

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

25

2021KS693

Kommunstyrelsen

Datum  
2022-05-03

Diarienummer  
2021KS693 214

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

### Förslag till 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.

### 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 03 maj 2022
- Kommunstyrelsens beslut den 16 december 2021 § 448
- Planavtal med bilaga

Anders Ohlsson  
Samhällsbyggnadschef

Mariana Andersson  
Plan- och bygglovschef



Diarienummer  
2021KS693

---

## *Planavtal*

---

Mellan Kålltorps Projektstyrning AB,  
orgnr. 559228-3542, Marieholmsgatan 134 C, 415 02  
Göteborg, nedan kallad exploatören, och Härryda kommun,  
orgnr. 212000-1264, Råda torg, 435 80 Mölnlycke,  
nedan kallad kommunen.

Planavtalet gäller detaljplan för Assmundtorp 2:9 m.fl., ishall  
och travelpark m.m. i Härryda, Härryda kommun



## Innehåll

1. Planavtalets syfte.....	3
2. Bakgrund och förutsättningar.....	3
3. Planprocess och tidplan.....	3
4. Kommunens åtaganden.....	4
5. Exploatörens åtagande.....	4
6. Genomförande.....	4
7. Kostnadsansvar och kostnadsfördelning.....	5
8. Ändrade förutsättningar.....	6
9. Avbrytande av detaljplanearbetet.....	6
10. Äganderätt.....	7
11. Tvist.....	7
12. Planavtalets giltighet.....	7
13. Överlåtelse av avtal.....	8
14. Ändringar och tillägg.....	8
15. Avtalsexemplar.....	8

## Bilagor:

Bilaga 1	Karta med ungefärligt planområde
----------	----------------------------------



## 1. Planavtalets syfte

Detta avtal syftar till att ange förutsättningarna för att upprätta detaljplan för Assmundtorp 2:9 m.fl., ishall och travelpark m.m. i Härryda, Härryda kommun och villkoren för detaljplanearbetet.

## 2. Bakgrund och förutsättningar

### 2.1. Detaljplanens geografiska avgränsning

Detaljplaneområdet som omfattas av detta avtal illustreras ungefärligt på bilaga 1, i enlighet med kommunstyrelsens beslut om positivt planbesked och beslut om planuppdrag vid sammanträde 2021-12-16 § 448.

Parterna är medvetna om att området kan komma att justeras under framtagandet av detaljplanen.

### 2.2 Markägförhållanden

Området utgörs av kommunägda fastigheterna Assmundtorp 1:34, 1:35, 2:13, 2:22, 2:27, 2:133 samt privatägda fastigheterna Assmundtorp 2:12, 2:126, 2:127, 2:128 och 2:9, som samtliga ägs av Kålltorps Projektutveckling AB. Området utgörs även utav två samfälligheter Lerdalsvägen och Hagalundsvägen.

### 2.3 Planområdets innehåll

Detaljplanen planeras innehålla ishall och idrottshall, hotell, kontor, parkeringshus mm. i enlighet med kommunstyrelsens beslut om planbesked och planuppdrag, se ovan punkt 2.1.

Markens lämplighet för tänkt användning och omfattning kommer att utredas i detaljplanearbetet.

## 3. Planprocess och tidplan

Detaljplanen är planerad att upprättas med utökat planförfarande utan programsamråd.

Detaljplanen bedöms preliminärt kunna antas av kommunstyrelsen/kommunfullmäktige kvartal 2 år 2024. Parterna är överens om att driva arbetet med utgångspunkt från den preliminära tidplanen.

Under arbetets gång kan förutsättningarna ändras och tidplanen justeras i förhållande därtill.

Efter genomfört samråd enligt 5 kap. 11 § PBL, ska kommunen ta ställning till om detaljplanearbetet är i behov av att delas upp till flera detaljplaner för den aktuella platsen. Vid en eventuell uppdelning av planområdet ska ett tillägg till detta planavtal tas



fram av kommunen samt godkännas och skriftligen undertecknas av behörig företrädare för både kommunen och exploatören.

#### 4. Kommunens åtaganden

Kommunen ansvarar för att upprätta förslag till detaljplan samt svarar för detaljplanens formella handläggning fram till och med antagande.

Kommunen svarar för att detaljplanen får det innehåll samt den omfattning och detaljeringsgrad som behövs.

I åtagandet ingår bland annat att upprätta erforderliga planhandlingar, grundkarta, fastighetsförteckning, administrativa åtgärder, kommunikativa insatser samt att beställa och godkänna de utredningar och underlagsmaterial som krävs för framtagandet av detaljplanen.

Kommunen förbehåller sig rätten att beställa kompletterande underlag från exploatören.

Kommunen kan komma att anlita konsult för genomförandet av delar av planarbetet.

#### 5. Exploatörens åtagande

Exploatören tillhandahåller på egen bekostnad erforderligt underlag som krävs för detaljplanens framtagande. Underlag kan bestå av projektbeskrivningar, ritningar, illustrationer, modeller, analyser och utredningar med mera.

Det åligger exploatören att i samråd med kommunen se till att underlaget får den omfattning och kvalitet som erfordras. Kommunen avgör ensidigt när underlaget bedöms vara tillräckligt.

#### 6. Genomförande

Exploateringsavtal som reglerar ansvarsfördelning, kostnadsansvar samt åtaganden mellan kommunen och exploatören vid genomförandet av detaljplanen ska vara undertecknade av exploatören innan kommunen antar detaljplanen.

Kommunen och exploatören ska i uppstarten av planarbetet även teckna ett ramavtal, vilket översiktligt reglerar ansvarsfördelningen mellan kommunen och exploatören vid genomförande av detaljplanen samt de krav och förväntningar som exploatören kan förvänta sig i framtida exploateringsavtal.

## 7. Kostnadsansvar och kostnadsfördelning

Exploatören ska stå för 50 % av samtliga kostnader för framtagandet av detaljplanen. Exploatören bekostar således 50 % av allt arbete och kostnader som uppkommer bland annat vid användande av konsulttjänster, utredningar, upprättande av grundkarta, fastighetsförteckning, annonser, administrativt arbete, utgifter hänförliga till samtliga handlingar för framtagande av detaljplanen och hyra av lokal som används vid t.ex. möten.

All nedlagd tid för planarbete av kommunens anställda, debiteras såsom timdebitering enligt vid varje tidpunkt gällande timtaxa med indexuppräknings i Härryda kommuns plan- och bygglovstaxa. Exploatören ska i enlighet med ovan stå för 50 % av denna kostnad.

Avgifter för kart- och mättjänster t.ex. grundkarta erläggs enligt vid varje tidpunkt gällande plan- och bygglovstaxa. Samtliga kostnader för kart- och mättjänster ska till 50 % bekostas av exploatören.

Vid planavtalets tecknande erhåller exploatören den första fakturan som innefattar allt nedlagt arbete samt uppkomna kostnader fram till den tidpunkten. Den första fakturan avser främst administrativa kostnader såsom planuppdrag, övergripande projektdirektiv, framtagande av planavtal samt ev. ramavtal, politiska forum och ledningsgrupper, avstämningar och granskning, diarieföring, tjänsteskrivelser, presentationer m.m. Efter att den första fakturan utgivits sker fakturering månadsvis per kalendermånad.

Som underlag till fakturorna ska kommunen redovisa antal nedlagda timmar och uppkomna kostnader till exploatören.

Till kommunen inkomna fakturor som är hänförliga till nu aktuellt detaljplanearbete vidarefaktureras 50 % av kostnaden till exploatören efter att kommunen har betalat hela fakturan.

Exploatören ska betala samtliga fakturor inom 30 dagar. För utebliven betalning vid fakturans förfallodag ska dröjsmålsränta enligt 6 § räntelag (1975:635) utgå från förfallodagen och fram till dess att betalning sker. Vid utebliven betalning avstannar även kommunen sitt planarbete fram till dess att betalning sker.

När exploatören har betalat samtliga fakturor avseende framtagandet av nu aktuell detaljplan ska exploatören befrias från planavgiften i samband med bygglovsgivningen inom detaljplanen.



Om planarbetet avbryts ska exploatören i enlighet med punkten 9 betala 50 % av samtliga upparbetade samt tillkommande kostnader till dess att ärendet avslutas.

## 8. Ändrade förutsättningar

Detta planavtal innebär inget ställningstagande till planens utformning. Kommunen har rätt att godkänna eller anta en detaljplan med annat innehåll än vad exploatören önskar. Kommunen garanterar inte genom detta avtal att detaljplanen kommer att antas eller vinna laga kraft.

Kommunen är inte skyldig att ersätta exploatören om förutsättningarna har ändrats sedan avtalets ingående eller om tidplanen justeras.

Kommunen är inte skyldig att ersätta exploatören för erlagda kostnader och är inte heller återbetalningsskyldig för vad exploatören betalat till kommunen om planen inte antas av kommunen, ändras eller upphävs av länsstyrelsen eller annan överprövande myndighet.

Om kommunens antagandebeslut överklagas och/eller upphävs av överprövande myndighet debiterar kommunen upparbetade samt tillkommande kostnader löpande till exploatören till dess att ärendet avslutas.

Exploatören står risken att detaljplanen inte kan antas eller vinna laga kraft på grund av till exempel erinringar i kommunstyrelsen, sakägare, länsstyrelse eller andra myndigheter.

## 9. Avbrytande av detaljplanearbetet

Exploatören har rätt att när som helst under processen avbryta detaljplanearbetet. Exploatören ska då skriftligen meddela kommunen att detaljplanearbetet ska avbrytas. Planarbetet anses även avbrutet om exploatören inte kommer in med de underlag eller utför de åtgärder som regleras i det här avtalet i överenskommen tid eller senast efter sex månader. Planarbetet anses även avbrutet om exploatören inte efter tillsägelse vidtar rättelse inom två månader och kommunen därav skriftligen meddelar exploatören att planarbetet anses avbrutet.

Avbrytande kan även ske av kommunen efter beslut av kommunstyrelsen/kommunfullmäktige, exempelvis mot bakgrund av utförda utredningar, remissvar från myndigheter eller inkomna synpunkter under samråd eller granskning.

Om planarbetet avbryts ska exploatören betala 50 % av samtliga upparbetade samt tillkommande kostnader i enlighet



med punkt 7 till dess att ärendet avslutas. Exploatören har inte rätt att kräva ersättning av kommunen för de kostnader eller den skada som uppkommit på grund av detaljplanearbetet.

Om detaljplanearbetet avbryts och exploatören i ett senare skede önskar återuppta detaljplanearbetet, krävs det att ett nytt planavtal tecknas. Kommunen är då inte skyldig att ingå ett sådant nytt planavtal.

## 10. Äganderätt

All materiell äganderätt och upphovsrätt till detaljplanen och därtill hörande dokumentation, utredningar och modeller samt digitalt material tillfaller kommunen, om inte annat skriftligen överenskommit mellan parterna.

Digitalt kartmaterial och digitala modeller, som tagits fram av kommunen, får exploatören och dennes konsulter endast använda vid framtagande av denna detaljplan.

Kommunen äger rätt att fritt disponera, publicera, kopiera och bearbeta från exploatören inkomna handlingar.

Därutöver har kommunen rätt att hantera inkomna och upprättade handlingar i enlighet med gällande bestämmelser avseende allmänna handlingars offentlighet och sekretess.

## 11. Tvist

Tvist som rör tolkning eller tillämpning av detta planavtal och därmed sammanhängande frågor ska avgöras enligt svensk lag och av allmän domstol med Göteborgs tingsrätt som första instans.

## 12. Planavtalets giltighet

Detta avtal gäller endast under förutsättning att kommunstyrelsen i Härryda kommun godkänner avtalet genom beslut som får laga kraft.

Detta planavtal upphör att gälla så snart exploatören skriftligen meddelat kommunen att detaljplanearbetet ska avbrytas eller då kommunen skriftligen meddelat exploatören eller beslutat att planarbetet ska avbrytas. Innan planavtalet upphävs ska exploatören betala 50 % av samtliga upparbetade samt tillkommande kostnader i enlighet med punkt 7 till dess att ärendet avslutas. Planavtalet fortsätter att gälla fram till dess att samtliga kostnader betalats i sin helhet.

Vad som regleras om äganderätt i punkt 10 är fortsatt giltigt även om avtalet i övrigt upphävs.

### 13. Överlåtelse av avtal

Exploatören får inte överlåta detta planavtal till annan part utan kommunens skriftliga medgivande.

### 14. Ändringar och tillägg

Ändringar i och tillägg till detta planavtal får endast ske efter skriftlig överenskommelse mellan parterna. Eventuella ändringar och tillägg ska godkännas och skriftligen undertecknas av behörig företrädare för både kommunen och exploatören.

### 15. Avtalsexemplar

Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar av vilka parterna har erhållit varsitt.

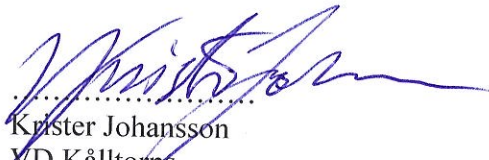
Mölnlycke den / 20\_\_

För Härryda kommun

.....  
Mariana Andersson  
Verksamhetschef  
plan och bygglov

Göteborg den 6/5 2022

För exploatören

  
.....  
Krister Johansson  
VD Kålltorps  
Projektutveckling AB

# Bilaga 1 - Planavtal



Skala 1:4 000

Datum: 05.4.2022

Sektorn för Samhällsbyggnad, Härryda kommun. Kartan har ej rättsverkan. Kartans fastighetsgränser och ledningsinformation kan ha ett ungefärligt läge i kartan. För exakt ledningsinformation, kontakta Ledningskollen.



§ 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