

Ledamöter	Per Svensson (S), ordförande Rebecka Kristensson (S), 1:e vice ordförande (deltar på distans) Anneli Andelén (C), 2:e vice ordförande (deltar på distans) Björn Jönsson (S) (deltar på distans) Ninni Gustavsson (M) (deltar på distans)
Ersättare	Lars Fagerström (L) (deltar på distans) Per Johansson (C) (deltar på distans) Göran Janko (M) (deltar på distans)
Övriga närvarande	Lars Fröding, kommundirektör Johan Ahlberg, utredningssekreterare Helena Lundberg, mark- och exploateringsstrateg § 185 Mattias Fornell, företagsutvecklare § 185 Janna Andersson, mark- och exploateringsingenjör § 186 Katarina Löfberg, controller §§ 187-189 Maria Sjö Dahl, förvaltningschef kultur-, fritids- och teknikförvaltningen §§ 187-188 Jimmy Vänestål, projektledare kultur-, fritids och teknikförvaltningen § 189 Lennart Lorick, VA-planerare § 190
Paragrafer	§§ 185-191
Justering	Ordföranden och Anneli Andelén.
Underskrifter	Sekreterare Johan Ahlberg Ordförande Per Svensson Justerare Anneli Andelén

Anslag/Bevis

Protokollet justerat 2021-08-26 och anslaget. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.
Beslutsinstans Kommunstyrelsens arbetsutskott
Sammanträdesdatum 2021-08-24
Datum då anslaget sätts upp 2021-08-27
Datum då anslaget tas ned 2021-09-20
Protokollet förvaras hos Kommunstyrelseförvaltningen

Underskrift

.....

Anja Franck

Innehållsförteckning

§ 185	Taxa vid försäljning av kommunalt ägd verksamhetsmark	2021/350	4 - 5
§ 186	Redovisning av uppdrag - Ta fram riktlinjer för arrendeavtal gällande kommunal mark	2019/311	6 - 8
§ 187	Slutredovisning ventilationsombyggnad Stadshuset	2021/325	9 - 10
§ 188	Slutredovisning Argus	2021/66	11 - 12
§ 189	Slutredovisning av investeringsprojekt renovering Falkenbergs hamn, kaj B1, B2 och B3	2021/312	13
§ 190	Utsändande av remiss - VA-planering Falkenbergs kommun	2018/72	14
§ 191	Remissvar- Boverkets förslag till föreskrifter och allmänna råd om stöd till energieffektivisering i flerbostadshus med konsekvensutredning	2021/320	15

§ 185

Taxa vid försäljning av kommunalt ägd verksamhetsmark, KS 2021/350

Beslut

Arbetsutskottet föreslår kommunstyrelsen tillstyrka kommunfullmäktige besluta

1. Godkänna revidering av taxa vid försäljning av kommunalt ägd verksamhetsmark, daterad 2021-08-10
2. Taxa vid försäljning av kommunalt ägd verksamhetsmark, daterad 2021-08-10, ska träda i kraft 2021-11-01
3. Tecknade reservationsavtal berörs inte av revidering av taxan i annat fall än då reservationstiden löper ut och förlängning av avtalet tecknas
4. Försäljning av mark inom verksamhetsområdet Hamnen fortsatt ska ske restriktivt med tanke på kommunal styrning av framtida markanvändning i området

Beskrivning av ärendet

Falkenbergs kommun har en taxa antagen av kommunfullmäktige som anger försäljningspris för kommunalt ägd verksamhetsmark, senast reviderad 2018-11-27. Mark- och exploateringsavdelningen har jämfört prissättningen med andra kommuners prissättning av verksamhetsmark och då Falkenbergs kommun ligger lägre i pris än grannkommunerna föreslås en prishöjning. Föreslagen prishöjning innebär en höjning av industrimarkspriset med 30-100 kr/kvm jämfört med befintlig taxa, med undantag för området Korset samt inlandsområdena där befintlig prissättning föreslås kvarstå. Efter prishöjningen kommer Falkenbergs kommun fortsatt att ligga lägre i pris än de flesta grannkommunerna. Taxan föreslås börja gälla den 1 november 2021.

Befintlig taxa innehåller en klausul som anger att om köp av större verksamhetstomt än 20 000 kvm sker vid samma tillfälle uttages endast halv taxa för mark som överstiger de första 20 000 kvm. Mark- och exploateringsavdelningen föreslår att klausulen ändras till att gälla försäljningar som överstiger 30 000 kvm mark.

Falkenbergs kommun har hittills under 2021 tecknat 15 st reservationsavtal gällande ca 75 000 kvm mark. Föreslagen revideringen av taxan kommer inte påverka redan tecknade reservationsavtal förutom i de fall då reservationstiden löper ut och köparen önskar förlänga reservationsavtalet. Då ska den nya taxan gälla.

Försäljning av mark inom verksamhetsområdet Hamnen ska ske restriktivt för att möjliggöra kommunal styrning av den framtida markanvändningen i området, i enlighet med beslut i KF 2010-11-25, § 166.

Taxan föreslås trots det att höjas då den ligger till grund för prissättning av arrendeavtalen i hamnen.

Motivering av beslut

Falkenbergs kommuns taxa för kommunalt ägd verksamhetsmark har i princip inte reviderats sedan 2011. Då prissättningen är betydligt lägre än i grannkommunerna föreslås den höjas. Föreslagen revidering av taxan innebär att priserna för kommunalt ägd verksamhetsmark höjs med 30-100 kr/kvm, med undantag för området Korset samt inlandsområdena där befintlig prissättning föreslås kvarstå. Priserna kommer även efter höjningen att vara lägre än de flesta grannkommunernas.

Ekonomi

Taxan för kommunalt ägd verksamhetsmark föreslås höjas med 30-100 kr/kvm med undantag för området Korset samt inlandsområdena där befintlig prissättning föreslås kvarstå. Prishöjningen medför en intäktsökning på i dagsläget försäljningsbar mark på maximalt ca 80 miljoner kronor.

Underlag för beslut

Beslutsförslag 2021-08-16

Taxa vid försäljning av kommunalt ägd verksamhetsmark, 2021-08-10

Kartor över kommunala verksamhetsområden

Taxa vid försäljning av kommunalt ägd verksamhetsmark, 2018-10-24

§ 186

Redovisning av uppdrag - Ta fram riktlinjer för arrendeavtal gällande kommunal mark, KS 2019/311

Beslut

Arbetsutskottet föreslår kommunstyrelsen tillstyrka kommunfullmäktige besluta

1. Inte ta fram riktlinjer för arrendeavtal med syfte att säkra hållbart markutnyttjande som gynnar biologisk mångfald.
2. Uppdra åt kommunstyrelseförvaltningen att göra en inventering av alla markupplåtelser med ändamålet jordbruk och bete.
3. Uppdra åt kommunstyrelseförvaltningen att utifrån inventering ta fram områden där man kan odla pollinerande växter i syfte att gynna den biologiska mångfalden, samt en kostnadsbedömning för ett eventuellt genomförande.
4. Därmed anse uppdraget redovisat.

Beskrivning av ärendet

Kommunfullmäktige beslutade 2019-06-25 §135 (KS 2018/471) att uppdra åt kommunstyrelsen att ta fram riktlinjer för arrendeavtal gällande kommunal mark med syfte att säkra hållbart marknyttjande som gynnar biologisk mångfald. Mark- och exploateringsavdelningen har utrett möjligheten att säkra hållbart nyttjande av den kommunala marken som upplåts genom arrende.

Motivering av beslut

Det finns fyra typer av arrendeavtal att beakta när man ska ta fram riktlinjer för arrenden: anläggningsarrende, bostadsarrende, jordbruksarrende och lägenhetsarrende. Utöver dessa arrendeavtal finns gratis nyttjanderätter. Då syftet med riktlinjerna var att främja den biologiska mångfalden har vi valt att titta närmare på markupplåtelser med ändamålet jordbruk. Kommunen har två typer av markupplåtelser för jordbruksändamål: nyttjanderätt och jordbruksarrende.

Många av kommunens markupplåtelser är gratis nyttjanderätter med kort uppsägningstid. Detta på grund av att kommunen snabbt ska kunna ta tillbaka marken när den ska tas i anspråk till något annat ändamål, som tex bostads- eller verksamhetsmark. Eftersom nyttjanderättshavaren inte betalar någon avgift finns det inget incitament för dem att säga upp avtalet när de inte längre nyttjar marken. Det kan därför finnas äldre nyttjanderätter som inte längre nyttjas för sitt ändamål. Kommunen bör se över de markupplåtelser som upplåts med gratis nyttjanderätt så att de nyttjas för avsett ändamål. Man bör även överväga att ta ut en mindre årlig avgift för att täcka administrativa kostnader. Detta ökar möjligheterna att nyttjanderättshavaren säger upp nyttjanderätten när de inte längre avser att nyttja marken.

De markområden som kommunen har lite längre framförhållning för kan upplåtas med jordbruksarrende. Ett avtal om jordbruksarrende löper på ett år i taget. Eftersom vi har markupplåtelser med korta arrendeperioder ser vi ingen möjlighet till att ställa krav på arrendatorerna. För att kunna nyttja eventuella EU-bidrag för tex hållbar odling, krävs kontinuitet. Bidragen ges ofta under perioder om fem år. Då kommunen har ettåriga jordbruksarrenden kan arrendatorn inte söka bidrag. Det är inte aktuellt för kommunen att teckna jordbruksarrende med längre arrendeperiod än ett år. Vid jordbruksarrende med en längre avtalsperiod än ett år, har arrendatorn besittningsrätt. Det är även oklart hur kommunen skulle följa upp att arrendatorn uppfyller de eventuella krav som ställs på dem.

Ett alternativ till att ställa krav på arrendatorer är att kommunen aktivt höjer sin ambitionsnivå och avsätter delar av jordbruksmarken för insådd av blommande växter för att gynna biologisk mångfald. Genom att öka mängden blommande växter, så gynnas vilda bin och andra pollinerare genom att de får ökad födotillgång. De blommande markerna skulle även gynna fåglar, både genom att erbjuda ostörda häckningsplatser och föda under vintern. Blommande fält skulle bli ett trevligt och vackert inslag i vår tätortsnära natur. Insådd av blommande växter kan vara en naturlig del i växtföljden och påverkar inte åkermark negativt. Marken kan när som helst ställas om till livsmedelsproduktion igen.

Enligt uppgift från Hushållningssällskapet så kostar markberedning och sådd ca 2 200 kr/ha. Frön kostar (ettåriga växter) ca 940 kr/ha och frön (fleråriga växter) ca 1 220 kr/ha, dvs totalt ca 3500 kr/ha. Det finns möjlighet att söka LONA-bidrag för de första 4 åren, vilket skulle ge 50 % i bidrag. Hushållningssällskapet driver ett projekt kallat ”Hela Sverige blommar”. Projektet innebär att man kan få en gratis fröblandningar som gynnar humlor, bin och andra nyttoinsekter. Fröblandningen räcker dock endast till ett hektar.

Det finns betesmarker där arrendatorn slår gräset istället för att det används som betesmark. I de fall marken varken betas eller slås riskerar marken att växa igen Detta påverkar biologisk mångfald negativt. Kommunen bör därför ställa krav på arrendatorn att marken faktiskt betas. I det fall arrendatorn inte avser nyttja marken för bete ska arrendet upphöra och överlåtas till någon som avser nyttja marken för bete.

Mark- och exploateringsavdelningen föreslår att man gör en inventering av alla markupplåtelser för ändamålet jordbruk och bete.

- Kontrollera så att marken nyttjas för det ändamål den upplåts för. I det fall marken inte nyttjas för avsett ändamål, ska arrendet sägas upp för att sedan upplåtas till annan som avser nyttja markområdet.
- Gratis nyttjanderätter ska ses över. Varje nyttjanderätt ska utvärderas för att se om det fortsatt ska vara en gratis nyttjanderätt eller om det ska utgå en årlig avgift.

Vi bör även ta ställning till om vi ska ta ut en minimiavgift för att täcka administrativa kostnader.

- Finns det markområden som är mindre lämpliga för jordbruksändamål, men passar för att odla pollinerande växter? Ta fram möjliga områden och en kostnadsbedömning för ett eventuellt genomförande.

Ekonomi

Det innebär en kostnad att odla pollinerande växter i syfte att gynna den biologiska mångfalden. När man har tagit fram förslag till lämpliga områden behöver man ta fram en kostnadsbedömning för ett eventuellt genomförande.

Underlag för beslut

Beslutsförslag 2021-08-10
Protokoll KF 2019-06-25 § 135

§ 187

Slutredovisning ventilationsombyggnad Stadshuset, KS 2021/325

Beslut

Arbetsutskottet föreslår kommunstyrelsen tillstyrka kommunfullmäktige besluta

1. Anteckna slutredovisning av investeringsprojektet förtätning och ventilationsåtgärder i Stadshuset till protokollet.

Beskrivning av ärendet

I investeringsplanen 2018 avsattes 2 000 tkr för att möjliggöra förtätning i Stadshuset. Flera av de förvaltningar som är lokaliserade i Stadshuset har utökat personalstyrkan under de senaste åren. För att behålla och attrahera nya medarbetare och erbjuda en god och stimulerande arbetsmiljö är arbetsplatsens utformning viktig. Förtätningen har primärt skett genom att personal delar arbetsrum. Detta har lett till brister i arbetsmiljön gällande ventilation, akustik och belysning. För att arbetsmiljökraven ska uppfyllas krävs åtgärder av dessa faktorer.

De delar av Stadshuset som planerades att åtgärdernas var hallbergiska delen, ny svea, och rörbäckska delen. Då åtgärderna omfattar ett stort antal anställda i stadshuset utfördes åtgärderna under en treårsperiod.

En stor del av utgiften, cirka 8 mnkr, utgörs av utbyte av sju ventilationsaggregat och ventilationskanaler. Under 2012 genomfördes en ombyggnad av ventilationen i den del av stadshuset som ligger mot Nygatan. I övriga huset är ventilationsaggregaten mellan 20–30 år gamla och mestadels dimensionerade för en person per kontor.

Inför 2021 minskades budgeten och endast delarna vid röbeckska och ny svea har åtgärdats, dvs inte den hallbergiska delen. I samband med byte av ventilation har nya undertak samt belysning installerats och verksamheterna har till viss del genomfört ytskiktsrenovering med egna medel.

Motivering av beslut

För slutredovisning av större investeringsprojekt gäller att investeringsprojekt med total utgift överstigande 5 mnkr snarast efter färdigställande ska slutredovisas till kommunfullmäktige.

Ekonomi

Utfall	tkr
Byggentreprenad	8 511
Projektering	619
Byggherrekostnad	210
Summa	9 340

Budget	9500
Överskott	160

Projektet har hållit sig inom budget och har gått enligt tidsplan. Huvuddelen av projektet var uppdelat på fyra etapper som genomfördes under 2019 och 2020. Arbetena underlättades i hög grad av distansarbete till följd av coronapandemin då många utrymmen ej användes fullt ut under entreprenadtiden. Överskottet beror på lägre oförutsedda kostnader än budgeterat. God planering och mindre människor i lokalerna har varit en bidragande faktor.

Budgethistorik:

Budget 2018: 2 000 tkr

Budget 2019: utökning till 14 000 tkr

Budget 2021: minskning till 9 500 tkr

Underlag för beslut

Beslutsförslag 2021-07-05

Kultur-, fritids- och tekniknämnden 2021-06-24 § 101

§ 188

Slutredovisning Argus, KS 2021/66

Beslut

Arbetsutskottet föreslår kommunstyrelsen tillstyrka kommunfullmäktige besluta

1. Anteckna slutredovisning av investeringsprojektet Argus samt gradäng Argus till protokollet.

Beskrivning av ärendet

Projektet inleddes med att man i samband med underhållsåtgärder i hus 2 upptäckte föroreningar i pelare och i massor under byggnaden. Efter omfattande provtagningar och utredningar rörande renoveringsåtgärder konstaterades i styrgruppen att rivning och ersättning av byggnaden var att föredra. Efter fortsatta utredningar kring övriga byggnaders underhållsbehov och livslängd beslutade man i styrgruppen att även hus 7 skulle rivras och ersättas och att de lokaler som finns i tillfälliga paviljonger också skulle integreras i samband med en nybyggnation. Senare beslutades även att hus 1 skulle rivras och att bibliotek och idrottshall skall integreras i nybyggnationen och att ett nytt kunskaps- och kulturcentrum skulle skapas.

2016: Arkitekttävling där FOJAB Arkitektkontor i Helsingborg vann första priset och tilldelades uppgiften att projektera byggnaden

2017: Projektering och upphandling

2018: Byggnation påbörjas

2019: Byggnation

2020: Byggnation avslutas, slutbesiktning, överlämnande till verksamheten

Vid genomförandet togs beslut om att bygga en gradäng i huvudaulan på Argus. Budget för gradängen erhöles genom en separat budgetpost och ingår i föreliggande slutredovisning.

Från det att entreprenaden beställdes har projektet försenats med tre månader på grund av tillkommande pålningsarbeten i samband med grundläggningen, samt en månads försening av Aula på grund av sen beställning av gradäng.

Projektet är det första i Falkenbergs kommun som erhållit ”Miljöbyggnad Silver”. Byggnaden har både fjärrvärme och bergvärme. Vid grundläggning av källaren upptäcktes sulfidjordar i Falkenberg.

Motivering av beslut

För slutredovisning av större investeringsprojekt gäller att investeringsprojekt med total utgift överstigande 5 mnkr snarast efter färdigställande ska slutredovisas till kommunfullmäktige.

Investeringsprojektets senast beslutade projektbudget (se beslutsunderlag "Budgethistorik KKC") uppgår till 421 800 tkr. I detta projekt ingår Argus, om- och tillbyggnad av hus 3 inklusive vuxenutbildningen, samt ombyggnad av hus 5. I detta beslut slutredovisas endast Argus. Argus del av den totala projektbudgeten uppgår till 223 000 tkr. Resterande delar i projektet kommer att slutredovisas senare.

Ekonomi

Projektbudget Argus, hus 3, 5 och vuxenutbildningen **421 800**

Varav Argus **223 000**

Slutredovisning Argus	tkr
Byggentreprenad	202 838
Projektering	10 677
Byggherrekostnad	585
Anslutningsavgifter	552
Bygglov	200
Summa	214 852

Överskott, Argus 8 148

Kvarvarande budget (slutredovisas senare) **198 800**
(avser hus 3, 5 och vuxenutbildningen)

Överskottet beror på mindre oförutsedda utgifter än budgeterat. God planering, en bra upphandling och antaget anbud motsvarade budgetplaneringen.

Slutredovisning gradäng Argus	tkr
Projektbudget	5 500
Utfall	4 907
Överskott, gradäng	593

Överskottet beror på nyttjandet av samma projektörer och entreprenörer som i Argusprojektet vilket gjorde att man kunde minska utgifterna.

Underlag för beslut

Beslutsförslag 2021-07-06

Budgethistorik KKC Kultur-, fritids- och tekniknämnden 2021-06-24, § 100

§ 189

Slutredovisning av investeringsprojekt renovering Falkenbergs hamn, kaj B1, B2 och B3, KS 2021/312

Beslut

Arbetsutskottet föreslår kommunstyrelsen tillstyrka kommunfullmäktige besluta

1. Anteckna slutredovisning av investeringsprojektet renovering Falkenbergs hamn kaj B1, B2, B3 till protokollet.

Beskrivning av ärendet

Renoveringen av kaj B1 och B2 omfattade vattenbilning, armering och omgjutning av kajdäcket för att klara belastningen på kajen. Omgjutning och armering av kajdäck ca 1880 kvadratmeter.

Renoveringen av kaj B3 omfattade slagning av 12 st nya pålar då belastningsberäkningar visat att kajen var undermålig. Kajdäcket har brutits upp och fler armeringslager har gjutits in för att klara belastningen på kajen. Omgjutning och armering av kaj däck ca 550 kvadratmeter.

Motivering av beslut

För slutredovisning av större investeringsprojekt gäller att investeringsprojekt med total utgift överstigande 5 mkr snarast efter färdigställande ska slutredovisas till kommunfullmäktige.

Ekonomi

Projektbudgeten var 16 900 tkr, varav kaj B1 och B2 var beräknad till 11 500 tkr och kaj B3 till 5 400 tkr. Utfallet för hela projektet blev 12 950 tkr. Avvikelsen uppgick till 3 950 tkr.

Utfallet blev lägre än budgeterat då ytan på Kaj B1 minskades ned med ca 300 m² på grund av att den inte belastas med trafik utan nyttjas för ett elevatorband för salt lossning. Vinnande anbud var även den entreprenör som utfört renoveringen av Kaj B3 och som hade god kunskap om kajens konstruktion och hur arbetet skulle utföras.

Underlag för beslut

Beslutsförslag 2021-08-02

§ 190

Utsändande av remiss - VA-planering Falkenbergs kommun, KS 2018/72

Beslut

Arbetsutskottet föreslår kommunstyrelsen besluta

1. Remittera föreslagen VA-plan till berörda.

Beskrivning av ärendet

EU:s ramdirektiv för vatten har som slutmål att förbättra statusen på alla vattenförekomster. Genom Åtgärdsprogrammet för Västerhavet och kommunernas åtgärd nr 7 finns en tydlig uppmaning till att planera VA-försörjningen för att minska påverkan på kommunens vattenförekomster:

Kommunerna ska upprätta och utveckla vatten- och avloppsplaner för att miljö kvalitetsnormerna för vatten ska kunna följas. Åtgärden behöver genomföras i samverkan med länsstyrelserna.

Arbetet med att upprätta en VA-plan har bedrivits av kommunstyrelseförvaltningen och Vatten & Miljö i Väst AB tillsammans med miljö- och hälsoskyddsförvaltningen. Arbetet har till delar finansierats med LOVA-medel från Länsstyrelsen.

Nu finns ett förslag till VA-plan för Falkenbergs kommun och förslaget bör remitteras innan vidare beslut om planen kan fattas.

Motivering av beslut

Att ta fram en VA-plan för en kommun är en lång process. Det förslag som tagits fram utifrån processen är nu så genomarbetat att det kan skickas ut för synpunkter. Hållbarhetsavdelningen föreslår därför att planen remitteras till berörda kommunala förvaltningar och bolag samt till externa remissinstanser, som exempelvis Länsstyrelsen.

Förutom att vara inriktad på samhällets behov av dricksvatten, samt spill- och dagvattenhantering bör VA-planen ses som en del av den Lokala Agendan samt kommunens klimatanpassningsarbete.

Ekonomi

Arbetet med VA-plan har till delar finansierats med LOVA-medel från Länsstyrelsen. Ett beslut att remittera VA-planen medför inte extra kostnader för Falkenbergs kommun. Revidering och sammanställning av remissen hanteras inom hållbarhetsavdelningens ram.

Underlag för beslut

Beslutsförslag 2021-06-15

Förslag till VA-plan för Falkenbergs kommun 2021-06-04

§ 191

Svar på remiss - Boverkets förslag till föreskrifter och allmänna råd om stöd till energieffektivisering i flerbostadshus med konsekvensutredning, KS 2021/320

Beslut

Arbetsutskottet beslutar

1. Översända kommunstyrelseförvaltningens tjänsteskrivelse som Falkenbergs kommuns svar på remissen.

Beskrivning av ärendet

Falkenbergs kommun har getts möjlighet att svara på remissen Boverkets förslag till föreskrifter och allmänna råd om stöd till energieffektivisering i flerbostadshus samt tillhörande förslag till ansökningsformulär.

Kommunstyrelsen beslutade på sammanträdet 2021-08-17 att delegera till arbetsutskottet att översända yttrande över remissen.

Motivering av beslut

Kommunstyrelseförvaltningen har haft uppdraget att svara på remissen. Dialog om förslaget har förts med representant för Falkenbergs bostad AB och kommunens energi- och klimatrådgivare. Yttrandet översänds därmed till Boverket som Falkenbergs kommuns svar på remissen.

Ekonomi

Beslutet påverkar inte kommunens ekonomi.

Underlag för beslut

Beslutsförslag 2021-08-13

Tjänsteskrivelse 2021-08-13

Remiss – Boverkets förslag till föreskrifter och allmänna råd om stöd till energieffektivisering i flerbostadshus 2021-07-21

Utkast till ansökningsformulär 2021-07-21

Kommunstyrelsen 2021-08-17 § 199