

Markplanerings- och exploateringsnämnden

Datum: 2024-05-30
Tid: 09:00–13:40
Plats: Berget, Citypassagen

1 Utbildning om Örebro kommuns skog och skogsförvaltning

Handläggare: Olle Sjölin

Ärendebeskrivning

Markplanerings- och exploateringsnämnden får en utbildning om Örebro kommuns skog och skogsförvaltning.

2 Kallelse, gruppmöten och tidsatt ärendelista

3 Övriga frågor

4 Anmälan om jäv

5 Protokollsjusterare

Ärendebeskrivning

Att jämte ordföranden justera dagens protokoll föreslås Linn Josefsson (V), med Tommy Sjöstrand (L) som ersättare. Justeringen sker digitalt.

6 Konjunkturrapport våren 2024

Ärendenummer: Moe 192/2024
Handläggare: Marie Pettersson

Ärendebeskrivning

Markplanerings- och exploateringsnämnden får en konjunkturrapport våren 2024. Rapporten visar på att byggtakten är fortsatt låg, minskad ränta väntas men fortsatt höga byggkostnader kvarstår. Byggtakten förväntas vända uppåt under andra halvan av året, och ta mer fart 2025, men på en lägre nivå än tidigare. I övrigt ser man att en lägre befolkningsmässig tillväxttakt – färre föds, färre invandrar, fler utvandrar.

Beslutsunderlag

Presentation Konjunkturrapport våren 2024

Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens förslag till Markplanerings- och exploateringsnämnden:

- Informationen tas till protokollet.

7 Delårsrapport med prognos 1, 2024

Ärendenummer: Moe 312/2024

Handläggare: Madelene Zec, Peter Bodelsson

Ärendebeskrivning

Markplanerings och exploateringsnämnden prognostiserar en negativ budgetavvikelse på 2,0 mnkr för 2024. Detta kommer främst från tomträtterna och skogsverksamheten. Prognosen för investeringsbudgeten är att 90 procent av budgeterade medel kommer användas. Nämnden har kunnat realisera de beslutade åtgärder i Verksamhetsplanen kopplat till effektivisering och de förväntas ge önskad effekt 2024.

Beslutsunderlag

Delårsrapport med prognos 1, 2024

Bilaga 1, Planerade och vidtagna åtgärder

Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnads förvaltningens förslag till Markplanerings- och exploateringsnämnden:

1. Markplanerings- och exploateringsnämnden fastställer delårsrapport med prognos 1 för 2024.
2. Delårsrapporten överlämnas till Kommunstyrelsen för vidare hantering.
3. ”I syfte att säkerställa en ekonomi i balans får förvaltningen i uppdrag att vidta åtgärder i enlighet med *Bilaga 1, Planerade och vidtagna åtgärder*. Effektiviseringsåtgärder ska löpande följas upp under året.”

8 Förändrade förutsättningar inför ÖSB 2026 med plan för 2027–2029

Ärendenummer: Moe 208/2024

Handläggare: Petra Åhlund, Erik Skagerlund

Ärendebeskrivning

Markplanerings- och exploateringsnämnden är till stor del intäktsfinansierad. Nettobudget 2024 uppgår till 89 miljoner kronor, där intäkterna uppgår till 248 miljoner kronor och kostnaderna till 337 miljoner kronor.

Nämnden redovisade en positiv avvikelse mot budget 2023 på 0,8 miljoner kronor till följd av tillfälliga intäkter i form av markåtkomstbidrag.

Nämnden ombesörjer ett stort arbete med att ta fram en reviderad Översiktsplan vilket kommer ta mycket både personella och ekonomiska

resurser i anspråk. Nämnden prognostiserar i delår 1 ett underskott inom Översiktsplanering om -800 tusen kronor.

Beslutsunderlag

Förändrade förutsättningar inför ÖSB 2026 med plan för 2027–2029
Markplanerings- och exploateringsnämnden

Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens förslag till Markplanering- och exploateringsnämnden:

1. Markplanering- och exploateringsnämnden antar Förändrade förutsättningar som ett planeringsunderlag inför beredningen av ÖSB 2026 med plan för 2027–2029.
2. Markplanering- och exploateringsnämnden överlämnar ärendet till Kommunstyrelsen för vidare handläggning i den fortsatta beredningsprocessen inför ÖSB 2026 med plan för 2027–2029.

9 Investeringsbehov 2025

Ärendenummer: Moe 393/2024

Handläggare: Peter Bodelsson, Erik Blohm

Ärendebeskrivning

Kommunen tar årligen fram ett investeringsprogram som utgörs av kommunens egna investeringar och bolagens investeringar samt driftkostnadskonsekvenser till följd av de båda investeringstyperna.

Kommunens resultat samt storleken på kommunens avskrivningar skapar tillsammans ett utrymme för kommunen att genomföra investeringar för, vilket mäts genom självfinansieringsgrad. De ekonomiska förutsättningarna ger därmed en begränsning för hur mycket kommunen kan investera utan att behöva låna för att finansiera investeringarna. Det i kombination med långsiktig planering av driftsbudgetutrymmet ska styra nivån på investeringsprogrammet. Kommunstyrelsen har det övergripande ansvaret för att samordna nämndernas behov av investeringar och säkerställa att förslag till kommande års budget motsvarar rådande ekonomiska förutsättningar. Nämnderna ansvarar i sin tur för att sammanställa investeringsbehov inom respektive ansvarsområde och att ändamålsenliga beslutsunderlag tas fram för prioritering och beslut. Kommunstyrelsen ansvarar för att prioritera och bereda beslutsunderlag avseende investeringar till Kommunfullmäktige där investeringsprogrammet i samband med ÖSB slutligen beslutas.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse 2024-05-15

1. Bilaga Investeringsbilaga 2025
2. Bilaga Investeringsprogram 2025

Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens förslag till Markplanerings- och exploateringsnämnden:

- Markplanerings- och exploateringsnämnden antar förslag till investeringsbudget 2025.

10 Investeringsbehov 2026 med plan 2027-2029

Ärendenummer: Moe 194/2024

Handläggare: Peter Bodelsson, Erik Blohm

Ärendebeskrivning

Kommunen tar årligen fram ett investeringsprogram som utgörs av kommunens egna investeringar och bolagens investeringar samt driftkostnadskonsekvenser till följd av de båda investeringstyperna.

Kommunens resultat samt storleken på kommunens avskrivningar skapar tillsammans ett utrymme för kommunen att genomföra investeringar för, vilket mäts genom självfinansieringsgrad. De ekonomiska förutsättningarna ger därmed en begränsning för hur mycket kommunen kan investera utan att behöva låna för att finansiera investeringarna. Det i kombination med långsiktig planering av driftsbudgetutrymmet ska styra nivån på investeringsprogrammet. Kommunstyrelsen har det övergripande ansvaret för att samordna nämndernas behov av investeringar och säkerställa att förslag till kommande års budget motsvarar rådande ekonomiska förutsättningar. Nämnderna ansvarar i sin tur för att sammanställa investeringsbehov inom respektive ansvarsområde och att ändamålsenliga beslutsunderlag tas fram för prioritering och beslut. Kommunstyrelsen ansvarar för att prioritera och bereda beslutsunderlag avseende investeringar till Kommunfullmäktige där investeringsprogrammet i samband med ÖSB slutligen beslutas.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse 2024-05-15

Bilaga Fastighet investeringsbehov 2026-2028

Bilaga Investeringsbehov Karlslund 2026-2028

Bilaga Investeringsbehov Naturvårdsinvesteringar 2026-2028

Bilaga Investeringsbehov Trafik 2026-2028

Bilaga Investeringsbehov Vattenvårdsinvesteringar 2026-2028

Bilaga Stadsmiljö och City investeringsbehov 2026-2028

Bilaga Åstaden investeringsbehov 2026-2028

Bilaga Prioriterade investeringsbehov 2026

Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens förslag till Markplanerings- och exploateringsnämnden:

- Markplanerings- och exploateringsnämnden antar förslag till investeringsbudget 2026 enligt bilaga Prioriterade investeringsbehov 2026.

11 Godkännande av exploateringsavtal härrörande till Detaljplan för fastigheten Tallkotten 1 m fl, norr om Brickebacken

Ärendenummer: Moe 299/2023

Handläggare: Patrik Simonsson

Ärendebeskrivning

Miljö och Stadsbyggnadsförvaltningen har på ansökan och begäran från Örebrobostäder AB tagit fram ett nytt förslag till Detaljplan för fastigheterna Tallkotten 1 och 2 m.fl i Brickebacken. Örebro kommun äger också mark i planområdet som ger bostadsbyggrätter. Detaljplaneförslaget medför att allmän platsmark som bl.a. ny gata och parkmark behöver iordningställas.

Kostnaderna för denna utbyggnad delas av de fastigheter som får nytta av detaljplanen. Exploateringsavtalet reglerar hur plangenomförandekostnader ska fördelas och hur berörd mark ska upplåtas och överlåtas.

Kostnadsfördelningen grundar sig på hur stor byggrätt berörda fastigheterna får med det nya planförslaget.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse till detaljplan Tallkotten 2024-05-23

Exploateringsavtal

Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens förslag till Markplanering- och exploateringsnämnden:

1. Att godkänna Exploateringsavtalet inför antagande av detaljplan Tallkotten 1 och 2.
2. Att ge ordförande i Markplanerings- och Exploateringsnämnden uppdraget att underteckna Exploateringsavtalet.
3. Intäkterna i form av exploateringsersättning som ska erläggas enligt Exploateringsavtalet redovisas inom exploateringsekonomin som också tar kostnaderna för detaljplanens genomförande.

12 Godkännande av exploateringsavtal gentemot fastigheten Missionen 1 i samband med antagande av Detaljplan för Almby 11:199, Tybbleängen östra delen

Ärendenummer: Moe 369/2023

Handläggare: Patrik Simonsson

Ärendebeskrivning

Miljö och Stadsbyggnadsförvaltningen har på kommunens uppdrag tagit fram ett nytt detaljplaneförslag för att kunna anordna ny infrastruktur i form av gator och allmän plats för att bil- och busstrafik ska i området ska fungera och samordnas. Detaljplaneförslaget medför att allmän platsmark med ny gata

behöver förläggas på en privatägd fastighets kvartersmark, Missionen 1. Exploateringsavtalet reglerar hur ersättnings- och kompensationsåtgärder ska hanteras i samband med ett plangennomförande. Kommunen i rollen som exploatör och plangennomförare tar alla kostnader för de förändringar detaljplanen medför. Den private fastigheten ska inte erlægga några exploateringskostnader och ska också gå skadeslös ur plangennomförandet.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse 2023-05-23

Exploateringsavtal, avtal om plangennomförande

Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens förslag till Markplanering- och exploateringsnämnden:

1. Att godkänna Exploateringsavtalet inför antagande av detaljplan Almy 11:199 m.fl. Tybbleängens östra del.
2. Att ge ordförande i Markplanerings- och Exploateringsnämnden uppdraget att underteckna Exploateringsavtalet.
3. Exploateringsersättningar som ska erläggas enligt Exploateringsavtalet redovisas inom exploateringsekonomi som också tar kostnaderna för detaljplanens genomförande

13 Information om yttrande över förslag till riktlinje för namnsättning av kommunala byggnader, anläggningar och markområden

Ärendenummer: Moe 207/2024

Handläggare: Aida Davallou, Linn Hammar, Helena Bosved

Ärendebeskrivning

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen har genom Namnberedningskommittén tagit fram ett förslag på Riktlinje för namnsättning av kommunala byggnader, anläggningar och markområden.

Riktlinjer för namnsättning ska underlätta och vägleda kommunala förvaltningar, nämnder och bolag i frågor kring namnsättning av byggnader, anläggningar och markområden. Riktlinjerna ger också vägledning i hantering av befintliga byggnadsnamn. Riktlinjerna förtydligar var i den kommunala organisationen ansvaret för namnsättning av kommunalt ägda byggnader, anläggningar och markområden ligger, vad som avses med byggnadsnamn, gällande lagar samt de principer som ska råda.

Syftet med riktlinjerna är att säkerställa att all namngivning av byggnader, anläggningar och markområden i Örebro kommun genomförs på ett enhetligt sätt.

Markplanerings- och exploateringsnämnden får information om Erik Blohms, förvaltningsdirektör yttrande om att Mark- och exploateringsavdelningen inte har något att erinra mot förslaget.

Beslutsunderlag

Remissvar 2024-04-10

Remissversion riktlinje för namnsättning av kommunala byggnader, anläggningar och markområden

Sändlista

Remissbrev

Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens förslag till Markplanering- och exploateringsnämnden:

- Informationen tas till protokollet.

14 Information om Örebro kommuns synpunkter på Trafikverkets inriktningsunderlag

Ärendenummer: Moe 388/2024

Handläggare: Per Elvingson

Ärendebeskrivning

Kommunstyrelsen fick i uppdrag att yttra sig gällande remissen avseende Trafikverkets inriktningsunderlag inför transportinfrastruktur-planeringen för perioden 2026–2037. Markplanerings- och exploateringsnämnden får under dagens sammanträde information om remissen, samt om Kommunstyrelsen yttrande från 2024-04-09.

Beslutsunderlag

Slutlig version av remissyttrande 2024-04-08

Protokollsutdrag KS 2024-04-09 §82

Rapport inriktningsunderlag för infrastrukturplaneringen för perioden 2026-2037

Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens förslag till Markplanering- och exploateringsnämnden:

- Informationen tas till protokollet.

15 Utökning av exploateringsekonomi av fastigheten Attersta 7:8 m fl, västra

Ärendenummer: Moe 378/2023

Handläggare: Emma Åkesson

Ärendebeskrivning

I samband med planläggning av kommunal mark öppnas exploateringsobjekt på Exploateringsenheten för att ta kostnader för utredningar och planavgift. Ekonomin öppnas till 4 mkr genom delegationsbeslut av ordförande för Markplanerings- och exploateringsnämnden.

För detaljplanen (Bom 73/2023) fastigheten Attersta 7:8, exploateringsobjekt 503-312, tog nämnden i september 2022 beslut att öppna ekonomin till 6 mkr. Taket på 6 mkr bedöms komma att uppnås och för att kunna fortsätta arbetet med att ta fram en lagakraftvunnen detaljplan behöver taket utökas ytterligare för objektet. Detaljplanen är högt prioriterad då det råder brist på detaljplanelagd industrimark inom Örebro kommun. Under samrådsprocessen för detaljplanen beslutades det att dela upp detaljplanen i två områden, västra sidan och östra sidan. Denna utökning av ekonomin omfattar den västra sidan.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse 2024-05-03

Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens förslag till Markplanerings- och exploateringsnämnden:

Ekonomi för exploateringsobjektet 503-312 utökas med 10 000 000 kr till 12 000 000 kr, för att täcka kostnader för detaljplanens framtagande.

16 Öppning av exploateringsekonomi av fastigheten Attersta 7:8 m fl, östra

Ärendenummer: Moe 1051/2023

Handläggare: Emma Åkesson

Ärendebeskrivning

I samband med planläggning av kommunal mark öppnas exploateringsobjekt på Exploateringsenheten för att ta kostnader för utredningar och planavgift. Ekonomin öppnas till 4 mkr genom delegationsbeslut av ordförande för Markplanerings- och exploateringsnämnden.

För detaljplanen (Bom 675/2023) fastigheten Attersta 7:8 m.fl. (Östra sidan), exploateringsobjekt 503-XX, kommer taket på 4 mkr behöva utökas för att kunna fortsätta arbetet med att ta fram en lagakraftvunnen detaljplan för objektet. Detaljplanen är högt prioriterad då det råder brist på detaljplanelagd industrimark inom Örebro kommun. Under samrådsprocessen för detaljplanen som omfattar västra sidan i Attersta, beslutades det att dela upp detaljplanen i

två områden, västra sidan och östra sidan. Denna utökning av ekonomin omfattar den östra sidan

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse 2024-05-03

Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens förslag till Markplanering- och exploateringsnämnden:

Ekonomin för exploateringsobjektet 503-XX utökas med 8 600 000 kr till 10 600 000 kr, för att täcka kostnader för detaljplanens framtagande.

17 Uppdatering av Frendebovägen och hur det gick i Mark- och miljödomstolen

Handläggare: Linn Hammar

Ärendebeskrivning

Kommunen ansökte 2019 om att bilda gemensamhetsanläggning för vägen vid Reträtten, Frendebovägen. Lantmäteriet fattade beslut om att så skulle ske 2023. Beslutet överklagades till Mark- och Miljödomstolen, och den domen överklagades i sin tur till nästa instans. Markplanerings- och exploateringsnämnden får under sammanträdet en kort information om domstolens dom och vad som händer framåt.

Beslutsunderlag

Presentation

Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens förslag till Markplanering- och exploateringsnämnden:

- Informationen tas till protokollet.

18 Kexfabriken 1–3, förslag att ge MENs ordf fullmakt att teckna exploateringsavtal

Ärendenummer: Moe 471/2023

Handläggare: Bo Davidsson, Klara Ågren

Ärendebeskrivning

Örebro kommun har tagit fram ett förslag till ny ”Detaljplan för fastigheterna Kexfabriken 1-3 m.fl.”, Bom 65/2023, på uppdrag av fastigheternas ägare Örebroporten Fastigheter AB. I planförslaget föreslås ett par mindre justeringar av kvartersgränsen; där görs också bedömningen att ett antal åtgärder i allmän plats blir nödvändiga för att kunna genomföra förslaget. Fastighetsägaren har i ett utkast till exploateringsavtal, signerat av dem 2024-04-30, medgett den fastighetsreglering som förslaget förutsätter, samt tagit på

sig att ersätta kommunen för åtgärderna i allmän plats. Kostnaderna bedöms överstiga 10 MSEK.

Beslutsunderlag

Utkast till avtal om fastighetsreglering och exploateringsavtal, signerat 2024-04-30 av fastighetsägaren
Tjänsteskrivelse 2024-05-02

Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens förslag till Markplanering- och exploateringsnämnden:

Markplanerings- och exploateringsnämnden beslutar att ge fullmakt till nämndens ordförande att teckna avtal om fastighetsreglering och exploaterings-avtal rörande Kexfabriken 1.

19 Remissvar avs Informationshanteringspolicy för Örebro kommun

Ärendenummer: Moe 157/2024

Handläggare: Marie Ekholm

Ärendebeskrivning

Kommunstyrelsen har gett Markplanerings- och exploateringsnämnden möjlighet att inkomma med synpunkter på "Informationshanteringspolicy för Örebro kommun" (2024-02-06 KS §37). Remissvar ska lämnas till Kommunstyrelsen senast den 31 maj 2024.

En samlad policy för informationshantering förväntas förtydliga och underlätta för informationsägare och medarbetare att uppfylla kraven på informationshantering samt skapa förutsättningar för ett enhetligt arbetssätt och uppföljning av informationshanteringen. Policyn ska gälla Örebro kommun och majoritetsägda bolag.

Förslaget till informationshanteringspolicy är kort och lätt att ta till sig. I förslaget finns ett antal principer som arbetet med informationshantering i Örebro kommun ska vila på.

Markplanerings- och exploateringsnämnden föreslår en lite ändrad ordning på policyns principer för att få ett bättre flöde i hur principerna hänger ihop med varandra.

Beslutsunderlag

Yttrande över Informationshanteringspolicy för Örebro kommun
Informationshanteringspolicy (2024-02-06 KS §37) Ks 1770/2023
Remissversion Informationshanteringspolicy
Protokollsutdrag KS 2024-02-06 §37
Följebrev

Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens förslag till Markplanerings- och exploateringsnämnden:

1. Remissvaret antas och överlämnas till Kommunstyrelsen.
2. Paragrafen justeras omedelbart.

20 Statusrapport avs stadsbyggnadsprojekt

Ärendenummer: Moe 1/2024

Handläggare: Erik Skagerlund, Petra Åhlund

Ärendebeskrivning

Markplanerings- och exploateringsnämnden får en statusrapport för större stadsbyggnadsprojekt, det vill säga större projekt (till exempel fysiska utvecklingsprojekt, omvandlingsområden och trafikrum) där olika delmoment i samhällsbyggnadsprocessen ingår och där olika kompetenser sammanförs genom hela projektet.

Beslutsunderlag

Presentation Statusuppdatering till MEN 2024-05-30

Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens förslag till Markplanering- och exploateringsnämnden:

Informationen tas till protokollet.

21 Anmälan av delegationsbeslut

Ärendenummer: Moe 381/2024

Ärendebeskrivning

Alla beslut fattade med stöd av delegation ska anmälas till Markplanerings- och exploateringsnämnden på sammanträde enligt kommunallagen (2017:725) 6 kap. 40 § och 7 kap. 8 § enligt 6 kap. 35 §. Det är först efter återrapporteringen till nämnden som delegationsbesluten vinner laga kraft och det är också ett sätt att hålla ledamöter och ersättare i nämnden informerade om vilka beslut som fattats genom delegation. Delegationsordningen för Markplanerings- och exploateringsnämnden antogs den 12 januari 2023 och reviderades senast den 14 december 2023.

Inför Markplanerings- och exploateringsnämndens sammanträde den 30 maj 2024 redovisar Kommunledningsförvaltningen beslut som fattats med stöd av delegation under perioden den 11 april –21 maj 2024.

Beslutsunderlag

Sammanställning över delegationsbeslut om avtal från Fastighetsenheten
Sammanställning över delegationsbeslut under perioden den 11 april –21 maj
2024

Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens förslag till Markplanering- och
exploateringsnämnden:

- Anmälan av delegationsbeslut läggs till handlingarna.

22 Anmälan av handlingar

Ärendenummer: Moe 55/2024

Ärendebeskrivning

Kommunledningsförvaltningen anmäler handlingar som inkommit och som
bedöms relevanta för Markplanerings- och exploateringsnämnden att få
kännedom om.

Ej protokollfört presidiesammanträde har ägt rum den 16 maj 2024.

Beslutsunderlag

TF förvaltningsdirektör sommaren 2024
Ärenden i diariet 2024-04-11–2024-05-22

Förslag till beslut

Kommunledningsförvaltningens förslag till Markplanering- och
exploateringsnämnden:

Anmälan läggs till handlingarna.