

Ramavtal för detaljplan Bråta 2:97 m.fl. Bråta  
ängar

13

2021KS741

Kommunstyrelsen

Datum  
2021-12-08

Diarienummer  
2021KS741 003

## Ramavtal för detaljplan Bråta 2:97 m.fl. Bråta ängar

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsen godkänner *ramavtal mellan Härryda kommun och Tornstaden Bråta AB, Haga Storby i Mölnlycke AB samt Bråta Ängar Fastighets AB.*

Kommunstyrelsen uppdrar åt samhällsbyggnadschef och mark- och exploateringschef att underteckna ramavtalet.

### Sammanfattning av ärendet

Kommunstyrelsen beviljade den 3 mars 2018 § 98 ansökan om planbesked. Förslaget omfattar cirka 550 lägenheter i flerbostadshus, 35 småhus, förskola och äldreboende.

Planarbetet har påbörjats och förvaltningen upprättar förslag till detaljplan i samarbete med fastighetsägarna. Förslag till ramavtal har träffats mellan Härryda kommun och Tornstaden Bråta AB, Haga Storby i Mölnlycke AB samt Bråta Ängar Fastighets AB.

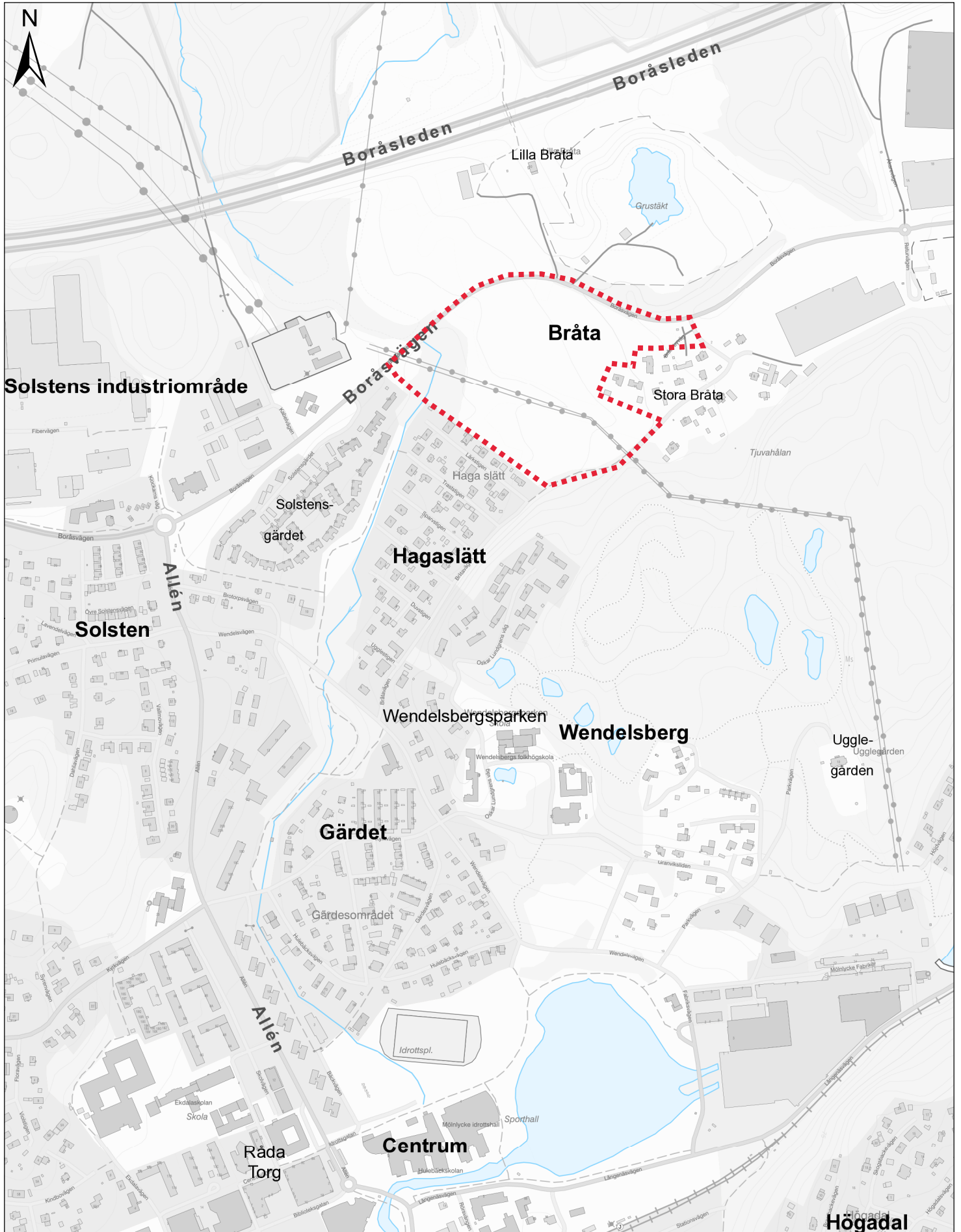
Syftet med ramavtalet är att reglera förutsättningar samt ange riktlinjer och villkor för detaljplanens genomförande. Ramavtalet reglerar bl.a. att fastighetsägarna ska betala faktiska kostnader för den utbyggnad eller ombyggnad av allmänna anläggningar som erfordras för detaljplanens genomförande både inom och utanför planområdet och att fastighetsägarna ska uppföra bostadsbebyggelse med olika upplåtelseformer. Ramavtalet kommer att fullföljas i kommande exploateringsavtal. Exploateringsavtal ska undertecknas av fastighetsägarna inför antagande av detaljplan.

### Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse 8 december 2021
- Lägeskarta
- Ramavtal
- Kommunstyrelsens beslut den 3 mars 2018 § 98

Anders Ohlsson  
Samhällsbyggnadschef

Ria Andersson  
Mark- och exploateringschef



Skala 1:7 000  
Datum: 12.10.2021

Mellan Härryda kommun (org.nr. 212000-1264), nedan kallad kommunen och Tornstaden Bråta AB (org.nr.556999-1283) såsom ägare av fastigheten Bråta 2:97, Haga Storby i Mölnlycke AB (org.nr. 559083-6960) såsom ägare av fastigheten Bråta 2:151 och Bråta Ängar Fastighets AB (org.nr. 559122-1675) såsom ägare av fastigheten Bråta 2:152, nedan kallade exploatören, träffas följande

## RAMAVTAL

### 1 Bakgrund och avtalets syfte

Exploatören har den 19 oktober 2017 inkommit med en begäran om planläggning för fastigheterna Bråta 2:97, Bråta 2:151, Bråta 2:152 och Solsten 1:104 med ändamålet bostäder och skola. Pågående markanvändning för fastigheterna Bråta 2:97, Bråta 2:151 och Bråta 2:152 är jordbruk.

Härryda kommun har i kommunstyrelsen den 3 mars 2018, § 98 i beslutat att bevilja planansökan och gett förvaltningen i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan.

Syftet med detta avtal är att reglera förutsättningar samt ange riktlinjer och villkor för detaljplanens genomförande. Detta ramavtal fullföljs i kommande exploateringsavtal. Parterna är överens om att exploatörens åtaganden enligt detta avtal är att anse som rimliga i förhållande till exploatörens nytta av detaljplanen.

Med *planområdet* avses i detta avtal avgränsning enligt kommande förslag till detaljplan.

Med *markområdet* avses i detta avtal det område som omfattas av kommande detaljplan, som ägs av exploatören och som ska utgöra kvartersmark.

### 2 Handlingar

Till avtalet bifogas följande handlingar

Bilaga 1: Ungefärlig avgränsning av planområdet

### 3 Detaljplan och övriga utredningar

Kommunen handlägger och upprättar förslag till ny detaljplan. Kommunen beställer de undersökningar och utredningar som krävs för lämplighetsbedömningar inom planarbetet.

Exploatören deltar på egen bekostnad i detaljplanearbetet. Exploatören beställer och bekostar de undersökningar, utredningar och skisser som erfordras för exploatörens projekt och kommande genomförande av byggnation inom markområdet.

Kommunen beställer de utredningar, projektering etcetera som krävs för utbyggnad av allmän plats. Kostnader för dessa åtgärder samt ersättning för kommunens handläggning av det ska betalas av exploatören, se vidare punkt 4.

#### 4 Exploateringsavtal

Innan kommunfullmäktige fattar beslut om antagande av detaljplaneförslaget ska ett exploateringsavtal vara tecknat mellan kommunen och exploatören. Exploateringsavtalets innehåll ska vara färdigförhandlat mellan parterna så snart detaljplaneprocessen fortskridit så långt att nödvändiga förutsättningar för detaljplanens genomförande är kända.

Exploateringsavtalet ska reglera villkor och åtaganden för exploaterings genomförande av detaljplanen. Exploatören ska betala faktiska kostnader för den utbyggnad eller ombyggnad av allmänna anläggningar som erfordras för detaljplanens genomförande både inom och utanför planområdet. Behovet av åtgärder samt utformning av dessa kommer att studeras i det fortsatta detaljplanearbetet.

Exploateringsavtalet kommer även omfatta markregleringar som ska genomföras mellan parterna. Exploateringsavtalet utgör i denna del underlag för lantmäteriförrättning. Mark som enligt kommande detaljplan ska utgöra allmän plats ska överlätas till kommunen utan att kommunen belastas med marklösenkostnader.

Placering av allmänna underjordiska ledningar utanför allmän plats ska i detaljplanen säkras med markreservat, u-område. På mark som enligt kommande detaljplan ska utgöra kvartersmark med markreservat för allmänna underjordiska ledningar, u-område, ska rättighet upplätas till kommunen utan ersättning.

Exploatören ska möjliggöra markområde för skoländamål inom ett område om minst 6 000 kvm mark. Föreslagen placering ska godkännas av kommunen.

Exploatören ska uppföra bostadsbebyggelse med olika upplåtelseformer.

Kommunens sociala sektor ska ges möjlighet att genom tecknande av hyresavtal hyra del av kommande hyreslägenheter inom markområdet.

Vid tecknande av exploateringsavtal ska fullgod säkerhet lämnas för kommande ekonomiska åtaganden.

#### 5 Byggnation av allmänplatsmark

Kommunen kommer vara huvudman för allmän plats inom planområdet. Kommunen är därmed ansvarig för de eventuella åtgärder inom allmän plats som krävs för detaljplanens genomförande.

#### 6 Exploatörens byggnation av kvartersmark

Exploatören svarar för detaljplanens genomförande inom markområdet. Exploatören ska bebygga markområdet med byggnader enligt detaljplanens anvisningar. Exploatören avser bebygga området med ca 550 nya bostäder där majoriteten utgörs av lägenheter i flerbostadshus och ca 35 småhus, en ny förskola om minst 4 avdelningar samt ett äldreboende.

Parkeringsbehov för byggnader ska lösas inom markområdet.

Det ska i exploatörens kommande bygglovsansökan tydligt framgå att hänsyn och anpassning skett till kommunens projektering av allmän plats.

## 7 Tvister

Tvister på grund av detta avtal ska hänskjutas till allmän domstol med Göteborgs tingsrätt som första instans.

## 8 Överlåtelse av avtal

Detta avtal får inte överlåtas utan kommunens skriftliga medgivande.

## 9 Villkor

Detta avtal är endast giltigt under förutsättning:

att avtalet godkänns av kommunstyrelsen i Härryda kommun i beslut som får laga kraft senast 14 mars 2022.

Detta avtal är upprättat i två likalydande exemplar, av vilka parterna tagit var sitt.


Mölnlycke 2021-  
För Härryda kommun

.....  
Anders Ohlsson  
Samhällsbyggnadschef


.....  
Ria Andersson  
chef mark och exploatering

Göteborg 2021-  
För exploatören

  
.....  
Martin Johansson  
Haga Skerby Mölnlycke AB

  
.....  
Margareta Johansson  
Haga Skerby i Mölnlycke AB

  
.....  
TORNSTADEN BRÄTA AB  
THERESE KILENSTAM JAN EDLUND

  
.....  
CMU PETER Torbjörn L. Johansson  
BRITA ANGA RÅDTIGERS AB



Skala 1:2 105

Datum: 06.21.2021

0 50 100 150 200 [m]

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

*[Handwritten signatures and initials]*



§ 98

Dnr 2017KS810

### Planbesked för Bråta 2:2, 2:8 och 2:97

Fastighetsägarna till Bråta 2:2, 2:8 och 2:97 inkom den 19 oktober 2017 med en begäran om planbesked för utveckling av ett bostadsområde med olika bostadstyper och upplåtelseformer samt samhällsservice såsom exempelvis förskola eller trygghetsboende. En revidering av ansökan inkom 2018-01-04. Förslaget omfattar cirka 550 lägenheter och 35 radhus/småhus med en bruttoarea på cirka 59 000 kvm. Exploateringen omfattar även förskola/trygghetsboende med en bruttoarea om cirka 1 750 kvm. Bråta 2:2, 2:8 och 2:97 ligger söder om Boråsvägen vid Bråta industriområde cirka 1-1,5 km nordost om Mölnlycke centrum.

Sektorn för samhällsbyggnad anser att begäran om planbesked är intressant och att förslaget har förutsättningar till att utvecklas till ett varierat och bra bostadsområde i centrala Mölnlycke. Sektorn föreslår att ansökan om planbesked för Bråta 2:2, 2:8 och 2:97 beviljas enligt 5 kap 5 § Plan- och bygglagen (2010:900) PBL. Med hänsyn till att det inte finns möjligheter att försörja området med vatten i dagsläget kan inte planarbetet påbörjas förrän år 2020. Sektorn för samhällsbyggnad bedömer dock att sannolikheten att en långsiktigt hållbar lösning för vatten och avlopp arbetats fram innan detaljplanen antas är relativt stor.

Från sektorn för samhällsbyggnad föreligger skrivelse daterad den 4 januari 2018.

#### Yrkanden

Per Vorberg (M) yrkar att kommunstyrelsen beviljar ansökan om planbesked för Bråta 2:2, 2:8 och 2:97 enligt 5 kap 5 § Plan- och bygglagen (2010:900) PBL och att kommunstyrelsen uppdrar åt förvaltningen att i första hand undersöka möjligheten att träffa samverkansavtal och övriga dokument med fastighetsägare av Bråta 2:2, 2:8 och 2:97 inom ramen för en byggherredriven process; om detta möjliggör en tidigareläggning av påbörjan av planprocessen än år 2020. I annat fall uppdrar kommunstyrelsen åt förvaltningen att upprätta detaljplan för Bråta 2:2, 2:8 och 2:97, så att arbetet med detaljplanen kan påbörjas 2020.

Patrik Linde (S) yrkar med instämmande av Roland Jonsson (MP) att kommunstyrelsen beviljar ansökan om planbesked för Bråta 2:2, 2:8 och 2:97 enligt 5 kap 5 § Plan- och bygglagen (2010:900) PBL samt att kommunstyrelsen uppdrar åt förvaltningen att upprätta detaljplan för Bråta 2:2, 2:8 och 2:97. Arbetet med detaljplanen kan påbörjas 2020.

Signatur justerande



Utdragsbestyrkande

### Proposition

Efter ställd proposition på Per Vorbergs och Patrik Lindes yrkanden finner ordföranden att kommunstyrelsen beslutat bifalla Per Vorbergs yrkande.

Votering begäres. Följande voteringsproposition godkännes.  
Den som bifaller Per Vorbergs yrkande röstar Ja. Den som bifaller Patrik Lindes yrkande röstar Nej. Voteringen utfaller så att 7 ledamöter röstar Ja och 6 röstar Nej, bilaga 1 voteringslista.

Kommunstyrelsen har således beslutat bifalla Per Vorbergs yrkande.

### Beslut

Kommunstyrelsen beviljar ansökan om planbesked för Bråta 2:2, 2:8 och 2:97 enligt 5 kap 5 § Plan- och bygglagen (2010:900) PBL.

Kommunstyrelsen uppdrar åt förvaltningen att i första hand undersöka möjligheten att träffa samverkansavtal och övriga dokument med fastighetsägare av Bråta 2:2, 2:8 och 2:97 inom ramen för en byggherredriven process; om detta möjliggör en tidigareläggning av påbörjan av planprocessen än år 2020.

I annat fall uppdrar kommunstyrelsen åt förvaltningen att upprätta detaljplan för Bråta 2:2, 2:8 och 2:97, så att arbetet med detaljplanen kan påbörjas 2020.

Mot beslutet reserverar sig Patrik Linde (S), Gunilla Wathne (S), Robert Langholz (S) och Siw Hallbert (S).

.....

Signatur justerande	Utdragsbestyrkande
	

Sammanträdesdatum  
2018-03-05

**Voteringslista: § 98**

**Ärende:** Planbesked för Bråta 2:2, 2:8 och 2:97, 2017KS810

Votering, Planbesked för Bråta 2:2, 2:8 och 2:97, bilaga 1

Ledamot	Ja	Nej	Avstår
Per Vorberg (M), ordförande	X		
Patrik Linde (S), vice ordförande		X	
Evalotta Liljenzin (M), ledamot	X		
Grim Pedersen (M), ledamot	X		
Kersti Lagergren (M), ledamot	X		
Hans Hofflander (L), ledamot	X		
Eva Rydén (C), ledamot	X		
Gunilla Wathne (S), ledamot		X	
Håkan Eriksson (KD), ledamot	X		
Robert Langholz (S), ledamot		X	
Siw Hallbert (S), ledamot		X	
Roland Jonsson (MP), ledamot		X	
Calle Johansson (SD), ledamot		X	
Resultat	7	6	0

*W me. af*