

Kommunstyrelsens planeringsutskott

Tid:	Tisdagen den 2 mars 2021 kl. 09:00-10:00	
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) Bore Sköld (V) tjänstgörande ersättare för vakant plats (deltar på distans)	
Övriga deltagare:	Se sidan två	
Utses att justera:	Anders Ågren (M)	
Sekreterare:	<i>Signeras digitalt</i> Anna Holmstedt	§§ 19-25
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:	2021-03-02
Anslaget har satts upp:	2021-03-04
Anslaget tas ner:	2021-03-26
Förvaringsplats:	Kommunledningsstaben, nämndskansliet
Underskrift: Therese Stellén

Övriga deltagare

Tjänstepersoner (deltar på distans)

Margaretha Alfredsson, stadsdirektör

Rune Brandt, samhällsbyggnadschef

Pernilla Helmersson, övergripande planering § 19

Malin Lagervall, planeringschef

Mattias Mitz, presskommunikatör

Helen Nilsson, mark och exploateringschef

Carl Rasmunds, mark och exploatering

Tomas Strömberg, stadsarkitekt

Kajsa Dahlberg, mark och exploatering §§ 19-23

§ 19

Diarienum: KS-2019/00441

Inbjudan till internt seminarium om Umeås stadsdelar och social hållbarhet**Beslut****Planeringsutskottet beslutar****att bjuda in nämnder och bolagsstyrelser till seminarium om Umeås stadsdelar och social hållbarhet 5 mars och 26 mars 2021.****Ärendebeskrivning**

I november 2020 beslutade kommunstyrelsen att godkänna rapporten Umeås stadsdelar - så står det till! Rapporten lyfter social hållbarhet för hela Umeå tätort och syftar till att fungera som underlag för hur sociala värden ska kunna fortsätta utvecklas i Umeås stadsdelar. Rapporten har ett fokus på den bebyggda miljön men berör indirekt många andra delar och verksamheter. Rapporten är en delleverans från arbetet med Tematiskt tillägg för stadsdelskomplettering.

I syfte att informera om innehållet och visa på olika användningar planeras ett internt seminarium för både tjänstepersoner och politiker genomföras fredagen 5 mars. Seminariet ges en andra gång den 26 mars för att möjliggöra för fler att delta.

Seminariet genomförs som en Teams livehändelse. Redaktionella ändringar av inbjudan kan komma att göras.

Beslutsunderlag

Bilaga Inbjudan internt seminarium

Beredningsansvariga

Pernilla Helmersson, övergripande planering

Linda Gustafsson, övergripande planering

§ 20

Diarienum: KS-2021/00159

Medlemskap i ekonomisk förening, Nordic City Network

Beslut

Planeringsutskottet beslutar

att Umeå kommun ska ingå som medlem i den ekonomiska föreningen Nordic City Network

att utse chef för övergripande planering som kommunens representant i kommande styrelse för föreningen.

att medlemsavgiften finansieras via Övergripande planerings ordinarie budget

Ärendebeskrivning

Nordic City Network är ett nätverk mellan tjänstepersoner och politiker i nordiska städer som arbetar med stadsplanering i olika former. Nätverkets syfte är att bidra till kunskaps- och erfarenhetsutbyte i frågor som rör stadsplanering och -utveckling med inriktning mot hållbara städer.

Umeå har haft ett mångårigt engagemang i nätverket och genom detta både fått och bidragit med värdefull kunskap och inspiration från och till kolleger i de medverkande städerna. F.n. ingår 13 städer från Sverige, Danmark och Norge, de flesta storleksmässigt jämförbara med Umeå. Verksamheten har i huvudsak bestått i återkommande träffar i medlemsstäderna där deltagarna gemensamt fått jobba med aktuella planeringsfrågor i värdstaden, varvat med föreläsningar och diskussion. Även representanter från akademi, näringsliv och civilsamhället har deltagit.

Från Umeå kommun har framförallt tjänstepersoner från övergripande planering samt ledamöter i kommunstyrelsens planeringsutskott deltagit i nätverkets aktiviteter.

Nätverket har fram till nu haft en informell organisation, där Malmö stad haft funktionen som sekretariat finansierad genom medlemsavgiften. På medlemsmöten har inriktningen för nätverkets arbete beslutats.

Under det senaste året har ett utvecklingsarbete om nätverkets framtida organisation bedrivits. Man har utrett olika verksamhetsformer såsom ideell förening, ekonomisk förening och aktiebolag. Eftersom nätverket ska anställa konsulter och eventuellt ta betalt för verksamhet föll valet på en ekonomisk förening. På kommande medlemsmöte i februari 2021 är avsikten att ta beslutet att bilda föreningen. Den konstituerande stämman för föreningen hålls i april, och då väljs också dess styrelse.

Den ekonomiska föreningen innebär i korthet

- ett årligt medlemsforum (årsstämma) utser en styrelse och tar beslut kring nätverkets tematiska inriktning
- styrelsen leder nätverkets verksamhet
- ett sekretariat planerar och genomför nätverkets verksamhet
- finansiering av nätverket sker via medlemsavgift (75 000 SEK/ år)
- konsultstöd tas in för hemsida och ekonomisk redovisning.

Styrelsen består av 5 representanter från medlemskommunerna, varav två är ordförande respektive vice ordförande. Därtill ingår en representant från vardera Nordregio (forskningscenter för regional utveckling och planering) respektive Nordiska ministerrådets arbetsgrupp för hållbara städer. Samverkan med dessa organisationer är en nyhet i föreningens verksamhet.

I bilagor framgår förslaget till organisationsform, stadgar m.m. för föreningen. Styrelsen väljs på stämman i april, och kommer sedan att roteras på 2-årsbasis.

Målet är att ett 30-tal städer på sikt ska ingå i nätverket. Nätverkets inriktning för åren 2021 – 2024 utgår från temana *grön omställning*, *social inkludering* samt *ekonomisk resiliens*.

Övergripande planering ser deltagandet i nätverket som mycket värdefullt för att utveckla kommunens planering och föreslår att Umeå kommun går in som medlem i den ekonomiska föreningen. Årsavgiften 75 000 kr

belastar övergripande planerings budget. Som kommunens representant i framtida styrelser föreslås chefen för övergripande planering.

Beslutsunderlag

PM Nordic City Networks framtida organisering

Utkast stadgar NCN 2021-02-15

Beredningsansvariga

Thomas Lundgren, övergripande planering

§ 21

Diarienum: KS-2020/00746

Markanvisning Sandbäcken, Motorcentralen**Beslut**

Kommunstyrelsens planeringsutskott beslutar

att godkänna bilagt markanvisningsavtal med Motorcentralen i Umeå AB.

Ärendebeskrivning

Motorcentralen har sedan december 2018, se KS-2018/00916, en avsiktsförklaring med kommunen med syftet att möjliggöra en etablering av delar av sin verksamhet inom området Sandbäcken.

Denna markanvisning är en fortsättning av denna process, där ett cirka 10 500 kvm stort markområde utmed Norra länken anvisas till ett markpris om 600kr/kvm.

Parternas avsikt är att detta är ett steg i en successiv flytt av Motorcentralens verksamhet, vilket skapar förutsättningar för en hållbar stadsutveckling med fler bostäder i en centralt belägen stadsdel som Haga. Sedan tidigare har Näringslivs- och planeringsutskottet beslutat om markanvisning inom NLC Park för att möjliggöra en flytt av Motorcentralens lastbilsverksamhet, se KS2017-851.

Beslutsunderlag

Bifogat markanvisningsavtal inkl. karta

Beredningsansvariga

Frida Lindström, Johan Sjöström, mark och exploatering

Beslutet ska skickas till

Frida Lindström

§ 22

Diarienum: KS-2021/00195

Riktlinjer för exploateringsavtal, revidering samt tillägg av bilaga för exploateringsersättning på Teg

Beslut

Kommunstyrelsen planeringsutskott beslutar

att godkänna revidering av Riktlinjer för exploateringsavtal enligt bifogat förslag,

att godkänna tillägg till Riktlinjer för exploateringsavtal som utgörs av en bilaga, "Principer för exploateringsersättning på Teg" enligt bifogat förslag.

Ärendebeskrivning

Revideringen av Riktlinjer för exploateringsavtal är enbart redaktionell och innebär att benämningen "kommunstyrelsens näringslivs- och planeringsutskott" ändras till "kommunstyrelsens planeringsutskott" samt att bilaga enligt detta beslut läggs till längst bak i dokumentet med texten "Bilaga 1. Principer för exploateringsersättning på Teg".

Tillägget till Riktlinjer för exploateringsavtal utgörs av en bilaga: "Principer för exploateringsersättning på Teg".

Den planerade stadsutvecklingen på Teg längs med väg 503 innebär en omfattande ut- och ombyggnad av allmänna anläggningar och därmed stora investeringskostnader för kommunen. Fastighetsägare som kan utveckla sina fastigheter inom området tack vare kommunens planerade investeringar har en nytta av omvandlingen och ska därför bära en skälig del av kostnaden genom att erlagga exploateringsersättning.

Exploateringsavtal får enligt plan- och bygglagen omfatta åtaganden att vidta eller finansiera åtgärder för att anlägga gator, vägar och andra allmänna platser. Åtgärderna ska vara nödvändiga för att detaljplanen ska kunna genomföras och stå i rimligt förhållande till dennes nytta. Kommunen får avtala om ersättning avseende efterhandsbetalningar och förskottsregleringar enbart om detaljplanen är en del av en etappvis utbyggnad. Med etappvis utbyggnad avses att detaljplanen omfattas av ett område som är en del av ett planprogram. Finns inget planprogram kan det

istället framgå av kommunens riktlinjer för exploateringsavtal att det är ett område med etappvis utbyggnad.

Umeå kommuns riktlinjer för exploateringsavtal reviderades i november 2018. De förändringar som då gjordes var att öppna upp för möjligheten för kommunen att avtala om ersättning för redan gjorda investeringar och kommande investeringar i ett område med etappvis utbyggnad.

Exploateringsersättning från exploatörerna är en viktig del i finansieringen av investeringarna som ska göras inom området på Teg. För att säkerställa en rättvis, transparent och juridiskt riktig modell för uttaget av exploateringsersättning har en utredning gjorts tillsammans med Evidens och professor Thomas Kalbro. Tillägget som nu görs till riktlinjerna för exploateringsavtal tillsammans med beslutsdokument för ersättningsnivåer utökar kommunens möjligheter att avtala om sådan ersättning inom plan- och bygglagens regler och tydliggör förutsättningarna för fastighetsägare att exploatera inom området.

Grunderna för hur exploateringsersättning ska tas ut inom Innanför ringen-projektet på Teg beskrivs i **två olika dokument**:

Det första dokumentet, som godkänns i och med detta beslut, "Principer för exploateringsersättning på Teg" redogör för generella principer och läggs som en bilaga till Riktlinjer för exploateringsavtal. Bilagans syfte är att tydliggöra vad som gäller för de exploatörer som ska ta fram en ny detaljplan inom omvandlingsområdet på Teg. Riktlinjer för exploateringsavtal och dess bilagor är dokument som ska vara beständiga över tid, varför beräkningsgrunder (dvs uppskattad byggrätt och investeringskostnader inom omvandlingsområdet) och exploateringsersättningsnivåer inte regleras där.

I bilagan tydliggörs att stadsutvecklingen av området längs väg 503 på Teg är ett område som kommer att byggas ut etappvis under lång tid. Kommunen kan därför avtala om ersättning för redan gjorda investeringar och framtida investeringar i enlighet med riktlinjerna för exploateringsavtal för nya detaljplaner inom stadsutvecklingsområdet. I bilagan definieras området som bedöms ha nytta av omvandlingen och därmed ska vara med och ta en del av kostnaden. Vidare framgår de generella principer som ska gälla vid beräkning och uttag av exploateringsersättning när ett exploateringsavtal ska tecknas för en detaljplan inom området.

Eftersom utbyggnaden kommer att pågå under lång tid kommer förutsättningarna under omvandlingstiden att förändras. Bilagan till riktlinjerna för exploateringsavtal kommer enbart ange de generella principerna för uttag av exploateringsersättning.

Det andra dokumentet, "Beräkningsgrunder och nivå för exploateringsersättning på Teg" redogör för uttag av exploateringsersättning på en mer detaljerad nivå och tas upp i ett särskilt beslut i Kommunstyrelsens planeringsutskott. Här läggs bland annat nivån på exploateringsersättningen fast och de beräkningsgrunder som använts för att räkna fram den. Om beräkningsgrunderna som används för att fastställa nivån förändras ska dokumentet revideras och tas upp för beslut på nytt.

Beslutsunderlag

- Riktlinjer för exploateringsavtal
- Bilaga till Riktlinjer för exploateringsavtal: "Principer för exploateringsersättning på Teg"

Beredningsansvariga

Helen Nilsson, Mark och exploatering

Carl Rasmunds, Mark och exploatering

Kajsa Dahlberg, Mark och exploatering

Beslutet ska skickas till

Carl Rasmunds och Kajsa Dahlberg, Mark och exploatering

§ 23

Diarienum: KS-2021/00196

Beräkningsgrunder och nivåer för exploateringsersättning på Teg

Beslut

Kommunstyrelsens planeringsutskott beslutar

att ta ut exploateringsersättning för nya detaljplaner inom omvandlingsprojektet på Teg inom ramen för "Innanför ringleden"-projektet i enlighet med ärendebeskrivningen och bifogat beslutsunderlag, "Beräkningsgrunder och nivåer för exploateringsersättning på Teg".

Ärendebeskrivning

Stadsutvecklingsprogrammet Innanför ringleden antogs av kommunfullmäktige 2018 och beskriver kommunens vision för omvandlingen av områdena längs med de statliga vägarna som kommunen ska ta över när ringleden färdigställts. Syftena med omvandlingen är att förbättra luftkvaliteten i tätorten, förbättra framkomligheten för hållbara färdvägar samt skapa möjligheter att utveckla områdena med ny stadsbebyggelse.

Kommuns vision och planerade investeringar inom omvandlingsområdet längs med väg 503 på Teg möjliggör för fastighetsägare inom området att utveckla sina fastigheter. De som nyttjar utvecklingsmöjligheten bör därför också medfinansiera investeringarna.

Investeringar i allmänna platser, såsom gator och parker, medför stora kostnader som därför bör fördelas mellan kommunen och exploatörer inom området. Exploatörer som erhåller nya byggrätter genom planläggning föreslås medfinansiera investeringarna genom att erlagga en exploateringsersättning. Principerna för erläggande av exploateringsersättning på Teg redovisas översiktligt i Bilaga 1 till Riktlinjer för exploateringsavtal, "Principer för exploateringsersättning på Teg" och förutsättningarna beskrivs mer i detalj i beslutsunderlaget till denna

tjänsteskrivelse "Beräkningsgrunder och nivåer för exploateringsersättning på Teg". Exploateringsersättningen föreslås tas ut enligt nivåer som redovisas i tabell 1 i samma dokument. Exploateringsersättningen fastställs i ett exploateringsavtal i samband med antagande av ny detaljplan. Omvandlingsområdet på Teg kommer att byggas ut i etapper. Genomförande och tidplan grundas på när privata fastighetsägare vill och kan utveckla sin fastighet och när kommunala investeringsprojekt kan komma igång.

För att få in hela medfinansieringen från exploateringen krävs att hela omvandlingsområdet utvecklas och bebyggs i enlighet med de bedömningar som gjorts. Detta bedöms ta många år vilket innebär att kommunen kan behöva ligga ute med pengar innan området är helt utbyggt.

Beslutsunderlag

Beräkningsgrunder och nivåer för exploateringsersättning på Teg
Bilaga till Riktlinjer för exploateringsavtal: Principer för exploateringsersättning på Teg

Beredningsansvariga

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

Beslutet ska skickas till

Kajsa Dahlberg, Carl Rasmunds, Mark och exploatering

§ 24

Diarienum: KS-2019/00336

Antagande: Detaljplan för del av fastigheterna Stöcksjö 7:9 och Stöcksjö s:1 inom Stöcksjö by i Umeå kommun

Förslag till beslut

Kommunfullmäktige beslutar

att anta detaljplanen för Stöcksjö 7:9 och Stöcksjö s:1 inom Stöcksjö by i Umeå kommun.

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

Ärendebeskrivning

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för bostäder.

Arbetet med att upprätta detaljplanen påbörjades av Umeå kommun, Detaljplanering den 18 januari 2017. Planen har varit föremål för samråd under tiden 2 - 23 april 2019 samt granskning under tiden 11 december 2020 – 7 januari 2021. Av de synpunkter som har inkommit under samråds- och granskningstiden har en samrådsredogörelse och ett granskningsutlåtande upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering. Länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, berörda sakägare, kommunala och statliga instanser har haft möjlighet att framföra synpunkter på förslaget. Av de synpunkter som har inkommit framgår bland annat att närboende anser att planförslaget inte är anpassat efter landsbygdskaraktären på platsen samt att detaljplanen tillåter för många bostäder, att naturmark tas i anspråk för bebyggelse, att en gång- och cykelbana saknas i Stöcksjö samt att E4:ans korsning vid Stöcksjö Södra Byväg/E4:an är trafikfarlig. En återkommande synpunkt från de närboende är en oro kring Stöcksjö Södra Byvägs standard i och med att genomförandet av detaljplanen medför fler boende som kommer belasta vägen.

Efter samrådet har planområdet minskats i väster för att bevara Poststigen. Även kvartersmarken har omformats och till viss del utökats i öster för att kompensera den kvartersmark som i samrådsskedet var planlagd väster om och på Poststigen. I och med att planområdet minskades har gatan inom planområdet utformats som en genomgående gata istället för en gata med vändplan. Efter granskningen har utfartförbudet i detaljplanens norra del förlängts samt två planbestämmelser som berör fällning av träd har justerats och förtydligats.

Detaljplanen har stöd i översiktsplanens intentioner. Anledningen varför den överlämnas till kommunfullmäktige för antagande beror på att verksamhetsområdet för vatten och spillvatten förutsätts utökas till att omfatta planområdet.

Beslutsunderlag

Plankarta

Planbeskrivning

Granskningsutlåtande

Samrådsredogörelse

Naturvårdsinventering

Arkeologisk undersökning

Byggnadsnämndens protokoll

Beredningsansvariga

Daniel Lindström, övergripande planering

Planeringsutskottets beslutsordning

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

Beslutet ska skickas till

Umeå kommun, Detaljplanering detaljplanering@umea.se

Detaljplanering expedierar därefter beslutet till

- Sökande
- De med kvarstående synpunkter
- Länsstyrelsen
- VAKIN

§ 25

Diarienum: KS-2021/00045

Anmälningssärenden 2021-03-02

Beslut

Planeringsutskottet beslutar

att godkänna redovisningen av anmälningssärenden

Ärendebeskrivning

Åtgärdsprogrammet för havsmiljön: Årlig rapportering 2020 av ÅPH 23