

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), ej § 9
Tjänstgörande ersättare	Göran Janko (M) ersätter Ninni Gustavsson (M) § 9
Ersättare	Georgia Ferris (KD) (deltar på distans) Markus Jöngren (MP) (deltar på distans) Lars Fagerström (L) (deltar på distans) Göran Janko (M) (deltar på distans)
Övriga närvarande	Lars Fröding, kommundirektör Johan Ahlberg, utredningssekreterare Johan Risholm, stadsarkitekt §§ 1-2 Helena Lundberg, mark- och exploateringsstrateg §§ 1-4 Mattias Fornell, näringslivsutvecklare §§ 2-3 Simon Burström, byggprojektledare kultur-, fritids- och teknikförvaltningen § 6 Magnus Hesselmar, fjärrvärmechef Falkenberg Energi AB § 6 Jan Melkersson, näringslivschef § 8 Erika Erlingsson, utvecklingsledare § 9 Camilla Karlsson, utvecklingsledare § 9
Paragrafer	§§ 1-9
Justering	Ordföranden och Anneli Andelén.
Underskrifter	Sekreterare Johan Ahlberg Ordförande Per Svensson Justerare Anneli Andelén

Anslag/Bevis

Protokollet justerat 2021-01-27 och anslaget. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.
Beslutsinstans Kommunstyrelsens arbetsutskott
Sammanträdesdatum 2021-01-26
Datum då anslaget sätts upp 2021-01-28
Datum då anslaget tas ned 2021-02-19
Protokollet förvaras hos Kommunstyrelseförvaltningen

Underskrift

.....

Anja Franck

Innehållsförteckning

§ 2, 1	Detaljplan för Tröinge 6:75 m fl (Falkenbergsmotet)- avrapport granskningsutställning	2018/647	4 - 5
§ 2	Godkännande av reservationsavtal, del av Arvidstorp 1:39 m.fl.	2020/552	6
§ 3	Godkännande av reservationsavtal, del av Tröinge 6:75	2021/24	7 - 8
§ 4	Information- Tecknat reservationsavtal på Smedjeholm	2021/35	9
§ 5	Godkännande av omförhandlat avtal 200 747, Bostadsarrende Knölaberget 2	2020/416	10
§ 6	Redovisning av uppdrag om att ta fram en konverteringsplan som ska utgöra underlag för skiftet till fjärrvärme i kommunkoncernens anläggningar	2021/14	11 - 12
§ 7	Medborgarförslag - Förenkling av VIVAB:s regler för småföretagare på landsbygden	2020/310	13 - 14
§ 8	Information- Näringslivsavdelningens verksamhet	2021/3	15
§ 9	Information- Workshop för definition av stabil och hållbar tillväxt	2020/277	16

§ 1

Detaljplan för Tröinge 6:75 m.fl. (Falkenbergsmotet)- avrapportering granskningsutställning, KS 2018/647

Beslut

Arbetsutskottet beslutar

1. Planförslaget omarbetas så att fastigheten Tröinge 6:75 ges en egen tillfart med direkt anslutning till Mellangårdsvägen. Läget för föreslagen dagvattendamm och transformatorstation får därmed justeras.
2. Planförslaget revideras och kompletteras vidare även i enlighet med övriga redovisade åtgärder i granskningsutlåtandet.
3. Planförslaget ställs därefter ut för förnyad granskning.

Beskrivning av ärendet

Planavdelningen har fått uppdrag att genomföra en ändring av gällande plan för fastigheten Tröinge 6:75 mm. Syftet med planändringen är att ge fastigheten en mer attraktiv tillfart samt att höja byggrätten på fastigheten.

Ett planförslag har varit utställt för granskning en rad synpunkter har inkommit i samband med denna remiss. Inkomna synpunkter har sammanfattats i ett Granskningsutlåtande, daterat 2020-05-11, kompletterat 2020-12-29.

I tidigare planförslag (vid samrådet) föreslogs att befintlig cirkulationsplats, som i dagsläget betjänar Preem, MAX och McDonalds, skulle byggas om så att den blev större och tydligare och att även exploateringen på Tröinge 6:75 därmed skulle kunna anslutas till denna. Intilliggande fastighet, MAX, motsatte sig detta och även Preem lyfte farhågor för påverkan på deras verksamhet. Vid granskningsremissen föreslogs därför att denna utbyggda större cirkulationsplats i stället skulle överföras till allmän platsmark och att kommunen därmed skulle ansvara för framtida drift och underhåll. I samband med nu genomförd granskningsremiss har MAX motsatt sig även detta. Vidare har kommunens kultur-, fritids- och tekniknämnd motsatt sig att cirkulationsplatsen efter utbyggnad skulle utgöra allmän platsmark.

En avrapportering genomfördes i kommunstyrelsens arbetsutskott 2020-05-19. Efter det har plan-, mark och exploaterings- och näringslivsavdelningarna gemensamt försökt finna en lösning. Utformningar har vidare utretts och kostnadsberäknats. Kostnaderna har därefter presenterats för tilltänkt exploatör som i december 2020 meddelat att man hellre vill se en egen anslutning från Tröinge 6:75 direkt till Mellangårdsvägen.

Motivering av beslut

Mot bakgrund av motståndet från intilliggande fastighetsägare mot att befintlig cirkulationsplats byggs ut och används som tillfart till Tröinge 6:75, motståndet från kultur-, fritids- och tekniknämnden mot att cirkulationsplatsen läggs ut som allmän plats samt motståndet från den tilltänkta exploatören mot att finansiera om- och utbyggnaden av cirkulationsplatsen föreslås att planförslaget omarbetas. Exploateringen på fastigheten Tröinge 6:75 ges en egen tillfart med anslutning direkt till Mellangårdsvägen. För att detta skall kunna göras måste en förnyad dagvattenutredning genomföras och ny lokalisering av transformatorstation utredas.

Detta innebär att inget intrång på intilliggande fastighet Tröinge 6:9, MAX, erfordras och att ingen förändring vad gäller befintlig tillfart till MAX, Preem eller McDonalds genomförs.

I utlåtandet föreslås även en rad övriga mindre justeringar av planförslaget. Vidare bör regleringen av omfattning av högre byggnad ges ny formulering. Även dessa revideringar föreslås genomföras innan planförslaget ånyo ställs ut för granskning.

Ekonomi

Föreslagen anslutning till Tröinge 6:75, direkt från Mellangårdsvägen, planläggs som kvartersmark och kommande köpare av verksamhetsmarken ansvarar för och bekostar dess iordningställande.

Kostnad för detaljplanen bekostas av tilltänkt exploatör i samband med markförsäljningen, i enlighet med tecknat ramavtal nr 245.

Underlag för beslut

Beslutsförslag 2020-12-29

Plankarta, granskningshandling, 2020-03-24

Planbeskrivning, granskningshandling, 2020-03-24

Granskningsutlåtande, daterat 2020-05-11, kompletterat 2020-12-29

§ 2

Godkännande av reservationsavtal, del av Arvidstorp 1:39 m.fl., KS 2020/552

Beslut

Arbetsutskottet föreslår kommunstyrelsen tillstyrka kommunfullmäktige besluta

1. Godkänna reservationsavtal nr 36, tecknat med Swedish Logistic Property AB, angående del av fastigheterna Arvidstorp 1:39 och Smedjeholm 1:65.

Beskrivning av ärendet

Swedish Logistic Property AB har inkommit med ett önskemål om att förvärva mark på Smedjeholms industriområde för att uppföra en padelhall. Företaget avser att bygga en padelhall på ca 3 500 kvm inrymmande åtta padelbanor, läktare, reception, shop, café m.m. Det finns även möjlighet att komplettera med utomhusbanor för padel.

Falkenbergs kommun har upprättat ett förslag till reservationsavtal som innebär att kommunen reserverar del av fastigheterna Arvidstorp 1:39 och Smedjeholm 1:65, ca 11 500 kvm, till bolaget. Enligt avtalet ska bolaget söka bygglov för projektet senast sex månader efter den dag kommunen har godkänt detta avtal. Kommunen ansöker om fastighetsbildning. När samtliga tillstånd är klara och fastighetsbildningen har vunnit laga kraft ska bolaget inom tre månader påbörja byggnationen. 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 2 070 000 kronor.

Motivering av beslut

Falkenbergs kommun äger verksamhetsmark på Smedjeholm som är till försäljning för 120-180 kr/kvm, enligt taxa beslutad av kommunfullmäktige 2018-11-27.

Föreslagen tomt är planlagd som industri/handel och har därför en köpeskillning på 180 kr/kvm.

Ekonomi

Falkenbergs kommun erhåller ersättning för marken på 2 070 000 kronor. Köparen bekostar lantmäteriets kostnad för fastighetsbildning.

Underlag för beslut

Beslutsförslag 2021-01-12

Reservationsavtal nr 36, undertecknat av Swedish Logistic Property AB

Karta, reservationsavtal nr 36

§ 3

Godkännande av reservationsavtal, del av Tröinge 6:75, KS 2021/24

Beslut

Arbetsutskottet beslutar

1. Godkänna reservationsavtal nr 32 avseende del av fastigheten Tröinge 6:75, tecknat med Hallands Lagercenter AB.
2. Godkänna reservationsavtal nr 33 avseende del av fastigheten Tröinge 6:75, tecknat med Hallands Lagercenter AB.

Beskrivning av ärendet

Hallands Lagercenter AB äger fastigheten Tröinge 6:86 vid Falkenbergsmotet. Bolaget vill utöka sin verksamhet och har inkommit till Falkenbergs kommun med önskemål om att köpa intilliggande kommunalägd mark, del av fastigheten Tröinge 6:75.

Falkenbergs kommun har upprättat två stycken reservationsavtal där kommunen reserverar del av fastigheten Tröinge 6:75 åt bolaget. Avtal 1 (reservationsavtal 32) avser en yta på ca 4 200 kvm som tillsammans med obebyggd mark inom bolagets fastighet Tröinge 6:86 ska bebyggas med en verksamhetslokal på ca 3 500 kvm. Enligt reservationsavtalet ska bolaget söka bygglov för byggnaden inom ett år och påbörja byggnationen senast 3 månader efter det att alla tillstånd är klara. När byggnationen är påbörjad betalar bolaget en köpeskilling på 840 000 kronor och kommunen ansöker om fastighetsbildning.

Avtal 2 (reservationsavtal 33) avser en yta på ca 5 500 kvm som tillsammans med intilliggande mark ägd av bolaget ska bebyggas med ytterligare en verksamhetslokal på ca 3 500 kvm. En förutsättning för byggnation av verksamhetslokalen är att bolaget förvärvat mark i enlighet med reservationsavtal 32. Bolaget ska söka bygglov för byggnaden inom två år och påbörja byggnationen senast tre månader efter det att alla tillstånd är klara. När byggnationen är påbörjad betalar bolaget en köpeskilling på 1 100 000 kronor och kommunen ansöker om fastighetsbildning.

Kommunstyrelsens arbetsutskott har delegation att fatta beslut i ärendet i enlighet med delegationsordning, punkt 6.03.

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 32 på 840 000 kronor och i reservationsavtal 33 på 1 100 000 kronor.

Köparen bekostar fastighetsbildningen.

Underlag för beslut

Beslutsförslag 2021-01-12

Reservationsavtal nr 32, Hallands Lagercenter AB

Reservationsavtal nr 33, Hallands Lagercenter AB

Karta, Hallands Lagercenter AB

§ 4

Information- Tecknat reservationsavtal på Smedjeholm, KS 2021/35

Beslut

Arbetsutskottet beslutar

1. Anteckna informationen till protokollet

Beskrivning av ärendet

Information om tecknat reservationsavtal på Smedjeholm.

§ 5

Godkännande av omförhandlat avtal 200 747, Bostadsarrende Knölaberget 2, KS 2020/416

Beslut

Arbetsutskottet beslutar

1. Att godkänna det omförhandlade avtalet 200 747.

Beskrivning av ärendet

Arrendatorn avser bedriva restaurang/serveringsverksamhet under sommarmånaderna på arrendestället i kombination med boende för egen del året runt. Det tidigare arrendeavtalet tillåter endast bostadsändamål och har en mycket låg arrendeavgift på 8000 kr/år som med KPI räknats upp sedan 2001 (när avtalet tecknades) till 2020 års nivå, på cirka 12 000 kr/år.

Mark- och exploateringsavdelningen har därför omförhandlat avtalet för att möjliggöra även serveringsändamål på arrendestället och i samband med det höja arrendeavgiften för den nya kombinerade användningen.

Standardhöjning av fastigheten med inkoppling till kommunalt VA som bekostades av kommunen under 2019 kommer också ligga till grund för höjning av arrendet.

Motivering av beslut

Mark- och exploateringsavdelningen har inga planer på att ta den aktuella marken i bruk inom överskådlig framtid för något annat ändamål än bostadsarrendet. Därför finns vi inga hinder att teckna ett nytt avtal som löper på i 5-årsperioder. Arrendatorn äger de byggnader som finns på tomten och har besittningsskydd.

Beslutet går under punkt 6.04 i delegationsordningen, avtal längre än tre år ska godkännas av kommunstyrelsens arbetsutskott.

Ekonomi

Arrendeavgiften höjs i det omförhandlade avtalet till likande nivå som andra säsongsbaserade restauranger med uteservering på kommunens mark. En generell höjning av avgiften görs också för standardförbättring i samband med inkoppling till kommunalt VA-nät. Arrendeavgiftens grundnivå är enligt avtalet 40 000 kr/år uppräknat med KPI från 2021.

Underlag för beslut

Beslutsförslag 2021-01-07

Avtalsförslag 200 747

Kommunstyrelsen 2020-10-13 § 284

§ 6

Redovisning av uppdrag om att ta fram en konverteringsplan som ska utgöra underlag för skiftet till fjärrvärme i kommunkoncernens anläggningar, KS 2021/14

Beslut

Arbetsutskottet föreslår kommunstyrelsen tillstyrka kommunfullmäktige besluta

1. Godkänna föreliggande redovisning av uppdraget att Falkenberg Energi AB, tillsammans med kultur-, fritids- och tekniknämnden, ska ta fram en konverteringsplan som ska utgöra underlag för skiftet till fjärrvärme.
2. Godkänna investeringar till följd av konvertering till fjärrvärme 2021, innebärande 3 775 tkr.
3. I övrigt hänskjuta ärendet till budgetberedningen.

Beskrivning av ärendet

Kommunfullmäktige beslutade 2020-08-25 att inom befintligt fjärrvärmeområde ska kommunkoncernens anläggningar använda fjärrvärme vid nybyggnation, samt byta från gas-/och elvärme till fjärrvärme i befintliga byggnader. Vidare beslutade fullmäktige att uppdra åt Falkenberg Energi AB (FEAB) att, tillsammans med kultur-, fritids- och tekniknämnden, ta fram en konverteringsplan som ska utgöra underlag för skiftet till fjärrvärme. Planen ska vara färdigställd hösten 2020.

Kultur-, fritids- och tekniknämnden har 2020-12-17 beslutat att godkänna en konverteringsplan i enlighet med kommunfullmäktiges uppdrag.

Konverteringsplanen har tagits fram i samarbete med FEAB.

Konverteringsplanen visar objekt, årsförbrukning, år för konvertering samt energislag.

Motivering av beslut

Fjärrvärmerna i Falkenberg produceras till 100 % av förnybar energi och är därmed en klimatneutral uppvärmningskälla. Utöver de dokumenterade miljöaspekterna är kostnadsläget attraktivt i jämförelse med gas eller direktverkande el. Enligt FEAB kan fjärrvärmerna vara en del av lösningen på den rådande nätkapacitetsbristen i Falkenbergs kommun.

Kommunstyrelseförvaltningen föreslår kommunfullmäktige godkänna kultur-, fritids- och tekniknämndens redovisning om att, tillsammans med FEAB, ta fram en konverteringsplan som ska utgöra underlag för skiftet till fjärrvärme. Eftersom förslaget vidare är förenat med investeringskostnader föreslås att ärendet hänskjuts till budgetberedningen för vidare ställningstagande.

Ekonomi

Falkenbergs kommuns ekonomi påverkas av vad som föreslås i konverteringsplanen. Investeringsmedel uppskattas till cirka 8 400 tkr, varav 3 775 tkr avser investeringarna 2021. Utöver dessa investeringsmedel kommer värdet på en del befintliga anläggningar behöva skrivas ned med cirka 900 tkr 2021. Det finns ännu bokförda värden kvar på dessa anläggningar. Nedskärningen redovisas som en kostnad 2021.

Investeringarna som avser 2021 till följd av beslutet är inte budgeterade. De senaste fem åren har budgetuppfyllnadsgraden legat på i snitt 67 % av de budgeterade investeringarna. Bedömningen är därför att underskottet till följd av investeringarna inte kommer påverka kommunens totala upplåningsbehov 2021.

Underlag för beslut

Beslutsförslag 2021-01-21

Kultur- fritids- och tekniknämnden 2020-12-17, § 190

Konverteringsplan

Presentation ekonomisk sammanställning

Kommunfullmäktige 2020-08-25, § 129

§ 7

Medborgarförslag - Förenkling av VIVAB:s regler för småföretagare på landsbygden, KS 2020/310

Beslut

Arbetsutskottet beslutar

1. Bordlägga ärendet.

Beskrivning av ärendet

Joakim Brodendal har 2020-06-11 inkommit med ett medborgarförslag där han belyser ett upplevt problem om att Vatten och Miljö i Väst AB:s (VIVAB) taxor är baserade på byggnadens storlek, vilket slår mot företagare på landsbygden med stora ekonomibyggnader. Därför föreslår förslagsställaren i sitt medborgarförslag att det ska finnas möjlighet att söka och betala för den del av en ekonomibyggnad som används med öppna dörrar och fönster mot övrig byggnad. Övrig lokal som inte är med i ursprunglig anmälan blir avgiftsfri och verksamheten kan växa in i större lokaler utan ytterligare kontakt med VIVAB. Endast om verksamheten växer med lokal som behöver vatten och avlopp (VA) görs komplettering till VIVAB med höjd taxa.

VIVAB har beretts möjlighet att yttra sig inför kommunfullmäktiges handläggning av ärendet. VIVAB förmedlar bland annat att för att upprätthålla en rättvisa och likabehandlingsprincip inom kommunen och dess VA-brukare krävs ett samlat enhetligt regelverk som emellertid inte kan beakta enskilda näringsidkares behov. En ändring VIVAB genomfört är att i taxa för 2021 finns ändring av anläggningsavgifter som medför en stor reduktion av stora ekonomibyggnader som inte anses ha full nytta av VA. Det är en fördel för småföretagare.

Motivering av beslut

Kommunstyrelseförvaltningen förstår förslagsställarens problembeskrivning. I gällande VA-taxa finns förändringar mot föregående taxor genom ekonomiska lättnader av anläggningsavgift för stora lokaler med låg nytta av vattentjänster, vilket kan gynna bland andra näringsidkare på landsbygden med stora ekonomibyggnader. Det är dock inte genomförbart att verkställa förslagsställarens förslag, eftersom det skulle strida mot likställighetsprincipen då enskilda näringsidkare skulle undantas VA-taxan. Taxan ska gälla på ett rättvist sätt för samtliga invånare. Mot den bakgrunden föreslår kommunstyrelseförvaltningen att medborgarförslaget avslås.

Ekonomi

Förslaget påverkar inte kommunens ekonomi.

Underlag för beslut

Beslutsförslag 2021-01-15

Medborgarförslag – Förenkling av VIVAB:s regler för småföretagare på landsbygden, 2020-06-11

VIVAB, Yttrande, 2020-11-06

Yrkande

Per Svensson (S) yrkar att ärendet ska bordläggas.

Propositionsordning

Ordföranden ställer proposition på om ärendet ska avgöras under sammanträdet eller bordläggas och finner att arbetsutskottet beslutar att bordlägga ärendet.

§ 8

Information- Näringslivsavdelningens verksamhet, KS 2021/3

Beslut

Arbetsutskottet beslutar

1. Anteckna informationen till protokollet

Beskrivning av ärendet

Information om näringslivsavdelningens verksamhet och statusrapport om näringslivssituationen i Falkenbergs kommun.

§ 9

Information- Workshop för definition av stabil och hållbar tillväxt, KS 2020/277

Beslut

Arbetsutskottet beslutar

1. Anteckna informationen till protokollet

Beskrivning av ärendet

Dialog genomförs angående definitionen av stabil och hållbar tillväxt.