av Detaljplanen. Exploateringsavtalet innebär i stora drag att Umeå kommun på exploatörens bekostnad ska anlägga en parkeringsficka avsedd för varutransporter och hämtningsplats för sopbil.

Beslutsunderlag

- Översiktskarta
- Exploateringsavtal

Beredningsansvariga

Helen Nilsson, Andrea Gidlund

Planeringsutskottets beslutsordning

Planeringsutskottet beslutar enligt tjänsteskrivelsens förslag.

Beslutet ska skickas till

Andrea Gidlund

§ 92

Diarienum: KS-2022/00950

Antagande: Detaljplan för Saga 3

Förslag till beslut

Kommunfullmäktige beslutar

att anta detaljplanen för Saga 3 enligt 5 kap. 27 § plan- och bygglagen (2010:900).

Syfte

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för att med kvarteretsstaden som utgångspunkt, förtäta kvarteret Saga och skapa större byggrätter för främst bostäder och kontor men även centrumverksamhet. Syftet är också att skapa förutsättningar för en blandad bebyggelse som skapar förutsättningar för en mer levande stadsmiljö över hela dygnet, med entréväningar som öppnar sig mot gaturummet och som erbjuder inblickar och ger liv åt stadsmiljön. Syftet är också att säkerställa en anpassning i förhållande till riksintresset för kulturmiljövård samt stadsbilden.

Ärendebeskrivning

Arbetet med att upprätta detaljplanen påbörjades av Umeå kommun, Fysisk planering, 30 september 2016. Detaljplanen har handlagts med utökad förfarande och bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan.

Planförslaget ligger i linje med kommunens förtätningsmål och utvecklingsstrategi. Förslaget möjliggör fler bostäder inom Centrum samt en utveckling av stadsmiljön, överensstämmande med översiktsplanens intentioner.

Samråd och granskning

Länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, berörda sakägare, kommunala och statliga instanser har haft möjlighet att framföra synpunkter på förslaget. Samråd hölls under perioden 9 november–30 november 2022 och granskning under perioden 12 juni–3 juli 2023.

Av de synpunkter som har inkommit under granskningstiden har ett granskningsutlåtande upprättats av Umeå kommun, Fysisk planering. Planförslaget har efter granskning, utöver redaktionella ändringar och vissa förtydliganden i planbeskrivningen, reviderats i form av några tillägg till planbestämmelserna. Dessa listats nedan, tilläggen är kursiverade:

- Planbestämmelsen gällande entréplanets uppglasning har reviderats till följande: Entréplanets fasad mot respektive gata ska vara uppglasad till minst hälften i längdmeter. *Minst hälften av den uppglasade fasaddelen ska vara minst 2,5 meter i höjdd.*

Bestämmelsen omfattar inte garageportar,

Syftet är att säkerställa en uppglasning inte bara horisontellt, utan även i vertikalled i ett viktigt centralt läge, där det är viktigt att entrévåningarna kommunicerar med gatumiljön.

- Planbestämmelsen **f₄** har förtydligats med tillägget att den avser nya byggnader: *På nya byggnader ska våningarna under indragna takvåningar utföras med markerad takfot.*
- Siktlinjen längs Magasinsgatans östra sida har säkerställts för hela sträckan med en ytterligare remsa utlagd som prickmark. Denna smala yta var tidigare planlagd som korsmark och påverkar således ingen byggrätt.

- En ny planbestämmelse har lagts till i ett förtydligande syfte: *Bostadslägenheter får inte inredas i entréplan mot gata.*

Syftet är att tydliggöra att entréplanet avses för centrumverksamhet, även om vissa bostadskomplement såsom hiss, trapphus, posthantering, tekniska installationer m.m. som härrör till bostadsanvändningen kan behöva ordnas i entréplan.

Umeå kommun, Fysisk planering gör bedömningen utifrån omfattningen av genomförda revideringar efter granskningskedet att förnyad granskning inte behöver ske.

Antagande av detaljplanen överlämnas till kommunfullmäktige med anledning av att detaljplanen handlagts med utökat förfarande. Bedömningen är att planen inte är av principiell beskaffenhet, men däremot av visst allmänintresse i och med planområdets läge i staden.

Kvarstående synpunkter

De som har kvarstående synpunkter kommer att få underrättelse om beslutet tillsammans med besvärshänvisning.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2023-11-15.

Protokollsutdrag BN 2023-11-15, BN § 260 – godkänd plan

Antagandehandlingar och tillhörande utredningar:

- Plankarta, daterad september 2023.
- Planbeskrivning, daterad 2023-09-27.
- Samrådsredogörelse, daterad 2023-04-19.
- Granskningsutlåtande, daterat 2023-09-14.
- Luftutredning, WSP, 2023-04-13.
- Bullerutredning, Tyréns, 2023-02-08.
- Geotekniskt utlåtande, Tyréns, 2022-08-31.
- Översiktlig markundersökning, Tyréns, 2022-09-01.
- Riksintresseanalys kulturmiljö, WSP, 2023-09-07.
- Barnkonsekvensanalys, WSP, 2023-09-06.

Beredningsansvariga

Frida Niemi, planarkitekt

Clara Ganslandt, planchef

Planeringsutskottets beslutsordning

Planeringsutskottet beslutar enligt tjänsteskrivelsens förslag.

Kommunfullmäktiges beslut ska skickas till:

fysiskplanering@umea.se

Detaljplanering expedierar därefter beslutet till:

- Sökande.
- De med kvarstående synpunkter.
- Länsstyrelsen i Västerbottens län.

§ 93

Diarienum: KS-2020/00556

Antagande: Detaljplan för Tomtebo strand (Tomtebo 2:1 m.fl.) inom Tomtebo, Umeå kommun

Förslag till beslut

Kommunfullmäktige beslutar

att anta detaljplanen för Tomtebo strand, Tomtebo 2:1 m.fl. enligt 5 kap. 27 § plan- och bygglagen (2010:900).

att utöka verksamhetsområdet för vatten, spillvatten och dagvatten till att omfatta hela planområdet.

Syfte

Syftet med planen är att skapa planmässiga förutsättningar för att utveckla en ny stadsdel i form av kvartersstad. Det innebär att möjliggöra för stadsbebyggelse i blandstad omfattande bostäder, kontor, offentliga och privata verksamheter, servicefunktioner samt räddningstjänst. Planen syftar även till att säkerställa en lämplig kvartersstruktur, exploateringsgrad, variation och gestaltning samt ändamålsenliga offentliga rum och parker för området.

Detaljplanen ska skapa goda förutsättningar för människor att leva och resa hållbart. Goda kollektivtrafikförbindelser samt ett gatunät som främjar fotgängare och cyklister möjliggörs inom planområdet. Detaljplanen syftar även till att möjliggöra utrymme för kapacitetshöjande åtgärder i anslutning till Tomtebocirkulationen.

Vidare syftar detaljplanen till att ta tillvara platsens kvaliteter genom att bevara och säkerställa delar av den gröna korridoren som länkar samman Stadsliden och Nydalaområdet samt utveckla allmänhetens tillgänglighet till stranden. Inom korridoren ska Kolbäcken bevaras i sitt nuvarande läge. Den gröna korridoren syftar till att ge goda livsvillkor för djur och växter, ge möjlighet för rekreation och främja ekosystemtjänster. Planen ger även förutsättningar för en robust dagvattenhantering inom planområdet.

Ärendebeskrivning

Arbetet med att upprätta detaljplanen påbörjades av Umeå kommun, Detaljplanering 2016-11-17.

Detaljplanen skapar planmässiga förutsättningar för utvecklingen av en ny stadsdel inom Umeå tätort. Planen bedöms följa huvuddragen i översiktsplanen, då planområdet enligt denna ska omvandlas till en blandad kvarterstad med hög täthet, där även Kolbäcken ska värnas i sin naturliga sträckning. Fokus har också legat på att skapa goda förutsättningar för hållbara resor genom att få till gena stråk för kollektivtrafik, fotgängare och cyklister samt jobba med



mobilitetslösningar.

Illustration över Tomtebo strand, White arkitekter

Detaljplanen möjliggör för cirka 3000 bostäder och cirka 70 000 m² verksamhetsmark i form av kommersiell service, kontor och verksamheter av olika slag. Därutöver skapas även förutsättningar för kommunal service som en ny skola (F-6) samt ett antal förskolor, äldreboende och räddningsstation.

Ändamålsenliga offentliga rum och platser såsom parker och torg tillskapas också i strategiska lägen inom planområdet. Bevarandet av en grönkorridor och naturområdet kring Kolbäcken har också varit en utgångspunkt i detaljplanen.

Kommunen har gjort bedömningen att planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan och därmed har en miljökonsekvensbeskrivning upprättats. Frågeställningar som beaktas i konsekvensbeskrivningen är bland annat buller, luftkvalitet, rekreation, dagvatten, översvämningsrisk, naturmiljö och risker för farligt gods.

Detaljplanen har tagits fram, i en för Umeå, unik samverkan mellan kommunens verksamheter, kommunala bolag och sju byggaktörer. En vision för stadsdelen samt mål och strategier för att uppnå densamma jobbades fram genom ett hållbarhetsprogram som togs fram i samverkan genom verktyget Citylab Guide för hållbart byggande.

Samråd/Granskning

Länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, berörda sakägare, kommunala och statliga instanser har haft möjlighet att framföra synpunkter på förslaget.

Samrådstiden som ägde rum under pandemin 2020 ställde nya krav på hur samråd kunde genomföras. Digital information tillhandahölls på kommunens hemsida med bl.a. ett antal filmer och en interaktiv 3D-modell. På plats anordnades en promenadslinga med information i olika stationer. Synpunkter på planförslaget kunde lämnas, förutom via formella skriftliga yttranden, via en synpunktskarta på hemsidan samt via QR-koder på plats. Samrådsmöte hölls också 17 augusti 2020 på plats med en begränsad grupp.

Av de synpunkter som har inkommit under granskningstiden har ett granskningsutlåtande upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering. Av utlåtandet framgår bl.a. att de vanligaste synpunkterna på planförslaget har handlat om varför man måste bygga på den här platsen och vilka konsekvenser det får för växt- och djurliv samt rekreation. Övriga synpunkter har till största delen berört trafiksituationen på Tomtebovägen, i Tomtebocirkulationen och Malmvägens förlängning samt påverkan på Olle fiskares väg.

Umeå kommun, detaljplanering, gör bedömningen utifrån omfattningen av genomförda revideringar efter granskningsskedet att förnyad granskning inte behöver ske.

Antagande av detaljplanen överlämnas till kommunfullmäktige med anledning av att detaljplanen bedöms följa huvuddragen i översiktsplanen men inte alla utpekanden i plankartan i form av struktur och avgränsning. Verksamhetsområdet för vatten, spillvatten och dagvatten utökas till att omfatta hela planområdet.

Kvarstående synpunkter

De som har kvarstående synpunkter kommer att få underrättelse om beslutet tillsammans med besvärshänvisning.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2023-11-15.

Protokollsutdrag BN 2023-11-15, BN § 261 – godkänd plan.

Antagandehandlingar:

- Plankarta daterad oktober 2023
- Planbeskrivning daterad oktober 2023
- Granskningsutlåtande daterat oktober 2023
- Samrådsredogörelse daterad april 2022
- Miljökonsekvensbeskrivning daterad september 2023

Utredningar:

- Hållbarhetsprogram
- Arkeologisk utredning
- Dagvattenutredning
- Hydrologisk utredning
- Kiselalgundersökning Kolbäcken
- Ekosystemtjänstbedömning
- Fladdermusinventering
- Naturvärdesinventering
- Trafikutredning
- Bullerutredning
- Riskutredning för farligt gods
- Verktyg för social hållbarhet
- Kvalitetsprogram
- Grönytefaktor Tomtebo strand
- Projekteringsförutsättningar
- Rapport markanspråk Tomtebo-cirkulationen
- PM detaljutformning Tomteborondellen
- Förslag till riskreducerande åtgärder
- Reducerade parkeringstal Tomtebo strand etapp 1

Beredningsansvariga

Magdalena Blomquist, planarkitekt

Clara Ganslandt, planchef

Föredragande

Magdalena Blomquist, planarkitekt

Planeringsutskottets beslutsordning

Planeringsutskottet beslutar enligt tjänsteskrivelsens förslag.

Kommunfullmäktiges beslut ska skickas till

fysiskplanering@umea.se

Fysisk planering expedierar därefter beslutet till

- Sökande
- De med kvarstående synpunkter
- Vakin
- Länsstyrelsen

§ 94

Diarienum: KS-2023/00005

Informationsärenden 2023-11-28

Beslut

Planeringsutskottet beslutar

att godkänna informationerna

Ärendebeskrivning

Tomtebo strand; Avtal med Trafikverket

Johan Sjöström informerar om innehållet i de förhandlingar som pågår mellan Umeå kommun och Trafikverket. Ärendet återkommer för beslut i planeringsutskottet.

Program Tillväxt 2024, Program Social hållbarhet, Program Klimat

Rune Brandt och Mikael Brändström presenterar innehållet i de olika programmen.

Ångbåtskajen Norrbyskär

Karin Björk lämnar en nulägesrapport för Ångbåtskajen och Kalmaren. Ärendet återkommer i planeringsutskottet 12 dec.

Information om markanvisningsförfrågan, Kulla

Per Westergren lämnar information i ärendet. Markanvisningen innebär bland annat en förlängning av Källarvägen.