

Kommunstyrelsens planeringsutskott

Tid: Tisdagen den 5 april 2022 kl. 09:00-10:55

Plats: KS sammanträdesrum och Teams

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

Övriga deltagare: Se sidan två

Utses att justera: Anders Ågren

Sekreterare: Digital signatur..... §§ 43-52
Anna Holmstedt

Ordförande: Digital signatur.....
Janet Ågren

Justerare: Digital signatur.....
Anders Ågren

BEVIS**Justerat protokoll har offentliggjorts genom anslag**

Organ: Kommunstyrelsens planeringsutskott

Sammanträdesdatum: 2022-04-05

Anslaget har satts upp: 2022-04-07

Anslaget tas ner: 2022-04-29

Förvaringsplats: Kommunledningsstaben, nämndskansliet

Underskrift: Digital signatur.....
Therese Stellén

Övriga deltagare

Tjänstepersoner (deltar på distans)

Anna Flatholm, stadsarkitekt

Clara Ganslandt, planchef

Karin Isaksson, chef teknik- och fastighetsförvaltningen

Malin Lagervall, planeringschef

Daniel Levisson, övergripande planering § 51

Daniel Lindström, övergripande planering

Mattias Mitz, presskommunikatör §§ 43-50

Helen Nilsson, mark och exploateringschef §§ 44-52

Carl Rasmunds, mark och exploatering § 44-52

Per Westergren, mark och exploatering § 44

Elin Lundbäck, mark och exploatering §§ 44-52

Hanna Jonsson, övergripande planering § 51

Deltar i KS sammanträdesrum

Lars Fredriksson, OF Bygg § 43

Håkan Eriksson, Uman Invest § 43

Helen Nilsson, mark och exploatering § 43

Anna Holmstedt, nämndsekreterare

§ 43

Diariernr:

Information: Stadsutvecklingsidé OF Bygg

Beslut

Kommunstyrelsens planeringsutskott beslutar

att till protokollet notera att planeringsutskottet tagit del av informationen.

Ärendebeskrivning

Lars Fredriksson, OF Bygg och Håkan Eriksson Umaninvest presenterar en idé om parkeringshus vid Gammliahallen.

§ 44

Diarienum: KS-2022/00259

**Reservationsavtal - del av fastigheterna Grisbacka
10:5 och 17:11****Beslut**

Planeringsutskottet beslutar

att godkänna bilagt reservationsavtal med Motorcentralen i Umeå AB**Ärendebeskrivning**

Motorcentralen i Umeå AB har inkommit till kommunen med önskemål om att bebygga rubricerat område inom NLC Park med lastbilsanläggning. Det område som Motorcentralen i Umeå AB önskar bebygga är ca 32 000 m² stort och ligger kilformat i väster, närmast Norra Länken. En reduktion av försäljningspriset har gjorts dels p.g.a. tomtens kilformighet och dels p.g.a. att befintliga dagvattenledningar med tillhörande dagvattenmagasin begränsar möjligheten att nyttja tomt.

Beslutsunderlag

Reservationsavtal

Beredningsansvariga

Helen Nilsson, Per Westergren

Beslutet ska skickas till

Per Westergren, mark och exploatering

§ 45

Diarienum: KS-2022/00310

Samråd: Detaljplan för fastigheten Vipan 21 och 25 inom centrala stan i Umeå, Umeå kommun

Beslut

Kommunstyrelsens planeringsutskott beslutar

att tillstyrka att planförslaget förs vidare i planprocessen med beaktande av tjänsteskrivelsen.

Ärendebeskrivning

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för bostäder och centrumstärkande verksamheter i en sluten kvartersstruktur.

För planområdet gäller översiktsplanen *Fördjupning för de centrala stadsdelarna*. Planförslaget överensstämmer i stora delar med översiktsplanens intentioner. Inom kvartersmarken möjliggörs ytor för ca 120 bostadslägenheter och därutöver inslag av centrumverksamhet. En komplettering av bostäder ger ett positivt tillskott och en utökad funktionsblandning i kvarteret vilket är i linje med översiktsplanens utvecklingsstrategier för hållbar tillväxt.

Öster om planområdet i anslutning till Östra station finns den fastställda detaljplanen om en storskalig exploatering för bland annat bostäder och centrumverksamhet. För den fortsatta processen blir det viktigt att aktuellt planförslag bygger vidare på den bebyggelseinriktning som nu håller på att realiseras vid stationsområdet. Förutom betydelsen av att uppnå denna utveckling inom aktuellt förslag är det även viktigt att incitament skapas för en fortsatt utveckling i samma anda för resterande del av kvarteret och även vidare västerut mot centrum. Detta för att möjliggöra ytterligare tillägg i enlighet med den målbild som återges i översiktsplan *Fördjupning för Universitetsstaden* om att knyta samman Universitets- och sjukhusområdet med stadens centrala delar. Genom sådana successiva sammanlänkande stadsutvecklingsprojekt skapas en dynamisk och levande stad med ett utökat folkliv och underlag för lokal service.

Kompletteringen i sig bidrar till att själva platsen vid Umeå Östra stärks och vitaliseras ytterligare vilket bland annat även gynnar kollektivt resande. I översiktsplanen pekas även ett utökat handelsstråk ut längs Storgatan som kantar planområdet i söder. Denna gata har potential att bli ett attraktivt gatustråk där större flöden av människor möts och färdas naturligt. Det är därför viktigt att planförslaget på ett tydligare sätt visar hur det kan bidra till att stärka stråkets ambitioner med exempelvis lokal handel eller liknande publika verksamheter längs gatan.

I planförslaget konstateras närhet till parkmiljöer och naturstråk som erbjuder lämpliga platser för lek, motion och annan utevistelse. Inom planområdet föreslås en kvalitativ bostadsgård. Sammantaget innebär detta en boendemiljö som motiverar avsteg från översiktsplanens *vägledning* vad gäller friyta på kvartersmark och andelsmättet om en tredjedel. Det hänvisas till liknande lösningar för den närliggande exploateringen som påbörjats vid Östra station. På samma sätt bör gemensamma terrasser för boende kunna prövas som komplement även i detta förslag, ifall friytan behöver utvecklas i den fortsatta planprocessen.

Planområdet angränsar till lågpunkter på allmän platsmark där risker finns för översvämning vid större regnförekomster. Eftersom planen däribland föreslår en god lösning för parkering med underjordiskt garage är det viktigt att riskerna i närheten uppmärksammas och hanteras i den fortsatta utvecklingen av de allmänna ytorna utanför planområdet.

Yttrandet har tagits fram av Övergripande planering samt Mark och exploatering i samverkan.

Beslutsunderlag

Plankarta

Planbeskrivning

Luftutredning

Trafikbullerberäkning

PM Geoteknik

Skuggstudie

Umeå kommun

Sammanträdesprotokoll

Kommunstyrelsens planeringsutskott 2022-04-05

Beredningsansvariga

Daniel Lindström, övergripande planering

Beslutet ska skickas till

Detaljplan, Umeå kommun

§ 46

Diarienum: KS-2022/00292

Inbjudan: Business Arena Norr 2022

Beslut

Kommunstyrelsens planeringsutskott beslutar

att de ledamöter i planeringsutskottet som så önskar deltar i Business Arena Norr 27 april 2022

att deltagarna själva anmäler sig till konferensen

Ärendebeskrivning

Med ett aktuellt program, inspirerande talare och tongivande företag, kommuner och organisationer samlas branschens ledande aktörer till en heldag i Umeå. Fokus ligger på kunskap, inspiration och nätverkande. Målet är samhällsutveckling.

Beslutsunderlag

Inbjudan med program

[Program - Business Arena Norr \(bonniernewsevents.se\)](http://bonniernewsevents.se)

Beredningsansvariga

Anna Holmstedt, nämndsekreterare

Beslutet ska skickas till

Planeringsutskottets ledamöter

Maria Sandberg

§ 47

Diarienum: KS-2022/00280

Hörnefors - Östra Fabriksviken industriområde

Beslut

Planeringsutskottet beslutar

att godkänna att projektering och utbyggnad av industriområdet i Hörnefors fortskrider enligt nedan.

Ärendebeskrivning

Detaljplanen (2480K-P HÖ A3/33) för Östra fabriksviken industriområde i Hörnefors antogs 1977. Det finns totalt sju industrifastigheter i området varav två av dessa (totalt ca. 10 500kvm) redan är sålda. De fem fastigheterna som finns kvar att sälja utgör totalt ca 17 600kvm och ägs av Umeå kommun. Markpriset i området är 150kr/kvm. Skulle samtliga fem kvarvarande fastigheter säljas till detta markpris innebär det en total intäkt på ca 2 650 000kr. Markpriserna kommer dock ses över framgent.

I dagsläget finns det en markanvisning tecknad i området och den planerade utbyggnaden är ett steg i att säkerställa att kommunen fortsatt kan erbjuda verksamhetsmark i Hörnefors. Efterfrågan på verksamhetsmark i Hörnefors har historiskt varit låg men under det senaste året har efterfrågan på tomter i området ökat.

Under 2022 planeras en upprustning av den grusväg som går genom området, tillbyggnad av en ny gata i sydöstra delen av planområdet i enlighet med detaljplanen samt utbyggnad av teknisk infrastruktur för att tillgängliggöra de kvarstående fastigheterna för försäljning och utbyggnad. Projektering kommer ske under våren 2022 och utbyggnad av infrastruktur påbörjas hösten 2022.

Totalt är det ca. 400m gata som ska byggas och kostnaderna för detta beräknas uppgå till ca 6 miljoner. Projekteringskostnaderna beräknas uppgå till ca 500.000kr. I budgeten för 2023 finns kostnader för gatuutbyggnad inlagd för industriområdet på 5 miljoner, merparten av

kostnaderna kommer dock komma under 2022 i stället. Gatan kommer däremot färdigställas under 2023. Eventuella kostnader för ledningsflytt kan tillkomma vilket kommer utredas i projekteringen.

Trots att projektet medför en ekonomisk förlust gör Mark och exploatering ändå bedömningen det är viktigt att bygga ut området, dels för att kunna erbjuda verksamhetsmark, dels för att möjliggöra tillväxt och företagsamhet i Hörnefors. Mark och exploateringen föreslår också att påbörja projektering och utbyggnad trots att projektet saknas i budget för år 2022.

Beslutsunderlag

Karta

Beredningsansvariga

Rebecca Gullbrandsson, mark och exploatering

Beslutet ska skickas till

Rebecca Gullbrandsson

§ 48

Diarienum: KS-2022/00293

Exploatering Gråbolandet, Hörnefors

Beslut

Planeringsutskottet beslutar

att godkänna att Mark och exploatering fortsätter driva exploateringsprojektet på Gråbolandet, Hörnefors, enligt nedan

Ärendebeskrivning

Gråbolandet, del av Hörneå 8:539, är ett område i östra delen av Hörnefors som pekats ut som reservområde för bostadsbebyggelse i den fördjupade översiktsplanen. Sedan år 2017 har planering pågått för att utveckla del av Gråbolandet för bostäder. Området markanvisades då med syfte att låta en privat aktör prova en detaljplan för bostäder i form av småhus samt en förskola. Detaljplanearbetet påbörjades år 2018 med inledande utredningar, men i början på år 2020 pausades planen på sökandes begäran. Vid årsskiftet 2020/2021 gick markanvisningsavtalet ut. Kommunen har efter att markanvisningsavtalet gått ut konstaterat att det är svårt att få ihop ekonomin i projektet. Eftersom området ligger på jungfrulig mark, innebär det omfattande utbyggnad av infrastruktur och andra allmänna anläggningar innan bostadsbebyggelse kan påbörjas.

För ett par år sedan tog kommunen fram ett småhusområde i västra Hörnefors, Virkesvägen. Exploateringsprojektet på Virkesvägen genomfördes trots att försäljningen av dessa tomter inte bar kostnaderna för att bygga ut området. Fördelen att skapa tillväxt i Hörnefors motiverade en ekonomisk förlust i projektet och det bedömdes att tomterna skulle kunna säljas om priserna inte var orimligt höga, grundbeloppet sattes till 350 000 kr per tomt. Idag är alla dessa 21 tomter sålda eller reserverade.

Umeå kommun har under de senaste åren haft brist på småhustomter och efterfrågan ökar allt mer. Erfarenheterna från Virkesvägen är att efterfrågan på småhustomter i Hörnefors finns. En annan slutsats är dock att trots ökad efterfrågan och priser som är på väg uppåt i Hörnefors, så

kommer inte heller försäljningen av tomter på Gråbolandet bära kostnaderna för att bygga ut det området. Bostadspriserna är helt enkelt fortfarande för låga i Hörnefors för att klara exploateringskostnaderna i lägen där det krävs ny infrastruktur.

Principen för prissättning av kommunal tomtmark i alla typer av exploateringsområden, KS-2017/00116, är att kommunen fattar beslut om prisnivå inför varje separat område och för småhustomter är utgångspunkten ett försiktigt marknadsvärde. För att kunna bedriva en ekonomiskt hållbar exploateringsverksamhet är det också väsentligt att kommunens intäkter från försäljning av tomtmark över tid täcker exploateringskostnaderna. Detta måste dock ställas i förhållande till områdets förutsättningar, exempelvis var området ligger geografiskt, detta då exploateringsområden sinsemellan ofta kan vara mycket olika men exploateringskostnaderna de samma.

Kommunen värnar om bebyggelseutveckling och tillväxt i Hörnefors. Det är inte bara Umeå tätort som ska växa, även bostadsbyggandet i kommundelarna ska främjas då områdena ligger på rimligt pendelavstånd från centralorten och har förutsättningar för en bra kollektivtrafik samt goda sociala miljöer och bra kapacitet när det gäller skola och barnomsorg. Botniabanan trafikerar Hörnefors och dessutom har orten havsnära läge. Mark och exploatering gör bedömningen det är viktigt att kommunen driver exploateringsprojektet på Gråbolandet vidare, dels för att möjliggöra tillväxt i Hörnefors, dels för att kunna erbjuda småhustomter till privatpersoner och byggbar mark till byggaktörer, samt att det sammantaget motiverar en ekonomisk förlust i projektet.

Beslutsunderlag

Kartbild över området

Beredningsansvariga

Anna Löfqvist, Mark och exploatering

Helen Nilsson, Mark och exploatering

Beslutet ska skickas till

Anna Löfqvist, Mark och exploatering

§ 49

Diarienum: KS-2022/00294

Småhustomter i Bullmark (2480K-P SÄBY A1/38)

Beslut

Planeringsutskottet beslutar

att godkänna utbyggnad av resterande del av detaljplan 2480K-P SÄBY A1/38, Bullmark, enligt nedan

Ärendebeskrivning

Kommunens inställning till utveckling av bebyggelse på landsbygden är positiv. Det handlar om att skapa en hållbar bebyggelsestruktur utanför staden, skapa förutsättningar att utveckla lokalt näringsliv och goda livsmiljöer, befintlig infrastruktur samt service i form av exempelvis skolor. Bullmark ingår i Sävaråstråket som är ett av de stråk där översiktsplanen beskriver en större koncentration av bebyggelseutveckling och i Bullmark finns redan utbyggd VA, förskolor och kommunen har nyligen investerat i en nybyggd skola.

I norra delen av Bullmark finns en befintlig detaljplan för området vid Bagarstugevägen. Detaljplanen antogs 1990 och del av området har byggts ut, men en del av området har ännu inte genomförts. Det område som kvarstår utgör drygt 20 000 kvadratmeter och ägs av Umeå kommun. Detaljplanen möjliggör upp till 13 st nya småhustomter.

För att genomföra resterande del av detaljplanen krävs utbyggnad av lokalgata med tillhörande anordningar för gatans avvattnings- och lednings- och vägbelysning. Totalt är det ca 300 m gata som ska byggas och kostnaderna för detta, inklusive projektering och risk, beräknas till omkring 4,5 miljoner kronor. I övrigt tillkommer bland annat förrättningskostnader. I Mark och exploaterings budget för kommande år saknas projektet.

Umeå kommun har under de senaste åren haft brist på småhustomter och efterfrågan ökar allt mer. De fåtal tomter kommunen har kvar att erbjuda är framför allt i byarna utanför Umeå tätort. Efterfrågan på småhustomter i

Bullmark och andra byar har under många år varit väldigt låg, men under senare år har efterfrågan på tomter utanför Umeå tätort ökat. Principen för prissättning av kommunal tomtmark i alla typer av exploateringsområden, KS-2017/00116, är att kommunen fattar beslut om prisnivå inför varje separat område och för småhustomter är utgångspunkten ett försiktigt marknadsvärde. För att kunna bedriva en ekonomiskt hållbar exploateringsverksamhet är det också väsentligt att kommunens intäkter från försäljning av tomtmark över tid täcker exploateringskostnaderna. Detta måste dock ställas i förhållande till områdets förutsättningar, exempelvis var området ligger geografiskt, detta då exploateringsområden sinsemellan ofta kan vara mycket olika men exploateringskostnaderna de samma.

En marknadsvärdesbedömning i Bullmark är svår att göra då det framför allt är Umeå kommun som sålt småhustomter i Bullmark under flera års tid, till en kostnad av 20 000 kronor. En slutsats av köpmarknaden i Bullmark är dock att trots stor efterfrågan på småhustomter i Umeå kommun så kommer försäljningen av tomter i Bullmark inte bära kostnaderna för att bygga ut området. Troligtvis kommer det också ta många år innan kommunen har sålt alla tomterna.

Mark och exploatering gör ändå bedömningen det är viktigt att bygga ut området, dels för att kunna erbjuda fler småhustomter, dels för att möjliggöra tillväxt i Bullmark, samt att det sammantaget motiverar en ekonomisk förlust i projektet. Mark och exploateringen föreslår också att påbörja planeringen av genomförandet direkt trots att projektet saknas i budget för år 2022.

Beslutsunderlag

Detaljplan 2480K-P SÄBY A1/38, Bullmark

Beredningsansvariga

Anna Löfqvist, Mark och exploatering

Helen Nilsson, Mark och exploatering

Beslutet ska skickas till

Anna Löfqvist, Mark och exploatering

§ 50

Diarienum: KS-2022/00313

Utvidgning av verksamhetsområde för vatten och spillvatten – uppsamlingsärende

Förslag till beslut

Kommunfullmäktige beslutar

att utvidga verksamhetsområde för vatten och/eller spillvatten för fastigheterna listade under *berörda fastigheter*.

Ärendebeskrivning

Bakgrund

Umeå kommuns VA-grupp sammanträder regelbundet och bereder aktuella exploateringsärenden vilka utgörs av förhandsbesked, nybyggnadskartor eller anslutning av redan befintligt bebyggd fastighet som har för avsikt nyttja allmänna vattentjänster. Va-gruppen består av representanter från Miljö- och hälsoskydd, Detaljplanering och Vakin. VA-gruppen utreder om fastigheten i fråga har rätt att nyttja allmänna vattentjänster och föreslår om behov av anses föreligga att fastigheten/delar av fastigheten införlivas i verksamhetsområde för vatten och/eller spillvatten. Behandlade ärenden är inkomna under 2021.

Bedömning

Om en fastighet med tilltänkt eller befintlig bebyggelse uppfyller rekvisiten för rätten till allmän vatten- och spillvattenförsörjning föreslår VA-gruppen att verksamhetsområde för de aktuella vattentjänsterna ska utvidgas för fastigheten in fråga. Bedömningen utgår från Lagen om allmänna vattentjänster samt grundar sig i Umeå kommuns policydokument och en samhällsekonomisk analys.

Berörda fastigheter

Följande fastigheter eller delar av fastigheter föreslås efter beredande i VA-gruppen att införlivas i verksamhetsområde för vatten och/eller spillvatten:

Skravelsjö 4:20 – Verksamhetsområde för endast vatten.
Sävar 1:7 – Verksamhetsområde för spill och vatten.
Innerkasamark 6:29 – Verksamhetsområde för spill och vatten.
Degernäs 51:16 – Verksamhetsområde för endast vatten.
Degernäs 51:15 – Verksamhetsområde för endast vatten.
Innertavle 4:26 – Verksamhetsområde för endast vatten.
Innertavle 4:27 – Verksamhetsområde för endast vatten.
Skravelsjö 5:22 – Verksamhetsområde för endast vatten.
Stöcke 9:41 – Verksamhetsområde för endast vatten.
Stöcke 12:36 – Verksamhetsområde för endast vatten.
Hissjön 6:4 – Verksamhetsområde för spill och vatten.
Ström 3:7 – Verksamhetsområde för spill och vatten.
Täfteå 8:65 – Verksamhetsområde för endast vatten.
Täfteå 8:64 – Verksamhetsområde för endast vatten.
Djåkneböle 2:31 – Verksamhetsområde för spill och vatten.
Djåkneböle 14:2 – Verksamhetsområde för spill och vatten.
Degersjön 2:3 – Verksamhetsområde för endast vatten.
Degernäs 3:32 – Verksamhetsområde för endast vatten.
Bjänsjö 1:56 – Verksamhetsområde för endast vatten.
Sörfors 1:38 – Verksamhetsområde för spill och vatten.
Sörfors 5:4 – Verksamhetsområde för spill och vatten.
Sävar 18:19 – Verksamhetsområde för endast vatten.
Hössjö 1:8 – Verksamhetsområde för endast vatten.
Sävar 1:7 - Verksamhetsområde för spill och vatten.
Överboda 27:11 - Verksamhetsområde för spill och vatten.
Yttertavle 12:1 - Verksamhetsområde för spill och vatten.
Röbäck 25:6 - Verksamhetsområde för endast vatten.
Röbäck 25:19 - Verksamhetsområde för endast vatten.
Röbäck 27:20 - Verksamhetsområde för endast vatten.
Röbäck 27:28 - Verksamhetsområde för endast vatten.
Röbäck 27:19 - Verksamhetsområde för endast vatten.

Se bilaga för karta och motivering för respektive fastighet.

Beslutsunderlag

220401.VA-gruppens förslag till beslut för utvidgande av VO 2021

Beredningsansvariga

Hanna Jonsson, övergripande planering

John Eklund, Vakin

Henrik Axelsson, Detaljplanering

Erik Nilsson, Miljö- och hälsoskydd

Planeringsutskottets beslutsordning

Planeringsutskottet bifaller tjänsteskrivelsens förslag att föreslå kommunfullmäktige att utvidga verksamhetsområdet.

Beslutet ska skickas till

VAKIN

Detaljplanering

Miljö- och hälsoskydd

§ 51

Diarienum: KS-2022/00027

Informationsärenden 2022-04-05

Beslut

Planeringsutskottet beslutar

att godkänna informationerna

Ärendebeskrivning

Motpartsgranskning/Byggaktörskontroll

Elin Lundbäck och Carl Rasmunds informerar om en konsulttjänst som kommer att användas som ny rutin vid val av aktör.

Förfrågan om markanvisning Häradsdomaren 1 och 2

Helen Nilsson presenterar det förslag som Sandstenen i Umeå AB har för tomtorna och önskemålet om direktanvisning.

Exploateringsavtal Haddingen 1:13

Helen Nilsson informerar om innebörden av exploateringsavtalet och ärendets status.

Bostadsförsörjningsprogrammet

Daniel Levisson presenterar tidplanen för nytt Bostadsförsörjningsprogram och fyra punkter som utvecklats och förtydligats:

Ny struktur för mål och åtgärder

Nytt fokusområde: den äldre befolkningen i framtiden

Tydligare fokus på dialog och samverkan

Förtydligande av våra kommunala verktyg

§ 52

Diarienum: KS-2022/00028

Anmälningssärende 2022-04-05

Beslut

Planeringsutskottet beslutar

att godkänna redovisningen av anmälningssärenden

Remiss

Transportstyrelsen - Remiss av förslag till Transportstyrelsens föreskrifter och allmänna råd om undantag från bestämmelser om passagerare i bil och om lämplighetsbesiktning. Tekniska nämnden för eget yttrande till Transportstyrelsen senast 13 maj 2022