

Mötesbok: Kommunstyrelsens planeringsutskott (2026-10-20)

Kommunstyrelsens planeringsutskott

Datum: 2026-10-20

Plats: Kommunstyrelsens sammanträdesrum

Kommentar:

Dagordning

Beslutsärenden

84/26 Exploateringsavtal för Gökungen 2 m.fl	3
85/26 Deltagande i möte i MidtSkandia 10-12 november 2026 i Sandnessjøen på Helgeland	17

Informationsärenden

86/26 KSPLU Informationsärenden 2026-10-20	18
--	----



Tjänsteskrivelse

2026-10-05

Kommunstyrelsens
planeringsutskott

Diariennr: KS-2025/00958

Exploateringsavtal för Gökungen 2

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen planeringsutskott beslutar

att godkänna exploateringsavtal inklusive bilagor mellan Umeå kommun och Norrmejerier ekonomisk förening för fastigheten Gökungen 2 i enlighet med bilaga

Ärendebeskrivning

Exploateringsavtal för Gökungen 2 är upprättat mellan Umeå kommun och fastighetsägaren Norrmejerier ekonomisk förening för att reglera del av genomförandet av ny detaljplan för Gökungen 2 med flera med diarienummer BN-2018/002289.

Inom stadsdelen Mariehem har en ny detaljplan tagits fram. Syftet med detaljplanen är att inom Gökungen 2 möjliggöra för ny bebyggelse i form av bostäder och centrumändamål. Parkeringarna ska lösas i en parkeringsanläggning i norra delen av fastigheten som förutom att tillgodose parkeringsbehovet även ska avgränsa de planerade bostäderna från buller från Cytivas verksamheten på angränsande fastighet Gökungen 1. Vidare syftar detaljplanen till att möjliggöra för utveckling av befintlig industriverksamhet inom Gökungen 1 och 4.

Exploateringsavtalet reglerar genomförandet av den del av detaljplanen som avser Gökungen 2. Avtalet innebär i huvudsak att fastighetsägaren förvärvar cirka 1 400 kvm mark från kommunen för bostads- och centrumändamål samt överlåter mark avsedd för allmän plats, GC-väg, till kommunen utan ersättning. Fastighetsägaren bekostar lantmåteriförrättning, flytt av befintlig starkströmsledning inom fastigheten samt utbyggnad av ny trottoar längs Mariehemsvägen, vilken utförs av kommunen. För att säkerställa genomförandet ska fastighetsägaren ställa säkerhet motsvarande den uppskattade kostnaden för trottoaren

Beslutsunderlag

- Översiktskarta
- Exploateringsavtal inklusive bilagor

2 av 2

Tjänsteskrivelse

Dnr: KS-2025/00958

Beredningsansvariga

Kajsa Dahlberg, Mark och exploatering
Nicholas Bolving, Mark och exploatering

Beslutet ska skickas till

Kajsa Dahlberg, Mark och exploatering
Linus Nordström, Detaljplanering

Nicholas Bolving
Tf Mark- och exploateringsdirektör

Kajsa Dahlberg
Mark- och
exploateringsingenjör

Översiktskarta, Gökungen 2

Exploateringsavtal för detaljplan BN-2018/02289

KS-2025/00958

Exploateringsavtal

för genomförande av detaljplan BN-2018/002289 gällande Gökungen 2 m.fl. i Umeå kommun

PARTER

Umeå kommun, 212000–2627

Mark och exploatering

901 84 Umeå

fortsättningsvis *Kommunen*

Norrmejerier Ekonomisk förening, 794700-2296

Box 1313

901 23 UMEÅ

fortsättningsvis *Fastighetsägaren*

Kontaktperson: Erik Ring, Erik.Ring@norrmejerier.se, 070 616 13 47

BAKGRUND OCH SYFTE

Detta avtal, fortsättningsvis kallat *Exploateringsavtalet*, är upprättat för att reglera genomförandet av *Detaljplan* för Gökungen 2 inom Umeå kommun (*BN-2018/002289*), nedan kallad *Detaljplanen*, se urklipp från plankarta i Bilaga 1.

Syftet med *Detaljplanen* är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för flerbostadshus samt en samlad parkeringsanläggning med möjlighet till centrumverksamhet i områdets norra del. *Detaljplanen* har varit ute på samråd och granskning, och ska upp för antagande i byggnadsnämnden i Umeå kommun.

Syftet med *Exploateringsavtalet* är ett effektivt och ändamålsenligt genomförande av *Detaljplanen*.

§ 1 DETALJPLAN OCH TIDIGARE AVTAL

§ 1.1 Detaljplan/Exploateringsområde

Exploateringsavtalet avser exploatering inom området som planläggs med användningen bostäder och centrumändamål i *Detaljplanen*, vilket utgörs av fastigheten Gökungen 2 och

Exploateringsavtal för detaljplan BN-2018/02289

KS-2025/00958

del av Nydala 1:51. Detta område kallas fortsättningsvis för *Exploateringsområdet* och är markerat med rött på kartan i Bilaga 1.

§ 1.2 Tidigare avtal

Planavtal har tecknats mellan Umeå kommun Detaljplanering och Fastighetsägaren 2023-10-17.

§ 2 MARKÖVERLÅTELSE OCH LANTMÄTERIFÖRRÄTTNINGAR

§ 2.1 Marköverlåtelser mellan Kommunen och Fastighetsägaren

Fastighetsägaren överlåter utan ersättning den del av fastigheten Gökungen 2 som i Detaljplanen utgör allmän plats till Kommunen.

Kommunen överlåter den del av Nydala 1:51 som inom Detaljplanen utgör kvartersmark för bostäder till Fastighetsägaren.

För överlåtelserna har en överenskommelse om fastighetsreglering tagits fram, se Bilaga 2.

§ 2.2 Fastighetsbildning

Ansökan om fastighetsreglering enligt § 2.1 lämnas in till kommunala lantmäterimyndigheten. Kommunen ansvarar för att ansöka om fastighetsreglering. Fastighetsägaren ansvarar för att bekosta förrättningsåtgärden.

§ 2.3 Servitut

Huvudledning för fjärrvärme löper längs med Mariehemsvägen och är tryggad genom avtalsservitut inom u-område på kvartersmarken (akt 24-IM1-82/2494.1).

I norra delen av Exploateringsområdet finns ett befintligt avtalsservitut för vatten- och spillvattenledning (D-2019-00213036) samt ett för elledning (D-2019-00185863:1). Planerad byggrätt ligger inom servitutsområdet för vatten- och spillvattenledningen. För att genomföra Detaljplanen i den delen krävs ett medgivande från ledningsägaren, Vakin.

Längs södra gränsen av Exploateringsområdet löper en befintlig elledning för starkström. Ledningen är tryggad med ett avtalsservitut inom det område som, enligt bilaga 2 överenskommelse om fastighetsreglering, ska överföras från Kommunen till Fastighetsägaren.

§ 2.4 Ledningsrätt

Inom Exploateringsområdet finns två ledningsrätter. Ledningsrätterna med aktnummer 2480K-03/131.1 och 2480K-07/268.2 har ändamålet starkström och där är Umeå energi ledningsrättshavare.

Ledningsrätt med aktnummer 2480K-03/131.1 ligger på mark som planläggs med byggrätt. För att kunna genomföra Detaljplanen måste ledningen delvis flyttas och ledningsrätten utbredning ändras. Fastighetsägaren bekostar flytt av ledning och tillbehör som omfattas av ledningsrätten samt omprövning av ledningsrätten. Flytten hanteras i dialog med ledningsägaren, Umeå energi.

§ 3 UTFÖRANDE OCH BEKOSTANDE AV ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR

§ 3.1 Allmän plats med kommunalt huvudmannaskap

Längs med Mariehemsvägen ska den befintliga trottoaren i söder förlängas längs med Exploateringsområdet fram till ny infart i norr. Förlängningen görs med samma utformning som befintlig trottoar har, dvs 3 m kantstensbunden trottoar mot gatan och 3 m grönremsa med trädplantering och belysning mot den planerade bebyggelsen. Åtgärden omfattar även att dagvattenlösning för gatan ändras från dikeslösning till brunnar.

Kommunen ansvarar för utförandet av åtgärden, dvs projektering, upphandling och anläggande av trottoar inom allmän plats.

Fastighetsägaren ska till Kommunen erlægga de faktiska kostnaderna för utförandet av åtgärden. Fastighetsägaren faktureras när åtgärden är utförd.

Åtgärden kommer att utföras när Exploateringsområdet är utbyggt för att det inte ska uppstå skador på anläggningen under tiden då Exploateringsområdet byggs ut.

§ 3.2 Allmänna, kommunala VA-anläggningar

Exploateringsområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten samt dagvatten (gata och fastighet). Tillkommande bebyggelse ska anslutas till det allmänna VA-nätet.

Fastighetsägaren ansvarar för att servisanmälan ges in till Vakin i sådan tid att handläggningen kan slutföras innan anslutning behöver ske. VA-huvudmannen fastställer och meddelar förbindelsepunktens läge först efter att en komplett servisanmälan har inkommit. Fastighetsägaren ska betala anläggningsavgift till VA-huvudmannen enligt den VA-taxa som gäller vid tidpunkten då avgiftsskyldighet inträder.

§ 4 UTFÖRANDE OCH BEKOSTANDE AV ÖVRIGA ANLÄGGNINGAR

§ 4.1 Allmänt om byggnation på kvartersmark

Fastighetsägaren ansvarar för att utbyggnad på kvartersmark under pågående arbete utformas så att de boende som flyttar in i området kan nå allmän plats.

Fastighetsägaren ansvarar för och bekostar projektering och genomförande av anslutnings- och återställandearbeten som behöver göras på intilliggande fastigheter som en följd av genomförandet av Detaljplanen.

§ 4.2 Avfallshantering

Avfallshantering ska lösas inom kvartersmarken och ska utföras så att de uppfyller Vakins gällande anvisningar för ny- och ombyggnad av plats för avfallshämtning.

§ 4.3 Ledningar för el, telekommunikationer, fjärrvärme

Tillkommande bebyggelse ska anslutas till befintligt elnät i området.

Ny bebyggelse kan anslutas till fjärrvärmenätet. Huvudledning för fjärrvärme går längs med Mariehemsvägen och är tryggad med avtalsservitut inom kvartersmarken (akt 24-IM1-82/2494.1).

Starkströmsledning inom kvartersmarken behöver flyttas för att genomföra Detaljplanen. Fastighetsägaren bekostar sådan ledningsflytt inom kvartersmark som är nödvändig till följd av exploateringen. Flytten hanteras i dialog med ledningsägaren, Umeå energi.

Fastighetsägaren ska i samråd med ledningssägare svara för samordning av ledningsdragning inom kvartersmarken. Befintliga anläggningar ska hållas tillgängliga för berörda ledningsägare under byggtiden.

§ 5 VILLKOR UNDER BYGGTIDEN/GENOMFÖRANDE

§ 5.1 Tidplan

Anläggningar på allmän plats ska utföras i sådan takt att de på ett tillfredsställande sätt kan tjäna bebyggelse inom Exploateringsområdet. Utbyggnad av trottoar enligt § 3.1 ska utföras efter att byggnationerna inom Gökungen 2 har färdigställts. Fastighetsägaren ska i god tid före genomförandet av åtgärden kontakta Umeå kommun, Gator och parker för samordning och utförande. Utförandet sker under barmarkssäsong.

Fastighetsägaren ska, i god tid före projektering och utbyggnad av den egna VA-anläggningen, samordna sin tidsplan med Vakin. Syftet är att säkerställa att erforderlig

fördröjningsanläggning för dagvatten på allmän plats har färdigställts innan byggnation inom Exploateringsområdet påbörjas, såvida inte parterna skriftligen överenskommit om annat.

Befintlig starkströmsledning enligt § 4.3 måste flyttas innan exploatering kan påbörjas inom Exploateringsområdet. Fastighetsägaren ansvarar för att i god tid ta kontakt med berörd ledningsägare för samordning och genomförande av åtgärderna.

§ 5.2 Fornlämningar

Om fornlämningar påträffas i samband med utbyggnad av kvartersmark ansvarar Fastighetsägaren för anmälan till länsstyrelsen och bekostar de åtgärder som det kan kräva.

Om fornlämning påträffas i samband med åtgärder på allmän plats enligt § 3.1 ansvarar Kommunen för anmälan till länsstyrelsen. Kostnader för eventuella åtgärder faktureras Fastighetsägaren.

§ 5.3 Markföroreningar

Fastighetsägaren ansvarar för och bekostar eventuella markmiljöundersökningar och efterbehandlingsåtgärder som krävs för genomförandet av Detaljplanen. Denna bestämmelse påverkar inte ansvarsfördelningen enligt miljöbalken eller Fastighetsägarens rätt att rikta krav mot annan ansvarig.

Om markföroreningar påträffas vid utbyggnad av allmän plats ansvarar Kommunen för erforderliga kontakter med tillsynsmyndigheten. Merkostnader för utredning, masshantering och efterbehandling som sådana föroreningar medför ska ingå i kostnaderna för utförandet av allmän plats enligt § 3.1.

Fastighetsägarens ansvar enligt denna bestämmelse påverkas inte av att denne enligt miljöbalken kan ha rätt att rikta krav mot annan ansvarig.

§ 5.4 Byggtrafik och störningar

Byggtrafik till och från Exploateringsområdet ska ske så att störningarna begränsas i möjligaste mån.

5.3 Markåtkomst under byggtid

Om Fastighetsägaren behöver nyttja allmän platsmark under projektets byggtid ska tillstånd att nyttja allmän plats inhämtas, och ska grävarbeten göras inom allmän plats ska grävtillstånd inhämtas. Tillstånd att tillfälligt nyttja/hyra allmän plats hanteras av Polismyndigheten och Myndighetsgruppen på Umeå kommun, Gator och parker. Grävtillstånd hanteras av Umeå kommun, Gator och parker.

Exploateringsavtal för detaljplan BN-2018/02289

KS-2025/00958

§ 5.5 Skador under byggtiden och skydd av befintliga värden

Fastighetsägaren ansvarar för återställande av skador på tredje mans egendom. Innan skada åtgärdas ska godkännande inhämtas från drabbad part. Drabbad part har rätt att på bekostnad av den som orsakat skada själv reparera skadan.

Krävs sprängarbeten ska dessa särskilt riskbedömas, planeras och utföras så att skador på grund av sprängning förebyggs. Fastighetsägaren ansvarar för och bekostar framtagandet av eventuell riskbedömning för sprängningsarbeten.

§ 6 FULLFÖLD AV AVTAL

§ 6.1 Säkerhet

Fastighetsägaren har ett ekonomiskt åtagande för anläggande av trottoar inklusive grönyta och belysning samt tillhörande dagvattenlösning enligt § 3.1. Fastighetsägaren ska för sina åtagande ställa en säkerhet om sjuhundra tusen (700 000) kronor. Säkerheten får utgöras av bankgaranti eller pantsättning av medel på spärrat konto till förmån för Kommunen.

Vid pantsättning av spärrat konto ska medlen hållas på konto i svensk bank, vara spärrade för uttag utan Kommunens skriftliga medgivande och omfattas av pantsättningsavtal i av Kommunen godkänd form. Kommunen äger rätt att ta medlen i anspråk vid utebliven eller bristfällig fullgörelse, i enlighet med det av kommunen godtagna pantsättningsavtalet. Ränta på kontot tillfaller Fastighetsägaren i den mån inte säkerheten tas i anspråk.

Säkerheten ska ställas i samband med Fastighetsägarens undertecknande av Exploateringsavtalet. Fastighetsägaren har rätt att byta ställd säkerhet mot ny säkerhet i takt med att åtaganden fullgörs, motsvarande återstående skyldigheter.

§ 7 ÖVRIGT

§ 7.1 Överlåtelse av fastighet och avtal

Fastighetsägaren får först efter Kommunens skriftliga medgivande överlåta Exploateringsavtalet, eller rättigheter och skyldigheter enligt Exploateringsavtalet, på annan part.

Om Fastighetsägaren önskar överlåta Exploateringsavtalet på annan ska, om förvärvaren är en part som Kommunen skäligen kan acceptera, sådant medgivande inte oskäligen innehållas givet att tillträdande part också (i) har förvärvat eller ingått avtal om förvärv av fastigheten Gökungen 2, (ii) skriftligen bekräftar att de inträder i Exploateringsavtalet och därmed övertar de skyldigheter som åvilar Fastighetsägaren, samt (iii) ställer ut en säkerhet

Exploateringsavtal för detaljplan BN-2018/02289

KS-2025/00958

av motsvarande värde som enligt § 6.1 eller om Fastighetsägaren kvarstår vid den lämnade säkerheten.

§ 7.2 Tvist

Tvist som gäller tolkningen eller tillämpningen av Exploateringsavtalet ska i första hand lösas genom förhandling. Om enighet inte kan uppnås ska tvisten avgöras i svensk allmän domstol med Umeå tingsrätt som första instans.

§ 7.3 Giltighet

Detta Exploateringsavtal gäller under förutsättning att

- *Byggnadsnämnden i Umeå kommun* antar Detaljplanen genom beslut som senare får laga kraft,
- *Kommunstyrelsens planeringsutskott i Umeå kommun* godkänner detta Exploateringsavtal genom beslut.

Exploateringsavtalet är till alla delar förfallet utan ersättningsrätt för någon av parterna om inte dessa villkor uppfyllts.

Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar av vilka parterna tagit var sitt.

Umeå 2026 -

Umeå 2026 - 09-30

För Umeå kommun

För Norrmejerier ekonomisk förening

Nicholas Bolving
Mark- och exploateringschef

Gerhard Bley
VD

Kajsa Dahlberg
Mark- och exploateringsingenjör

Exploateringsavtal för detaljplan BN-2018/02289

KS-2025/00958

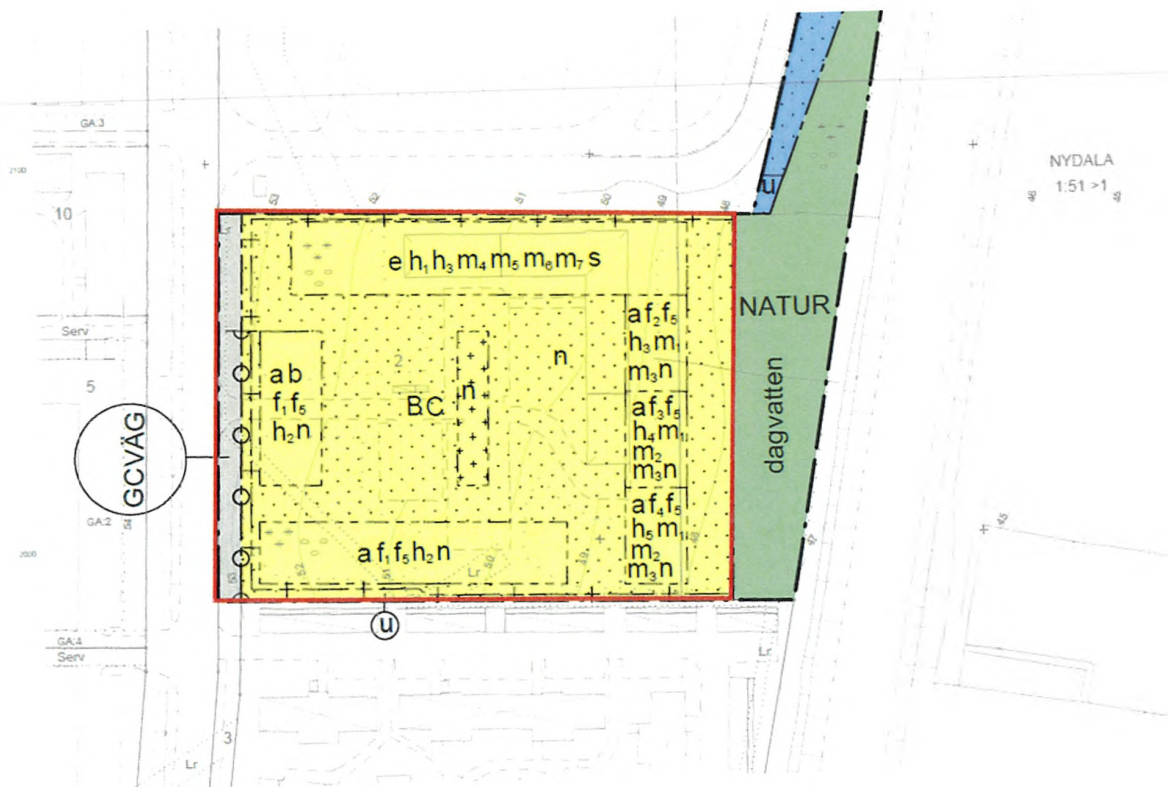
Bilagor

Exploateringsavtalet utgörs av detta dokument samt följande bilagor:

- | | |
|----------|--|
| Bilaga 1 | Del av Detaljplan och Exploateringsområdet |
| Bilaga 2 | Överenskommelse om fastighetsreglering |

Exploateringsavtal för detaljplan BN-2018/02289
Bilaga 1. Del av Detaljplan samt Exploateringsområdet

KS-2025/00958



Exploateringsavtal för detaljplan BN-2018/02289
Bilaga 2 – Överenskommelse om fastighetsreglering

KS-2025/00958

ANSÖKAN OCH ÖVERENSKOMMELSE OM FASTIGHETSREGLERING

Parter

Ägare till Stadsliden 5:1 och Nydala 1:51

Umeå kommun (212000-2627)

Mark och exploatering

901 84 UMEÅ

Kontaktperson: Kajsa Dahlberg, Kajsa.Dahlberg@umea.se, 090 16 14 55

Ägare till Gökungen 2

Norrmejerier Ekonomisk förening, 794700-2296

Box 1313

901 23 UMEÅ

Kontaktperson: Erik Ring, Erik.Ring@norrmejerier.se, 070 616 13 47

Marköverföring och ersättning

1. Den del av Gökungen 2 som i detaljplan BN-2018/02289 planläggs som allmän plats (GCVÄG), ska överföras till den kommunala gatufastigheten Stadsliden 5:1, se Figur 1. För marköverföringen utgår ingen ersättning.

2. Den del av Nydala 1:51 som i detaljplan BN-2018/02289 planläggs som kvartersmark för bostäder och centrum ska överföras till Gökungen 2, se Figur 1.

För marköverföringen ska ägaren till fastigheten Gökungen 2, Norrmejerier ekonomisk förening, erlägga 1 730 000 kr (en miljon sjuhundratrettio tusen kronor) till ägaren av fastigheten Nydala 1:51, Umeå kommun.

Fastigheten Nydala 1:51 belastas av ett avtalsservitut för vatten- och avloppsledningar (aktnr D-2019-00213036:1) samt två avtalsservitut för elledning (aktnr D-2019-00185863:1 respektive enligt bifogat avtal). Då rättigheterna berör det område som överförs genom fastighetsreglering ska servituten fortsättningsvis belasta båda fastigheterna efter genomförd reglering.

Tillträde

Tillträde sker när fastighetsbildningen fått laga kraft.

Fastighetsbildning

Ansökan om fastighetsbildning görs av Kommunen och biträds härmed av fastighetsägaren till Gökungen 2. Kostnaden för fastighetsregleringarna betalas av ägaren till Gökungen 2. Parterna godtar den vid lantmäteriförrättningen uppmätta arealen.



Tjänsteskrivelse

2026-10-12

Kommunstyrelsens
planeringsutskott

Diariennr: KS-2026/00947

Deltagande i möte i MidtSkandia 10-12 november 2026 i Sandnessjøen på Helgeland

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens planeringsutskott beslutar

att Janet Ågren (S) deltar i möte i MidtSkandia 10-12 november 2026 i Sandnessjøen på Helgeland.

Ärendebeskrivning

MidtSkandia håller årligen ett höstmöte där man bjuder in hela partnerskapet på svensk och norsk sida för att diskutera aktuella gemensamma frågor. Årets höstmöte hålls i Sandnessjøen som är huvudort i Alstahaugs kommun och ligger vid Atlantkusten ca 11 mil sydväst om Mo i Rana. Mötet kommer utöver ordinarie styrelsemöte att fokusera på Atlanthamnarnas betydelse för försvaret och NATO samt turismnäringen i Helgelandsregionen.

Beredningsansvariga

Isabella Forsgren

Beslutet ska skickas till

Vanessa Holmlund

Förnamn, Efternamn
Befattning



Tjänsteskrivelse

2026-10-05

Kommunstyrelsens
planeringsutskott

Diariennr: KS-2026/00042

KSPLU Informationsärenden 2026-10-20

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens planeringsutskott beslutar

att i protokollet notera att utskottet tagit del av följande informationer.

Ärendebeskrivning

- Uppdatering, Tvärån och Djupbäcken
- Prognos för bostadsbyggandet
- Uppdatering Guldskrinet
- Rapport från Connecting Europe Days 2026
- Stadsutveckling Teg – vad har vi uppnått
- TÖP stadsledskomplettering
- Stadsdirektören informerar

Beredningsansvariga

Elin Pietroni

Beslutet ska skickas till

Förnamn, Efternamn
Befattning

Olov Häggström
Utredare