|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Borås Stad | **SKRIVELSE** | | Sida  1(1) |
| Datum  2022-03-07 | Instans  **Kommunstyrelsen**  Dnr KS 2021-00620 3.1.2.7 | |
|  |  | |
|  | | | |

# ALTERNATIVT FÖRSLAG

# Exploateringsavtal Morfeus

## Kommunstyrelsens beslut

Ärendet återremitteras till Stadsledningskansliet

~~Kommunen tecknar exploateringsavtal med Willhem Borås Bostad V AB, Kommanditbolaget Morfeus samt Kommanditbolag Fastigheten Morfeus 7 enligt upprättat förslag. Exploateringsavtalet reglerar fastighetsrättsliga och ekonomiska åtgärder för detaljplanens genomförande.~~

~~Exploateringsavtalet villkoras av att beslut att anta detaljplanen för Morfeus 5 med flera fattas senast under andra kvartalet 2022 och sedermera vinner laga kraft. I det fall att beslut om att anta detaljplanen inte fattats, som senast vid Kommunfullmäktiges sammanträde 2022-06-22, ska kommunen avvakta med att anta detaljplanen tills exploateringsavtalet har omförhandlas.~~

[Beslutets innebörd ska framgå i klartext och vara utformat som om nämnden redan hade fattat beslutet. Syftet är att texten ska kunna flyttas över direkt till protokollet.

Beslutet ska kunna förstås separat utan att behöva läsas tillsammans med bilagor och därför får formuleringar såsom ”nämnden beslutar i enlighet med föreliggande förslag”, ”avge skrivelse enligt förslag” inte användas. Beslutet får skrivas i punkt-form om det blir tydligare i ett sådant format.

Under denna rubrik anger du även eventuella reservationer i de fall ärendet expedieras internt. Lägg till en ny rubrik med formatet Rubrik 1 och skriv; Reservation ]

## Sammanfattning

Detaljplan för Centrum, Morfeus 5 med flera, beräknas kunna antas av Kommunfullmäktige i maj eller juni 2022. Ett exploateringsavtal har upprättats för att reglera detaljplanens genomförande.

Avtalet ingås med Willhem Borås Bostad V AB som är exploatör samt Kommanditbolaget Morfeus och Kommanditbolag Fastigheten Morfeus 7 som äger fastigheter inom exploateringsområdet.

Exploateringsområdet omfattar Knalletorget, delar av Lilla Brogatan och Stadsbron samt det område som föreslås för byggnation inom kvarteret Morfeus. Avtalet reglerar marköverlåtelse och bildande av servitut parterna emellan samt byggnation och finansiering av kommunaltekniska anläggningar inom exploateringsområdet. Avtalet reglerar dessutom exploatörens bidrag till finansiering av kapacitetshöjande trafikåtgärder i Brodalsmotet.

Delar av Knalletorget ska byggas om för att anpassas till den planerade byggnationen inom kvarteret Morfeus. Lilla Brogatan ska byggas om från Hallbergsgatan i öster, förbi kvarteret Morfeus och över Stadsbron i väster. Ombyggnationen av Knalletorget och Lilla Brogatan beräknas kosta ca 6 700 000 kronor.

~~Exploateringsavtalet reglerar att exploatören ska bidra med 3 800 000 kronor till Knalletorget och Lilla Brogatan samt 1 051 500 kronor till kapacitetshöjande åtgärder i Brodalsmotet.~~

I tidigare fas av detaljplanearbetet för Centrum, Morfeus 5 med flera har förslaget varit att medge en högre fastighet på platsen. Kommunstyrelsen anser att det inte skulle passa in i stadsbilden och menar därför att detaljplanen inte bör medge en sådan byggnadshöjd. Kommunstyrelsen beslutar därför att återremittera ärendet för att exploatörens bidrag ska anpassas till förändrad projektförutsättningar med en lägre byggnadshöjd.

[Sammanfattningen ska på kortfattat informera om vad ärendet i stora drag handlar om och varför det initierats.

Ta aldrig bort denna rubrik.

Sammanfattningen ska så långt det är möjligt kunna användas i protokollet. Den ska stämma överens med övrig text i skrivelsen. Fakta som inte återfinns i någon annan del av dokumentet ska heller inte vara en del av sammanfattningen.]

## Ärendet i sin helhet

Detaljplan för Centrum, Morfeus 5 med flera, beräknas kunna antas av Kommunfullmäktige i maj eller juni 2022. Ett exploateringsavtal har upprättats för att reglera detaljplanens genomförande. Avtalet ingås med Willhem Borås Bostad V AB som är exploatör samt Kommanditbolaget Morfeus och Kommanditbolag Fastigheten Morfeus 7 som äger fastigheter inom exploateringsområdet. Avtalet villkoras av att beslut att anta Detaljplanen fattas senast under andra kvartalet 2022 och sedermera vinner laga kraft.

Detaljplanens syfte är att möjliggöra byggnation av ett högt hus inom fastigheterna Morfeus 5 och 7. Exploateringsområdet omfattar Knalletorget, delar av Lilla Brogatan och Stadsbron samt det område som föreslås för byggnation inom kvarteret Morfeus.

Avtalet reglerar marköverlåtelse och bildande av servitut parterna emellan samt byggnation och finansiering av kommunaltekniska anläggningar inom exploateringsområdet. Avtalet reglerar dessutom exploatörens bidrag till finansiering av kapacitetshöjande trafikåtgärder i Brodalsmotet. Åtgärden ligger utanför exploateringsområdet.

En liten del av fastigheten Morfeus 7 ska överföras till kommunens fastighet Innerstaden 1:1 för att utgöra en del av Knalletorget. Utrymmen för balkonger (3D-utrymmen) ska undantas från överlåtelsen. Kommunen ska upplåta ett servitutsutrymme under allmän platsmark, för den planerade byggnationens grundläggningskonstruktion. Ingen ersättning ska erläggas mellan parterna för marköverlåtelsen eller servitutsupplåtelsen. Exploatören svarar för lantmäterikostnader.

Delar av Knalletorget ska byggas om för att anpassas till den planerade byggnationen inom kvarteret Morfeus. Bland annat ska Knalletorget höjas ca 0,5 meter för att minska risken för översvämningar samt utformas för att förbättra tillgängligheten mellan Knalletorget, Lilla Brogatan och Stadsbron.

Lilla Brogatan ska byggas om från Hallbergsgatan i öster, förbi kvarteret Morfeus och över Stadsbron i väster. Bland annat behöver gatan byggas om för att möta upp de planerade byggnadernas entréer som beräknas hamna högre än befintlig gatunivå. Ombyggnationen av Knalletorget och Lilla Brogatan beräknas kosta ca 6 700 000 kronor.

Trafikutredningar påvisar att kapaciteten i Brodalsmotet behöver förbättras om pågående och planerade exploateringsprojekt omkring Brodalsmotet ska kunna verkställas. Kommunstyrelsen har beslutat (2020-10-26 § 406) om en finansieringsmodell med innebörden att kapacitetshöjande trafikåtgärder i Brodalsmotet delvis ska finansieras genom medfinansiering från exploateringar.

~~Exploateringsavtalet reglerar att exploatören ska bidra med 3 800 000 kronor till Knalletorget och Lilla Brogatan samt 1 051 500 kronor till kapacitetshöjande åtgärder i Brodalsmotet. Exploateringsbidraget ska betalas innan detaljplanen antas och ska intill dess de tas i anspråk för avsedda ändamål redovisas på särskilda konton hos kommunen för respektive projekt.~~

[Under denna rubrik beskrivs ärendet i sin helhet, hur ärendet initierats, vad som hänt hittills samt man kommit fram till och varför. Det är här själva utredningen av ärendet sker. Dela gärna upp en längre text i stycken och använd informativa underrubriker

I de fall ärendet kan beskrivas på högst en halv A4-sida kan rubriken Sammanfattning användas istället och man ersätter rubriken ”Sammanfattning” med Ärendet i sin helhet.

För att få en allsidig belysning av ett ärende kan nedanstående checklista användas:

* Omvärld, forskning, evidens?
* Statistik, uppföljning och analys?
* Lagstiftning, myndigheters förskrifter, praxis, rättssäkerhet?
* Vision 2025, andra styrdokument, tidigare beslut?
* Konsekvenser avseende ekonomi, organisation, miljö och brukare/medborgare?
* Samråd och dialog med intressenter i ärendet, t ex. medborgare, andra myndigheter eller förvaltningar i kommunen, berörda organisationer, pensionärsråd?]

## Beslutsunderlag

1. Exploateringsavtal

2. Plankarta (granskningshandling)

3. Översiktskarta

[Här anges de handlingar som ska skickas med till nämnden. Handlingarna ska vara daterade och uppställda i den ordning som handlingarna ska ligga när de skickas till nämnden.]

[Under denna rubrik anges när ärendet har samverkats med de fackliga organisationerna. Är det ingen samverkan tar du bort rubriken]

## Beslutet expedieras till

1. Samhällsbyggnadsnämnden

2. Tekniska nämnden

3. Borås kommuns Parkerings AB

4. maria.lejdebro@willhem.se

[Under denna rubrik anger handläggaren vilka som ska ta del av beslutet. Ange även e-postadress/postadress.

Ska beslutet inte expedieras ange då: ”Ingen expediering”]

KK  
**Kristdemokraterna**

Niklas Arvidsson

