

Ledamöter

Per Svensson (S), ordförande
Sandra Johansson (M), 2:e vice ordförande
Susan Pettersson (KD)
Petra Hygrell (L)
Anneli Andelén (C)

Ersättare

Miranda Bodiroza (S), 1:e vice ordförande
Anita Gidén (V)
Elisabeth Svensson Agerbjer (C)

Övriga närvarande

Johan Ahlberg, utredningssekreterare
Jörgen Hansson, ekonomichef §§ 149-150
Liselotte Jönsson, biträdande ekonomichef- §§ 149-150
Catrine Bladh, biträdande samhällsbyggnadschef § 152
Lina Weetman, kanslichef § 154
Lennart Lorick, VA-planerare emeritus § 155
Rickard Alström, planarkitekt §§ 155, 157
Marie-Louise Svensson, mark- och exploateringskonsult § 157
Petra Svensson, planarkitekt § 160
Anna Paulsen, planarkitekt § 162
Helena Lundberg, mark- och exploateringsstrateg § 162

Paragrafer

§§ 149-162

Justering

Ordföranden och Sandra Johansson.

Digitala underskrifter

Ordförande Per Svensson
Justerare Sandra Johansson

Anslag/Bevis

Protokollet justerat 2023-05-31	och anslaget. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.
Beslutsinstans	Kommunstyrelsens arbetsutskott
Sammanträdesdatum	2023-05-30
Datum då anslaget sätts upp	2023-06-01
Datum då anslaget tas ned	2023-06-26
Protokollet förvaras hos	Kommunstyrelseförvaltningen

Innehållsförteckning

§ 149	Kommunstyrelsens tertial 1 rapport 2023	2023/91	4
§ 150	Tertialrapport 1 2023 - Falkenbergs kommun	2023/92	5 - 6
§ 151	Information - Kommun- och regionledningsforum	2023/2	7
§ 152	Svar på remiss- Kollektivtrafikplan 2024 med utblick 2025-2026. Region Halland	2023/177	8 - 9
§ 153	Uppsiktsplikt 2022	2023/233	10
§ 154	Revidering av generellt ägardirektiv	2023/234	11
§ 155	Yttrande till Länsstyrelsen i Halland avseende dagvatten i Långasand	2023/147	12 - 13
§ 156	Tillägg till reservationsavtal, del av Tröinge 6:75	2022/99	14
§ 157	Godkännande av granskningsutlåtande - Detaljplan för Ullared 2:212	2019/248	15 - 17
§ 158	Exploateringsavtal med Gekås Ullared AB avseende exploatering inom fastigheten Ullared 2:212	2023/221	18 - 19
§ 159	Antagande - Detaljplan för Ullared 2:212 m. fl.	2019/248	20 - 21
§ 160	Godkännande av granskningsutlåtande- Detaljplan för Trädgården 8 m fl	2020/170	22 - 24
§ 161	Antagande- Detaljplan för Trädgården 8 m fl	2020/170	25 - 27
§ 162	Ansökan om planbesked - Vessige 6:17 m fl	2022/424	28 - 29

§ 149

Kommunstyrelsens tertial 1 rapport 2023, KS 2023/91

Beslut

Arbetsutskottet föreslår kommunstyrelsen besluta

1. Godkänna kommunstyrelsens tertial 1 rapport för 2023.

Beskrivning av ärendet

Ekonomiavdelningen vid kommunstyrelseförvaltningen har upprättat tertial 1 rapport för 2023. Kommunstyrelsen, exklusive affärsverksamhet, redovisar en negativ avvikelse för perioden om 625 tkr. Inklusive affärsverksamheten uppgår den positiva avvikelsen till 3 280 tkr.

För helåret 2023 prognostiserar kommunstyrelsen exklusive affärsverksamheten en negativ avvikelse mot budget på 4 500 tkr och en positiv avvikelse på 2 500 tkr inklusive affärsverksamheten.

Motivering av beslut

Kommunstyrelsen föreslås att godkänna tertial 1 rapporten för 2023.

Ekonomi

Beslutet i sig påverkar inte kommunens ekonomi.

Underlag för beslut

Beslutsförslag 2023-05-22

Kommunstyrelsens tertial 1 rapport 2023

§ 150

Tertialrapport 1 2023 - Falkenbergs kommun, KS 2023/92

Beslut

Arbetsutskott förslår kommunstyrelsen tillstyrka kommunfullmäktige besluta

1. Godkänna tertialrapport för januari-april 2023.
2. Uppdra åt kommunstyrelseförvaltningen att göra redaktionella ändringar i tertialrapporten inför beslut i kommunstyrelsen.

Beskrivning av ärendet

Kommunstyrelseförvaltningens ekonomiavdelning har upprättat Tertialrapport 1 för kommunen 2023.

Kommunen redovisar ett negativt resultat på 18,0 mnkr för första tertialet. Det är 57,6 mnkr lägre än föregående års periodresultat som var ett överskott på 39,6 mnkr. Det lägre resultatet förklaras framför allt av att verksamhetens nettokostnadsutveckling vida överstiger ökningen av skatteintäkter och statsbidrag. Framför allt beror det på borttagna pandemirelaterade bidrag samt stora kostnadsökningar i nämndernas verksamheter såsom ökade lokalkostnader, volymökningar, löneökningar samt en stor ökning av kommunens pensionskostnader. Även för finansnettot syns ökade kostnader, framför allt på grund av ökade räntekostnader. Ökningen av skatteintäkter och statsbidrag är också lägre än motsvarande period föregående år.

Helårsprognosen är ett överskott på 5,3 mnkr att jämföra med det budgeterade överskottet på 60,9 mnkr, innebärande ett lägre resultat än budget med 55,6 mnkr. Skatteintäkter och generella statsbidrag väntas bli 50,7 mnkr högre än budget. Skatteintäkterna avviker negativt med 14,0 mnkr till följd av ett lägre taxeringsutfall 2021 än budgeterat samt ändrade regler för reseavdrag. Statsbidragen avviker positivt med 64,6 mnkr på grund av en högre inkomstutjämnning än budgeterat, nyttillkomna statsbidrag efter budgetbeslutet samt de ändrade reglerna för reseavdrag. Verksamhetens nettokostnad väntas bli 95,5 mnkr högre än budget. De största prognostiserade underskotten syns för pensionskostnader, högre löneökningar än budgeterat samt ett stort prognostiserat underskott på socialnämnden. För de finansiella posterna prognostiseras ett budgetunderskott på 10,7 mnkr hänförligt till att de högre utlåningsräntorna slår igenom succesivt under året samt en högre genomsnittlig upplåning under 2023 än budgeterat.

Motivering av beslut

Enligt fastställda rutiner ska tertialrapport per april upprättas och redovisas.

Ekonomi

Beslutet i sig påverkar inte kommunens ekonomi.

Underlag för beslut

Beslutsförslag 2023-05-17

Tertialrapport 1 Falkenbergs kommun

Nämnderna tertial 1

Bilaga 1 Överförmyndarnämnden Tertialrapport

Bilaga 2 Överförmyndarnämnden underlag Tertialrapport

§ 151

Information - Kommun- och regionledningsforum, KS 2023/2

Beslut

Arbetsutskottet beslutar

1. Anteckna informationen till protokollet.

Beskrivning av ärendet

Information om kommun- och regionsledningsforum.

§ 152

Svar på remiss - Kollektivtrafikplan 2024 med utblick 2025-2026, Region Halland, KS 2023/177

Beslut

Arbetsutskottet föreslår kommunstyrelsen besluta

1. Översända yttrandet till Hallandstrafiken som Falkenbergs kommuns svar på remissen.

Beskrivning av ärendet

Kollektivtrafikplanen arbetas fram av Hallandstrafiken. Framtagandet av kollektivtrafikplanen sker årligen och följer en given process där dialogtillfällen på tjänstepersonsnivå ingår. Planens syfte är att beskriva det operativa genomförandet av det regionala trafikförsörjningsprogrammet. Kollektivtrafikplanen redovisar exempelvis linjeförändringar och förändringar i turutbud för kommande år. Denna plan hanterar år 2024 med utblick mot 2025 - 2026.

Hallandstrafikens trafikplaneringsprocess utgår från Kollektivtrafikplanen som utgör navet i utvecklingen av den allmänna kollektivtrafiken. Trafikplaneringsprocessen innehar långa ledtider och sträcker sig över minst 1,5 år. Centralt i processen är ansökningarna om tåglägen till Trafikverket. De trafikförändringar som föreslås i Kollektivtrafikplan gällande året 2024 genomförs vid tidtabellskifte i december 2023.

I kollektivtrafikplanen ingår även redovisning av mål för kollektivtrafiken samt måluppföljning. Resandet med kollektivtrafik har ökat kraftigt det senaste året och börjar närma sig samma nivåer som innan pandemin. Planen kan i vissa delar ses som en verksamhetsbeskrivning över Hallandstrafikens verksamhet.

Motivering av beslut

Kollektivtrafiken skapar tillgänglighet för alla oavsett bakgrund och ålder och utgör en viktig del i det hållbara samhället. Att minska beroendet av fossilburna transporter är en av de största utmaningarna för att Falkenberg ska kunna nå klimatmålen. Kollektivtrafiken är en viktig pusselbit i att stimulera ett hållbart resande.

I planen beskrivs tågtrafikens utveckling och här poängterar kommunen vikten av en snabb och robust trafikerings av Öresundstågen på Väst kustbanan. Detta för att möjliggöra en effektiv och hållbar studie- och arbetspendling. Genom tidseffektiva tågresor kan Falkenberg dra nytta av sitt geografiska läge, med relativ närheten till Göteborg samt flera andra större orter längs med banan.

Vidare ser kommunen behov av stadsbusstrafik till den nya stadsdelen Tröingedal, där även en skoletablering ingår. Stadsdelen genererar nya resbehov och resmöjligheter med kollektivtrafik bör inkluderas i planen. Införandet bör vara följsamt till att skolan öppnar, hösttermin 2025, då bör det finnas kollektivtrafik hit.

Falkenbergsmotet växer och med detta kommer fler arbetstillfällen. För att möjliggöra en hållbar arbetspendling med buss så efterfrågar kommunen utökad busstrafik hit.

Under kapitel om skolskjutstrafik beskriver Hallandstrafiken sin långsiktiga plan för när sommartidtabell övergår till hösttidtabell. En del skolresor samt gymnasieelevernas resor sker med den allmänna kollektivtrafiken. Därmed blir det viktigt med en anpassning mellan terminsstart och hösttidtabell. Här önskar kommunen att perioden med hösttidtabell börjar en vecka tidigare i augusti än vad som anges i planen.

Ekonomi

Kollektivtrafiken är samhällsnyttig och bidrar med vinster ur ett samhällsekonomiskt perspektiv.

Falkenbergs kommun bekostar inte den allmänna kollektivtrafiken i Halland förutom eventuella tillköp. Vidare finns en klar ansvarsfördelning gällande hållplatsutbyggand. Kommunen bekostar markarbetena för hållplatser på vägar där kommunen är huvudman. Detta äskas och hanteras inom ordinarie budgetarbete.

Den särskilda kollektivtrafiken bekostas av kommunen.

Under avsnitt om skolskjutstrafiken i kollektivtrafikplanen beskrivs planerade skiften från sommar- till hösttidtabell. Här beskriver Hallandstrafiken att i det fall en kommun avviker från fastställd plan för tidstabellskiften hanteras detta enligt regelverk för tillköp.

Underlag för beslut

Beslutsförslag 2023-05-11

Skrivelse Hallandstrafikens kollektivtrafikplan 2024, 2023-05-15

Kollektivtrafikplan 2024 med utblick mot 2025-2026, 2023-03-30

§ 153

Uppsiktsplikt 2022, KS 2023/233

Ärendet utgår.

§ 154

Revidering av generellt ägardirektiv, KS 2023/234

Beslut

Arbetsutskottet föreslår kommunstyrelsen tillstyrka kommunfullmäktige besluta

1. Revidera det generella ägardirektivet avseende punkt 14 Förhållande till övriga styrdokument i enlighet med föreliggande förslag.

Beskrivning av ärendet

Det föreligger förslag för kommunfullmäktige att revidera det generella ägardirektivet avseende punkt 14 Förhållande till övriga styrdokument. Det generella ägardirektivet är en policy antagen av kommunfullmäktige år 2021 och gäller för samtliga helägda kommunala bolag. Syftet med det generella ägardirektivet är att beskriva de gemensamma förutsättningar som Falkenbergs kommunala bolag har att följa. Dokumentet ska tillsammans med övriga styrdokument vara ett verktyg för värdeskapande ägarstyrning av kommunens bolag.

Motivering av beslut

Kommunstyrelseförvaltningen föreslår att kommunfullmäktige ska revidera det generella ägardirektivet. Revideringen avser ett förtydligande under punkt 14 Förhållande till övriga styrdokument. Förändringen innebär att det tydliggörs att styrdokument som fastställts av kommunfullmäktige alternativt kommunstyrelsen också ska beslutas av bolagets styrelse alternativt stämma i syfte att vara juridiskt bindande för bolaget.

Som regel ska styrdokument som omfattar de kommunala bolagen beslutas av kommunfullmäktige. Kommunstyrelsen har enbart rätt att fatta sådana beslut vid särskilt angivna förhållanden. Sådana förhållanden föreligger typiskt sett om kommunfullmäktige i ett tidigare beslut, reglemente eller liknande givit kommunstyrelsen beslutsrätt inom det aktuella området.

Förtydligandet tydliggörs i gul färg i förslaget till reviderat ägardirektiv.

Ekonomi

Förslaget påverkar inte kommunens ekonomi.

Underlag för beslut

Beslutsförslag 2023-05-22

Falkenbergs Stadshus AB 2023-05-22, § 13

Förslag till generellt ägardirektiv

§ 155

Yttrande till Länsstyrelsen i Halland avseende dagvatten i Långasand, KS 2023/147

Beslut

Arbetsutskottet föreslår kommunstyrelsen besluta

1. Lämna yttrande över Länsstyrelsens fråga om dagvatten i Långasand i enlighet med kommunstyrelseförvaltningens förslag.

Beskrivning av ärendet

Länsstyrelsen har fått in en begäran från Långasands samfällighetsförening om att Länsstyrelsen ska pröva om området Långasand i Falkenbergs kommun omfattas av kommunalt ansvar enligt lagen om allmänna vattentjänster avseende vattentjänsten dagvatten.

I lagen (2006:412) om allmänna vattentjänster anges i 6 § att om det med hänsyn till skyddet för människors hälsa eller miljön behöver ordnas vattenförsörjning eller avlopp i ett större sammanhang så är det kommunalt ansvar att ordna detta. Med stöd av 51 § utövar Länsstyrelsen tillsynen över att kommunen fullgör denna skyldighet.

För att kunna ta ställning till kommunens eventuella ansvar önskar Länsstyrelsen få in Falkenbergs kommuns syn på ansvarsfrågan enligt 6 § lagen om allmänna vattentjänster. Länsstyrelsen önskar få in ett samlat svar från Falkenbergs kommun.

Länsstyrelsen ställer 12 frågor om dagvattensituationen i Långasand och vilken inställning Falkenbergs kommun har till detta.

Motivering av beslut

Enligt de förändringar i Lag (2006:412) om allmänna vattentjänster som tillkom vid årsskiftet 2022/23 ska alla kommuner upprätta en Vattentjänstplan under 2023. Förändringarna öppnar även upp för andra huvudmannaskap än kommunalt.

Frågan om var och hur behovet av vattentjänster ska tillgodoses inom Falkenbergs kommun kommer att beredas inom processen för denna Vattentjänstplan.

Frågan om dagvattensituationen i Långasand föreslås hanteras i den kommande vattentjänstplanen.

Ekonomi

Kostnaden för att bygga ut allmän dagvattenhantering i kustområdena kan variera avsevärt beroende på lokala förutsättningar och val av lösningar. Erfarenhetsmässigt är det svårt för VA-huvudmannen att få god kostnadstäckning när man ska bygga ut dagvatten som en kompletterande vattentjänst. Uppskattningar utförda 2018 – 2019 indikerar att underskottet skulle kunna vara av storleksordningen 50 tkr per fastighet.

Underlag för beslut

Beslutsförslag 2023-05-17

Yttrande 2023-05-17

Bilaga A, Prioritering av dagvattenåtgärder

Bilaga B, Långasand DP karta

Bilaga C, Dagvattenutredning med tillhörande bilagor 1 – 8.

Bilaga D, Verksamhetsområde VA Långasand karta

§ 156

Tillägg till reservationsavtal, del av Tröinge 6:75, KS 2022/99

Beslut

Arbetsutskott förslår kommunstyrelsen tillstyrka kommunfullmäktige besluta

1. Godkänna tillägg till reservationsavtal nr 73, del av Tröinge 6:75, tecknat med Mycorena Fastighets AB

Beskrivning av ärendet

Mellan Falkenbergs kommun och Mycorena Fastighets AB finns tecknat reservationsavtal nr 73 avseende del av fastigheten Tröinge 6:75. Avtalet, som godkändes av kommunfullmäktige 2022-03-29, anger att bolaget ska bebygga reservationsområdet med en rengöringsanläggning som tillhör produktionsanläggningen inom bolagets intilliggande fastighet. Byggnationen ska påbörjas senast åtta månader efter beviljat bygglov och bolaget ska därefter betala köpeskillingen.

Bolaget har påbörjat byggnation av anläggningen men anläggningens tekniska lösning är ännu inte helt fastställd, vilket kan komma att påverka bolagets markbehov. För att säkerställa att kommunen säljer rätt storlek på fastighet föreslås att erläggande av köpeskillning samt kommande lantmäteriförrättning senareläggs och ett tillägg till reservationsavtal nr 73 har därför tagits fram. Tillägget till avtalet reglerar att parterna är överens om att köpeskillingen i reservationsavtal nr 73 ska vara betald senast 2024-12-31. Kommunen ansöker om lantmäteriförrättning när köpeskillingen är betald. Om köpeskillingen inte är betald vid detta datum upphör tecknat avtal att gälla och bolaget ansvarar för att området återställs i befintligt skick vid tecknande av avtalet. I övrigt gäller samma villkor som i tidigare tecknat avtal.

Motivering av beslut

Tillägg till reservationsavtal nr 73 har tagits fram för att avvakta slutligt behov av mark för bolaget och senarelägga erläggande av köpeskillning samt lantmäteriförrättning. Detta då markbehovet styrs av vilken teknisk lösning som bolaget kommer att välja.

Ekonomi

Köpeskillingen för reservationsområdet är samma som tidigare avtalats men ersättningen kommer att betalas in till kommunen vid ett senare tillfälle än tidigare avtalat.

Underlag för beslut

Beslutsförslag 2023-05-19

Tillägg till reservationsavtal nr 73, Mycorena Fastighets AB

Karta Mycorena Fastighets AB

§ 157

Godkännande av granskningsutlåtande - Detaljplan för Ullared 2:212, KS 2019/248

Beslut

Arbetsutskottet beslutar

1. Godkänna koncept till granskningsutlåtande med förslag till revideringar av planförslaget.

Beskrivning av ärendet

Kommunstyrelsen gav 2017-03-14 § 56 positivt planbesked för att inleda ett planarbete för Ullared 2:151 m.fl. som innefattande ett stort område öster om väg 154 i Ullared. Arbetet skulle inledas med ett planprogram men är ännu inte påbörjat. 2019-05-14 § 144 beslutade kommunstyrelsen att påbörja detaljplanearbete för Ullared 2:212 m.fl som ingick i det ursprungliga uppdraget för planprogram.

Syftet med planarbetet är att pröva förutsättningarna för Gekås Ullared AB att utöka byggrätten för sitt befintliga centrallager på Sönneräng, öster om Ullared. Området är i gällande detaljplan från 1993 planlagd som handel då syftet med detaljplanen var att flytta varuhuset till Sönneräng. Planen har istället använts för lagerbyggnad men nu finns det inte mer byggrätt inom gällande plan.

Planområdet ligger söder om väg 153 (Värnamovägen) och innefattar Gekås AB fastigheter Ullared 2:212 och 1:96. Fastigheten domineras av Gekås centrallager men inom fastigheten finns även en ställplats, ett hunddagis samt en byggnad för textilretur där även en second hand butik är belägen. Inom fastigheten har även ett område för masshantering etablerats.

Den huvudsakliga markanvändningen inom planområdet regleras till verksamheter för att möjliggöra för utbyggnad av lagerbyggnaden. Där den huvudsakliga utbyggnaden är tänkt att uppföras ligger idag en större höjdrygg/kulle. Intill ligger även ett större massupplag där Gekås har hanterat schaktmassor. För att kunna bygga ut lagret behöver kullen tas bort och massorna flyttas. Då det bedöms för kostsamt att forsla iväg massorna möjliggör planförslaget en stor parkering i naturområdet söder om sjön. En användning som finns i gällande plan, då tänkt som parkeringsytor för varuhuset. Parkeringen kan användas som reservparkering för bussar som kör kunder till Gekås.

Inom en del av den föreslagna utökningen av lagret medges en nockhöjd på 26 meter, för att möjliggöra för höglager, istället för dagens 12,2 meter. Byggnadernas höjd tillåts vara högst längst in på tomten, med nockhöjd på 26 meter för en del av lagerbyggnaden. Resterande lagerbyggnad regleras till 16 meter i nockhöjd i enlighet med befintlig lagerbyggnad. Befintligt hunddagis, textilreturen och ställplatser får förutsättningar att finnas kvar.

Kommunstyrelsen godkände 2021-06-22 § 168 koncept till samrådshandlingar för samråd. Detaljplanen var på samråd 2021-08-25 till 2021-09-22 och det inkom då 14 yttranden. De berörde främst den nya större parkeringsytan, riskhantering och dagvattenhantering.

2023-02-21 beslutade kommunstyrelsens arbetsutskott om att godkänna samrådsredogörelse med förslag till förändringar och godkänna planförslaget för granskning. Detaljplanen var ute på granskning mellan 2023-03-01 till 2023-03-29. Under granskningsperioden inkom 17 yttranden. Inkomna synpunkter berör främst hälsa och säkerhet från farligt gods led. Revideringar som föreslås efter granskningen rör införandet av nya planbestämmelser gällande säkerhetsåtgärder längs väg 153 samt förtydliganden kring detta i planbeskrivningen. Detaljplanen kompletteras även med ett nytt u-område och ett nytt område för transformatorstation.

Motivering av beslut

De förändringar som föreslås ske i planbeskrivning och plankarta rör främst de punkter som Länsstyrelsen angivit som överprövandegrunder: frågor som berör hälsa/säkerhet längs väg 153 som är en primär led för farligt gods.

För att hantera frågorna kring hälsa och säkerhet läggs planbestämmelser till i plankartan som även förtydligas i planbeskrivningen:

- 30 meter från väg 153 får marken inte användas för ställplats för husbilar.
- 30-50 meter från väg 153 ska fasad utformas i obrännbart material.
- 15-30 meter från väg 153 ska fasad, inklusive dörrar och fönster, motsvara lägst brandteknisk klass EI 30.
- För alla byggnader inom 50 meter ifrån led ska minst en utrymningsväg finnas som inte vetter mot leden.
- Planbeskrivningen kompletteras med beskrivning kring att området nära leden ska utformas på ett sätt som inte uppmuntrar till stadigvarande vistelse.

Kommunstyrelseförvaltningen föreslår att koncept till granskningsutlåtande med förslag till revideringar godkänns och att planförslaget färdigställs för antagande.

Kommunstyrelsens arbetsutskott fattar beslut om granskningsutlåtande i enlighet med kommunstyrelsens delegationsordning punkt 7.01.

Ekonomi

Planarbetet bekostas till 100% av exploitören. Planförslaget innebär heller inte några kommunala investeringar

Underlag för beslut

Beslutsförslag 2023-05-18
Orienteringskarta_2021-06-23
Granskningsutlåtande – KONCEPT 2023-05-16
Plankarta - granskningshandling
Planbeskrivning - granskningshandling
Illustration - granskningshandling

§ 158

Exploateringsavtal med Gekås Ullared AB avseende exploatering inom fastigheten Ullared 2:212, KS 2023/221

Beslut

Arbetsutskottet förslår kommunstyrelsen tillstyrka kommunfullmäktige besluta

1. Godkänna exploateringsavtal med Gekås Ullared AB avseende exploatering inom detaljplan för Ullared 2:212 m fl.
2. Godkänna överenskommelse om fastighetsreglering avseende överlåtelse av 360 m² till Gekås Ullared AB för en ersättning om 20 000 kronor.

Beskrivning av ärendet

Kommunstyrelsen beslutade 2019-05-14 att påbörja ett detaljplanearbete för Ullared 2:212 m.fl, i syfte att utöka byggrätten för Gekås Ullared ABs befintliga centrallager på Sönneräng.

Området är beläget i östra Ullared söder om väg 513 och öster om Sönnerängssjön. Planområdet omfattar ett område om 32,2 ha.

För att reglera genomförandet av detaljplanen har ett förslag till exploateringsavtal tagits fram med Gekås. Avtalet reglerar bland annat en mindre marköverlåtelse av kvartersmark till Gekås vilket även regleras i en separat överenskommelse om fastighetsreglering.

Den allmän platsmark som planläggs kommer att vara kvar i Gekås ägo. Marken har redan i befintlig plan ändamålet natur men utvidgas något i den nu aktuella detaljplanen. Om det i framtiden kommer att bildas en gemensamhetsanläggning för drift och skötsel ska Gekås upplåta marken utan ersättning.

Avtalet reglerar även genomförandet på kvartersmark så som avfallshantering, flytt av ledningar och parkering. Åtgärder för att omhänderta släckvatten ska genomföras på grund av närheten till vattenskyddsområde. Detaljplanen medger ställplats för husbilar och på grund av närheten till väg 513, som är farligt godsled, ska skyddsåtgärder vidtas för att förhindra negativa konsekvenser vid en eventuell olycka.

Avtalet reglerar även planering i anslutning till Sönnerängssjön samt att Gekås ansvarar för att söka de tillstånd som krävs, marklov, miljötillstånd etc. som behövs med avseende på planerad uppfyllnad och massförflyttning inom området. Även här krävs särskild aktsamhet med avseende på vattentäkten.

I övrigt reglerar exploateringsavtalet dagvattenhantering, ansvar för geotekniska utredningar samt debitering av den tid kommunen lägger ned i genomförandeskedet. Avtalet reglerar även erläggandet av anslutningsavgifter.

Motivering av beslut

Exploateringsavtalet tecknas för att säkerställa genomförandet av detaljplanen.

Ekonomi

Avtalet medför en mindre intäkt från försäljning av mark.

Underlag för beslut

Beslutsförslag 2023-05-17

Kartbilaga

Exploateringsavtal med Gekås Ullared AB

Överenskommelse om fastighetsreglering

§ 159

Antagande - Detaljplan för Ullared 2:212 m. fl., KS 2019/248

Beslut

Arbetsutskottet beslutar

1. Godkänna koncept till antagandehandlingar för detaljplan för Ullared 2:212 m.fl. för färdigställande och antagande.

Arbetsutskottet föreslår kommunstyrelsen tillstyrka kommunfullmäktige besluta

1. Anta detaljplan för Ullared 2:212 m.fl.

Beskrivning av ärendet

2019-05-14 § 144 beslutade kommunstyrelsen att påbörja detaljplanearbete för Ullared 2:212 m.fl. Syftet med planarbetet var att pröva förutsättningarna för Gekås Ullared AB att utöka byggrätten för sitt befintliga centrallager på Sönnerräng, öster om Ullared. Området är i gällande detaljplan från 1993 planlagd som handel då syftet med detaljplanen var att flytta varuhuset till Sönnerräng. Planen har istället använts för lagerbyggnad men nu finns det inte mer byggrätt inom gällande plan.

Planområdet ligger söder om väg 153 (Värnamovägen) och innefattar Gekås AB fastigheter Ullared 2:212 och 1:96. Fastigheten domineras av Gekås centrallager men inom fastigheten finns även en ställplats, ett hunddagis samt en byggnad för textilretur där även en second hand butik är belägen. Inom fastigheten har även ett område för masshantering etablerats.

Den huvudsakliga markanvändningen inom planområdet regleras till verksamheter för att möjliggöra för utbyggnad av lagerbyggnaden. Där den huvudsakliga utbyggnaden är tänkt att uppföras ligger idag en större höjdrygg/kulle. Intill ligger även ett större massupplag där Gekås har hanterat schaktmassor. För att kunna bygga ut lagret behöver kullen tas bort och massorna flyttas. Då det bedöms för kostsamt att forsla iväg massorna möjliggör planförslaget en stor parkering i naturområdet söder om sjön. En användning som finns i gällande plan, då tänkt som parkeringsytor för varuhuset. Parkeringen kan användas som reservparkering för bussar som kör kunder till Gekås.

Längst in på tomten medges en nockhöjd på 26 meter för att möjliggöra för höglager. Resterande lagerbyggnad regleras till 16 meter i nockhöjd i enlighet med befintlig lagerbyggnad. Befintligt hunddagis, textilreturen och ställplatser får förutsättningar att finnas kvar.

Förslaget har varit på samråd 25 augusti till 22 september 2021 och granskning 1 mars till 29 mars 2023 till närboende, kommunala förvaltningar och andra myndigheter. Alla inkomna yttranden har hanterats

av kommunstyrelsens arbetsutskott i beslutad samrådsredogörelse och granskningsutlåtande med förslag till revideringar av planförslaget.

Sammantaget har det främst inkommit synpunkter från länsstyrelsen kring hälsa och säkerhet som föranlett en del revideringar gällande säkerhetsåtgärder längs med väg 153 som är primär led för farligt gods.

Motivering av beslut

Kommunstyrelseförvaltningen föreslår att handlingarna godkänns och överlämnas till kommunfullmäktige för antagande.

Ekonomi

Planarbetet bekostas till 100% av exploatören. Planförslaget innebär heller inte några kommunala investeringar

Underlag för beslut

Beslutsförslag 2023-05-18

Orienteringskarta_2021-06-23

Plankarta – antagandehandling 2023-05-19 KONCEPT

Planbeskrivning – antagandehandling 2023-05-19 KONCEPT

Illustrationskarta – antagandehandling 2023-05-19 KONCEPT

§ 160

Godkännande av granskningsutlåtande - Detaljplan för Trädgården 8 m fl, KS 2020/170

Beslut

Arbetsutskottet beslutar

1. Godkänna koncept till granskningsutlåtande med förslag till revideringar av planförslaget.

Beskrivning av ärendet

Detaljplanens huvudsyfte är att möjliggöra för vård-, omsorgsboende och seniorboende, så som särskilt boende, boende med särskild service, biståndsbedömt trygghetsboende och trygghetsboende centralt i Falkenberg. Planen rymmer också kontor för hemtjänstpersonal, verksamhetsytor/gemensamhetsytor för boende och personal, dagverksamheter och kompletterande, mindre centrumverksamheter till de boende så som hårvård, fotvård och café. Teknikutrymmen, förråd, rekreationsytor, cykelparkeringar, parkeringsplatser och transformatorstation möjliggörs också inom planen.

Detaljplanen tas fram för att möjliggöra för en utökning av den befintliga verksamheten av särskilt boende, trygghetsboende med mera som idag finns på Trädgården 16, genom att tillskapa en mer generös bygggrätt inom fastigheterna Trädgården 8 och Trädgården 16. Sammanlagt planerar Falkenbergs Bostad AB (FABO) och socialtjänsten för cirka 170 bostäder inom området med kompletterande funktioner för boende och besökande så som dagverksamheter, fotvård, hårvård och café.

Planområdet är idag planlagt och gällande detaljplan är styrande i sin bygggrätt. För att möjliggöra för en nybyggnad på Trädgården 8 och tillbyggnad på Trädgården 16 med en nockhöjd om +25,45 meter över nollplanet samt anpassad användning krävs en ny detaljplan. Nybyggnaden på Trädgården 8 kommer att byggas ihop med befintlig bebyggelse på Trädgården 16. Samtidigt ses bygggrätter inom hela planområdet över för att möjliggöra en viss om-, och tillbyggnation av befintlig bebyggelse.

Socialnämnden beslutade 2019 att ge FABO uppdraget att utreda ut-, om- och tillbyggnad av särskilt boende, trygghetslägenheter, dagverksamhet, boende med särskild service, biståndsbedömt trygghetslägenheter, personalutrymmen och rekreationsytor för fastigheterna Trädgården 8 och 16.

Efter inkommen planansökan från FABO gav kommunstyrelsen 2020-09-15 §244 kommunstyrelseförvaltningen i uppdrag att utarbeta ny detaljplan för Trädgården 8 m.fl. samt att samråda denna.

Detaljplanen var ute på samråd mellan den 19 januari till den 16 februari 2022. Under samrådet framkom synpunkter främst rörande behov av utredning kring förorenad mark, kulturmiljö, parkering, buller och höjd på

byggnaderna. Efter samrådet har ett flertal utredningar tagits fram och resultaten har arbetats in i planhandlingarna. De flertalet utredningar och frågeställningar (framförallt markmiljö och kulturmiljö) som dykt upp efter samrådet gör att planen bytt från standardförfarande till utökat förfarande. 2022-04-05 beslutade den dåvarande kommunstyrelsens arbetsutskott om att godkänna samrådsredogörelse med förslag till förändringar.

2023-01-17 beslutade kommunstyrelsens arbetsutskott om att godkänna planförslaget för granskning. Detaljplanen var ute på granskning mellan 25 januari 2023 till 22 februari 2023. Under granskningsperioden inkom 21 yttranden. Synpunkterna handlade främst om behov av säkerställande kring förorenad mark, buller samt förtydliganden kring kulturmiljö. Revideringar som föreslås efter granskningen rör införandet av nya planbestämmelser för hantering av markföroreningar samt buller, borttagande av en planbestämmelse (före detta a₁ i granskningshandlingarna) samt förtydliganden i planbeskrivningen rörande dessa förändringar och syfte med planbestämmelserna. Tillkommande bestämmelse för markföroreningar är ett villkor för startbesked. Buller hanteras genom att bullerförordningen regleras på plankartan. Den förra bestämmelsen a₁ om att en bebyggelseantikvarisk utredning ska tas fram innan rivningslov får ges föreslås tas bort då dokumentationen redan kommit till stånd. En del mindre förtydliganden, redaktionella justeringar och revideringar föreslås också ske i planbeskrivning.

Motivering av beslut

De förändringar som föreslås ske i planbeskrivning och plankarta rör främst de två punkter som Länsstyrelsen angivit som överprövandegrunder: förorenad mark och buller.

För att hanterad förorenad mark föreslås en bestämmelse om startbesked som lyder ”Startbesked får inte ges för bygglov förrän markens lämplighet för bebyggelse har säkerställts genom att föroreningar i mark och byggnader har avhjälpits eller skydds- och säkerhetsåtgärder har kommit till stånd” införas på plankartan. Bestämmelsen är avstämd med och godkänd av Länsstyrelsen och Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen.

För att säkerställa buller föreslås följande planbestämmelse införas på plankartan:

Bostäderna ska utformas avseende trafikbuller så att:

-60 dBA ekvivalent ljudnivå (frifältsvärde) vid bostadsfasad inte överskrids. Högst 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsfasad (frifältsvärde) kan tillåtas för bostäder upp till 35 kvm.

-bostäder upp till 35 kvm får högst 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsfasad (frifältsvärde).

-ljudnivån vid minst en uteplats i anslutning till bostäder inte överskrider 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå. Maximal ljudnivå får överskridas med högst 10 dBA fem gånger per timme kl 06.00-22.00.

Länsstyrelsen och Kulturmiljö Halland hade synpunkter på beskrivningen av vilket kulturmiljövärde som går förlorat i och med rivning av befintlig bebyggelse på Trädgården 8. Detta föreslås också revideras och förtydligas i planbeskrivningen.

Övriga revideringar av planförslaget framgår av granskningsutlåtandet, kapitel 6.

Kommunstyrelseförvaltningen föreslår att koncept till granskningsutlåtande med föreslagna revideringar av planförslaget godkänns och färdigställs.

Kommunstyrelsens arbetsutskott fattar beslut om samråd och utställning av detaljplaner i enlighet med kommunstyrelsens delegationsordning punkt 7.02.

Ekonomi

Planarbetet och genomförandet bekostas till 100 % av exploatören som i detta fall är FABO.

Underlag för beslut

Beslutsförslag 2023-05-16
Orienteringskarta_Trädgården 8
Granskningsutlåtande - KONCEPT
Plankarta - granskningshandling
Planbeskrivning - granskningshandling
Illustration - granskningshandling

§ 161

Antagande - Detaljplan för Trädgården 8 m fl, KS 2020/170

Beslut

Arbetsutskottet beslutar

1. Godkänna koncept till antagandehandlingar för detaljplan för Trädgården 8 m fl, för färdigställande och antagande.

Arbetsutskottet föreslår kommunstyrelsen tillstyrka kommunfullmäktige besluta

1. Anta detaljplan för Trädgården 8 m fl.

Beskrivning av ärendet

Socialnämnden beslutade 2019 att ge FABO uppdraget att utreda ut-, om- och tillbyggnad av särskilt boende, trygghetslägenheter, dagverksamhet, boende med särskild service, biståndsbedömt trygghetslägenheter, personalutrymmen och rekreationsytor för fastigheterna Trädgården 8 och 16. Efter inkommen planansökan från FABO gav kommunstyrelsen 2020-09-15 § 244 kommunstyrelseförvaltningen i uppdrag att utarbeta ny detaljplan för Trädgården 8 m.fl. samt att samråda denna. Planen har gått från standardförfarande till utökat förfarande.

Detaljplanens huvudsyfte är att möjliggöra för vård-, omsorgsboende och seniorboende, så som särskilt boende, boende med särskild service, biståndsbedömt trygghetsboende och trygghetsboende centralt i Falkenberg. Planen rymmer också kontor för hemtjänstpersonal, verksamhetsytor/gemensamhetsytor för boende och personal, dagverksamheter och kompletterande, mindre centrumverksamheter till de boende så som hårvård, fotvård och café. Teknikutrymmen, förråd, rekreationsytor, cykelparkeringar, parkeringsplatser och transformatorstation möjliggörs också inom planen.

Detaljplanen tas fram för att möjliggöra för en utökning av den befintliga verksamheten av särskilt boende, trygghetsboende med mera som idag finns på Trädgården 16, genom att tillskapa en mer generös byggrätt inom fastigheterna Trädgården 8 och Trädgården 16. Sammanlagt planerar Falkenbergs Bostad AB (FABO) och socialtjänsten för cirka 170 bostäder inom området med kompletterande funktioner för boende och besökande så som dagverksamheter, fotvård, hårvård och café.

Planområdet är idag planlagt och gällande detaljplan är styrande i sin byggrätt. För att möjliggöra för en nybyggnad på Trädgården 8 och tillbyggnad på Trädgården 16 med en nockhöjd om +25,45 meter över nollplanet samt anpassad användning krävs en ny detaljplan. Nybyggnaden på Trädgården 8 kommer att byggas ihop med befintlig bebyggelse på

Trädgården 16. Samtidigt ses byggrätter inom hela planområdet över för att möjliggöra en viss om-, och tillbyggnation av befintlig bebyggelse.

Under planarbetets gång har ett flertal utredningar tagits fram, dessa är djupare beskrivna i planbeskrivningen. Solstudier har tittat på skuggpåverkan som den nya bebyggelsen får på omkringliggande bebyggelse. Trafikbullerutredning har tittat på hur bullernivåer från främst Sandgatan och Ringvägen påverkar planområdet och ny bebyggelse samt hur denna behöver förhålla sig till detta. En planbestämmelse för säkerställande av bullernivåer för bostäder har införts på plankartan. En parkeringsutredning har tittat på behovet av antal parkeringsplatser inom planområdet med tanke på den tänka markanvändningen. Förorenad mark har hittats inom planområdet varpå en del föroreningar redan är avhjälpna, andra riskbedömda samt en planbestämmelse som villkorar startbesked med hänsyn till detta införts på plankartan. Geoteknisk utredning har tagits fram för de delar där nya byggnader planeras. En dagvatten- och skyfallsutredning har tittat på hur dagvatten och skyfall kan hanteras inom planområdet. En kulturmiljöutredning och antikvarisk dokumentation har tittat på de kulturhistoriska värdena som finns hos de byggnader som i och med ett genomförande av detaljplanen kommer att rivas.

Användningsbestämmelse av kvartersmark har under planarbetets gång justerats från bostadsändamål och vårdändamål till att tillåta vård- och omsorgsboende, seniorboende (D₁), en mindre del centrumverksamhet som kompletterar verksamheten (C₁). Även transformatorstation och allmän platsmark gata regleras.

Utformning har bearbetats under planprocessen, både gällande tillåtna höjder, byggrätter och genom att säkerställa gestaltning av ny bebyggelse på Trädgården 8 genom en utformningsbestämmelse. Bestämmelsen reglerar att gestaltningen ska ske med omsorg, att ny byggnad ska utföras med tydlig sockelvåning, att byggnaden ska skapa ett vertikalt intryck på gaveln mot Sandgatan samt att bebyggelsen skall ha en övervägande ljus kulör. Bestämmelsen reglerar också att gavel mot allmän platsmark gata skall vara uppglasad till minst 10 %. Nockhöjd för tillbyggnad på Trädgården 8 och del av Trädgården 16 regleras till +25,5 meter med minsta takvinkel om 5 grader. Existerande bebyggelse på Trädgården 16 regleras efter den nockhöjd de har idag, dvs. +23 meter och med taklutning på minst 23 grader. Dock medges på de befintliga byggnaderna nu även takkupor för ventilation- och teknikutrymme.

Konsekvenser av detaljplanens genomförande innebär bland annat att bebyggelsen på Trädgården 8, som är kulturhistoriskt värdefulla med klassning c, rivs till förmån att tillskapa nya boendemöjligheter för äldre centralt i Falkenberg. Rivningen av byggnaderna innebär att en del av ett lokalt och regionalt kulturarv försvinner. Detta behöver vägas mot intresset att skapa fler bostäder centralt för äldre.

Detaljplanen medger en högre bebyggelse än dagens på Trädgården 8 samt att mer yta får bebyggas på Trädgården 8 och 16. En högre och mer utbredd

bebyggelse innebär en viss skuggpåverkan på omkringliggande fastigheter. Detta vägs dock åter mot att möjliggöra för centralt beläget boende för äldre i Falkenberg.

Detaljplanen har varit ute på samråd mellan den 19 januari till den 16 februari 2022 och granskning mellan 25 januari 2023 till 22 februari 2023. Inkomna yttranden har under dessa tillfällen främst rört förorenad mark, buller, kulturmiljö och gestaltning/höjd av bebyggelse. Alla inkomna yttranden har hanterats av kommunstyrelsens arbetsutskott i beslutad samrådsredogörelse och granskningsutlåtande med förslag till revideringar av planförslaget.

Rivning av befintlig bebyggelse på Trädgården 8 ifrågasätts av Kulturmiljö Halland samt privatperson.

Motivering av beslut

Kommunstyrelseförvaltningen föreslår att handlingarna godkänns och överlämnas till kommunfullmäktige för antagande.

Ekonomi

Planarbetet bekostas till 100 % av exploatören, vilket i detta fall är Falkenbergs Bostads AB (FABO).

Underlag för beslut

Beslutsförslag 2023-05-16

Orienteringskarta_Trädgården 8

Plankarta – antagande KONCEPT

Planbeskrivning – antagande KONCEPT

Illustrationskarta – antagande KONCEPT

§ 162

Ansökan om planbesked - Vessige 6:17 m fl, KS 2022/424

Beslut

Arbetsutskottet föreslår kommunstyrelsen besluta

1. Ge kommunastyrelseförvaltningen i uppdrag att upprätta detaljplan för del av Vessige 6:17 m fl i syfte att pröva förutsättningar för räddningsstation, bostäder samt förskola.
2. Planarbetet förväntas att starta under sista kvartalet 2024.

Beskrivning av ärendet

2022-10-20 inkom en ansökan om planbesked som avser blandade bostäder och brandstation på del av Vessige 6:17 samt tillbyggnad av förskola på del av Vessige 6:16 på kommunalägd mark. Vägen ner till förskolan föreslås inkluderas då den är planlagd som park och saknar gång- och cykelväg. Föreslaget planområde går längs med Sjönevadsvägen (700).

Planområdet är cirka 3,7 hektar och cirka 15 km från Falkenberg stad. På fastigheterna Vessige 6:16 och 6:17 gäller detaljplan Ve2 och Ve4, lagakraft vunnen 1952-53 som anger bostäder eller allmänt ändamål. Planområdet omfattar jordbruksmark och gränsar till jordbruksmark, bostäder och en industritomt som kan vara potentiellt förorenad. Vessigebro beskrivs i översiktsplan 2.0 som en av fyra serviceorter och en tätort med cirka 770 invånare. I serviceorter ska en omfattande service finnas. I ett planarbete bör även ett möjligt utbyggnadsområde för skola/förskola utredas, en del av Väby 5:13 som är privatägd skulle motsvara framtida behov för utökning av förskola/skola. I delöversiktsplan för Vessigebro (DÖP) från 2000 är en del av Väby 5:13 utpekad som ett område för allmänt ändamål.

Befintlig F6 skola har sin hämta/lämna situation för bussar samt varuintag på framsidan. Förskolan från 1991 har fyra avdelningar, varav två avdelningar i paviljonger som har tidsbegränsat bygglov till och med 2029-10-01. Ytan som idag används till paviljonger föreslås nyttjas till parkering och utemiljö till förskolan efter nedmontering. Föreslagen tillbyggnad av förskola ska ersätta paviljongerna. Befintlig brandstation från 1942 (tillbyggd 1988) i Vessigebro är i mycket dåligt skick och behöver ersättas med en ny station. En förstudierapport och lokaliseringsstudier har pågått där räddningsstationen i Ullared används som referensprojekt.

Planområdet ligger inom Vivabs verksamhetsområde för spill- och dricksvatten. Det bedöms finnas kapacitet för dricks- och spillvatten. Dagvattenhantering behöver utredas och säkras vid ett eventuellt planarbete. Planområdet ligger inom ett blivande vattenskyddsområde för Nedre Ätran. Planområdet ligger inom LIS 01 område (landsbygdsutveckling i strandnära lägen). Från Lillån i söder råder det strandskydd på 100 meter. Lillån översvämmas ofta och slänten ner mot Lillån är ett utpekad område för rasrisk så de geotekniska förutsättningarna behöver utredas. Planområdet

ligger delvis inom kulturmiljöprogrammet för Falkenbergs kommun inom område 19 samt inom riksintresse för kulturmiljövård MB 3 kap 6§ ÄTRADALEN. Skolan som byggd 1930 har en C-klassning i bebyggelseinventeringen för kulturhistoriks värdefull bebyggelse.

Motivering av beslut

Blandade bostäder och förskola bedöms vara lämpliga användningar som följer översiktsplanen och DÖP. Planenheten och avdelningar som yttrat sig i interntjänstepersonavstämningen ser farhågor med placering av räddningsstation inom området. Lämpligheten för räddningsstation behöver utredas vidare i planarbetet speciellt avseende trafiksituationen. En trafikutredning bör genomföras i ett tidigt skede. Räddningsstationen föreslås placeras i väster för att skapa avstånd till skolan. Räddningsstationen är en deltidstation där både civila bilar och räddningsfordon kommer korsa gång- och cykelvägen där många barn går själva till skola och idrottshall vid uttryckning. Räddningstjänsten föreslår att åtgärder införs för att förhindra att gående och cyklister hamnar i vägen för utryckande brandbilar.

Trafikverket yttrar att befintlig utformning av vägen medför ett begränsat antal nya anslutningar vilket kan påverka en trafiksäker lösning speciellt avseende brandstationen. Gatu- och trafik avstyrker räddningsstationen och anser att i samband med en detaljplan bör även en översyn av trekanten/korsningen mot Sörbyvägen göras. Bygglovsenheten ifrågasätter lämpligheten med placering av en brandstation i anslutning till befintliga och kommande bostadsområde med de störningar och den trafikfara det kan medföra vid uttryckning. Även placering i närheten av skolområdet med hämta/lämna situationen och ifrågasätter om sikten är tillräckligt god. De föreslår att en annan placering av räddningsstation bör utredas.

Ekonomi

Planbesked och planarbete bekostas av Falkenbergs kommun.

Det kan tillkomma krävas kostsamma åtgärder kopplat till vägar, gång- och cykelväg samt utbyggnad av elnät som bekostas av kommunen. Planbesked påverkar även nämnder och förvaltningar.

En detaljplan kan generera intäkter vid försäljning av bostadstomter.

Underlag för beslut

Beslutsförslag 23-04-27

Orienteringskarta 23-04-27

Ansökan 22-10-20

Bilaga Ansökan 22-10-20

Intern tjänstepersonavstämning – sammanställning 23-04-27