



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Kommunstyrelsens planeringsutskott

Sammanträdesdatum

2017-01-10

§ 10

PU 1/17

Samarbetsavtal 52-2016 med Fastighets AB Balder avseende Bastuban 1

Beslut

Planeringsutskottets förslag till kommunstyrelsen

Samarbetsavtal 52-2016, godkänns samt att kommunstyrelsens ordförande Marie Östh Karlsson och stadsbyggnadschef Björn Marklund bemyndigas att underteckna avtalet.

Ärendet

Samarbetsavtal med Fastighets AB Balder (genom Kommanditbolaget Europahuset Building) har upprättats avseende detaljplaneläggning av del av Bastuban 1. Detaljplanen syftar till att utreda möjligheterna till att utveckla befintligt kontorshus och omkringliggande ytor inom Bastuban 1 i form av nya bostäder, ny förskola samt eventuellt verksamheter/kontor. Planuppdrag för detta ändamål gavs av kommunstyrelsen 2016-03-30.

Samarbetsavtalet reglerar hur samarbetet mellan Mölnåls stad och Fastighets AB Balder ska ske under arbetet med detaljplanen, såsom ansvarsfrågor och kostnadsfördelning.

Ärendets behandling

Stadsbyggnadsförvaltningens tjänsteskrivelse den 4 januari 2017.

Förslag till beslut

Planeringsutskottet föreslår att kommunstyrelsen godkänner samarbetsavtal 52-2016, samt bemyndigar kommunstyrelsens ordförande Marie Östh Karlsson och stadsbyggnadschef Björn Marklund att underteckna avtalet.

Beslutsgång

Ordföranden frågar om förslag till beslut kan antas och finner att så sker.

Expedieras till

Kommunstyrelsen

Fastighets AB Balder

Justerandes sign

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'M'.

| |

| Utdragsbestyrkande



Stadsbyggnadsförvaltningen
Gustav Magnusson

Kommunstyrelsen

Samarbetsavtal 52-2016 med Fastighets AB Balder avseende Bastuban 1

Förslag till beslut

Planeringsutskottet föreslår att kommunstyrelsen godkänner samarbetsavtal 52-2016, samt bemyndigar kommunstyrelsens ordförande Marie Östh Karlsson och stadsbyggnadschef Björn Marklund att underteckna avtalet.

Ärendet

Samarbetsavtal med Fastighets AB Balder (genom Kommanditbolaget Europahuset Building) har upprättats avseende detaljplaneläggning av del av Bastuban 1. Detaljplanen syftar till att utreda möjligheterna till att utveckla befintligt kontorshus och omkringliggande ytor inom Bastuban 1 i form av nya bostäder, ny förskola samt eventuellt verksamheter/kontor. Planuppdrag för detta ändamål gavs av kommunstyrelsen 2016-03-30.

Samarbetsavtalet reglerar hur samarbetet mellan Staden och Fastighets AB Balder ska ske under arbetet med detaljplanen, såsom ansvarsfrågor och kostnadsfördelning.

Expedieras till

Kommunstyrelsen
Fastighets AB Balder

Björn Marklund
stadsbyggnadschef

Johan Gerremo
mark- och exploateringschef

SAMARBETSAVTAL

Bastuban 1

Parter:

- a) Mölndals stad (212000-1363), nedan kallad **Staden**
- b) Kommanditbolaget Europahuset Building, (916842-6261), nedan kallat **Bolaget**

Staden och Bolaget kallas gemensamt nedan **Parterna**.

A. BAKGRUND OCH FÖRUTSÄTTNINGAR

1. Uppdrag, politiska beslut m.m.

- 1.1 Bolaget har inkommit till stadsbyggnadsförvaltningen med en begäran om planbesked för del av Bastuban 1, kallat **Projektet**. Det innebär att Parterna tillsammans kommer att ta fram planhandlingar för det aktuella området. Bolaget har dessutom ansökt om planbesked för hela Bastuban 1, där avsikten är en utveckling i form av kvartersstad med huvudsakligen bostäder men också visst inslag av butiker och service.
- 1.2 Kommunstyrelsen har gett stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta ny detaljplan för "Bostäder väster om Bäckstensgatan, del av Bastuban 1", **Detaljplanen**, under förutsättning att ett samarbetsavtal, **Avtalet**, tecknas mellan Parterna och godkänns av kommunstyrelsen. Avtalet reglerar samarbetet mellan Parterna under planarbetet fram till dess att ett exploateringsavtal avseende Detaljplanen kan tecknas.

2. Exploateringsområde

- 2.1 Hela det område som är föremål för genomförandet av Detaljplanen är ungefärligt markerat med blå cirkel på *bilaga A*, **Exploateringsområdet**. Detaljplanens planområde kommer att rymmas inom Exploateringsområdet. Exploateringsområdet kan komma att förändras utifrån vad som framkommer under planarbetet, avtalsförhandlingar och genomförbarhet.

3. Fastigheter och ägare

- 3.1 Exploateringsområdet omfattar del av fastigheten Bastuban 1, se *bilaga A*, **Fastigheten**.
- 3.2 Bastuban 1 ägs av Kommanditbolaget Europahuset Building (916842-6261).

4. Planförhållanden

- 4.1 Inom Exploateringsområdet finns följande gällande detaljplan: DP 95/7.

B. PLANARBETE OCH KOSTNADSFÖRDELNING

5. Syfte, innehåll och förutsättningar

- 5.1 Syftet med Detaljplanen är att skapa förutsättningar för Projektet, genom att ta fram en detaljplan för bostäder i befintlig kontorsbyggnad inom Fastigheten. I byggnadens bottenvåningar kan även verksamheter för service för byggnadens och områdes invånare studeras. Detaljplanen ska vidare utreda och lägga fast i vilken omfattning kringliggande allmän plats mm behöver åtgärdas och byggas ut.

6. Prövning av planförslag

- 6.1 Staden upprättar förslag till ny Detaljplan för Exploateringsområdet och svarar för den formella handläggningen fram till antagande i kommunfullmäktige. Parterna ska under planarbetet kontinuerligt behandla frågor kring Detaljplanen och således tillsammans verka för att Detaljplanen tas fram, antas och slutligen vinner laga kraft.
- 6.2 Detaljplanearbetet ska påbörjas snarast efter det att Avtalet undertecknats. Planarbetet ska vidare bedrivas på ett optimalt sätt, vilket förutsätter att både Staden och Bolaget levererar material till detaljplanen inom överenskomna tider. Parterna har som målsättning att arbetet leder till en detaljplan färdig för antagande senast 1,5 år från Stadens godkännande av detta avtal.
- 6.3 Detaljplanen ska genomgå prövning både politiskt och enligt gällande lagstiftning och myndighetsbeslut. Staden kan således inte garantera att Detaljplanen antas och slutligen vinner laga kraft.

7. Utredningar

- 7.1 I samband med att en detaljplan tas fram behövs underlag i form av olika sorters utredningar. I det aktuella planarbetet ska följande utredningar beställas, som ej ingår i planavgiften (pkt 8.2). Erforderliga utredningar beställs av Staden där ej annat anges.
- a) Bullerutredning
 - b) Trafikutredning inklusive utredning av kollektivtrafik, tillgänglighet och gång- och cykeltrafik
 - c) Geoteknisk utredning
 - d) Utredning av hästverksamhet
 - e) Dagvattenutredning
 - f) Socialkonsekvensbeskrivning

- 7.2 Utöver de utredningar som erfordras ska Bolaget tillhandahålla skisser och förslag på gestaltning samt god boendemiljö.
- 7.3 Eventuella övriga utredningar som kan krävas för framtagandet av Detaljplanen får beställas av Staden först efter godkännande av Bolaget. Utförandet ska ske i enlighet med anvisningar från Stadens stadsbyggnadsförvaltning i syfte att uppfylla de krav som ställs i planarbetet.
- 7.4 De utredningar som Bolaget beställer ska beställas i dialog med Staden. Bolaget har låtit utföra bullerutredning (7.1 a)) och trafikutredning (7.1 b)), och ska under planarbetet ombesörja beställning av kompletteringar av dessa utredningar. Utförandet ska ske i enlighet med anvisningar från Stadens stadsbyggnadsförvaltning i syfte att uppfylla de krav som ställs i planarbetet.
- 7.5 Staden ska efter upprättandet av Detaljplanen ha äganderätt och förfoganderätt till utredningar och handlingar enligt pkt 7.1 – pkt 7.3 samt förfoganderätt till utredningar och handlingar enligt pkt 7.4. Staden har vidare rätt att fritt använda dessa utredningar och handlingar i samband med framtida planering även om det aktuella planarbetet avbryts.

8. Ersättning för nedlagda kostnader för detaljplan och utredningar

- 8.1 Bolaget betalar samtliga kostnader för upprättandet av Detaljplanen, såväl Stadens interna kostnader som för externa konsulter, samt erforderliga utredningar och övrigt underlag till Detaljplanen. Ersättning sker enligt punkt 8.2 och 8.3 nedan.
- 8.2 Bolaget ska erlægga planavgift till Staden i samband med beviljat bygglov, enligt vid varje tidpunkt gällande plan- och bygglovtaxa, för att täcka Stadens nedlagda arbete samt de utredningar som ingår i plan- och bygglovtaxan.
- 8.3 Kostnaden för de utredningar som Staden beställer enligt punkt 7.1 och 7.3 ovan, som inte ingår i plan- och bygglovtaxan, kommer löpande att faktureras Bolaget månadsvis. Utredningar som Bolaget beställer bekostas av Bolaget.

C. ÖVERLÅTELSE AV MARK

9. Marköverlåtelse och ersättning

- 9.1 Bolaget ska utan särskild ersättning dels överlåta till Staden sådan mark som i Detaljplanen kan komma att avsättas som allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap, dels upplåta de servitut eller ledningsrätter som erfordras för kommunala och kommunala bolags ledningar, teknikhus, mm.
- 9.2 Eventuell överlåtelse av allmän platsmark samt kvartersmark inom Exploateringsområdet ska regleras i kommande exploateringsavtal. Staden och Bolaget ska vidare innan exploateringsavtal tecknas enas om på vilket sätt överlåtelsen av mark samt fastighetsbildning ska ske.

D. EXPLOATERING

10. Exploateringsavtal

- 10.1 Parterna har som målsättning att följa upp Avtalet genom att teckna ett exploateringsavtal, som slutligen reglerar genomförandet av Detaljplanen, innan Detaljplanen antas av kommunfullmäktige.
- 10.2 Parterna är överens om att principerna i Avtalet även ska gälla i kommande exploateringsavtal. Exploateringsavtalet ska bland annat reglera:
- a) Marköverlåtelse
 - b) Utbyggnad av allmän plats och kvartersmark – ansvar, kostnader, mm.
 - c) Bolagets ansvar och kostnader för parkeringsbehov inom och utanför Exploateringsområdet, enligt parkeringsnorm.
 - d) Gestaltningsskrav på byggnader, kvartersmark och allmän plats mark.
 - e) Förskola/Skola
 - f) Bostäder med särskild service
 - g) Ev. andra kommunala behov
- 10.3 Parterna ska vidare kontinuerligt behandla frågor kring Detaljplanen och exploateringsavtal på gemensamma projektgruppsmöten under planarbetet.

11. Utbyggnad av allmän plats inom Exploateringsområdet

- 11.1 Utgångspunkten är att Staden ansvarar för all projektering, upphandling och iordningställande av erforderliga anläggningar inom allmän platsmark inom Exploateringsområdet.
- 11.2 Utgångspunkten för finansieringen av utbyggnaden av allmän plats inom Exploateringsområdet är att Bolaget svarar för erforderliga kostnader. Bolaget ska därför, för utbyggnaden av allmän plats inom och i anslutning till Exploateringsområdet, erlagga ett exploateringsbidrag till Staden som motsvarar den faktiska kostnaden. Bolaget ska därmed anses ha erlagt erforderliga gatukostnader med avseende på Detaljplanen.
- 11.3 Skulle det under planarbetet uppkomma krav från Trafikverket eller Länsstyrelsen på extraordinära och oförutsedda åtgärder och som är direkt hänförliga till Bolagets genomförande av Projektet, ska kostnaden och genomförandet av dessa åtgärder diskuteras mellan Parterna och hanteras i kommande exploateringsavtal.

12. Utbyggnad av kvartersmark inom Exploateringsområdet

- 12.1 Bolaget ska för sitt projekt svara för alla kostnader som hör till utvecklingen av kvartersmarken inom Exploateringsområdet. Bolaget svarar vidare, i egenskap av ägare till Fastigheten, för de kostnader som hör samman med koppling av Exploateringsområdets kvartersmark till allmän plats.

13. **Gestaltning**

- 13.1 Parterna är ense om att anläggningar och byggnader både inom allmän plats och kvartersmark ska hålla en hög nivå och att genomförandet av detta ska säkerställas i kommande exploateringsavtal.
- 13.2 Gestaltningsnivåer, kvalitetsnivåer och referensobjekt ska studeras i detaljplanearbetet.

14. **Va-anslutningsavgift m.m.**

- 14.1 Bolaget upplyses om att va-anslutningsavgift kommer att debiteras, för den byggrätt som medges i Detaljplanen, enligt vid debiteringstillfället gällande va-taxa, vilket kommer att regleras i kommande exploateringsavtal. Dock får Bolaget tillgodoräkna sig redan erlagd anläggningsavgift. Bolaget ska betala reducerad anläggningsavgift, med reduktion för avgifter tidigare erlagda för fastighetens befintliga anslutningar enligt vid varje tillfälle gällande va-taxa för kontorsbyggnaden.

15. **Hållbart resande**

- 15.1 Bolaget är medvetet om att Staden strävar efter ett hållbart resande inom staden. Ett hållbart resande kan uppmuntras genom till exempel grön resplan, införande av bilpool och god tillgång till cykelparkeringar. Detta kommer att bevakas under planarbetet och vara en förutsättning för att kunna motivera ett lågt parkeringstal.

16. **Behov av bostäder med särskild service, förskola, äldreboende, m.m.**

- 16.1 Parterna ska under detaljplanearbetet klarlägga eventuellt behov av bostäder med särskild service, förskola, äldreboende, m.m. inom planområdet.

17. **Säkerhet**

- 17.1 För rätta fullgörandet av Bolagets åtaganden i kommande exploateringsavtal ska Bolaget till Staden överlämna en moderbolagsgaranti. Denna moderbolagsgaranti ska vara Staden tillhanda innan exploateringsavtalet godkänns av kommunstyrelsens planeringsutskott. Moderbolagsgarantin ska återlämnas efter godkända slutbesiktningar och fullgjord betalning avseende nämnda åtaganden.
- 17.2 Säkerheten är avsedd att täcka kostnaderna för de anläggningar och åtaganden mm, som Bolaget åtar sig i kommande exploateringsavtal, för det fall Bolaget ej fullgör sina skyldigheter enligt exploateringsavtalet. Staden kan då ta säkerheten i anspråk utan Bolagets medgivande.
- 17.3 Säkerheten kan, efter skriftlig begäran från Bolaget, nedskrivas i takt med att anläggningarna byggs ut. Staden kommer dock att kvarhålla minst 10% av moderbolagsgarantin till dess godkända slutbesiktningar föreligger.

D. ÖVRIGA BESTÄMMELSER

18. Avbrutet planarbete - upphörande av avtal och kostnader

18.1 Om formella hinder skulle uppstå emot att Detaljplanen slutligen vinner laga kraft, jmf pkt 6.3, ska Parterna svara för sina respektive nedlagda kostnader enligt Avtalet, utan ersättningsanspråk på motparten. Bolaget ska dock ersätta Staden för dess nedlagda kostnader för utredningar med avseende på Detaljplanen i enlighet med punkt 8 ovan. Samarbetet ska då avbrytas och Avtalet upphör att gälla, med undantag av pkt 7.5.

18.2 Om Bolaget under Avtalstiden väljer att inte teckna exploateringsavtal med Staden, trots att Detaljplanen finns framtagen för antagande i kommunfullmäktige, ska Bolaget svara för sina kostnader samt ersätta Staden för dess nedlagda kostnader för arbete och utredningar med avseende på Detaljplanen i enlighet med punkt 8 ovan. Samarbetet ska då avbrytas och Avtalet upphör att gälla, med undantag av pkt 7.5.

19. Överlåtelse av avtal och fastigheter

19.1 Bolaget äger ej rätt att, utan kommunstyrelsens skriftliga medgivande, överlåta Avtalet på annan.

19.2 Bolaget förbinder sig att, vid en överlåtelse av detta avtal, i överlåtelsehandlingen förbinda ny ägare att fullfölja Bolagets åtaganden och skyldigheter gentemot Staden enligt detta avtal.

19.3 Bolaget är vidare skyldigt att skriftligen meddela Staden vid eventuell överlåtelse av sina fastigheter.

20. Avtalets giltighet

20.1 Avtalet är giltigt endast under förutsättning att det senast 2017-04-30 godkänns av kommunstyrelsen i Mölndals stad genom beslut som vinner laga kraft.

21. Tvist

21.1 Tvist rörande tolkning av Avtalet ska hänskjutas till allmän domstol.

Avtalet är upprättat i två likalydande exemplar varav parterna tagit ett vardera.

Mölnadal 2016-
för Mölndals stad

Göteborg ~~2016~~ 2017-01-03
för Kommanditbolaget Europahuset
Building
enl. fullmakt

Marie Östh Karlsson
Kommunstyrelsens ordf.



ERIK LAVEHALL
Namnförtydligande

Björn Marklund
Stadsbyggnadschef

Namnförtydligande

Bevittnas:

Bevittnas:




Förteckning över bilagor:

A: Karta

Bilaga A

