



Närvarande

Ledamöter

Mari-Louise Wernersson (C), ordförande
ej §§ 163-165
Per Svensson (S), 2:e vice ordförande
Claës-L Ljung (M), 1:e vice ordförande, tjänstgörande
ordförande §§ 163-165
Dahn Persson (S)
Tore Holmefalk (C)

Tjänstgörande ersättare

Lars Fagerström (L) ersätter Mari-Louise
Wernersson (C) §§ 163-165

Ersättare

Lars Fagerström (L)
Marcelle Farjallah (S)
Susan Pettersson (KD)
Rebecka Kristensson (S)
Jan Berge (MP) ej §§ 153-160

Övriga förtroendevalda

Christer Norrman (M), ordförande tekniska nämnden
§ 152
Daniel Ferm (C), 1:e vice ordförande tekniska
nämnden § 152
Olof Torlycke (S), ersättare tekniska nämnden § 152

Tjänstemän

Charlotte Johansson, kommunchef
Johan Ahlberg, utredningssekreterare
Josefin Selander, samhällsbyggnadschef § 152
Jimmy Vänestål, projektingenjör §§ 152, 154
Sofia Hedberg Broberg, översiktsplanerare
§§ 152, 158-160
Mattias Fornell, företagsutvecklare Falkenbergs
Näringsliv AB § 152
Jan Fritz, ekonomichef § 153
Daniel Helsing, tillförordnad planchef § 155
Anna Modigh, planarkitekt § 156
Rickard Alström, planarkitekt § 157
Johan Klingborg, förvaltningschef socialförvaltningen
§ 160

Inger Gennerud Björksander, mark- och
exploateringskonsult § 161
Irene Wigroth, chef bygg- och projektenheten
 §§ 161-162
Angelica Forsaeus, lokalsamordnare § 162
Katarina Löfberg, controller § 162
Mattias Törngren, utvecklingsledare § 163

Paragrafer

§§ 152-165

Justering

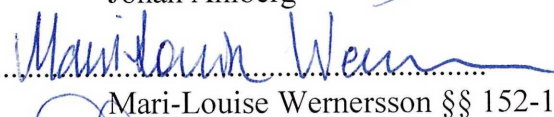
Ordföranden samt Per Svensson

Underskrifter

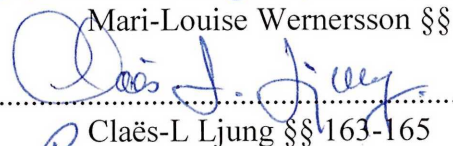
Sekreterare


Johan Ahlberg

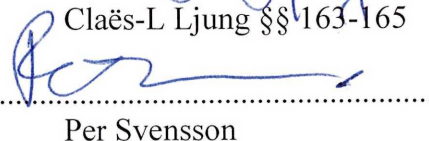
Ordförande


Mari-Louise Wernersson §§ 152-162

Ordförande

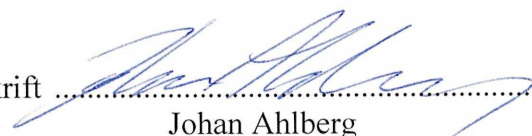

Claës-L Ljung §§ 163-165

Justerare


Per Svensson

Protokollet justerat 2017-05-24 och anslaget 2017-05-25

Underskrift


Johan Ahlberg

§ 152

Dialog – Hamnområdet. KS 2017-6

Beslut

Arbetsutskottet beslutar

- 1 Anteckna informationen till protokollet samt att dialog genomförts.

Sammanfattning av ärendet

Information och dialog om hamnområdet i Falkenberg.

§ 153

Falkenbergs Stadshus AB årsredovisning för 2016 – förtydligande av resultatdisposition. KS 2017-162 **KS, KF**

Förslag till beslut

Arbetsutskottet föreslår kommunstyrelsen tillstyrka kommunfullmäktige besluta

- 1 Att godkänna och anteckna den lämnade informationen till protokollet.

Beslutsunderlag

Beslutsförslag 2017-05-19

Kommunfullmäktige 2017-04-25, § 67

Kommunfullmäktige 2015-11-24, § 190

Kommunfullmäktige 2016-12-20, § 270

Falkenbergs Stadshus AB årsredovisning 2016 med uppdaterad resultatdisposition.

Falkenbergs Stadshus AB 2017-05-19 § 8

Sammanfattning av ärendet

Kommunfullmäktige har beslutat att under 2016, 2017, 2018 årligen dela ut 31 mkr från Falkenberg Energi AB till Falkenbergs Stadshus AB, vilket vidareutdelas till Falkenbergs kommun.

Fullmäktiges beslut i april 2017, om att uppdra till ombudet att bl.a. rösta för disposition av Falkenbergs Stadshus AB:s vinst enligt den fastställda balansräkningen 2017-12-31 baserad på Falkenbergs Stadshus AB:s fastställda balansräkning 2016-12-31, kan ej ske med planerade 31 mkr. Det beror på att det sent i bokslutsprocessen uppdagades att det fanns ett behov av att göra en nedskrivning av Falkenbergs Stadshus ABs aktier i det helägda dotterbolaget Falkenbergs Näringslivs AB. Nedskrivningen uppgår till 15,9 mkr, vilket innebär att det egna kapitalet i Falkenbergs Stadshus AB endast uppgår till 15 119 082 kr. Mot bakgrund av detta måste alltså resultatdispositionen i Falkenbergs Stadshus AB:s årsredovisning justeras på så sätt att utdelning endast kan ske med 15 mkr. Den minskade utdelningen till Falkenbergs kommun är en konsekvens som inte går att undgå, då utdelning inte får ske med mer än det fria egna kapitalet i moderbolaget.

Ekonomi

Förslaget påverkar Falkenbergs kommun 2017 genom att kommunens resultat blir 16 mkr lägre än planerat 2017, observera att den tidigare angivna utdelningen på 31 mkr inte är budgeterad 2017 men likväl varit planerad. Anledningen till att utdelningen ej budgeterats är att kommunen inte skall bygga verksamhet baserad på tillfällig utdelning från dotterbolagen då den inte är uthållig över tid.

Då resultatet blir lägre påverkas även kassaflödet, motsvarande 16 mkr lägre, i kommunen. Detta innebär att kommunen får låna motsvarande belopp om man investerar som planerat,

d v s mer än det kassaflöde kommunen genererar av egen kraft. Analogt kan Falkenberg Energi AB, som delat ut 31 mkr till Falkenbergs Stadshus AB, komma att låna 16 mkr mindre då de likvida medlen stannar kvar i bolagskoncernen.

Övervägande

Falkenbergs Stadshus AB:s auktoriserade revisor på Pricewaterhouse Coopers (PwC) har informerats om konsekvensen och har inget att erinra mot att resultatdispositionen i årsredovisningen justeras i enlighet med ovan. Varken PwC eller lekmannarevisionen har i sina granskningsrapporter uppmärksammat den felaktiga resultatdispositionen i årsredovisningen. Nu när ekonomiavdelningen inför Falkenbergs Stadshus AB:s bolagsstämma (2017-05-19) uppdagat felet måste det helt enkelt åtgärdas på sätt som angetts ovan.

Nedskrivningen av Falkenbergs Stadshus ABs aktier i det helägda dotterbolaget Falkenbergs Näringslivsbolag AB påverkar inte moderbolagets likviditet. När nu endast 15 mkr delas ut från Falkenbergs Stadshus AB till kommunen samtidigt som bolaget erhåller 31 mkr från Falkenberg Energi AB uppstår ett ej planerat likvidöverskott i Falkenbergs Stadshus AB. Man kan därför överväga att likvidmässigt betala ut endast 15 mkr av utdelningen om 31 mkr från Falkenberg Energi AB till Falkenbergs Stadshus AB.

§ 154

Hamntaxa för Falkenbergs och Glommens hamnar. KS 2017-278

KS, KF

Beslut

Arbetsutskottet föreslår kommunstyrelsen tillstyrka kommunfullmäktige besluta

- 1 Fastställa hamntaxa för Falkenbergs och Glommens hamnar.
- 2 Hamntaxan gäller från och med 2017-07-01.

Beslutsunderlag

Beslutsförslag 2017-05-17

Tekniska nämnden 2017-04-26 § 35

Föreslagen hamntaxa för Falkenbergs och Glommens hamnar, 2017-04-12

Sammanfattning av ärendet

Taxor och avgifter beslutas av kommunfullmäktige. Tekniska nämnden har beslutat föreslå kommunfullmäktige fastställa förslag till hamntaxa för Falkenbergs och Glommens hamnar. Hamntaxan är anpassad efter nu gällande taxor i jämförbara hamnar och innebär i korthet en avgiftshöjning motsvarande 20-30 % för fiskefartyg i Glommens hamn och 7 % för handelsfartyg i Falkenbergs hamn. Jämförelsen är gjord mot befintlig hamntaxa, fastställd år 2004.

Taxan föreslås gälla från och med 2017-01-01.

Övervägande

Kommunstyrelseförvaltningen har ingenting att erinra mot förslaget och föreslår därmed att hamntaxa för Falkenbergs och Glommens hamnar fastställs.

§ 155

Revisorernas granskning av kommunens planberedskap. KS 2017-62

KS

Beslut

Arbetsutskottet föreslår kommunstyrelsen besluta

- 1 Översända nedanstående till kommunrevisionen.

Beslutsunderlag

Beslutsförslag 2017-05-16

Kommunrevisionens skrivelse

Revisionsrapport – Granskning av kommunens planberedskap (Rapport från PwC)

Planläggning och tidsåtgång – jämförelser inom detaljplaneområdet (Rapport från SKL)

Sammanfattning av ärendet

Revisorerna i Falkenbergs kommun har gett Pricewaterhouse Coopers (PwC) i uppdrag att granska kommunens planberedskap. Granskningen mål har varit att besvara frågan om det finns en tillfredställande planering av framtida exploateringsverksamhet samt planberedskap som har sin utgångspunkt i uppsatta mål för befolkningsutveckling med mera och som är kopplad till långsiktig finansiell analys.

Revisorernas bedömning efter granskning har visat att kommunens planering av framtida exploateringsverksamhet samt planberedskap i huvudsak är tillfredställande. De lämnar följande rekommendationer:

- Vi föreslår att kommunen fortsätter att göra klart utvecklingen av de kritiska kvalitetsfaktorerna med mät- och uppföljningsbara indikatorer och mätmetoder.
- Vi föreslår att kommunen tar fram tydliga rutiner för uppföljning och återrapportering av kritiska kvalitetsfaktorer till berörda nämnder och förvaltningar.
- Vi föreslår att kommunstyrelsen kompletterar den interna kontrollplanen med:
 1. Mål för kommunens planberedskap/planeringsberedskap för att skapa tydligare planeringsförutsättningar
 2. Riskanalyser och kontrollmoment för att förebygga fel och följa upp att verksamheten är ändamålsenlig, effektiv och följer lagar och regler.
- Slutligen föreslår vi att kommunen ser över resurs- och organisationsberedskapen, d.v.s. personella resurser att utföra planläggning och hur arbetet med planeringen är organiserad för att förverkliga målet för bostadsbyggandet.

Ekonomi

Förslaget till beslut har inte någon direkt påverkan på kommunens ekonomi.

Övervägande

Samhällsbyggnadsavdelningen konstaterar inledningsvis att planberedskapen i huvudsak bedömts som tillfredställande. Den beskrivningen av verksamheten som PwC lämnat motsvarar de uppgifter som avdelningen lämnat till PwC under arbetets gång. Efter utredningen har beslut om Mål och strategier för bostadsbyggandet 2017-2021 antagits, vilket ytterligare bidrar till att tydliggöra planeringen av framtida exploateringsverksamhet samt planberedskap.

Revisorerna lämnar ett antal rekommendationer. Samhällsbyggnadsavdelningen bedömer intentionerna i dessa som rimliga och genomförbara.

Samhällsbyggnadsavdelningen har för avsikt att se över kommunstyrelsens kritiska kvalitetsfaktorer med avseende på planenhetens verksamhet under 2017. SKL har under året publicerat en rapport med öppna jämförelser inom detaljplaneområdet ("Planläggning och tidsåtgång 2016") där flera nyckeltal jämförs mellan landets samtliga kommuner. Fyra nyckeltal svarar på frågor om kommunernas planberedskap samt efterfrågan på bostadsbyggande tre nyckeltal visar tiden det tar att planlägga samt hur många planer som överklagas. Flera av dessa nyckeltal skulle kunna vara lämpliga som kritiska kvalitetsfaktorer. De nyckeltalen som SKL redovisar gäller:

- Antal antagna detaljplaner de två senaste åren
- Totalt antal planlagda bostäder per 1000 invånare
- Totalt antal planlagda bostäder under de senaste två åren
- Antal bostäder som beviljats bygglov under de senaste två åren, per 1000 invånare
- Mediantid från planuppdragtill antagande
- Mediantid från samrådsstart till antagande
- Antal överklagade detaljplaner

Arbetet med den interna kontrollplanen är ett fortlöpande arbete och Samhällsbyggnadsavdelningen har för avsikt att de över hur kommunens planberedskap/planarbete kan införlivas i den interna kontrollplanen. Det arbetet bör ske inom den ordinarie tidsplanen för arbetet med interna kontrollplanen.

Arbetet med översyn av resurs- och organisationsberedskapen är en fortlöpande process. Som en följd av det stora antalet nya planuppdrag under 2016-2017 anställer Samhällsbyggnadsavdelningen två nya planarkitekter under 2017.

§ 156

Ansökan om planläggning för Ullared 2:2 m.fl. KS 2017-22

KS

Beslut

Arbetsutskottet föreslår kommunstyrelsen besluta

- 1 Ge samhällsbyggnadsavdelningen i uppdrag att utarbeta förslag till ny detaljplan för Ullared 2:2 m.fl. i syfte att planlägga fastigheterna för tillfällig vistelse och/eller bostadsändamål.
- 2 Planarbetet ska inordnas i planprioriteringslistan samt i samband med detta ges en översiktlig tidplan.
- 3 Planarbetet ska föregås av tecknande av avtal rörande plankostnader m.m.

Beslutsunderlag

Beslutsförslag 2017-05-16

Orienteringskartor, bilder, gällande detaljplaner

Ansökan om planläggning, 2017-01-09

Remissvar, internremiss

Skrivelser från privatpersoner

Sammanfattning av ärendet

Gekås AB har inkommit med ansökan om planläggning för fastigheterna Ullared 2:2, 2:33 och 2:206. Ansökan avser möjlighet att bygga lägenheter för motellverksamhet och personalboende. Området som ansökan avser är ca 6500 m² stort. Fastigheterna är belägna i centrala Ullared, direkt nordöst om varuhuset, mellan varuhuset och kyrkan, ca 60 m norr om Högvadsån. Området gränsar till varuhus och butiker i väst, Persgårdsvägen och bostäder i norr, kyrkan och församlingshem i öster samt parkering och naturmark intill Högvadsån i söder.

Inom berörda delar av fastigheten Ullared 2:2 finns för en byggnad som ägs av Gekås och som kallas Gula villan. Gällande detaljplan, *Detaljplan för Ullared 7:8 m.fl. (GEKÅS)*, som vann laga kraft år 2009 (U38), anger centrum- och handelsändamål. Byggnad får uppföras i max 2 våningar med en största byggnadsarea på 350 m². Träd inom fastigheten ska bevaras. Delar av marken är i detaljplanen reglerad för att det ska finnas områden med magasin för omhändertagande av släckvatten samt område för allmänna underjordiska ledningar. Genomförandetiden för detaljplanen går ut år 2019.

För fastigheterna Ullared 2:33 och 2:206 gäller *Detaljplan för Ullared 8:8 m.fl.* som vann laga kraft år 1999 (U33). Genomförandetiden har gått ut. Planen anger bostadsändamål med högst två lägenheter per tomt med minsta tomtstorlek på 1200 m² med största

byggnadsarea på 200 m² per tomt. På fastigheten Ullared 2:33 finns för närvarande en villa, uppförd år 1946. Fastigheten ägs sedan år 2015 av Gekås Ullared AB. Även på fastigheten Ullared 2:206 finns en byggnad, som i skrift omnämns som Landbrogårdens bostadslänga, byggd omkring år 1849. Byggnaden på Ullared 2:206 har i den länsomfattande bebyggelseinventeringen fått klass C vid inventering år 2007. Byggnaden är även i gällande detaljplan försedd med bestämmelsen *k* – Värdefull miljö. Ändring av en byggnad får inte förvanska dess karaktär eller anpassning till omgivningen. Ny bebyggelse ska utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart.

Enligt översiktsplanen från år 2014, anges i strategi 5, att Ullared ska förstärkas som knutpunkt för hela inlandet, som boendeort och att byggandet i inlandet ska underlättas. Det fördjupade översiktsplanen för Ullared, antagen år 2005, anger centrumfunktion samt befintliga bostäder för det berörda området. Högvadsån utgör riksintresse för naturvård och friluftsliv enligt 3 kap 6§ miljöbalken, vilket berör området som ansökan om planläggning avser. Högvadsån utgör även Natura 2000 område enligt habitatdirektivet. Området har tidigare omfattats av en byggnadsplan från år 1949. Då byggnadsplanen upprättades innan strandskyddslagstiftningen fanns och har därför tidigare aldrig omfattats av strandskydd från Högvadsån. Då en ny detaljplan tas fram för området inträder strandskyddet enligt 7 kap 18 g § miljöbalken. På fastigheten Ullared 2:33 finns en registrerad markförorening. Enligt uppgifter från Länsstyrelsen har det tidigare funnits skrotbilsverksamhet på fastigheten.

Ekonomi

Ett eventuellt planarbete förutsätts komma att bekostas fullt ut av sökanden. Kostnader som uppkommer för genomförande förutsätts även bekostas av exploatören och regleras via exploateringsavtal.

Övervägande

Platsen som ansökan avser är belägen inbäddad bland befintlig bebyggelse. Enligt Kulturmiljö Halland är platsen som ansökan omfattar de äldsta gårdstomterna i Ullareds kyrkby. Den befintliga bebyggelsen består av bostadshus som ursprungligen ingått i gårdsmiljöerna. Det glesa, småskaliga bebyggelsemönstret med tillhörande grönytor utgör en viktig barriär mellan varuhuset och kyrkomiljön och det är, enligt Kulturmiljö Halland, avgörande för landskapsbilden att bevara den småskaliga karaktären närmast kyrkan. Trafikförsörjningen till fastigheterna sker för närvarande norrifrån via Persgårdsvägen. Tillfartsvägarna är på vissa sträckor smala och gaturummet otydligt. Samma gator försörjer även Fabo:s och Riksbyggens bostadsfastigheter norr om området samt församlingshemmet och kyrkans verksamhet öster om området.

Miljö- och hälskyddsförvaltningen framför i yttrande att om marken ska exploateras behöver det först göras miljötekniska markundersökningar med avseende på skrotbilsverksamheter och sedan en bedömning om marken är lämplig för bostäder eller inte, d.v.s. om sanering behöver ske eller inte. Det finns risk för bland annat läckage av olja. Eftersom det bedöms finnas genomsläppliga jordarter i omgivningen och närheten till

ytvatten finns det stor spridningsrisk till mark, grund och ytvatten. Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen framför vidare att Högvasån är ett skyddat Natura 2000-område och att sökanden kan behöva tillstånd enligt miljöbalkens 7 kap 28a§ för utsläpp i ån. Förutsättningar för ansökan bör sökanden undersöka med Länsstyrelsen. Vidare framför Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen att det finns flera skyddsvärda träd inom området som kräver särskild hänsyn och skyddsavstånd för att dessa naturvärden inte ska skadas.

Aktuell ansökan om planbesked anger förändringar som innebär att ytor kommer att hårdgöras. Dagvatten från dessa områden behöver tas omhand/renas innan det leds till Högvasån. Gekås har sedan tidigare ett utvecklat system för att rena dagvatten. Det är så pass stora ytor med p-platser, inom detaljplan, att en dagvattenanmälan behöver upprättas och skickas in till Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen. Genom området passerar även en av de rinnvägar som avvattnar stora ytor inom parkeringen väster om Danska vägen vid skyfall. Vattnet rinner enligt karteringar förbi Gekås entré vidare genom området ner mot Högvasån. Blockeras rinnvägen riskerar större ytor att översvämmas och bli till instängda områden vid skyfall då ledningssystemet inte har möjlighet att hantera extrema mängder regnvatten. Förutsättningarna bör studeras inom en dagvattenutredning.

Inom aktuellt område har VIVAB flera allmänna vatten-, avlopps- och dagvattenledningar. Dessa ledningar behöver i första hand säkras genom u-område. Om det visar sig att befintliga allmänna ledningar måste flyttas är det en förutsättning att exploatören står för samtliga kostnader som detta kommer att föra med sig.

Kulturmiljö Halland har inga invändningar mot utvecklingen av verksamheten men framhåller dock att det är viktigt att ta hänsyn till miljön kring Ullareds kyrka och anser därför att just detta område är mindre lämpat för byggnationer. Om planbesked trots ovanstående förutsättningar beviljas bör det göras en antikvarisk utredning och dokumentation över området som kan ligga till grund för hur befintlig bebyggelse och landskapsbild ska hanteras i planprocessen.

Motellverksamhet får anses vara en trafikintensiv verksamhet då funktionen bygger på att gäster ska kunna ta sig dit med bil och ha plats för att parkera bilen på plats. I förhållande till den mängd trafik som en motellverksamhet antas generera bedömer Samhällsbyggnadsavdelningen att det bör finnas andra lämpliga platser att förlägga ett motell på med samma syfte att vara ett bekvämt boende med stor närhet till varuhuset. Platser där trafikförsörjningen har bättre, redan etablerade förutsättningar, t.ex. inom kommande planarbetet för nytt hotell i Ullared.

Trafikförsörjningen av den ansökta åtgärden behöver studeras i syfte att säkerställa att området kan trafikförsörjas på ett säkert sätt där tillfartsgator har den dimensionering som krävs för verksamheten samt i syfte att utreda och beskriva konsekvenser för intilliggande bostäder och verksamheter. Ansökan redovisar tillfart från norr via Persgårdsvägen med en infart där Persgårdsvägen möter torgytan utanför Gekås entré. Förfrågan innebär att trafiken behöver ledas långt in i området. En lösning där tillfart sker i nordöstra eller

sydöstra delen av det ansökta området bör studeras, för att biltrafik inte ska behöva ledas in mot de ytor där stora mängder fotgängare rör sig. Möjligheten att trafikmata området från Kyrkovägen i söder bör studeras.

I ett kommande planarbete bedöms frågor gällande förorenad mark, närhet till Natura 2000-område med ev. särskild prövning, strandskydd, dagvattenhantering med beaktande av skyfall, trafikutredning, antikvarisk utredning, samt ev. krav på miljökonsekvensbeskrivningen hanteras. Frågan om exploateringsanpassning till intilliggande kyrkomiljö och kyrkogård behöver också behandlas inom planarbetet. Samhällsbyggnadsavdelningen konstaterar att en mängd frågor behöver hanteras i ett kommande planarbete. Trots detta anser Samhällsbyggnadsenheten att det kan finnas förutsättningar att pröva ny bebyggelse genom ett planarbete. Samhällsbyggnadsavdelningen föreslår att ny detaljplan utarbetas för berörda fastigheter i syfte att planlägga fastigheterna för tillfällig vistelse och/eller bostadsändamål.

I beredningen av detta ärende har synpunkter inhämtats från miljö- och hälsoskyddsförvaltningen, gatu- och trafikenheten, Falkenbergs näringsliv AB, kommunstyrelsens va-planerare, Kulturmiljö Halland samt från Vivab. Under ärendets handläggning har även en skrivelse inkommit från en privatperson samt från styrelsen till Fagereds Pastoras Hembygdsförening.

§ 157

Ansökan om planläggning för Ullared 1:21 m.fl. (komplettering). KS 2017-93

KS

Beslut

Arbetsutskottet föreslår kommunstyrelsen besluta

- 1 Ge samhällsbyggnadsavdelningen i uppdrag att inleda ett planarbete för fastigheterna Ullared 1:103 och 1:24 för hotell och kommersiella verksamheter.
- 2 Inkludera planuppdraget i planarbetet för Ullared 1:21 m.fl., KS 2016/210.
- 3 Inkludera planuppdraget i tecknat avtal rörande plankostnader m.m. för Ullared 1:21 m.fl., KS 2016-210, godkänt av kommunstyrelsen 2017-01-17 § 19.

Beslutsunderlag

Beslutsförslag 2017-05-12

Orienteringskarta

Ansökan om planläggning, 2016-12-30

Sammanfattning av ärendet

Kommunstyrelsen gav 2016-11-08 § 319 positivt planbesked för att i detaljplan pröva möjligheterna för hotell och kommersiella verksamheter på fastigheterna Ullared 1:21, 1:142 och 1:149. 2016-12-30 inkom Gekås AB med en ny planansökan för att det positiva planbeskedet även ska innefatta fastigheterna Ullared 1:103 och 1:24. Syftet med ansökan är Gekås AB:s framtidsvision för utveckling av hotellverksamhet till syfte att stärka destinationen. I första ansökan anfördes att sedan starten av befintlig hotellverksamhet år 2013 har boendebehovet ständigt ökat. Verksamheten har utvecklat sitt konferensutbud vilket kräver boendemöjligheter i direkt anslutning till befintligt hotell och konferensanläggning. Utvecklingen har bidragit till att det saknas boendemöjligheter för det behov som föreligger samt utveckling på sikt av hotell/konferens. För att tillgodose behovet ansökte sökanden om en ny detaljplan.

Området angränsar i väster mot Danska vägen och Handelshuset, i söder mot Landbogatan, i öster mot parken och i norr mot fastigheten Ullared 1:149 som ingår i tidigare positiva planbesked för hotell och handel. Inom området finns två verksamheter. På Ullared 1:103, som ägs av tre stycken privatpersoner, ligger en motellverksamhet och på sökandens fastighet, Ullared 1:24, ligger en Harrys restaurang. Gällande detaljplan är Ullared 8:8 m fl. (U33) från år 1997. Båda fastigheterna är planlagda för handel, kontor samt bostäder.

I kommunens översiktsplan är Ullared utpekat som strategisk knutpunkt med stor betydelse för utvecklingen i kommunen, både som servicecentrum, arbetsplatscentrum och med stor

potential för ett ökat boende. Ullared är också viktigt som centrum för inlandet, och här bör i det närmaste all service finnas tillgänglig. För att Ullared ska kunna utvecklas som verksamhets- och boendeort, behöver en tydlig uppdelning ske så att inga kommersiella verksamheter som vänder sig till annat än närområdets behov, lokaliseras norr om väg 153. I den fördjupade översiktsplanen för Ullared från år 2005 är aktuellt område utpekat för centrumfunktioner.

I ett internt samråd kring den inlämnade förfrågan har Miljö- och Hälsoskyddskontoret samt VIVAB inkommit med synpunkter. Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen anser att dagvatten från parkeringsytor och garage behöver renas innan det släpps ut till Högvadsån. Man upplyser om att den s.k. Pyttebanan har gått nära den östra sidan av de båda fastigheterna och anser att marken närmast behöver undersökas avseende föroreningar från järnväg - såsom PAH(polyaromatiska kolväten) och metaller, där bly, arsenik, zink och koppar ska ingå. En skuggutredning behöver göras om man planlägger för flera våningar. Översiktlig kartering pekar på risk för höga radonhalter inom området. Vidare anser förvaltningen att en bullerberäkning bör utföras i samband med planarbetet. VIVAB vill se utjämnning av dagvatten på tomtmark samt att spill- och dränvatten ifrån källarplan pumpas till respektive förbindelsepunkt.

Ekonomi

Ett planavtal rörande plankostnader med mera där Gekås tar 100 % av plankostnaderna för planarbetet med Ullared 1:21 m.fl, KS 2016-310 har tecknats och godkänts av kommunstyrelsen 2017-01-17 § 19. Aktuell planansökan föreslås inbegripas i det planarbetet och sedan tidigare tecknat planavtal. Övriga kostnader för genomförande av planen ska regleras via exploateringsavtal som tecknas i samband med eventuellt antagande av ny detaljplan.

Övervägande

Samhällsbyggnadsavdelningens planenhet föreslår att positivt planbesked ges för att inkludera fastigheterna Ullared 1:103 och 1:24 i planarbetet för Ullared 1:21 m.fl. Syftet med planarbetet för Ullared 1:21 m.fl. är att pröva en ny detaljplan för hotell från våningsplan två med serviceinriktade verksamheter i markplan. I planuppdraget för Ullared 1:21 m.fl. uppgavs ett antal punkter som behövde undersökas och belysas under planarbetet, vilka kvarstår med denna komplettering. Bland annat kommer bilparkering behöva studeras och troligen lösas med ett parkeringsgarage under mark för hotellets gäster. Det kommer dock krävas att mark även avsätts för att kunna skapa tillgänglig parkering för de verksamheter som hamnar i markplan.

En volym- och skuggstudie bör göras för att studera lämpligt våningsantal och hur det kommer påverka kringliggande bostadsfastigheter. Då byggnaden kommer ha publika verksamheter som vänder sig utåt, ha ett läge längs hårt trafikerade väg 153 samt ligga i anslutning till busstorget blir det viktigt att detaljstudera dess gestaltning så att byggnaden blir ett positivt inslag till Ullareds centrum. Det bedöms även vara av stor vikt att studera

hur gående ges utrymme och hur en bra kontakt mellan byggnaden och busstorget kan skapas.

Befintliga verksamheter inom aktuellt område för planbesked innebär värdefull service för de boende i och omkring Ullared men även för besökare till Ullared. För att uppfylla översiktsplanens målsättningar för Ullared som knutpunkt och mål för befolkningstillväxt är det av stor vikt att de serviceinriktade verksamheterna ges fortsatt möjlighet att verka på platsen. Detta genom att markplan i en ny byggnad reserveras för publika serviceverksamheter och att hotell tillåts först från våning två.

Sedan planuppdraget gavs för Ullared 1:21 m.fl. har ett uppdrag för eventuellt ändrat huvudmannaskap i Ullared initierats. Under planarbetet kommer det undersökas om bl.a. nyanlagda busstorget tas med i planarbetet för att ändra till kommunalt huvudmannaskap. Kommunstyrelsen föreslås ge samhällsbyggnadsavdelningen i uppdrag att i detaljplan pröva möjligheterna för hotell med verksamheter i bottenplan på fastigheterna Ullared 1:103 och 1:24. Uppdraget föreslås inkluderas i tidigare positivt planbesked för Ullared 1:21 m.fl. (KS 2016-210) och dess avtal rörande plankostnader mm. Eventuellt bör även ett ramavtal tecknas.

§ 158

Fördjupad översiktsplan för norra och södra kusten. Information om inkomna synpunkter – utställningsskede 2. KS 2014-273.

Beslut

Arbetsutskottet beslutar

- 1 Anteckna informationen till protokollet.

Beslutsunderlag

Inkomna yttranden i utställningsskede 2

Sammanfattning av ärendet

Den fördjupade översiktsplanen för norra och södra kusten har varit ute på en andra utställning. I utställningsskedet har inkommit 39 yttranden. Inkomna yttranden ges i sin korthet som information.

§ 159

Lokaliseringsutredning för ny skola i Tröingebergssområdet. KS 2017-137

KS

Beslut

Arbetsutskottet föreslår kommunstyrelsen besluta

- 1 Ge samhällsbyggnadsavdelningen i uppdrag att vidare utreda område 4 och 6.

Beslutsunderlag

Beslutsförslag 2017-05-11

Inkomna synpunkter samlade i pdf-fil

Karta över samtliga placeringar, 2017-05-11

Sammanfattning av ärendet

Barn- och utbildningsnämnden gav 2016-04-27, § 46 tekniska nämnden i uppdrag att genomföra en förstudie avseende en ny grundskola i Tröingebergssområdet. En förstudie innefattar i detta fall även en lokaliseringsutredning, som är en kommunstyrelsefråga. En arbetsgrupp bildades och utifrån vissa bedömningsgrunder har sex alternativa platser för lokalisering bedömts. En bedömningsgrund har varit en grundläggande trafik- och bullerutredning.

Efter beslut i kommunstyrelsens arbetsutskott så remitterades den färdiga lokaliseringsutredningen till barn- och utbildningsnämnden, tekniska nämnden samt kultur- och fritidsnämnden för inhämtande av synpunkter och prioritering av områdena. Yttranden har nu kommit in från barn- och utbildningsnämnden, tekniska nämnden samt kultur- och fritidsförvaltningen. Områdena har prioriterats av respektive nämnd enligt följande:

Prioritet	BUN	TKN	KoF
1	6	4	1 och 6
2	4	6	
3	5	2	

Samhällsbyggnadsavdelningen föreslår att utifrån ovanstående ska fortsatt utredning ske vad det gäller område 4 och 6 innan slutligt val av plats. Fortsatt utredning kommer bland annat gälla möjlighet till inköp av mark, kostnad för inköp av mark samt kostnadsbild för utredningar, exempelvis arkeologi.

Ekonomi

Vald placering påverkar kommunens budget beroende på vilken slutlig placering som väljs.

Övervägande

Samhällsbyggnadsavdelningen kan konstatera att område 6 har förordats i samtliga fall och område 4 i två fall. För att placeringen av skola inom område 6 ska vara möjlig (tillräcklig storlek) krävs att diskussioner angående inköp av mark förs med två markägare inom området. För ett optimalt nyttjande av område 4 så bör diskussion angående inköp av ett angränsande fritidshus också ske. Vidare bör för båda områdena en kostnadsbild skapas för utredningar, t ex arkeologiska utredningar. Samhällsbyggnadsavdelningen förordar därför att vidare utredning sker för dessa två områden innan slutligt beslut i val av område görs.

§ 160

Lokaliseringsutredning för vård- och stödboende – ”etablering snabbspår”. KS 2017-264.

Beslut

Arbetsutskottet beslutar

- 1 Anteckna informationen till protokollet.

Beslutsunderlag

Beslutsförslag 2017-05-12

Samhällsbyggnadsavdelningen, Lokaliseringsutredning för vård- och stödboende, 2017-04-28

Sammanfattning av ärendet

2016 beslutade kommunfullmäktige att uppdra åt socialnämnden att redovisa nuvarande förutsättningar för att utöka insatserna för boende och sysselsättning för personer med psykisk funktionsnedsättning (2016-05-31 § 141). Beslutet är i linje med kommunens mål, Falkenberg ska bli mer inkluderande, där det bland annat beskrivs att alla falkenbergare ska ha goda förutsättningar och möjlighet att leva ett tryggt och gott liv. Det framgår också av Socialtjänstlagen att socialnämnden ska verka för vård- och stödboende. Något som ytterligare stärker arbetet med att hitta boende är att *Betalningsansvarslagen* kommer ersättas av *Lag om samverkan vid utskrivning från slutet hälso- och sjukvård*.

Gällande för personer som ska skrivas ut från slutenvård är att den tidsfrist som råder innan kommunens betalningsansvar för ineliggande patienter inträder kommer att förkortas. Kommunen kommer att ha tre dagar på sig från det att patienten bedömts utskrivningsklar till dess att kommunen får betala för vårdkostnaden. För att klara av att med så kort tidsram bereda plats för boende krävs att det finns mer permanenta lokaliseringar för korttidsplatser inom socialpsykiatrins boenden. Lagen träder ikraft 1 januari 2018 men den upphävda lagen ska dock fortsätta att tillämpas fram till och med den 31 december 2018 för patienter som vårdas i slutet psykiatrisk vård.

Kommunen har idag mestadels tillfälliga lösningar för vård- och stödboende, oavsett om personen bor där kortare eller längre tid. Permanenta lokaliseringar är en förutsättning för att verksamheten ska kunna drivas på ett hållbart sätt både för de som ska bo där och för socialförvaltningens verksamhet. Därför har ett arbete inletts för att hitta mer permanenta lokaliseringar där vård- och stödboende kan bedrivas långsiktigt.

Socialförvaltningen har beräknat antalet boenden som kommer att behövas och kommit fram till att två lokaliseringar måste sökas. På grund av lagstiftningen och det behov av platser som föreligger måste en lokalisering sökas där etablering kan ske någorlunda

snabbt i tid (2018), det så kallade ”etablering snabbspår”. Det förutsätter att marken är planlagd för rätt ändamål.

Plats måste även sökas för en lokalisering på lite längre sikt, det så kallade ”detaljplane-spåret”.

En genomgång av möjliga platser för ”etablering snabbspår” har genomförts med vissa kriterier som grund. Materialet har sammanställts i en lokaliseringsutredning. Denna föreligger nu för information. Kommunstyrelsen, som ansvarar för lämplig mark-användning samt markupplåtelse, ska i kommande skede besluta om förslaget till lokalisering samt markupplåtelse.

§ 161

Förvärv av fastigheten Kronan 20 i Falkenberg. KS 2017-273

KS, KF

Beslut

Arbetsutskottet föreslår kommunstyrelsen tillstyrka kommunfullmäktige besluta

- 1 Godkänna förslag till köpekontrakt avseende förvärv av fastigheten Kronan 20.
- 2 Godkänna investering på 15 mkr för förvärv samt 11 mkr för renovering av fastigheten Kronan 20.
- 3 Översända beslutet till budgetberedningen.

Beslutsunderlag

Beslutsförslag 2017-05-18

Förslag till köpekontrakt, 2017-05-17

Karta

Sammanfattning av ärendet

Avtal har träffats med Centruparkering i Falkenberg AB om köp av fastigheten Falkenberg Kronan 20. Fastigheten är belägen inom kvarteret Kronan mellan Brogatan, Nygatan och Storgatan i Falkenbergs centrum. Fastigheten är bebyggd med ett parkeringshus i två halvplan innehåller sammanlagt 222 parkeringsplatser och har använts som allmän centruparkering för besökare i centrum och för anställda i närliggande kvarter.

Köpet av parkeringshuset genomförs för att tillgodose behovet av parkeringsplatser i centrala Falkenberg. Flera parkeringsområden, som finns i centrum idag, kommer att försvinna och kommer i stället bebyggas med bostäder och andra lokaler. Förhandlingar har skett med Centruparkering i Falkenberg AB om köp av parkeringshuset Kronan. Parterna har kommit överens om en köpeskilling som uppgår till 15 miljoner kronor. Tillträde till fastigheten sker preliminärt 2017-09-01 eller tidigast den dag beslutet vinner laga kraft.

Fastigheten Kronan 20 har en total markyta på 4 494 m². Parkeringsdäcket innehåller ca.222 parkeringsplatser med tillhörande ramper samt tre mindre lokaler/förråd. Samtliga nu gällande hyresavtal för lokaler är uppsagda. I fastigheten finns fyra servitut för sammanlagt 54 parkeringsplatser upplåtna. Ett hyresavtal för 60 parkeringsplatser finns som gäller till 2019-09-30. Återstående parkeringsplatser kan hyras ut och upplåtas för allmän parkering.

Butiksgallerian i bottenplanet är en avstyckad 3D-fastighet inom samma byggnad som parkeringsdäcket. Detta innebär att vissa delar av byggnadens konstruktion är gemensamma. Fastigheten ingår i två gemensamhetsanläggningar dels för angöringsyta

och sophantering dels för hiss, trapphus och avlopp. För fastigheten finns en gällande detaljplan från 1975, som anger handelsändamål.

Byggnaden har besiktigats av extern besiktningsman. Parkeringshuset är ursprungligen uppfört på 1970-talet och påbyggt 1991/92. Byggnadens ålder och skick innebär att parkeringsbyggnaden behöver rustas upp och målas om för att lokalerna ska hålla en god standard och bli ljusa och trygga att vistas i. För upprustning av byggnaden tillkommer kostnader om ca.11 miljoner kronor samt kostnader för stämpelskatt.

Ekonomi

Medel för investeringen på totalt 26 mkr finns inte avsatt i investeringsplanen för 2017-2021 och kommer att påverka årets investeringsprognos negativt med motsvarande belopp. Vid uppföljning av kommunens investeringar vid första tertialet 2017, prognostiseras ett överskott på ca 80 mkr 2017. Bedömningen är därmed att det totala investeringsutfallet, inklusive utgift för inköp och reovering av parkeringshuset, inte kommer att överskrida årets totala investeringsbudget. Investeringen kommer att innebära ökade kapitalkostnader fr.o.m. 2018. När parkeringshuset tas i bruk kommer det generera parkeringsintäkter. Detta beaktas i kommande budgetarbete.

Övervägande

På grund av pågående utbyggnad av fler bostäder och verksamheter i centrala Falkenberg kommer flera befintliga parkeringsplatser att tas i anspråk för exploatering. Med hänsyn till denna utbyggnad finns ett ökat behov av parkeringsplatser som är tillgängliga för allmänheten, kunder och verksamma i centrum.

Yrkande

Per Svensson (S) yrkar bifall till kommunstyrelseförvaltningens förslag.

§ 162

Rums- och funktionsprogram över förskolor. KS 2015-411 KS

Beslut

Arbetsutskottet föreslår kommunstyrelsen besluta

- 1 Godkänna projektplan för rums- och funktionsprogram förskolor.
- 2 Tillskjuta medel för arbetet i enlighet med projektplan.

Beslutsunderlag

Beslutsförslag 2017-05-19

Kommunstyrelsen 2017-05-09, § 113

Projektplan, Rums- och funktionsprogram förskolor

Sammanfattning av ärendet

Samhällsbyggnadsavdelningen fick i uppdrag av kommunstyrelsen 2017-05-09 att ta fram en projektplan för lokalprogram för förskolor i Falkenbergs kommun. I detta ärende benämns lokalprogram som rums- och funktionsprogram.

Ekonomi

Ett framtaget Rums- och funktionsprogram leder till lägre kostnader för förstudier och projektering.

Övervägande

Rums- och funktionsprogram ska tas fram för förskolor, där lokalernas olika rum och dess funktion beskrivs. Det leder till enhetligt utformande och samma goda förutsättningar för verksamheten. Det leder också till förenklingar vid förstudier och snabbare projektering, vilket förutom tid även sparar pengar.

§ 163

Befolkningsprognos 2017-2031. KS 2016-172

KS

Beslut

Arbetsutskottet föreslår kommunstyrelsen besluta

- 1 Anteckna till protokollet att upprättandet av befolkningsprognos 2017-2031 samt delområdesprognos 2017-2021 är genomfört och har redovisats.

Beslutsunderlag

Beslutsförslag 2017-05-18

Utvecklingsavdelningen, tjänsteskrivelse, 2017-05-17

Utvecklingsavdelningen, tjänsteskrivelse, 2016-04-13

Total- och delområdesprognos 2017-2021

Karta

Sammanfattning av ärendet

Redovisning av Falkenbergs kommuns befolkningsprognos. Dels totalprognosen som sträcker sig från 2017-2031 och dels delområdesprognos som sträcker sig från 2017-2021. I bilagda tjänsteskrivelser redovisas prognoser inklusive bakomliggande resonemang.

Ekonomi

Förslaget påverkar inte kommunens ekonomi.

Övervägande

Utvecklingsavdelningen förslår att kommunstyrelsen antecknar informationen till protokollet.

§ 164

Överenskommelse om förlängning av ramavtal avseende exploatering inom Östra Gärdet 1:38, Tånga parkstad. KS 2015-81

KS, KF

Beslut

Arbetsutskottet föreslår kommunstyrelsen tillstyrka kommunfullmäktige besluta

- 1 Godkänna förslag till överenskommelse om förlängning av ramavtal med Västkoststugan AB.

Beslutsunderlag

Beslutsförslag 2017-05-17

Förslag till överenskommelse om förlängning av ramavtal, 2017-04-25

Ramavtal med Västkoststugan, 2015-04-28

Sammanfattning av ärendet

Kommunfullmäktige godkände 2015-04-28 ramavtal med Västkoststugan AB rörande exploatering inom Östra Gärdet 1:38 m.fl. inom Tånga Parkstad. Västkoststuga äger fastigheterna Mursleven 2-5. Ramavtalet upphör om detaljplanen inte behandlats i kommunfullmäktige senast juni år 2017. Ramavtalet kommer att ersättas av ett exploateringsavtal i samband med att detaljplan godkänns för området.

Ekonomi

Kommunens ekonomi påverkas inte av förlängningen.

Övervägande

Ramavtalet upphör om detaljplanen inte behandlats i kommunfullmäktige senast juni månad år 2017. Eftersom detaljplanearbetet fortfarande pågår föreslås att avtalet förlängs att gälla till 2019-12-31. Det föreslagna planområdet har delats upp i två delar och ramavtalet gäller för den södra delen av området. Villkoren i avtalet är i övrigt oförändrade.

§ 165

Revisorernas granskning av kommunens beredskap avseende EKO-frågor. KS 2017-72

KS

Beslut

Arbetsutskottet föreslår kommunstyrelsen besluta

- 1 Överlämna ”Svar på revisorernas granskning av kommunens beredskap avseende EKO-frågor” till kommunrevisionen.

Beslutsunderlag

Beslutsförslag 2017-05-17

Kommunstyrelseförvaltningen, tjänsteskrivelse, 2017-05-15.

Kommunstyrelsens arbetsutskott 2017-02-07, § 14

Kommunrevisionens skrivelse Beredskap avseende EKO-frågor, 2017-01-19.

PWC, revisionsrapport Beredskap avseende EKO-frågor

Sammanfattning av ärendet

Revisorerna i Falkenbergs kommun har gett PwC i uppdrag att granska hur kommunens beredskap är avseende EKO-frågor, det vill säga etik, korruption och oegentligheter. Revisorernas bedömning utifrån denna granskning är att kommunstyrelsens arbete med EKO-frågor inte är helt ändamålsenlig och man rekommenderar att:

- Kommunstyrelsen tar initiativ till att göra en bedömning avseende var i verksamheterna risker kan uppträda.
- Förebyggande arbete mot korruption blir en del av riskanalyserna i internkontrollarbetet.
- Såväl politiker som personal utbildas/informeras när det gäller regler och förhållningssätt utifrån Antikorruptionspolicyn.
- Liknande utbildning som servicenämnden erhållit även ges till övriga nämnder/bolag. Utbildningarna kan med fördel kompletteras med information specifikt för respektive nämnd/bolag. Det är angeläget att även personalen erhåller denna information och att den återkommande följs upp.
- Det utarbetas en handlingsplan för vad som ska göras vid misstanke om oegentligheter-såväl vart den enskilde vänder sig, som vilka åtgärder eller sanktioner som kan aktualiseras när enskild bryter mot kommunens regler.

Kommunstyrelseförvaltningen har upprättat ett förslag till svar på revisorernas granskning. I korthet lyder svaret enligt följande.

Risk- och konsekvensanalys-internkontroll.

Kommunfullmäktige har antagit en ny policy med riktlinjer för kommunens internkontrollarbete. Risk- och konsekvensanalys är en viktig del i framtagande av plan för intern kontroll. Under 2017 kommer arbetsätt och bl.a. metod för risk- och konsekvensanalysen att utvecklas. EKO-frågor kommer att ingå som en del att bedöma i risk- och konsekvensanalysen.

Utbildning av personal och förtroendevalda.

Under hösten 2016 höll kommunstyrelseförvaltningen en utbildning i offentlighet och sekretess samt korruption och jäv för servicenämnden och ett antal tjänstemän på förvaltningen. Liknande utbildningar planeras vid efterfrågan hållas för övriga nämnder under 2017. Vidare har samtliga förtroendevalda erbjuds vid inledningen av innevarande mandatperiod att delta i en förtroendemannautbildning. Ett delavsnitt i denna utbildning var korruption och jäv. Utbildningen hölls återigen i mars 2017 för nytillkomna förtroendevalda. I juni 2017 hålls en bolagsdag för styrelseledamöter och vd:ar i de kommunala bolagen. Ett av utbildningspassen under dagen kommer att handla om korruption och jäv.

Utöver ovanstående utbildningsinsatser ser kommunstyrelseförvaltningen ett behov av att ta upp korruption och jäv på medarbetar- och chefsutbildning/introduktion. Man skulle också kunna ge möjlighet att ta del av utbildningsmaterial på kommunens intranät eller liknande. Kommunstyrelseförvaltningen tar med detta i pågående utveckling av introduktion och utbildning.

Styrdokument.

Kommunstyrelseförvaltningen har under 2016 och våren 2017 tagit fram en ny struktur för kommunens lokala styrdokument samt påbörjat en inventering av befintliga styrdokument. Antikorruptionspolicyn är ett av de dokument som bedömts vara i behov av revidering. I arbetet med att revidera antikorruptionspolicyn kommer även behov av eventuella underliggande styrdokument utredas. En handlingsplan för vad som ska göras vid misstanke oegentligheter skulle kunna vara ett sådant dokument och kommunstyrelseförvaltningen tar med sig revisionens rekommendation i det kommande arbetet.

Ekonomi

Förslaget påverkar inte kommunens ekonomi.

Övervägande

Kommunstyrelseförvaltningen föreslår att kommunstyrelsen att överlämnar ”Svar på revisorernas granskning av kommunens beredskap avseende EKO-frågor” till kommunrevisionen.