



Plats och tid	Tisdagen den 17 februari 2015, kl. 9.00 - 12.15	
Beslutande	Stefan Gustafsson (S), ordförande Lennart Wallensäter (S) Marie Lindqvist (V) Marcus Claesson (FP) Kajsa Hamnén (M)	
Övriga närvarande	<i>Tjänstemän m.fl.</i> Björn Marklund, stadsbyggnadschef, § 8-21 (del av) Kenneth Fondén, planchef Kristina Ulstein, mark-och exploateringschef Staffan Sjöberg, sekreterare Julia Halldin, praktikant Lisa Carlsson, kommunekolog, § 8-9 Camilla Lidholm, planarkitekt, § 8-18 Ylva Ralph, konsult, § 8-18 Johan Gerremo, projektledare, § 8-18 Anna Sundin, planarkitekt, § 19-20, 25 a-c Björn Winstrand, planarkitekt, § 21 Frida Forsman, planarkitekt, § 21 Magnus Björned, planarkitekt, § 22-23 Per Lorentsson, exploateringsingenjör, § 25 a-c Hans Bergfelt (M)	
Utses att justera	Marcus Claesson (FP)	
Justeringens plats och tid		
Underskrifter	Sekreterare _____ Staffan Sjöberg	Paragrafer: 8-25
	Ordförande _____ Stefan Gustafsson	
	Justerande _____ Marcus Claesson	
ANSLAG/BEVIS Protokollet är justerat. Justeringen har offentliggjorts genom anslag.		
Instans	Kommunstyrelsens planeringsutskott	
Sammanträdesdatum	2015-02-17	
Anslaget sätts upp	2015-02-18	Anslaget tas ner 2015-03-12
Sista dag för överklagande	2015-03-11	
Underskrift	_____ Marie Rohdén	



Innehållsförteckning

Ändringar i föredragningslistan	§ 8
Vikarierande kommunekolog Lisa Carlsson presenterar sig	§ 9
Exploateringsavtal 30-2014 för Mölnåls innerstad handel söder om Brogatan	§ 10
Tre överlåtelseavtal för Mölnåls innerstad handel söder om Brogatan	§ 11
Exploateringsavtal 69-2014 för Mölnåls innerstad, bostäder söder om Brogatan	§ 12
Fyra överlåtelseavtal för Mölnåls innerstad, bostäder söder om Brogatan	§ 13
Detaljplan för Mölnåls innerstad, söder om Brogatan (fastigheten Karpen 12, Koljan 1, 2, 3 och Åby 1:90 m.fl.) - godkännande för antagande	§ 14
Exploateringsavtal för Mölnåls innerstad, norr om Brogatan	§ 15
Detaljplan för Mölnåls innerstad, norr om Brogatan (del av fastigheten Hajen 2 m.fl.) - godkännande för antagande	§ 16
Avtal 5-2015 om delägarförvaltning, stomme och grundläggning	§ 17
Avtal 4-2015 om delägarförvaltning, parkeringsanläggning	§ 18
Detaljplan för Livered 1:23, Streteredsvägen 36 B – begäran om planuppdrag	§ 19
Detaljplan för del av Stretered 1:191 - beslut om samråd	§ 20
Planprogram för Forsåker - beslut om samråd	§ 21
Citronen 3, Dalgångsgatan 22 – planbesked för bostadsändamål	§ 22
Linné 6, Terrakottagatan 8 - planbesked för bostadsändamål	§ 23
Deltagande i konferenser/möten/utbildningar	§ 24
Information	§ 25

Justerare			Utdragsbestyrkande
-----------	--	--	--------------------



§ 8 Ändringar i föredragningslistan

Ärende 17, Gårda 8:12, 8;21 och 2:85, Annebergsvägen - planbesked för bostadsändamål, utgår.

Ärende 21 D, information om översiktsplan för Mölnåls stad, utgår.

Information om Kållerød centrum tillkommer.

Justerare			Utdragsbestyrkande
-----------	--	--	--------------------



§ 9

Vikarierande kommunekolog Lisa Carlsson presenterar sig

Planeringsutskottets beslut

Informationen noteras.

Lisa Carlsson presenterar sig. Hon vikarierar för Elisabet Rex som är föräldraledig till den 1 november 2015.

Justerare			Utdragsbestyrkande
-----------	--	--	--------------------



Dnr
PU 3/15

§ 10

Exploateringsavtal 30-2014 angående detaljplan för Mölnåls innerstad, handel söder om Brogatan

Planeringsutskottets förslag till kommunstyrelsen

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar godkänna exploateringsavtal 30-2014 samt att kommunstyrelsens ordförande Marie Östh Karlsson och stadsbyggnadschef Björn Marklund bemyndigas att underteckna exploateringsavtalet.

Denna paragraf justeras omedelbart.

Ärendet

Stadsbyggnadsförvaltningen har upprättat ett exploateringsavtal avseende genomförandet av den kommersiella delen, i form av handel med tillhörande parkering, inom det område som omfattas av detaljplan för Mölnåls innerstad, söder om Brogatan. Avtalet reglerar bland annat marköverlåtelse (som regleras i separata överlåtelseavtal) samt bildande av gemen-samhetsanläggningar och servitut. I ersättning för överlåten mark ska exploatören betala 84 444 200 kronor till staden och dess bolag.

Exploatören ansvarar för utbyggnad av kvartersmark (galleria, livsmedelsbutik och parkeringsanläggningar samt anslutningar till befintliga gator och Mölnåls bro). Staden ansvarar för utbyggnad av allmän platsmark inom och utanför planområdet. Exploatören betalar ett exploateringsbidrag om 24 555 800 kronor till staden. Staden och exploatören har kommit överens om att exploatören ska tillhandahålla ca 130 parkeringsplatser till staden inom de parkeringsanläggningar som byggs i innerstaden, varvid exploatören ska stå för stadens andel av kostnaden för utförande av parkeringsanläggningen. I ersättning för parkeringsplatserna ska staden till exploatören betala totalt 26 000 000 kronor. Även frågor som åtkomst till Mölnåls bro via den nya bebyggelsen samt ansvar för evakuering och rivning av befintlig bebyggelse, förorenad mark och kontrollprogram för omgivningspåverkan regleras i avtalet.

Ärendets behandling

Stadsbyggnadsförvaltningens tjänsteskrivelse den 6 februari 2015.

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar godkänna exploateringsavtal 30-2014 samt att kommunstyrelsens ordförande Marie Östh Karlsson och stadsbyggnadschef Björn Marklund bemyndigas att underteckna exploateringsavtalet.

Beslutsgång

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

Expedieras till

Kommunstyrelsen

NCC Property Development AB

Justerare			Utdragsbestyrkande
-----------	--	--	--------------------



Dnr
PU 4/15

§ 11

Överlåtelseavtal 1-2015, 2-2015 och 3-2015 angående detaljplan för Mölnåls innerstad, handel söder om Brogatan

Planeringsutskottets förslag till kommunstyrelsen

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar godkänna överlåtelseavtal 1-2015, 2-2015 och 3-2015 samt att kommunstyrelsens ordförande Marie Östh Karlsson och stadsbyggnadschef Björn Marklund bemyndigas att underteckna avtalen.

Denna paragraf justeras omedelbart.

Ärendet

Stadsbyggnadsförvaltningen har upprättat tre överlåtelseavtal avseende försäljning av den kommersiella delen, i form av handel med tillhörande parkering, inom det område som omfattas av detaljplan för Mölnåls innerstad, söder om Brogatan. Avtalen reglerar den marköverlåtelse som parterna överenskommit om i samtidigt tecknat exploaterings- avtal 30-2014. Avtalen upprättas i syfte att ligga till grund för den kommande lantmäteriförrättningen.

Marköverlåtelsen avser den mark och de 3D-utrymmen som utgörs av kvartersmark för galleria, livsmedel och parkering. De tre överlåtelseavtalen innebär att en mindre del av stadens fastighet Åby 1:99 först styckas av till en egen fastighet (avtal 1-2015). Resterande del av kvartersmarken, överförs sedan genom fastighetsreglering till den avstyckade fastigheten (avtal 2-2015, Kvarnfallets fastigheter Koljan 1, Koljan 2, Koljan 3 och del av Karpen 12 samt avtal 3-2015, del av stadens fastigheter 1:88 och Åby 1:90). Exploatören ska betala totalt 84 444 200 kronor till staden och dess bolag (Kvarnfallet) i ersättning för den överlåtna kvartersmarken. Den totala köpeskillingen är vidare fördelad på respektive ingående fastighetsdel, där staden erhåller sammanlagt 25 612 833 kronor och Kvarnfallet erhåller sammanlagt 59 831 367 kronor för sina respektive markområden. Ersättningen för marken kommer till sin helhet att betalas av exploatören i samband med att lantmäteriförrättningen avslutas och fastighetsbildningen vinner laga kraft.

Ärendets behandling

Stadsbyggnadsförvaltningens tjänsteskrivelse den 5 februari 2015.

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar godkänna överlåtelseavtal 1-2015, 2-2015 och 3-2015 samt att kommunstyrelsens ordförande Marie Östh Karlsson och stadsbyggnadschef Björn Marklund bemyndigas att underteckna avtalen.

Beslutsgång

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

Expedieras till

Kommunstyrelsen

NCC Property Development AB

Justerare			Utdragsbestyrkande
-----------	--	--	--------------------



Dnr
PU 5/15

§ 12

Exploateringsavtal 69-2014 angående detaljplan för Mölnåls innerstad, söder om Brogatan

Planeringsutskottets förslag till kommunstyrelsen

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar godkänna exploateringsavtal 69-2014 samt att kommunstyrelsens ordförande Marie Östh Karlsson och stadsbyggnadschef Björn Marklund bemyndigas att underteckna exploateringsavtalet.

Denna paragraf justeras omedelbart.

Ärendet

Stadsbyggnadsförvaltningen har upprättat ett exploateringsavtal avseende genomförandet av bostadsdelen med tillhörande parkering inom det område som omfattas av detaljplan för Mölnåls innerstad, söder om Brogatan.

Avtalet reglerar bland annat marköverlåtelse (som regleras i separata överlåtelseavtal), tillträde och betalning samt bildande av gemensamhetsanläggningar och servitut. Bebyggelsen är uppdelad i ett östligt och ett västligt kvarter. I ersättning för det östra kvarteret ska exploatören betala 19 569 000 kronor till staden och i ersättning för det västra kvarteret 39 141 000 kronor. Betalningen av ersättningen är uppdelad över tid eftersom exploatörens byggstart av bostäderna är styrd av tidplanen för uppförande av galleria, livsmedelsbutik och parkeringsanläggning. Exploatören betalar en första del av ersättningen, 1 957 500 kronor respektive 3 915 000 kronor så snart fastighetsbildning gällande avstyckning vunnit laga kraft.

Resterande del av ersättning för det östra kvarteret erläggs så snart gårdsbjälklaget för kvarteret påbörjats och bygget av bostäderna startat, dock senast 2016-12-31. För det västra kvarteret erläggs resterande ersättning senast en månad efter det att bygglov erhållits för västra kvarteret, dock senast fem år efter det att detaljplanen vunnit laga kraft.

Exploatören ska, innan exploateringsavtalet godkänns av kommunfullmäktige, som säkerhet för resterande del av ersättningen ställa säkerhet i form av bankgaranti eller motsvarande till ett totalt belopp om 52 838 500 kronor.

Exploatören ansvarar för utbyggnad av kvartersmark (bostäder och parkeringsanläggningar samt anslutningar till befintliga gator och Mölnåls bro). Staden ansvarar för utbyggnad av allmän platsmark, inom och utanför planområdet. Exploatören betalar ett exploateringsbidrag om 13 046 000 kronor till staden.

Även frågor som åtkomst till Mölnåls bro utmed den nya bebyggelsen samt ansvar för förorenad mark och kontrollprogram för omgivningspåverkan regleras i avtalet.

Justerare			Utdragsbestyrkande
-----------	--	--	--------------------



Ärendets behandling

Stadsbyggnadsförvaltningens tjänsteskrivelse den 6 februari 2015.

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar godkänna exploateringsavtal 69-2014 samt att kommunstyrelsens ordförande Marie Östh Karlsson och stadsbyggnadschef Björn Marklund bemyndigas att underteckna exploateringsavtalet.

Beslutsgång

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

Expedieras till

Kommunstyrelsen

Riksbyggen ekonomisk förening

Justerare			Utdragsbestyrkande
-----------	--	--	--------------------



Dnr
PU 6/15

§ 13

Överlåtelseavtal 72-2014, 73-2014, 74-2014 och 75-2014 angående detaljplan för Mölnåls innerstad, bostäder söder om Brogatan

Planeringsutskottets förslag till kommunstyrelsen

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar godkänna överlåtelseavtal 72-2014, 73-2014, 74-2014 och 75-2014 samt att kommunstyrelsens ordförande Marie Östh Karlsson och stadsbyggnadschef Björn Marklund bemyndigas att underteckna avtalen.

Denna paragraf justeras omedelbart.

Ärendet

Stadsbyggnadsförvaltningen har upprättat fyra överlåtelseavtal avseende försäljning av bostadsdelen, i form av bostäder med tillhörande parkering, inom det område som omfattas av detaljplan för Mölnåls innerstad, söder om Brogatan

Avtalen reglerar den marköverlåtelse som parterna överenskommit om, i samtidigt tecknat exploateringsavtal 69-2014. Avtalen upprättas i syfte att ligga till grund för den kommande lantmäteriförrättningen.

Marköverlåtelsen avser den mark som utgörs av kvartersmark för bostäder. De fyra överlåtelseavtalen innebär att två mindre delar av stadens fastighet Åby 1:88 först styckas av till egna fastigheter (avtal 72-2014 respektive 74-2014). Resterande del av kvartersmarken överförs sedan genom fastighetsreglering till de avstyckade fastigheterna (avtal 73-2014, del av stadens fastighet Åby 1:90 samt avtal 75-2014, del av stadens fastighet Åby 1:90).

Exploatören ska betala totalt 58 710 000 kronor till staden i ersättning för den överlåtna kvartersmarken, där 19 569 000 kronor avser betalning för det östra bostadskvarteret och 39 141 000 kronor avser betalning för det västra bostadskvarteret. Betalningen av ersättningen för kvartersmarken är vidare uppdelad över tid eftersom exploatörens byggstart av bostäderna är styrd av tidplanen för uppförandet av galleria, livsmedelsbutik och parkeringsanläggning. Ersättningen kommer därför att erläggas på så sätt att exploatören, i samband med att lantmäteriförrättningen avslutas och fastighetsbildningen vinner laga kraft, betalar 1 957 500 kronor respektive 3 915 000 kronor för de två avstyckade fastighetsdelarna. Därefter ska exploatören betala resterande del av ersättningen för det östra bostadskvarteret så snart gårdsbjälklaget för kvarteret påbörjas och bygget av bostäderna startat, dock senast 2016-12-31. Resterande del av ersättningen för det västra bostadskvarteret ska betalas senast en månad efter det att bygglov erhållits för västra bostadskvarteret, dock senast fem år efter det att detaljplanen vunnit laga kraft.

För de delar av ersättningen som betalas vid en senare tidpunkt, totalt 52 838 500 kronor, ska exploatören, innan godkännande av överlåtelseavtalen, ställa en säkerhet i form av bankgaranti eller motsvarande, vilket regleras i samtidigt tecknat exploateringsavtal 69-2014.

Justerare			Utdragsbestyrkande
-----------	--	--	--------------------



Ärendets behandling

Stadsbyggnadsförvaltningens tjänsteskrivelse den 5 februari 2015.

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar godkänna överlåtelseavtal 72-2014, 73-2014, 74-2014 och 75-2014 samt att kommunstyrelsens ordförande Marie Östh Karlsson och stadsbyggnadschef Björn Marklund bemyndigas att underteckna avtalen.

Beslutsgång

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

Expedieras till

Kommunstyrelsen

Riksbyggen

Justerare			Utdragsbestyrkande
-----------	--	--	--------------------



Dnr
PU 49/13

§ 14

Detaljplan för Mölnåls innerstad, söder om Brogatan (fastigheten Karpen 12, Koljan 1, 2, 3 och Åby 1:90 m.fl.) - godkännande för antagande

Planeringsutskottets beslut

Planeringsutskottet godkänner detaljplanen för Mölnåls innerstad, söder om Brogatan (fastigheten Karpen 12, Koljan 1, 2, 3 och Åby 1:90 m.fl.) upprättad 2014-10-14 reviderad 2015-02-17 och överlämnar till kommunfullmäktige för antagande enligt 5 kap. 27§ plan- och bygglagen.

Denna paragraf justeras omedelbart.

Ärendet

NCC önskar att uppföra en galleria i två plan med ett ovanpåliggande parkeringsdäck i två plan. Gallerian fortsätter i den östra delen under Mölnålsbro och söder om bron föreslås en ny stor livsmedelsbutik med tre våningar parkeringsdäck och fyra-nio våningar bostäder ovanpå. Mot Storgatan föreslås ett bostadskvarter med lokaler i de två hörnen och ett plan parkering i gatunivå under en upphöjd gård. Ovanpå byggs bostäder i fem-nio våningar. NCC är byggherre för handeln och bostäderna byggs för Riksbyggen. I samband med byggnation rivs befintlig bebyggelse i direkt anlutning till Brogatans södra sida (fastigheterna Karpen 12 och Koljan 1, 2 och 3).

Planen omfattar ca 32 800 kvm LOA handel, 30 750 BTA bostäder (ca 300 lägenheter) och ca 1 200 parkeringar. Förutom ytan för själva byggnaderna ingår vissa trafikytor i planen. För beräkning av parkeringsbehov i Mölnåls innerstad ersätter Parkerings-PM daterat 2014-10-14 gällande parkeringsnorm för Mölnåls från 1988. Till planen hör en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) och ett gestaltungsprogram.

Ärendets behandling

Stadsbyggnadsförvaltningens tjänsteskrivelse den 6 februari 2015.

Förslag till beslut

Planeringsutskottet godkänner detaljplanen för Mölnåls innerstad, söder om Brogatan (fastigheten Karpen 12, Koljan 1, 2, 3 och Åby 1:90 m.fl.) upprättad 2014-10-14 reviderad 2015-02-17 och överlämnar till kommunfullmäktige för antagande enligt 5 kap. 27§ plan- och bygglagen.

Beslutsgång

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

Expedieras till

Kommunstyrelsen

Justerare			Utdragsbestyrkande
-----------	--	--	--------------------



Dnr
PU 7/15

§ 15

Exploateringsavtal 70-2014 angående detaljplan för Mölnåls innerstad, norr om Brogatan

Planeringsutskottets förslag till kommunstyrelsen

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar godkänna exploateringsavtal 70-2014 samt att kommunstyrelsens ordförande Marie Östh Karlsson och stadsbyggnadschef Björn Marklund bemyndigas att underteckna exploateringsavtalet.

Denna paragraf justeras omedelbart.

Ärendet

Stadsbyggnadsförvaltningen har upprättat ett exploateringsavtal avseende genomförandet av detaljplan för Mölnåls innerstad, norr om Brogatan. Avtalsparter är Mölnåls stad, Forum Invest AB samt Mölnålsbostäder AB.

Avtalet reglerar bland annat marköverlåtelse, bildande av gemensamhetsanläggningar och servitut, kostnadsfördelning, utbyggnad av allmän plats med mera. Marköverlåtelse syftar enbart till att anpassa fastighetsindelningen till de nya förhållandena och ingen ersättning ska utgå för detta.

Exploatörerna ansvarar för utbyggnad av kvartersmark samt anslutningar till befintliga gator. Staden ansvarar för utbyggnad av allmän platsmark, inom och utanför planområdet. Exploatörerna betalar ett exploateringsbidrag om 10 miljoner kronor till staden. Bidraget fördelas mellan exploatörerna enligt uppdelning i samarbetsavtalet (avtal 31-2014).

Ärendets behandling

Stadsbyggnadsförvaltningens tjänsteskrivelse den 5 februari 2015.

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar godkänna exploateringsavtal 70-2014 samt att kommunstyrelsens ordförande Marie Östh Karlsson och stadsbyggnadschef Björn Marklund bemyndigas att underteckna exploateringsavtalet.

Beslutsgång

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

Expedieras till

Kommunstyrelsen

Justerare			Utdragsbestyrkande
-----------	--	--	--------------------



Dnr
PU 10/13

§ 16

Detaljplan för Mölnåls innerstad, norr om Brogatan (del av fastigheten Hajen 2)

Planeringsutskottets beslut

Planeringsutskottet godkänner detaljplanen för Mölnåls innerstad, norr om Brogatan (del av Hajen 2) upprättad 2014-10-14 reviderad 2015-02-17 och överlämnar till kommunfullmäktige för antagande enligt 5 kap. 27§ plan- och bygglagen.

Denna paragraf justeras omedelbart.

Ärendet

Mölnålsbostäder och Forum Invest önskar bygga om befintliga byggnader inom planområdet norr om Brogatan. Sammantaget ger detta ca 330 lägenheter, ett tillskott på ca 140 lägenheter. Ca 10 000 kvm för handel, ett tillskott på ca 2 500 kvm, samt ca 6 700 kvm för kontor och verksamheter, ett tillskott på ca 6 600 kvm.

Parkeringar anordnas inom detaljplanen för Mölnåls innerstad söder om Brogatan på fastigheten Koljan 1, 2 och 3. Planområdet berör fastigheten Hajen 2 samt delar av Gråsejen 6 och Havskatten 17. Förutom ytan för själva byggnaderna ingår vissa trafikytor i planen, bland annat för att säkerställa bullerskydd mot järnvägen samt E6/E20.

För beräkning av parkeringsbehov i Mölnåls innerstad ersätter Parkerings-PM daterat 2014-10-14 gällande parkeringsnorm för Mölnåls från 1988.

Ärendets behandling

Stadsbyggnadsförvaltningens tjänsteskrivelse den 6 februari 2015.

Förslag till beslut

Planeringsutskottet godkänner detaljplanen för Mölnåls innerstad, norr om Brogatan (del av Hajen 2) upprättad 2014-10-14 reviderad 2015-02-17 och överlämnar till kommunfullmäktige för antagande enligt 5 kap. 27§ plan- och bygglagen.

Beslutsgång

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

Expedieras till

Kommunstyrelsen

Justerare			Utdragsbestyrkande
-----------	--	--	--------------------



Dnr
PU 8/15

§ 17

Avtal 5-2015 om delågarförvaltning, stomme och grundläggning

Planeringsutskottets förslag till kommunstyrelsen

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar godkänna avtal 5-2015 om delågarförvaltning, stomme och grundläggning samt att kommunstyrelsens ordförande Marie Östh Karlsson och stadsbyggnadschef Björn Marklund bemyndigas att underteckna avtalet.

Denna paragraf justeras omedelbart.

Ärendet

Stadsbyggnadsförvaltningen och övriga parter har som ett led i genomförandet av detaljplanen för Mölnåls innerstad, söder om Brogatan upprättat ett avtal om delågarförvaltning, stomme och grundläggning.

Avtalet reglerar förvaltningen av den gemensamhetsanläggning för stomme och grundläggning för det sydöstra kvarteret, som är ett led i genomförandet av detaljplanen. Gemensamhetsanläggningen är vidare en följd av att sydvästra kvarteret på de olika våningsplanen består av livsmedelsbutik, parkeringsanläggning och bostäder, vilka kommer att ägas av olika parter men dela på samma stomme och grundläggning.

Delågar i gemensamhetsanläggningen är Gallerian (NCC), Bostäderna (Riksbyggen) och Parkeringsanläggningen (Gallerian, SCA-huset, Mölnålsbostäder och Staden). Staden har därmed en mindre andel i gemensamhetsanläggningen för stomme och grundläggning i egenskap av delågar i parkeringsanläggningen.

Avsikten är att gemensamhetsanläggningen ska förvaltas med delågarförvaltning istället för att bilda en samfällighetsförening. Av den anledningen har de blivande delågarerna valt att tillsammans ingå ett avtal om delågarförvaltning för att från början reglera de grundläggande frågorna om utförande, förvaltning och andelstal för drift. Kostnaden för utförandet delas mellan Gallerian och Bostäderna. Kostnaderna för drift fördelas mellan Gallerian, Bostäderna och Parkeringsanläggningen.

Avtalet om delågarförvaltning ligger till grund för den kommande lantmåteriförrättningen där slutliga andelstal fastställs i samband med att anläggningsbeslut fattas.

Ärendets behandling

Stadsbyggnadsförvaltningens tjänsteskrivelse den 5 februari 2015.

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar godkänna avtal 5-2015 om delågarförvaltning, stomme och grundläggning samt att kommunstyrelsens ordförande Marie Östh Karlsson och stadsbyggnadschef Björn Marklund bemyndigas att underteckna avtalet.

Justerare			Utdragsbestyrkande
-----------	--	--	--------------------



Beslutsgång

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

Expedieras till

Kommunstyrelsen

Riksbyggen

NCC Property Development AB

Mölnålsbostäder

Justerare			Utdragsbestyrkande
-----------	--	--	--------------------



Dnr
PU 9/15

§ 18

Avtal 4-2015 om delågarförvaltning, parkeringsanläggning

Planeringsutskottets förslag till kommunstyrelsen

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar godkänna avtal 4-2015 om delågarförvaltning, parkeringsanläggning samt att kommunstyrelsens ordförande Marie Östh Karlsson och stadsbyggnadschef Björn Marklund bemyndigas att underteckna avtalet.

Denna paragraf justeras omedelbart.

Ärendet

Stadsbyggnadsförvaltningen och övriga parter har som ett led i genomförandet av detaljplanen för Mölnåls innerstad, söder om Brogatan upprättat ett avtal om delågarförvaltning, parkeringsanläggning.

Avtalet reglerar förvaltningen av den gemensamhetsanläggning för parkeringsanläggning inom planområdet som är ett led i genomförandet av detaljplanen. Gemensamhetsanläggningen är vidare en följd av att parkeringarna inom planområdet ska vara gemensamma och till stor del samutnyttjas.

Delågar i gemensamhetsanläggningen är Gallerian (NCC), Bostäderna (Mölnålsbostäder), SCA-huset och Staden. Staden har därmed en andel i gemensamhetsanläggningen för parkeringsanläggning i egenskap av ägare till fastigheten Bosgården 3:176. Till Bosgården 3:176 har de 130 parkeringsplatser kopplats som staden erhållit från NCC, i det samtidigt tecknade exploateringsavtalet 30-2014.

Avsikten är att gemensamhetsanläggningen ska förvaltas med delågarförvaltning istället för att bilda en samfällighetsförening. Av den anledningen har de blivande delågarerna valt att tillsammans ingå ett avtal om delågarförvaltning för att från början reglera de grundläggande frågorna om utförande, förvaltning, andelstal för drift samt fördelning av intäkter. Kostnaden för utförandet delas mellan Gallerian, Bostäderna och SCA-huset. Kostnaderna för drift fördelas mellan Gallerian, Bostäderna, SCA-huset och Staden. Intäkterna från parkeringstillstånd fördelas på så sätt att respektive part erhåller de intäkter som är hänförliga till den partens andel av parkeringsplatserna. Intäkter från korttidsparkering fördelas enligt särskilda andelstal utifrån respektive parts andel av parkeringsplatser för handel.

Avtalet om delågarförvaltning ligger till grund för den kommande lantmåteriförrättningen där slutliga andelstal fastställs i samband med att anläggningsbeslut fattas.

Ärendets behandling

Stadsbyggnadsförvaltningens tjänsteskrivelse den 5 februari 2015.

Justerare			Utdragsbestyrkande
-----------	--	--	--------------------



Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar godkänna avtal 4-2015 om delägarförvaltning, parkeringsanläggning samt att kommunstyrelsens ordförande Marie Östh Karlsson och stadsbyggnadschef Björn Marklund bemyndigas att underteckna avtalet.

Beslutsgång

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

Expedieras till

Kommunstyrelsen

NCC Property Development AB

Mölnålsbostäder

Justerare			Utdragsbestyrkande
-----------	--	--	--------------------



Dnr § 19
PU 123/13 **Detaljplan för Livered 1:23 – begäran om planuppdrag**

Planeringsutskottets förslag till kommunstyrelsen

Kommunstyrelsen uppdrar åt stadsbyggnadsförvaltningen att upprätta detaljplan för Livered 1:23 med standardförfarande under förutsättning att avtal kan upprättas.

Kommunstyrelsen uppdrar åt stadsbyggnadsförvaltningen att genomföra samråd.

Ärendet

AB Livered 1:23 inkom den 6 december 2013 med begäran om planbesked för rubricerad fastighet. Avsikten med planändringen är att möjliggöra för ett stadsradhus inrymmandes fyra bostadslägenheter. Förslaget är att man omvandlar den befintliga byggnaden på fastigheten alternativt uppför en ny byggnad något längre in på tomten. Idag inrymmer det befintliga bostadshuset tre bostadslägenheter samt en keramikverkstad. Förslaget är förenlig med översiktsplanen men saknar stöd i gällande detaljplan då byggnaden är placerad på mark som delvis inte får bebyggas. För att möjliggöra föreslaget krävs det därför att en ny detaljplan upprättas.

Ärendets behandling

Stadsbyggnadsförvaltningens tjänsteskrivelse 9 februari 2015, med följande bedömning

Befintlig byggnad ligger nära Streteredsvägen som är relativt starkt trafikerad. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer dock att bostadsändamål är möjligt då byggnaden har sin huvudsakliga fasad mot söder, skyddad från vägen. Sedan gällande detaljplan togs fram har gång- och cykelväg byggts längs med Streteredsvägens norra sida. En annan utformning norr om den befintliga byggnaden kan därför studeras i planarbetet. Vidare behöver bl.a. geoteknik, parkering och geohydrolog studeras.

Efter lagändring den 1 januari 2015 finns inte längre enkelt planförfarande. Enligt plan- och bygglagen kan standard planförfarande användas för att ta fram eller ändra en detaljplan under vissa förutsättningar. Förslaget ska bland annat sakna intresse för allmänheten, inte väntas medföra betydande miljöpåverkan samt vara förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande för översiktsplanen. De angivna förutsättningarna är uppfyllda. Detaljplanen bör därför upprättas med standardförfarande.

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen uppdrar åt stadsbyggnadsförvaltningen att upprätta detaljplan för Livered 1:23 med standardförfarande under förutsättning att avtal kan upprättas.

Kommunstyrelsen uppdrar åt stadsbyggnadsförvaltningen att genomföra samråd.

Beslutsgång

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

Justerare			Utdragsbestyrkande
-----------	--	--	--------------------



Expedieras till

Kommunstyrelsen

AB Livered 1:23, Riddaregatan 4, 114 35 Stockholm

Justerare			Utdragsbestyrkande
-----------	--	--	--------------------



Dnr
PU 84/09

§ 20

Detaljplan för del av Stretered 1:191 - beslut om samråd

Planeringsutskottets beslut

Planeringsutskottet beslutar att genomföra samråd om detaljplan för del av Stretered 1:191 i Kållerød.

Ärendet

Kommunstyrelsen beslutade den 29 september 2009, § 117, att ge stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att utreda förutsättningarna för och upprätta program för detaljplan för delar av Stretered 1:191. Ett program för detaljplan har upprättats, godkänt av kommunstyrelsen den 18 januari 2011, § 5. I programmet pekas området ut som lämpligt för bostäder.

Ett planförslag har tagits fram för samråd. Planförslaget innebär att området bebyggs med cirka 38 bostäder i form av tre stycken flerbostadshus samt en grupp om tio villor. Därutöver föreslås avstyckning av fyra tomter för styckebyggen. För att minska trafiken förbi bostäderna i Tulebo villastad, trafik som till stor del ska till Stretered's förskola på Parkgårdsvägen, föreslås i planförslaget även en ny infart till förskolan mellan Tulebovägen och Parkgårdsvägen. Den del av Stretered 1:145 på Parkgårdsvägen som ingår i planområdet är idag planlagd som "mark som inte får bebyggas" men används som tomtmark. Planförslaget syftar till att göra befintliga förhållanden planenliga. Detaljplanen innebär också att delar av Stenmursvägen planläggs som lokalgata för att säkra åtkomsten till kommunala anläggningar som skola och förskola.

I planarbetet har utredningar för arkeologi, trafik, VA, geoteknik, buller och förorenad mark tagits fram och bifogats planförslaget. Detaljplanen har tagits fram med stöd av den tidigare plan- och bygglagen (ÄPBL) eftersom arbetet påbörjades före den 2 maj 2011.

Ärendets behandling

Stadsbyggnadsförvaltningens tjänsteskrivelse den 9 februari 2015.

Förslag till beslut

Planeringsutskottet beslutar att genomföra samråd om detaljplan för del av Stretered 1:191 i Kållerød.

Beslutsgång

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

Expedieras till

BoKlok Housing

Justerare			Utdragsbestyrkande
-----------	--	--	--------------------



Dnr § 21

PU 133/14 Planprogram för Forsåker - beslut om samråd

Planeringsutskottets beslut

Handlingarna till planprogrammet för Forsåker slutbearbetas och samråd genomförs kring programmet.

Ärendet

Kommunstyrelsen uppdrog 2015-01-28, § 22, åt stadsbyggnadsförvaltningen att upprätta planprogram för Forsåker. Ett samrådsförslag har upprättats för hela den nya stadsdelen, för att berörda ska kunna ta ställning till övergripande frågor och för att möjliggöra en bedömning av stadsdelens samlade konsekvenser (miljö, trafik, ekonomi, befolkningstillväxt etc.). Programmet ska i förlängningen också ge förutsägbarhet vid uppdelning av området i flera detaljplaner. Efter genomfört samråd är avsikten att programmet bearbetas till en handling som godkänns politiskt och därefter kan fungera som stöd för de inblandade aktörerna under fortsatt arbete.

Ärendets behandling

Stadsbyggnadsförvaltningens tjänsteskrivelse den 12 februari 2015, med följande bedömning

Dominerande markägare i området är kommunägda Mölnåls Fastighets AB som också leder utvecklingsarbetet i området med stöd av ett konsortium där sex privata byggföretag ingår. Övrig mark inom programområdet ägs av Mölnåls stad, Korndal fastighets AB, Mölnålsbostäder samt Frälsningsarmén. Samrådsförslaget är förenligt med den strukturplan som utarbetats av Mölnåls och konsortiet. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att programmet utgör ett gott underlag för samråd. För att programmet sedan ska bli fullt ut användbart behöver det fortsatta arbetet, inför godkännande, inriktas mot ett antal strategiska frågor; det gäller lokalisering av betydande funktioner så som den nya bron över motorväg och järnväg, parkytor, skola/förskola och parkering. Stadsbyggnadsförvaltningen föreslår att programhandlingarna slutbearbetas och att samråd genomförs kring planprogrammet.

Förslag till beslut

Handlingarna till planprogrammet för Forsåker slutbearbetas och samråd genomförs kring programmet.

Beslutsgång

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

Förslag från ledamöterna

Marcus Claesson (FP) och Kajsa Hamnén (M) föreslår att i planprogrammet, sidan 50, stycket Kulturmiljövården stryks meningen ” Bevarandet av byggnad 222 samt delar av öppenheten mot Kvarnbyn är positivt” samt att byggnad 222 (Kasernen) tas bort från kartan på sidan 26.

Justerare			Utdragsbestyrkande
-----------	--	--	--------------------



Beslutsgång

Ordföranden finner att det finns två förslag till gällande planprogrammets innehåll, dels stadsbyggnadsförvaltningens förslag och dels Marcus Claessons förslag till ändringar. Därefter ställer ordföranden förslagen mot varandra och finner att planeringsutskottet beslutar i enlighet med stadsbyggnadsförvaltningens förslag.

Ordföranden frågar därefter om förslag till beslut gällande slutbearbetning och samråd kan antas och finner att så sker

Protokollsanteckning

Marie Lindqvist (V) får foga en anteckning till protokollet (bilaga A).

Expedieras till

Mölnåls fastighets AB

Justerare			Utdragsbestyrkande
-----------	--	--	--------------------



Dnr
PU 99/14

§ 22

Citronen 3, Dalgångsgatan 22 – planbesked om bostadsändamål

Planeringsutskottets beslut

Mölnåls stad är beredd att inleda ett planarbete för Citronen 3. Planarbete beräknas kunna startas under 2016. Avgift för beslutet är 13 350 kronor.

Ärendet

Fast Forward har via Thomas Granberg den 8 september 2014 kommit in med begäran om planbesked för rubricerad fastighet. Ansökan berör en ändrad användning av befintlig byggnad till bostadsändamål samt att stycka av fastigheten för att tillskapa en byggrätt för ett enbostadshus. Detta strider mot gällande detaljplan, 1481-P92/5, som anger användningen "K"; kontor. Området är i översiktsplanen från 2006 utpekade som "Tätorts- och annan tät bebyggelse huvudsakligen bostäder".

Fastigheten är 1 304 kvm stor och ligger vid Dalgångsgatan i norra Mölnåls. Området ligger i ett tätbebyggt område (Toltorp/Krokslätt) med huvudsakligen bostäder. På fastigheten finns idag en kontorsbyggnad med tillhörande parkering. Den norra delen av fastigheten har en sluttning på 2-3 meter. Öster och norr om fastigheten ligger en gång- och cykelbana.

Kommunala vatten- och avloppsledningar finns indraget till fastigheten. Området har mycket god tillgång till kollektivtrafik med busshållplats intill fastigheten med regelbunden trafik mot centrala Mölnåls och Göteborg. Avståndet till kommunal service med barn- och äldreomsorg i Krokslätt är cirka 800 meter. Mölnåls centrum ligger cirka tre kilometer bort.

Ärendets behandling

Stadsbyggnadsförvaltningens tjänsteskrivelse den 5 februari 2015, med följande bedömning

Stadsbyggnadsförvaltningen är positiv till att inleda ett planarbete för berörd fastighet. En ny bostadstomt skulle passa väl in i området och ligga bra till sett till närheten till kollektivtrafik och kommunal service. Närheten till Dalgångsgatan innebär dock att byggnaderna längs gatan redan idag är bullerutsatta varför detta behöver utredas vidare. Detta gäller såväl befintligt hus som nytillkommande byggnad.

Aspekter som behöver beaktas särskilt i planarbetet berör främst buller från Dalgångsgatan, där eventuella fasadåtgärder vid behov ska genomföras. Även tillfarten till fastigheten bör studeras vidare då föreslagna infart sker från befintlig gång- och cykelbana. Gällande tillgänglighetskrav ska uppfyllas.

Förslag till beslut

Mölnåls stad är beredd att inleda ett planarbete för Citronen 3. Planarbete beräknas kunna startas under 2016. Avgift för beslutet är 13 350 kronor.

Justerare			Utdragsbestyrkande
-----------	--	--	--------------------



Beslutgång

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

Expedieras till

Fast Forward, Box 8902, 402 73 Göteborg

Justerare			Utdragsbestyrkande
-----------	--	--	--------------------



Dnr § 23

PU 125/14 Linné 6, Terrakottagatan 8 – planbesked för bostadsändamål

Planeringsutskottets beslut

Mölnåls stad är beredd att inleda ett planarbete för Linné 6. Planarbete beräknas kunna startas under 2017 och genomföras med standardförfarande. Avgift för beslutet är 6 675 kronor.

Ärendet

Mustafa Chahine har den 5 november 2014 kommit in med begäran om planbesked. Ansökan berör en möjlig avstyckning av befintlig fastighet Linné 6 för att möjliggöra för ytterligare en bostadstomt. I gällande stadsplan, SPL3047, antagen 1952 är delen där ny byggnad föreslås, markerad som prickmark varför en planändring behöver genomföras. Området är i översiktsplanen från 2006 utpekad som "Tätorts- och annan tät bebyggelse huvudsakligen bostäder".

Fastigheten är 1 163 kvm stor och ligger vid korsningen Terrakottagatan/Celsiusgatan i centrala Mölnåls. Storleken på fastigheterna i området varierar mellan 600-1 200 kvm. Området ligger i ett tätbebyggt område med huvudsakligen bostäder. På fastigheten finns idag ett bostadshus som är placerat på den västra delen av fastigheten. Befintlig infart till tomten sker från Torallastigen, vilket strider mot gällande stadsplan då Torallastigen är utpekad som "Park eller plantering".

Kommunala vatten- och avloppsledningar finns indraget till fastigheten. Området har mycket god tillgång till kollektivtrafik med tre busshållplatser inom 400 meters avstånd med regelbunden trafik mot centrala Mölnåls och Göteborg. Kommunal service med barn- och äldreomsorg finns inom ett par hundra meter och till Mölnåls centrum är det cirka 500 meter.

I den inkomna skissen föreslås fastigheten att delas i två lika delar där ny byggrätt placeras på tomtens östra sida med infart från Celsiusgatan. Befintligt bostadshus föreslås få en ny tillfart från Terrakottagatan.

Ärendets behandling

Stadsbyggnadsförvaltningens tjänsteskrivelse 5 februari 2015, med följande bedömning

Stadsbyggnadsförvaltningen är positiv till att inleda ett planarbete för berörd fastighet. En ny bostadstomt skulle passa väl in i området och ligga bra till sett till närheten till kollektivtrafik och kommunal- och kommersiell service. Närheten till Terrakottagatan innebär dock att byggnaderna riskerar att vara bullerutsatta varför detta behöver utredas vidare. Ny byggrätt bör följa områdets befintliga regleringar gällande planbestämmelser för att bygga vidare på strukturen i området. Parkering ska lösas inom den egna fastigheten. Aspekter som behöver beaktas särskilt i planarbetet berör främst buller från Terrakottagatan, där eventuella fasadåtgärder vid behov ska utföras. Även tillfarten till befintlig tomt bör studeras vidare och utformas på ett trafiksäkert sätt.

Justerare			Utdragsbestyrkande
-----------	--	--	--------------------



Förslag till beslut

Mölnåls stad är beredd att inleda ett planarbete för Linné 6. Planarbete beräknas kunna startas under 2017 och genomföras med standardförfarande. Avgift för beslutet är 6 675 kronor.

Beslutsgång

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

Expedieras till

Mustafa Chahine, Terrakottagatan 8, 431 42 Mölnåls

Justerare			Utdragsbestyrkande
-----------	--	--	--------------------



§ 24

Deltagande i konferenser/möten/utbildningar

Planeringsutskottets beslut

Deltagande i redovisade möten godkänns som förrättning.

Ärendet

Kajsa Hamnén (M) och Marie Lindqvist (V) kommer att delta i Det kommunala planeringsansvaret den 3 mars 2015.

Planeringsutskottets ledamöter kommer att delta i PU-konferens den 19 och 20 mars 2015.

Planeringsutskottets ledamöter kommer att delta i utbildningsdag om plan- och bygglagen tillsammans med byggnadsnämnden den 27 eller 30 mars 2015.

Förslag till beslut

Deltagande i redovisade möten godkänns som förrättning.

Beslutsgång

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

Expedieras till

Löneenheten

Stefan Gustafsson

Kajsa Hamnén

Marie Lindqvist

Lennart Wallensäter

Marcus Claesson

Justerare			Utdragsbestyrkande
-----------	--	--	--------------------



§ 25
Information

Planeringsutskottets beslut

Informationen noteras.

- A. Mölnåls innerstad
- B. Kållereds köpstad
- C. Kållered Centrum
- D. Översiktsplan för Mölnåls stad
- E. Inkommen ansökan om planbesked
Gastorp 2:72 – avstyckning för att skapa ny tomt för bostadsändamål
- F. Pågående projekt byggnadsnämnden
- G. Pågående detaljplaner
- H. Preliminärt bokslut 2014

Justerare			Utdragsbestyrkande
-----------	--	--	--------------------

PV 2015-02-17

PROTOKOLLS ANFÄCKNING

Vänsterpartiet är positiva till Planprogram för försäker i stort. Men vi vill att de hus av stort kulturbevarande värde i östra "hömet" av området ska ~~be~~ bevaras. Därför skulle vi önska att man kunde titta på hur man med bevarande av dessa hus i åtanke kunde komplettera med ny bebyggelse i det speciella området. Från östra hållet är detta vägen in i området. Och med tanke på Kvarnbyns speciella karaktär bör man av hänsyn till detta vara mycket försiktiga när man kompletterar det området

med ny bebyggelse.
För att få en väg in i det nya området som är både gammal och ny. Och som från östra hållet behåller estetiken på ett sätt som ger en snygg övergång från det gamla till det nya.

För Vänsterpartiet

Marie Jönquist

MARIE LINDQVIST