



Ledamöter

Per Svensson (S)
Sandra Johansson (M)
Susan Pettersson (KD)
Petra Hygrell (L)
Anneli Andelén (C)

Ersättare

Markus Jöngren (MP)
Miranda Bodiroza (S)
Anita Gidén (V)
Johan Idmark (M)
Karin Torstensson (C)

Övriga närvarande

Kicki Nordberg, kommundirektör
Lina Österhult, kommunsekreterare
Lotta Jönsson, ekonomichef § 147
Liselott Roth, St1 Biokraft § 147
Ann-Helén Klasson, upphandlingschef § 148
Josefine Eirefelt, förvaltningschef service-
förvaltningen § 148
Johan Cronqvist, samhällsbyggnadschef §§ 149, 151-155
Magnus Runesson, plan- och strategichef §§ 149, 152-
155
Gabriel Petersson Sundius, kommunjurist §§ 149, 152
Helen Nilsson, strategisk samhällsplanerare § 149
Christian Persson, exploateringsingenjör § 151
Frida Guntell, mark- och exploateringschef §§ 151-155
Nadja Ricklund Fällgren, planarkitekt § 152
Anna Nilsson, planarkitekt § 153
Sigrid Boëthius-Väart, planarkitekt § 155

Paragrafer

147-155

Justering

Ordföranden och Sandra Johansson.

Digitala underskrifter

Ordförande Per Svensson
Justerare Sandra Johansson

Anslag/Bevis

Protokollet justerat 2026-09-03 och anslaget.

Justeringen har tillkännagivits genom anslag.

Beslutsinstans Kommunstyrelsens arbetsutskott

Sammanträdesdatum 2026-09-01

Datum då anslaget sätts upp 2026-09-04

Datum då anslaget tas ned 2026-09-28

Protokollet förvaras hos Kommunstyrelseförvaltningen

Innehållsförteckning

§ 147	Ställningstagande till finansiering i expansionsprojekt inklusive tillkommande CO ₂ -förvätskning i Falkenberg Biogas AB	2025/270	5 - 8
§ 148	Revidering av Policy för inköp och upphandling	2025/217	9 - 11
§ 149	Synpunkter på förslag till nya kommunala föreskrifter om användningen av den allmänna va-anläggningen	2026/245	12 - 14
§ 150	Inrättande av nya verksamhetsområden för VA	2026/110	15 - 16
§ 151	Återrapportering av uppdrag – Inventera planlagd verksamhetsmark i kommundelarna mellanbygden, södra- och norra kustbygden	2024/79	17 - 18
§ 152	Information - Överklagande gällande detaljplan kv Snickaren m fl	2017/335	19
§ 153	Beslut om granskning - Detaljplan Heberg 5:37 m fl	2023/133	20 - 22
§ 154	Godkännande av exploateringsavtal - Skrea 6:164	2025/302	23 - 24
§ 155	Antagande av detaljplan - Skrea 6:164	2013/293	25 - 27

§ 147

Ställningstagande till finansiering i expansionsprojekt inklusive tillkommande CO₂-förvätskning i Falkenberg Biogas AB, KS 2025/270

Beslut

Arbetsutskottet föreslår kommunstyrelsen tillstyrka kommunfullmäktige besluta:

1. Godkänna deltagande i expansionsprojektet i Falkenberg Biogas AB, inklusive tillkommande investering i förvätskning av koldioxid (CO₂), genom att ge ett aktieägartillskott på upp till 9,5 mnkr.
2. Uppdra åt kommunfullmäktiges valda stämmoombud att på bolagsstämma i Falkenberg Biogas AB rösta för de beslut som krävs för genomförandet av expansionsprojektet.

Beskrivning av ärendet

Falkenbergs kommun äger 20 % av aktierna i Falkenberg Biogas AB. Bolaget etablerades ursprungligen på initiativ av kommunen och utgör idag en viktig del av kommunens system för avfallshantering, lokal energiproduktion och den cirkulära ekonomin. Övriga ägare är St1 (65 %) och Gekås Ullared (15 %).

Bolaget står nu inför ett stort expansionsprojekt med syfte att fördubbla biogasproduktionen till 70 GWh. Projektet innebär en ökad behandlingskapacitet av organiskt avfall och ökad produktion av förnybar biogas och biogödsel. Investeringen uppskattas till cirka 247,5 mnkr (med en felmarginal på ±10 % i slutfasen).

För att möjliggöra expansionen har bolaget ansökt om finansiering via lån samt statligt stöd via Klimatklivet. Resterande kapitalbehov behöver täckas av ägarna via aktieägartillskott, där kommunens andel uppgår till cirka 8,6 mnkr.

Kommunfullmäktige beslutade 2026-04-28 § 42 att godkänna deltagande i expansionsprojektet genom ett aktieägartillskott på upp till 8,0 mnkr. Sedan

dess har projektet kompletterats med en investering i CO₂-förvätskning, vilket ökar investeringsutgiften och kommunens kapitalbehov. Bolaget har även säkerställt en finansieringslösning via annan kreditgivare på villkor som tillgodoser minoritetsägarnas krav. Förvaltningen bedömer därför att tidigare identifierade frågeställningar kopplade till lånevillkoren är hanterade.

Motivering av beslut

Förvaltningen ställer sig positiv till att kommunen kvarstår som ägare och stöttar expansionsprojektet genom ett aktieägartillskott. Detta mot bakgrund av att framtidsutsikterna för biogas bedöms som mycket goda.

Biogasanvändningen har ökat kraftigt sedan 2015, och branschbedömningar visar på ett uppdämt behov framåt. För Falkenberg Biogas AB är framtida avsättning av gasen redan säkrad till huvudägarens koncern och gasnätet. Ur ett kommunalt perspektiv bidrar anläggningen dessutom till en ökad försörjningstrygghet, krisberedskap och minskad användning av fossila bränslen. Projektet i sig bedöms dessutom ha en god lönsamhet som överstiger kommunens avkastningskrav för de kommunala bolagen.

Investeringen i CO₂-förvätskning möjliggör avskiljning och nyttiggörande av biogen koldioxid, vilket stärker projektets miljö- och klimatnytta samtidigt som lönsamheten förbättras.

Ekonomi

Expansionsprojektets totala investeringsutgift (CAPEX) inklusive tillkommande investering i CO₂-förvätskning beräknas enligt den senaste uppdaterade kalkylen till cirka 247,5 mnkr (tidigare presenterad siffra exklusive tillkommande investering i CO₂-förvätskning cirka 204,0 mnkr). Den uppdaterade kalkylen rymmer 39,1 mnkr i tillkommande investering i CO₂-förvätskning samt en indexering av ingångna kontrakt i det ursprungliga expansionsprojektet med 4,4 mnkr.

Bolaget förväntas erhålla stöd från Klimatklivet med cirka 104,6 mnkr (cirka 42 %) av utgiften. Av den kvarvarande utgiften på 142,9 mnkr finansieras 70 % via banklån. Kvar att finansiera för ägarna är därmed 42,9 mnkr, varav för kommunens ägarandel motsvarar cirka 8,6 mnkr. För att hantera eventuella mindre justeringar av investeringsutgiften och valutakurser fram till

projektstart, föreslås kommunfullmäktige besluta om en beloppsram för aktieägartillskottet på upp till 9,5 mnkr.

Påverkan på kommunens ekonomi

Aktieägartillskottet belastar kommunens låneutrymme men ryms inom den upplåningsram som kommunfullmäktige beslutat för 2026. Då kommunen inte äger själva anläggningen påverkar inte investeringen det kommunala investeringsutrymme. Resultatpåverkan för kommunen utgörs av räntekostnader på den erforderliga upplåningen, vilken vid dagens ränteläge uppskattas till cirka 250 tkr per år.

Avkastning och lönsamhet

Projektets livslängd beräknas till 20 år. I de finansiella kalkylerna från St1 (rimlighetsbedömda av förvaltningen) bedöms investeringen utifrån två olika perspektiv för att säkerställa affärsmässigheten:

1. Projektets grundlönsamhet, cirka 13 % (Project IRR)

Detta mått visar hur lönsam själva biogasanläggningen och dess produktion är i sig själv, helt oberoende av hur den finansieras. Kalkylen visar att anläggningens grundläggande affär är stark och genererar en årlig avkastning på cirka 13 %.

2. Avkastning på ägarnas insatta kapital, drygt 18 % (Equity IRR)

Eftersom projektet till 70 % förväntas finansieras med banklån uppstår en finansiell hävstångseffekt. Då anläggningens grundlönsamhet (cirka 13 %) är tydligt högre än den förväntade räntekostnaden för lånet, blir avkastningen på de pengar som ägarna faktiskt skjuter till avsevärt högre. Känslighetsanalys visar att även i lånescenarier med en snabb amorteringstakt på 10 år, landar den årliga avkastningen på ägarnas kapital på drygt 18 %.

Samlad bedömning

Förvaltningen bedömer att lönsamheten med marginal kommer att överstiga kommunens avkastningskrav för kommunala bolag.

Det är dock viktigt att notera att det kommer dröja innan denna lönsamhet visar sig i form av likvida utdelningar. Särskilt vid en snabb amorteringstakt kommer de första årens överskott primärt att gå till att betala av banklånet. Beroende på framtida bolagsstämmors beslut uppskattas den totala

utdelningen till kommunen under tjugoårsperioden till mellan 9 och 31 mnkr. Spannet speglar olika antaganden om utdelningsnivån och bygger på att mellan 30 och 100 procent av utdelningsbara medel delas ut. Förvaltningens slutsats är att investeringen är affärsmässigt väl underbyggd och förväntas generera betydande finansiella och strategiska värden för kommunen över tid.

Underlag för beslut

Beslutsförslag 2026-08-16

Statusuppdatering expansionsprojekt inklusive CO₂-förvätskning

Kommunfullmäktige 2026-04-28, § 42

Yrkanden

Anneli Andelén (C), med instämmande av Per Svensson (S), Petra Hygrell (L), Sandra Johansson (M) och Susan Pettersson (KD), yrkar bifall till liggande förslag.

Anteckning

Markus Jöngren (MP) önskar att anteckna till protokollet att Miljöpartiet stödjer projektet.

Miranda Bodiroza (S), Johan Idmark (M), Anita Gidén (V) och Karin Torstensson (C), önskar antecknar sitt stöd till projektet till protokollet.

§ 148

Revidering av Policy för inköp och upphandling, KS 2025/217

Beslut

Arbetsutskottet föreslår kommunstyrelsen tillstyrka kommunfullmäktige besluta:

1. Anta revidering av policy för inköp.

Beskrivning av ärendet

Kommunfullmäktige beslutade 2021-04-27 § 94 att anta policy för inköp och upphandling. Syftet med framtagandet av policyn var bland annat att säkra en god ekonomisk hushållning, få maximalt värde för skattepengarna och uppnå kommunala mål. Vidare är syftet med styrdokumentet att skapa ett gemensamt förhållningssätt och sammanhållen inriktning på kommunkoncernens inköp.

Policyn för upphandling föreslås reviderats och ett namnbyte föreslås från policy för upphandling till policy för inköp. Frågan har beretts av servicenämnden, då denna nämnd ansvarar för kommunens upphandlings-och inköpsverksamhet.

Kommunstyrelsen beslutade 2025-12-02 § 205 på förslag av servicenämnden att skicka förslaget på remiss till samtliga nämnder och bolag. Samtliga inkomna svar ställer sig positiva till revideringen av styrdokumentet varför endast redaktionella revideringar gjorts inför liggande förslag till beslut. Serviceförvaltningen har sammanställt remissvaren i en tjänsteskrivelse, 2026-04-27.

Motivering av beslut

Förändringstakten i vår omvärld är hög och det finns frågor som idag påverkar inköps- och upphandlingsområdet på ett mer påtagligt sätt än tidigare. För att säkerställa att dessa perspektiv beaktas har policyn förstärkts med nya avsnitt och vissa avsnitt har reviderats.

- Avsnitt om affärsmässighet och affärsetik har utvecklats, där det bland annat beskrivs att leverantörer ska behandlas likvärdigt och icke-diskriminerande samt att relevanta krav ska ställas i upphandlingar.
- E-handel har tillkommit, eftersom kommunen sedan flera år tillbaka har infört ett e-handelssystem. Syftet med systemet är att säkerställa att kommunens inköp sker av rätt vara, från rätt leverantör, till avtalade priser och villkor.
- Del gällande avtal, ramavtal samt avtalstrohet lagts till. En hög avtalstrohet gentemot tecknade ramavtal och övriga avtal skapar förutsättningar för goda affärsmässiga villkor och bidrar till att upprätthålla kommunens trovärdighet.
- Nytt avsnitt om direktupphandling har också införts. Där framgår att direktupphandling får användas när avtal saknas och upphandlingens värde understiger det lagstadgade värdet för direktupphandling, eller om det föreligger synnerliga skäl.
- Mot bakgrund av det förändrade säkerhetsläget i omvärlden och en ökande välfärdsbrottslighet har även text om seriösa leverantörer, säkerhet, civil beredskap och informationssäkerhet tillförts.
- Avsnitt om cirkulär ekonomi lagts till. Där betonas vikten av samhällets omställning för att möta hållbarhetsutmaningarna. Det tydliggörs även att miljömedvetenheten ska hållas på en hög nivå och att miljöanpassade lösningar ska prioriteras i den utsträckning det är möjligt.
- För att bidra till fullmäktiges mål om att göra kommunen till Sveriges främsta näringslivskommun utgör en innovativ samt samverkansinriktad inköpsverksamhet centrala delar. Dessa delar har därför införts i policyn. Detta innebär bland annat att inköpsverksamheten, där så är möjligt och lämpligt, ska utformas på ett sätt som främjar innovationsvänliga lösningar.

Ekonomi

Det finns flera faktorer som kan påverka ekonomin för kommunen beträffande revideringarna av policyn. Exempel på ökade kostnader kan vara utökad kravställning avseende bekämpning av välfärdsbrottslighet, höjning av säkerhetskrav eller omställning till en mer cirkulär ekonomi. Policyn bedöms kunna skapa förutsättningar för framtida besparingar genom ökad avtalstrohet, samordnade inköp, effektivare inköpsprocesser och ett ökat fokus på totalekonomi. Några direkta ekonomiska effekter uppstår dock inte genom policyn i sig utan genom dess tillämpning inom kommunkoncernen.

Underlag för beslut

Beslutsförslag 2026-08-03

Förslag på policy för inköp 2025-05-27

Tjänsteskrivelse - Remissredogörelse policy för inköp 2026-04-27

Servicenämnden 2026-05-21, § 35

Svar på remiss – Policy för inköp VIVAB, 2026-02-03

Vatten och miljö i Väst AB samt Falkenbergs Vatten och Renhållnings AB – Svar på internremiss 2026-03-02

Socialnämnden – Svar på internremiss

Kultur-, fritids- och tekniknämnden 2026-02-26, § 17

Miljö- och hälsoskyddsnämnden 2026-02-18, § 7

Falkenbergs Bostads AB – Yttrande 2026-02-12

Barn- och utbildningsförvaltningen – Svar på remiss 2026-02-05

§ 149

Synpunkter på förslag till nya kommunala föreskrifter om användningen av den allmänna va-anläggningen, KS 2026/245

Beslut

Arbetsutskottet beslutar:

1. Genom beslut översända synpunkter till Falkenbergs Vatten och Renhållnings AB på förslag till kommunala föreskrifter för användningen av den allmänna va-anläggningen inklusive bilaga 1.

Beskrivning av ärendet

Falkenbergs Vatten och Renhållnings AB, Favrab, har genom Vatten & Miljö i Väst AB, Vivab, skickat in förslag till antagande av kommunala föreskrifter för användningen av den allmänna va-anläggningen. Förslaget har skickats för antagande av kommunfullmäktige. Förslaget har, vad förvaltningen fått kännedom om, inte föregåtts av samråd/remiss eller på annat sätt samverkan med andra kommunala förvaltningar. Kommunstyrelseförvaltningen har skickat förslaget på internremiss till miljö- och hälsoskyddsförvaltningen. Kommunstyrelsen har även gått igenom förslaget och har några synpunkter som behöver komma Vivab till handa innan förslaget om föreskrifter går vidare till beslut.

Motivering av beslut

Kommunstyrelsen ser positivt på att befintliga föreskrifter har reviderats och tas upp för nytt beslut. Det är även fördelaktigt att Favrab har valt att till stora delar följa den nationella riktningen genom Svenskt vattens publikationer inom området.

Även förslaget till namnbyte från allmänna bestämmelser till kommunala föreskrifter är positivt då det tydliggör dokumentets ställning.

Förvaltningen anser att dokumentet behöver förtydligas med en ordlista som kan definiera och förklara svåra ord eller ord som inte annars har klara definitioner i övergripande lagstiftning. Ett tydligt sådant exempel är dagvatten som det saknas tydliga definitioner av i lagstiftningen. Falkenbergs kommun har i övergripande styrdokument, så som strategi för vattentjänster valt att delvis definiera ord inom vattenområdet och det vore därför fördelaktigt om kommunen i kommunala föreskrifter kan bygga vidare på detta.

I föreskriften omnämns både dagvatten och dränvatten. Förvaltningen upplever att orden används inkonsekvent och ibland för samma sak utan en tydlig definition vilket ger utrymme för feltolkningar. Det finns ett visst mått av förklaring av orden i bilagan men det hade underlättat om alla ordförklaringar varit samlade i början av dokumentet för att undvika missförstånd.

I slutet av bilaga 1 tas information och krav upp om dagvattnets beskaffenhet och mängd. I detta avsnitt skrivs att fastighetsägare kan behöva vidta åtgärder för att mängden dagvatten ska begränsas. En sådan skrivning är oklar och lämnar för stort tolkningsutrymme. Det kan möjligen antas att begränsningen ska ske av mängden dagvatten som når det allmänna ledningsnätet från en fastighet. Oavsett hur det ska läsas ut bör det tydliggöras i bilagan och kanske även hänvisas till exempel för att underlätta för en fastighetsägare att följa föreskriften.

Beslut om synpunkter tas av kommunstyrelsens arbetsutskott med hänvisning till delegationsordning för kommunstyrelsen punkt 1.02. Föreskrifternas hantering av vattenfrågor anses vara av sådan karaktär att ämnet ska hanteras av arbetsutskottet.

Ekonomi

Synpunkterna bedöms inte påverka kommunens ekonomi

Underlag för beslut

Beslutsförslag 2026-08-19

FAVRAB 2026-05-07 § 45 Antagande av kommunala föreskrifter om användningen av den allmänna VA-anläggningen i Falkenbergs kommun, 2026-05-27

Förslag till kommunala föreskrifter om användningen av den allmänna VA-anläggningen i Falkenbergs kommun, 2026-05-27

Bilaga 1 Information till fastighetsägare om Falkenberg kommuns allmänna vattentjänster, 2026-05-27

ABVA Falkenberg Allmänna bestämmelser för användande av Falkenbergs kommuns allmänna vatten- och avloppsanläggning 2018, 2026-05-27

Sammanfattning över ändringar i KFVA från Svenskt vattens P94, 2026-05-27

Sammanfattning över ändringar i Bilaga 1 Information till fastighetsägare om Falkenberg kommuns allmänna vattentjänster f, 2026-05-27

Information om ABVA Falkenberg Information till fastighetsägare i Falkenbergs kommun om allmänna vatten- och avloppstjänster 2018, 2026-05-27

§ 150

Inrättande av nya verksamhetsområden för VA, KS 2026/110

Beslut

Arbetsutskottet föreslår kommunstyrelsen tillstyrka kommunfullmäktige besluta:

1. Inrätta, utvidga och förändra verksamhetsområde för vatten och avlopp (VA) enligt föreslagna förändringar för fastigheterna Skogstorp 4:171 och del av 4:148.

Beskrivning av ärendet

Falkenbergs Vatten och Renhållnings AB, FAVRAB, har i egenskap av huvudman för VA-verksamheten i kommunen beslutat att föreslå kommunfullmäktige utvidga verksamhetsområde för vattentjänster för vatten och avlopp (VA). I enlighet med lagen om allmänna vattentjänster är det kommunen, och inte huvudmannen, som ansvarar för att inrätta verksamhetsområde för VA.

Ärendet avser inrättande av nya verksamhetsområden inom områden där exploatering planeras eller har genomförts, samt i de fall nyanslutningar har skett i anslutning till befintliga verksamhetsområden. Verksamhetsområdena delas in i nyttigheterna dricks-, spill- och dagvatten.

Det föreslagna området är Skogstorp 4:171 och del av 4:148. Ingående fastigheter redovisas i Karta 1.

Motivering av beslut

För att Favrab ska kunna ta ut avgifter enligt gällande VA-taxa behöver de aktuella områdena tas in i verksamhetsområdet.

Fastigheten ligger idag inom verksamhetsområdet för dricks- och spillvatten. Fastigheten ska nu bebyggas och har förberetts för att anslutas till dagvatten och föreslås kompletteras med verksamhetsområde för dagvatten.

Ekonomi

Beslutet finns med inom FAVRAB:s tidigare beslutad investeringsram 2026–2030.

Underlag för beslut

Beslutsförslag 2026-08-18

FAVRAB 2026-02-26 § 17

Falkenbergs Stadshus AB 2026-08-18 § 39

Karta 1. Skogstorp 4:171 och del av 4:148 reviderad

§ 151

Återrapportering av uppdrag – Inventera planlagd verksamhetsmark i kommundelarna mellanbygden, södra- och norra kustbygden, KS 2024/79

Beslut

Arbetsutskottet föreslår kommunstyrelsen besluta:

1. Godkänna återrapporteringen av ärendet.

Beskrivning av ärendet

Kommunstyrelsen beslutade 2024-03-12 att uppdra åt kommunstyrelseförvaltningen att inventera planlagd verksamhetsmark i kommundelarna mellanbygden, södra- och norra kustbygden och föreslå lämpliga platser för planläggning av ny verksamhetsmark. Ärendet har initierats av Per Svensson (S) inom ramen för ledamöters initiativrätt i nämnder enligt kommunallagens 4 kap. 20§.

Motivering av beslut

Samhällsutvecklingsavdelningens mark- och exploateringsenhet har inventerat verksamhetsmark i enlighet med kommunstyrelsens uppdrag.

Inventeringens utgångspunkt har varit kommunägd mark som är detaljplanerad för verksamheter men har även tittat på privatägd detaljplanerad mark samt mark utpekad i fördjupade översiktsplaner samt delöversiktsplaner.

Inventeringen visar att kommunen i dagsläget har ett begränsat utbud av kommunal verksamhetsmark utanför Falkenbergs stad. De enda orter där kommunalt ägd och planlagd verksamhetsmark finns tillgänglig är Långås och Slöinge.

I Heberg och Slöinge finns möjlighet att skapa ny verksamhetsmark genom planläggning, men områdena bedöms vara begränsade både till yta och funktionell utformning, vilket kan påverka möjligheten för etablering.

För flera av de övriga orterna saknas idag aktuella planeringsdokument som stödjer utveckling av kommunala verksamhetsområden. Detta innebär att förutsättningarna för såväl detaljplanering som strategiska markförvärv är något begränsade. Utan ett långsiktigt planeringsunderlag riskerar kommunen att få svårt att möta framtida behov av mark för näringslivsutveckling i dessa kommundelar. Det finns privatägd mark som är utpekad för framtida planering och som därmed kan vara aktuell för framtida markförvärv.

I Falkenbergs stad finns både planlagd kommunal verksamhetsmark samt områden som enligt gällande fördjupad översiktsplan bedöms möjliga att planera för verksamhetsändamål. Det pågår även planläggning av verksamhetsmark i Ätran samt framtagande av en fördjupad översiktsplan i Ullared.

Mot denna bakgrund bedömer förvaltningen att det finns behov av ett mer långsiktigt strategiskt planeringsarbete genom framtagande av nya fördjupade översiktsplaner för Slöinge, Morup/Långås, Heberg och Vessigebro. Samtidigt bör behovet av en ny kommunövergripande översiktsplan beaktas för att skapa en sammanhållen strategi för kommunens mark- och näringslivsutveckling.

Ekonomi

Förslaget medför inga direkta ekonomiska konsekvenser. Eventuella åtgärder hanteras inom ordinarie processer.

Underlag för beslut

Beslutsförslag 2026-08-18

Tjänsteskrivelse 2026-08-17

§ 152

Information - Överklagande gällande detaljplan kv Snickaren m fl, KS 2017/335

Beskrivning av ärendet

Information om överklagande gällande detaljplan kv Snickaren m.fl.

§ 153

Beslut om granskning - Detaljplan Heberg 5:37 m fl, KS 2023/133

Beslut

Arbetsutskottet beslutar:

1. Externa kontorsplatser tillåts vara 1000 kvm.
2. Godkänna koncept till samrådsredogörelse med förslag till revidering av planförslaget.
3. Ställa ut det reviderade förslaget på granskning.

Beskrivning av ärendet

Kommunstyrelsen gav 2023-10-31 kommunstyrelseförvaltningen i uppdrag att pröva förutsättningar för verksamheter inom rubricerat område. Samråd i ärendet pågick 11/2-11/3 2026 och det inkom 21 yttranden. Inkomna synpunkter berör främst underjordiska ledningar och U-områden, egenskapsbestämmelser, riksintressen samt transport av jordbruksfordon inom planområdet. Det efterfrågas även vidare utredning vad gäller risker inom planområdet samt placering av lekplats inom planområdet. Fastighetsgränser behöver även utredas.

Planområdet är beläget cirka 8 km sydost om Falkenberg och består av privatägda fastigheterna Heberg 5:37 där befintliga Laxbutiken huserar samt obebyggda Skrea-Lynga 1:8. Planområdet är beläget vid avfart 49 vid E6/E20 och väg 767 samt Väst kustbanan. Planområdet är cirka 7,1 hektar.

Huvudsyftet med detaljplanen är att skapa förutsättningar för utveckling av befintlig verksamhet genom att möjliggöra för flertalet besöksintensiva användningar som restaurang, konferens, mässhall, museum, tillfällig övernattnig, verksamheter samt drivmedel, parkering och kontor inom planområdet. Detaljplanen syftar även till att säkra en dagvattenhantering och

tillräckliga genomsläppliga ytor inom planområdet samt säkerställa en god gestaltning kopplat till det exponerade läget från E6.

Planområdet består endast av kvartersmark så att Laxbutiken kan expandera och fortsätta utvecklas över tid och bli ett besöksmål med flexibla användningar. Även komplement till användningarna som butiker medges där ytor för handel begränsas med planbestämmelser. Syftet är att skapa ett område med kompletterande handel men inte skapa möjligheter för ett handelsområde. Planbestämmelser för grönytor, riskavstånd, skyltning och gestaltning säkras med planbestämmelser. Nockhöjden regleras på Skrea-Lynga 1:8 till 16 meter samt byggnation upp till 6000 kvadratmeter bruttoarea. På Heberg 5:37 är tillåten nockhöjd 20 meter och byggnation upp till 21000 kvadratmeter bruttoarea. Yta för handel reduceras till 5000 kvadratmeter varav 1000 till livsmedel. Ytan för externa kontorsplatser begränsas till 1000 kvadratmeter. Planbestämmelse om upphävande av strandskyddet från vattendraget i västra fastighetsgräns krävs för att möjliggöra byggnation. 25 meter strandskydd bibehålls inom planområdet för att strandskyddet för att värden för natur- och djurliv kan bevaras samt för att säkra befintliga grönytor.

Motivering av beslut

Kommunstyrelseförvaltningen föreslår att förslag på koncept till samrådsredogörelse med förslag på revideringar godkänns för färdigställande och att det reviderade förslaget ställs ut på granskning.

I fördjupad översiktsplan (DÖP) för Heberg från 1996 anges H - handel på två delområden vid aktuellt planområde. Områdena beskrivs ska nyttjas till vägknutna verksamheter där område 1 (Heberg 5:37) ska uppföras en kommunikationsnära laxrestaurang och laxbutik. Område 2 (del av Skrea-Lynga 1:8) har utlagts för eventuellt senare ianspråktagande för utveckling och konstitutställningslokaler. Planförslaget bedöms följa den fördjupade översiktsplanens rekommenderade markanvändning dock inte gällande ytor som tas i anspråk. Planområdets yta är större än den ytan som utgör senare ianspråktagande i den fördjupade översiktsplanen.

I översiktsplan 2.0 är planområdet utpekad som restriktionsområde för farlig godsled avseende E6 och Västkustbanan. Det har genomförts en riskutredning som visar att föreslagna markanvändningar är lämpliga. I ÖP 2.0 har en större yta för värdefull jordbruksmark pekats ut, där en mindre del av det sydvästra

Ekonomi

Planarbetet bekostas av fastighetsägarna.

Underlag för beslut

Beslutsförslag 2026-08-18

Orienteringskarta 2026-01-20

Samrådsredogörelse koncept 2026-09-01

Plankarta granskningshandling koncept 2026-09-01

Planbeskrivning granskningshandling koncept 2026-09-01

Illustrationskarta granskningshandling koncept 2026-09-01

Yrkanden

Sandra Johansson (M), med instämmande av Anneli Andelén (C), Per Svensson (S), Petra Hygrell (L) och Susan Pettersson (KD), yrkar att externa kontorsplatser ska tillåts vara 1000 kvm.

Propositionsordning

Ordförande ställer proposition på Sandra Johanssons (M) med fleras ändringsyrkande och finner att arbetsutskottet beslutar i enlighet med Sandra Johanssons (M) yrkande.

§ 154

Godkännande av exploateringsavtal - Skrea 6:164, KS 2025/302

Beslut

Arbetsutskottet föreslår kommunstyrelsen tillstyrka kommunfullmäktige besluta:

1. Godkänna exploateringsavtal avseende Skrea 6:164.

Beskrivning av ärendet

Detaljplanen för Skrea 6:164 möjliggör uppförandet av omkring 70 bostäder i olika bostadstyper. Planen innehåller även naturmark med dagvattenfunktion, en parkyta med lekplats, så väl som infrastruktur för gående, cyklister och biltrafik. Utmed Skreavägen föreslås trafiksäkerhetshöjande åtgärder i form av en passage och ny busshållplats.

Det aktuella exploateringsavtalet reglerar genomförandet av detaljplanen samt ansvarsfördelningen mellan kommunen och exploatören. Kommunen ansvarar för projektering, upphandling och utbyggnad av allmän platsmark inom planområdet medan exploatören bekostar densamma. För åtgärder på Skreavägen reglerar avtalet en särskild kostnadsfördelning då utbyggnaden även bedöms tillgodose behov från angränsande utvecklingsområden

Exploatören ansvarar även för genomförandet av byggnation och övriga anläggningar inom kvartersmark samt för erforderlig fastighetsbildning inom kvartersmark. Kommunen ansöker om de fastighetsbildningsåtgärder som krävs för överföring av allmän platsmark och tekniska anläggningar till kommunal fastighet medan exploatören svarar för kostnaderna för dessa åtgärder

Den mark som enligt detaljplanen utgör allmän platsmark eller kvartersmark för teknisk anläggning överförs till kommunen utan ersättning genom fastighetsreglering. Exploatören ska dessutom upplåta erforderliga servitut och ledningsrätter för allmännyttiga anläggningar inom området.

Avtalet innehåller även bestämmelser om säkerhet för exploatörens ekonomiska åtaganden samt regler för hur avtalet ska hanteras vid en eventuell framtida överlåtelse av exploateringsområdet.

Motivering av beslut

Exploateringsavtalet säkerställer att detaljplanen kan genomföras på ett ändamålsenligt sätt och tydliggör ansvarsfördelningen mellan kommunen och exploatören. Avtalet reglerar bland annat utbyggnad av allmän platsmark, marköverlåtelser, fastighetsbildning, kostnadsansvar, säkerheter samt nödvändiga rättigheter för teknisk försörjning.

Genom avtalet säkerställs att de anläggningar och åtgärder som krävs för detaljplanens genomförande kan utföras i enlighet med kommunal standard samtidigt som kostnadsfördelningen mellan parterna bedöms vara skälig och förenlig med plan- och bygglagens bestämmelser om exploateringsavtal.

Ekonomi

Kommunen har inga intäkter i projektet. Exploatören ska enligt exploateringsavtalet ersätta kommunen för faktiska kostnader för projektering och utbyggnad av allmän platsmark i enlighet med avtalets villkor. För åtgärder på Skreavägen sker kostnadsfördelning enligt exploateringsavtalet. Kommunen ansvarar för framtida drift och underhåll av de anläggningar som övertas som allmän plats efter färdigställande.

Underlag för beslut

Beslutsförslag 2025-09-02

Exploateringsavtal

§ 155

Antagande av detaljplan - Skrea 6:164, KS 2013/293

Beslut

Arbetsutskottet föreslår kommunstyrelsen tillstyrka kommunfullmäktige besluta:

1. Anta detaljplan för Skrea 6:164.

Beskrivning av ärendet

Kommunstyrelsen gav 2014-02-04 dåvarande samhällsbyggnadsavdelningen i uppdrag att pröva bostäder inom planområdet, efter att Göteborgs stift ansökt om planbesked. I samrådsskedet hette planförslaget "Detaljplan för Skrea 6:45". Efter samrådet har fastigheten styckats av och planförslaget heter sedan dess "Detaljplan för Skrea 6:164".

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ny bostadsbebyggelse med en blandning av friliggande villor, sammanbyggda småhus och flerbostadshus, samt dammar för dagvatten- och skyfallshantering inom planområdet. Det nya bostadsområdet ska ha en småskalig och naturnära karaktär, där byggnader och gata tillsammans skapar samlade gaturum, varsamt inpassade i den omgivande terrängen. För att främja den naturnära karaktären, naturvärden och rekreativa värden, är ambitionen att bevara befintlig skog i de delar som inte påverkas av större markarbeten, samt att i möjlig mån återställa med ny vegetation.

Detaljplanen möjliggör bebyggelse i upp till två fulla våningar. Det aktuella förslaget till byggnation innehåller drygt 70 bostäder. Detaljplanen rymmer en viss flexibilitet, som innebär att det kan bli fler, eller färre bostäder, beroende på vilken typ av hus som byggs. Även upplåtelseform kan variera.

Områdets struktur ger utblickar mot park eller natur från de allra flesta husen. Byggnaderna avses placeras nära gatan för att skapa ett samlat gaturum, samt möjliggöra för att en större del av tomterna kan utformas med en naturnära karaktär. Centralt inom planområdet, där Kvicksandsbäcken idag har sitt utlopp från en kulvert, föreslås en damm för dagvattenhantering och rekreation. Norr om dammen föreslås en lekplats, som integreras med ytor som tillåts att översvämmas vid skyfall.

Detaljplanen har arbetats fram i samverkan med främst Vivab samt kultur-, fritids- och tekniknämnden. Planförslaget har varit utställt på samråd och granskning och har då skickats på remiss till bland annat kultur-, fritids- och tekniknämnden och barn- och utbildningsnämnden. Inkomna synpunkter har hanterats av kommunstyrelsens arbetsutskott med beslut om revideringar av planförslaget. Inkomna synpunkter har främst rört vattenfrågor, buller och påverkan på naturvärden.

Motivering av beslut

Detaljplanen är förenlig med den fördjupade översiktsplanen för Falkenberg stad, där området är avsett för bostäder i blandade storlekar och upplåtelseformer. Detaljplanen möjliggör för cirka 70 bostäder i blandade former i ett attraktivt och naturnära läge, med goda förutsättningar för rekreation, säkerställer ytor för dagvattenhantering och lek och möjliggör även för att förbättra hållplats för kollektivtrafiken.

Genomförande av detaljplanen kommer medföra negativ påverkan på befintliga naturvärden. Påverkan är främst lokal och ett flertal åtgärder kan vidtas i samband med genomförandet för att minska konsekvenserna och för att främja återetablering och utveckling av naturvärden på längre sikt. Det är särskilt betydelsefullt med åtgärder som gynnar förutsättningar för groddjur och fåglar.

Kommunstyrelsens arbetsutskott fattar beslut om koncept till antagandehandlingar för detaljplan i enlighet med kommunstyrelsens delegationsordning punkt 7.01.

Ekonomi

Detaljplanen bekostas av ägaren till Skrea 6:164.

Exploateringsavtal ska tecknas innan detaljplanens antagande. Exploatören bekostar utbyggnaden av gata, natur, GC, fullt ut. Kommunen och exploatören delar på kostnaden för lekplatsen.

Exploatörens ekonomiska åtagande för lekplatsen ska motsvara en lekplats i proportionell storlek till bostadsområdet, och kommunen tar merkostnad för att göra en lekplats som försörjer ett större område.

Falkenberg Energi AB och Vatten & Miljö i Väst AB behöver bygga ut sina ledningsnät för anslutning av nya fastigheter. Detta bekostas via anslutningsavgift.

Underlag för beslut

Beslutsförslag 2026-08-18

Orienteringskarta

Plankarta, Skrea 6:164 – Antagandehandling

Illustrationsplan, Skrea 6:164 – Antagandehandling

Planbeskrivning, Skrea 6:164 – Antagandehandling

Yrkanden

Anneli Andelén (C), med instämmande av Per Svensson (S), Petra Hygrell (L), Sandra Johansson (M) och Susan Pettersson (KD), yrkar bifall till liggande förslag.

Anteckning

Miranda Bodirosa (S), Markus Jöngren (MP), Johan Idmark (M), Anita Gidén (V) och Karin Torstensson (C) önskar anteckna sitt stöd till beslutet till protokollet.