

**Kommunstyrelsens planeringsutskott**

<b>Tid:</b>	<b>Tisdagen den 26 november 2024 kl. 09:00-10:15</b>	
<b>Plats:</b>	<b>Kommunstyrelsens sammanträdesrum</b>	
<b>Beslutande:</b>	Christina Bernhardsson (S), tjänstgörande ersättare för Janet Ågren (S) Igor Hell (M), tjänstgörande ersättare för Anders Ågren (M) Peter Vigren (S), tjänstgörande ersättare för Hans Lindberg (S) Mikael Berglund (S) Ulrik Berg (M) Maja Westling Palmberg (C), tjänstgörande ersättare för Mattias Larsson (C) Ellen Ström (V)	
<b>Övriga deltagare:</b>	Se sidan två	
<b>Utses att justera:</b>	Mikael Berglund	
<b>Sekreterare:</b>	<i>Digital signatur</i> ..... Anna Holmstedt	§§ 95-101
<b>Ordförande:</b>	<i>Digital signatur</i> ..... Igor Hell	
<b>Justerare:</b>	<i>Digital signatur</i> ..... Mikael Berglund	

---

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

Organ:	Kommunstyrelsens planeringsutskott
Sammanträdesdatum:	2024-11-26
Anslaget har satts upp:	_____
Anslaget tas ner:	_____
Förvaringsplats:	Stadsledningskontoret, kommunkansliet

Underskrift: *Digital signatur*.....  
Therese Stellén

## Övriga deltagare

### Tjänstepersoner

Margaretha Alfredsson, stadsdirektör

Linn Alexandersson, strategisk utveckling § 100

Jennie Bergvall Kalén, strategisk utveckling § 100

Magnus Burvall, strategichef

Mikael Brändström, utvecklingsdirektör

Anna Flatholm, stadsarkitekt

Clara Ganslandt, planchef

Karin Isaksson, teknisk direktör

Hanna Jonsson, strategisk utveckling § 95-98

Mattias Mitz, presskommunikatör

Helen Nilsson, mark- och exploateringschef

Johan Sjöström, mark och exploatering § 98-99

Anna Holmstedt, nämndsekreterare

**§ 95**

Diariernr:

**Upprop och val av justerare**

**Beslut**

Kommunstyrelsens planeringsutskott beslutar

att till justerare av dagens protokoll utse Mikael Berglund (S)

## § 96

Diarienum: KS-2013/00363

### Markanvisning Uttern 2 mfl

#### Beslut

Kommunstyrelsens planeringsutskott beslutar

att godkänna bilagt markanvisningsavtal med Balticgruppen Handels AB och uppdrar till mark- och exploateringsdirektören att underteckna avtalet, under förutsättning att övriga avtal som beskrivs i tjänsteskrivelsen avseende utvecklingen av området kring resecentret Umeå Östra också undertecknats av berörda parter.

#### Ärendebeskrivning

En stor del av området runt resecentret Umeå Östra markanvisades 2014 till Balticgruppen. Företaget drev och bekostade under avtalsperioden framtagandet av en detaljplan som medger bostadsbyggande i området och har också genomfört de första etapperna genom att förvärva två kvarter och uppföra både bostäder samt lokaler för handel och kontor.

Markanvisningen från 2014 har dock löpt ut och för att möjliggöra utbyggnad av nästa etapp föreslås nu ett nytt markanvisningsavtal med Balticgruppen avseende kv Uttern. Avtalsförslaget innebär bl a att Balticgruppen åtar sig att bygga ca 150 bostäder som ska upplåtas med hyresrätt och en mindre del centrumverksamhet, samt att kommunen ska erbjudas möjlighet att hyra upp till 12,5% av bostäderna.

Avtalet tar höjd för att huvuddelen av parkeringsbehovet i området kan lösas på två olika sätt: antingen genom att Upab anlägger ett allmänt parkeringshus i intilliggande kv Renen och därmed möjliggör friköp, alternativt att Balticgruppen löser parkeringsbehovet inom sin återstående obebyggda del av kv Biljetten.

Upab har åtagit sig att senast 2025-12-31 lämna besked om huruvida man kommer att uppföra ett allmänt parkeringshus eller inte. Om Upab beslutar att gå vidare med p-husprojektet gäller markanvisningen för kv Uttern till 2026-12-31 och om Upab beslutar att inte gå vidare gäller markanvisningen i sju år efter att Upab lämnat sitt besked. Berörda parter är ense om att det senare scenariot blir mycket svårt att genomföra och att en lång markanvisningstid då är nödvändig.

Villkoren i bifogat avtalsförslag har anpassats till villkoren i föreslagen markanvisning till Upab och Umeå Energi avseende kv Renen, se KS-2022/00758.

Anpassning har också gjorts till de avtal som hör samman med utvecklingen av området kring Umeå Östra: avsiktsförklaring mellan Upab och Balticgruppen avseende kommande parkeringsfriköp i kv Renen samt avtal mellan Inab som ägare av resecentret och Balticgruppen avseende hantering av ett befintligt servitut för parkering som belastar Balticgruppens fastighet.

### **Beslutsunderlag**

Förslag till markanvisningsavtal för Uttern 2 m fl  
Översiktskarta kv Uttern

### **Beredningsansvariga**

Andrea Gidlund, Helen Nilsson

### **Beslutet ska skickas till**

Andrea Gidlund

## § 97

Diarienum: KS-2022/00758

## Markanvisning Umeå Renen 3, 4, Umeå 2:1 och Umeå 8:3

### Beslut

Kommunstyrelsens planeringsutskott beslutar

att godkänna bilagt markanvisningsavtal med Umeå Parkerings AB och Umeå Energi AB.

### Ärendebeskrivning

Planeringen för att bygga ut nästa etapp av kvarteren runt resecentret Östra station har inletts. En viktig pusselbit i genomförandet är att så effektivt som möjligt lösa parkeringsbehoven som exploateringen av bl a kv Uttern, Östra station och utvecklingen inom universitets- och sjukhusområdet ger upphov till. Parkeringsbolaget Upab har därför börjat utreda förutsättningarna för att anlägga ett allmänt parkeringshus i området för att möjliggöra friköp.

Samtidigt som Upab inlett en utredning kring frågan om ett allmänt parkeringshus har Umeå Energi börjat utreda möjligheterna för att uppföra nya verksamhetslokaler i området. Båda dessa behov bedöms kunna inrymmas i kv Renen, norr om Svingen.

För utvecklingen av kvarteret är Upab och Umeå Energi beroende av varandra och planeringen kommer kräva ett stort mått av samordning. För att ge bolagen goda förutsättningar att hitta lämpliga gränssnitt och rollfördelningar föreslås ett markanvisningsavtal som inkluderar båda parter.

Innan markförsäljning genomförs ska parterna ha kommit överens om hur kvartersmarken ska fördelas. Avtalsvillkoren har också anpassats till villkoren i markanvisningsavtalet avseende kv Uttern, se KS-2013/00363.

Umeå kommun

Sammanträdesprotokoll

Kommunstyrelsens planeringsutskott 2024-11-26

---

**Beslutsunderlag**

Förslag till markanvisningsavtal för Renen 3 och 4 samt Umeå 2:1 och 8:3  
Översiktskarta kv Renen

**Beredningsansvariga**

Andrea Gidlund, Helen Nilsson

**Beslutet ska skickas till**

Andrea Gidlund

**§ 98**

Diarienum: KS-2024/00883

**Start av arbete med fördjupad översiktsplan för Hörnefors****Förslag till beslut**

Kommunfullmäktige beslutar att

starta arbetet med en fördjupad översiktsplan för Hörnefors

**Ärendebeskrivning**

Den gällande fördjupade översiktsplanen för Hörnefors antogs 1999. Planen togs fram i samband med planeringen av Botniabanan och gav ställningstagande för en sträckning genom samhället.

Med perspektiv av att planen är mer än 20 år gammal konstateras att utvecklingen av ny bebyggelse har varit relativt svag. Vissa initiativ har skett i närtid för både flerbostadshus och småhus. Kommundelen har dock stor betydelse för kommunens fortsatta tillväxt. För att nå bebyggelsescenario i översiktsplanen som visar på en stark tillväxtpotential i Hörnefors behövs ett utökat stöd för utveckling. Nyttjandet av Botniabanan men också den lokala tillgången till attraktiva boende-, natur- och rekreationsmiljöer, behöver stärkas till nivåer som bättre bidrar till kommunens mål.

Förändringar i plan- och bygglagen innebär att översiktsplaner som antogs före 2004 kommer att upphöra att gälla från 2026, vilket gör att behovet av en ny fördjupad översiktsplan för Hörnefors är stort. Det konstateras i Planeringsstrategin som antogs av kommunfullmäktige i juni 2024 att den gällande fördjupade översiktsplanen för Hörnefors är inaktuell.

Potentialen i Hörnefors är stor, med ett fungerande resecentrum, närhet till havet och attraktiva boendemiljöer samt ett varierat serviceutbud i samhället. Efterfrågan på småhus är stor, där Hörnefors har potentialer att utvecklas och möta det behovet. Även behov av mark för verksamheter och industri skulle kunna tillgodoses i Hörnefors i bra logistiklägen med



närhet till europaväg och järnväg. Utifrån ovanstående föreslås att ett arbete påbörjas för att ta fram en ny fördjupad översiktsplan för Hörnefors.

### **Beslutsunderlag**

Planeringsstrategi, Umeå kommun 2024

### **Beredningsansvariga**

Ebba Sundström

Thomas Lundgren

Hanna Jonsson

### **Planeringsutskottets beslutsordning**

Planeringsutskottet bifaller tjänsteskrivelsens förslag.

### **Beslutet ska skickas till**

Strategisk utveckling

**§ 99**

Diarienum: KS-2024/00959

**Exploateringsavtal - Stadsliden 6:6****Förslag till beslut**

Kommunfullmäktige beslutar

att godkänna exploateringsavtalet för Stadsliden 6:6 m.fl.

**Ärendebeskrivning**

Exploateringsavtal har tecknats mellan Umeå kommun och Akademiska Hus AB (exploatören) för att reglera genomförandet av detaljplanen för Stadsliden 6.6 m.fl. Syftet med detaljplanen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för att utveckla Campusområdet för hållbar stadsbebyggelse med blandat innehåll, offentliga rum och parker. Planen syftar även till att säkerställa lämplig kvartersstruktur och exploateringsgrad. Bebyggelsen ska i första hand innefatta bostäder men även lokaler för verksamheter, byggnader för universitetsändamål, företag och service.

Följande punkter regleras i avtalet:

**Markreglering**

Exploatören ska överlåta den mark som i detaljplanen är planlagd som allmän platsmark (Naturmark innehållande gång- och cykelväg, parkområde för dagvattenhantering och gatumark innefattande del av Petrus Laestadius väg).

**Kostnad för utbyggande av allmän plats**

Kommunen kommer att ansvara för utbyggandet av allmän plats vid ett senare tillfälle. Exploatören ska svara för hela kostanden, en uppskattning av framtida kostnader har gjorts och exploatören kommer betala en exploateringsersättning på 28 Mkr, denna ska erläggas vid tidpunkten för den första förrättningen av markreglering.

**Tidplan**

Umeå kommunen och Exploatören kommer ar enats om en huvudtidplan för utbyggnaden av bostäder och allmän platsmark.

**Beslutsunderlag**

Exploateringsavtal med bilagor

**Beredningsansvariga**

Helen Nilsson

Johan Sjöström

**Planeringsutskottets beslutsordning**

Planeringsutskottet bifaller tjänsteskrivelsens förslag.

**Beslutet ska skickas till**

Johan Sjöström

## § 100

Diarienum: KS-2024/00036

## Informationsärenden 2024-11-26

### Beslut

Kommunstyrelsens planeringsutskott beslutar

att till protokollet notera att utskottet tagit del av informationen

### Ärendebeskrivning

#### Utvärdering landsbygdsdag och landsbygdsutvecklingsrådets arbete 2024

Linn Alexandersson och Jennie Bergvall Kalén informerar om

- Reviderat Landsbygdsprogram KF 2024-08-26 § 126
- Landsbygdsdag 11 okt i Strömbäck
- Landsbygdsutvecklingsrådet aktiviteter under året

#### Trafiksituationen i Norrbyn

Linn Alexandersson och Jennie Bergvall Kalén redovisar synpunkter som har inkommit under landsbygdsprogrammets remiss. Trafiken genom byn har ökat och det finns behov av gång- och cykelväg till Hörnefors.

## § 101

Diariernr: KS-2024/00028

## Anmälningssärenden 2024-11-26

### Beslut

Planeringsutskottet beslutar

**att godkänna redovisningen av anmälningssärenden.**

**Klimat- och näringslivsdepartementet** - Förslag på förordningsändringar som möjliggör ett mer effektivt främjande av icke-publik laddinfrastruktur. Tekniska nämnden, Umeå energi och Strategisk utveckling för eget yttrande till Klimat- och näringslivsdepartementet senast 7 februari 2025

## Elektroniska underskrifter

Det här dokumentet har skrivits under elektroniskt av de personer som listas i signaturpanelen.

Underskrifterna uppfyller kraven för avancerad elektronisk underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan valideras enligt internationella standarder i en valideringstjänst som uppfyller förordningen. Validering kan exempelvis göras här: <https://validate.signport.se/>

Där finns även information om hur validering kan göras i Adobe Acrobat Reader.

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper, eller 'skrivs ut' till ett nytt PDF-dokument, följer de elektroniska underskrifterna inte med. Endast det elektroniskt underskrivna originaldokumentet kan valideras.