

Kommunstyrelsens planeringsutskott

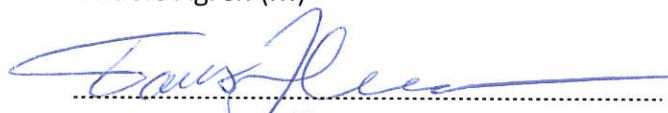
Tid: Tisdagen den 6 augusti 2019 kl. 9:00-9.35

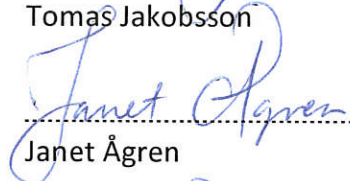
Plats: Kommunstyrelsens sammanträdesrum


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

Övriga deltagare: Se sidan två

Utses att justera: Anders Ågren (M)

Sekreterare:  §§ 80-85
Tomas Jakobsson

Ordförande:  Janet Ågren

Justerare:  Anders Ågren

BEVIS**Justerat protokoll har offentliggjorts genom anslag**


Organ: Kommunstyrelsens planeringsutskott

Sammanträdesdatum: 2019-08-06

Anslaget har satts upp: 2019-08-14

Anslaget tas ner: 2019-09-05

Förvaringsplats: Kommunledningsstaben, nämndskansliet

Underskrift:  Therese Stellén

Umeå kommun

Sammanträdesprotokoll

Kommunstyrelsens planeringsutskott 2019-08-06

Övriga deltagare

Tjänstemän

Margaretha Alfredsson, stadsdirektör

Rune Brandt, samhällsbyggnadschef

Helen Nilsson, mark- och exploateringschef

Karin Isaksson, förvaltningschef, teknik och fastighet



§ 80

Diarienumr: KS-2018/00443

Slutrapport – Utredning av I20-området i Umeå kommun**Beslut**

Kommunstyrelsens planeringsutskott beslutar

att ställa sig bakom rapporten *Utredning av I20-området i Umeå*

att uppdra till Övergripande planering samt Mark och exploatering att genom fortsatt dialog och i samverkan med berörda parter verka för att utvecklingsarbetet gällande I20-området fullföljs i enlighet med rapportens intentioner

att Umeå kommun ser positivt på Försvarmaktens fortsatta utveckling och expansion i Umeå.

Ärendebeskrivning

Den 1 juli 2019 överlämnades rapporten *Utredning av I20-området i Umeå* till den särskilde utredaren för *Samordning för bostadsbyggande* (N 2017:08), Johan Edstav. Den statliga kommittén för *Samordning för bostadsbyggande* ska enligt direktiv verka för att underlätta samordningen mellan berörda parter i samhällsbyggnadsprocessen i kommuner med särskilt komplexa planeringsförutsättningar. Utredarens uppgift är att få till stånd ett ökat och hållbart bostadsbyggande samt att främja dialogen mellan berörda parter.

Framtagandet av rapporten *Utredning av I20-området i Umeå* har genomförts av Umeå kommun med stöd av företrädare från Försvarmaktens olika verksamheter. Försvarmaktens medverkan har skett efter hemställan av den statlige utredaren. Rapporten har belyst möjligheten att hitta ny lokalisering för delar av Försvarmaktens verksamhet inom Umeå kommun för att förverkliga kommunens stadsutvecklingsplaner med fokus på utbyggnad av bostäder inom I20-området. I rapporten har stor vikt lagts på exploateringsekonomi och Försvarmaktens verksamhetsutövning samt deras fortsatta

utvecklingsmöjligheter inom kommunen. Arbetet har präglats av kreativitet och ett stort samförstånd mellan Umeå kommun och Försvarsmakten, där båda parter har bidragit med underlag och analys.

Umeå kommun anser att Försvarsmaktens verksamhet är viktig och betydelsefull för Umeås näringsliv och framtida utveckling. Försvarsmaktens verksamhetsutveckling ska främjas och även fortsätta att utgöra en värdeskapande del av kommunens växande näringsliv. Detta bland annat utifrån etablerade lokala, regionala, nationella och internationella, nätverk samt samverkansaktiviteter som kan kopplas till verksamheten i Umeå idag. Umeå kommun anser att det är nödvändigt att dialog och samverkan med berörda parter i bred representation fullföljs rörande dessa frågor.

Överlämnandet av rapporten till särskild utredare är ett steg i planeringen av I20-området. Detta gäller för övrigt även pågående planprocess för den fördjupade översiktsplanen för I20-området. För önskvärd tätortsutveckling i området samt utveckling av Försvarsmaktens verksamhet i Umeå kommun, är det av stor vikt att fortsatt utvecklingsarbete i enlighet med ovanstående och rapportens slutsatser prioriteras.

Beslutsunderlag

Slutrapport – Utredning av I20-området i Umeå 2019-06-28

Bilaga 1 – Marknadsanalys

Bilaga 2 – Hemställan om FMs medverkan

Beredningsansvariga

Daniel Lindström och Per Westergren

Planeringsutskottets beslutsordning

Yrkanden

Janet Ågren (S) och Anders Ågren (M) – Tillägg om att Umeå kommun ser positivt på Försvarsmaktens fortsatta utveckling och expansion i Umeå.

Propositionsordning som godkänns

Bifall till tjänsteskrivelsens förslag inklusive Janet Ågrens (S) och Anders Ågrens (M) tillägg. Ordföranden finner att planeringsutskottet bifaller tjänsteskrivelsen inklusive Janet Ågrens och Anders Ågrens tillägg.

Umeå kommun

Sammanträdesprotokoll

Kommunstyrelsens planeringsutskott 2019-08-06

Beslutet ska skickas till

Johan Edstav och Christina Leideman, Samordning för Bostadsbyggande

johan.edstav@regeringskansliet.se

christina.leideman@regeringskansliet.se

Försvarsmaktens högkvarter

exp-hkv@mil.se



§ 81

Diariennr: KS-2019/00557

Samråd - Detaljplan för del av Baggböle 1:17 och 2:23, Umeå kommun**Beslut**

Kommunstyrelsens planeringsutskott beslutar

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

Ärendebeskrivning

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra avstyckning för 21 villatomter. I detta ingår även ett hänsynstagande till omkringliggande landskapsbild, bebyggelse, gårdsstrukturer samt riksintresset för kulturmiljövård.

För planområdet gäller översiktsplanen *Fördjupning för älvlandskapet* (2012). Eftersom Baggböle ingår som en by i ett av kommunens tillväxtstråk är även intentionerna som återges i översiktsplandelarna *Fördjupning för Umeå* (2018) samt *Tematiskt tillägg för landsbygden* (2018) vägledande. Området omfattas därtill av områdesbestämmelser för Baggböle och Kåddis byar (1994) som i sig anger att området är olämpligt för nybyggnation utifrån de värden som finns i landskapet. I FÖP älvlandskapet anges att utveckling ska ske i enlighet med dessa bestämmelser. Samtidigt konstateras det i översiktsplanen att lokaliseringar dock avvikit vid ett flertal tillfällen från riktlinjerna och att bestämmelserna bör ses över.

Planeringsutskottet ställer sig positiv till planförslaget då kompletteringen följer översiktsplanens intentioner med byar i tillväxtstråk. Kompletteringen innebär ett tillskott som erbjuder särskilda boendekvaliteter och kan även ses bidra till att vitalisera de grundtankar gällande utvecklingsområdet vid Klabböle-Baggböle som anges i den fördjupade översiktsplanen. Förslaget gör därtill utifrån kommunens tillväxtambitioner i dessa delar ett rimligt avvägande avseende hänsynstagande till rådande platsspecifika värden.

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

Beslutsunderlag

Plankarta

Planbeskrivning

Naturinventering

Beredningsansvariga

Daniel Lindström

Beslutet ska skickas till

Detaljplan, Umeå kommun

§ 82

Diarienumr.: KS-2019/00558

Detaljplaneförslag för Ersmark 2:7 m.fl.**Beslut****Kommunstyrelsens planeringsutskott beslutar****att tillstyrka att planförslaget förs vidare i planprocessen med beaktande av tjänsteskrivelsen.****Ärendebeskrivning**

Ett förslag på detaljplan för Ersmark 2:7 m.fl. (Östra Ersmark) har tagits fram och är nu ute på samråd. Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för en utbyggnad med bostäder i Ersmark. Syftet är också att säkerställa en god dagvattenhantering.

Detaljplanen har föregåtts av ett Planprogram (2016) där aktuellt område pekats ut som ett omvandlingsområde för ny bostadsbebyggelse. Aktuellt planområde avviker från Fördjupningen för Umeås utpekade bebyggelseområde, men under planprogramarbetet bedömdes området överensstämma med översiktsplanens intentioner. Det finns ingen anledning att göra en annan bedömning i dagsläget, därför bedöms förslaget till detaljplan vara i enlighet med översiktsplanens intentioner.

Planförslaget möjliggör för en utveckling av Ersmarks nordöstra delar med ca 110 bostäder, varav 45 småhustomter och resterande en blandning av radhus och flerfamiljshus. Planeringsutskottet anser att ett tillskott med varierande bostadsformer är mycket positivt i ett i övrigt homogent bostadsområde.

Särskilda utmaningar i planområdet är markförhållanden med hög grundvattennivå och dagvattenhanteringen, därav relativt stora naturområden inom planområdet. Genom framtagna dagvattenutredning och tillhörande planbestämmelser bedöms förutsättningar finnas för ett gott genomförande av planförslaget.

I planprogrammet lyfts frågan om kapacitet i skola samt förskola i Ersmark, där en löpande översyn av framtida behov föreslås. Behovet av skola och förskola påkallat av detta förslag till detaljplan behöver samordnas med pågående detaljplanearbete för Ersmark 22:2, där det möjliggörs för ny skolverksamhet.

Planområdet föreslås bli verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten, vilket föranleder sådant beslut i kommunfullmäktige i samband med antagande av detaljplanen.

Yttrandet har tagits fram av övergripande planering och mark och exploatering i samverkan.

Beslutsunderlag

Följebrev

Plankarta

Planbeskrivning

Planprogram

Dagvattenutredning

PM projektering/geoteknik

Beredningsansvariga

Hanna Jonsson

Beslutet ska skickas till

Detaljplanering

§ 83

Diariennr: KS-2015/00757

Tomtebo gård, exploateringsavtal med Bonava Sverige AB**Förslag till beslut**

Kommunfullmäktige beslutar

att godkänna exploateringsavtal för Tomtebo gård mellan Umeå kommun och Bonava Sverige AB enligt bilaga.

Ärendebeskrivning

Bonava Sverige AB (Bonava) äger fastigheten Tomtebo 1:1 och kommunen äger fastigheten Tomtebo 2:1 och Vätten 1. En ny detaljplan för fastigheterna är godkänd av byggnadsnämnden och ska antas av kommunfullmäktige i augusti. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra exploatering av området för främst bostadsändamål i enlighet med gällande fördjupad översiktsplan för *Umeås framtida tillväxtområde* och *Fördjupningen för Nydala*. Detaljplanen är framtagen i samarbete mellan mark och exploatering och Bonava.

Exploateringsavtalet för Tomtebo gård mellan kommunen och Bonava är upprättat för att fördela kostnader för om- och utbyggnad av anläggningar kopplade till genomförandet av detaljplanen, reglera markfördelning parterna emellan, tydliggöra ansvarsfördelning för utbyggnadsprocessen och visa den tidplan som parterna arbetar mot.

Tidigare avtal som reglerar fördelning av vissa utredningskostnader i samband med detaljplanearbetet finns upprättade mellan parterna, daterade 2016-11-01 och 2018-01-16, där kommunen står för 2/3 av utredningskostnaderna och Bonava för 1/3. Det finns även en avsiktsförklaring upprättad, daterad 2018-03-20, där parterna är överens om att tillsammans arbeta för att detaljplanen ska antas, att detaljplanens bygg rätt och exploateringskostnader ska fördelas med ca 2/3 till kommunen och ca 1/3 till Bonava och att ett exploateringsavtal som närmare reglerar allt detta ska tecknas innan detaljplanen antas.

Överenskommelsen om att fördelningen av kostnader och byggrätt ska ske enligt dessa principer har funnits med sedan tidigt i planarbetet och syftade till att minska risken att parterna endast skulle se till sitt eget fastighetsägande istället för att se till planområdets helhet och bästa. När detaljplanarbetet påbörjades var det berörda markområdet något mindre än det är i detaljplanen som går upp för antagande nu och Bonavas markägande utgjorde då ca 1/3 av den byggbara marken. Under planarbetets gång har planområdet utvidgats vilket innebär att Bonavas andel av markägandet är mindre än 1/3 idag. I fördelningen av både byggrätt och exploateringskostnader ges Bonava därför en något lägre andel än 1/3 (ca 28 %).

Bonava ska utöver detaljplan-, exploaterings- och utredningskostnader även bekosta den arkitektbyrå de anlitar som har drivit ett visions- och dialogarbete och tagit fram ett gestaltungsprogram för Tomtebo gård. Kostnad för detta arbete bekostas alltså av Bonava själva och ingår inte i de kostnader som ska fördelas mellan parterna.

Beslutsunderlag

Bifogat exploateringsavtal för Tomtebo gård mellan Umeå kommun och Bonava Sverige AB, undertecknat av Bonava Sverige AB.

Beredningsansvariga

Helen Nilsson, mark- och exploateringschef

Carl Rasmunds, mark- och exploateringsingenjör

Planeringsutskottets beslutsordning

Planeringsutskottet beslutar enligt tjänsteskrivelsens förslag.

Beslutet ska skickas till

Carl Rasmunds, Mark och exploatering

§ 84

Diarienumr.: KS-2017/00923

Antagande av detaljplan för Tomtebo 1:1 och del av Tomtebo 2:1 – bostäder m.m.**Förslag till beslut**

Kommunfullmäktige beslutar

att anta detaljplanen för fastigheten Tomtebo 1:1 och del av Tomtebo 2:1 enligt 5 kap. 27 § plan- och bygglagen (2010:900).

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

Ärendebeskrivning

Syftet med detaljplanen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för bostadsbebyggelse i form av flerfamiljshus och radhus disponerad i semisluten kvarterstruktur. Planen möjliggör också allmän service som förskola och mötesplatser samt tekniska anläggningar och parkering.

Planen syftar även till att säkerställa bevarande av grönstråket mellan Lillberget och Nydalasjön samt del av Nydalas rekreativområde. Planområdets grönstruktur föreslås användas för ekosystemtjänster och åtgärder som att minimera risker vid extrema skyfall.

Arbetet med att upprätta detaljplanen påbörjades av Umeå kommun, Detaljplanering 2015-12-16. Detaljplanen handläggs med utökat förfarande plan- och bygglag (2010:900) 5 kap 7 §.

I samband med antagande i kommunfullmäktige ska även beslut om att utöka verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten tas.

Verksamhetsområdet behöver utökas för att VAKIN ska bygga ut befintligt vatten- och avloppsnät samt anlägga åtgärder för dagvattenhantering från planområdet.

Samråd/Granskning

Länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, berörda sakägare, kommunala och statliga instanser har haft möjlighet att framföra synpunkter på förslaget. Samrådsmöte hölls under perioden 27 oktober – 17 november 2017, därefter utställdes planförslaget för granskning 13 februari - 6 mars 2019.

Av de synpunkter som har inkommit under samråds- och granskningstiden har ett granskningsutlåtande upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering. Av redogörelsen och utlåtandet framgår bl.a. att plangränsen utökats för att omfatta större del av Nydalas rekreativsområde för att möjliggöra hantering av dagvatten genom användning av ekosystemtjänster. Planens utformning har anpassats för att bemöta ny kunskap om platsens förutsättningar.

Umeå kommun, Detaljplanering gör bedömningen utifrån omfattningen av genomförda revideringar efter granskningsskedet att förnyad granskning inte behöver ske.

Kvarstående synpunkter

De med kvarstående synpunkter kommer att få underrättelse om beslutet tillsammans med besvärshänvisning.

Beslutsunderlag

Granskningsutlåtande daterat juni 2019
Plankarta daterad juni 2019
Illustrationskarta juni 2019
Planbeskrivning daterad juni 2019
Samrådsredogörelse daterad februari 2019
Gestaltningprogram maj 2019
Visionsmanual oktober 2017
Byggnadsnämndens protokoll

Beredningsansvariga

Malin Lagervall
Pernilla Helmersson

Planeringsutskottets beslutsordning

Planeringsutskottet beslutar enligt tjänsteskrivelsens förslag.

Umeå kommun

Sammanträdesprotokoll

Kommunstyrelsens planeringsutskott 2019-08-06

Beslutet ska skickas till

Övergripande planering

Detaljplanering

Sökande

De med kvarstående synpunkter

Länsstyrelsen

Lantmäterimyndigheten

VAKIN

Justerares sign:



Utdraget bestyrks:

§ 85

Diarienumr.: KS-2019/00009

Anmälningssärenden 2019-08-06

Beslut

Planeringsutskottet beslutar

att godkänna redovisningen av anmälningssärenden.

Anmälningssärenden

- Bostadsmarknadsanalys 2019
- Skrivelse: Namninsamling: Cykelväg Täfteå-Innertavle