

Kommunstyrelsens planeringsutskott

Tid:	Tisdagen den 25 januari 2022 kl. 09:00-09:45	
Plats:	Stadshuset och teams	
Beslutande:	Janet Ågren (S), ordförande Anders Ågren (M), vice ordförande, deltar på distans Hans Lindberg (S) 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	
Sekreterare:	<i>Digital signatur</i>	§§ 7-10
	Anna Holmstedt	
Ordförande:	<i>Digital signatur</i>	
	Janet Ågren	
Justerare:	<i>Digital signatur</i>	
	Anders Ågren	

BEVIS**Justerat protokoll har offentliggjorts genom anslag**

Organ:	Kommunstyrelsens planeringsutskott
Sammanträdesdatum:	2022-01-25
Anslaget har satts upp:	2022-01-28
Anslaget tas ner:	2022-02-19
Förvaringsplats:	Kommunledningsstaben, nämndskansliet
Underskrift:	<i>Digital signatur</i> Therese Stellén

Övriga deltagare

Tjänstepersoner, deltar på distans

Rune Brandt, samhällsbyggnadschef

Clara Ganslandt, planchef

Karin Isaksson, chef teknik- och fastighetsförvaltningen

Malin Lagervall, planeringschef

Daniel Lindström, övergripande planering

Mattias Mitz, presskommunikatör

Helen Nilsson, mark och exploateringschef

Per Westergren, mark och exploatering

Marlene Olsson, miljö och hälsoskydd

Åsa Borgardt, samhällsbyggnad

Anna Holmstedt, kommunledningsstaben

§ 7

Diarienum: KS-2022/00002

Remiss: Strömbäck-Konts naturreservat, revidering av skötselplan

Beslut

Kommunstyrelsens planeringsutskott beslutar

att, i enlighet med 7 kap 4 § miljöbalken (1998:808), skicka förslag till reviderat beslut (med redaktionella ändringar) om syfte, föreskrifter och skötselplan för Strömbäck-konts naturreservat på remiss under perioden 2022-01-25 – 2021-03-15

att skicka förslag på ansvarsfördelning på remiss inom kommunen under samma period.

Ärendebeskrivning

Syftet med att revidera beslutet för Strömbäck-konts naturreservat är att Umeå kommun övertar den operativa tillsynen från länsstyrelsen över reservatet, förtydligar hur reservatet ska skötas, möjliggöra sanering av främmande och invasiva arter samt att i enlighet med kommunens åtgärdsprogram för vitryggig hackspett genomföra åtgärder som gynnar vitryggig hackspett.

Reservatet omfattar totalt 489 ha, i huvudsak hav, skog och våtmarker. Strömbäck-Konts naturreservat bildades 1978 av länsstyrelsen i Västerbotten i samarbete med Umeå kommun och utökades år 2000 med Våtöberget av Umeå kommun. Strömbäck-Kont är ett kommunalt reservat men länsstyrelsen, som beslutsmyndighet ansvarar för den operativa tillsynen och kommunen för reservatets fritidsanläggningar. Det har länge pågått en diskussion mellan Umeå kommun och länsstyrelsen att kommunen bör även överta den operativa förvaltningen som förenklar tillsynen. Länsstyrelsen bibehåller dock förvaltningen över Natura 2000 området.

Umeå kommun
Kommunstyrelsens planeringsutskott 2022-01-25

Sammanträdesprotokoll

Sedan 2017 pågår en översyn av förvaltningen och tillsyn i reservatet. Revidering av reservatets föreskrifter och skötselplan är en del av översynen som möjliggör utökad lövskötsel och sanering av invasiva och främmande arter. Översynen innebär också att se över reservatets friluftsanläggningar. Strömbäck-Kont är mycket populärt besöksmål året om men speciellt sommartid och det finns behov av utökad parkering och fler grillplatser som ett sätt att sprida ut besökarna i reservatet.

Reservatet är mycket populärt för motion och friluftsliv samt för naturintresserade vilket gör att reservatet behöver ha regelbunden tillsyn och att ansvaret för förvaltningen är tydligt fördelat inom kommunen.

Umeå kommun har även upprättat ett lokalt åtgärdsprogram för vitryggig hackspett där Strömbäck-konts lövrika skogar är en del av programmet. För att möjliggöra åtgärder i reservatet som gynnar vitryggig hackspett behöver skötselplanen revideras så att det på sikt skapas lövskogar som gynnar vitryggig hackspett och andra lövgynnade arter.

Förslag till reviderat beslut om syfte, föreskrifter och skötselplan bifogas, se bilaga 2. Förslagna ändringar har sammanfattats i bilaga 3.

Förslaget innebär att ansvarig kommunal verksamhet inte längre anges i beslutet. Skötseln av reservatet är fördelad på olika nämnder och verksamheter inom kommunen. Beslut om reservat är en omfattande och bestående process och revidering av reservatet kräver särskilda skäl, samtidigt som organisationen inom kommunen troligen förändras över tid. Det finns dock ändå ett behov av att förtydliga ansvarsfördelningen och därför föreslås att detta hanteras genom ett separat beslut. Ett förslag som utgår från respektive verksamhets huvudsakliga uppdrag och kompetens bifogas, se bilaga 4.

Strömbäck-Kont sköts till viss del med befintliga medel, men behovet kommer att öka bland annat genom investeringar av nya grillplatser och anläggningar enligt skötselplanen. Budgeten planerats att lösas dels med olika naturvårdsbidrag, i övrigt kommer berörda verksamheter att lägga in behov i respektive budget.

Förslag till nytt beslut samt fördelning av ansvar har tagits fram gemensamt av Miljö och hälsoskydd, Gator och parker, Fritid och Mark och exploatering. Beslut om att godkänna handlingarna ska fattas av kommunfullmäktige.

Beslutsunderlag

Bilaga 1: Länsstyrelsens beslut från 1978 och Umeå kommuns beslut om utökning 2000

Bilaga 2: Förslag till beslut om syfte, föreskrifter och skötselplan för Strömbäck-Konts naturreservat

Bilaga 3: Sammanfattning av föreslagna ändringar

Bilaga 4: Ansvarsfördelning för förvaltning av Strömbäck-Konts naturreservat

Bilaga 5: sändlista för remiss

Beredningsansvariga

Marlene Olsson, Miljö och hälsoskydd

Planeringsutskottets beslutsordning

Vid ärendets handläggning görs två redaktionella ändringar i beslutsunderlaget enligt nedan.

Bilaga 2 Förslag till beslut om Strömbäck-Kont:

Stryk föreskriften C1. 1. ~~Framföra motordrivna fordon, med undantag för befintliga vägar och leder och övrigt havsvatten.~~

Bilaga 3 Sammanfattning av föreslagna ändringar:

Tillägg: *Hastigheten för att framföra vattenfarkoster begränsas till 5 knop inom reservatet samt förbud mot att köra innanför 3 meters gränsen på sjökort. Undantag för åtkomst till befintliga fritidshus, Simphamnen samt Umeå kommuns gästhamn.*

Propositionsordning som godkänns

Ordföranden finner att det finns ett förslag till beslut. Planeringsutskottet beslutar enligt tjänsteskrivelsens förslag med redaktionella ändringar.

Beslutet ska skickas till

Marlene Olsson för vidare expediering

§ 8

Diarienum: KS-2020/00863

Markanvisningsavtal Kryddgården 1, Tomtebo gård

Beslut

Kommunstyrelsens planeringsutskott beslutar

att godkänna bifogat markanvisningsavtal med Balder Sverige AB och Serneke Fastighetsstyrning AB gällande fastigheten Kryddgården 1 på Tomtebo gård.

Ärendebeskrivning

I december 2020 togs beslut i planeringsutskottet om att skicka ut en markanvisningsförfrågan gällande två bostadskvarter (kv. Kryddgården och kv. Frukträdets) och del av ett parkeringshuskvarter (kv. Nyttoväxten) på Tomtebo gård.

Under våren 2021 utvärderades inkomna förslag och den 3 maj 2021 beslutades av KS-PLU att ge Mark och exploatering i uppdrag att teckna ett markanvisningsavtal med Vidden Bostad AB avseende fastigheten Frukträdets 1 och med Serneke Sverige AB samt Fastighets Balder AB för fastigheten Kryddgården 1. Markanvisningsavtal gällande Frukträdets 1 har träffats och godkänts av KS-PLU under hösten 2021, och nu har även avtal gällande Kryddgården 1 träffats med Balder Sverige AB och Serneke Fastighetsstyrning AB (fortsättningsvis Balder och Serneke), se bifogat avtal.

Serneke och Balder har lämnat in ett gemensamt förslag. Serneke har ett mål att kraftigt utöka sin verksamhet i Umeå de kommande åren och Balder har sedan ett tag tillbaka sökt en lämplig ingång till Umeå eftersom de ser kommunen som en strategisk plats att etablera sig på – det här projektet blir startskottet för deras Umeåetablering.

Avtalet säger att de ska ta fram bygglovshandlingar som stämmer överens med det förslag de inkommit med och göra andra produktions-

Umeå kommun
Kommunstyrelsens planeringsutskott 2022-01-25

Sammanträdesprotokoll

förberedelser, bl.a. hitta en gemensam lösning med byggaren till det intilliggande kvarteret för uppförande och drift av parkeringshus.

Markförvärv och produktionsstart bör preliminärt kunna ske under hösten 2022.

Deras förslag innebär att en blandning av bostads- och hyresrätter med en variation av lägenhetsstorlek byggs inom Kryddgården 1. Deras förslag ligger väl i linje med detaljplanen och gestaltningsprogrammet och har högt satta hållbarhetsmål. Totalt innebär deras förslag att drygt 200 bostäder byggs inom Kryddgården 1.

När de är klara för byggstart äger de rätt att förvärva aktuell fastighet till ett pris av 2000/1700 kr/kvm ljus BTA där bygg rätt som nyttjas för bostadsrätter har det högre priset och bygg rätt för hyresrätter och lokaler det lägre.

Gestaltningmässigt varierar de taklandskap och höjder, bottenvåning, fönster och balkonger samt färg, material och struktur på fasader och tak. Deras förslag är mycket tydligt och visar en trovärdig lösning för parkering för personer med nedsatt rörelseförmåga och för avfallshantering inom kvarteret.

Gällande hållbarhet så avser de bl. a. miljöcertifiera projektet enligt Miljöbyggnad silver, använder mycket naturmaterial (trä, tegel, skiffer), söker investeringsstöd med högsta energibonus för hyresrätterna (OBS - Riksdagen beslutade i oktober 2021 att avveckla investeringsstödet från 2022, återinförs det inte kan det påverka projektets ekonomi och kommande hyresnivåer), återvinner spillvattenvärme, solceller på tak, en innehållsrik kvarterstomt som inkluderar ytor för dagvatten/snöhantering, lokaler på utvalda platser i bottenvåning (kommersiella och/eller för boende gemensamma lokaler) och de vill utbilda och uppmuntra de boende gällande hållbara mobilitetslösningar och ordna bil- och lådcykelpool.

Den enda eventuella svagheten som identifierats för förslaget är att angiven volym kan vara lite i överkant av vad som är möjligt att bygga med

hänsyn till friytebehov, men det får prövas i bygglovsskedet. En eventuell nedjustering i projektets volym anses dock inte behöva påverka projektets kvalitet negativt.

Beslutsunderlag

Bilaga 1. Markanvisningsavtal med Balder Sverige AB och Serneke Fastighetsstyrning AB.

Beredningsansvariga

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

Beslutet ska skickas till

Carl Rasmunds, Mark och exploatering

§ 9

Diarienum: KS-2022/00059

Samråd: Detaljplan för del av fastigheten Kåddis 3:1m.fl. (Brännlandsberget) inom Klockarbäcken, Umeå kommun

Beslut

Kommunstyrelsens planeringsutskott beslutar

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

att förklara paragrafen omedelbart justerad.

Ärendebeskrivning

Syftet med detaljplanen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för ett industriområde. Vidare att möjliggöra en förlängning av Lagervägen och Handelsvägen, hantera dagvatten inom området samt hantera den gröna korridoren som ingår i den övergripande grönstrukturen. Syftet är även att det skogsdominerade området vid Brännlandsberget beaktas så att den behåller sin funktion som ett närliggande rekreationsområde för Kåddis och Baggböle.

För planområdet gäller översiktsplan *Fördjupning för Umeå* (rev 2018). Planområdet sträcker sig över områden vid Brännlandsberget som i översiktsplanen anges som bebyggelseområde för bostäder och verksamheter (B8), rekreationsområde (F16) samt genomgående grön korridor. Bebyggelseområdet beskrivs som en ny stadsdel som kan bli aktuell efter år 2020 och att rekreationsområdet ska erbjuda fantastiska utsiktsplatser samt olika friluftaktiviteter i naturliga miljöer. Genom området finns en länk i den sammanhängande gröna korridor som avses kringgärda centralorten. Korridoren runt staden utgör en betydande del i den övergripande gröna infrastrukturen som i ljuset av fortsatt bebyggelseutveckling i det större perspektivet ska hålla samman naturmiljöer och underlätta spridningen av växter och djur. Korridoren ska samtidigt vara en tillgänglig resurs för allmänheten med exempelvis en tillhörande vandringsled runt staden enligt översiktsplanens vision.

Det är positivt att planen skapar möjlighet för fortsatt expansion i linje med den pågående verksamhetsutveckling som sker i området. Det strategiska läget med närhet till både västra länken och järnvägen skapar goda förutsättningar för större och fler företagsetableringar. Närheten till högspänningsledningarna skapar även unika förutsättningar för mer elintensiva verksamheter. Platsens lokala förutsättningar och läge i centralorten har få motsvarigheter i dagsläget varför dess potentialer för verksamhetsutveckling värderas högt. Sammantaget ses detta bidra till att stärka Umeås utveckling och näringsliv på ett hållbart sätt.

Med gällande förslag tillsammans med de två nyligt antagna planerna som angränsar direkt i öster, kan det konstateras att översiktsplanens B8-område sammantaget prioriteras för verksamheter enbart. Området vid Brännlandsberget som benämns som en av fyra så kallade "Nya områden" i tillväxstrukturen för hållbar tillväxt kan således inte inräknas i scenariot fullt ut längre. Prioriteringen enligt förslag tillsammans med de nyligt antagna detaljplanerna har dock starka motiv med tanke på nämnda etableringsförutsättningar. Därtill har B8-området inte riktigt haft samma förutsättningar vad gäller att utgöra en naturlig förlängning av staden med sammanhängande inslag av bostäder, i jämförelse med de övriga tre motsvarande områdena i scenariostrukturen.

Industrimark föreslås över översiktsplanens utpekade gröna korridor längs planområdets östra del. Inom denna del finns område med höga naturvärden som utgjort grund för korridorens placering i området. Föreslagen användning i denna del tillsammans med angränsande detaljplaners avsikter, skapar dock sammantaget ett utökat verksamhetsområde som hänger samman. Utrymme för korridoren skapas i stället lite längre västerut, på diagonalen genom planområdet. Korridoren ges med detta förvisso en mindre genkoppling i den övergripande gröna infrastrukturen vilket i en jämförelse med vad som anges i översiktsplanen förändrar möjligheterna för artspridning. Ekologiska samband genom området kopplat till det övergripande systemet bibehålls dock och utrymmet för korridoren är dessutom i ett nuläge bredare än vad översiktsplanen anger.

Föreslaget utrymme som bland annat möjliggör den gröna korridoren innefattar på västra sidan delar av utpekade rekreativområde (F16). Rekreativområdets funktion behålls i planförslaget. Det går även att konstatera att föreslaget utrymme möjliggör att mer jordbruksmark kan bevaras i jämförelse med vad översiktsplanens utpekade B8-område avsåg.

Det är positivt att ett antal fördröjande och renande åtgärder föreslås inom planområdet, likväl som omledning av dagvatten till Umeälven. Detta i syfte för att minska belastningen på Tvärån vid exempelvis Rödäng och Klockarbäcken. Eftersom det sker uttag av råvatten från Umeälven, vilket utgör en del av Umeås dricksvattenförsörjning, blir det viktigt att inte exempelvis förorenat processvatten från verksamheterna hamnar i dagvattnet. Detta blir särskilt viktigt att beakta i efterföljande prövning och tillsyn bland kommande etableringar i området.

Processen gällande åtgärdsvalsstudie för möjlig väganslutning på E12 vid planområdets sydvästra sida är långt gången och det finns olika förslag på lösningar. Föreslagen gata i planen ska kunna anpassas och anslutas beroende på vilken trafiklösning som man i slutänden finner lämpligast.

Yttrandet har tagits fram av Övergripande planering samt Mark och exploatering i samverkan. Då delar av planens genomförande bland annat förutsätter en utökning av verksamhetsområde för vatten, dagvatten och spillvatten, kommer ett eventuellt antagande ske i kommunfullmäktige.

Beslutsunderlag

Plankarta

Planbeskrivning

Dagvattenutredning

Naturvärdesinventering

Arkeologisk utredning

Beredningsansvariga

Daniel Lindström, övergripande planering

Beslutet ska skickas till

Detaljplan, Umeå kommun

§ 10

Diarienum: KS-2022/00075

Reservationsavtal - del av fastigheten Grisbacka**17:11 m fl****Beslut**

Planeringsutskottet beslutar

att godkänna bilagt reservations/optionsavtal med Benders Fastigheter i Umeå AB

Ärendebeskrivning

Umeå kommun och Benders har under en tid fört diskussioner som syftar till att möjliggöra för Benders att etablera sig i Umeå. Avsikten är att i en första etapp etablera och bygga upp en logistikverksamhet för företagets produkter i norra Sverige och Finland för att i ett senare skede även etablera en produktionsanläggning för tillverkning av produkter avsedda för byggmarknaden.

Avtalet är därför utformat som ett reservationsavtal för etapp 1 med en option att teckna markanvisning för etapp 2.

Beslutsunderlag

Reservations/optionsavtal

Beredningsansvariga

Helen Nilsson, Per Westergren

Beslutet ska skickas till

Per Westergren, mark och exploatering