

Johannes Olsson  
Handläggare  
033 358487

Datum  
2022-03-07

Instans  
**Kommunstyrelsen**  
Dnr KS 2021-00620 3.1.2.7

## Exploateringsavtal Morfeus

### Kommunstyrelsens beslut

Kommunstyrelsen avstyrker föreslaget exploateringsavtal.

Kommunstyrelsen uppmanar Samhällsbyggnadsnämnden att revidera förslaget inom detaljplanen med syfte att begränsa antalet våningar så att bebyggelse sker med stor försiktighet och tar hänsyn till omgivningen. Detta mot bakgrund av att placeringen av detaljplaneområdet är beläget i rutnätsstaden.

### 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.

Då många av de frågor som omfattas i exploateringsavtalet, bland annat kapacitetshöjande åtgärder, påverkas kraftigt av fastigheternas volym anser Kommunstyrelsen att ärendet bör avslås. Vidare uppmanar Kommunstyrelsen samhällsbyggnadsnämnden att revidera förslaget inom detaljplanen med syfte att begränsa antalet våningar så att bebyggelse sker med stor försiktighet och tar hänsyn till omgivningen. Detta mot bakgrund av att placeringen av detaljplaneområdet är beläget i rutnätsstaden.

### 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.

**Då många av de frågor som omfattas i exploateringsavtalet, bland annat kapacitetshöjande åtgärder, påverkas kraftigt av fastigheternas volym anser Kommunstyrelsen att ärendet bör avslås. Vidare uppmanar Kommunstyrelsen samhällsbyggnadsnämnden att revidera förslaget inom detaljplanen med syfte att begränsa antalet våningar så att bebyggelse sker med stor försiktighet och tar hänsyn till omgivningen. Detta mot bakgrund av att placeringen av detaljplaneområdet är beläget i rutnätsstaden.**

### **Beslutsunderlag**

1. Exploateringsavtal
2. Plankarta (granskningshandling)

3. Översiktskarta

**Beslutet expedieras till**

1. Samhällsbyggnadsnämnden
2. Tekniska nämnden
3. Borås kommuns Parkerings AB
4. maria.lejdebro@willhem.se

För Sverigedemokraterna,

Andreas Exner (SD)  
Kommunalråd

Kristian Silbvers (SD)  
Ledamot, kommunstyrelsen