



Kommunstyrelsen

## KS § 107

KS/2018:377 - 210

### Planuppdrag och planeringsavtal för Södra Hallsta

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen bjöd i april 2017 in byggtreprenörer att lämna en intresseanmälan för ny bostadsbebyggelse i Södra Hallsta. Totalt inkom 25 intresseanmälningar. Efter utvärdering valdes ett fortsatt samarbete med Sveafastigheter Utveckling och Vestigia Fastigheter på kommunstyrelsens sammanträde den 5 mars 2018, §§ 12-13. För område 1, som innefattar en förskola, har ännu ingen exploatör utsetts och det kommer göras i ett senare skede.

Planeringsavtal och plankostnadsavtal har tagits fram med respektive exploatör. Syftet med planläggningen är att möjliggöra för ny bebyggelse i form av bostäder, förskola, LSS-boende och en tvärlad. Sveafastigheter kommer kunna bygga ca 200 bostäder i flerbostadshus vara minst 35% och som mest 50% ska utgöra hyresrätter och resten bostadsrätter. Därtill skall de bygga ca 30 radhus. Vestigia kommer kunna bygga ca 20-30 bostadsrätter.

Inom området råder förbud mot markavvattning. För att marken ska bli lämplig för exploatering krävs att delar av området markavvattnas. Kommunen har fått dispens från markavvattningsförbudet med villkor att ett nytt område för våtmark anläggs. Kompensationsåtgärden är en förutsättning för detaljplanens genomförande. Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen utreder ärendet. Eventuellt kan en ny detaljplan behöva upprättas för den nya våtmarken.

Planeringsavtalen syftar till att reglera förutsättningarna för upprättandet av detaljplanen. Avtalet har upprättats för att respektive part, kommunen och exploatörerna, ska bli införstådda över sina respektive åtaganden avseende kommunens detaljplanearbete. Plankostnadsavtalen syftar till att reglera vilka kostnader som kommer att uppkomma i samband med detaljplanearbetet samt kostnader vid avbrytande av planarbetet och hur de ska fördelas. Marköverlåtelseavtal kommer att upprättas mellan kommunen och exploatörerna i ett senare skede och antas i samband med detaljplanens antagande.

Trots en vikande marknad är framförhandlade markpriser högre än initial värdering.

Ärendet beskrivs i tjänsteskrivelse daterat den 6 november 2018 samt i riskanalys daterat den 12 november 2018, se bilaga 5 till tjänsteskrivelsen.

#### Ordförandens förslag till beslut

1. Kommunstyrelsen beslutar att uppdra åt bygg- och miljönämnden att upprätta detaljplan för Södra Hallsta.
2. Kommunstyrelsen beslutar att godkänna planeringsavtal mellan kommunen och Sveafastigheter Utveckling AB.
3. Kommunstyrelsen beslutar att godkänna planeringsavtal mellan kommunen och Vestigia Fastigheter AB.
4. Kommunstyrelsen beslutar att godkänna plankostnadsavtal mellan kommunen och Sveafastigheter AB.
5. Kommunstyrelsen beslutar att godkänna plankostnadsavtal mellan kommunen och Vestigia Fastigheter AB.

  
.....  
Ordf. sign.

  
.....  
Just. sign.



Kommunstyrelsen

6. Kommunstyrelsen beslutar att trafiklösningen för tvärledens anknötning till Salemsleden utredas som cirkulationsplats i första hand.

#### Yrkanden

Mats Nittve (MP) yrkar att i bilaga 3.4 till Planeringsavtal, under rubriken Hållbarhet, andra meningen ändras till "Bebyggelsen ska vara energieffektiv, energianvändningen ska därför vara *lägre* än energikraven enligt BBR". Lennart Kalderén (M), Mia Franzén (L), Anders Klerkefors (R) och Ankie Bosander (C) yrkar bifall till Mats Nittves (MP) ändringsyrkande.

Mats Nittve (MP) yrkar även att i bilaga 3.4 till Planeringsavtal, under rubriken Hållbarhet, första meningen ändras till "Byggnaderna *skall* certifieras enligt ett vedertaget miljöklassningssystem som till exempel BREEAM, LEED, Green Building eller Miljöbyggnad". Ankie Bosander yrkar bifall till ändringsyrkandet.

Arne Närström (S), Mia Franzén (L), Ankie Bosander (C) och Anders Klerkefors (R) yrkar bifall till ordförandens förslag till beslut.

#### Proposition

Ordföranden ställer punkterna 1-6 i ordförandens förslag till beslut mot avslag och finner att kommunstyrelsen bifaller ordförandens förslag till beslut.

Därefter ställer ordföranden Mats Nittve(MP) med fleras första ändringsyrkande om energieffektivitet mot avslag och finner att kommunstyrelsen bifaller Mats Nittves (MP) ändringsyrkande.

Därefter ställer ordföranden Mats Nittves (MP) med fleras andra ändringsyrkande om att byggnaderna skall certifieras mot avslag och finner att kommunstyrelsen avslår ändringsyrkandet.

#### Kommunstyrelsens beslut

1. Kommunstyrelsen beslutar att uppdra åt bygg- och miljönämnden att upprätta detaljplan för Södra Hallsta.
2. Kommunstyrelsen beslutar att godkänna planeringsavtal mellan kommunen och Sveafastigheter Utveckling AB.
3. Kommunstyrelsen beslutar att godkänna planeringsavtal mellan kommunen och Vestigia Fastigheter AB.
4. Kommunstyrelsen beslutar att godkänna plankostnadsavtal mellan kommunen och Sveafastigheter AB.
5. Kommunstyrelsen beslutar att godkänna plankostnadsavtal mellan kommunen och Vestigia Fastigheter AB.
6. Kommunstyrelsen beslutar att trafiklösningen för tvärledens anknötning till Salemsleden utredas som cirkulationsplats i första hand.
7. I bilaga 3.4 till Planeringsavtal, under rubriken Hållbarhet, andra meningen ändras till "Bebyggelsen ska vara energieffektiv, energianvändningen ska därför vara *lägre* än energikraven enligt BBR".

Ordf. sign.

Just. sign.



Kommunstyrelsen

**Protokollsanteckning**

Anders Klerkefors (R) medges lägga följande anteckning till protokollet: Jag inser att det är ett misstag att inte inkludera förskolan i område 2 som del av bostadsbebyggelsen. Att göra det skulle ge oss mer yta för bostäder och möjliggöra flexibelt nyttjande av lokalerna.

---

Beslutsexpediering  
Plan-och exploatering

.....  
Ordf. sign.

.....  
Just. sign.