



Plats och tid Mölnåls stadshus, rum 1217 kl. 09:00 - 12:15

Beslutande ledamöter Stefan Gustafsson (S), ordförande
Marcus Claesson (FP), vice ordförande
Lennart Wallensäter (S)
Marie Lindqvist (V)
Kajsa Hamnén (M)

Ej tjänstgörande ersättare

Övriga närvarande Björn Marklund, Stadsbyggnadschef
Kenneth Fondén, Planchef
Kristina Ulstein, Mark- och exploateringschef
Christina Jornert, Sekreterare
Staffan Sjöberg, Administrativ chef
Bo Rydström, Bygglovchef, §§86-95
Sven Tolestam, Exploateringsingenjör, §§90-91
Johan Gerremo, Exploateringsingenjör, §95

Utses att justera Marcus Claesson

Justeringens plats och tid

Paragrafer §84-95

Underskrifter

Sekreterare Staffan Sjöberg
Ordförande Stefan Gustafsson
Justerande Marcus Claesson

ANSLAG/BEVIS Protokollat är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.

Instans Kommunstyrelsens planeringsutskott

Sammanträdesdatum 2015-09-15

Anslag sätts upp **Anslag tas ner**

Förvaringsplats för Stadsbyggnadsförvaltningen

protokollet

Underskrift Staffan Sjöberg



Innehållsförteckning

- §84 Försäljning av Fågelsten 1:107 till Mölnålsbostäder AB - avtal 14-2015
- §85 Delbetänkande från Sverigeförhandlingen: Ett författningsförslag om värdeåterföring
- §86 Bostadsförsörjningsprogram Mölnåls stad 2015-2022
- §87 Svar på samrådsremiss - detaljplan för Bostäder och verksamheter norr om Lana inom stadsdelen Krokslätt i Göteborg
- §88 Svar på samrådsremiss - bostäder och verksamheter söder om Fredriksdalsgatan, samt ändring av detaljplan för verksamheter vid Mölnålsvägen inom stadsdelen Krokslätt i Göteborg
- §89 Detaljplan för del av Växthuset 2, Frölundagatan 114 m.fl. (Pedagogen Park) - beslut om granskning
- §90 Mölnåls stads markanvisningspolicy. Riktlinjer för markanvisningar och genomförandeavtal
- §91 Mölnåls stads riktlinjer för exploateringsavtal
- §92 Planeringsutskottets budget 2016-2018
- §93 Justering av taxa för byggnadsnämndens och planeringsutskottets verksamhet
- §94 Deltagande i konferenser/möten/utbildningar
- §95 Information



§ 84

PU 85/15

Försäljning av Fågelsten 1:107 till Mölnålsbostäder AB - avtal 14-2015

Beslut

Planeringsutskottet godkänner avtal 14-2015 avseende försäljning av Fågelsten 1:107 till Mölnålsbostäder AB, samt bemyndigar kommunstyrelsens ordförande Marie Östh Karlsson och stadsbyggnadschef Björn Marklund att underteckna avtalet.

Ärendet

Mölnålsbostäder AB ska bygga en gruppbostad i Fågelsten i Lindome. För detta ändamål har en fastighet lämpad för gruppbostad (Fågelsten 1:107) avstyckats från Fågelsten 1:25. Ett köpeavtal har upprättats där staden säljer Fågelsten 1:107 till Mölnålsbostäder AB för 1 033 600 kronor.

Ärendets behandling

Stadsbyggnadsförvaltningens tjänsteskrivelse den 4 september 2015.

Förslag till beslut

Planeringsutskottet godkänner avtal 14-2015 avseende försäljning av Fågelsten 1:107 till Mölnålsbostäder AB, 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

Mölnålsbostäder AB



§ 85

PU 75/15

Delbetänkande från Sverigeförhandlingen: Ett författningsförslag om värdeåterföring

Beslut

Planeringsutskottets förslag till kommunstyrelsen

Kommunstyrelsen beslutar att översända stadsbyggnadsförvaltningens tjänsteskrivelse som svar på remissen.

Deltar inte i beslutet

Marcus Claesson (FP) och Kajsa Hamnén (M) deltar inte i beslutet.

Ärendet

Som en del i Sverigeförhandlingen finns ett uppdrag om att lämna ett författningsförslag om värdeåterföring. Författningsförslaget ska tydliggöra hur fastighetsvärdeökning kan ligga till grund för kostnadsdelning i exploateringsavtal. Mölnåls stad har utsetts som remissinstans för detta delbetänkande.

Tanken med ifrågavarande lagförslag är i grunden god. Dock kommer troligen de situationer då förslaget kan tänkas nyttjas bli begränsade. Troligen kommer tillskottet till finansiering av infrastrukturprojekt från värdeåterföringsfallen utgöra en väldigt liten andel. Denna andel bedöms dock öka något om en lämpligt utformad tvångsmöjlighet införs. Om avsikten är att fastighetssektorn ska bidra i större utsträckning kanske områdesvisa avgifter eller fastighetssskattetillägg är ett bättre tillvägagångssätt. Det kanske t.o.m. är så att fastighetssektorns medfinansiering lämpligast sker genom "normal" fastighetsskatt, reavinstskatt, stämpelskatt med flera skatter.

Ett antal brister och svårigheter med lagförslaget kan noteras. Det finns bland annat en risk att det kan bli svårt att förutse om och när en kommun avser ta ut en värdestegringsersättning. Det kommer vara viktigt att exploatörer i ett tidigt skede får vetskap om den planerade värdeåterföringen så att denna kostnad kan förutses och för att den ska ge utslag på markvärdet.

Svårigheter kan uppstå i form av gränsdragningsproblem. Att avgöra vilka fastigheter som har nytta av ett nytt infrastrukturprojekt och som därmed ska vara med och betala kan vara svårt att avgöra. För att ett kostnadsuttag ska vinna acceptans krävs troligen att påverkansområdet är snävt avgränsat, att värdeinverkan är uppenbar samtidigt som markvärdena är höga även efter ett kostnadsuttag samt att alla berörda fastighetsägare är överens. En möjlig risk är att kommuner på ett mer allmänt plan ser en möjlighet att ta betalt för byggrätter i samband med omfattande infrastrukturprojekt.

I lagförslaget förs ett resonemang kring huruvida systemet med värdeåterföring ska ske genom tvångsregler via myndighetsbeslut eller genom frivilliga avtal. Fördelarna med ett



frivilligt system är att det kommer användas i de projekt där de rätta ekonomiska förutsättningarna finns vilket troligen bl.a. kommer leda till bättre utformade projekt, undvikande av tvister samt större legitimitet. Nackdelarna med frivillig värdeåterföring är att den då inte kommer användas i så stor utsträckning och att det ekonomiska tillskottet från värdeåterföringsfallen därmed blir i stort sett försumbar.

Mölnåls stad är ändå, trots ovanstående farhågor, positiva till värdeåterföring men ifrågasätter konsekvensen av frivilligheten. Användningsområdet bedöms dock inte vara särskilt stort och det ekonomiska tillskottet blir därmed litet.

Ärendets behandling

Stadsbyggnadsförvaltningens tjänsteskrivelse den 9 september 2015.

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar att översända stadsbyggnadsförvaltningens tjänsteskrivelse som svar på remissen.

Ajournering

Mötet ajourneras under två minuter.

Beslutsgång

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

Expedieras till

Regeringskansliet, Näringsdepartementet
Kommunstyrelsen



§ 86

PU 29/14

Bostadsförsörjningsprogram Mölnadal stad 2015-2022

Beslut

Planeringsutskottets förslag till kommunstyrelsen

Kommunstyrelsen godkänner Bostadsförsörjningsprogrammet Mölnadal stad 2015-2022 och överlämnar det till kommunfullmäktige för antagande.

Ärendet

Stadsbyggnadsförvaltningen fick i februari 2014 uppdrag att upprätta ett bostadsförsörjningsprogram enligt det nya lagkravet från och med 1 januari 2014.

I framtagandet av bostadsförsörjningsprogrammet har interna och externa aktörer varit delaktiga. Programmet utgår från målen i Vision Mölnadal 2022 samt kommunfullmäktigemålen redovisade i budget/plan 2015-2017. Programmet har varit ute på remiss.

Ärendets behandling

Stadsbyggnadsförvaltningens tjänsteskrivelse den 2 september 2015.

Förslag till beslut

Planeringsutskottet godkänner Bostadsförsörjningsprogrammet Mölnadal stad 2015-2022 och överlämnar det till kommunfullmäktige.

Ledamöternas förslag till beslut

Marcus Claesson (FP) föreslår, med instämmande av Kajsa Hamnén (M), återremiss med hänvisning till länsstyrelsens och GR:s synpunkter.

Beslutsgång

Ordföranden konstaterar att det finns två förslag och frågar först om ärendet ska avgöras idag eller återremitteras. Ordföranden finner att ärendet ska avgöras idag.

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

Expedieras till

Kommunstyrelsen



§ 87

PU 87/15

Svar på samrådsremiss - detaljplan för Bostäder och verksamheter norr om Lana inom stadsdelen Krokslätt i Göteborg

Beslut

Planeringsutskottets förslag till kommunstyrelsen

Mölnåls stads yttrande över detaljplan för Bostäder och verksamheter norr om Lana inom stadsdelen Krokslätt i Göteborg godkänns och översänds till Göteborgs stad som svar på remissen.

Mölnåls stad uttalar också att skol- och förskolesituationen i området behöver ses över i det fortsatta arbetet.

Ärendet

Göteborgs stad har översänt en samrådsremiss (dnr 0312/13) - detaljplan för Bostäder och verksamheter norr om Lana inom stadsdelen Krokslätt i Göteborg. Svar på remissen ska vara besvarad senast 2015-09-29. Mölnåls stad har fått dispens om att komma in med svar andra veckan i oktober.

Syftet med detaljplanen är att komplettera med ny bebyggelse som ett led i omvandlingen av Mölnålsåns dalgång till blandstad. Detaljplanen medger ca 200 nya bostäder. Ombyggnad av befintliga gator ger en ökad stadsmässighet, lokaler i bottenplan säkerställs. En mer flexibel användning av befintligt kontorshus möjliggörs. Befintlig byggnad tillåts även byggas på med upp till tre våningarna för centrumverksamhet alt. bostäder.

Förslaget är i linje med det pågående arbete som bedrivs gemensamt mellan städerna, Göteborg och Mölnåls, i den fördjupade översiktsplanen för Mölnålsåns dalgång.

Ärendets behandling

Stadsbyggnadsförvaltningens tjänsteskrivelse den 7 september 2015.

Förslag till beslut

Mölnåls stads yttrande över detaljplan för Bostäder och verksamheter norr om Lana inom stadsdelen Krokslätt i Göteborg godkänns och översänds till Göteborgs stad som svar på remissen.

Beslutsgång

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



Mölnåls stad

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Kommunstyrelsens planeringsutskott

Sammanträdesdatum

2015-09-15

Expedieras till

Stadsbyggnadskontoret, Box 2554, 403 17 Göteborg
Kommunstyrelsen

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande



§ 88

PU 92/15

Svar på samrådsremiss - bostäder och verksamheter söder om Fredriksdalsgatan, samt ändring av detaljplan för verksamheter vid Mölnålsvägen inom stadsdelen Krokslätt i Göteborg

Beslut

Planeringsutskottets förslag till beslut

Mölnåls stads yttrande över samrådsremiss - bostäder och verksamheter söder om Fredriksdalsgatan, samt ändring av detaljplan för verksamheter vid Mölnålsvägen inom stadsdelen Krokslätt i Göteborg godkänns och översänds till Göteborgs stad som svar på remissen.

Mölnåls stad uttalar också att skol- och förskolesituationen i området behöver ses över i det fortsatta arbetet.

Ärendet

Göteborgs stad har översänt en samrådsremiss (dnr 0720/09) - bostäder och verksamheter söder om Fredriksdalsgatan, samt ändring av detaljplan för verksamheter vid Mölnålsvägen inom stadsdelen Krokslätt i Göteborg. Svar på remissen ska vara besvarad senast 2015-10-13.

Syftet med detaljplanen är att komplettera med ny bebyggelse som ett led i omvandlingen av Mölnålsåns dalgång till blandstad. Detaljplanen medger ca 370 nya lägenheter och ca 33 000 kvm ytor för centrumändamål varav 9 300 kvm är kontors- och handelsytor inom befintliga byggnader.

Förslaget är i linje med det pågående arbete som bedrivs gemensamt mellan städerna, Göteborg och Mölnåls, i den fördjupade översiktsplanen för Mölnålsåns dalgång.

Ärendets behandling

Stadsbyggnadsförvaltningens tjänsteskrivelse den 7 september 2015.

Förslag till beslut

Mölnåls stads yttrande över samrådsremiss - bostäder och verksamheter söder om Fredriksdalsgatan, samt ändring av detaljplan för verksamheter vid Mölnålsvägen inom stadsdelen Krokslätt i Göteborg godkänns och översänds till Göteborgs stad som svar på remissen.

Beslutsgång

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



Mölnåls stad

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Kommunstyrelsens planeringsutskott

Sammanträdesdatum

2015-09-15

Expedieras till

Stadsbyggnadskontoret, Box 2554, 403 17 Göteborg
Kommunstyrelsen

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande



§ 89

PU 46/12

Detaljplan för del av Växthuset 2, Frölundagatan 114 m.fl. (Pedagogen Park) - beslut om granskning

Beslut

Kommunstyrelsens planeringsutskott beslutar att granskning genomförs beträffande förslag till detaljplan för del av Växthuset 2, Frölundagatan 114 m.fl. (Pedagogen Park).

Ärendet

Idag bedrivs kontors-, skol- och centrumverksamheter i Pedagogen Park med stöd av ett tillfälligt bygglov som går ut våren 2016. Syftet med detaljplanen är att säkerställa ovan nämnda användningsområden och göra dem permanenta. Detaljplanen upprättas med standardförfarande.

Pedagogen Park ingår i ett mer omfattande planarbete men då det tidsbegränsade bygglovet går ut våren 2016 behöver en planändring av befintlig byggnad genomföras som ett första steg. Genom att möjliggöra för flera lämpliga markanvändningsområden för byggnaden skapas en flexibilitet i kommande planarbete samt för utvecklingen i området som helhet.

Kommunstyrelsens planeringsutskott beslutade 2015-06-16 (§ 67) att samråda om förslaget. Samråd för detaljplanen har genomförts enligt 5 kap. 11 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900) under tiden 2015-08-13 - 2015-09-03. Under samrådet har tretton yttranden kommit in. Efter samrådet har mindre justeringar gjorts i plankartan där bl.a. planbestämmelsen "Högsta byggnadshöjd i meter över nollplanet" har ersatts av "Högsta nockhöjd i meter över nollplanet".

Ärendets behandling

Stadsbyggnadsförvaltningens tjänsteskrivelse den 15 september 2015.

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens planeringsutskott beslutar att granskning genomförs beträffande förslag till detaljplan för del av Växthuset 2, Frölundagatan 114 m.fl. (Pedagogen Park).

Beslutsgång

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



Mölnåls stad

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Kommunstyrelsens planeringsutskott

Sammanträdesdatum

2015-09-15

Expedieras till

Aspelin Ramm Fastigheter AB

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande



§ 90

PU 93/15

Mölnåls stads markanvisningspolicy. Riktlinjer för markanvisningar och genomförandeavtal

Beslut

Ärendet återremitteras för kompletteringar.

Ärendet

En markanvisning är en överenskommelse mellan en kommun och en exploatör som ger exploatören ensamrätt att under en begränsad tid och under givna villkor förhandla med kommunen om överlåtelse av ett visst av kommunen ägt markområde för bebyggande.

En ny lag om riktlinjer för kommunala markanvisningar (SFS 2014:899) har trätt i kraft den 1 januari 2015. Enligt denna ska alla kommuner som tillämpar markanvisningsförfarandet upprätta riktlinjer för markanvisningar. Riktlinjerna ska innehålla kommunens utgångspunkter och mål för överlåtelser av markområden för bebyggande, handläggningsrutiner och grundläggande villkor för markanvisningar samt principer för markprissättning.

Då Mölnåls stad i förekommande fall tillämpar markanvisningsförfarandet har stadsbyggnadsförvaltningen upprättat ett förslag till markanvisningspolicy med riktlinjer för markanvisningar och genomförandeavtal.

Riktlinjerna tar upp de punkter som anges i lagtexten och beskriver de principer, förutsättningar och villkor som tillämpas av staden. Riktlinjerna ska ge staden möjlighet att anpassa markanvisningen utifrån varje enskilt utbyggnadsprojekt samtidigt som det skall ge tilltänkta exploatörer en god bild av hur staden arbetar med markanvisningar.

I samband med upprättandet av markanvisningspolicy har avstämning och jämförelser gjorts med andra kommuner i Göteborgsregionen.

Ärendets behandling

Stadsbyggnadsförvaltningens tjänsteskrivelse den 8 september 2015.

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar att anta upprättad markanvisningspolicy för Mölnåls stad.



Mölnåls stad

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Kommunstyrelsens planeringsutskott

Sammanträdesdatum

2015-09-15

Expedieras till

Kommunstyrelsen

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande



§ 91

PU 94/15

Mölnåls stads riktlinjer för exploateringsavtal

Beslut

Ärendet återremitteras för kompletteringar.

Ärendet

Ett exploateringsavtal är ett avtal om genomförande av en detaljplan mellan en kommun och en fastighetsägare avseende mark som inte ägs av kommunen.

Ändrade regler i plan- och bygglagen har trätt i kraft den 1 januari 2015. Enligt dessa ska en kommun som avser att ingå exploateringsavtal anta riktlinjer som anger utgångspunkter och mål för sådana avtal. Riktlinjerna ska ange grundläggande principer för fördelning av kostnader och intäkter för genomförandet av detaljplaner samt andra förhållanden som har betydelse för bedömningen av konsekvenserna att ingå ett exploateringsavtal.

Då Mölnåls stad regelmässigt upprättar exploateringsavtal med berörda fastighetsägare i samband med nya detaljplaner har stadsbyggnadsförvaltningen upprättat förslag till riktlinjer för exploateringsavtal.

Riktlinjerna tar upp de punkter som anges i lagtexten och beskriver de principer, förutsättningar och villkor som tillämpas av staden vid upprättande av exploateringsavtal. Avtalet ska säkerställa att detaljplanen kan antas och genomföras på ett sådant sätt att kraven på ett välfungerande bebyggelseområde blir tillgodosedda. Fastighetsägaren ska ha god insikt i vilka krav och förutsättningar som gäller vid genomförandet av en detaljplan.

I samband med upprättandet av riktlinjerna har avstämning och jämförelser gjorts med andra kommuner i Göteborgsregionen.

Ärendets behandling

Stadsbyggnadsförvaltningens tjänsteskrivelse den 9 september 2015.

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar anta upprättade riktlinjer för exploateringsavtal i Mölnåls stad.



Mölnåls stad

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Kommunstyrelsens planeringsutskott

Sammanträdesdatum

2015-09-15

Expedieras till

Kommunstyrelsen

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande



§ 92

PU 89/15

Planeringsutskottets budget 2016-2018

Beslut

Planeringsutskottet översänder budgetförslag och budgetskrivelse till kommunstyrelsen under förutsättning att det är förenligt med stadens styrprinciper.

Ärendet

Kommunfullmäktige har beslutat om budgettram för byggnadsnämnden och om kommungemensamma mål. Stadsbyggnadsförvaltningen har med fullmäktiges beslut som grund tagit fram förslag till budget och plan 2016-2018. Förslaget består av ett budgetförslag och en skrivelse.

Ärendets behandling

Stadsbyggnadsförvaltningens tjänsteskrivelse den 10 september 2015.

Förslag till beslut

Planeringsutskottet översänder budgetförslag och budgetskrivelse till kommunstyrelsen.

Ledamöternas förslag till beslut

Kajsa Hamnén (M) föreslår, med instämmande av Marcus Claesson (FP), återremiss för komplettering.

Ordföranden föreslår att planeringsutskottet översänder budgetförslag och budgetskrivelse till kommunstyrelsen under förutsättning att det är förenligt med stadens styrprinciper.

Beslutsgång

Ordföranden konstaterar att det finns två förslag och frågar först om ärendet ska avgöras idag eller återremitteras. Ordföranden finner att ärendet ska avgöras idag.

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

Expedieras till

Kommunstyrelsen



§ 93

PU 90/15

Justering av taxa för byggnadsnämndens och planeringsutskottets verksamhet

Beslut

Planeringsutskottets förslag till kommunstyrelsen

Kommunfullmäktige antar förslaget till ändring av taxan att gälla från den 1 januari 2016.

Ärendet

Nuvarande taxa gäller från den 1 januari 2015, då den ersatte en taxa med annan utformning. Stadsbyggnadsförvaltningen föreslår ändringar i nuvarande taxa. Förslaget innehåller dels ändringar för ökad tydlighet, dels ändringar av avgifterna. De flesta ändringarna innebär sänkta avgifter.

Ärendets behandling

Stadsbyggnadsförvaltningens tjänsteskrivelse den 8 september 2015.

Förslag till beslut

Kommunfullmäktige antar förslaget till ändring av taxan att gälla från den 1 januari 2016.

Beslutsgång

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

Expedieras till

Kommunstyrelsen



§ 94

Deltagande i konferenser/möten/utbildningar

Beslut

Deltagande i redovisat möte godkänns som förrättning.

Ärendet

Kajsa Hamnén (M) har deltagit i samråd om IKEA och information om kylanläggningar den 14 augusti 2015 kl. 18:00-19:00 och den 18 augusti 2015 kl. 18:00-20:00.

Förslag till beslut

Deltagande i redovisat möte godkänns som förrättning.

Beslutsgång

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



§ 95

Information

Ärendet

1. Mölnåls innerstad
2. Pedagog Park
3. Håkansson Byggplanering, Jolen
4. Sverigeförhandlingen/Göteborgsbanan
5. Kålleröd köpstad
6. Inkomna ansökningar om planbesked
 - Laman 2, Krokslätt Storgata 37 i Mölnåls – delning av fastighet för enbostadshus
 - Iden 6, Broslättsgatan 36 i Mölnåls – vindsinredning
7. Pågående projekt byggnadsnämnden
8. Pågående detaljplaner