

Ramavtal för detaljplan för Assmundtorp 2:9
m.fl., ishall och travelpark mm. i Härryda

21

2021KS693

Kommunstyrelsen

Datum
2022-09-13

Diarienummer
2021KS693 214

Ramavtal för detaljplan för Assmundtorp 2:9 m.fl., ishall och travelpark mm. i Härryda

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen godkänner *Ramavtal mellan Härryda kommun och Hyvens Logistik AB.*

Kommunstyrelsen uppdrar åt mark- och exploateringschefen att underteckna avtalet.

Sammanfattning av ärendet

Kommunstyrelsen beslutade den 16 december 2021 § 448 om planuppdrag för rubricerat ärende. Projektet syftar till att ta fram en detaljplan i Härryda för ishall, idrottshall, kontor, hotell, parkeringshus med mera. Området omfattar kommunal och privatägd mark.

Fastighetsägaren Hyvens Logistik AB, tillika en del av koncernen Kålltorps Bygg med koncernmoderbolaget Kålltorpsgruppen AB, äger fastigheterna Assmundtorp 2:9, 2:126, 2:127 och 2:1288 inom det tänkta planområdet. Dessa fastigheter utgör ca 50 % av planområdets totala areal.

Kommunstyrelsen godkände den 2 juni 2022 § 242 planavtal mellan Härryda kommun och Kålltorps Projektutveckling AB för att reglera förutsättningar och villkor för planarbetet.

Förvaltningen har tagit fram förslag på ramavtal, där Hyvens Logistik AB åtar sig att tillsammans med kommunen stå för alla framtida kostnader för nödvändiga utredningar och genomförande av föreslagen bebyggelse inklusive för projektet nödvändig infrastruktur. Fördelning av kostnader jämte övriga villkor för genomförandet av detaljplanen kommer att regleras i framtida exploateringsavtal.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse 13 september 2022
- Ramavtal
- Kommunstyrelsens beslut den 16 december 2021 § 448
- Kommunstyrelsens beslut den 2 juni 2022 § 242

Louise Skålberg
Samhällsbyggnadschef

Ria Andersson
Mark- och exploateringschef

Mellan Hyvens Logistik AB, orgnr 559051-5069, C/o Kålltorpsgruppen AB, Marieholmsgatan 134 C, 415 02 Göteborg, nedan kallad Exploatören, och Härryda kommun, 435 80 Mölnlycke, nedan kallad kommunen, träffas följande

RAMAVTAL

1 Orientering

1.1 Bakgrund och syfte för avtalet

Till grund för detta avtal ligger pågående detaljplanearbete för detaljplan för Assmundtorp 2:9 m.fl. ishall och travelpark mm., enligt positivt planbesked (KS 4 april 2019 § 110) samt planuppdrag (KS 16 december 2021 § 448), nedan kallad detaljplanen.

Sedan tidigare har parterna tecknat planavtal, Diariennr 2021KS693, vilket reglerar åtagande och kostnader för framtagande av detaljplanen.

Syftet med detta ramavtal är att redovisa ansvarsfördelning mellan kommun och exploatör vid genomförande av detaljplanen samt de krav och förväntningar som Exploatören kan förvänta sig i framtida exploateringsavtal. Detta ramavtal fullföljs i kommande exploateringsavtal. Parterna är överens om att Exploatörens åtaganden enligt detta avtal är att anse som rimliga i förhållande till Exploatörens nytta av detaljplanen.

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

1.2 Detaljplaneområdet

Detaljplaneområdet har markerats med röd kantfärg på kartbilaga 1. Detaljplaneområdet utgör vid avtalets tecknande följande fastigheter;

Kommunala fastigheter:

Assmundtorp 1:34
Assmundtorp 1:35
Assmundtorp 2:13
Assmundtorp 2:22
Assmundtorp 2:27
Assmundtorp 2:133

Exploatörens fastigheter:

Assmundtorp 2:9
Assmundtorp 2:126
Assmundtorp 2:127
Assmundtorp 2:128

samt två samfälligheter med okänd delägarkrets.

1.3 Rättelse i planavtal, Dnr 2021KS693

Parterna har sedan tidigare tecknat planavtal för detaljplanen, Diariernr 2021KS693. I detta angavs felaktigt att fastigheten Assmundtorp 2:12 skulle vara en del av det planerade detaljplaneområdet, tillika att fastigheten ägs av Kålltorps Projektutveckling AB. Fastigheten ägs ej av Parterna, är belägen utanför detaljplaneområdet och avses inte omfattas av detaljplanen.

2 Detaljplan och övriga utredningar

Kommunen handlägger och upprättar förslag till ny detaljplan. Kommunen beställer de undersökningar och utredningar som krävs för lämplighetsbedömningar inom planarbetet.

Exploatören deltar på egen bekostnad i detaljplanearbetet. Exploatören beställer och bekostar de undersökningar, utredningar och skisser som erfordras för Exploatörens projekt och kommande genomförande av byggnation inom markområdet.

Kommunen beställer de utredningar, projektering etcetera som krävs för utbyggnad av allmän plats. Kostnader för dessa åtgärder samt ersättning för kommunens handläggning fördelas mellan exploatören och kommunen, se vidare under punkt 3 och punkt 4.

3 Framtida exploateringsavtal

Innan kommunfullmäktige fattar beslut om antagande av detaljplaneförslaget ska ett exploateringsavtal vara tecknat mellan kommunen och Exploatören. Exploateringsavtalets innehåll ska vara färdigförhandlat mellan parterna så snart detaljplaneprocessen fortskridit så långt att nödvändiga förutsättningar för detaljplanens genomförande är kända.

Exploateringsavtalet ska reglera villkor och åtaganden för exploaterings genomförande av detaljplanen.

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

4 Exploatörens åtaganden

4.1 Utförande och kostnadsansvar

- a) Exploatören och kommunen ska gemensamt bekosta samtliga åtgärder inom detaljplaneområdet med anledning av genomförandet av detaljplanen. Exploatören och kommunen ska då även gemensamt bekosta åtgärder utanför detaljplanen som enligt bedömning av kommunen behövs med anledning av detaljplanen. Om sådan åtgärd i sin helhet är orsakad av den ena parten, ska parten ensamt bekosta åtgärden.

- b) Fördelning av kostnader mellan Exploatören och kommunen ska regleras i exploateringsavtal. Fördelningen ska utgå från parternas tillåtna markanvändning i detaljplanen och/eller parternas nytta.
- c) För övergripande åtgärder i infrastrukturen för hela kommunens expansion ska Exploatören till kommunen erlægga en generalplanekostnad i förhållande till projektets nytta av dessa anläggningar.

4.2 Övriga åtaganden

- a) Placering av allmänna underjordiska ledningar utanför allmän plats ska i detaljplanen säkras med markreservat, u-område. Inom u-område ska rättighet upplåtas till kommunen utan ersättning.
- b) Till kommunen ska det erläggas en, av kommunen, godtagbar säkerhet för framtida betalning för kommunens kostnader med anledning av utbyggnad av allmän plats inom detaljplaneområdet.
- c) Detaljplanen bedöms inte inrymma byggrätter för bostadsändamål. Om så ändå sker inom Exploatörens fastigheter ska Exploatören, om kommunen begär det, uppföra bostadsbebyggelse med olika upplåtelseformer och kommunen ska ges möjlighet att, genom tecknande av hyresavtal med sociala sektorn, hyra del av Exploatörens totala bestånd av hyreslägenheter inom detaljplanen.
- d) I första hand ska arbetsuppgifter kopplade till exploatering överföras på respektive ägare av framtida byggrätt.

4.3 Uppdelning av detaljplan

I det fall detaljplanen delas upp till att endast omfatta nya byggrätter inom Exploatörens fastigheter, ska Exploatören ensamt bekosta samtliga åtgärder inom Exploatörens detaljplaneområde med anledning av genomförandet av detaljplanen (avsnitt 4.1 punkt a). Exploatören ska då även bekosta åtgärder utanför detaljplanen som enligt bedömning av kommunen behövs med anledning av detaljplanen (avsnitt 4.1 punkt b) samt erlægga generalplanekostnad för övergripande åtgärder i infrastrukturen (avsnitt 4.1 punkt c).

5 Avtalets giltighet

Detta avtal är endast giltigt under förutsättning:

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

Signatursida följer



3(4)

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

Mölnlycke 2022-
För Härryda kommun

Göteborg 2022-08-22
För Exploatören

.....
Signatur

.....
Signatur

.....
Namnförtydligande

Martin Johansson

.....
Signatur

.....
Namnförtydligande

W

4(4)

§ 448

Dnr 2021KS693

Uppdrag att upprätta detaljplan för Assmundtorp 2:9 m.fl., ishall och travelpark m.m.

Beslut

Kommunstyrelsen uppdrar åt förvaltningen att upprätta en detaljplan för Assmundtorp 2:9 m.fl.

Sammanfattning av ärendet

Kommunstyrelsen beslutade den 4 april 2019 § 110 att bevilja ansökan om planbesked för Assmundtorp 2:9. Beslut om att bygga en ny ishall togs av kommunfullmäktige den 19 november 2018 § 190 i verksamhetsplan för 2019–2021 samt budget och planer för 2019–2023.

Projektet syftar till att ta fram en detaljplan i Härryda för ishall, idrottshall, kontor, hotell, parkeringshus med mera. Nuvarande ishall i Landvetter har nått sin tekniska livslängd och kommunen är i stort behov att uppföra en ny. Ärendet bedöms vara av betydande intresse för kommunen och invånarna. Området är redovisat som befintlig markanvändning i gällande översiktsplan, ÖP2012. Området ligger på jordbruksmark. Ett ianspråktagande av jordbruksmark ska motiveras utifrån 3 kap. 4 § miljöbalken.

Förutsättningarna på platsen är komplexa och det är många frågor som behöver utredas och hanteras inom arbetet med detaljplan. Förvaltningen gör bedömningen att ett planuppdrag kan ges och arbetet med detaljplanen kan startas upp.

En gemensam detaljplan ska startas för ishall, idrottshall, kontor, hotell, parkeringshus med mera. Efter genomfört samråd kan ställning tas om detaljplanearbetet är i behov att delas upp till flera detaljplaner för den aktuella platsen. Vid en eventuell uppdelning kan plan- och ramavtal behöva tas fram samt ställning tas för formerna som parallella processer.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse 10 november 2021
- Kommunstyrelsens beslut den 4 april 2019 § 110
- Kommunstyrelsens beslut den 31 mars 2021 § 132
- Karta

Signatur justerande	Utdragsbestyrkande

Förslag till beslut på sammanträdet

Per Vorberg (M) föreslår med instämmande Håkan Eriksson (KD), Ronny Sjöberg (C), David Dinsdale (L), Patrik Linde (S), Robert Langholz (S), Peter Arvidsson (SD), Martin Tengfjord (SP) och Ulla- Karin Johansson (S) att kommunstyrelsen, i enlighet med förvaltningens förslag, uppdrar åt förvaltningen att upprätta en detaljplan för Assmundtorp 2:9 m.fl.

Roland Jonsson (MP) föreslår att kommunstyrelsen återremitterar ärendet till förvaltningen för att undersöka om det finns en lämpligare mark.

Beslutsgång

Ordföranden redovisar att han kommer att ställa återremiss mot att avgöra ärendet idag. Om kommunstyrelsen återremitterar ärendet görs det enligt Roland Jonssons förslag om återremiss. Om kommunstyrelsen beslutar att avgöra ärendet idag kommer ordföranden fråga om kommunstyrelsen bifaller Per Vorbergs förslag.

Kommunstyrelsen godkänner redovisad beslutsgång.

Återremiss och avgöra ärendet idag

Ordföranden ställer förslagen mot varandra och finner att kommunstyrelsen beslutar att avgöra ärendet idag.

Per Vorbergs förslag

Ordföranden frågar om kommunstyrelsen bifaller Per Vorbergs förslag och finner att så sker.

Paragrafen är justerad

Signatur justerande	Utdragsbestyrkande

Sammanträdesdatum
2022-06-02

§ 242

Dnr 2021KS693

Planavtal för detaljplan för Assmundtorp 2:9 m.fl., ishall och travelpark mm. i Härryda

Beslut

Kommunstyrelsen godkänner *Planavtal mellan Härryda kommun och Kålltorps Projektutveckling AB avseende detaljplan för Assmundtorp 2:9 m.fl. ishall och travelpark m.m. i Härryda.*

Kommunstyrelsen uppdrar åt verksamhetschef för plan och bygglov att underteckna avtalet.

Reservation

Peter Arvidsson (SD) reserverar sig skriftligt i bilaga 9.

Sammanfattning av ärendet

Kommunstyrelsen beslutade den 16 december 2021 § 448 om positivt planbesked samt beslut om planuppdrag. Projektet syftar till att ta fram en detaljplan i Härryda för ishall, idrottshall, kontor, hotell, parkeringshus med mera.

Planavtalet reglerar bland annat planens ungefärliga geografiska avgränsning, inriktningen på detaljplanen, tidplan, hur samarbetet ska se ut exploatör och kommun emellan, vem som betalar vad samt äganderätter till framtaget material. Området omfattar kommunal- och privatägd mark. Exploatören ska stå för 50 % av samtliga kostnader för framtagandet av detaljplanen enligt överenskommet planavtal. Kommunen och exploatören ska i uppstarten av planarbetet även teckna ett ramavtal, vilket är en grund för kommande exploateringsavtal. Ett exploateringsavtal ska sedan tecknas mellan kommunen och exploatören i samband med antagandet av detaljplanen.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse 3 maj 2022
- Kommunstyrelsens beslut den 16 december 2021 § 448
- Planavtal med bilaga

Förslag till beslut på sammanträdet

Per Vorberg (M) föreslår med instämmande av David Dinsdale (L), Håkan Eriksson (KD), Martin Tengfjord (SP), Ronny Sjöberg (C), Patrik Linde (S), Ulla-Karin Johansson (S),

Signatur justerande	Utdragsbestyrkande

Sammanträdesdatum
2022-06-02

Robert Langholz (S) och Marie Strid (MP) att kommunstyrelsen, i enlighet med förvaltningens förslag, godkänner *Planavtal mellan Härryda kommun och Kålltorps Projektutveckling AB avseende detaljplan för Assmundtorp 2:9 m.fl. ishall och travelpark m.m. i Härryda*, samt att kommunstyrelsen uppdrar åt verksamhetschef för plan och bygglov att underteckna avtalet.

Peter Arvidsson (SD) föreslår att kommunstyrelsen återremitterar ärendet till förvaltningen för att risk och konsekvensbedömning görs och alternativ presenteras.

Beslutsgång

Ordföranden redovisar att han kommer att ställa Peter Arvidssons förslag om återremiss mot att avgöra ärendet idag. Om kommunstyrelsen återremitterar ärendet görs det enligt Peter Arvidssons förslag om återremiss. Om kommunstyrelsen beslutar att avgöra ärendet idag kommer ordföranden fråga om kommunstyrelsen bifaller Per Vorbergs förslag.

Kommunstyrelsen godkänner redovisad beslutsgång.

Återremiss och avgöra ärendet idag

Ordföranden ställer förslagen mot varandra och finner att kommunstyrelsen beslutar att avgöra ärendet idag.

Per Vorbergs förslag

Ordföranden frågar om kommunstyrelsen bifaller Per Vorbergs förslag och finner att så sker.

Paragrafen är justerad

Signatur justerande	Utdragsbestyrkande



2022-06-09

RESERVATION kommunstyrelsen i Härryda 2022-06-02, Dnr. 2021KS693 214

Planavtal för detaljplan för Assmundtorp 2:9 m.fl., ishall och travelpark mm. Härryda

Planavtalet spänner över 6 kommunala fastigheter och 5 privata fastigheter samt två samfälligheter. Detaljplanen är komplex och kommer sannolikt bjuda på flera knäckfrågor som skall lösas under vägen. Likaså är aktuellt planavtal komplext och det hade därför varit önskvärt med en mer utförlig risk- och konsekvensbedömning i enlighet med sverigedemokraternas återremissyrkande inför beslutet i kommunstyrelsen.

I sak är vi inte emot syftet att anlägga ishallar mm. på platsen. Kanske kan planerna inkludera en simhall där simundervisning kan bedrivas för våra barn och övriga som har behov av det. Även vattengympa för våra äldre behövs. Vi menar då inte ett dyrt kommunalt äventyrsbad utan en småskalig hall för undervisning och motionssimning där det privata står för investering och drift och alla kommuninvånare är välkomna.

För Sverigedemokraterna i Härryda

Peter Arvidsson