



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)
Lars Fagerström (L)
Per Johansson (C)
Göran Janko (M)

Övriga närvarande

Lars Fröding, kommunchef
Johan Ahlberg, utredningssekreterare
Daniel Helsing, planchef § 40
Johan Risholm, stadsarkitekt §§ 40-43
Niklas Lidström, mark- och exploateringschef § 41
Jan Melkersson, näringslivschef § 41
Cecilia Emanuelsson, planarkitekt § 41
William Hedman, ekonomischef §§ 44-45
Liselotte Jönsson, budgetansvarig § 44
Daniel Johansson, tillförordnad förvaltningschef social-
förvaltningen § 45

Paragrafer

§§ 40-46

Justering

Ordföranden och Anneli Andelén.

Underskrifter

Sekreterare
Johan Ahlberg

Ordförande
Per Svensson

Justerare
Anneli Andelén

Anslag/Bevis

Protokollet justerat 2020-02-04. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.

Beslutsinstans Kommunstyrelsens arbetsutskott

Sammanträdesdatum 2020-03-03

Datum då anslaget sätts upp 2020-03-05

Datum då anslaget tas ned 2020-03-27

Protokollet förvaras hos Kommunstyrelseförvaltningen

Underskrift

.....

Anja Franck

Innehållsförteckning

§ 40	Spetsen 1- Ansökan om planbesked	2019/213	4 - 5
§ 41	Tegelbruket 6 m. fl.- Ansökan om planbesked	2019/478	6 - 7
§ 42	Detaljplan för Tröinge 6:75 m fl-avrapportering samrådsremiss	2018/647	8
§ 43	Planbesked - Skrea 6:45 (Skreamotet), förfrågan om planläggning	2019/521	9 - 10
§ 44	Information - Utökning av generella statsbidrag	2020/3	11
§ 45	Information - Hemsjukvårdsavtalet	2020/3	12
§ 46	Kommunstyrelsens årsredovisning 2019	2020/84	13

§ 40

Spetsen 1- Ansökan om planbesked, KS 2019/213

Beslut

Arbetsutskottet beslutar

1. Ge planavdelningen i uppdrag att inleda planarbete för fastigheten Spetsen 1 med omgivande mark i syfte att planreglera området för bostadsändamål.
2. Utformning och omfattning av bebyggelsen skall särskilt studeras i samband med planarbetet.
3. Planarbetet skall tidsmässigt instuderas i den planprioriteringslista som två gånger per år fastställs av kommunstyrelsen.

Beskrivning av ärendet

Begäran om att gällande detaljplan för Spetsen 1 ändras har inkommit från ägarna till fastigheten. Fastigheten Spetsen 1 ligger vid korsningen Halmstadvägen-Strandvägen i Falkenberg. På fastigheten finns idag en bilverkstad och en mindre byggnad som innehåller en pizzeria. Halmstadvägen utgjorde tidigare en av Falkenbergs viktigaste infarter (rikstväan, sedermera europaväg E6) och från den tiden stammar såväl planregleringen som bebyggelsen. Tidigare har det funnits en komplett bensinstation på fastigheten. Dess byggnader inrymmer idag en bilreparationsverkstad. Vidare har det under lång tid funnits en kiosk i anslutning till Halmstadvägen och i denna byggnad finns idag en pizzeria.

I direkt anslutning till fastigheten, öster om densamma, ligger Tullbrokyrkan. Denna består av en äldre central byggnad i klassicistisk stil med en modernare tillbyggnad på östra sidan, vilken rymmer kyrkorummet, och en mer anonym tillbyggnad på västra sidan (i direkt anslutning till Spetsen 1) som rymmer ungdomsverksamheten. Norr om Halmstadvägen ligger Tullbroskolan, något tillbaka dragen från korsningen med stora öppna gräsmattor. Söder om Spetsen 1 möter villabebyggelsen med ett antal större villor i funktionalistisk stil och väster om Strandvägen, angränsande ner mot Ätran, ligger en rad med solitära villor från 1920-talet. Längre västerut finns Kapellkyrkogården, Vallarna och Tullbron, samtliga miljöer med stor känslighet och höga värden. Spetsen 1 omges alltså på flera sidor av miljöer och bebyggelse med höga eller mycket höga värden, där kanske Tullbroskolan med sin rena oförvanskade gestaltning samt delar av villabebyggelsen i söder/väster har högsta värden.

Detaljplanen för fastigheten är från 1974 och omfattar förutom Spetsen 1 även den bakomliggande kyrkotomten. Detaljplanen anger att Spetsen 1 skall användas för bensinförsäljning och att endast delar av fastigheten får bebyggas. Intilliggande fastighet, öster om Spetsen 1, är planlagd som samlingslokal. Parkeringen för denna, för Tullbrokyrkan, ligger på allmän plats/parkmark. Väster om Spetsen 1, området mellan fastigheten och Strandvägen, är även den planlagd som allmän plats/parkmark.

Ägarna till fastigheten vill utveckla Spetsen 1 för bostadsändamål och har inkommit med en begäran om att detaljplanen ändras så att befintlig byggnad för bilverkstad kan rivas och så att byggande av ett bostadshus möjliggörs. Till begäran har man fogat ett skissförslag som visar ett bostadshus i 10 våningar, vilket skulle kunna rymma ca 40 lägenheter. Parkering föreslås ske i ett underjordiskt garage med tillfart från söder, från Parkvägen. Skisserna visar på en slank byggnad som trappas av uppåt så att våningarna 9-10 blir allt mindre. På fastigheten har man även redovisat en mindre serveringsbyggnad vid Halmstadvägen. Denna skulle kunna vara en ombyggd lokal för restaurangverksamhet, alternativt nybyggd. I ansökan har man angivit att man är intresserad av att förvärva den kommunala mark som ligger väster om fastigheten, mellan fastigheten och korsningen.

Motivering av beslut

Ett inledande internt samråd har genomförts. Flertalet kommunala förvaltningar och bolag är positiva till en ändrad markanvändning så att bostäder möjliggörs. Tydligt skilda uppfattningar kring lämplig utformning av bebyggelsen framkom dock varför denna fråga bör ägnas stor omsorg i ett planarbete.

Gällande detaljplan är otidsenlig. Detaljplanen bör ändras i syfte att få en mer ändamålsenlig användning av platsen. Bostadsbebyggelse är en lämplig markanvändning, möjligen i kombination med någon publik verksamhet i markplan. Planenheten föreslår att ett arbete inleds i syfte att en ny detaljplan för bostadsändamål antas. Utformning och omfattningen av bebyggelsen, bland annat höjden, bör noga studeras i planarbetet i syfte att väl nyttja den värdefulla platsen och så att ny bebyggelse stärker platsen. Vidare bör påverkan på värdefulla omgivande miljöer och bebyggelse särskilt bevakas i planarbetet. Föreslagen utformning med parkering under jord och med tillfart till denna från söder bedöms initialt lämpligt. Vidare kan man med fördel pröva någon form av kommersiella lokaler i markplan, då fastigheten har en mycket framskjuten och exponerad placering. Avgränsningen av fastigheten mot Strandvägen bör prövas i planarbetet.

Planavdelningen föreslås att uppdras inleda ett planarbete och att detta instuderas i planprioriteringslistan.

Ekonomi

Ett avtal bör träffas med sökanden rörande kostnader med mera för planarbetet.

Underlag för beslut

Beslutsförslag 2019-10-28

Orienteringskartor

Ansökan om planbesked, 2019-04-25

Bilaga till ansökan 2019-04-25, förslag till bebyggelse (sex sidor/bilder)

Gällande detaljplan för området, dpl 154, laga kraftvunnen 1974-11-04

§ 41

Tegelbruket 6 m.fl.– Ansökan om planbesked, KS 2019/478

Beslut

Arbetsutskottet föreslår kommunstyrelsen besluta

1. Att ge planavdelningen i uppdrag att ta fram ett planförslag för Tegelbruket 6 m.fl.
2. Att planuppdraget tidsmässigt inordnas i prioriteringslistan och ges hög prioritet.

Beskrivning av ärendet

Mark- och exploateringsenheten har inkommit med en ansökan om planbesked för fastigheterna Tegelbruket 6, Tegeltaket 1 samt Falkenberg Herting 2:1. Syftet med ansökan är att pröva marken för restaurangverksamhet sam för att möjliggöra flera verksamheter och aktiviteter utmed Ätran, från Söderbron till och med kajen söder om Plankagårdsvägen.

Motivering av beslut

Planavdelningen har fått i uppdrag att titta närmare på ett eventuellt planuppdrag i Falkenberg centralort. Det föreslagna området ligger på den östra sidan av Ätran och sträcker sig från Söderbron ner till kajen strax söder om Plankagårdsvägen. Området regleras idag av detaljplan ”Söderleden I”, laga kraftvunnen genom regeringsbeslut 1984-03-15. Kvartersmarken (kv Tegeltaket, kv Tegelbruket) är reglerad för ”industriändamål”. Övrig mark är planlagd som ”specialområde för hamnverksamhet” med undantag för Gröningevägen och Tegelbruksvägen vilka är planreglerade som ”allmän plats/gata”. Möjligheten till att ange specialområden försvann 1987 med ny lagstiftning och användes tidigare för att anvisa områden för exempelvis järnväg, hamn, skydd, begraving mm. Specialområden skiljer sig från kvartersmark så till vida att de inte kan tomtindelas och inte avses bebyggas, men ändå inte utgör allmän plats.

Det aktuella området ligger vid Ätrans södra strand och har tidigare utgjort del av ett större sammanhängande industriområde. Området har innehållit tegelbruk, glasfiberfabrik samt Vin & Spritcentralens stora anläggning. Vidare har här funnits kajer, industrispår mm samt lagringsmöjligheter, cisterner, för olja och andra flytande kemikalier. Samtliga ursprungliga industrier har avvecklats och de lokaler som finns kvar längst södra å-stranden används idag och tills vidare för volymhandel, lagerverksamhet mm.

Falkenbergs översiktsplan och den fördjupade översiktsplanen pekar båda ut området som lämpligt för bostäder. Aktuell ansökan anger mycket vagt syftet med planarbetet och innehåller ingen redovisad idé om hur området skulle kunna gestaltats.

Det är av stor vikt att planarbete för denna begränsade del av södra åstranden anpassas till huvudsyftet med området som helhet. Detta bör fortsättningsvis vara att skapa en helt ny stadsdel mellan Söderbron och Västerhavsvägen -innehållande främst bostäder, men även med inslag av verksamheter i bottenvåningarna, kommunal och kommersiell service samt möjligen även hotell. Vidare att som övergripande princip hålla stråket utmed Ätran, nuvarande Gröningevägen och områden mellan denna och Ätran, fria från bebyggelse och allmänt tillgängliga.

Området ingår i stråket staden – stranden, och det är av stor vikt att stråket inte försvinner vid ett planarbete. Att allmänheten fortsatt har tillgång till Ätran och möjligheten att ta sig längs med Ätran på ett bra sätt är viktigt att ha med sig. Det finns mycket industrihistoria på platsen som inte borde förringas vid ett planarbete.

Den stora frågan är just gestaltningen av området och användandet av marken. Från Vivab och VA-planeraren kommer synpunkter om att det kommer behövas en va- och dagvattenutredning då det i dagsläget är dåligt med försörjningen och nya ledningar eventuellt kommer att behövas.

Räddningstjänsten trycker på att området behöver vara framkomligt för deras räddningsfordon samt finnas vatten vid eventuellt släckningsarbete. Även trafiken är en viktig del att titta närmare på och hur man tänker sig att man vill ha trafikflöden inom området. Till det även parkeringsfrågan vid verksamheter/restauranger. Området kan vara komplicerat ur föroreningsperspektiv då det tidigare har bedrivits verksamheter under längre tid som kan ha gett upphov till föroreningar på platsen. Därför behövs en utredning för att säkerställa markens lämplighet. Fler utredningar kommer vara nödvändiga för att säkerställa att området kan användas, till exempel hur kajen klarar sig, buller, trafik.

Eventuellt kan en ny nätstation behövas.

Ekonomi

Planuppdraget bekostas av kommunen.

Underlag för beslut

Beslutsförslag 2020-02-25

Ansökan

Orienteringskarta

§ 42

Detaljplan för Tröinge 6:75 m.fl. - avrapportering samrådsremiss, KS 2018/647

Beslut

Arbetsutskottet beslutar

1. Revidera och komplettera planförslaget i enlighet med samrådsredogörelsens förslag.
2. Ställa ut det reviderade förslaget för granskning.

Beskrivning av ärendet

Dåvarande samhällsbyggnadsavdelningen fick 2019-03-12, § 79 i uppdrag att genomföra en ändring av gällande plan för fastigheten Tröinge 6:75 m.m. Syftet med planändringen var att ge fastigheten en ny mer attraktiv tillfart, öka trafiksäkerheten i området samt att höja byggrätten på fastigheten. Ett planförslag har nu varit föremål för samråd och inkomna synpunkter har därefter sammanställts till en samrådsredogörelse.

Motivering av beslut

Med anledning av inkomna synpunkter i samrådet föreslås en rad revideringar och kompletteringar av planförslaget. Bland annat föreslås att den mark där tillfart till samtliga fastigheter söder om Mellangårdsvägen, den mindre trafikyta som i samrådsförslaget angavs och reglerades som kvartermark/cirkulationsplats, istället läggs ut som allmän platsmark/gata.

Vidare föreslås att läge för tillkommande transformatorstation flyttas norrut, från fastigheten Tröinge 6:91 till kommunens fastighet Tröinge 6:75. Angiven byggrätt föreslås kompletteras med en högsta angivna höjd och ett upphävande av strandskydd kring dagvattendammen föreslås införas.

Utöver detta föreslås en rad förtydliganden och preciseringar i planbestämmelser och beskrivningar, vilka närmare beskrivs i samrådsredogörelsen.

Ekonomi

Kostnader för planarbetet täcks inom kommunens exploateringsverksamhet. Samtliga genomförandekostnader inom Tröinge 6:75 bekostas av ny fastighetsägare. Avtal avses tecknas med tilltänkt köpare avseende anläggandet av ny anslutning till Mellangårdsvägen och ombyggnad av befintlig cirkulationsplats.

Underlag för beslut

Beslutsförslag 2020-01-28

Samrådsredogörelse, daterad 2020-02-13

Plankarta med bestämmelser och illustration, samrådshandl, dat 2019-11-15

Planbeskrivning, samrådshandling, dat 2019-11-15

PM Dagvattenutredning, inklusive bilaga 1, reviderad 2020-01-08

§ 43

Planbesked - Skrea 6:45, Skreamotet, förfrågan om planläggning, KS 2019/521

Beslut

Arbetsutskottet föreslår kommunstyrelsen besluta

1. Ge planavdelningen i uppdrag att inleda ett planarbete för redovisat område i syfte att pröva markens lämplighet för väganknuten service, såsom drivmedelstation, restaurang, övernattningsmöjligheter m.m.
2. Planarbetet skall tidsmässigt inordnas i den prioriteringslista som vid två tillfällen per år beslutas av kommunstyrelsen.
3. Ett planarbete skall föregås av tecknande av avtal rörande kostnader m.m. för framtagande av detaljplanen.

Beskrivning av ärendet

Ägaren till den stora fastigheten Skrea 6:45, Göteborgs stifts prästlönetillgångar, har inkommit med begäran om att ett planarbete inleds för en del av deras fastighet. Fastigheten som helhet omfattar stora delar av Skrea och den aktuella förfrågan berör ett område invid motorväg E6/E20 vid Skreamotet.

På en vidhängande karta har sökanden markerat ett område omedelbart norr om väg 150, mellan västkustbanan och motorvägen. På platsen finns idag en rastplats och där finns även en mindre del jordbruksmark som inte är ianspråktagen för denna. I ansökan anges att man önskar komplettera nuvarande rastplats med ett servicecenter som skapar rörelse i området dygnet runt.

Vid diskussioner med sökanden har man framfört att exploateringen skall komplettera befintlig servicestation på östra sidan motorvägen, möjligen tänker man sig en utveckling där denna konverteras mer till tung trafiks behov. Det nya servicecentret invid rastplatsen skulle rikta sig mer mot privatbilister, ligga i framkant när det gäller nya fordonsbränslen och dra fördel av närheten till våtmarksområdet och andra rekreativsmöjligheter.

Området är i gällande översiktsplan (DÖP Falkenberg, 2007) markerat som ”vägserviceområde”, objekt 221, och som rekommendation anges i denna att en utveckling här är möjlig men att en eventuell ny anläggning måste noggrant studeras med hänsyn till det exponerade läget.

Väster om det aktuella området, utmed Ätran och på ett avstånd av ca 4-500 m, finns fågelskyddsområdet Källstorps våtmarker, vilken har status som Natura 2000-område. Ny skötselplan för detta område utarbetades av länsstyrelsen år 2017. Våtmarksområdet begränsas i öster av västkustbanan. Även Ätran utgör ett Natura 2000-område.

Befintlig drivmedelstation öster om motorvägen är sedan 1995 detaljplanelagd.

Gällande detaljplan här ger även möjlighet för intilliggande lantgård, Skrea Storegård, att utvecklas till en besöksanläggning, hotell, restaurang m.m.

Motivering av beslut

Med anledning av det gynnsamma läget för väganknutna verksamheter, och då såväl drivmedelstation som rastplats redan finns i anslutning till motet, kan en vidare utveckling av sådan service vara motiverad. En utveckling av motet för sådan verksamhet har stöd i gällande översiktsplan och överensstämmer även med den strukturbild som framtagits inför pågående arbete med fördjupad översiktsplan för Falkenbergs stad med omgivningar, FÖP Fbg.

Närområdet är kraftigt påverkat av infrastrukturella utbyggnader och det föreslagna området begränsas alltså av utbyggd rastplats, västkustbanan, väg 150, motorvägen samt en hel del ledningsdragningar, bl.a. stor gasledning.

Marken vid det aktuella området ligger på plushöjd +24-28, sluttar svagt mot nordväst, och utgörs av en brukad åker, vall. Norr om det aktuella området för planläggning faller marken kraftigt ner mot Ätran, i kraftfulla branter med sannolikt högre naturvärden. Närmast Ätran ligger en dagvattendamm som tillhör trafikverkets anläggningar. Avgränsning mot norr bör sökas där marken faller men får närmare prövas i samband med planläggning.

Marken är idag jordbruksmark, om än belägen mellan större infrastrukturplanläggningar. En prövning av tillåtligheten enligt miljöbalken 3 kap 4§, d.v.s. för ianspråktagande av brukningsvärd jordbruksmark, får därför göras i planarbetet.

Föreslagna åtgärder torde inte negativt påverka Natura 2000-området, då detta tydligt avgränsas av västkustbanans dragning. Tillgänglighet till detta område kan dock erhållas via en brukningsväg, vilken passerar under järnvägen, närmare Ätran. Eventuell påverkan på fågelintresset, liksom på Ätran, får dock närmare utredas i samband med ett eventuellt planarbete.

Området är idag inte planlagt, ingår i E.ONs koncessionsområde för eldistribution och ingår ej i kommunens verksamhetsområde för VA.

Ekonomi

Samtliga kostnader i samband med ett planarbete bör täckas av sökanden via tecknat avtal. Vidare får kostnader för VA-försörjning m.m. belasta sökanden.

Underlag för beslut

Beslutsförslag 2020-01-23

Ansökan från fastighetsägaren 2019-11-29

Diverse kartor, planer m.m.

§ 44

Information - Utökning av generella statsbidrag, KS 2020/3

Beslut

Arbetsutskottet beslutar

1. Anteckna informationen till protokollet

Beskrivning av ärendet

Information om utökningen av generella statsbidrag till kommuner och regioner.

§ 45

Information - Hemsjukvårdsavtalet, KS 2020/3

Beslut

Arbetsutskottet beslutar

1. Anteckna informationen till protokollet.

Beskrivning av ärendet

Information om hemsjukvårdsavtalet mellan Region Halland och de halländska kommunerna.

§ 46

Kommunstyrelsens årsredovisning 2019, KS 2020/84

Ärendet utgår.