



## SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Kommunstyrelsens planeringsutskott

Sammanträdesdatum

2018-04-10

<b>Plats och tid</b>	Mölnådalens stadshus, rum 1217 kl. 09:00-12:05
<b>Beslutande ledamöter</b>	Stefan Gustafsson (S) (ordförande) Marcus Claesson (L) (vice ordförande) Lennart Wallensäter (S) Marie Lindqvist (V) Ingemar Johansson (C) ersätter Kajsa Hamnén (M)
<b>Övriga närvarande</b>	Marie Östh Karlsson (S) (Kommunstyrelsens ordförande) Björn Marklund (Stadsbyggnadschef) Kristina Ulstein (Planeringschef) Lisa Östman (Planchef) Johan Gerremo (Mark- och exploateringschef) Christina Jornert (Nämndsekreterare) Magnus Björned (Planarkitekt) §§31-32, §38 Frida Forsman (Planarkitekt) §§32-33 Anna Wibling (Exploateringsingenjör) §32 Staffan Sjöberg (Administrativ chef/ekonom) §37 Marie Chrysanter (Ekonom) §37 Kristina Bodin (Exploateringsingenjör) §38 Elisabet Börlin (Översiktsplanerare) §38 Björn Winstrand (Planarkitekt) §38 Stina Nilsson (Praktikant) §38
<b>Utses att justera</b>	Marcus Claesson (L)

### Justeringens plats och tid

**Paragrafer** §§29-38

<b>Underskrifter</b>	Sekreterare	..... Christina Jornert
	Ordförande	..... Stefan Gustafsson (S)
	Justerande	..... Marcus Claesson (L)

Protokollet är justerat och har tillkännagivits på den digitala anslagstavlan.



## SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Kommunstyrelsens planeringsutskott

Sammanträdesdatum

2018-04-10

### Innehållsförteckning

- §29 Upprop och ev. ändringar i ärendelistan, anmälan om ev. jäv
- §30 Meddelanden
- §31 Detaljplan för bostäder m.m. inom Stiernhielm 6 och 7 m.fl. – beslut om samråd
- §32 Detaljplan för Kvarteret Kungsfisken, Mölnåls innerstad
- §33 Ändring av planuppdrag för detaljplan för Åbybergsgatan (Laken 1 m.fl.)
- §34 Samarbetsavtal 30-2017, avseende upprättande av detaljplan för Åbybergsgatan
- §35 Markanvisning till Mölnålsbostäder AB, avseende del av Torrekulla 1:5
- §36 Samarbetsavtal 10-2018 avseende upprättande av detaljplan för Linné 6
- §37 Begäran om tillstånd att använda eget kapital
- §38 Information



## **SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**

Kommunstyrelsens planeringsutskott

Sammanträdesdatum

2018-04-10

### **§ 29**

#### **Upprop och ev. ändringar i ärendelistan, anmälan om ev. jäv**

##### **Ärendet**

Ärende 4, Långås 1:12 utgår. Kristina Ulstein anmäler jäv i informationsärende 13C, Stadsdelen Pedagogen Park.



## § 30

### Meddelanden

#### Ärendet

Följande handlingar har kommit in till stadsbyggnadsförvaltningen

1. Ks § 83/18, Yttrande över förslag till Bostadsförsörjningsprogram 2019-2023 för Härryda kommun
2. Ks § 60/18, Markanvisning till BoKlok Housing AB och Skanska Projektutveckling avs. del av Hällesåker 4:56
3. Ks § 61/18, Godkännande av samarbetsavtal 6-2017 med JM AB avseende Stiernhielm 6 och 7
4. Ks § 63/18, Socio-ekodukt över Söderleden (E6.20)
5. Kf § 44/18, Godkännande av avtal 4-2018 avseende förtida tillträde och projektering Forsåker
6. Kf § 45/18, Antagande av detaljplan för Sjövalla 1:182, Helenevik
7. Kf § 46/18, Antagande av detaljplan för del av Mustad 6 (Tonvillan)



## SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Kommunstyrelsens planeringsutskott

Sammanträdesdatum

2018-04-10

### § 31

PU 108/16

#### **Detaljplan för bostäder m.m. inom Stiernhielm 6 och 7 m.fl. – beslut om samråd**

##### **Beslut**

Planeringsutskottet godkänner upprättade planhandlingar och beslutar att genomföra samråd för detaljplan för bostäder m.m. inom fastigheterna Stiernhielm 6 och 7 m.fl.

##### **Ärendet**

Planområdet ligger intill naturreservatet Safjällets södra entré cirka en kilometer från Mölnåls innerstad. Området gränsar i söder till Bifrostgatan, i norr till Wallinsgatan med småhusbebyggelse samt i väster mot flerbostadshus i 4-6 våningar.

Planförslaget innebär att cirka 250 lägenheter uppförs med verksamhetslokaler i del av bottenvåningen mot Bifrostgatan samt en utökad byggrätt för befintlig kontors- och vårdverksamhet inom fastigheterna Stiernhielm 6 och 7. Planförslaget innebär även att Bifrostgatan omvandlas från transportled till stadsgata samtidigt som en ny angöring skapas till området från Bifrostgatan. Planförslaget innebär även att en fastighetsreglering möjliggörs för fastigheterna Hallström 9 och Bosgården 1:36.

##### **Ärendets behandling**

Stadsbyggnadsförvaltningens tjänsteskrivelse den 3 april 2018.

##### **Förslag till beslut**

Planeringsutskottet godkänner upprättade planhandlingar och beslutar att genomföra samråd för detaljplan för bostäder m.m. inom fastigheterna Stiernhielm 6 och 7 m.fl.

##### **Beslutsgång**

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



## **SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**

Kommunstyrelsens planeringsutskott

Sammanträdesdatum

2018-04-10

### **Expedieras till**

JM AB

Kungsleden AB

Mikael Persson

---

**Justerandes sign**

**Utdragsbestyrkande**



## § 32

### PU 134/15

## Detaljplan för Kvarteret Kungsfisken, Mölnåls innerstad

### Beslut

Planeringsutskottet godkänner upprättade planhandlingar och beslutar att genomföra samråd om detaljplan för Kvarteret Kungsfisken, Mölnåls innerstad.

### Ärendet

Detaljplanen handläggs med utökat planförfarande då planen kan vara av betydande intresse för allmänheten (PBL 5 kap, 7 §).

Förslaget medger en större kontorsutbyggnad, hotell m.m. i den av planområdet som idag är obebyggt samt en utökning av byggrätten för den bebyggda delen. Avsikten är att studera en utökning av bebyggelsen med 25 000 – 30 000 m<sup>2</sup> bruttoarea. För bebyggelsen inom planområdet medges mellan 5 och 17 våningar. Den del av kvarteret som ansluter till det offentliga rummet ska i huvudsakligen innehålla butiker eller andra publika verksamheter.

Byggnaderna i den södra delen av kvarteret dockar an till Mölnålsbro, i kvarteret inryms också ett parkeringsdäck som nås via Mölnålsbro, inlastning till verksamheter i byggnaden sker i markplanet under Mölnåls bro. Området under Mölnålsbro ingår också i detaljplanen och föreslås få en ny utformning som syftar till att skapa ett tryggt och trivsamt stadsrum.

Detaljplanen utgör en del i den övergripande idén om att långsiktigt utveckla Mölnåls innerstad där ambitionen är att förstärka och förtäta i centrala lägen. Utemiljön med gator, platser och stråk rustas upp samtidigt som delar av den befintliga bebyggelsen renoveras eller ersätts för att anpassas till dagens behov. Detta ger möjlighet för fler boende, ett bredare handelsutbud och större verksamhetslokaler i innerstaden.

I planförslaget behandlas bl.a. den föreslagna byggnadens påverkan på stadsbilden samt närliggande bebyggelse. Till detaljplanen har tagits fram särskilda utredningar för bl.a. geoteknik, parkering, trafik, solförhållanden, markmiljö och luftkvalitet.

### Ärendets behandling

Stadsbyggnadsförvaltningens tjänsteskrivelse den 21 mars 2018.



## **SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**

Kommunstyrelsens planeringsutskott

Sammanträdesdatum

2018-04-10

### **Förslag till beslut**

Planeringsutskottet godkänner upprättade planhandlingar och beslutar att genomföra samråd om detaljplan för Kvarteret Kungsfisken, Mölnåls innerstad.

### **Beslutsgång**

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

### **Expedieras till**

NCC Property Development

Mölnålsbostäder AB





## § 33

PU 62/16

### **Ändring av planuppdrag för detaljplan för Åbybergsgatan (Laken 1 m.fl.)**

#### **Beslut**

##### **Planeringsutskottets förslag till kommunstyrelsen**

Stadsbyggnadsförvaltningen får i uppdrag att ändra planuppdraget för detaljplan för Åbybergsgatan (Laken1 m.fl.) i enlighet med Etapp 1 under förutsättning att samarbetsavtal tecknas.

#### **Ärendet**

Det ursprungliga planuppdraget gavs den 17 maj 2016. Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning är att planläggningen gynnas av att dela upp planområdet i två etapper. Där etapp 1 innefattar Mörten, Laken och Nejonögat (samt eventuellt Norsen). Etapp 2 innefattar övriga fastigheter. Tänkt byggnation inom Etapp 2 kommer beaktas eftersom områdets helhet är en viktig aspekt i planarbetet för Etapp 1. Målsättningen är att planarbete för Etapp 2 ska kunna startas upp inom kort och bedrivs parallellt med Etapp 1.

Detaljplanen är den femte planen i projekt Mölnåls innerstad. Området inom Etapp 1 föreslås utvecklas med en blandad stadsbebyggelse innefattande kontor, bostäder, hotell och parkering. Begränsningar och förutsättningar i utvecklingen av området är bl.a. hänsyn till spårvägsreservat, risk och buller från motorväg och järnväg. En förutsättning är även att integrera den befintliga Prytzparken i förslaget.

Markägare inom Etapp 1 är staden och Pandox (Scandic). Stadens mark i Etapp 1 har markanvisats till Wallenstam, enligt tidigare tecknad avsiktsförklaring samt köpekontrakt för Rödklövern 1 som godkändes i kommunfullmäktige den 21 juni 2017.

#### **Ärendets behandling**

Stadsbyggnadsförvaltningens tjänsteskrivelse den 28 mars 2018.

#### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsen uppdrar åt stadsbyggnadsförvaltningen att ändra planuppdraget för detaljplan för Åbybergsgatan (Laken1 m.fl.) i enlighet med Etapp 1. Under förutsättning att



## **SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**

Kommunstyrelsens planeringsutskott

Sammanträdesdatum

2018-04-10

samarbetsavtal tecknas.

### **Beslutsgång**

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

### **Expedieras till**

Kommunstyrelsen

Mölnålsbostäder AB

Lewerth fastigheter

Wallenstam



## § 34

PU 5/18

### **Samarbetsavtal 30-2017, avseende upprättande av detaljplan för Åbybergsgatan**

#### **Beslut**

##### **Planeringsutskottets förslag till kommunstyrelsen**

Samarbetsavtal 30-2017 godkänns. Kommunstyrelsens ordförande Marie Östh Karlsson (S) och stadsbyggnadschef Björn Marklund får i uppdrag att underteckna avtalet.

#### **Ärendet**

Detaljplanen är den femte planen i projektet Mölnåls innerstad. Området föreslås utvecklas med en blandad stadsbebyggelse innefattande kontor, bostäder, hotell och parkering.

Samarbetsavtal med Wallenstam Fastigheter 274 AB har upprättats i avseende att skapa en ny detaljplan som möjliggör för en utökad byggrätt för bostäder, kontor, handel, hotell och parkering. Wallenstam Fastigheter 274 AB har tilldelats markanvisning i enlighet med tidigare tecknad avsiktsförklaring samt köpekontrakt för Rödklövern 1 som godkändes i kommunfullmäktige den 21 juni 2017. Rubricerat samarbetsavtal syftar till att tydliggöra samarbetet mellan parterna under framtagandet av detaljplanen.

Kommunstyrelsen beslutade om planuppdrag den 17 maj 2016.

#### **Ärendets behandling**

Stadsbyggnadsförvaltningens tjänsteskrivelse den 21 mars 2018.

#### **Förslag till beslut**

Planeringsutskottet föreslår att kommunstyrelsen beslutar att samarbetsavtal 30-2017 godkänns. Kommunstyrelsens ordförande Marie Östh Karlsson (S) och stadsbyggnadschef Björn Marklund får i uppdrag att underteckna avtalet.

#### **Beslutsgång**

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



## **SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**

Kommunstyrelsens planeringsutskott

Sammanträdesdatum

2018-04-10

### **Expedieras till**

Kommunstyrelsen

Wallenstam Fastigheter 274 AB

---

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande



## SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Kommunstyrelsens planeringsutskott

Sammanträdesdatum

2018-04-10

### § 35

PU 15/18

### Markanvisning till Mölnålsbostäder AB, avseende del av Torrekulla 1:5

#### Beslut

#### Planeringsutskottets förslag till kommunstyrelsen

Markanvisning till Mölnålsbostäder AB av del av fastigheten Torrekulla 1:5 godkänns.

#### Ärendet

Mölnålsbostäder AB kom in den 31 januari 2018 med en ansökan om markanvisning gällande del av Torrekulla 1:5 med intentionen att uppföra ett gruppboende enligt LSS. Fastigheten ligger utom detaljplanlagt område och innan ett köpeavtal kan tecknas måste bygglov för den nya byggnaden beviljas, för att säkerställa att det är möjligt att uppföra ett gruppboende. Markanvisningen avser endast del av Torrekulla 1:5 och innan fastigheten säljs måste en avstyckning göras. Fastigheten Torrekulla 1:5 utgörs till stora delar av skog, men staden har även en pågående verksamhet i den befintliga byggnaden, Torrekullagården, på fastigheten.

Markanvisningen ger Mölnålsbostäder AB ensamrätt att, under en tid av två år fr.o.m. med beslut i planeringsutskottet, förhandla med staden i syfte att teckna ett köpekontrakt avseende förvärv av det aktuella markområdet. Markanvisningen utgör vidare en trygghet för Mölnålsbostäder AB att investera i fortsatt planering och projektering av aktuellt område.

#### Ärendets behandling

Stadsbyggnadsförvaltningens tjänsteskrivelse den 21 mars 2018.

#### Förslag till beslut

Planeringsutskottet föreslår att kommunstyrelsen beslutar godkänna markanvisning till Mölnålsbostäder AB av del av fastigheten Torrekulla 1:5.

#### Beslutsgång

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

---

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande



## **SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**

Kommunstyrelsens planeringsutskott

Sammanträdesdatum

2018-04-10

### **Expedieras till**

Kommunstyrelsen

Mölnålsbostäder AB

---

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande



## SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Kommunstyrelsens planeringsutskott

Sammanträdesdatum

2018-04-10

### § 36

PU 29/18

## Samarbetsavtal 10-2018 avseende upprättande av detaljplan för Linné 6

### Beslut

#### Planeringsutskottets förslag till kommunstyrelsen

Samarbetsavtal 10-2018 godkänns. Kommunstyrelsens ordförande Marie Östh Karlsson (S) och stadsbyggnadschef Björn Marklund får i uppdrag att underteckna avtalet.

### Ärendet

Samarbetsavtal med Mustapha och Wafaa Chahine, lagfarna ägare till Linné 6, har upprättats i avseende att ge möjlighet att avstycka fastigheten till ytterligare en bostadsfastighet. Rubricerat samarbetsavtal syftar till att tydliggöra samarbetet mellan parterna under framtagandet av detaljplanen. Kommunstyrelsen gav planuppdrag den 26 april 2017.

### Ärendets behandling

Stadsbyggnadsförvaltningens tjänsteskrivelse den 28 mars 2018.

### Förslag till beslut

Planeringsutskottet föreslår att kommunstyrelsen beslutar godkänna samarbetsavtal 10-2018. Kommunstyrelsens ordförande Marie Östh Karlsson (S) och stadsbyggnadschef Björn Marklund får i uppdrag underteckna avtalet.

### Beslutsgång

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

### Expedieras till

Kommunstyrelsen

Sökanden



## **SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**

Kommunstyrelsens planeringsutskott

Sammanträdesdatum

2018-04-10

### **§ 37**

**PU 31/18**

### **Begäran om tillstånd att använda eget kapital**

#### **Beslut**

#### **Planeringsutskottets förslag till kommunstyrelsen**

Planeringsutskottet får tillstånd att använda eget kapital för att täcka väntat underskott för 2018.

#### **Ärendet**

Stadsbyggnadsförvaltningens prognos för 2018 tyder på lägre intäkter än väntat. På grund av detta kan utskottets nettokostnad bli cirka 8,6 miljoner, det vill säga 1,8 mnkr sämre än budget. Avvikelsen gäller framför allt intäkter från detaljplaneavgifter där intäkten kommer vid bygglov, det vill säga efter kostnaderna för att ta fram planen. Avvikelsen beror på att relativt få större projekt väntas leda till bygglov under 2018, och på att några större markförsäljningar försenats till 2019.

#### **Ärendets behandling**

Stadsbyggnadsförvaltningens tjänsteskrivelse den 27 mars 2018.

#### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsen ger planeringsutskottet tillstånd att använda eget kapital för att täcka väntat underskott för 2018.

#### **Beslutsgång**

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

#### **Expedieras till**

Kommunstyrelsen





## SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Kommunstyrelsens planeringsutskott

Sammanträdesdatum

2018-04-10

### § 38

#### Information

#### Beslut

Planeringsutskottet tackar för informationen.

#### Ärendet

- A. Tingshuset 13
- B. Stadsdelen Pedagogen Park. På grund av jäv deltar inte planeringschef Kristina Ulstein i handläggningen av ärendet.
- C. Forsåker
- D. Översiktsplanen
- E. Sinntorp 1:1, markförsäljning till Mölnåls GK
- F. Markanvisningsförfrågningar-markförvärv
  - Högkullen omsorgsfastigheter
- G. Inkomna ansökningar om planbesked och kommunala behov
- H. Produktionsplan