

Ramavtal för detaljplan Håltås 1:8, Fläskebo  
avfallsanläggning

11

2022KS135

Kommunstyrelsen

Datum  
2022-03-01

Diarienummer  
2022KS135 003

## **Ramavtal för detaljplan Håltås 1:8, Fläskebo avfallsanläggning**

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsen godkänner *Ramavtal mellan Härryda kommun och Renova Miljö AB.*

Kommunstyrelsen uppdrar åt samhällsbyggnadschef och mark- och exploateringschef att underteckna avtalet.

### **Sammanfattning av ärendet**

I samband med kommunstyrelsens beslut den 29 maj 2020 § 232 om att bevilja ansökan om planbesked för Håltås 1:8 beslutade kommunstyrelsen även att det i detaljplanearbetet ska utredas hur området kan användas efter att deponin avslutas samt att detaljplanen inte får förhindra en framtida utveckling av verksamhetsområden öster om Partillevägen/Landvettervägen (Väg 535) enligt gällande översiktsplan. Under planarbetet ska dialog ske mellan Renova Miljö AB och Härryda kommun för att uppfylla dessa villkor.

Förvaltningen har upprättat förslag till ramavtal mellan Härryda kommun och Renova Miljö AB. Syftet med detta ramavtal är att fastställa ansvarsfördelning gällande ekonomi och utförande mellan kommun och exploatör vid genomförande av detaljplanen samt de krav och förväntningar som exploatören kan förvänta sig i framtida exploateringsavtal. Avtalet reglerar bland annat att exploatören ska bekosta samtliga åtgärder inom detaljplaneområdet med anledning av genomförandet av detaljplanen.

Ramavtalet gäller under förutsättning att kommunstyrelsen godkänner uppdrag om planstart för Fläskebos avfallsanläggning samt plankostnadsavtal mellan Härryda kommun och Renova Miljö AB.

### **Beslutsunderlag**

- Tjänsteskrivelse 1 mars 2022
- Kommunstyrelsens beslut om planbesked 29 maj 2020 § 232
- Ramavtal och bilagor

Anders Ohlsson  
Samhällsbyggnadschef

Ria Andersson  
Mark- och exploateringschef

Sammanträdesdatum  
2020-05-29

§ 232

Dnr 2018KS633

## Behandling av bordlagt ärende: Planbesked för Håltås 1:8

Renova Miljö AB inkom den 13 juli 2018 med en begäran om planbesked för utveckling av Fläskebo avfallsanläggning inom fastighet Håltås 1:8. Ansökan har därefter kompletterats den 21 februari och den 25 mars 2019.

Kommunstyrelsen beslutade att bordlägga ärendet den 5 mars 2020 § 100 för att föra ytterligare dialog med Renova Miljö AB. Därefter, den 2 april 2020 § 135, deltog Renova Miljö AB på kommunstyrelsens sammanträde och svarade på frågor.

Förslaget innebär att utöka området för befintlig avfallsverksamhet med områden för deponi (farligt och icke farligt avfall), avfallshantering, lakvattenhantering, bergtäkt, industriändamål samt naturområde. Höjderna på deponierna föreslås uppgå till som högst +167 meter över nollplanet, vilket innebär höjningar av marknivån mellan 20-40 meter. Ansökan omfattar totalt cirka 80 hektar, varav befintliga deponiceller samt tillståndsgivna/framtida deponiceller inom gällande detaljplan utgör cirka 12 hektar.

Från sektorn för samhällsbyggnad föreligger skrivelse daterad den 25 november 2019.

### Kommunstyrelsens behandling

#### Yrkanden

Per Vorberg (M) yrkar att kommunstyrelsen beviljar ansökan om planbesked för Håltås 1:8 enligt 5 kap. 5 § plan- och bygglagen och lägger till följande villkor:

- Detaljplanen ska utreda hur området kan användas efter att deponin avslutas.
- Detaljplanen får inte hindra en framtida utveckling av verksamhetsområden öster om Partillevägen/Landvettervägen (Väg 535) enligt gällande översiktsplan.
- Under planarbetet ska dialog ske mellan Renova Miljö AB och Härryda kommun för att uppfylla dessa villkor.

Arbetet med detaljplanen kan påbörjas 2021.

Patrik Linde (S) yrkar med instämmande av Roland Jonsson (MP) att kommunstyrelsen avslår ansökan om planbesked för Håltås 1:8 enligt 5 kap. 5 § plan- och bygglagen.

#### Proposition

Efter ställd proposition på Per Vorbergs och Patrik Lindes yrkanden finner ordföranden att kommunstyrelsen beslutat bifalla Per Vorbergs yrkande.

Signatur justerande	Utdragsbestyrkande

Sammanträdesdatum  
2020-05-29

---

Votering begäres. Följande voteringsproposition godkännes. Den som bifaller Per Vorbergs yrkande röstar Ja. Den som bifaller Patrik Lindes yrkande röstar Nej. Voteringen utfaller så att 9 ledamöter röstar Ja och 4 röstar Nej. Bilaga 10 voteringslista.

Kommunstyrelsen har således beslutat bifalla Per Vorbergs yrkande.

## Beslut

Kommunstyrelsen beviljar ansökan om planbesked för Håltås 1:8 enligt 5 kap. 5 § plan- och bygglagen och lägger till följande villkor:

- Detaljplanen ska utreda hur området kan användas efter att deponin avslutas.
- Detaljplanen får inte hindra en framtida utveckling av verksamhetsområden öster om Partillevägen/Landvettervägen (Väg 535) enligt gällande översiktsplan.
- Under planarbetet ska dialog ske mellan Renova Miljö AB och Härryda kommun för att uppfylla dessa villkor.

Arbetet med detaljplanen kan påbörjas 2021.

Mot beslutet reserverar sig Patrik Linde (S), Ulla-Karin Johansson (S) och Robert Langholz (S), bilaga 11 skriftlig reservation. Mot beslutet reserverar sig även Roland Jonsson (MP).

-----

Signatur justerande	Utdragsbestyrkande

Sammanträdesdatum  
2020-05-29

---

**Voteringslista: § 232**

**Ärende:** Behandling av bordlagt ärende: Planbesked för Håltås 1:8, 2018KS633

Bilaga 10. Voteringslista

Ledamot	Ja	Nej	Avstår
Per Vorberg (M), ordförande	X		
David Dinsdale (L), vice ordförande	X		
Patrik Linde (S), 2:e vice ordförande		X	
Grim Pedersen (M), ledamot	X		
Kersti Lagergren (M), ledamot	X		
Mikael Johannison (M), ledamot	X		
Ronny Sjöberg (C), ledamot	X		
Håkan Eriksson (KD), ledamot	X		
Martin Tengfjord (SP), ledamot	X		
Ulla-Karin Johansson (S), ledamot		X	
Robert Langholz (S), ledamot		X	
Roland Jonsson (MP), ledamot		X	
Rickard Rosengren (M), ersättare	X		
Resultat	9	4	0

**Skriftlig reservation - Planbesked för Hålsås 1:8**

Vi Socialdemokrater reserverar oss för att vi anser att kommunen tagit emot tillräckligt med massor. Mer massor på samma plats ger ökad risk för förgiftning av grundvatten, sjöar och andra vattendrag i närområdet. Det är en risk som vi inte är villiga att ta.

Patrik Linde (S)

Mellan Renova Miljö AB, org.nr 556946–0321, nedan kallad Exploatören, och Härryda kommun, 435 80 Mölnlycke, nedan kallad Kommunen, träffas följande:

## RAMAVTAL

### 1 INLEDNING

Parterna är överens om att Exploatörens åtaganden enligt detta avtal är att anse som rimliga i förhållande till Exploatörens nytta av detaljplanen.

Det är Kommunen som med stöd av planmonopolet enligt 1 kap 2 § plan- och bygglagen (2010:900) avgör detaljplanens slutliga innehåll.

### 2 ORIENTERING

#### 2.1 Grund och syfte för avtalet

Till grund för detta avtal ligger planavtal för detaljplanen för Håltås 1:8, Fläskebo avfallsanläggning, nedan kallad detaljplanen.

Syftet med detta ramavtal är att fastställa ansvarsfördelning gällande ekonomi och utförande mellan Kommunen och Exploatören vid genomförandet av detaljplanen samt de krav och förväntningar som Exploatören kan förvänta sig i framtida exploateringsavtal.

Då exploateringsavtal tecknas och får laga kraft ersätter det detta avtal i sin helhet.

#### 2.2 Detaljplaneområdet

Detaljplaneområdet har markerats ungefärligt med röd kantfärg, enligt bilaga 1. Detaljplaneområdet utgör vid avtalets tecknande fastigheten Håltås 1:8.

### 3 FRAMTIDA EXPLOATERINGSAVTAL

Exploatören ska, innan antagande av detaljplanen, teckna exploateringsavtal så snart detaljplaneprocessen fortskridit så långt att nödvändiga förutsättningar för detaljplanens genomförande är kända.

Vite kan utgå om Exploatören inte fullföljer de åtaganden som överenskommits i framtida exploateringsavtal.



## 4 EXPLOATÖRENS ÅTAGANDEN

Exploatören förbinder sig till följande:

1. Exploatören ska bekosta samtliga åtgärder inom detaljplaneområdet med anledning av genomförandet av detaljplanen. Exploatören ska även bekosta åtgärder utanför detaljplanen som enligt bedömning av Kommunen behövs med anledning av detaljplanen.
2. Exploatören ska förhålla sig till de villkor som följde med kommunstyrelsens beslut om positivt planbesked vid sammanträdet den 29 maj 2020 § 232;
  - Detaljplanen ska utreda hur området kan användas efter att deponin avslutas.
  - Detaljplanen får inte hindra en framtida utveckling av verksamhetsområden öster om Partillevägen/Landvettervägen (väg 535) enligt gällande översiktsplan.
  - Under planarbetet ska dialog ske mellan Exploatören och Kommunen för att uppfylla dessa villkor.
3. Placering av allmänna underjordiska ledningar utanför allmän plats ska i detaljplanen säkras med markreservat, u-område. Projektering ska finnas som stödjer genomförbarheten av ledningsdragningen.
4. I första hand ska arbetsuppgifter och utgifter kopplade till exploatering överföras på Exploatören.
5. Exploatören ska vid framtagandet av detaljplanen förhålla sig till och anpassa handlingarna efter dokumentet *Riktlinjer för exploateringsavtal*, enligt bilaga 2.
6. Exploatören är medveten om att ytterligare kommunala dokument kan tillkomma till detta avtal samt att aktuella dokument enligt ovan komma att ändras, ersättas eller upphävas under tiden för detaljplanarbetet. Exploatören är skyldig att tåla den eventuella skada en ändring eller tillägg av kommunala dokument innebär.

## 5 AVTALETS GILTIGHET

Detta avtal är endast giltigt under förutsättning:

att avtalet godkänns av kommunstyrelsen i Härryda kommun genom beslut som får laga kraft

att planavtal för detaljplanen godkänns av kommunstyrelsen i Härryda kommun genom beslut som får laga kraft

Detta avtal är upprättat i två likalydande exemplar, av vilka parterna tagit var sitt.

Mölnlycke 2022-  
För Härryda kommun

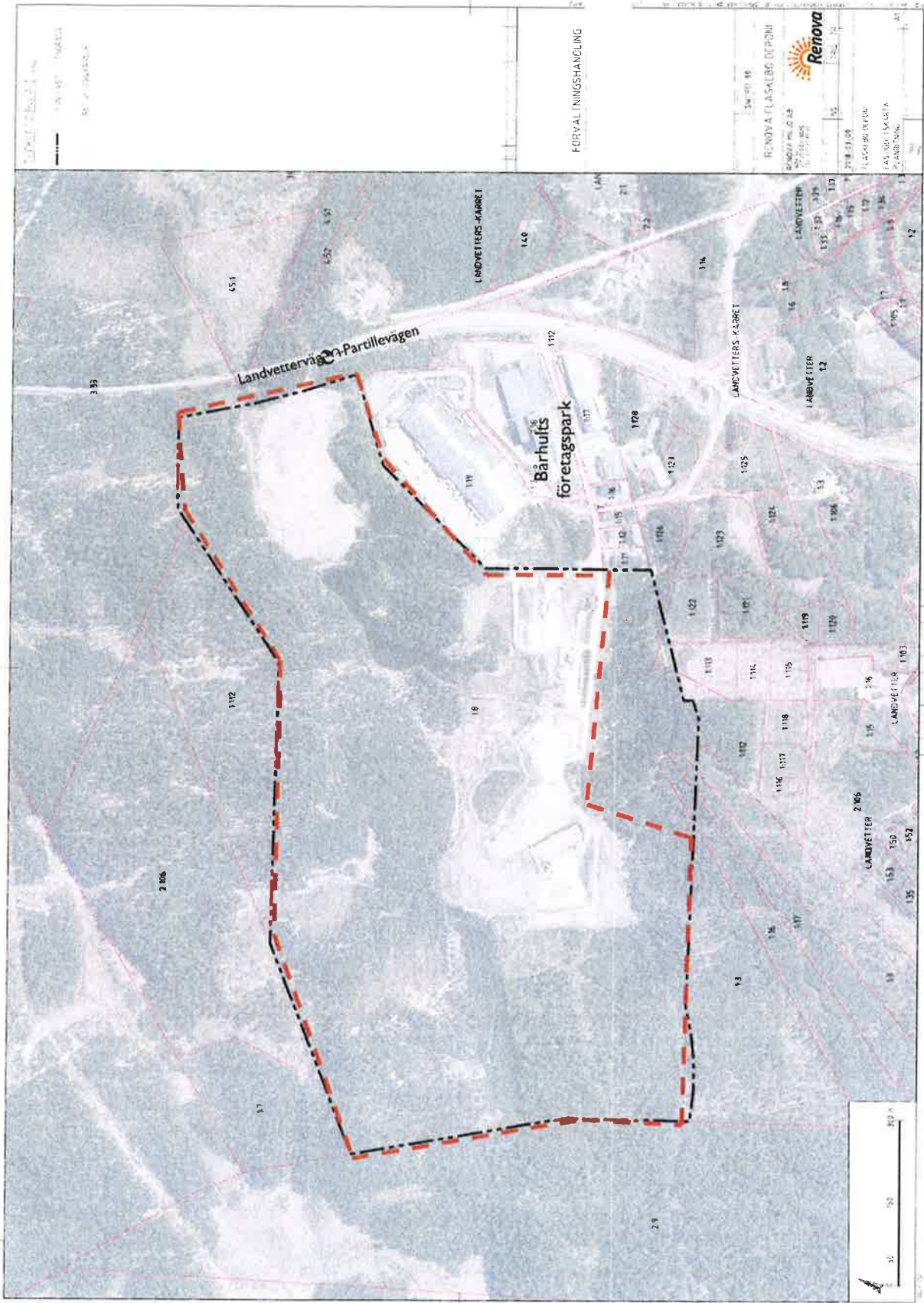
.....  
Anders Ohlsson  
Samhällsbyggnadschef

.....  
Ria Andersson  
Mark- och exploateringschef

Göteborg 2022-03-08  
För Renova Miljö AB

  
.....  
Anders Åström  
Verkställande direktör

# Bilaga 1 - Karta med ungefärligt planområde



# Riktlinjer för exploateringsavtal

Antagna av kommunfullmäktige 2019-05-23, § 82

Ersätter tidigare antagna riktlinjer om exploateringsavtal 2015-05-18, § 82

## Innehållsförteckning

Riktlinjer för exploateringsavtal	1
Bakgrund och syfte .....	3
Exploateringsavtal.....	3
Kostnader för framtagande av detaljplan .....	3
Kostnader för utbyggnad av allmän platsmark .....	3
Kostnaden för vatten och avlopp.....	4
Medfinansieringsersättning .....	4
Ekonomisk säkerhet för kommunens kostnader .....	4
Anläggningar och åtgärder inom kvartersmark.....	4
Trygghetsbostäder .....	4
Upplåtelseformer .....	4
Uthyrning av bostäder för kommunala behov .....	5
Förmedling av bostäder genom kommunens tomt- och bostadskö.....	5
Överlåtelse av avtal .....	5
Områdesspecifika förutsättningar .....	5
Tillvägagångssätt .....	5

## Bakgrund och syfte

Exploateringsavtal har sedan den 1 januari 2015, definierats i PBL (plan- och bygglagen 2010:900) som

*”avtal om genomförande av en detaljplan och om medfinansieringsersättning mellan en kommun och en byggherre eller en fastighetsägare avseende mark som inte ägs av kommunen, dock inte avtal mellan en kommun och staten om utbyggnad av statlig transportinfrastruktur”*

Att riktlinjer för exploateringsavtal ska finnas i en kommun regleras i plan- och bygglagen 6 kap, 39-42 §.

Syftet med riktlinjerna är att beskriva Härryda kommuns utgångspunkter och mål för exploateringsavtal för att fastighetsägare ska få kännedom om vilka krav och förväntningar som ställs i samband med detaljplaneprocessen och i samband med genomförandet av detaljplaner.

Riktlinjerna är vägledande och förarbetena till bestämmelser om riktlinjer medger att den kommunala nämnd eller kommunfullmäktige som ingår exploateringsavtal får i det enskilda fallet frångå riktlinjerna då det krävs för att på ett ändamålsenligt sätt kunna genomföra en detaljplan.

Riktlinjerna gäller oavsett om det är kommunen eller fastighetsägaren som arbetar fram detaljplanehandlingar.

I samband med antagande av dessa riktlinjer upphör tidigare antagna riktlinjer från 2015-05-18 att gälla.

## Exploateringsavtal

Härryda kommun avser att ingå exploateringsavtal vid varje projekt och i varje geografiskt område när det krävs för att säkerställa genomförandet av en detaljplan och därtill erforderliga åtgärder.

I exploateringsavtal ska kommunens och fastighetsägarens mål med genomförande av detaljplanen tydligt framgå. Exploateringsavtal ska innehålla syfte, bakgrund, översiktlig beskrivning av detaljplanens innehåll samt parternas åtagande och skyldigheter. I Härryda kommun omfattas exploateringsavtalen vanligtvis av:

### Kostnader för framtagande av detaljplan

Samtliga kostnader för detaljpaneläggning och tillhörande utredningar ska finansieras av de fastighetsägare som har nytta av detaljplanen. Kostnader för framtagande av detaljplan finansieras antingen via plankostnadsavtal eller för tiden gällande plantaxa i samband med bygglov.

### Kostnader för utbyggnad av allmän platsmark

Utbyggnaden av allmänplatsmark bekostas av fastighetsägaren utefter den nytta som uppstår genom detaljpaneläggningen. I exploateringsavtalet ska

utformning och standard på gator, vägar och annan allmän platsmark beskrivas översiktligt.

De kostnader som uppstår utanför planområdet fördelas av de fastighetsägare som har nytta av anläggningen.

#### Kostnaden för vatten och avlopp

Inom detaljplanen fakturerar kommunen fastighetsägaren enligt för tiden gällande VA-taxa.

De kostnader som uppstår utanför planområdet fördelas av de fastighetsägare som har nytta av anläggningen.

#### Medfinansieringsersättning

För de fall kommunen medfinansierar utbyggnad av väg eller järnväg som staten eller landstinget ansvarar för, får kommunen förhandla med fastighetsägare om att de ska erlægga medfinansieringsersättning.

#### Ekonomisk säkerhet för kommunens kostnader

Fastighetsägaren ska ställa säkerhet (pantbrev i fastigheten, bankgaranti eller motsvarande) till kommunen för fullgörande av finansiering av utbyggnad av allmän plats i samband med undertecknade av exploateringsavtal.

#### Anläggningar och åtgärder inom kvartersmark

Inom kvartersmark utför och bekostar fastighetsägaren samtliga anläggningar enligt detaljplanens anvisningar. När så erfordras upprättar kommunen gestaltungsprinciper som ska följas vid genomförandet. Även andra mål- och policydokument kan utgöra underlag och villkor för genomförandet.

Fastighetsägaren ansvarar normalt även för samtliga åtgärder för bullerdämpning, säkerhet/risk, sanering, arkeologi och liknande som kan krävas för detaljplanens genomförande.

#### Trygghetsbostäder

Behovet av trygghetsbostäder i kommunen ska beaktas och kommunen kan komma att ställa krav på att byggnation av trygghetsbostäder säkerställs.

#### Upplåtelseformer

Andelen bostäder upplåtna med hyresrätt, bostadsrätt och äganderätt ska framgå i exploateringsavtalet. Fördelningen mellan upplåtelseformerna bestäms efter förutsättningarna i området. Syftet med reglering av upplåtelseformerna är att uppnå kommunens verksamhetsmål för god ekonomisk hushållning om blandade upplåtelseformer.

### Uthyrning av bostäder för kommunala behov

För de fall kommunens sociala sektor har behov av att hyra lägenheter förbinder sig fastighetsägaren efter överenskommelse att hyra ut delar av bostäderna inom exploateringsområdet till kommunen.

### Förmedling av bostäder genom kommunens tomt- och bostadskö

Fastighetsägaren förbinder sig att förmedla de nyproducerade bostäderna genom kommunens tomt- och bostadskö.

### Överlåtelse av avtal

Exploateringsavtalet får inte utan kommunens skriftliga medgivande överlåtas till annan part.

### Områdesspecifika förutsättningar

Till ovan generella avtalspunkter tillkommer eventuella områdesspecifika förutsättningar. Dessa blir kända under detaljplanearbetet för området.

### Tillvägagångssätt

Framtagande av exploateringsavtal sker genom kommunens mark- och bostadsverksamhet. Arbetet sker parallellt med framtagande av detaljplan och initieras när detaljplanearbetet startar. Exploateringsavtalet antas av kommunfullmäktige eller kommunal nämnd tillsammans med detaljplanen för området.