

**Kommunstyrelsens planeringsutskott**

**Tid:** Tisdagen den 10 maj 2022 kl. 09:00-11:30

**Plats:** Kommunstyrelsens sammanträdesrum

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

**Övriga deltagare:** Se sidan två

**Utses att justera:** Anders Ågren

**Sekreterare:** ..... §§ 56-59  
Anna Holmstedt

**Ordförande:** .....  
Janet Ågren

**Justerare:** .....  
Anders Ågren

---

**BEVIS****Justerat protokoll har offentliggjorts genom anslag**

Organ: Kommunstyrelsens planeringsutskott

Sammanträdesdatum: 2022-05-10

Anslaget har satts upp: 2022-05-12

Anslaget tas ner: 2022-06-03

Förvaringsplats: Kommunledningsstaben, nämndskansliet

Underskrift: .....  
Therese Stellén

## Övriga deltagare

### Tjänstepersoner

Margaretha Alfredsson, stadsdirektör  
Anna Flatholm, stadsarkitekt  
Karin Isaksson, chef teknik- och fastighetsförvaltningen  
Malin Lagervall, planeringschef  
Anna Löfqvist, mark och exploatering § 57-58  
Mattias Mitz, presskommunikatör  
Helen Nilsson, mark och exploateringschef  
Harry Bertilsson, detaljplanering § 57-58  
Joakim Linder, miljö och hälsoskydd § 58  
Anna Holmstedt, nämndsekreterare

### Tjänstepersoner som deltar på distans

Olle Tideman, Norrtåg § 56  
Thomas Lundgren, övergripande planering § 56  
Daniel Lindström, övergripande planering § 56-58

## § 56

Diariernr:

### Trafikstrategi Umeåregionen Norrtåg

#### Beslut

Kommunstyrelsens planeringsutskott beslutar

att godkänna informationen

#### Ärendebeskrivning

Olle Tiderman presenterar Norrtågs nuvarande verksamhet samt framtidens tågtrafik, där Norrbotniabanan är den sista länken. Slutligen presenteras olika utredningsalternativ för tågtrafik Holmsund-Umeå-Vännäs.

Thomas Lundgren ger först en kort rapport kring byggandet av Norrbotniabanan och presenterar sedan förslag för persontrafik till Holmsund.

## § 57

Diarienum: KS-2022/00451

### Exploateringsavtal Bilhandlaren 1

#### Beslut

Kommunstyrelsens planeringsutskott beslutar

**att godkänna exploateringsavtal för Bilhandlaren 1 enligt bilaga.**

#### Ärendebeskrivning

Exploateringsavtal har tecknats mellan Umeå kommun och Fastighetsbolaget Bilhandlaren AB för att reglera genomförandet av detaljplan för fastigheten Bilhandlaren 1 m.fl. (BN 2017/01441) som ska upp för beslut i byggnadsnämnden under maj. Syftet med detaljplanen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för bostäder med verksamheter i bottenplan och nedgrävt garage. Bolaget som avtalet tecknas med är ett dotterbolag till Nybergs.

Exploatörens fastighet Bilhandlaren 1 är belägen inom programområdet för *Innanför ringleden – Stadsutvecklingsprogram* som godkändes av kommunfullmäktige augusti 2018. Stadsutvecklingsprogrammet beskriver Umeå kommuns vilja att bygga om Trafikverkets motortrafikleder genom Umeå till stadsgator när dessa tas över av Umeå kommun och omvandla intilliggande mark till nya kvarter med bostäder och verksamheter. Syftet med det är att förbättra luftkvaliteten i staden, komplettera med bostäder och verksamheter och minska barriärerna som idag orsakas av trafikleden. Det ställer krav på ny infrastruktur inom området men också en ombyggnation av befintliga gator och trafikplatser för att bättre anpassa dessa till omvandlingsområdets behov och syften. Umeå kommun tar över dessa gator när ringleden runt Umeå färdigställts med Västra länken som sista del. I mars 2021 antog planeringsutskottet en bilaga till kommunens riktlinjer för exploateringsavtal som tydliggör att exploatörer inom omvandlingsområdet på Teg ska vara med och bekosta de stora infrastrukturinvesteringar som krävs för att möjliggöra omvandling och utveckling av fastigheter inom området (exploateringsersättning).

Följande punkter regleras i avtalet:

- **Markreglering**

Kommunen ska sälja nuvarande gatumark/impediment mellan fastigheten och Tegsvägen som planlagts som kvartersmark i detaljplanen. Exploatören ska överlåta det som planlagts som allmän plats, gata till kommunen. Markregleringen sker när exploatören fått bygglov för sitt projekt och är redo för byggstart.

- **Kostnad utbyggnad allmän plats**

Lokalgata – exploatören ska bekosta 50 % av förlängningen av Odlarvägen mot Tegsvägen. Mex projekt på Smörjaren 1 (inom samma detaljplan) ska bekosta resterande 50 %. Exploatörens andel faktureras när exploatören fått bygglov för sitt projekt.

Exploateringsersättning för omvandlingsområdet på Teg:

Tegsvägen behöver byggas om för att möjliggöra för genomförande av detaljplanen. Exploatören ska erlægga exploateringsersättning för medfinansiering av de stora infrastrukturinvestering som kommunen behöver göra inom omvandlingsområdet (bl.a. ombyggnad Tegsvägen). Ersättning ska faktureras exploatören när de fått bygglov för sitt projekt.

- **Ledningsflytt, vatten- och avloppsledningar**

Kommunen ska anlägga nya VA-ledningar i samband med att Tegsvägen byggs om. Exploatören ska bekosta 75 % av den faktiska kostnaden för detta, och Mex 25 % (för Smörjaren 1:s del av nyttan).

- **Tidplan**

När detaljplanen vunnit laga kraft ska kommunen börja förbereda för och därefter bygga om Tegsvägen och genomföra ledningsflytten för att möjliggöra byggstart av exploatörens projekt. Umeå energi ska flytta en fibercentral som finns i exploatörens fastighet idag. Innan exploatören får börja riva och bygga ska dessa jobb vara gjorda.

- **Säkerhet**

Exploatörens moderbolag har tecknat en borgensförbindelse motsvarande exploatörens åtaganden enligt exploateringsavtalet. Det innebär att kommunen kan vända sig med krav mot moderbolaget om exploatören inte fullgör sina åtaganden.

### **Beslutsunderlag**

Exploateringsavtal Bilhandlaren 1  
Översiktskarta

### **Beredningsansvariga**

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

### **Beslutet ska skickas till**

Carl Rasmunds, Mark och exploatering  
Elin Lundbäck, Mark och exploatering

## § 58

Diarienum: KS-2022/00027

## Informationsärenden 2022-05-10

### Beslut

Kommunstyrelsens planeringsutskott beslutar

att godkänna informationerna

### Ärendebeskrivning

#### Byggnadsnämndens riktlinjer för prioritering av detaljplaneärenden

Harry Bertilsson och Anna Löfqvist presenterar innehållet i riktlinjerna, uppdraget och processen kring framtagandet.

### Kollektivhus

Anna Löfqvist redovisar andra kommuners erfarenhet av att bygga kollektivhus samt olika exempel på hur byggprocessen kan gå till.

### Luftmätning Västra Esplanaden

Joakim Linder informerar om 2021 års luftmätningar som visar bl a att pandemin har gett lägre trafikmängder och tillfälligt bra resultat på luftkvaliteten.

## § 59

Diarienum: KS-2022/00028

## Anmälningssärende 2022-05-10

### Beslut

Planeringsutskottet beslutar

att godkänna redovisningen av anmälningssärenden

### *Remisser*

**Miljödepartementet** - EU-kommissionens förslag till industriutsläppsportalsförordning mm. Övergripande planering/Katharina Radloff samordnar remissen tillsammans MHN, Vakin, Umeå energi och Näringsliv. Sista dag för Umeå kommun att besvara remissen är 15 augusti 2022. KSPLU 2022-08-09

**Länsstyrelsen Västerbotten** - Avlysning av sjöfartstrafik. Övergripande planering för besvarande senast 6 maj 2022

### *Inbjudan*

**Trästad** - Inbjudan till Trästad på Skeppsholmen, 1 juni 2022