

Ledamöter

Per Svensson (S), ordförande
Rebecka Kristensson (S), 1:e vice ordförande
Anneli Andelén (C), 2:e vice ordförande
Björn Jönsson (S)
Ninni Gustavsson (M)

Ersättare

Georgia Ferris (KD)
Markus Jöngren (MP)
Lars Fagerström (L)
Per Johansson (C)
Göran Janko (M)

Övriga närvarande

Johan Ahlberg, utredningssekreterare
Paulina Claesson, utvecklingschef §§ 228-229
William Hedman, ekonomichef §§ 228-229
Herman Pehrson, koncernekonom §§ 228-230
Oscar Åström, HR-strateg §§ 228-229
Christian Brandel, fastighetsförvaltare kultur-, fritids- och teknikförvaltningen § 230
Jennifer Nordén, mark- och exploateringsingenjör § 235
Helena Lundberg, mark- och exploateringsstrateg §§ 236-240
Niklas Lidström, mark- och exploateringschef §§ 240-241
Mattias Fornell, företagsutvecklare § 240
Erik Memmi, mark- och exploateringsingenjör § 242
Cecilia Emanuelsson, planarkitekt § 243
Nadja Ricklund, planarkitekt § 244
Rickard Alström, planarkitekt §§ 245-247
Sofia Hedberg Broberg, översiktsplanerare § 250

Paragrafer

§§ 228-250

Justering

Ordföranden och Anneli Andelén.

Underskrifter

Sekreterare
Johan Ahlberg

Ordförande
Per Svensson

Justerare
Anneli Andelén

Anslag/Bevis

Protokollet justerat 2021-10-06 och anslaget. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.

Beslutsinstans Kommunstyrelsens arbetsutskott

Sammanträdesdatum 2021-10-05

Datum då anslaget sätts upp 2021-10-07

Datum då anslaget tas ned 2021-10-29

Protokollet förvaras hos Kommunstyrelseförvaltningen

Underskrift

.....

Anja Franck

Innehållsförteckning

§ 228	Kommunstyrelsens delårsrapport 2021	2021/25	5
§ 229	Kommunens delårsrapport 2021	2021/26	6
§ 230	Tidigareläggning av investeringsprojekt takbyte i Falkenbergs hamn	2021/417	7
§ 231	Firmateckning för registrerade stiftelser	2021/359	8
§ 232	Rapport - Ej verkställda beslut enligt socialtjänstlagen SoL och lag om stöd och service till funktionshindrade LSS. Kvartal 2 2021	2021/261	9
§ 233	Svar på remiss - Politisk organisation 2023- 2026	2021/262	10 - 11
§ 234	Svar på remiss - Äga avfall - en del av den cirkulära ekonomin	2021/303	12
§ 235	Godkännande av jakträttsavtal inom fastigheten Ullared 3:17	2021/388	13
§ 236	Godkännande av reservationsavtal, del av Slätten 1:1 m.fl	2021/401	14 - 15
§ 237	Godkännande av reservationsavtal, del av Tröinge 6:75	2021/402	16
§ 238	Godkännande av reservationsavtal, del av Smedjeholm 1:65	2021/403	17 - 18
§ 239	Godkännande av reservationsavtal, Tröinge 6:109	2021/405	19
§ 240	Godkännande av reservationsavtal, del av Tröinge 6:75	2021/411	20 - 22
§ 241	Avsiktsförklaring gällande kommunens mark angränsande till kv. Spetsen	2021/416	23
§ 242	Avsiktsförklaring avseende fastigheten Rönnhagen 4, Falkenbergs roddklubb	2021/418	24 - 25
§ 243	Ansökan om planbesked - Eftra 3:3	2021/258	26 - 27
§ 244	Ansökan om planbesked- Detaljplan för Eftra	2021/255	28 - 30

§ 245	Ansökan om planbesked - detaljplan Ormen 9 m fl	2021/213	31 - 33
§ 246	Avrapportering av samråd - upphävande av detaljplan för Heberg 9:11	2019/22	34
§ 247	Antagande - upphävande av detaljplan för Heberg 9:11	2019/22	35
§ 248	Redovisning av uppdrag - Införa försöksverksamhet inom Falkenbergs gymnasieskola med försäljning av överbliven lunchmat till elever och personal	2021/404	36 - 37
§ 249	Information - Kommun- och regionledningsforum	2021/3	38
§ 250	Information - Fördjupad översiktsplan Falkenbergs stad	2017/189	39

§ 228

Kommunstyrelsens delårsrapport 2021, KS 2021/25

Beslut

Arbetsutskottet föreslår kommunstyrelsen besluta

1. Godkänna kommunstyrelsens delårsrapport för 2021.

Beskrivning av ärendet

Ekonomiavdelningen vid kommunstyrelseförvaltningen har upprättat delårsrapport för 2021. Kommunstyrelsen, exklusive affärsverksamhet, redovisar en positiv avvikelse för perioden om 7 036 tkr. Inklusive affärsverksamheten uppgår avvikelsen till 17 475 tkr.

För helåret 2021 prognostiserar kommunstyrelsen exklusive affärsverksamheten en positiv avvikelse mot budget på 3 755 tkr och 18 655 tkr inklusive affärsverksamheten.

Motivering av beslut

Kommunstyrelsen föreslås att godkänna delårsrapporten för 2021.

Ekonomi

Beslutet i sig påverkar inte kommunens ekonomi.

Underlag för beslut

Beslutsunderlag 2021-09-24

Kommunstyrelsens delårsrapport 2021

Kommunstyrelsens investeringsuppföljning 2021-08-31

§ 229

Kommunens delårsrapport 2021, KS 2021/26

Beslut

Arbetsutskottet föreslår kommunstyrelsen tillstyrka kommunfullmäktige besluta

1. Godkänna delårsrapport för januari – augusti 2021.
2. Att göra redaktionella ändringar i texten fram till kommunfullmäktiges sammanträde.

Beskrivning av ärendet

Efter åtta månader redovisar kommunen ett positivt resultat på 149,6 mnkr, vilket är 43,2 mnkr högre än föregående års periodresultat som var ett överskott på 106,4 mnkr. Den främsta skillnaden är att ökningen av skatteintäkter och statsbidrag är väsentligt högre än nämndernas nettokostnadsutveckling.

Prognosen för kommunens resultat 2021 är 107,3 mnkr att jämföra med budgeterat underskott på 14,4 mnkr, vilket innebär en positiv prognosavvikelse på 121,7 mnkr. 97,0 mnkr förklaras av högre skatteintäkter och statsbidrag än budgeterat.

Prognosen för nämnderna är i stort sett en budget i balans även om det finns över- och underskott i respektive nämnd. De största negativa prognoserna på nämnderna återfinns på socialnämnden, försörjningsstödet, kultur-, fritids- och tekniknämnden och servicenämnden medan de största överskotten är hänförliga till kommunstyrelsens affärsverksamhet och centralt avsatta nämndmedel.

Motivering av beslut

Enligt fastställda rutiner ska delårsrapport per augusti upprättas och redovisas.

Ekonomi

Beslutet i sig påverkar inte kommunens ekonomi.

Underlag för beslut

Beslutsförslag 2021-09-29

Kommunens delårsrapport januari – augusti 2021

Nämndernas delårsrapporter januari-augusti 2021 Bilaga 1

Överförmyndarnämnden 2021-08-31

§ 230

Tidigareläggning av investeringsprojekt takbyte i Falkenbergs hamn , KS 2021/417

Beslut

Arbetsutskottet föreslår kommunstyrelsen besluta

1. Godkänna tidigareläggning av investeringsprojekt takbyte Falkenbergs Terminal AB.

Beskrivning av ärendet

I investeringsplanen finns medel avsatt med 700 tkr årligen för takbyten i Falkenbergs Terminal. Genom att utföra samtliga takbyten under samma år kan åtgärderna upphandlas samtidigt med samordningsvinster och möjlighet till bättre anbud som följd. För att möjliggöra detta krävs att kommunstyrelsen godkänner att tidigarelägga investeringarna så att den totala projektbudgeten om 3 500 tkr kan användas under 2022.

Motivering av beslut

Enligt beslutade investeringsprinciper kan kommunstyrelsen godkänna att tidigarelägga investeringsprojekt med en projektbudget på upp till 5 mnkr.

Ekonomi

I investeringsplanen finns 700 tkr avsatt årligen under 2022-2026, totalt 3 500 tkr. Förslaget innebär att samtliga takbyten sker 2022 och att hela projektbudgeten därmed utnyttjas detta år.

Underlag för beslut

Beslutsförslag 2021-09-24

Presentation investeringsprojekt takbyte i Falkenbergs hamn

§ 231

Firmateckning för registrerade stiftelser, KS 2021/359

Beslut

Arbetsutskottet föreslår kommunstyrelsen besluta

1. Stiftelsen Rörbeckska Donationen, Stiftelsen Lennart Karlssons minnesfond, Stiftelsen Heljasfonden, Stiftelsen Sofia Haags donationsfond, Stiftelsen Britta Gröndells fond, Stiftelsen Sonja och Nils Wikströms stipendiefond, Stiftelsen John Johanssons donationsfond, Stiftelsen Per Svenssons donation 1 och Stiftelsen Per Svenssons donation 2 tecknar namn och firma enligt följande:

Kommunstyrelsens ordförande eller kommunstyrelsens andre vice ordförande i förening med Karolina Svensson eller William Hedman tecknar stiftelsens namn och firma, två i förening.

Beskrivning av ärendet

Firmatecknare kallas den som tecknar en juridisk persons firma, d.v.s. har befogenhet att företa rättshandlingar, som exempelvis att skriva under avtal, vilka blir bindande för den juridiska personen.

Motivering av beslut

Föregående beslut om rätt att underteckna skrivelser och handlingar för de registrerade stiftelser där kommunstyrelsen är styrelse eller förvaltare, 2019-11-12 § 464, behöver uppdateras på grund av personalförändring.

Ekonomi

Ärendet påverkar inte Falkenbergs kommuns ekonomi.

Underlag för beslut

Beslutsförslag 2021-08-20

§ 232

Rapport - Ej verkställda beslut enligt socialtjänstlagen SoL och lag om stöd och service till funktionshindrade LSS. Kvartal 2 2021, KS 2021/261

Beslut

Arbetsutskottet föreslår kommunstyrelsen tillstyrka kommunfullmäktige besluta

1. Anteckna att rapport om ej verkställda beslut enligt socialtjänstlagen (SoL) och lag om stöd och service till funktionshindrade (LSS) avseende kvartal 2 2021 har inlämnats.

Beskrivning av ärendet

Falkenbergs kommun har enligt socialtjänstlagen (SoL) och lagen om stöd och service (LSS) skyldighet att kvartalsvis till Inspektionen för vård och omsorg (IVO) och kommunens revisioner rapportera gynnande biståndsbeslut som ej verkställts inom tre månader från beslutsdatum. Även kommunfullmäktige ska informeras om dessa beslut.

Motivering av beslut

Kommunstyrelseförvaltningen föreslår att kommunfullmäktige antecknar till protokollet att rapport om ej verkställda beslut per 2021-06-30 har inlämnats

Ekonomi

Förslaget påverkar inte kommunens ekonomi.

Underlag för beslut

Beslutsförslag 2021-09-27

Socialnämnden 2021-09-21, § 133

Socialförvaltningen, Rapport – Ej verkställda beslut, 2021-08-20

§ 233

Svar på remiss - Politisk organisation 2023–2026, KS 2021/262

Beslut

Arbetsutskottet föreslår kommunstyrelsen besluta

1. Översända yttrandet till beredningen för översyn av den politiska organisationen och interkommunala samarbeten som kommunstyrelsens svar på remissen.

Beskrivning av ärendet

Kommunfullmäktiges beredning för översyn av den politiska organisationen och interkommunala samarbeten har lämnat förslag på ny politisk organisation för mandatperioden 2023-2026. Kommunstyrelsen ges, liksom övriga nämnder, styrelser med flera, möjlighet att yttra sig över beredningens förslag.

Beredningen anser att nuvarande nämndorganisation i stort fungerar väl, men har identifierat ett antal ansvarsområden som med fördel skulle kunna överföras mellan nämnderna. För kommunstyrelsens vidkommande avses hamnverksamheten, vilken kultur-, fritids- och tekniknämnden föreslås ansvara för. I övrigt föreslås ändringar i antalet ledamöter i styrelsen.

Motivering av beslut

Kommunstyrelseförvaltningen har sammanställt förslag på synpunkter i en tjänsteskrivelse, daterad 2021-09-23. Kommunstyrelseförvaltningen föreslår i tjänsteskrivelsen att kommunstyrelsen välkomnar beredningens förslag beträffande ansvaret för hamnverksamheten, men söker motivering i fråga om utökning av antalet ledamöter i styrelsen samt kring synen på formerna för utskott och beredningar.

Ekonomi

Förslaget påverkar inte kommunens ekonomi.

Underlag för beslut

Beslutsförslag 2021-09-23

Kommunstyrelseförvaltningen, tjänsteskrivelse, 2021-09-23

Yrkande

Per Svensson (S) yrkar bifall till kommunstyrelseförvaltningens förslag.

Ninni Gustavsson (M) yrkar att det i kommunstyrelsens yttrande över förslaget framgår att sammansättningen av antalet ledamöter och ersättare i nämnder och styrelser ska vara oförändrat.

Propositionsordning

Ordföranden ställer proposition på kommunstyrelseförvaltningens förslag mot Ninni Gustavssons (M) ändringsyrkande och finner att arbetsutskottet beslutar i enlighet med kommunstyrelseförvaltningens förslag.

Reservation

Ninni Gustavsson (M) reserverar sig mot beslutet till förmån för eget yrkande.

Anteckning

Göran Janko (M) anmäler avvikande mening mot beslutet till förmån för Ninni Gustavssons (M) yrkande.

§ 234

Svar på remiss - Äga avfall - en del av den cirkulära ekonomin, KS 2021/303

Beslut

Arbetsutskottet föreslår kommunstyrelsen besluta

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

Beskrivning av ärendet

Falkenbergs kommun har fått möjlighet att lämna synpunkter på betänkandet Äga avfall – en del av den cirkulära ekonomin (SOU 2021:24). Utredningen föreslår alternativa lösningar för ökade möjligheter för yrkesmässiga verksamheter att ta hand om sitt kommunala avfall. Utredningen lägger fram förslag om ”frival” som innebär att verksamheterna kan välja att hantera avfallet på annat sätt än att lämna det till kommunen, som idag till stor del har monopol på att samla in och behandla kommunalt avfall från både hushåll och verksamheter.

Definitionen kommunalt avfall definieras i 15 kap. 3 § miljöbalken. Kommunalt avfall är avfall från hushåll och sådant avfall från andra källor som till sin art och sammansättning liknar avfall från hushåll.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden och kommunstyrelseförvaltningen har svarat på remissen och synpunkterna är samlade i kommunstyrelseförvaltningens tjänsteskrivelse.

Motivering av beslut

Föreslaget yttrande i tjänsteskrivelsen innebär att Falkenbergs kommun avstyrker remissförslaget med motiveringen att det skulle ge kommunerna en större arbetsbelastning, ökad ekonomisk risk och sannolikt inte resultera i någon större miljönytta jämfört med dagens reglering. Tjänsteskrivelsen föreslås översändas till Miljödepartementet som Falkenbergs samlade svar på remissen.

Ekonomi

Själva remissvaret påverkar inte kommunens ekonomi, däremot kan betänkandets förslag i stor utsträckning påverka kommunens ekonomi och arbetsbelastning.

Underlag för beslut

Beslutsförslag 2021-09-27

Kommunstyrelseförvaltningen, tjänsteskrivelse, 2021-09-24

Miljö- och hälsoskyddsnämnden 2021-09-15, § 92

Miljödepartementet, Äga avfall – en del av den cirkulära ekonomin, 2021-06-16

§ 235

Godkännande av jakträttsavtal inom fastigheten Ullared 3:17, KS 2021/388

Beslut

Arbetsutskottet beslutar

1. Godkänna avtal om jakträtt inom fastigheten Ullared 3:17 (avtal 400 089).

Beskrivning av ärendet

Falkenbergs kommun har förvärvat del av Ullared 6:3, ca 21 ha, genom överenskommelse. I överenskommelsen har parterna avtalat om fortsatt jakträtt inom förvärvat område, nuvarande Ullared 3:17, i ett separat tecknat avtal.

Mark- och exploateringsavdelningen har tagit fram förslag till jakträttsavtal, där nyttjanderättstiden utgör 10 år. Kommunen har rätt att återta hela eller delar av nyttjanderätten före avtalstidens utgång om motivet för eller jaktmöjligheten väsentligt förändras.

Motivering av beslut

I tidigare tecknad överenskommelse har parterna kommit överens om fortsatt jakträtt inom förvärvat område. Marken utgörs av skog- och åkermark och bedöms lämplig för jakträtt.

I enlighet med kommunstyrelsens delegationsordning punkt 6.04 äger arbetsutskottet rätt att besluta om upplåtelse där avtalsperioden överstiger tre år.

Ekonomi

Upplåtelsen sker utan avgift.

Underlag för beslut

Beslutsförslag 2021-09-09
Jakträttsavtal 400 089
Kartbilaga

§ 236

Godkännande av reservationsavtal, del av Slätten 1:1 m.fl, KS 2021/401

Beslut

Arbetsutskottet föreslår kommunstyrelsen tillstyrka kommunfullmäktige besluta

1. Godkänna reservationsavtal nr 55 med Södra Skogsägarna ekonomisk förening, avseende del av Slätten 1:1 samt Slätten 1:32.

Beskrivning av ärendet

Södra Skogsägarna ekonomisk förening (nedan benämnt köparen) äger fastigheten Odlaren 2 där de bedriver odlingsverksamhet i växthus samt odlingsramper. Köparen är i behov av mer mark för att kunna utöka verksamheten och har därför inkommit med ett önskemål till Falkenbergs kommun om att förvärva del av den intilliggande kommunala fastigheten Slätten 1:1 samt fastigheten Slätten 1:32.

Falkenbergs kommun har upprättat ett reservationsavtal där kommunen reserverar del av fastigheten Slätten 1:1 samt fastigheten Slätten 1:32 åt köparen, ca 17 500 kvm. Inom området ska köparen bedriva odlingsverksamhet med odlingsramper samt eventuellt ytterligare ett växthus.

Inom fastigheten har det tidigare legat en skjutbana. Det har genomförts en markundersökning som visar att det finns föroreningar inom fastigheten. Falkenbergs kommun ansvarar för samt bekostar sanering av fastigheten innan köparen tillträder fastigheten.

Enligt reservationsavtalet ska köparen söka bygg-/marklov för odlingsramperna senast sex månader efter den dag kommunen genomfört erforderlig sanering samt påbörja byggnationen av ramperna senast nio månader efter det att bygglovet är beviljat. Det är först när byggnationen är påbörjad som betalning och marköverlåtelse sker. Om inte byggnationen påbörjas i tid faller avtalet och kommunen kan sälja marken till annan intressent. Köpeskillingen är 4 375 000 kronor.

Motivering av beslut

Falkenbergs kommun äger verksamhetsmark inom område Ågård väster som är till försäljning för 250 kr/kvm, enligt taxa beslutad av kommunfullmäktige 2018-11-27.

Ekonomi

Falkenbergs kommun erhåller ersättning för marken i reservationsavtal nr 55 på 4 375 000 kronor, vilket motsvarar 250 kr/kvm. Köparen bekostar fastighetsbildningen.

För att kommunen ska kunna sälja verksamhetsmarken behöver den saneras. Kommunen får kostnader för sanering av marken.

Underlag för beslut

Beslutsförslag 2021-09-24

Reservationsavtal nr 55, Södra Skogsägarna

Karta, reservationsavtal nr 55

§ 237

Godkännande av reservationsavtal, del av Tröinge 6:75, KS 2021/402

Beslut

Arbetsutskottet föreslår kommunstyrelsen tillstyrka kommunfullmäktige besluta

1. Godkänna reservationsavtal nr 54 med Dina Kubik AB, avseende del av fastigheten Tröinge 6:75.

Beskrivning av ärendet

Dina Kubik AB (nedan benämnd köparen) bygger industribyggnader som styckas i mindre fastigheter som de säljer till kunder. Produktion av byggnaderna sker för närvarande i en fabrik i Varberg men då den inte är anpassad efter köparens verksamhet har köparen inkommit med ett önskemål om att förvärva mark vid Falkenbergsmotet för byggnation av en husfabrik. Fabriken kommer inledningsvis att innehålla produktionslinjer för ytterväggar och taksektioner.

Falkenbergs kommun har upprättat ett reservationsavtal där kommunen reserverar del av fastigheten Tröinge 6:75 åt köparen, ca 13 500 kvm. Inom området ska köparen bygga en industribyggnad på ca 2 500-3 000 kvm innehållande kontor och produktionslokal samt ca 1 000 kvm lageryta med skärmtak. Resterande del av fastigheten ska användas för lager, lastning/lossning, dagvattenhantering m.m. I enlighet med detaljplanen ska 25 % av fastigheten utgöras av grönyta.

Enligt reservationsavtalet ska köparen söka bygglov för byggnationen senast 2022-05-01 samt påbörja byggnationen senast åtta månader efter det att bygglovet är beviljat. Det är först när byggnationen är påbörjad som betalning och marköverlåtelse sker. Om inte byggnationen påbörjas i tid faller avtalet och kommunen kan sälja marken till annan intressent. Köpeskillingen är 2 700 000 kronor.

Motivering av beslut

Falkenbergs kommun äger verksamhetsmark vid Falkenbergsmotet som är till försäljning för 200 kr/kvm, enligt taxa beslutad av kommunfullmäktige 2018-11-27.

Ekonomi

Falkenbergs kommun erhåller ersättning för marken i reservationsavtal nr 54 på 2 700 000 kronor, vilket motsvarar 200 kr/kvm. Köparen bekostar fastighetsbildningen.

Underlag för beslut

Beslutsförslag 2021-09-24

Reservationsavtal nr 54, Dina Kubik AB

Karta, reservationsavtal nr 54

§ 238

Godkännande av reservationsavtal, del av Smedjeholm 1:65, KS 2021/403

Beslut

Arbetsutskottet föreslår kommunstyrelsen tillstyrka kommunfullmäktige besluta

1. Godkänna reservationsavtal nr 62 med DBT Fastigheter AB, avseende del av fastigheten Smedjeholm 1:65.
2. Godkänna reservationsavtal nr 63 med DBT Fastigheter AB, avseende del av fastigheten Smedjeholm 1:65.

Beskrivning av ärendet

DBT Fastigheter AB (nedan benämnd köparen) är del av Derome-koncernen. Köparen har inkommit med ett önskemål om att förvärva mark på Smedjeholm för etablering av en byggvaruhandel, vilken ska ersätta byggvaruhandeln de idag har på Tångvägen. Köparen har även önskemål om att om några år etablera maskinuthyrning i anslutning till byggvaruhandeln.

Falkenbergs kommun har upprättat två stycken reservationsavtal där kommunen reserverar del av fastigheten Smedjeholm 1:65 åt köparen. Avtal 1 (reservationsavtal nr 62) avser en yta på ca 17 200 kvm som ska bebyggas med lokaler för byggvaruhandel på ca 5 000 kvm. Övrig yta ska användas för uppställning, lastning m.m. Enligt reservationsavtalet ska köparen söka bygglov för byggvaruhandeln senast 2022-05-01 och påbörja byggnationen senast 8 månader efter det att bygglovet beviljats. När byggnationen är påbörjad betalar köparen en köpeskilling på 2 064 000 kronor.

Avtal 2 (reservationsavtal nr 63) avser en intilliggande yta på ca 3 150 kvm som ska bebyggas med en lokal för maskinuthyrning på ca 1 000 kvm. En förutsättning för förvärv av mark inom avtal 63 är att köparen har förvärvat mark i enlighet med avtal nr 62. Köparen ska söka bygglov för byggnad för maskinuthyrning senast 2024-05-01 och påbörja byggnationen senast åtta månader efter bygglovet beviljats. När byggnationen är påbörjad betalar köparen en köpeskilling på 378 000 kronor.

Det är först när byggnationen är påbörjad som betalning och marköverlåtelse sker. Om inte byggnationen påbörjas i tid faller avtalet och kommunen kan sälja marken till annan intressent.

Motivering av beslut

Falkenbergs kommun äger verksamhetsmark inom område Smedjeholm som är till försäljning för 120 kr/kvm, enligt taxa beslutad av kommunfullmäktige 2018-11-27.

Ekonomi

Falkenbergs kommun erhåller ersättning för marken i reservationsavtal 62 på 2 064 000 kronor och i reservationsavtal 63 på 378 000 kronor, vilket motsvarar 120 kr/kvm.

Köparen bekostar fastighetsbildningen.

Underlag för beslut

Beslutsförslag 2021-09-24

Reservationsavtal nr 62, DBT Fastigheter AB

Reservationsavtal nr 63, DBT Fastigheter AB

Karta, DBT Fastigheter AB

§ 239

Godkännande av reservationsavtal, Tröinge 6:109, KS 2021/405

Beslut

Arbetsutskottet föreslår kommunstyrelsen tillstyrka kommunfullmäktige besluta

1. Godkänna reservationsavtal nr 58 med Infrahubs AB avseende fastigheten Tröinge 6:109.

Beskrivning av ärendet

Infrahubs AB (nedan benämnd köparen) skapar och bygger lager åt främst e-handelsföretag. Falkenbergs kommun godkände 2020-05-26 reservationsavtal nr 26 med köparen avseende aktuell fastighet. Avtalet har löpt ut och då köparen fortsatt har dialog med intressenter har de inkommit med ett önskemål om att teckna ett nytt reservationsavtal för fastigheten.

Falkenbergs kommun har upprättat ett förslag till reservationsavtal där kommunen reserverar fastigheten Tröinge 6:109 åt köparen. Inom fastigheten ska köparen bygga en lagerbyggnad på minst 20 000 kvm. Enligt detaljplanen ska minst 25 % av fastigheten utgöras av grönyta.

Enligt reservationsavtalet ska köparen söka bygglov för byggnationen senast 2022-03-31 samt påbörja byggnationen senast 6 månader efter det att samtliga tillstånd beviljats. Det är först när byggnationen är påbörjad som betalning och marköverlåtelse sker. Om inte byggnationen påbörjas i tid faller avtalet och kommunen kan sälja marken till annan intressent. Köpeskillingen är 11 179 500 kronor.

Motivering av beslut

Falkenbergs kommun äger verksamhetsmark vid Falkenbergsmotet som är till försäljning för 300 kr/kvm, enligt taxa beslutad av kommunfullmäktige 2018-11-27. I taxan finns en klausul som anger att om köp av större verksamhetstomt än 20 000 kvm sker vid samma tillfälle utgår endast halv taxa för mark som överstiger de första 20 000 kvm.

Ekonomi

Falkenbergs kommun erhåller ersättning för marken i reservationsavtal nr 58 på 11 179 500 kronor. Köparen bekostar fastighetsbildningen.

Underlag för beslut

Beslutsförslag 2021-09-24
Reservationsavtal nr 58, Infrahubs AB
Karta, reservationsavtal nr 58

§ 240

Godkännande av reservationsavtal, del av Tröinge 6:75, KS 2021/411

Beslut

Arbetsutskottet föreslår kommunstyrelsen tillstyrka kommunfullmäktige besluta

1. Godkänna reservationsavtal nr 50 med KFB Fastigheter i Falkenberg AB, avseende del av fastigheten Tröinge 6:75.
2. Godkänna reservationsavtal nr 51 med KFB Fastigheter i Falkenberg AB avseende del av fastigheten Tröinge 6:75.

Beskrivning av ärendet

Kellebex AB, Falkenbärgaren AB och Bertil Svederberg Gräv AB har inkommit med ett önskemål om att förvärva mark vid Falkenbergsmotet. För etableringarna har de bildat ett gemensamt bolag – KFB Fastigheter i Falkenberg AB. Företagen vill köpa mark som ska samnyttjas av de olika företagen och bebyggas med byggnader innefattande lager, verkstad, däckverkstad och tvätthall samt eventuellt även bränsleterminal och laddstationer. Vidare är två av företagen, Kellebex AB och Bertil Svederberg Gräv AB, i behov av mark för dels biluppställning och dels masshantering. Falkenbergs kommun och köparna har under en längre tid diskuterat lämplig placering av etableringen, där Falkenbergs kommun ursprungligen föreslagit ett annat läge för etableringen. Efter diskussion med köparna har Falkenbergs kommun upprättat två stycken reservationsavtal, nr 50 och nr 51, där kommunen reserverar mark vid Falkenbergsmotet för köparens förfrågningar.

Avtal nr 50 avser en yta på ca 20 000 kvm där köparen ska bygga deras gemensamma etablering. Etableringen är placerad på föreslagen tomt efter starkt önskemål från köparna. En tidig utformningsskiss visar två byggnader om vardera 30*60 m samt parkering och kringtytor, se bifogad utformningsskiss. Enligt reservationsavtalet ska köparen söka bygglov för lager och huvudbyggnad senast 2022-05-01 och påbörja byggnationen senast 8 månader efter det att alla tillstånd är klara. När byggnationen är påbörjad betalar köparen en köpeskilling på 4 000 000 kronor.

Avtal nr 51 avser en yta på ca 16 000 kvm där Kellebex AB ska anlägga en uppställningsplats för bilar och Bertil Svederberg Gräv AB ska anordna plats för masshantering. Fastigheten köps av det gemensamma bolaget KFB Fastigheter i Falkenberg AB. Fastigheten innefattar två stycken byggnader och köparen köper enligt avtalet fastigheten, inklusive byggnaderna, i befintligt skick. Köparen ska söka bygg-/marklov samt nödvändiga tillstånd för markanvändningen senast 2022-05-01 och anlägga uppställningsplats samt yta för masshantering senast åtta månader efter tillstånden beviljats och avstyckningen är klar. När uppställningsplatsen samt yta för masshantering har anlagts betalar köparen en köpeskilling på 3 250 000 kronor.

Det är först när byggnationen/iordningställandet av marken är påbörjad som betalning och marköverlåtelse sker. Om inte byggnationen påbörjas i tid faller avtalet och kommunen kan sälja marken till annan intressent.

Köparen har inkommit med en skrivelse i vilken köparen motsätter sig angiven köpeskilling. Köparen hänvisar till antagen taxa för verksamhetsmark och den klausul som anger att om större verksamhetstomt än 20 000 kvm sker vid samma tillfälle uttages endast halv taxa för den mark som överstiger de första 20 000 kvm, se bifogad taxa. Köparen anser därför att halverad köpeskilling ska utgå för 16 000 kvm. Falkenbergs kommun motsätter sig detta och menar att för att klausulen ska vara tillämplig ska det röra sig om förvärv av en verksamhetstomt samt vara för samma ändamål.

Vidare anser köparna i skrivelsen att kommunen bör utföra samt bekosta rivning av byggnaderna inom avtal 51, vilket köparna uppskattat kommer att kosta ca 200 000 kronor. En förutsättning för att förvärvet ska kunna ske omgående har varit att köparna köper fastigheten, inklusive byggnaderna, i befintligt skick.

Motivering av beslut

Falkenbergs kommun äger verksamhetsmark vid Falkenbergsmotet som är till försäljning för 200 kr/kvm, enligt taxa beslutad av kommunfullmäktige 2018-11-27. Falkenbergs kommun har upprättat två reservationsavtal som möjliggör försäljning av verksamhetstomter vid Falkenbergsmotet.

Köparna har inkommit med en skrivelse där de anser att halverad köpeskilling ska utgå för mark som överstiger 20 000 kvm. Falkenbergs kommun motsätter sig detta och menar att för att klausulen ska vara tillämplig ska det röra sig om förvärv av en sammanhållen verksamhetstomt samt vara för samma ändamål. I inkommen skrivelse skriver köparna att de önskar köpa en sammanhållen yta. Det har dock varit ett starkt önskemål från köparnas sida att få förvärva just föreslagen fastighet på 20 000 kvm angiven i reservationsavtal nr 50. Kommunen erbjöd ursprungligen ett annat markområde. I anslutning till fastigheten på 20 000 kvm är det inte möjligt att skapa resterande ytor de är i behov av, därav anledningen till att det är två separata fastigheter.

Köparna skriver även att kommunen bör utföra samt bekosta rivning av byggnaderna inom fastigheten (inom avtal 51), vilket är uppskattat av köparna att kosta ca 200 000 kronor. Då önskemålet om förvärv av detta markområde inkom till kommunen för enbart några veckor sedan har kommunen inte haft möjlighet att hantera rivning av byggnaderna och en förutsättning för att förvärvet skulle kunna ske omgående var att fastigheten, inklusive byggnaderna, såljs i befintligt skick, vilket framgår av undertecknat avtal. Angiven kostnadsuppgift på 200 000 kronor är framtagen av köparen och kommunen har inte haft möjlighet att kvalitetssäkra kostnadsuppgiften då skrivelsen inkom till kommunen samma dag som ärendet anmälades till ksau.

Ekonomi

Falkenbergs kommun erhåller enligt avtalen ersättning för marken i reservationsavtal nr 50 på 4 000 000 kronor och i reservationsavtal nr 51 på 3 250 000 kronor, vilket motsvarar 200 kr/kvm. Köparen bekostar enligt avtalen avstyckning av fastigheterna.

Underlag för beslut

Beslutsförslag 2021-09-27

Reservationsavtal nr 50, KFB Fastigheter i Falkenberg AB

Reservationsavtal nr 51, KFB Fastigheter i Falkenberg AB

Karta, reservationsavtal nr 50 och nr 51

Utformningsskiss, KFB Fastigheter i Falkenberg AB

Skrivelse i tillägg till reservationsavtal nr 50, 2021-09-24

Skrivelse i tillägg till reservationsavtal nr 51, 2021-09-24

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

Yrkande

Rebecka Kristensson (S) yrkar bifall till kommunstyrelseförvaltningens förslag.

Ninni Gustavsson (M) yrkar, med instämmande av Anneli Andelén (C), att köp av del av Falkenberg Tröinge 6:75 enligt reservationsavtal 50 och 51 ses som en sammanhållen markaffär, där man kan tillgodoräkna sig Falkenbergs kommuns taxa vid försäljning av verksamhetsmark. Det innebär att KFB Fastigheter AB betalar 50 % av köpeskillingen för det antal kvadratmeter som överstiger 20 000 kvadratmeter.

Propositionsordning

Ordföranden ställer proposition på kommunstyrelseförvaltningens förslag mot Ninni Gustavssons (M) ändringsyrkande och finner att arbetsutskottet beslutar i enlighet med kommunstyrelseförvaltningens förslag.

Reservation

Ninni Gustavsson (M) och Anneli Andelén (C) reserverar sig mot beslutet till förmån för eget yrkande.

Anteckning

Göran Janko (M) anmäler avvikande mening mot beslutet till förmån för Ninni Gustavssons (M) yrkande.

§ 241

Avsiktsförklaring gällande kommunens mark angränsande till kv. Spetsen, KS 2021/416

Beslut

Arbetsutskottet föreslår kommunstyrelsen besluta

1. Godkänna förslag till avsiktsförklaring mellan Falkenbergs kommun och Hallandsbäcken AB, gällande del av Herting 2:1.

Beskrivning av ärendet

Herting 2:1 är en stor fastighet, en av kommunens stamfastigheter och som i princip består av allmän platsmark. Fastighetsägarna till Spetsen 1 har inkommit med en förfrågan om att kunna förvärva en del av kommunens mark i direkt anslutning till deras fastighet. Fastighetsägaren har sedan tidigare ett beviljat planbesked på sin fastighet. Eftersom den efterfrågade marken är planlagd som allmän platsmark är den inte för kommunen möjlig att sälja, men den skulle kunna tas med i den pågående detaljplanen för att pröva som kvartersmark.

Motivering av beslut

Genom förslaget till avsiktsförklaring (Letter of Intent) medger kommunen att ett utpekat område av Herting 2:1 kan ingå i den nya detaljplanen och att marken kan prövas lämplig för annan markanvändning. Skulle marken ingå i detaljplanen hävdar Hallandsbäcken att området skulle bli bättre som helhet.

Avsiktsförklaringen innebär inte en köpeskilling och är inget formellt köp. En framtida förhandling måste hållas mellan Hallandsbäcken och Falkenbergs kommun om förvärvet. Avtalet innehåller också en del punkter som närmast är att betrakta som upplysningar.

Ekonomi

Avtalet visar på kommunens framtida intention att sälja området. Detta beslut får dock inga ekonomiska konsekvenser.

Underlag för beslut

Beslutsförslag 2021-09-24

Avsiktsförklaring gällande mark inom Herting 2:1, 2021-09-23

§ 242

Avsiktsförklaring avseende fastigheten Rönnhagen 4, Falkenbergs roddklubb, KS 2021/418

Beslut

Arbetsutskottet föreslår kommunstyrelsen besluta

1. Godkänna avsiktsförklaring avseende reservation av fastigheten Rönnhagen 4 för Falkenbergs roddklubb.

Beskrivning av ärendet

Falkenbergs roddklubb arrenderar idag mark och vattenområde på fastigheterna Rönnhagen 4 och Slätten 1:1 genom nyttjanderättsavtal 200 753. Klubben har en verksamhetslokal på fastigheten Rönnhagen 4, som klubben själva uppfört och äger, och har under sommarhalvåret även utlagda flytbryggor i Ätran på vattenområde hörande till den kommunala fastigheten Slätten 1:1.

Klubben är för sin verksamhet beroende av att ha sina verksamhetslokaler nära Ätran. Genom årens lopp har klubbens verksamhet blivit omlokaliserade inom Falkenbergs stad ett flertal gånger. För att trygga sin nuvarande plats invid Ätran har klubben framfört önskemål till kommunen om att fastigheten Rönnhagen 4 ska reserveras för dem, så att klubben ges möjlighet till ett framtida köp av fastigheten.

Avsiktsförklaringen löper fram till och med den 1 juni 2031, vilket är datumet då roddklubbens nyttjanderättsavtal löper ut.

Motivering av beslut

Bedömningen är att den kommunala fastigheten Rönnhagen 4 inte behövs för något annat ändamål och att ett framtida förvärv av fastigheten inte heller förhindrar någon utveckling av verksamheterna i området. Reservationstiden om ca 10 år motiveras av att Falkenbergs roddklubb, som är en ideell förening, behöver tid på sig att samla ihop kapital till ett eventuellt fastighetsförvärv av Rönnhagen 4.

Beslutet om att reservera fastigheten till Falkenbergs roddklubb har likheter med ett köpekontrakt men fastställer inte en framtida köpeskilling. Av denna anledning är inte delegationsordningens pkt 6.03 tillämplig och beslutet fattas därför av kommunstyrelsen.

Ekonomi

Om följden av avsiktsförklaringen blir att Falkenbergs roddklubb förvärvar fastigheten någon gång i framtiden, kommer det generera en intäkt till kommunen. Köpeskilling bestäms om och när det blir aktuellt för klubben att förvärva fastigheten och behandlas inte i detta avtal.

Underlag för beslut

Beslutsförslag 2021-09-27

Avsiktsförklaring avseende fastigheten Rönnhagen 4, Falkenbergs
roddklubb

Översiktskarta

§ 243

Ansökan om planbesked - Eftra 3:3, KS 2021/258

Beslut

Arbetsutskottet föreslår kommunstyrelsen besluta

1. Uppdra åt kommunstyrelseförvaltningen att utarbeta förslag till detaljplan för fastigheten Eftra 3:3 i syfte att pröva förutsättningarna för bostäder samt kommunal och privat service.
2. Inordna planarbetet i prioriteringsordningen och i samband med det ges en översiktlig tidsplan.
3. Avtal gällande plankostnader tecknas innan planarbetet inleds.

Beskrivning av ärendet

Kommunstyrelseförvaltningen har 2021-05-19 fått in en ansökan om planbesked för fastigheten Eftra 3:3 där sökanden avser bygga bostäder samt service. Kommunstyrelsen beslutar i ärendet.

Motivering av beslut

Området är beläget ca 16 km söder om Falkenberg centralort längs med Långasandsvägen ca 2km från Långasand.

Ansökan har varit ute på internremiss med många inkomna synpunkter. Området är med i FÖP för södra kusten där del av fastigheten är utpekad som utvecklingsområde för bostäder. Länsstyrelsen har accepterat 1/3 av området varför en tidig dialog med dem är viktigt.

Området är sedan tidigare inte planlagt och idag är marken bevuxen med skog och snår. Det går även ett vattendrag genom fastigheten.

Överlag är det positiva svar på internremissen då det i mycket stämmer överens med Falkenbergs kommuns utveckling. Vid ett eventuellt planarbete behöver man ta hänsyn till vägen ner till området då den är relativt smal för att kunna tillhandahålla både gång- och cykelväg. Närmsta busshållplats är ca 2,5 km bort vid kustvägen. Närmsta skola finns i Slöinge och Heberg där Söderskolan i Heberg i dagsläget har bäst förutsättningar att ta emot fler skolelever.

Utöver de vanliga utredningarna som geoteknik, markföroreningar och trafik kommer den stora frågan i det här området vara dagvattnet. Det finns en problematik gällande dagvattnet nere i Långasand och det är oerhört viktigt att det nya området inte påverkar Långasand negativt och förvärrar deras situation. Kommunstyrelsen har tagit beslut 2021-03-16 §78 om att inte gå vidare med den översikt av detaljplaner som påbörjats i Långasand. Mycket stora krav kommer att ställas på dagvattenutredning och kommande dagvattenhantering. Det är ett spännande område att utveckla och det finns möjlighet att verkligen spetsa till dagvattenhanteringen. I och med att det även går ett vattendrag genom fastigheten behöver ett eventuellt planarbete även ta hänsyn till strandskyddsfrågan.

Ekonomi

Planarbetet kommer bekostas av exploatör. Området är idag utanför kommunens verksamhetsområde för vatten-, avlopp- och dagvattenhantering. En utökning av verksamhetsområde kan komma att påverka kommunens budget.

Innan eventuellt planarbete påbörjas ska planavtal som reglerar kostnaderna tecknas med exploatören.

Underlag för beslut

Beslutsförslag 2021-09-19

Orienteringskarta

Ansökan 2021-05-20

Ansökan bilaga 2021-05-20

Yrkande

Anneli Andelén (C) och Ninni Gustavsson (M) yrkar bifall till kommunstyrelseförvaltningens förslag.

§ 244

Ansökan om planbesked- Detaljplan för Eftra 3:21 och Risarp 1:3, KS 2021/255

Beslut

Arbetsutskottet föreslår kommunstyrelsen besluta

1. Avslå ansökan om att inleda planarbete för fastigheterna Eftra 3:21 och del av Risarp 1:3.

Beskrivning av ärendet

Kommunstyrelsen fattar beslut om planbesked.

Ansökan om planbesked för fastigheterna Eftra 3:21 och del av Risarp 1:3 inkom 2021-05-19 med förslag att göra en ny detaljplan som syftar till bostäder och en utveckling av Strandstugan. Fastigheterna ligger inom detaljplan Å100 som vann laga kraft 2009-09-24 och syftar på platsen för planförslaget till naturmark, transporter för skogsbruk medges, transformatorstation/ pumpstation, bostad eller servicebutik, café och vandrarhem.

Efter att planbeskedet har varit på interremiss och diskuterats på arbetsmöten har det framkommit att det är viktigt att tänka på att Långasand i enlighet med översiktsplanen bör ha goda kommunikationer. Trafiksituationen, som periodvis redan är ansträngd, behöver därför ses över vid ett eventuellt planarbete. Strandskyddet inom området är redan upphävt. Området berörs av fyra riksintressen. Vid ett planarbete kommer dagvattenfrågan med största sannolikhet bli mycket omfattande och komplex och man behöver se över naturvärden på platsen. Inom området har E.ON idag markförlagd låg- och mellanspänningskabel i osäkert läge samt en transformatorstation.

Fastigheterna är belägna på gränsen mellan Söderskolans och Slöingeskolans upptagningsområden. Utifrån dagens situation har Söderskolan en större kapacitet att hantera ett ökat elevantal än vad Slöingeskolan har. I de fall ytterligare bostadsområden etableras i denna del av kommunen ökar trycket på platser i södra delen av Falkenbergs kommun vilket på sikt leder till behov av nyetablering av förskola.

Genomgående har varit starka reaktioner på att befintlig detaljplan på området är förhållandevis ny, bara 12 år vilket innebär att genomförandetiden för detaljplanen gick ut för bara 2 år sedan. Det har också framkommit att processen för befintlig detaljplan var mycket resurskrävande och startade redan 1973.

Motivering av beslut

Plan- och bygglovsavdelningen ser positivt på en utveckling av Strandstugan, service, inom området men anser att en ny detaljplan inte är nödvändig för detta.

Utbyggnads- och förändringsmöjligheter finns i den befintliga detaljplanen. Befintlig byggnad utnyttjar inte den befintliga detaljplanens möjligheter fullt ut idag.

Vidare i enlighet med Översiktsplan 2014 borde nya bostäder tillkomma i första hand där det finns eller finns förutsättningar för samhällsservice i form av kollektivtrafik eller annan service, men eftersom området ligger utanför tätortsområde när det kommer till just kollektivtrafik så ser framtiden osäker ut just ur kollektivtrafiksynpunkt. Vägen är idag smal, det är ofta fullbelagda parkeringar och ett antal farthinder som ökar i antal tyder på problem med höga hastigheter. Planbeskedets förslag på nya funktioner som bokbuss, utställningar, bio, café/restaurang, leveranspool, samåkning, bilpool, vårdcentral osv kommer att alstra ännu mer trafik. Det är troligtvis inte lämpligt med gårdsplan på vägen av trafiksäkerhets- och trygghetsskäl, inte heller lämpligt av framkomlighetsskäl och det kommer att begränsa möjligheterna för drift- och underhåll av vägen.

Befintlig detaljplan är tämligen ny och var resurskrävande. Ett nytt detaljplanearbete på platsen kan innebära detsamma och även anledning att se befintlig detaljplan som ett resultat av många års avvägningar som till slut fann sin plats.

Området berörs idag av fyra riksintressen, bland annat enligt 4 kap MB. Planbeskedet har diskuterats med Länsstyrelsen som hänvisade till en dom med upphävande av detaljplan för Duveslätt 1:3 m.fl i Varbergs kommun med stöd av bland annat detta riksintresse. Länsstyrelsen beslutade 2019-09-16 om en strategi för bevarande av kustområden med höga naturvärden i Hallands län (meddelande 2019:20). I skriften utpekas 32 områden som på sikt bör få formellt skydd, "företrädesvis som naturreservat". Till dessa områden hör Långasand (sidan 42). På en karta visas det område som anses ha "särskilt högt skyddsvärde". Det omfattar bland annat den del av Risarp 1:3, över vägen från Strandstugan sett, där det i projektbeskrivningen för Eftra 3:21 skulle placeras ett "multifunktionshus" och anläggas parkeringsplatser.

Området ligger inom allmänt verksamhetsområdet för vatten och spill, dock ej för dagvatten. Att inrätta ett allmänt verksamhetsområde för dagvatten anses inte vara ekonomiskt försvarbart då det bl.a. finns stora tekniska utmaningar, med hänvisning och stöd till kommunstyrelsens beslut från 2021-03-16, där man beslutade att avsluta arbetet med revideringar av flera detaljplaneuppdrag med hänsyn till dagvattenfrågor, huvudmannaskap och ekonomi inom området.

Vi ser även en stor risk att ett positivt planbesked av den här karaktären på platsen skulle kunna bidra till fler liknande förfrågningar med en negativ kumulativ utveckling inom området med tanke på riksintressen, dagvattenfrågor, natur- och kulturvärden.

I sitt granskningsyttrande 2018-01-24 skriver länsstyrelsen angående just kompletteringar i Långasand: ”Om ett stort antal mindre kompletteringar görs till en bebyggelsegrupp skulle de till slut kunna omfatta så mycket mark att det orsakar påtaglig skada på de natur- och kulturvärden som bestämmelserna i 4:1, 4:2 och 4:4 miljöbalken ska skydda”, samt att ”det finns en gräns för stort Långasand kan bli utan att orsaka påtaglig skada på natur- och kulturvärdena i området”

Med hänvisning till ovanstående avstyrker plan- och bygglovsavdelningen därför positivt planbesked.

Ekonomi

Ett eventuellt planarbete bekostas av exploatören och inleds med tecknande av planavtal. Upplysningsvis så kommer exploatören vid ett genomförande av detaljplanen bli skyldig att ersätta vägföreningen för den mark de tar i anspråk som idag är planlagt som allmän platsmark, men den hanteringen sköts av Lantmäteriet och vid en eventuell planläggning kommer vi också reglera saken i ett exploateringsavtal.

I de fall ytterligare bostadsområden etableras i denna del av kommunen ökar trycket på förskoleplatser i södra delen av Falkenbergs kommun vilket på sikt leder till behov av nyetablering av förskola vilket kan påverka kommunens budget.

Området är idag utanför kommunens verksamhetsområde för dagvatten och enligt kommunens riktlinjer ska det, om inte undantag görs, vid framtagandet av ny detaljplan bli kommunalt verksamhetsområde och det kan påverka kommunens budget. Ny bebyggelse på Långasand riskerar att förvärra dagvattenproblemen och leda till att fastighetsägare i området med stöd av 6 § Lagen om allmänna vattentjänster skulle kunna kräva att kommunen bygger ett dagvattensystem för hela området.

Underlag för beslut

Beslutsförslag 2021-09-17

Orienteringskarta 2021-09-17

Bef detaljplan Å100 2021-09-20

Ansökan Planbesked 2021-05-20

Ansökan Planbesked Bilaga 2021-05-20

Yrkande

Per Svensson (S) yrkar bifall till kommunstyrelseförvaltningens förslag.

Anteckning

Georgia Ferris (KD) och Markus Jöngren (MP) antecknar sitt stöd för kommunstyrelseförvaltningens förslag till protokollet.

§ 245

Ansökan om planbesked - detaljplan Ormen 9 m fl, KS 2021/213

Beslut

Arbetsutskottet föreslår kommunstyrelsen besluta

1. Ge kommunstyrelseförvaltningen i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för fastigheten Ormen 9 m fl i syfte att pröva förutsättningarna för ett utökat handelsområde.
2. Fastigheterna Vinkeln 6 och 7 ingår ej i planarbetet.
3. Avtal gällande plankostnader mm ska tecknas före planarbetet inleds.

Beskrivning av ärendet

Plan- och bygglovsavdelningen har fått in en ansökan om planbesked för Ormen 9 m fl. Ansökan gäller möjligheten till en ny detaljplan för handelsområdet Lokstallarna. Huvudsyftet är att ge möjlighet till att bygga ut ICA byggnaden. Främst för att skapa en lokal för effektiv och anpassad varuplock till onlinehandeln. ICAs onlinehandel är på väg att centraliseras så för att kunna erbjuda kunderna i Falkenberg ett större onlineutbud med lokalt producerade varor behöver man nya lokaler. Utbyggnaden föreslås ske i tre våningar enligt bilagd situationsplan. Matvarubutiken kommer inte vara i flera plan utan för de andra våningarna är det tänkt andra verksamheter, förslagsvis gym som bedöms fungera bra i kombination med dagligvaruhandel. Med utbyggnaden vill man även skapa en restaurang knuten till butiken samt en större förbutik.

Utbyggnaden föreslås ske på befintlig parkering. För att ersätta förlorade parkeringsplatser vill sökanden dels riva den villa som finns kvar längs Sandgatan. Tidigare fanns fyra stycken villor. Tre av dem revs när bygglovsnämnden gav tillfälligt bygglov för parkering på villatomterna. Med en ny detaljplan vill sökande få permanent bygglov för de anlagda parkeringarna och möjlighet att riva den återstående villan. Vidare vill man se över möjligheten att lägga om befintlig dagvattendamm för att tillskapa ett antal parkeringsplatser. Man har även köpt in en bostadsvilla på Alegränd (Vinkeln 6) som man vill riva för att anlägga personalparkering.

Sökande är på väg att förvärva fastigheten Vinkeln 7 som ligger mellan Alegränd och ICA. Idag en bostadsfastighet där sökande vill undersöka möjligheterna att utöka användningen till kontor (mäklare mm.), vård (vårdcentral, tandläkare). Tanken är att förlägga den typen av verksamhet i den del av byggnaden som ligger närmst Sandgatan och låta övriga delen av fastigheten förbli bostadsfastighet.

Ansökan berör två gällande planer. Detaljplan för kv Ormen 4 och 9 m.fl (nr 283) från 2002. I detaljplanen är området planlagt som kvartersmark med användning Handel, Kontor och Dagvård. Mot Sandgatan är användningen Bostad, likväl för kvarteret Vinkeln 7. Vinkeln 7 är även planlagd med en

varsamhetsbestämmelse k1 – Vid ändring och tillbyggnad av befintlig byggnad skall byggnadernas särdrag beaktas.

Fastigheten Ormen 12, den återstående villan längs Sandgatan, är också registrerad som intressant för kulturmiljön.

Fastigheten Vinkeln 6, där sökande vill riva bostadshuset till förmån för personalparkering, får endast bebyggas för Bostads-, handels- eller hantverksändamål enligt Stadsplanen för kvarteren Passaren, Vinkeln och Kyrkan från 1946. Även huset på den fastigheten är utpekad som intressant för Kulturmiljön.

Förslaget har skickats på remiss till ett stort antal avdelningar, förvaltningar och bolag inom kommunen. Inkomna yttranden är bilagda i beslutsunderlaget. Alla remissvar är i grunden positiva flera ser såväl utredningsbehov som att sökandens förslag behöver ses över.

Motivering av beslut

Plan- och bygglovsavdelningen är positiva till ansökans intentioner av fortsatt utveckling av handelsområdet Lokstallarna. Handelsområdet har under flera år växt fram med ICA, Systembolaget och andra diverse butiker som bidrar till servicen i staden. Området har formerna av ett externt handelsområde men ligger centralt i staden och är en del av centrum. En fortsatt utveckling av området måste därför utvecklas mot att vara en del av centrum och inte fortsätta växa i formen av ett externt handelsområde. Något som även flera avdelningar skriver i sina remissvar. Fastighetsägarens ansökan behöver därför utvecklas för att bidra till en hållbar utveckling av centrum.

I översiktsplanen och i den fördjupade översiktsplanen för Falkenbergs stad som har varit ute på samråd är ett fokus för en hållbar utveckling att staden ska att växa inifrån och ut. Att arbeta med förtätning, främst för bostäder. Att riva bostadshuset på fastigheten Vinkeln 6 till förmån till parkering är därför direkt olämpligt och går helt emot kommunens intentioner. Riva Ormen 12 kan ses som mer rimligt sett till dess placering i området. Att omvandla centrala bostadslägenheter för kontor och vård behöver diskuteras vidare vid planarbetet.

Alternativa lösningar för parkering, som inte kräver samma ytanspråk och där befintliga hårdgjorda ytor nyttjas mer effektivt, behöver studeras vid ett planarbete. Stora öppna parkeringsytor bidrar inte till en attraktiv centrummiljö. Med nya parkeringslösningar kan det skapas förutsättningar för att nyttja handelsområdet mer effektivt och potentiellt utveckla området med mer handel, kontor och eventuellt även bostäder. Den ändrade användningen med kontor mm. som föreslås för Vinkeln 7 skulle bl.a kunna införlivas inom Ormen 9. Den markparkering som ändå kommer finnas bör brytas upp med plantering vilket bygglovsnämnden anser ska vara tvingande i en ny detaljplan. 30 av de parkeringsplatser som finns idag är genom avtal för allmän parkering och dessa platser yttar gata- och trafikenheter behöver säkras vid framtagandet av detaljplanen.

Vid en planläggning behöver hanteringen av dagvatten och skyfall utredas. Sökandens förslag att ta bort befintlig dagvattendamm till förmån för parkering är flera remissinstanser emot.

Dammen behövs för såväl fördröjning som rening. En förutsättning för detaljplanens genomförande är att stora delar av dagvattnet fördröjs och renas inom fastigheten vilket behöver utredas under ett planarbete.

Såväl bostadshuset på Vinkeln 6 som Ormen 12 är inventerade och med i Riksantikvarieämbetets bebyggelseregister för sina kulturmiljövärden och att de föreslås rivas ställer sig bygglovsnämnden negativa till.

Flera remissinstanser yttrar sig över trafiksituationen som behöver ses över och utredas vid ett planarbete. Antalet infarter och dess användning behöver ses över. Förslaget planområde har idag fyra infarter om man inkluderar infarten till bostadshuset på Vinkeln 7. Trafiksituationen längs Sandgatan behöver ses över för såväl gång, cykel, kollektivtrafik som övrig trafik. Även trafiksituationen inom handelsområdet bör studeras och ses över.

Idag ligger Lokstallarna med järnvägsspåren i ryggen men planarbetet behöver ta hänsyn till den dagen järnvägsspåren eventuellt försvinner och staden kan byggas ihop. Då är det viktigt att handelsområdet inte är en stängd sida mot Västra gårdet utan kan bli en naturlig del i att integrera centrum mot Västra gårdet. Planarbetet bör därför sträva efter att hitta lägen för ny bebyggelse och infrastruktur som inte förstör för den tänkta framtiden.

Ytterligare förutsättningar som bör studeras och utredas vid ett planarbete är förekomsten av en fridlyst groda i dagvattendammen, potentiellt förorenade området samt bullersituationen.

Ekonomi

Planarbetet föregås av ett tecknande av planavtal som regler kostnaderna för planarbetet.

Underlag för beslut

Beslutsförslag 2021-08-30

Orienteringskarta

Remissvar

Ansökan om planbesked

Situationsplan från exploatören

Situationsplan – kommenterad

Yrkande

Per Svensson (S) yrkar att fastigheterna Vinkeln 6 och 7 utgår från planarbetet.

Propositionsordning

Ordföranden ställer proposition på kommunstyrelseförvaltningens förslag mot Per Svenssons (S) ändringsyrkande och finner att arbetsutskottet beslutar i enlighet med Per Svenssons (S) yrkande.

§ 246

Avrapportering av samråd - upphävande av detaljplan för Heberg 9:11 , KS 2019/22

Beslut

Arbetsutskottet beslutar

1. Godkänna koncept till samrådsredogörelse med förslag till revideringar.

Beskrivning av ärendet

Kommunstyrelsen beslutade 2019-03-12 § 81 att ge kommunstyrelseförvaltningen i uppdrag att upphäva gällande plan för fastigheten Heberg 9:11 med omgivande mark.

Gällande detaljplan, byggnadsplan för Hebergs stationssamhälle från 1965, reglerar aktuellt område som ”allmänt ändamål” på grund av att det tidigare låg en skola här. Byggnaden är sedan länge bostadsbyggnad. Detaljplanen är otidsenlig och hindrar prövning av lämplig utveckling inom fastigheten.

Förslaget har varit ute på samråd 5 maj till 2 juni 2021. Det inkom åtta yttranden där merparten inte hade något att erinra mot förslaget att upphäva detaljplanen för Heberg 9:11. Länsstyrelsen yttrade sig kring kulturmiljöfrågan och anförde att den gamla skolbyggnaden på fastigheten är med i den länstäckande inventeringen av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse där den har graderats till klass C. Samtliga yttranden med kommentarer och förslag till revideringar är redovisade i samrådsredogörelsen.

Motivering av beslut

Kommunstyrelseförvaltningen föreslår att samrådsredogörelsen med föreslagna revideringar godkänns.

Kommunstyrelsens arbetsutskott fattar beslut om samråd i enlighet med kommunstyrelsens delegationsordning punkt 7.02.

Ekonomi

Planarbetet bekostas av fastighetsägaren vilket regleras i tecknat planavtal.

Underlag för beslut

Beslutsförslag 2021-09-24

Orienteringskarta

Samrådsredogörelse – Koncept 2021-09-24

Planbeskrivning – samrådsförslag

Plankarta med markering av upphävande

§ 247

Antagande - upphävande av detaljplan för Heberg 9:11 KS 2019/22

Beslut

Arbetsutskottet föreslår kommunstyrelsen tillstyrka kommunfullmäktige besluta

1. Godkänna antagandehandling för upphävande av del av Byggnadsplan för Hebergs stationssamhälle.

Beskrivning av ärendet

Kommunstyrelsen beslutade 2019-03-12, § 81 att ge kommunstyrelseförvaltningen i uppdrag att upphäva gällande plan för fastigheten Heberg 9:11 med omgivande mark.

Gällande detaljplan, byggnadsplan för Hebergs stationssamhälle från 1965, reglerar aktuellt område som ”allmänt ändamål” på grund av att det tidigare låg en skola här. Byggnaden är sedan länge bostadsbyggnad. Detaljplanen är otidsenlig och hindrar prövning av lämplig utveckling inom fastigheten. För den aktuella fastigheten behöver inte detta ske via detaljplan utan kan skötas direkt via bygglovsgivning.

Motivering av beslut

Kommunstyrelseförvaltningen föreslår att del av byggnadsplan som regleras för allmänt ändamål för Heberg 9:11 m.fl. upphävs.

Ekonomi

Planarbetet bekostas av fastighetsägaren vilket regleras i tecknat planavtal.

Underlag för beslut

Beslutsförslag 2021-09-24

Orienteringskarta Planbeskrivning – antagandehandling koncept

Plankarta med markering av upphävande

§ 248

Redovisning av uppdrag - Införa försöksverksamhet inom Falkenbergs gymnasieskola med försäljning av överbliven lunchmat till elever och personal, KS 2021/404

Beslut

Arbetsutskottet föreslår kommunstyrelsen tillstyrka kommunfullmäktige besluta

1. Godkänna servicenämndens utredning om förutsättningarna att införa ”Rädda maten-lådor”.
2. Uppdra åt servicenämnden att införa ”Rädda maten-lådor” på Falkenbergs gymnasieskola samt Tångaskolan som försöksverksamhet med start i november 2021.
3. Försöksverksamheten ska utvärderas och redovisas för servicenämnden i maj 2022.

Beskrivning av ärendet

Kommunfullmäktige beslutade 2021-02-23 uppdra åt servicenämnden att utreda möjligheten att införa försöksverksamhet med ”Rädda maten-lådor” inom Falkenbergs gymnasieskola. ”Rädda maten-lådor” är ett erbjudande för elever och personal att kunna ta med sig överbliven skollunch, vilket är ett led i arbetet med att minska det ekonomiskt- och klimattärande matsvinnet.

Servicenämnden har vid sitt sammanträde 2021-09-23 beslutat att godkänna en utredning om införandet av försöksverksamhet med ”Rädda maten-lådor”. Servicenämnden föreslår därför att kommunfullmäktige uppdrar åt nämnden att införa försöksverksamhet på Falkenbergs gymnasieskola samt Tångaskolan, i enlighet med utredningens slutsatser. Försöksverksamheten föreslås starta i november 2021 och ska utvärderas i servicenämnden i maj 2022.

Motivering av beslut

Servicenämndens genomförda och godkända utredning om att införa ”Rädda maten-lådor” redovisar att det inte föreligger hinder att starta upp en sådan försöksverksamhet. Utredningen föreslår att försöksverksamheten bör gälla under en sexmånadersperiod på Falkenbergs gymnasieskola och Tångaskolan. Tångaskolan har ett mottagningskök där gymnasieskolans mat tillagas. Tångaskolan har under en ombyggnation inte möjlighet att göra om eller återanvända överbliven mat från serveringsbuffén eftersom utrustning för detta saknas, varför serveringssvinnet bedöms öka.

Servicenämnden ska arbeta för ökad hållbarhet. En viktig del i det arbetet är att minska matsvinnet. Konceptet med ”Rädda maten-lådor” kan vara ett led i arbetet och det är absolut görbart i enlighet med vad Livsmedelsverket och Konkurrensverket föreskriver.

Ekonomi

Intäkterna består i 30 kr per såld ”Rädda maten-låda”, vilket är ett självkostnadspris. Vidare ekonomiska redovisningar får servicenämnden ta del av i samband med utvärderingen i maj 2022.

Underlag för beslut

Beslutsförslag 2021-09-27

Servicenämnden 2021-09-23, § 65

Serviceförvaltningen, tjänsteskrivelse, 2021-09-01

Kommunfullmäktige 2021-02-23, § 35

§ 249

Information - Kommun- och regionledningsforum, KS 2021/3

Beslut

Arbetsutskottet beslutar

1. Anteckna informationen till protokollet

Beskrivning av ärendet

Information om agenda och sammanträden med kommun- och regionledningsforum.

§ 250

Information - Fördjupad översiktsplan Falkenbergs stad, KS 2017/189

Beslut

Arbetsutskottet beslutar

1. Anteckna informationen till protokollet.

Beskrivning av ärendet

Information om pågående arbete med framtagande av fördjupad översiktsplan över Falkenbergs stad.