



FALKENBERG

Kommunstyrelsens arbetsutskott

Protokoll
Sammanträdesdatum
2015-12-08
Sammanträdestid
08.30-11.40

Nr 26

Närvarande

Ledamöter

Mari-Louise Wernersson (C), ordförande
Per Svensson (S), 2:e vice ordförande
Claës-L Ljung (M), 1:e vice ordförande
Dahn Persson (S)
Tore Holmefalk (C)

Tjänstgörande ersättare

Ersättare

Lars Fagerström (FP)
Marcelle Farjallah (S)
Georgia Ferris (KD)
Jan Berge (MP)

Övriga förtroendevalda

Tjänstemän

Rolf Landholm, kommunchef, §§ 328-344
Oskar Åhrén, utredningssekreterare, §§ 328-344
Monica Klingborg, kommunikationschef, §§ 328-344
Catharina Rydberg-Lilja, stadsbyggnadschef, §§ 328-344
Daniel Helsing, kommunekolog, §§ 328-335
Johan Risholm, stadsarkitekt, §§ 328-332
Inge Emanuelsson, va-planerare, §§ 328-329
Josefin Selander, planchef, §§ 328, 333-335
Janna Andersson, exploateringsingenjör, §§ 333-340
Anja Ljungberg, kommunikatör, §§ 333-335
Martin Christensen, kvalitetsstrateg, § 333
Marie Pettersson, administrativ chef, §§ 338-344
Torbjörn Larsson, IT-chef, §§ 340-343

Paragrafer

§§ 328-344

Justering

Ordföranden samt Per Svensson

Underskrifter

Sekreterare 
Oskar Åhrén

Ordförande 
Mari-Louise Wernersson

Justerare 
Per Svensson

Protokollet justerat 2015-12-10 och anslaget 2015-12-11

Underskrift 
Oskar Åhrén

§ 328

VA-planering - Information. KS 2015-4

Sammanfattning av ärendet

Inge Emanuelsson, va-planerare, informerar om vilka planer som finns över hur kommunen ska arbeta med va-verksamheten framöver.

§ 329

Dagvattenutredning Långasand – Samrådsredovisning. KS 2013-187

KS

Beslut

Arbetsutskottet föreslår kommunstyrelsen besluta

- 1 En mer detaljerad förprojektering med kostnadsberäkning skall utföras för att fastställa vilka kompletterande ledningar och diken som erfordras för att anslutning skall anses föreligga.
- 2 De juridiska förutsättningarna för att klargöra anslutningsfrågan skall utredas
- 3 Konsekvenserna av att göra området till kommunalt verksamhetsområde skall utredas och i det sammanhanget skall även en översiktlig inventering av liknande områden utföras.

Beslutsunderlag

Samrådsredogörelse Dagvatten Långasand 2015-10-21

Sammanfattning av ärendet

Kommunstyrelsen gav 2013-12-03, § 257, stadsbyggnadskontoret i uppdrag att genomföra en översyn av detaljplan Å57 m fl i Långasandsområdet. Dagvatten- och översvämningssituationen i området är besvärlig vilket föranleder att särskild hänsyn tas.

Stadsbyggnadskontoret, har genomfört en omfattande utredning av dagvattensituationen i Långasandsområdet med hjälp av Norconsult, Göteborg, och rapporten färdigställdes 2015-05-15.

Utredningen belyser olika scenario beträffande nederbörds- och avrinningsituationen och utifrån detta föreslås åtgärder för att minska olägenheterna med översvämning av olika områden.

Utredningen har skickats till berörda samfällighetsföreningar (vägföreningar) samt till fastighetsägarföreningen, miljö- och hälsoskyddsförvaltningen och VIVAB.

Ekonomi

Utredningarna kan startas och utföras inom befintlig verksamhet förutom förprojekteringen av diken och ledningar som utförs inom 2016 års utredningsbudget.

Övervägande

Samtliga yttranden redovisar en positiv inställning till utredningen och till föreslagna åtgärder. Dock ifrågasätts kostnadsberäkningarna och framförallt de kostnader som kan förväntas att fastighetsägarna skall betala.

För det fortsatta arbetet erfordras kompletterande utredningar innan de tekniska, juridiska och ekonomiska konsekvenserna är helt klarlagda.

§ 330

Detaljplan för del av Smedjeholm 1:65 – Samråd. KS 2014-352

Beslut

Arbetsutskottet beslutar

- 1 Återremittera ärendet för att se över möjlighet till handel inom detaljplanområdet.

Beslutsunderlag

Beslutsförslag från stadsbyggnadskontoret 2015-11-25

Orienteringskarta

Karta som visar vilka detaljplaner som gäller i området

Utsnitt ur detaljplan 184

Utsnitt ur gällande detaljplan 325

Förslag till detaljplan, samrådshandling, koncept (juridisk karta, illustrationskarta)

Förslag till planbeskrivning, Koncept daterat 2015-11-25

Sammanfattning av ärendet

Stadsbyggnadskontoret fick 2015-10-07 § 235 uppdrag att upprätta och samråda kring förslag till detaljplan för nordvästra delarna av Smedjeholmsområdet, delen som gränsar mot Kroka-området. Stadsbyggnadskontorets planenhet har därefter, i nära samarbete med kontorets mark- och exploateringsenhet, arbetat med ärendet och ett koncept föreligger nu, daterat 2015-11-25.

Bakgrund

Större delen av Smedjeholmsområdet reglerades ursprungligen av detaljplan för Smedjeholm IV, laga kraft 1979-12-17 (detaljplan nr 184). Denna plan ersattes partiellt 2012, då ny detaljplan togs fram för de nordöstra delarna av Smedjeholm. Denna detaljplan är benämnd del av Smedjeholm 1:65 (detaljplan nr 325) och är laga kraftvunnen 2012-07-03.

Då plan 325 togs fram syftade den till att skapa ny säljbar industrimark samt till att planreglera industrigatorna Bromsvägen, Servicevägen och Vagnsvägen (delvis även Glykolvägen). Planen utformades mot bakgrund av den i översiktsplanen beslutade framtida sträckningen för industrispår över Falkenbergers mosse och Smedjeholm till hamnområdet. Planens utformning lämnar därför utrymme för ett reservat för ev framtida industrispår.

I samband med antagandet av ny kommunövergripande översiktsplan år 2014 (ÖP 2.0) beslutades att den tidigare föreslagna sträckningen för ett nytt industrispår till hamnområdet inte längre var aktuellt. Industrispårsreservatet skulle därför inte längre påverka planläggningen och därmed inte heller försäljningen av industrimark. Detaljplan

325 behöver därför i vissa delar ersättas så att ändamålsenliga industritomter kan skapas och säljas.

I samband med tidigare översiktsplanearbete har även ett upphävande av viss industrimark närmast Kroka-området beslutats samt har frågan om förberedelse för lokalbussförbindelse via Smedjeholm mot Skogstorp föreslagits.

Ekonomi

Planarbetet bekostas via exploateringsprojektet Smedjeholm som finansieras via kommande industrimarksförsäljningar.

Övervägande

Ett planförslag (koncept 2015-11-25) har utarbetats av stadsbyggnadskontorets planenhet, i nära samarbete med mark- och exploateringsenheten. Planområdets avgränsningar har lags så att åtskilliga oklarheter och begränsningar i gällande plan rättas till.

Planförslaget skapar säljbar industrimark samt klarar ut skyddsåtgärder gentemot närliggande bostäder. Förslaget ger vidare förutsättningar för bättre gång- och cykeltrafik i området samt skapar möjlighet för att lokalbusslinjen mot Skogstorp och Glommen även skall kunna trafikera arbetsområdet Smedjeholm.

Under hösten 2014 har kommunstyrelsen gett stadsbyggnadskontoret i uppdrag att göra en allmän översyn av detaljplanerna i norra delen av Smedjeholmsområdet, i syfte att möjliggöra mer handel. Kontoret begärde och fick vissa klarlägganden kring denna begärda översyn i kommunstyrelsens arbetsutskott den 2014-10-20 § 275 och avser återkomma dit inom kort för en formalisering av planuppdraget. Avgränsningen av det nu aktuella planområdets (dess gränser) är lagda så att de inte interfererar med det planuppdrag som handlar om översyn av området kring Oktanvägen mm för utökad handel. Kontoret ser flera fördelar i att dessa båda ärenden bedrivs som skilda planärenden, bland annat tidsplanen, finansieringen mm.

I den nyligen antagna kommunövergripande översiktsplanen ÖP 2.0 har fem övergripande strategier formulerats, vilka skall vara vägledande för kommunens kommande arbete med samhällsutvecklingen. Av dessa berörs framförallt strategi 2 *Satsa på hållbara person- och godstransporter* och strategi 3 *Förstärk Falkenberg stad* av föreslagen planläggning.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att planförslag för del av Smedjeholm 1:65 (nordvästra delen) godkänns för samråd.

Yrkande

Mari-Louise Wernersson (C) yrkar att ärendet återremitteras för att se över möjlighet till handel inom detaljplanområdet

Propositionsordning

Ordföranden ställer proposition på återremissyrkandet och finner att kommunstyrelsens arbetsutskott beslutar återremittera ärendet.

§ 331

Smedjeholmsområdet – översyn av detaljplaner. KS 2015-267

KS

Beslut

Arbetsutskottet föreslår kommunstyrelsen besluta

- 1 Ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för kvarteren Reparatören, Svarvaren, Företagaren och Transportören i den nordöstra delen av industri-området Smedjeholm. Planförslaget skall redovisa möjlighet till utveckling av området för sällanköpshandel/volymhandel i kombination med verksamheter av småindustrikaraktär.
- 2 Planarbete skall inordnas och redovisas i listan över planärenden som regelbundet godkänns av kommunstyrelsen. Tidpunkt för inledande av planarbete får där vägas mot andra beslutade planuppdrag.

Beslutsunderlag

Beslutsförslag från Stadsbyggnadskontoret 2015-11-20

Ärendet

Stadsbyggnadskontoret fick 2015-08-11 §189 (i samband med annat planuppdrag) uppdrag att ”se över detaljplanen för Smedjeholmsområdet i stort”. Ärendet var inte berett av förvaltningen varför inget beslutsunderlag eller förslag till beslut förelåg.

Stadsbyggnadskontoret lyfte därför frågan om önskvärt innehåll, mål med planarbetet mm i kommunstyrelsens arbetsutskott 2015-10-20 och utvecklade frågeställningen i en tjänsteskrivelse, daterad 2015-09-30.

Kommunstyrelsens arbetsutskott tydliggjorde 2015-10-20 uppdraget genom att avgränsa översynen till nordöstra delen av Smedjeholmsområdet samt uttryckte vidare en önskan om att planarbetet skulle syfta till att dels legalisera befintliga förhållanden vad gäller handel och dels möjliggöra etablering av ytterligare sällanköpshandel/volymhandel i området.

Smedjeholmsområdet är i gällande översiktsplan (Delöversiktsplan för Falkenberg 2007) redovisat som ”befintligt verksamhetsområde”. I den nyligen antagna kommuntäckande översiktsplanen (ÖP 2:0) har ingen ändring av inriktningen angivits.

Gällande detaljplan anger ”G –garageändamål” som markanvändning (plan 151 från 1974) för kvarteret Transportören och för övriga kvarter anger detaljplanen ”Jm – småindustri” (plan 184 från 1979). Fastigheten Reparatören 7 är planlagd för bensinstation (”Gt”) men där pågår redan ett planarbete som syftar till att legalisera befintliga förhållanden.

Gällande handelspolicy, antagen 2013-06-25, anger för denna del av Smedjeholmsområdet att *"verksamhetsanknuten sällanköpshandel och volymhandel tillåts. Handel inom kläder och skor mm (shopping) bedöms som mycket olämpligt inom området"*. Handels policyn anger vidare att centrum och stadskärnan är Falkenbergs primära och mest allsidiga handelsplats och att det är hit som främst handel inom segmentet shopping skall lokaliseras.

Ekonomi

Normalt sett tecknar kommunen särskilt avtal rörande kostnader för planarbete, fördelning av ansvar mm (s k planavtal) med den exploatör, fastighetsägare som begär planarbete. Då kommunen initierar planarbete för att möjliggöra särskilt projekt belastar plankostnaden vanligtvis det aktuella projektets budget. Då kommunen initierar planläggning av egen mark belastar kostnaderna vanligtvis markreserven.

I detta ärende föreligger inget av ovanstående möjligheter då kommunen initierar planändringen men inte är markägare i området. Kostnaden för planarbetet får därför belasta kommunstyrelsens (planenhetens) budget.

Kostnaden för de åtgärder på allmän plats som kan komma ur planarbetet (ex inlösen av mark, komplettering med gc-vägar, belysning mm) måste belasta Tekniska nämndens budget. Omfattningen av detta måste klarläggas innan ny detaljplan antas.

Övervägande

I nordöstra delen av Smedjeholmsområdet (främst i området kring norra delen av Industrivägen och kring Oktanvägen) har allt mer verksamhetsanknuten handel etablerats. Till stor del har denna utvecklats ur befintliga verksamheter (verksamheter kring produktion eller lager). Även annan handel har senare år etablerats sig i det befintliga verksamhetsområdet. Vidare har handeln inom kvarteret Transportören vuxit under flera år och anläggningen är idag omfattande.

Handelsutvecklingen har skett i strid med gällande detaljplaner. I vissa fall har bygglov givits i strid med gällande detaljplaner medan i andra fall har verksamheterna successivt utvecklats i riktning mot mer tydliga handelsföretag.

Ett handelsområde ställer andra krav på närområdet än ett verksamhetsområde. Ett större antal människor förväntas röra sig i området med ökade risker som följd. Risker kring exempelvis trafik och hälsofrågor måste utredas i ett eventuellt planarbete. Vidare bör frågor kring tillgänglighet, säkra gång- och cykelvägar, bättre kollektivtrafik mm behandlas liksom ökade krav på anpassning till estetiska värden, utformning av fasader och det offentliga rummet, belysning mm. Krav på anordnande av erforderligt antal lämpliga parkeringsmöjligheter bör även säkerställas.

Kommunstyrelsen föreslås ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att inleda ett planarbete som syftar till att möjliggöra utveckling av sällanköpshandel/volymhandel i området.

Planutformning som möjliggör en vidare utveckling av handel i form av detaljhandel/shopping bör motverkas.

§ 332

Sjövisaren 8 – Planbesked. KS 2015-291

KS

Beslut

Arbetsutskottet föreslår kommunstyrelsen besluta

- 1 Ge Stadsbyggnadskontoret i uppdrag att inleda planarbete i syfte att möjliggöra omvandling av norra delen av kv Sjövisaren med omliggande område, från industriverksamhet till detaljhandel.
- 2 Planarbete skall föregås av tecknande av avtal rörande fördelning av kostnader, ansvar mm.
- 3 Planarbetet skall snarast inledas och därefter prioriteras.

Beslutsunderlag

Beslutsförslag från stadsbyggnadskontoret 2015-11-23

Orienteringskarta

Ansökan om planbesked från fastighetsägaren, inkommen 2015-09-18

Skiss till utformning (inkl sektion) , daterad 2015-04-14

Utdrag ur gällande detaljplan (nr 204), laga kraft 1984-07-04

Sammanfattning av ärendet

Begäran om planbesked har inkommit från ägaren till fastigheten Sjövisaren 8. Syftet är att möjliggöra omvandling av norra delen av kvarteret Sjövisaren så att detaljhandel möjliggörs. Fastigheten är idag bebyggd och används för industri- och lagerändamål.

Bakgrund

Fastigheten Sjövisaren 8 ägs av Lantmännen fastigheter och är den nordligaste delen av det sammanhängande hamn- och industriområdet på norrasidan av Ätran. Fastigheten ligger i nära anslutning till Söderbron och Söderbro-rondellen.

Förslaget innebär att bebyggelsen i norra delen av kvarteret Sjövisaren rivs och att en ny byggnad om ca 3500 m² uppförs (delvis i två plan) för att inrymma dagligvaruhandel. Förslaget innebär vidare att Kvarngatan flyttas norrut samt att den parkeringsplats som finns mellan Peter Åbergs väg och Kvarngatan flyttas söderut och förläggs inom kvarteret Sjövisaren.

Fastigheten Sjövisaren samt området kring Kvarngatan är detaljplanelagd sedan 1984-07-04 och markanvändningen anges i gällande plan till industri med 15 m byggnadshöjd. Gällande översiktsplan (DÖP Falkenberg 2007) anger ”befintliga verksamhetsområden” för området.

Gällande handelspolicy, antagen 2013-06-25, anger att centrum och stadskärnan är Falkenbergs primära och mest allsidiga handelsplats och att det är hit som främst handel inom segmentet ”shopping” skall lokaliseras. Handelspolicyn anger i övrigt att dagligvaruhandel då dessa huvudsakligen bör lokaliseras i förhållande till var människor bor.

Ekonomi

Avtal som reglerar fördelning av plankostnader, ansvar mm bör träffas innan planarbete inleds.

Övervägande

Stadsbyggnadskontoret har genomfört ett sk internt samråd, inför beslut om planbesked, med företrädare för Falkenbergs Näringslivs AB, VIVAB, MoH-kontoret samt stadsbyggnadskontorets olika enheter.

Ett planarbete kommer att få fokusera mycket på trafikfrågor. Det handlar såväl om den trafik till och från hamnområdet samt till Lantmännens industriverksamhet som måste beaktas. Trafik till dessa bör om möjligt skiljas från trafik till och från förslagen dagligvaruhandel. I samband med ett planarbete i detta område måste därför en trafikutredning för hela närområdet genomföras. Vidare bör förutsättningar för gång- och cykeltrafik utredas och erforderligt antal parkeringsplatser skapas.

Planen bör även inkludera Söderbro cirkulationsplats mm och därmed anpassa detaljplaner till gällande förhållanden. I kvarterets norra del finns idag även ett större kontorshus, restaurang mm vilka alla ligger på mark angiven som industriändamål. Ett planarbete bör även leda till att i dessa delar reglera befintliga förhållanden. Planområdet bör sålunda omfatta hela fastigheten Sjövisaren 8 samt omgivande gator. Planarbetet bör särskilt hantera trafikfrågor, såväl vad gäller trafikmatning till befintliga verksamheter som den föreslagna nya detaljhandelsverksamhetens trafikallstring.

I samband med planarbete måste eventuell förekomst av markföroreningar klarläggas. Det finns uppgifter om kvicksilverförorening (från betning av säd) inom kvarteret.

Ett genomförande av förslaget innebär att mark måste överföras från kommunen till sökanden. Vidare bör mark vid befintlig cykelväg utmed Sanddynevägen regleras. Vidare måste sannolikt åtskilliga ledningar mm identifieras och säkras, alternativt flyttas. Möjligheten att anordna en återvinningsstation för förpackningar mm bör sökas i närområdet.

Planenheten gör den samlade bedömningen är att det är en mycket bra lokalisering av dagligvaruhandel. Det är ett mycket bra läge i staden –centralt men ändå med bra trafikmatning, med bra exponering samt med omfattande kollektiv- och cykeltrafik i närområdet. En utveckling av området kring Söderbro kan bidra till att stärka centrumområdets utbredning mot gamla stan och utvecklingen av axeln stadskärnan - södra

åstranden - Skrea strand. Enligt uppgift från sökanden är det viktigt att planarbetet prioriteras, då tänkt hyresgäst (COOP) måste kunna flytta in senast 2018 vilket betyder att byggnadsarbeten måste kunna inledas 2017.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att ett planarbete som syftar till att möjliggöra sökt åtgärd inleds. Planarbetet bör föregås av tecknande av s k planatal och planärendet därefter prioriteras.

I den nyligen antagna kommunövergripande översiktsplanen ÖP 2.0 har fem övergripande strategier formulerats, vilka skall vara vägledande för kommunens kommande arbete med samhällsutvecklingen. Av dessa berörs såväl strategi 1 *Planera för en hållbar samhällsutveckling*, strategi 2 *Satsa på hållbara person- och godstransporter* samt strategi 3 *Förstärk Falkenberg stad* av föreslagen begäran om planläggning.

§ 333

Uppdrag i budget – Rapport från integrationsberedningen om hur integration av asylsökande och nyanlända kan förbättras i kommunen. KS 2015-112

Sammanfattning av ärendet

Ärendet lyfts ut och kommer att behandlas igen under december månad.

§ 334

Tillstånd för bergtäkt på Eftra-Svenstorp 1:19. KS 2015-326

KS

Beslut

Arbetsutskottet föreslår kommunstyrelsen besluta

- 1 Svara Länsstyrelsen i Halland att i intresseavvägningen mellan bevarandeintressen och nyttjandeintressen anser Falkenbergs kommun att bevarandeintressena ska ha företräde. Detta kommer till uttryck i både Vastaddalsutredningen och i kommunens översiktsplan. Falkenbergs kommun har i översiktsplan 2.0 sagt att ”vad det gäller befintlig täkt med tillstånd i Vastaddalen så föreslås att denna prövas restriktivt vad det gäller förlängning. Vid eventuell prövning för utvidgning rekommenderas avslag.”

Beslutsunderlag

Hallands-Sten ABs tillståndsansökan med teknisk beskrivning och MKB 2015-03-05 samt kompletteringsyttranden 2015-06-29 och 2015-10-01.

Sammanfattning av ärendet

Länsstyrelsen i Halland har remitterat tillståndsansökan om bergtäkt på Eftra-Svenstorp 1:19. Hallands-Sten AB söker tillstånd för utvinning av 160 000 ton under 20 år. Nuvarande tillstånd löper från 2007-01-01 till 2016-06-01 och omfattar 76000 ton sten, varav 37361 har brutits fram till och med 2014-12-31. Tillståndsansökan gäller samma verksamhetsområde och brytningsområde som tidigare tillstånd omfattar och tillståndsansökan gäller att bryta berg till samma nivå som nuvarande tillstånd gäller (+24 m ö h).

I remissen om kompletteringar begärde kommunstyrelseförvaltningen att Hallands-Sten AB skulle komplettera ansökan med en beskrivning om hur ansökan är förenlig med kommunens översiktsplan. Bolaget har beskrivit detta på sidan 7-8 i ”Komplettering avseende fortsatt täktverksamhet inom fastigheten Eftra-Svenstorp 1:19 2015-06-29”.

Ekonomi

Förslaget påverkar inte kommunens ekonomi.

Övervägande

På sidan 18-19 i Översiktsplan 2.0 för Falkenbergs kommun (2014-05-27) finns följande tre strategier angående täktverksamhet:

- Elva områden pekas ut som möjliga utredningsområden (prövning krävs) för framtida materialtäkter för naturgrus och fem områden för krossberg. Det är dock av vikt ur ett hushållningsperspektiv att nyttja befintliga täkter före man öppnar upp nya.

- Vid tänkt nyetablering av täkt i Vastaddalen och avvägning mellan riksintresse enl 4 kap. miljöbalken och miljöbalken 3:7 (riksintresse värdefulla ämnen) ska hushållningsbestämmelserna överväga och riksintresset för värdefulla ämnen stå tillbaka. Hushållningsbestämmelserna gör det olämpligt för nyetablering av täkter i området.
- Vad det gäller befintlig täkt med tillstånd i Vastaddalen så föreslås att denna prövas restriktivt vad det gäller förlängning. Vid eventuell prövning för utvidgning rekommenderas avslag.

Vastaddalsutredningen anger att ”med beaktande av de riksintressen av bevarandekaraktär som finns i området i dag, de värdefulla natur- och kulturmiljöerna i området samt med anledning av närheten till befintlig bebyggelse bör täktverksamheten på sikt avvecklas och lokaliseras till annan plats i kommunen, där de motstående intressena är färre. Under en övergångsperiod kan marken tas i anspråk för täktverksamhet inom några delområden.

Stadsbyggnadskontoret uppfattar att ansökan handlar dels om en förlängning (20 år till istället för avslutad täktverksamhet 2016-06-01, dels om ökning av uttag (uttag av mer material än de tidigare tillståndsgivna 76000 ton). Stadsbyggnadskontoret gör tolkningen att en förlängning av tillståndet borde innebära att bolaget får mer tid att bryta den redan kvarvarande mängden berg i befintligt tillstånd. Den nu aktuella tillståndsansökan innebär en markant ökning av uttaget av berg och bör betraktas som en utvidgning i översiktsplanens termer, även om det faktiska brytningsområdet inte blir större än det brytningsområde som gäller för det nu gällande tillståndet.

§ 335

Åtgärder för fria fiskvägar i Stockån. KS 2015-381

Beslut

Arbetsutskottet beslutar

- 1 Uppdra åt Stadsbyggnadskontoret att mot ekonomisk ersättning från länsstyrelsen söka nödvändiga tillstånd samt genomföra åtgärder för fria fiskvägar i Stockån vid Okome.

Beslutsunderlag

Förvaltningens skrivelse, översiktskarta.

Sammanfattning av ärendet

Länsstyrelsen i Hallands län har medel från Havs- och vattenmyndigheten för att genomföra åtgärder för fiskevårdande åtgärder. Arbete har påbörjats för att studera hur fria fiskvägar kan anläggas i Stockån vid Okome kvarn. En inledande förstudie samt markägarkontakter har genomförts. Länsstyrelsen har på grund av hög arbetsbelastning erbjudit Falkenbergs kommun att ta över huvudmannskapet för att söka tillstånd samt att genomföra åtgärder. Med övertagandet följer länsstyrelsens avsatta medel för projektet. Om kommunen inte tar över huvudmannskapet kommer de avsatta medlen återkrävas av Havs- och vattenmyndigheten.

Ekonomi

Länsstyrelsen har avsatt en miljon kronor för projektet. Om kommunen tar över projektet kan medlen användas för utredningar och åtgärder samt tjänster som t ex projektledning. Det kan dock tillkomma kostnader för administration kring t ex upphandling. Detta ryms inom kommunekologernas tjänster och nuvarande uppdrag. Villkoren för bidraget är utformade så att kommunen inte förbinder sig att utföra åtgärderna utan kan återbetala bidraget om åtgärderna inte går att genomföra. Vidare ges full kostnadstäckning för utlägg även om den faktiska åtgärden av oförutsedd anledning inte går att genomföra.

Övervägande

Åtgärder för biologisk mångfald i Ätråns och Högvadsåns avrinningsområde är högt prioriterade bland naturvårdsåtgärder i Falkenbergs kommun. I Stockån, som är ett biflöde till Högvadsån, finns reproduktionsområden för lax och havsöring. Dessutom finns värdefull bottenfauna med flera sällsynta insektsarter samt flodpärlmussla. Vid Okome kvarn finns ett definitivt vandringshinder för lax och havsöring vilket omöjliggör för lax- och öringlek uppströms kvarnen samt hindrar flodpärlmussla att sprida sig uppströms. En åtgärd gör att öppna fri passage förbi Okome kvarn beräknas innebära en ökad lek- och reproduktions yta för laxfiskar med 20500 kvadratmeter, vilket teoretiskt möjliggör en smoltproduktion på 6000 smolt/år.

Att genomföra åtgärder för fria fiskvägar i Stockån ligger i linje med kommunens övergripande mål om att den ekologiska hållbarheten ska öka.

I ett större perspektiv är Ätran inklusive Högvadsån Sveriges enskilt viktigaste område för atlantlax och bottenfaunan är mycket artrik. Högvadsån med biflöden är ett kärnområde för flodpärlmussla i Halland. I regionalt och nationellt perspektiv är åtgärder för fria fiskvägar i Högvadsån med biflöden mycket högt prioriterade efter kommunens åtgärder vid Hertings kraftverk.

§ 336

Förfrågan om friköp av arrendeområde inom Herting 2:1. KS KS 2014-329

Beslut

Arbetsutskottet föreslår kommunstyrelsen besluta

- 1 Avslå Glasshuset Skrea ABs förfrågan om att friköpa arrendeområde inom fastigheten Herting 2:1 (Blomgrensväg 2).
- 2 Erbjudna arrendatorn till arrendeområde inom fastigheten Herting 2:1 (Blomgrensväg 2), ett arrendeavtal som löper på tio år.

Beslutsunderlag

Skrivelse från Glasshuset Skrea AB, 2014-08-05

Arrendeavtal nr 200 157, 1990-01-30

Arrendeavtal nr 200 469, 2004-03-10

Sammanfattning av ärendet

Glasshuset Skrea AB driver ett glasscafé på Skrea strand benämnt Glasshuset. De hyr byggnaden av Per-Gunnar Andersson. Fastigheten där byggnaden är belägen ägs av Falkenberg kommun som arrenderar ut området till Per-Gunnar Andersson.

Arrendet består av ett anläggningsarrende som avser platsen där byggnaden står samt ett lägenhetsarrende som avser området runt om/uteservering.

Arrendeavtalen löper på ett år i sänder. Arrendeavgiften för nuvarande arrendeår är 17 376 kr och 5 594 kr.

Glasshuset Skrea AB har inkommit med en skrivelse med önskemål att friköpa tomten där deras verksamhet är belägen. De har för avsikt att köpa byggnaden av Peggen, men för att genomföra det köpet anser de att de även behöver friköpa marken. Detta skulle underlätta deras möjligheter till banklån.

Ekonomi

Idag har kommunen en arrendeintäkt om 22 970 kr/år. Vid en försäljning inbringar kommunen en köpeskilling som fastslås i en oberoende värdering, men förlorar intäkten från befintligt arrendeavtal.

Övervägande

Det aktuella området är under planläggning. Detaljplanen beräknas antas under början av 2016. Området planläggs för ändamålet kvartersmark, handel. Tomten är idag ingen egen fastighet utan måste vid en försäljning styckas av från fastigheten Herting 2:1. Tomten är belägen i ett område med olika verksamheter, såsom hotell, bangolf, tennis, badanläggning etc. Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att kommunen bör ha kvar

rådigheten över detta område och istället erbjuda arrendatorn ett tioårigt arrendeavtal. Ett arrendeavtal på tio år anses vara en tillräcklig säkerhet för de krav banken ställer vid en låneansökan. Ett nytt arrendeavtal upprättas när pågående detaljplan vunnit laga kraft och områdets framtida användning fastställts.

§ 337

Förfrågan om friköp av arrenderat område inom Herting 2:1. KS 2015-310

KS

Beslut

Arbetsutskottet föreslår kommunstyrelsen besluta

- 1 Avslå förfrågan om att friköpa arrenderat område inom fastigheten Herting 2:1
- 2 Erbjudas arrendatorn till arrendeområde inom fastigheten Herting 2:1 (Atos pizza kebab HB) ett arrendeavtal som löper på tio år.

Beslutsunderlag

Skrivelse från Atos pizza kebab HB, 2015-10-08

Arrendeavtal nr 200 307, 2007-01-01

Sammanfattning av ärendet

Falkenbergs kommun äger fastigheten Herting 2:1. Inom del av fastigheten finns idag ett anläggningsarrende för ändamålet kiosk och gatukök. Byggnaden inom arrendeområdet ägs av arrendatorn på ofri grund. Arrendeavtalet löper på ett år i taget. Arrendeavgiften för nuvarande arrendeår är 33 240 kr.

Atos pizza kebab HB har arrenderat området sedan 2013-06-01. Nu har de planerat att bygga om och utöka byggnadsytan. Bygglovansökan är inlämnad. På grund av denna investering gör arrendatorn en förfrågan om att friköpa det arrenderade området.

Ekonomi

Idag har kommunen en årlig arrendeintäkt om 33 240 kr. Vid en försäljning inbringas kommunen en köpeskilling som fastslås i en oberoende värdering, men förlorar intäkten från befintligt arrendeavtal.

Övervägande

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att det med nuvarande förutsättningar inte finns skäl till att sälja arrendeområdet.

Yrkande

Claës-L Ljung (M) tilläggsyrkar att erbjuda arrendatorn till arrendeområde inom fastigheten Herting 2:1 (Atos pizza kebab HB) ett arrendeavtal som löper på tio år.

Propositionsordning

Ordföranden ställer proposition på Claës-L Ljungs (M) yrkande och finner att kommunstyrelsens arbetsutskott bifaller yrkandet.

§ 338

Förfrågan om friköp av fastigheten Knölaberget 1. KS 2015-248

KS

Beslut

Arbetsutskottet föreslår kommunstyrelsen besluta

- 1 Avslå Knölabergets samfällighetsförenings förfrågan om att friköpa fastigheten Knölaberget 1.

Beslutsunderlag

Skrivelse från Knölabergets samfällighetsförening, 2015-07-13

Arrendeavtal, 2012-04-27

Beslut KS 2012-04-03 §67

Sammanfattning av ärendet

Falkenbergs kommun äger fastigheten Knölaberget 1. På marken finns 230 badstugor uppförda på ofri grund. Ägarna till badstugorna arrenderar marken där stugorna är belägna av Falkenbergs kommun. Arrendeavtalen löper på femårsperioder och nuvarande period löper från 2014-03-14 till 2019-03-13. Arrendavgiften för nuvarande arrendeår är 6 000 kr per badstugeplats. Marken runt badstugorna samt servicebyggnader sköts av Knölabergets samfällighetsförening. Knölabergets samfällighetsförening utgörs av bostadsarrendatorerna till badstugorna.

Knölabergets samfällighetsförening har inkommit med en skrivelse med önskemål att friköpa fastigheten Knölaberget 1. År 2011 gjorde Knölabergets samfällighetsförening samma förfrågan om att friköpa området. Kommunstyrelsen avslog 2012-04-03 förfrågan om friköp.

Samtliga arrendeavtal inom Knölaberget 1 sades upp för villkorsändring till avtalstidens utgång 2014-03-13. Nya avtal tecknades med en högre arrendavgift, från 2014-03-14.

Ekonomi

Idag har kommunen en årlig arrendeintäkt om totalt 1 380 000 kronor (6000 kr/arrendeavtal). Vid en försäljning inbringar kommunen en köpeskilling som fastslås i en oberoende värdering, men förlorar intäkten från 230 arrenden.

Övervägande

Fastigheten Knölaberget 1 är en stor fastighet som ligger intill ett område med olika verksamheter, såsom hotell, bangolf, tennis, badanläggning etc. Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att kommunen bör ha kvar rådigheten över detta område och att det med nuvarande förutsättningar inte finns skäl till att sälja fastigheten Knölaberget 1 till Knölabergets samfällighetsförening.

Yrkande

Mari-Louise Wernersson (C) yrkar att kommunen säljer Knölaberget 1.

Claës-L Ljung (M) och Per Svensson (S) yrkar avslå Knölabergets samfällighetsförenings förfrågan om att friköpa fastigheten Knölaberget 1.

Propositionsordning

Ordföranden ställer proposition på Mari-Louise Wernerssons (C) yrkande mot Claës-L Ljungs (M) yrkande och finner att kommunstyrelsens arbetsutskott beslutar i enlighet med Claës-L Ljungs (M) yrkande.

§ 339

Förfrågan om friköp av fastigheten Knölaberget 2. KS 2015-264

KS

Beslut

Arbetsutskottet föreslår kommunstyrelsen besluta

- 1 Avslå Mikael Tranefalks förfrågan om att friköpa fastigheten Knölaberget 2.

Beslutsunderlag

Skrivelse från Mikael Tranefalk, 2015-08-17

Arrendeavtal nr 200 405, 2001-03-01

Beslut KS 2012-04-03 §68

Sammanfattning av ärendet

Falkenbergs kommun äger fastigheten Knölaberget 2. Inom fastigheten finns idag ett bostadsarrende. Byggnader inom fastigheten ägs av arrendatorn på ofri grund. Arrendeavtalet löper på femårsperioder och nuvarande period löper från 2011-03-01 till 2016-02-29. Arrendeavgiften för nuvarande arrendeår är 12 000 kr.

Mikael Tranefalk har inkommit med en skrivelse med önskemål att friköpa fastigheten Knölaberget 2. År 2011 gjordes samma förfrågan om att friköpa området. Kommunstyrelsen avlog 2012-04-03 förfrågan om friköp.

Ekonomi

Idag har kommunen en årlig arrendeintäkt om 12 000 kr. Vid en försäljning inbringar kommunen en köpeskillning som fastslås i en oberoende värdering, men förlorar intäkten från befintligt arrendeavtal.

Övervägande

Fastigheten Knölaberget 2 är belägen i direkt anslutning till stugområdet Knölaberget. Fastigheten ligger även intill ett område med olika verksamheter, såsom hotell, bangolf, tennis, badanläggning etc. Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att kommunen bör ha kvar rådigheten över detta område och att det med nuvarande förutsättningar inte finns skäl till att sälja fastigheten Knölaberget 2.

Yrkande

Mari-Louise Wernersson (C) yrkar att kommunen säljer Knölaberget 2.

Claës-L Ljung (M) och Per Svensson (S) yrkar avslå Mikael Tranefalks förfrågan om att friköpa fastigheten Knölaberget 2.

Propositionsordning

Ordföranden ställer proposition på Mari-Louise Wernerssons (C) yrkande mot Claës-L Ljungs (M) yrkande och finner att kommunstyrelsens arbetsutskott beslutar i enlighet med Claës-L Ljungs (M) yrkande.

§ 340

Markavtal avseende fiberoptiska ledningar. KS 2015-363 **KS**

Beslut

Arbetsutskottet föreslår kommunstyrelsen besluta

- 1 Godkänna förslag till markavtal med IP Only Networks AB

Beslutsunderlag

Markavtal med IP Only Networks AB, nr 100 014

Sammanfattning av ärendet

Stadsbyggnadskontoret har upprättat ett förslag till markavtal där IP Only Networks AB ges rätt att lägga ner fiberoptiska ledningar i kommunalt ägd mark som är detaljplanelagd som allmän platsmark. Avtalet gäller i 25 år räknat från och med 2015-12-01.

Upplåtelsen bidrar till att uppnå kommunens mål att bygga ut fibernät som når minst 90 procent av befolkningen år 2018.

Ekonomi

IP Only Networks AB betalar en årlig ersättning som utgör 1 kr per invånare i kommunen.

§ 341

Bredbandsutbyggnad i Falkenberg – Information. KS 2015-4

Sammanfattning av ärendet

Torbjörn Larsson, IT-chef, informerar om utbyggd och planerad bredbandsutbyggnad i Falkenbergs kommun.

§ 342

Uppdrag i budget – Redovisning avseende uppdaterad brandskyddsplan för särskilda boenden och gruppboendestäder. KS ,KF KS 2011-72

Beslut

Arbetsutskottet föreslår kommunstyrelsen tillstyrka kommunfullmäktige besluta

- 1 Anteckna att uppdraget att ta fram en brandskyddsplan för särskilda boenden och gruppboendestäder är redovisat.

Beslutsunderlag

Socialförvaltningens skrivelse 2015-10-01

Kommunstyrelsens beslut 2011-03-08 § 87

Kommunledningskontorets tjänsteskrivelse 2011-01-28

Sammanfattning av ärendet

Socialnämnden fick i budget 2011 i uppdrag att tillsammans med tekniska nämnden ta fram en uppdaterad brandskyddsplan för särskilda boenden och gruppboendestäder. Dessutom markerades frågan i investeringsbudgeten.

En brandskyddsplan togs fram för äldreomsorgen under 2011. De delar som behövde åtgärdas enligt planen handlade om tekniska frågor och byggde främst på behovet av sprinkleranläggningar i befintliga boenden. Alla insatser som föreslogs i planen är genomförda. Även gruppboendestäder med kommunen som fastighetsägare/förvaltare har gått igenom och åtgärdats enligt samma intentioner som gällt för äldreboende. Insatserna har följts upp inom ramen för Brandforum med Räddningstjänsten.

Ekonomi

Beslutet påverkar inte kommunens ekonomi.

Övervägande

En brandskyddsplan har tagits fram för särskilda boenden och gruppboendestäder. Åtgärder i enlighet med planen har vidtagits. Anledningen till att redovisningen av uppdraget sker först under 2015 är att uppdraget redovisas först när samtliga åtgärder enligt planen genomförts och följts upp.

Kommunstyrelseförvaltningen föreslår att kommunfullmäktige antecknar att uppdraget att ta fram en brandskyddsplan för särskilda boenden och gruppboendestäder är redovisat.

§ 343

Nya verksamhetsområden för VA-verksamhet. KS 2015-347

KS, KF

Förslag till beslut

Arbetsutskottet föreslår kommunstyrelsen tillstyrka kommunfullmäktige besluta

- 1 Inrätta verksamhetsområden för VA i enlighet med Falkenbergs Vatten och Renhållnings AB:s förslag.

Beslutsunderlag

Falkenbergs Vatten och Renhållnings AB:s beslut § 67, 2015-10-14
Kartor över nya verksamhetsområden

Sammanfattning av ärendet

Huvudmannen för VA-verksamheten i Falkenbergs kommun vill inrätta verksamhetsområden för VA. Ärendet gäller att inrätta nya verksamhetsområden där exploatering har skett de senaste åren. VA är i dessa områden redan utbyggt.

Ansvar för att inrätta verksamhetsområden är kommunens och inte huvudmannen i enlighet med Lagen för allmänna vattentjänster § 6.

Ekonomi

FAVRAB har inte angett vilka ekonomiska konsekvenser en utvidgning av verksamhetsområdena skulle ha men i enlighet med kommunallagen och ägardirektivet ska självkostnadsprincipen tillämpas.

Övervägande

Kommunstyrelseförvaltningen har inget övrigt att erinra.

§ 344

Paviljonsbeställning Sannebo, Flexator. KS 2015-390

Förslag till beslut

Arbetsutskottet föreslår kommunstyrelsen tillstyrka kommunfullmäktige besluta

- 1 Beställa paviljong Sannebo enligt Anbud/Offert A3357

Beslutsunderlag

Anbud/Offert A3357 från Flexator, daterad 2015-12-03

Sammanfattning av ärendet

Det är en mycket stor flyktingström som sker i nuläget, vilket skapar en brist på bostäder. Kommunen har skyldighet att ordna bostäder för personer som har fått permanent uppehållstillstånd.

Paviljonsföretaget Flexator har en paviljongslösning som heter Sannebo, vilken i anbudet innehåller 25 lägenheter à 25 m² BOA. Målgruppen i den typen av bostad är flyktingar som kommer ensamma samt ensamkommande flyktingbarn som blivit vuxna.

I förlängningen kan bostäderna vara lämpliga för bland annat studenter eller unga vuxna som önskar ett eget, ekonomiskt boende.

Ekonomi

Grundpriset för paviljonsbyggnaden är 11,5 mkr, därtill tillkommer kostnad för iordningställande av mark, grundläggning, framdragning av el och VA samt iordningställande av tomten.