



Nämnd/Styrelse  
Kommunfullmäktige

Sammanträdesdatum  
2014-02-20

KF § 1

Dnr. 2013/123.214

## Markanvisningsavtal med Småa AB, genomförandeavtal och överenskommelse om fastighetsreglering samt detaljplan för Rönninge Centrum 81-64

### Ärendebeskrivning

Ärendet med detaljplan för Rönninge centrum startade 2008 med att en idéskiss togs fram av Småa AB med hjälp av Södergruppen arkitekter. Ett programförslag skickades på samråd och remiss under 2011. Kommunfullmäktige uppdrog till bygg- och miljönämnden den 14 juni 2012 att upprätta detaljplan för Rönninge centrum. Ett förslag till detaljplan för Rönninge centrum, dp 81-64, har upprättats efter utställning och innefattar bland annat att 110-120 nya bostäder, upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt, ska byggas i fyra nya bostadskvarter samt att allmänna anläggningar såsom cirkulationsplats, busstorg, torg m m ska utvecklas och upprustas samt ca 300 kvm handelsytor skapas i ett av bostadshusen.

Parallellt med planarbetet har ett markanvisningsavtal upprättats mellan Salems kommun och Småa AB, ett genomförandeavtal mellan kommunen och Christer och Rolf Sundgren samt en överenskommelse om fastighetsreglering mellan kommunen och Annika Brickman. Markanvisningsavtalet reglerar bl a frågor som berör fastighetsförvärv och övriga fastighetsrättsliga frågor, bebyggelse på blivande kvartersmark samt ersättningar från exploatören (Småa) till kommunen. Genomförandeavtalet innebär bland annat att kommunen köper mark av fastighetsägarna för att inom planområdet tillskapa parkmark samt för att stycka av och sälja en villatomt. Överenskommelsen om fastighetsreglering innebär bland annat att fastighetsägarna skall byta mark, utan ersättning, mellan varandra.

Ärendet beskrivs i tjänsteskrivelse från miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen daterad 2013-11-07. Bygg- och miljönämnden behandlade detaljplanen på sitt sammanträde den 12 november 2013 och föreslog kommunfullmäktige att anta detaljplan för Rönninge centrum. Kommunfullmäktige bordlade ärendet vid sitt sammanträde den 19 december 2013, § 54.

### Beredande organs förslag till beslut

Se kommunstyrelsens protokoll § 107/2013

Sign 	Utdragsbestyrkande
----------	--------------------



Nämnd/Styrelse

Sammanträdesdatum

Kommunfullmäktige

2014-02-20

KF § 1 forts.

**Yrkanden**

Lennart Kalderén (M), Arne Närström (S), Håkan Paulson (KD), Bo Eriksson (FP), Delmon Haffö (M), Mia Franzén (FP), Yvonne Berglund (M), Lennart Ejenäs (M), Ulla Wickstein (M) och Björn Kivist (M) yrkar bifall till kommunstyrelsens förslag till beslut.

Mikael Israelsson (Röp) yrkar i första hand på bordläggning och i andra hand för att ärendet återremitteras enligt bilaga 1.

Pia Ortiz-Venegas (V) yrkar i första hand på bordläggning och i andra hand bifall till kommunstyrelsens förslag till beslut.

Mats Röhr (M) yrkar på att ärendet återremitteras för att kompletteras med en ekonomisk riskanalys.

Rolf Fällström (Röp) yrkar i första hand på bordläggning och i andra hand biträder han Mats Röhrs återremissyrkande. I tredje hand yrkar han på avslag och i fjärde hand på att kommunstyrelsens förslag till beslut kompletteras avseende markanvisningsavtalet med Småa AB mot bakgrund av utfall i en eventuell folkomröstning.

Mats Nittve (MP) biträder i första hand Mats Röhrs återremissyrkande och yrkar i andra hand på avslag.

Ankie Bosander (C) biträder i första hand Mats Röhrs återremissyrkande och yrkar i andra hand på avslag.

**Proposition och votering**



Ordföranden ställer först proposition på Mats Röhrs (M) med fleras återremissyrkande mot att ärendet avgörs idag och finner att ärendet ska avgöras idag. Votering begärs och ska verkställas.

Votering

Följande voteringsordning godkänns: den som bifaller Mats Röhrs med fleras yrkande om återremiss röstar ja, den som avslår yrkandet röstar nej. Vinner ja beslutar fullmäktige enligt återremissyrkande från Mats Röhr med flera. Vinner nej beslutar kommunfullmäktige att ärendet avgörs idag.

Voteringen utfaller enligt följande: 6 röstar ja, 23 röstar nej, 1 avstår. En ledamot är frånvarande.

Kommunfullmäktige beslutar att ärendet ska avgöras idag. Uppgift om hur var och en har röstat framgår av bilagd uppsprogs- och voteringslista, se votering 1.

Sign			Utdragsbestyrkande
------	---	---	--------------------



Nämnd/Styrelse

Kommunfullmäktige

Sammanträdesdatum

2014-02-20

KF § 1 forts.

Ordföranden ställer därefter proposition på Mikael Israelssons (Röp) med fleras yrkande på bordläggning mot att ärendet avgörs idag och finner att ärendet ska avgöras idag. Votering begärs och ska verkställas.

#### Votering

Följande voteringsordning godkänns: Den som bifaller Mikael Israelssons med fleras yrkande om bordläggning röstar ja, den som avslår yrkandet röstar nej. Vinner ja beslutar fullmäktige enligt yrkande från Mikael Israelsson med flera om bordläggning. Vinner nej beslutar kommunfullmäktige att ärendet avgörs idag.

Voteringen utfaller enligt följande: 6 röstar ja, 24 röstar nej. En ledamot är frånvarande.

Kommunfullmäktige beslutar att ärendet ska avgöras idag. Uppgift om hur var och en har röstat framgår av bilagd uppslags- och voteringslista, se votering 2.

Ordföranden ställer därefter proposition på kommunstyrelsens förslag till beslut mot Ankie Bosander (C) med fleras yrkande om avslag och mot Rolf Fällströms (Röp) yrkande om att kommunstyrelsens förslag till beslut kompletteras avseende markanvisningsavtalet med Småa AB mot bakgrund av utfall i en eventuell folkomröstning. Ordföranden finner att kommunfullmäktige bifaller kommunstyrelsens förslag.

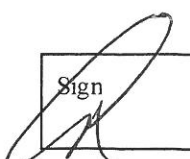
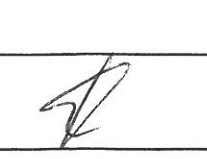
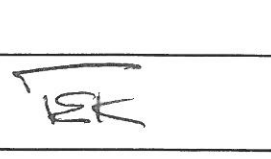
#### **Kommunfullmäktiges beslut**

1. Kommunfullmäktige beslutar att godkänna markanvisningsavtal med Småa AB för Rönninge centrum.
2. Kommunfullmäktige beslutar att godkänna genomförandeavtal mellan Salems kommunen (ägare till Rönninge 1:403 m fl) och fastighetsägarna till Rönninge 1:322 avseende detaljplanen för Rönninge centrum.
3. Kommunfullmäktige beslutar att godkänna överenskommelse om fastighetsreglering mellan Salems kommunen (ägare till Rönninge 1:45 m fl) och fastighetsägaren till Flädern 1 avseende detaljplanen för Rönninge centrum.
4. Kommunfullmäktige beslutar att anta detaljplan för Rönninge centrum, dp 81-64

#### **Reservationer**

Rolf Fällström (Röp), Mikael Israelsson (Röp), Mats Nittve (MP) och Mats Röhr (M) reserverar sig mot beslutet till förmån för egna yrkanden.

Ankie Bosander (C) reserverar sig mot beslutet till förmån för eget yrkande, se bilaga 2.

Sign 			Utdragsbestyrkande
--	---	---	--------------------



Nämnd/Styrelse  
Kommunfullmäktige




Sammanträdesdatum  
2014-02-20

KF § 1 forts.

**Protokollsanteckning**

Mats Röhr (M) lämnar en anteckning till protokollet, se bilaga 3.

\_\_\_\_\_  
Beslutsexpediering:  
Akten  
Bygg- och miljönämnden

Sign   	Utdragsbestyrkande
--	--------------------



Det lokala alternativet för boende i hela Salems kommun

Rönninge 2014-02-20

## Kommentar till KF ärende 1

Vår uppmaning är att invänta det kommande beslutet från rättsprövningen av folkinitiativet, se vår separata not angående statusen i detta ärende.

Redan när planarbetet om Rönninge Centrum inleddes 2008, alltså mer än fem år sedan, gjorde Salems kommun en överenskommelse med byggföretaget SMÅA. Detta utan att någon annan part har involverats i processen eller att offentlig upphandling har ägt rum. Detta har fått följden att det finns en mängd svagheter, bland annat i projektets ekonomi. Här är några punkter där Rönningepartiet tycker det behövs förtydliganden:

1. Det tycks som SMÅA ännu inte har köpt nyckeltomten i Rönninge centrum, Strömsdal 1 av Coop. Det har under hela projektet framlagts att så har varit fallet.
2. Kommunen skall stå för 70 % av alla förrätningskostnader. SMÅA för 30 %. Varför?
3. Kommunen ska bekosta alla allmänna anläggningar inklusive lokalgator och parkering.
4. SMÅA är enligt avtalet befriad från gatukostnadsersättning. Varför?
5. SMÅA betalar för detta endast 20.135.000 kronor. I den summan ingår att SMÅA står för 2,1 milj kr för ett P-däck, vars totalkostnad har beräknats till minst 10 milj kr.

Man kan säga att detta är ett mycket bra avtal för SMÅA, och riktigt dåligt för skattebetalarna i Salem som kommer att tvingas stå för all ekonomisk risk. Det borde vara tvärtom.

### Vi yrkar därför att fullmäktige

- i första hand bordlägger frågan till dess det svenska rättssystemet hunnit med.
- i andra hand återremitterar ärendet på grund av avsaknaden av utredningar samt ekonomisk riskanalys i bland annat ovanstående punkter.

Rönningepartiets fullmäktige-grupp

Mikael Israelson

Patrik Vejby

Karin Meyer

Rolf Fällström

RESERVATION, ÄRENDE NR 1, KOMMUNFULLMÄKTIGE 2014-02-20.

MARKANVISNINGSAVTAL MED SMÅA AB,  
GENOMFÖRANDEAVTAL OCH ÖVERENSKOMMELSE OM  
FASTIGHESREGLERING SAMT DETALJPLAN FÖR RÖNNINGE  
CENTRUM 81-64.

Vi yrkar avslag på ärendet. Vi är absolut för att Rönninge Centrum byggs ut, det behövs nya bostäder och det nuvarande centrum behöver förnyas. Vi vill dock ha en annan mer småskalig bebyggelse, framför allt gäller det Torghuset som vi anser för högt och kompakt. Vi har lämnat in ett remissvar där vi redogjort hus för hus hur vi anser att vi skulle få ett trevligare centrum.

Vi anser att parkeringsfrågan skulle få en bättre lösning med det parkeringsdäck som från början fanns med i planen, det skulle skapa bättre och trafiksäkrare miljö framför allt för barnen och en större tillgång till kundparkeringar.

I ett uttalande från M, S, Fp och KD står "Det har varit en god planprocess med många tillfällen till dialog. Nästan alla synpunkter har lett till anpassningar och förbättringar". Vi är mycket förundrade över detta uttalande! Av de många, cirka 160 remissvar som kom in blev resultatet att tornet togs bort, inte mycket mer. Tornet, yrkade vi tidigt i ärendets handläggning på att ta bort. Vi anser att betydligt fler synpunkter som väckts under handläggningstiden borde tagits hänsyn till. Många kommuninvånare känner att de lagt ner mycket tid och intresse utan att överhuvudtaget kunnat påverka.

Centerpartiet  
Ankie Bosander



**Protokollsant. Kommunfullmäktige 20/2 2014. Punkt 1. Markanvisningsavtal med SMÅA, ... samt detaljplan för Rönninge Centrum. Av Mats Röhr (M)**

**Vi måste få veta vad Rönninge Centrumombyggnaden kommer att kosta kommuninvånarna.**

Jag anser att när kommunfullmäktige ska fatta beslut att starta ett projekt av denna storlek bör hela den ekonomiska belastningen visas, inte bara den ekonomiska regleringen mellan kommunen och SMÅA. Det finns ett antal aktiviteter som måste genomföras enbart för att vi bygger om Centrum. Kostnaden för dessa har inte redovisats.

Därför yrkar jag på återremiss och förväntar mig att ärendet kompletteras med en heltäckande ekonomisk sammanställning inklusive en ekonomisk riskanalys av projektet, avtalet med SMÅA samt genomförandeplaneringen.

Som exempel listar jag ett antal punkter som inte är med i redovisad budget, dock är jag övertygad om att vid en kritisk granskning kommer kommunledningen hitta fler punkter som kan vara kostnadskritiska:

- Återskapande av parkeringsplatser.
- Inlösen av privat tomtmark.
- Markvärde på bef. kommunal mark som förs över till SMÅA.
- Dagvattensystem, uppsamling och rening från hårdgjorda ytor eftersom lokalt omhändertagande inte kommer att fungera.
- Temporära lösningar under genomförande, tex för att hålla igång trafikflödet, busshållplatser.
- Det har inte gjorts någon ekonomisk riskanalys inkluderande sannolikhets-, effektbedömning och handlingsplan för de större riskerna. Vilket bör vara rutin i alla större projekt. En sådan riskanalys bör även omfatta:
  - Avtal med SMÅA. Det finns ett antal motsägande detaljer i avtalet vilka kommer att skapa diskussioner i framtiden och möjlighet för SMÅA att få över kostnader på Kommunen, tvärt emot de intentioner som finns idag. Detta bör speciellt beaktas i en riskbedömning.
  - Behov av parkeringsdäck.

### **Tidspåverkan**

En återremiss försenar inte genomförande av Rönninge centrum. Enligt nuvarande planering ska SMÅA vänta med att börja bygga tills kommunen har byggt rondell, busstorg mm. Detta arbete kan påbörjas omgående och behöver inte invänta en ny detaljplan.

Snarare skulle en återremiss kunna underlätta genomförande av Rönninge centrum eftersom den minskar risken för framtida diskussioner dels mellan SMÅA och kommunen. Dels att kommunfullmäktige inte behöver diskutera och godkänna idag okända kostnader.

