

Kommunstyrelsens planeringsutskott

Tid:	Tisdagen den 30 mars 2021 kl. 09:00-12:00	
Plats:	Stadshuset och Teams	
Beslutande:	Janet Ågren (S) Anders Ågren (M) (deltar på distans) Hans Lindberg (S) §§ 27-42 (deltar på distans) Mikael Berglund (S) (deltar på distans) Mattias Larsson (C) (deltar på distans) Peder Westerberg (L) (deltar på distans) Ellen Ström (V) (deltar på distans)	
Övriga deltagare:	Se sidan två	
Utses att justera:	Anders Ågren (M)	
Sekreterare:	<i>Signeras digitalt</i> Anna Holmstedt	§§ 26-42
Ordförande:	<i>Signeras digitalt</i> Janet Ågren (S)	
Justerare:	<i>Signeras digitalt</i> Anders Ågren (M)	

BEVIS**Justerat protokoll har offentliggjorts genom anslag**

Organ:	Kommunstyrelsens planeringsutskott
Sammanträdesdatum:	2021-03-30
Anslaget har satts upp:	2021-04-06
Anslaget tas ner:	2021-04-28
Förvaringsplats:	Kommunledningsstaben, nämndskansliet
Underskrift: Therese Stellén

Övriga deltagare

Tjänstepersoner (deltar på distans)

Margaretha Alfredsson, stadsdirektör
Rune Brandt, samhällsbyggnadschef
Clara Ganslandt, planchef
Karin Isaksson, chef teknik- och fastighetsförvaltningen
Malin Lagervall, planeringschef
Daniel Levisson, övergripande planering § 38
Mattias Mitz, presskommunikatör
Olle Norqvist, övergripande planering §§ 31-36
Helen Nilsson, mark och exploateringschef
Tomas Strömberg, stadsarkitekt
Emilio Arango Nilsson, mark och exploatering §§ 26-31
Anna Löfqvist, mark och exploatering §§ 39-42
Anton Hägglund, mark och exploatering §§ 39-42
Anna Gemzell, övergripande planering § 42
Anna Åslin, detaljplanering § 42
Elin Pietroni, vd Umeå Parkerings AB, § 42
Anna Flatholm, gator och parker § 42
Thomas Lundgren, övergripande planering § 42
Carl Rasmunds, mark och exploatering § 42
Elin Lundbäck, mark och exploatering § 42
Katarina Gref, gator och parker § 42

§ 26

Diarienum: KS-2016/00375

Markanvisning för fastigheten Umeå Törnrosen 10 och 11 samt del av Holmsund 4:5

Beslut

Planeringsutskottet beslutar

att godkänna markanvisningsavtal med Jipp AB enligt bilaga.

Ärendebeskrivning

Umeå kommun tecknade med Jipp AB år 2016 ett markanvisningsavtal gällande fastigheterna Törnrosen 10 och 11 och del av Holmsund 4:5. Avtalet innebär att Jipp AB skulle ansöka om ny detaljplan för byggande av seniorboende på de anvisade fastigheterna samt på de egna fastigheterna Törnrosen 5, 6 och 12 och att därefter få möjlighet att förvärva tomtmarken när planen vunnit laga kraft och bygglov erhållits. Detaljplanen (BN-2016/00519) har nu vunnit laga kraft. Ovan nämnda avtal har nu upphört att gälla och ett nytt avtal med förlängd tid men i övrigt samma förutsättningar har tagits fram.

Avsikten med markanvisningsavtalet är att Jipp AB ska få möjlighet att fortsätta med att söka bygglov i enlighet med detaljplanen. Närmare villkor för markanvisningen framgår av bilaga.

Beslutsunderlag

Markanvisningsavtal

Beredningsansvariga

Helen Nilsson, Anton Hägglund

Beslutet ska skickas till

Anton Hägglund, mark och exploatering

§ 27

Diarienum: KS-2018/00145

Markanvisning för fastigheten Umeå Sävar 11:17 samt del av Sävar 66:1

Beslut

Kommunstyrelsens planeringsutskott beslutar

att godkänna markanvisningsavtal med Bo Bra i Sävar AB enligt bilaga

Ärendebeskrivning

Umeå kommun och Bo Bra i Sävar AB skrev år 2018 ett markanvisningsavtal avseende fastigheten Sävar 11:17 samt del av Sävar 66:1.

Bo Bra i Sävar AB hade sökt plan på sina intilliggande fastigheter, Sävar 4:29 och Sävar 4:40, för att bygga på befintlig bebyggelse med 2-3 våningar. I samråd med planhandläggare samt mark- och exploateringsingenjörer kompletterades planansökan med ett utökat område och högre bebyggelse för att möjliggöra en bättre disposition av byggrätten och en mer effektiv markanvändning. Bo Bra i Sävar AB fick en direktanvisning på kommunens mark och avtalet innebar att de fick möjlighet att förvärva kvartersmarken när planen vunnit laga kraft och bygglov erhållits.

Planarbetet pågår men har dragit ut på tiden pga att utformningen som föreslagits i samrådshandlingen kan komma att strida mot den fördjupade översiktsplan för Sävar som håller på att tas fram. Med anledning av detta har detaljplaneavdelningen gjort bedömningen att planen bör handläggas med utökat förfarande och att ett nytt samråd ska ske.

Ovan nämnda markanvisningsavtal har upphört att gälla och ett nytt avtal behöver tecknas. I tidigare avtal ställdes krav på hyresrätter, Bo Bra i Sävar AB har önskat att vi tar bort det kravet ur det nya avtalet. Mark och exploatering bedömer att ett tillskott av bostadsrätter skulle komplettera området minst lika bra som hyresrätter och har därför inte tagit med krav på upplåtelseform i det nya avtalsförslaget (i dagsläget är fördelningen

cirka 87% hyresrätter och 13% bostadsrätter i flerbostadshus i Sävar). I övrigt gäller samma villkor som i tidigare avtal med förlängd tid.

Avsikten med markanvisningen är att Bo Bra i Sävar AB ska få möjlighet att fortsätta det planarbete som pågår (dnr BN-2017/02023). Närmare villkor för markanvisningen framgår av bilaga.

Beslutsunderlag

- Översiktskarta
- Markanvisningsavtal

Beredningsansvariga

Helen Nilsson, Sandrine Rivoire

Beslutet ska skickas till

Sandrine Rivoire, mark och exploatering

§ 28

Diarienum: KS-2020/00733

Markanvisningsavtal Humlegården 2 (Tomtebo gård)

Beslut

Kommunstyrelsens planeringsutskott beslutar

att godkänna markanvisningsavtal avseende fastigheten Humlegården 2 med Selbergs entreprenad i Umeå AB enligt bilaga.

Ärendebeskrivning

Mark och exploatering gick under hösten ut med en bred förfrågan om att bygga radhus inom kv. Humlegården på Tomtebo gård. Det inkom tre förslag/intresseanmälningar inom rätt tid. Selbergs entreprenad i Umeå AB (Selbergs) förslag ansågs bäst uppnå vad som efterfrågats, varpå det beslutades i KS PLU 19 januari att vi ska teckna ett markanvisningsavtal med dem.

Markanvisningsavtalet ger Selbergs rätt att projektera, söka bygglov, marknadsföra och sälja bostäder, och när de är redo att byggstarta, förvärva Humlegården 2.

Radhusens parkering ska lösas i ett gemensamt parkeringshus som Bonava Sverige AB ska bygga inom Tomtebo gård. Parkeringshuset ska upplåtas gemensamt för de som har behov av det, och varje delägare kommer få ta sin del av byggnadskostnaden. I det fall Selbergs inte har fullföljt förvärvet av Humlegården 2 innan man måste bilda en gemensamhetsanläggning för att bygga parkeringshuset, så måste Umeå kommun i egenskap av fastighetsägare underteckna för Humlegården 2:s räkning. Om det sker har Umeå kommun enligt markanvisningsavtalet rätt att vidarefakturera Selbergs för Humlegården 2:s kostnadsandel för byggandet av parkeringshuset.

Beslutsunderlag

Markanvisningsavtal Humlegården 2

Umeå kommun

Sammanträdesprotokoll

Kommunstyrelsens planeringsutskott 2021-03-30

Beredningsansvariga

Helen Nilsson, Mark och exploatering

Carl Rasmunds, Mark och exploatering

Beslutet ska skickas till

Carl Rasmunds, Mark och exploatering

§ 29

Diarienum: KS-2021/00300

Markanvisningsavtal Äppellunden 1 (Tomtebo gård)

Beslut

Kommunstyrelsens planeringsutskott beslutar

att godkänna bifogat markanvisningsavtal avseende fastigheten Äppellunden 1 med Goldcup 25621 AB (under namnändring till Bonava Zeke Ett AB), ett dotterbolag till Bonava Sverige AB.

Ärendebeskrivning

Kommunen och Bonava Sverige AB (Bonava) har tillsammans tagit fram detaljplanen för bostadsområdet Tomtebo gård. Inför att detaljplanen skulle antas tecknades ett exploateringsavtal mellan parterna. En av punkterna som reglerades i exploateringsavtalet var en optionsklausul, där Bonava fick möjlighet att under en viss tidsperiod och förutsatt att vissa villkor uppfyllts, erhålla en markanvisning för bostadsbyggande inom ungefär hälften av det blivande bostadskvarteret Äppellunden. Bonava har begärt att få markanvisning i enlighet med exploateringsavtalets optionsklausul, varför detta markanvisningsavtal tecknats. Markanvisningsavtalet tecknas med ett helägt dotterdotterbolag till Bonava.

Markanvisningsavtalet upprättas i enlighet med de krav som ställs i exploateringsavtalets optionsklausul; bostäderna ska upplåtas med hyresrätt, Bonava ska söka statligt investeringsstöd (med motprestationskrav på bl.a. lägre hyra under 15 år), parkering ska lösas i det parkeringshus som Bonava bygger inom området och markpriset sätts utifrån den prisnivå som gäller inom Tomtebo gård vid tidpunkten för avtalets tecknande.

Enligt tidplanen för pågående infrastrukturarbete så bör Bonava kunna förvärva och tillträda fastigheten under senhösten i år. Det är dock tydligt att Bonava kan förvärva fastigheten först när erforderlig infrastruktur är på plats. Bonavas presentation av deras planerade projekt går att se i Bilaga 3 av markanvisningsavtalet.

Eftersom det inte ingår i Bonavas affärsidé att äga och förvalta hyresrätter, och vi ställer krav på att hyresrätter ska byggas, kommer de sälja det färdigbyggda husen till en stor, långsiktig och seriös förvaltare. Som exempel är deras projekt på Humlegården 1 på Tomtebo gård sålt till Lansa Fastigheter AB (som ägs av ett antal länsbolag inom Länsförsäkringar-gruppen). Inför att köpeavtalet ska tecknas så ska kommunen få information om vilken deras köpare är, förutsatt att informationsutlämningen inte bryter mot ex. börsregler.

Beslutsunderlag

Markanvisningsavtal Äppellunden 1

Beredningsansvariga

Helen Nilsson, Mark och exploatering

Carl Rasmunds, Mark och exploatering

Beslutet ska skickas till

Carl Rasmunds, Mark och exploatering

§ 30

Diarienum: KS-2021/00298

Förlängning av markanvisningsavtal fastigheten Teglet 4

Beslut

Planeringsutskottet beslutar

att godkänna förlängning av markanvisningsavtal med Tryckeri City i Umeå AB enligt bilaga.

Ärendebeskrivning

Umeå kommun tecknade i februari år 2020 ett markanvisningsavtal med Tryckeri City i Umeå AB gällande fastigheten Teglet 4. Avtalet innebar att Tryckeri City i Umeå AB skulle ansöka om bygglov för byggande av lokal för egen verksamhet på anvisad fastighet och att de därefter fick möjlighet att förvärva tomtmarken när bygglov erhållits.

Ovan nämnt avtal har redan förlängts sex (6) månader p.g.a. COVID-19 men det visar sig nu att denna tid inte räcker. Ovan nämnt avtal upphör att gälla 2021-03-30 och avsikten med detta nya avtal är att Tryckeri City i Umeå AB ska få möjlighet att fortsätta med att söka bygglov i enlighet med detaljplanen. Aktuellt avtal har samma villkor som föregående avtal. Närmare villkor för markanvisningen framgår av bilaga.

Beslutsunderlag

Markanvisningsavtal

Beredningsansvariga

Helen Nilsson, Rebecca Viklund

Beslutet ska skickas till

Rebecca Viklund, mark och exploatering

§ 31

Diarienum: KS-2019/00858

Markanvisningar Grisbacka 17:11 (Norra Västerslätt)

Beslut

Planeringsutskottet beslutar

att uppdra till mark och exploatering att teckna markanvisningsavtal med:

Tomt 1, ca. 2 800 kvm: Bjurbäcks bygg och plåt AB 556537-4294

Tomt 2, ca. 2 800 kvm: Tegsnäs Group AB 556513-4516

Tomt 3, ca. 2 800 kvm: NyaPlåt AB 556493-5707

Tomt 4, ca. 2 800 kvm: Röbbäcks entreprenad AB 556701-6190

Tomt 5, ca. 4 500 kvm: Standard Lokaler AB 556475-5253

Ärendebeskrivning

Inom kommunens fastighet Grisbacka 17:11 har det tagits fram en ny detaljplan som möjliggör för etablering av olika typer av verksamheter. Planområdet ligger på norra Västerslätt och det är ca. 16 000 kvm som är till salu fördelat på fem tomter. En tomt är 4 500 kvm och de övriga är ca. 2 800 kvm. Mark och exploatering har bjudit in till intresseanmälan för samtliga tomter och har mottagit 13 anmälningar med förfrågan om markanvisning inom området.

Urval av intresseanmälningar har skett genom jämförelseförfarande där särskild hänsyn har tagits till:

- Projektidé och hur väl det passar med kommunens vision för området.
- Exploatörens ekonomiska stabilitet, tidplan och möjlighet att genomföra projektidén.
- Planerad byggrätt där minst 1/3 av tomtarea ska bebyggas.

Beslutsunderlag

Bilaga 1: Lista över inkomna intresseanmälningar med förslag på marktilldelning och motivering.

Umeå kommun

Sammanträdesprotokoll

Kommunstyrelsens planeringsutskott 2021-03-30

Bilaga 2: Översiktlig karta.

Beredningsansvariga

Emilio Arango Nilsson, mark och exploatering

Beslutet ska skickas till

Beredningsansvariga

§ 32

Diarienum: KS-2021/00147

Yttrande över kollektivtrafikprogram för Umeå kommun

Beslut

Kommunstyrelsens planeringsutskott beslutar

att lämna yttrande i enlighet med nedanstående.

Ärendebeskrivning

Förslaget till nytt kollektivtrafikprogram, framtaget av tekniska nämnden, beskriver hur Umeå kommun ska planera och arbeta för att kollektivtrafiken ska kunna möta befolkningstillväxten, utgöra en större andel av det totala resandet samt göra vardagen enklare för alla resenärer. 2008 antog Umeå kommun målet att resor som görs med kollektivtrafik, cykel och till fots tillsammans ska utgöra minst 65 % av alla resor för boende inom Umeå tätort år 2022. Våren 2020 reviderades detta till år 2025. För att uppnå detta måste de hållbara färdsmittorna prioriteras i samhällsplaneringens alla skeden och syftet med kollektivtrafikprogrammet är att konkretisera översiktsplanens intentioner gällande kollektivtrafik samt hur denna ska utvecklas för att nå 65 %-målet. Programmet ska visa hur andelen resor som görs med kollektivtrafik kan öka samt öka kollektivtrafikens kvalitet. Programmet har tre insatsområden och åtgärder kopplade till dessa:

1. System – Kollektivtrafiken i Umeå kommun ska tillsammans med gång och cykel vara det självklara valet för inomkommunala persontransporter
2. Kvalitet – Det ska vara snabbt, enkelt, tryggt och bekvämt att resa med kollektivtrafik i stadstrafikens stomlinjenät och i kommunens tillväxtstråk
3. Tillgänglighet och trygghet – Kollektivtrafiken i Umeå kommun ska vara tillgänglig för alla resenärgrupper.

För insatsområde 2 saknas konkreta exempel på hur kommunen bör arbeta för att uppnå förbättringar inom fokusområdet för boende i kommunens tillväxtstråk. Det saknas även konkreta åtgärder för att uppnå målet om att

”antalet påstigande i kollektivtrafiken i tillväxtstråken ska ökad med 12% till 2023”. För att tydliggöra vad som krävs för att uppnå dessa mål bör Kollektivtrafikprogrammet kompletteras med någon/några konkreta åtgärder kopplade till tillväxtstråken.

Kommunstyrelsen saknar även ett resonemang gällande de särskilda utmaningar som finns när det gäller att erbjuda attraktiv och tillgänglig kollektivtrafik i landsbygd och därmed möjliggöra hållbart resande. Här skulle exempelvis de möjligheter som teknikutveckling och andra nya mobilitetslösningar möjliggör kunna lyftas fram.

Under remisstiden har kommunen sagt upp avtalet med busstillverkaren Hybricon. Detta innebär att upphandling av bussar kommer att ske under kollektivtrafikprogrammets giltighetstid, vilket tidigare inte var planerat. Med anledning av detta är det viktigt att dialogen för att komplettera funktionskraven i ”Buss Nordic” startar snarast möjligt.

Beslutsunderlag

Kollektivtrafikprogram - remissversion

Beredningsansvariga

Olle Norqvist, övergripande planering

Beslutet ska skickas till

Tekniska nämnden

§ 33

Diarienum: KS-2021/00152

Svar på remiss: Reviderade riksintressen för kommunikationer

Beslut

Kommunstyrelsens planeringsutskott beslutar

att avge yttrande enligt bifogad svarsmall

Ärendebeskrivning

Trafikverket arbetar med ett nytt utpekande av riksintressen för trafikslagets anläggningar. Den 1 februari skickades materialet på remiss till länsstyrelser och statliga myndigheter, remissen pågår under till och med 23 april 2021.

Syftet med remissen är att inhämta synpunkter på om Trafikverkets riksintresseanspråk fungerar som planeringsunderlag för att hantera riksintressen i samhällsplaneringen. Materialet utgörs av förteckning över riksintresseanspråk, generella funktionsbeskrivningar och karta. Utpekandet utgår från nya kriterier, som beslutats under 2020

Det nya utpekandet innebär:

- Större fokus på vägars och järnvägars funktion för det nationella transportsystemet.
- Bättre systematik i utpekande av framtida och planerade anläggningar.
- Tydligare fokus på flygplatsernas funktion ur ett systemperspektiv.

Länsstyrelsen i Västerbotten inhämtar synpunkter från Region Västerbotten och länets kommuner och lämna ett samlat svar till Trafikverket.

Umeå kommun anser att underlagsmaterialet utgör en bra grund som planeringsunderlag för att hantera riksintressen i samhällsplaneringen. Kartmaterialet bör tillgängliggöras så att det går att hämta in och bearbeta

i andra myndigheters kart- och analyssystem. Generell funktionsbeskrivning för järnvägsanslutning till Umeå hamn bör utökas för att tydliggöra järnvägens funktion som sammanbindande av anläggningar av riksintresse.

Beslutsunderlag

Remiss: Reviderade riksintressen för kommunikationer

Riksintressen och funktionsbeskrivningar

Förteckning över riksintresseanspråk

Svarsmall för remiss

Beredningsansvariga

Olle Norqvist, övergripande planering

Beslutet ska skickas till

Länsstyrelsen i Västerbottens län

§ 34

Diarienum: KS-2021/00274

Yttrande över förslag till nya föreskrifter för väg E12

Beslut

Kommunstyrelsens planeringsutskott beslutar

att lämna yttrande i enlighet med nedanstående.

Ärendebeskrivning

Väg E12 sträcker sig från färjeläget i Holmsund till riksgränsen Norge vid Umbukta, en sträcka på ca 45 mil. Vägen är nationell väg och ingår i det funktionellt prioriterade vägnätet (FPV) som väg som är viktig för godstransporter, långväga personresor med bil, dagliga personresor med bil samt kollektivtrafik med buss. Trafikflödena varierar mellan ca 680–14800 årsmedeldygnstrafik (ÅDT).

Umeåprojektet är en ny cirka 30 km lång ringled runt Umeå. Projektet är indelat i olika entreprenader och Västra länken är den avslutande delen. Syftet med Västra länken är att förbättra trafiksäkerheten, öka framkomlighet på europavägnätet genom en ny genare dragning av E12, förbättra det lokala trafiksystemet i Umeå samt att förbättra luftmiljön i centrala Umeå. Detta genom att omfördela trafik till den nya vägen från vägarna i centrala Umeå, främst från Västra esplanaden/väg 503. På grund av förseningar i projektet kan vägnummer inte förändrats såsom var tänkt varpå en ny föreskrift på E12 om hastighet i samma sträckning krävs.

Förslag till nya föreskrifter stämmer i huvudsak överens med nu gällande föreskrifter. För en sträcka på knappt 2 kilometer mellan Kronoparken och tillkommande cirkulationsplats Prästsjöondellen, föreslås dock högsta tillåtna hastighet höjas från 80 km/h till 100 km/h. Dessa föreskrifter träder i kraft den 1 juli 2021.

Då vägsträckans standard har höjts och då framkomligheten är viktig för ringledens funktion när det gäller att omfördela trafik från stadens centrala

delar, ställer sig Umeå kommun positiv till förslag till nya föreskrifter för väg E12.

Beslutsunderlag

Förslag till nya föreskrifter

Konsekvensutredning

Bilaga till konsekvensutredning

Kartbilaga

Nu gällande trafikföreskrift

Beredningsansvariga

Olle Norqvist, övergripande planering

Planeringsutskottets beslutsordning

Vid ärendets handläggning beslutar planeringsutskottet om en redaktionell ändring i texten: ~~har Umeå kommun inget att erinra mot förslag till nya föreskrifter för väg E12~~ ersätts med *ställer sig Umeå kommun positiv till förslag till nya föreskrifter för väg E12.*

Beslutet ska skickas till

Trafikverket

§ 35

Diarienum: KS-2021/00296

Yttrande över förslag till nya föreskrifter för väg 541

Beslut

Kommunstyrelsens planeringsutskott beslutar

att lämna yttrande i enlighet med nedanstående.

Ärendebeskrivning

Väg 541 sträcker sig från väg E4 vid Söderslättsrondellen till väg 554 Klabböle, en sträcka på ca 6,6 km. Vägen är regional väg och är viktig för dagliga personresor med bil och kollektivtrafik med buss. Väg 541 är en delsträcka i Umeåprojektet. Vägen kommer, när projektet är färdigställt, vara en del av väg E12. På grund av förseningar i projektet kan sträckan inte sammanlänkas med befintlig E12 och för att kunna ha mål hastigheten 100 km/tim måste sträckan tillfälligt få ett eget vägnummer och en föreskrift. Enligt Trafikverkets förslag ska den högsta tillåtna hastigheten på väg 541 i Västerbottens län vara enligt följande:

Vägsträcka mellan väg E4 cirkulationsplats Söderslättsrondellen -
650 meter nordväst om cirkulationsplats Tegsrondellen: 80 km/h

650 meter nordväst om cirkulationsplats Tegsrondellen -
väg 554: 100 km/h

Föreskrifterna träder i kraft den 1 juli 2021.

Umeå kommun anser att Trafikverket har gjort en rimlig avvägning mellan trafiksäkerhet och framkomlighet och ställer sig positiv till förslag till nya föreskrifter för väg 541.

Beslutsunderlag

Trafikföreskrift

Konsekvensutredning

Kartbilaga

Beredningsansvariga

Olle Norqvist, övergripande planering

Planeringsutskottets beslutsordning

Vid ärendets handläggning beslutar planeringsutskottet om en redaktionell ändring i texten: ~~och har inget att erinra mot förslag till nya föreskrifter för väg 541~~ ersätts med *och ställer positivt till förslag till nya föreskrifter för väg 541.*

Beslutet ska skickas till

Trafikverket

§ 36

Diarienum: KS-2021/00329

Mindre ändring av vägplan, viltstängsel E12 Norra länken

Beslut

Kommunstyrelsens planeringsutskott beslutar

att lämna yttrande i enlighet med nedanstående

Ärendebeskrivning

Trafikverket Region Nord har upprättat ett förslag till vägplan för anläggning av viltstängsel på delen E12 Norra länken i Umeå kommun. Planen fanns tillgänglig för granskning under tiden 2020-06-15 – 2020-07-20. Under granskningen av vägplanen har felaktigheter uppmärksammats som innebär att granskningshandlingen har ändrats i vissa delar. Med anledning av detta gjordes en ny projektering av vägområdet. Vägområdet har därefter breddats ca 0,75 meter på vardera sida för att inrymma planerat viltstängsel. Ändringarna medför arealförändringar för ett flertal fastigheter. Kommunen kommer att få en något högre ersättning eftersom en något större areal av kommunens mark tas i anspråk.

Eftersom stängslets funktion är av stor vikt för trafiksäkerheten längs med sträckan och ändringen är av mindre art, har kommunen inget att erinra mot föreslagen förändring i vägplanen.

Beslutsunderlag

Plankartor numrerade 101T0201 t.o.m. 101T0211

Beredningsansvariga

Olle Norqvist, övergripande planering

Beslutet ska skickas till

Trafikverket

§ 37

Diarienum: KS-2020/00430

Ändrat sammanträdesdatum för kommunstyrelsens planeringsutskott

Beslut

Kommunstyrelsens planeringsutskott beslutar

att flytta sammanträdet från 20 april till 13 april kl 9.00

Ärendebeskrivning

Business Arena Norr genomförs digitalt tisdag 20 april, därför flyttas planeringsutskottet sammanträde till tisdag 13 april.

Beredningsansvariga

Anna Holmstedt, nämndsekreterare

Beslutet ska skickas till

Planeringsutskottets ledamöter och ersättare

Övergripande planering

Mark och exploatering

Kommunikation

§ 38

Diarienum: KS-2021/00094

Svar på remiss: Bygg och bo till lägre kostnad (SOU 2020:75)

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar

att ställa sig bakom Bostadsförsörjningsgruppens förslag till yttrande.

Ärendebeskrivning

Genom Finansdepartementets Avdelningen för samhällsplanering och bostäder, Enheten för bostäder och byggande har inbjudan inkommit att lämna synpunkter på betänkande *Bygg och bo till lägre kostnad – förslag för bättre konkurrens i bostadsbyggandet* (SOU 2020:75) som tagits fram av Utredningen om bättre konkurrens i bostadsbyggandet.

Bakgrund

I utredningens sammanfattning beskrivs att byggtakten varit hög i många kommuner under de senaste åren, stigande produktionspriser har medfört högre boendekostnader. Trots senare års ökning av antalet nybyggda bostäder är underskottet fortsatt stort. Antalet hushåll för vilka det är realistiskt att spara ihop till en ägd bostad har ökat och tiden det tar att få ihop till en kontantinsats har blivit längre för de hushåll som kan spara, enligt utredningen. Detta medför att en stigande mängd hushåll har hyresmarknaden som enda bostadsalternativ.

Utredningen har haft som syfte att främja en utveckling av lägre produktionskostnader som återspeglas i boendekostnaderna. I utredningen beskrivs vidare att lägre produktionskostnader generellt leder till ökat bostadsbyggande. Förutsättningarna för att bygga bostäder till en lägre produktionskostnad genom att använda sig av standardiserade system, processer och arbetssätt behöver förbättras, menar utredningen. Fokus för utredningen har därför varit flerbostadshus i lägre kostnadssegment och

som i hög grad tas fram genom standardiserade processer. För seriebyggda flerbostadshus finns dock vissa hinder, exempelvis kan detaljerade bestämmelser om byggnaders utformning i detaljplaner utgöra ett sådant.

Utredningen menar att möjligheten att godta planavvikelse vid bygglovsprövning därför bör utökas och föreslår att en ny möjlighet till planavvikelse införs för seriebyggda flerbostadshus. Utredningens förslag innebär att bygglov får beviljas för uppförande av ett seriebyggt flerbostadshus trots att åtgärden strider mot gällande detaljplan eller områdesbestämmelser om avvikelsen avser bebyggelsens omfattning, utformning eller placering och är nödvändig för att ett flerbostadshus ska kunna uppföras som ett seriebyggt hus.

Beslutsunderlag

Umeå kommun ställer sig positiv till utredningens intention. Utredningens syfte är **angeläget** och kommunen ser positivt på förslag som främjar att skapa förutsättningar till **billigare bostäder**; både sett till produktions- och boendekostnad. Med stigande fastighetspriser förbättras incitamenten och även förutsättningar att tillskapa **flerbostadshus på landsbygd**, något som är efterfrågat för att frigöra småhus och stärka flyttkedjor. Förslaget bidrar till att utöka **variationen av boenden** i kommunen vilket ligger i linje med kommunens strategiska vägval om blandade boendeformer för att bibehålla och stärka en utveckling som är **socialt hållbar**. Kommunen har ett ansvar att skapa förutsättningar för **goda bostäder** för hela kommunens befolkning; att få till stånd ett **ökat bostadsbyggande med lägre boendekostnader** är sålunda önskvärt och välkommet.

Enligt utredningen är förslaget utformat för att vara praktiskt betydelsefullt och probleminriktat, men för att få till **en tydlighet i plan- och bygglovsprocessen** såväl gentemot närboende och sakägare som i prövning samt underlätta tillämpning ser kommunen ett antal utmaningar kopplat till planprocessen, både sett till tjänstemannarbetet och den politiska beredningen.

Definitionen av seriebyggt hus är för generell

Att definiera seriebyggda hus med begränsade variationsmöjligheter i lagtext öppnar för många tolkningar. Att tolkningen av seriebyggt

flerbostadshus ska ligga på husfabrikanten upplevs vanskligt och något som kan komma att skapa oreda i berörda politiska nämnder. Precisering av begränsad variation för seriebyggda hus är problematisk då det finns flera exempel på husfabrikanter av prefabricerade flerbostadshus som har variationsmöjligheter. En precisering av definitionen är nödvändig för att underlätta bygglovsprövning och efterföljande prövningar.

Avvikelse från Plan och bygglagen (PBL)

Förslaget innebär att bygglov får beviljas för uppförande av ett seriebyggt flerbostadshus trots att åtgärden strider mot gällande detaljplan eller områdesbestämmelser om avvikelsen avser *bebyggelsens omfattning, utformning* eller *placering* och är nödvändig för att ett flerbostadshus ska kunna uppföras som ett seriebyggt hus.

Den föreslagna avvikelsen i 9 kap. 31 b § PBL avgränsas till att gälla:

- avvikelse som är förenliga med detaljplanen eller områdesbestämmelsernas syfte,
- som avser bebyggelsens omfattning, utformning eller placering, och
- som är nödvändiga för att ett flerbostadshus (avsnitt 8.6.5) ska kunna uppföras som ett seriebyggt hus (avsnitt 8.6.4).

Här är det av vikt att föra en diskussion om konsekvenser. Genom att avvikelser i PBL tillåts i detaljplanen tillskapas *i den ena vågskålen* möjlighet till lägre produktionskostnader och därmed lägre boendekostnader. Samtidigt görs avsteg i den *andra vågskålen* från kulturmiljöer, gestaltning, buller, dagvatten, parkering, friytor, volym osv. I grund och botten handlar detta om diskurs och perspektiv mellan bostadskvalitéer och upplevda särkrav. Detta är omfattande förändringar där konsekvenserna inte ännu är helt tydliga och redovisade i utredningens förslag. I samband med en beslutad avvikelse bör det finnas stöd för helhetsbedömning som förenklar kommunens arbete.

Planbestämmelsens generalitet

Planbestämmelsens generalitet öppnar för att relativt stora avvikelser ska kunna lämnas. Att avvikelserna är förenliga med detaljplanen eller områdesbestämmelsernas syften innebär att detaljplanens **syfte** i hög grad kommer få betydelse för tolkningsutrymmet. Kommunen ser en

sannolikhet för att pågående och framtida detaljplaner kommer att formuleras med detta i åtanke. Detta skulle i vissa delar kunna riskera att motverka avsedda effekter av utredningens förslag. Här kan potentiellt även en dynamik uppstå mellan områden under utveckling och områden som i hög grad redan har gällande planer, eftersom de sistnämnda kan öppna för fler och större avvikelser.

När planens syfte preciseras skapas en högre transparens; men när man tillåter avvikelser från detaljplanen tillför man även en dimension av osäkerhet både hos närboende och på den lokala bostadsmarknaden där osäkerheter riskerar att ta ut positiva aspekter av ökat bostadsbyggande. Dessa risker består bland annat i att räkna hem projekt för byggaktörer, en ökad risk för överklaganden samt skadat förtroende för långsiktigheten på bostadsmarknaden och planinstrumentet som sådant.

Avslutningsvis

Umeå kommun ser sammantaget positivt på ansatsen som presenteras av utredningen och välkomnar förslag för ökat bostadsbyggande till lägre kostnad. I utredningen lyfts **mer generösa och flexibla planer som en möjlighet snarare än en avvikelse**. Vi ser att detta alternativ i högre utsträckning skulle hantera en förutsägbar och demokratisk planeringsprocess, samt skapa jämlika villkor för aktörer på marknaden att tillhandahålla ändamålsenliga bostäder. Att i detaljplaneskedet arbeta aktivt med att möjliggöra seriebyggda flerbostadshus där så möjligt skapar proaktiva detaljplaner som ger bättre förutsättningar för seriebyggda flerbostadshus. Med mera flexibla planer kan Umeå kommun konstatera att det skapar en utökad handlingsfrihet för fastighetsutvecklare som potentiellt leder till ett ökat bostadsbyggande. Utredningen skulle därför med fördel fortsatt kunna utveckla liggande förslag i dessa delar för att uppmuntra till en proaktiv planering för handlingsfrihet snarare än avvikelser som reaktioner på icke-optimal reglering ur detta ändamål.

Under de senaste åren har ett antal remisser presenterats där några skapar intressekonflikter mellan å ena sidan gestaltad livsmiljö och andra sidan förenklingar i byggprocessen. Här finns en risk att man äventyrar kvalitet i planeringsprocessen där planerarens roll urholkas. Statliga punktinsatser

riskerar att bli alltför myopiska där de långsiktiga intentionerna för en kommuns utveckling riskeras.

Beredningsansvariga

Bostadsförsörjningsgruppen genom Daniel Levisson, övergripande planering

Planeringsutskottets beslutsordning

Planeringsutskottet beslutar enligt tjänsteskrivelsens förslag att föreslå kommunstyrelsen att ställa sig bakom Bostadsförsörjningsgruppens yttrande.

Beslutet ska skickas till

Finansdepartementet senast den 23 april 2021.

§ 39

Diarienum: KS-2020/00037

Antagande: Detaljplan för del av fastigheten Grubbe 9:21 m.fl. inom Klockarbäcken i Umeå kommun

Förslag till beslut

Kommunfullmäktige beslutar

att anta detaljplanen för del av fastigheten Grubbe 9:21 m.fl. inom Klockarbäcken i Umeå kommun.

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

Reservation

Ellen Ström (V) reserverar sig mot beslutet till förmån för eget yrkande.

Reservationstext, se planeringsutskottets beslutsordning

Ärendebeskrivning

Syftet med detaljplanen är att förbättra förutsättningarna för handel inom Klockarbäckens handelsområde. Detta genom att skapa planmässiga förutsättningar för en ny anslutning från Prästsjöondellen och att utöka befintligt handelsområde i det trafikorienterade läge som skapas i samband med ringledens färdigställande, den s.k. Västra länken. Detaljplanen ska möjliggöra för nya gång- och cykelanslutningar för att öka tillgängligheten till området. Ett annat syfte med detaljplanen är att utöka Klockarbäckens handelsområde till att möjliggöra för restaurang, hotell, kontor, verksamheter, smådjursveterinär och drivmedelsförsäljning. Även att inom planområdet säkerställa ett grönt ekologiskt stråk i anslutning till Klockarbäcken och Prästsjöns utlopp, en hållbar dagvattenhantering samt ett säkerhetsavstånd till väg E12 (Vännäsvägen). Detaljplanen syftar även till att upphäva delar av detaljplanerna 2480K-P07/318, 2480K-P05/112 och 2480K-P03/180.

Detaljplanen upprättades av Umeå kommun, Detaljplanering, 15 juni 2016. Planen har varit föremål för samråd under tiden 20 december 2019 – 24 januari 2020 samt granskning under tiden 24 november 2020 – 8 december 2020. Ett samrådsmöte hölls onsdagen den 8 januari 2020 kl. 18.00 – 20.00 i Stadshuset med möjlighet till att ställa frågor kring planförslaget samt planprocessen. Av de synpunkter som har inkommit under samråds- och granskningstiden har en samrådsredogörelse och ett granskningsutlåtande upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering. Av utlåtandet framgår bland annat att plankartan har justerats där bestämmelsen [GATA1] har ändrats till [GATA]. Även en del förtydliganden har gjorts i planbeskrivningen gällande fastighetsrättsliga frågor, dagvattenhantering samt resonemang kring bullerpåverkan av närliggande bostäder. Vissa redaktionella ändringar har även gjorts.

Detaljplanen följer översiktsplanens intentioner. Anledningen varför den överlämnas till kommunfullmäktige för antagande beror på att verksamhetsområdet för vatten, spillvatten och förutsätts utökas till att omfatta hela planområdet.

Beslutsunderlag

Plankarta

Planbeskrivning

Granskningsutlåtande

Samrådsredogörelse

Handelsutredning

Livsmedelsetablering – konsekvensanalys

Livsmedelsetablering – tilläggsanalys

Trafikutredning

Kompletterande trafikutredningar

Riskbedömning drivmedelsstation

Redovisning av digitaliserade borrhävar

Dagvattenutredning

Byggnadsnämndens protokoll

Beredningsansvariga

Daniel Lindström, övergripande planering

Planeringsutskottets beslutsordning**Yrkanden**

Mattias Larsson (C), Mikael Berglund (S), Anders Ågren (M) och Peder Westerberg (L) – bifall till tjänsteskrivelsens förslag

Ellen Ström (V) - att minska ytan för livsmedelshandel från 7500kvm till 6000kvm

Propositionsordning som godkänns

Ordförande frågar om planeringsutskottet kan besluta att anta detaljplanen samt utöka verksamheten för vatten, spillvatten och dagvatten enligt tjänsteskrivelsens förslag. Planeringsutskottet beslutar enligt tjänsteskrivelsens förslag.

Därefter ställer ordförande bifall mot avslag till Ellen Ströms yrkande. Planeringsutskottet beslutar att avslå yrkandet.

Reservation

Ellen Ström (V) - Jag reserverar mig till förmån för eget yrkande.

Motivering: I ett växande Umeå behövs det mark för möjliggöra nya arbetsplatser, för att bekämpa arbetslösheten. Vi ser positivt på den blandning av arbetsplatser som är tänkt att bli inom detaljplanen, där både kontor och restauranger exempelvis ingår. Även nya platser dit det går att flytta befintliga drivmedels mackar som idag ligger för nära nuvarande och kommande bostäder behövs, vilket planen tillgodoser. Då översiktsplanepaketet som fullmäktige antagit och vårt parti står bakom pekar ut området för arbetsplatser och verksamhet är vår centrala kritik emot förslaget till detaljplan gäller mängden livsmedel. Tidigare har kommunen beslutat om att godkänna 6000kvm livsmedel. Enligt livsmedelsanalysen är ökningen från 6000kvm livsmedel till 7500kvm inte en yteffektiv användning av kommunens mark. Handelsytan ökar med 25% medan omsättningen endast förväntas öka med ~8% samtidigt som det får en påverkan på befintliga butiker i området. Vänsterpartiet menar att det finns all anledning att använda den ytan på ett bättre sätt och yrkar därför på att behålla endast 6000kvm livsmedel.

Beslutet ska skickas till

Detaljplan, Umeå kommun. detaljplanering@umea.se

Detaljplanering expedierar därefter beslutet till

- Sökande
- De med kvarstående synpunkter
- Länsstyrelsen
- VAKIN

§ 40

Diarienum: KS-2020/00557

**Antagande: Detaljplan för fastigheten Anumark
1:20 m. fl. inom Dåvamyran, Umeå kommun****Förslag till beslut**

Kommunfullmäktige beslutar

att anta detaljplanen för fastigheten Anumark 1:20 m.fl. inom Dåvamyran, Umeå kommun.

att utöka verksamhetsområdet för vatten till att omfatta hela planområdet.

Ärendebeskrivning

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för en järnvägsterminal med tillhörande verksamheter i anslutning till Dåva industriområde. Planen syftar också till att medge en järnvägskoppling till Norrbotniabanan samt möjliggöra för industrimark med spåranslutning. Vidare ska planen även säkerställa en godtagbar dagvattenhantering samt tillskapa acceptabla trafikmiljöer, där riktvärden för industribuller följs.

Detaljplanen upprättades av Umeå kommun, Detaljplanering, 11 maj 2018. Länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, berörda sakägare, kommunala och statliga instanser har haft möjlighet att framföra synpunkter på förslaget. Samrådsredogörelse och ett granskningsutlåtande har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering, där inkomna synpunkter hanterats. Av redogörelsen och utlåtandet framgår bland annat att dagvattenhantering och påverkan på Hjäggmarksbäcken varit frågor som reviderats under arbetets gång, när förutsättningarna för järnvägsterminalen blivit utredda.

För planområdet gäller översiktsplan *Fördjupning för Umeå (2018)*. Planförslaget följer i sak översiktsplanens intentioner vad gäller verksamhetsutvecklingen av Dåva företagspark och dess samspel med kommande etablering av Norrbotniabanan. Antagandet av detaljplanen överlämnas till kommunfullmäktige med anledning av att detaljplanen avviker i förhållande till översiktsplanens utpekade verksamhetsområde (V7) och att verksamhetsområde för vatten föreslås utökas.

Verksamhetsområdet för endast vatten föreslås utökas för att fastighetens vattenanslutning då efter en framtida justering, lägesändring och omräkning ska kunna nyttjas även i framtiden.

Beslutsunderlag

Plankarta
Planbeskrivning
Granskningsutlåtande
Samrådsredogörelse
Miljökonsekvensbeskrivning
Dagvattenutredning
Spillvattenutredning
Geoteknisk utredning
Byggnadsnämndens protokoll

Beredningsansvariga

Daniel Lindström, övergripande planering

Planeringsutskottets beslutsordning

Planeringsutskottet beslutar enligt tjänsteskrivelsens förslag att föreslå kommunfullmäktige att anta detaljplanen samt utöka verksamhetsområdet för vatten.

Beslutet ska skickas till

Detaljplan, Umeå kommun. detaljplanering@umea.se

Detaljplanering expedierar därefter beslutet till:

- Sökande
- De med kvarstående synpunkter
- Länsstyrelsen
- VAKIN

§ 41

Diarienum: KS-2021/00333

Genomförandeavtal inom detaljplanen Umeå Anumark 1:20 m.fl

Förslag till beslut

Kommunfullmäktige beslutar

att godkänna genomförandeavtal med Dåva Terminal AB i enlighet med de villkor som framgår i bifogat genomförandeavtal.

Ärendebeskrivning

Inom Dåva företagspark planeras för en järnvägsterminal som kommer att anslutas mot Norrbotniabanan. Inom området kommer även industrimark att anläggas som kan anslutas med egen industrispårsanlutning.

För att reglera utbyggnaden av området har ett genomförandeavtal tagits fram. Avtalet reglerar Umeå kommuns respektive Dåva Terminals åtaganden och finansiella ansvar för utbyggnaden av området.

Dåva Terminal ansvarar för utbyggnad av terminal och infrastruktur i form av vägar och järnvägsanläggning inom området. Därtill ansvarar Dåva Terminal för samordning med Vakin och Umeå energi för omläggning av ledningar till följd av exploateringen inom området.

Mark och exploatering ansvarar för marknadsföring av industrimarken inom området och försäljningen till externa aktörer.

Totalt sett svarar kommunen för omkring 20 procent av de gemensamma utbyggnadskostnaderna och Dåva Terminal för 80 procent.

Försäljning av marken sker genom ett separat köpeavtal som godkänns av näringslivs- och arbetsutskottet enligt fastställd delegation.

Beslutsunderlag

Genomförandeavtal

Beredningsansvariga

Helen Nilsson, Sara Vikman

Planeringsutskottets beslutsordning

Planeringsutskottet beslutar enligt tjänsteskrivelsens förslag att föreslå kommunfullmäktige att godkänna genomförandeavtalet.

Beslutet ska skickas till

Sara Vikman, mark och exploatering

§ 42

Diarienum: KS-2021/00044

Informationsärenden 2021-03-30

Beslut

Planeringsutskottet beslutar

att godkänna informationerna

Ärendebeskrivning

Tillväxtrapport: Bostadsstatistik

Malin Lagervall redovisar bostadsstatistiken för 2020. Under året färdigställdes 414 bostäder, ungefär lika många hyresrätter som bostadsrätter, varav 100 småhus. För 2021 är prognosen ca 800 färdigställda bostäder.

Clara Ganslandt presenterar en ögonblicksbild för pågående detaljplaner. I Umeå kommun överklagas 38 % av detaljplanerna, för riket är siffran 26%. Anna Löfqvist redovisar de senaste markanvisningarna och ett urval av pågående projekt

Lägesrapport: Uppdrag om mobilitet och bebyggelseutveckling

Elin Pietroni gör en öppen framtidsspaning kring urban mobilitet och hur resandet påverkas av den pågående pandemin, covid -19. Framtiden är svårbedömd, men vi ser att fordonsflottan ökar.

Anna Gemzell redovisar förutsättningarna för uppdraget och hur man organiserat det. Umeå kommun tar del av erfarenheter från andra städer, bl a Göteborg.

Innanför ringleden; aktuellt läge och pågående arbete

Thomas Lundgren inleder med att presentera rubrikerna för informationen. Carl Rasmunds presenterar strukturstudie för Gamla godsbangården. Anna Flatholm redovisar strukturplan för Teg samt Tegsbron och väg 503/Västra Esplanaden. Verksamheten vill gå vidare med en bro-utredning då bron är i bättre skick än vad man först trodde.

Thomas Lundgren presenterar Budskapsplattform och kommunikationsstrategi.

Övriga informationsärenden utgår pga tidsbrist och flyttas till nästa planeringsutskott 2021-04-13

Tomtebo strand, nuläge och inbjudan till föravtal verksamhetsmark – Johan Sjöström, Frida Lindström (20 min)

Landsbygdsstrategi för Umeåregionen – Jennie Bergvall Kalén (10 min)

Beslut: Överklagande av Trafikverkets beslut om hastighetsbegränsning på väg E4 – Olle Norqvist (5 min)