

Ledamöter	Per Svensson (S) Sandra Johansson (M) Susan Pettersson (KD) Anneli Andelén (C)
Tjänstgörande ersättare	Markus Jöngren (MP) ersätter Petra Hygrell (L)
Ersättare	Johan Idmark (M) Elisabeth Svensson Agerbjer (C)
Övriga närvarande	Kicki Nordberg, kommundirektör, §§ 5-9 Oskar Åhrén, utredningssekreterare, §§ 5-9 Kim Johansen (S), ledamot, Samordningsförbundet i Halland, § 5 Josefine Eirefelt, chef hållbart samhälle, §§ 6-9 Christian Skröder, utvecklingsledare, § 6 Johan Cronqvist, samhällsplaneringschef, §§ 7-9 Rickard Alström, ansvarig planarkitekt, § 7 Love Persman, planarkitekt, § 8 Marie-Louise Svensson, mark-, och exploateringsingenjör, § 9
Paragrafer	§§ 5-9
Justering	Ordföranden och Sandra Johansson.
Digitala underskrifter	Ordförande Per Svensson Justerare Sandra Johansson

Anslag/Bevis

Protokollet justerat 2024-01-25 och anslaget. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.

Beslutsinstans Kommunstyrelsens arbetsutskott

Sammanträdesdatum 2024-01-23

Datum då anslaget sätts upp 2024-01-26

Datum då anslaget tas ned 2024-02-19

Protokollet förvaras hos Kommunstyrelseförvaltningen

Innehållsförteckning

§ 5	Information - Medlemsdialog med Samordningsförbundet i Halland	2023/377	4
§ 6	Information - Avstämning angående pågående arbete med trygghet och säkerhet i Falkenberg	2023/332	5
§ 7	Ansökan om planbesked - Detaljplan för Eftra 3:21 m fl	2023/333	6 - 9
§ 8	Ansökan om planbesked - Tälpan 7 m.fl.	2023/443	10
§ 9	Ramavtal med Väst kuststugan Östra Gärdet 1:38	2024/21	11 - 12

§ 5

Information - Medlemsdialog med Samordningsförbundet i Halland, KS 2023/377

Beslut

Arbetsutskottet beslutar

1. Anteckna informationen till protokollet.

Beskrivning av ärendet

Medlemsdialog med Samuel Grahn, förbundschef på Samordningsförbundet i Halland.

§ 6

Information - Avstämning angående pågående arbete med trygghet och säkerhet i Falkenberg, KS 2023/332

Beslut

Arbetsutskottet beslutar

1. Anteckna informationen till protokollet.

Beskrivning av ärendet

Christian Skröder, utvecklingsledare, informerar om det pågående arbetet med trygghet och säkerhet i Falkenberg.

§ 7

Ansökan om planbesked - Detaljplan för Eftra 3:21 m fl , KS 2023/333

Beslut

Arbetsutskottet föreslår kommunstyrelsen besluta

1. Avslå ansökan om planbesked för Eftra 3:21 m.fl.

Beskrivning av ärendet

Planenheten har fått in en ansökan om planbesked för fastigheten Eftra 3:21 samt del av Risarp 1:3 i Långasand. På Eftra 3:21 finns idag Strandstugan som är en restaurang/café verksamhet i Långasand. Byggnaden ligger på den västra delen av fastigheten. Den östra delen utgörs av gräs och viss buskvegetation. Den aktuella delen av Risarp 1:3 utgörs av natur i form av gräs, små träd och buskage. Närmre vattendraget Långasandsbäcken tättnar vegetationen med träd och sly. Mindre stigar finns genom naturområdet.

Syftet med ansökan är att på Eftra 3:21 riva Strandstugan och möjliggöra cirka 16 bostäder i form av radhus och flerbostadshus i två våningar. På del av Risarp 1:3 önskas en bygggrätt på 610 kvadratmeter för att möjliggöra ett multifunktionshus. Främst för restaurang och café men man ser även kompletterande användningar som utställningar, marknader, föreläsningar, kontorsplatser och mötesrum. Man ser gärna även möjlighet att utveckla byggnaden för övernattningsmöjlighet – hotell och vandrarhem. Förslaget finns närmare presenterat i underlag *Situationsplan*.

I princip samma ansökan lämnades in 2021-05-19. Ianspråktagandet av naturmarken är något mindre och placeringen av bebyggelsen skiljer sig något åt. Kommunstyrelsen avlog ansökan i beslut 2021-10-12 § 251.

För området finns en gällande detaljplan (Risarp 1:3 m.fl, Å100) som vann laga kraft 2009 efter beslut i regeringen. Risarp 1:3 är planlagt som allmän platsmark Natur. Eftra 3:21 är planlagt för bostäder och centrumändamål i form av restaurang, café och vandrarhem. Centrumändamålet har en bygggrätt på 700 kv.m. Bostadsändamålet inklusive komplementbyggnad på 170kv.m. Den fördjupade översiktsplanen för kusten pekar ut området som *Befintlig planlagd – sammanhängande bebyggelse*. Området berörs av tre riksintressen - Friluftsliv (MB 3 kap 6 §), Kust – turism – friluftsliv (MB 4 kap 2§) samt Högexploaterad kust (MB 4 kap 4§).

Länsstyrelsen i Hallands län har tagit fram en strategi för bevarande av kustområden med höga naturvärden i Hallands län. Där pekas Risarp 1:3 ut som område med särskilt högt skyddsvärde.

Ansökan har varit på intern tjänstepersonsavstämning och inkomna synpunkter finns redovisade i underlaget. Svaren är generellt positiva till Strandstugans funktioner och en utveckling av dem. Ett problem som lyfts fram är dagvattensituationen i Långasand och ianspråktagandet av allmänna grönytor vilket innebär förslag till avslag på ansökan från några instanser.

Stadsarkitekt samt strateg för offentliga rum på strategienheten förordar att ansökan avslås. Grönytan är viktig att bevara i sin helhet för framtida rekreativsmöjligheter, dagvattenhantering och klimatanpassning. Strandstugans befintliga plats och funktion är viktig att bevara och utveckling av bostäder för Långasand pågår inom planläggningen för Eftra 3:3. Även Vatten & Miljö i Väst AB avstyrker ansökan och bibehåller därmed sin åsikt till tidigare ansökan som man bedömer är i princip identisk med denna.

Översiktsplaneraren på strategienheten påtalar bland annat att ur ett klimatperspektiv är det viktigt att befintliga grönytor sparas för att kunna hantera översvämningar.

Motivering av beslut

Planenheten föreslår att ansökan om planbesked för Eftra 3:21 samt del av Risarp 1:3 avslås. En utveckling av Strandstugan enligt ansökan ryms inom gällande plan. Ett ianspråktagande av grönområdet till förmån för 16 nya lägenheter bedöms inte lämpligt. Grönområdet har höga naturvärden och bedöms av länsstyrelsen behövas för uppfyllelsen av riksdagens miljömål. Det ligger i anslutning till Långasandsbäcken och bedöms behövas för hantering av framtida klimatförändringar. Vid ett genomförande av kommunalt verksamhetsområde i Långasand kan dessutom alla kvarvarande grönområden vara betydelsefulla för att kunna finna en fungerande hantering av Långasands dagvattenproblematik. Pågående planläggning av Eftra 3:3 m.fl medför ett utökat bostadsutbud i Långasand

Gällande detaljplan för aktuellt område antogs 2009 efter att ha påbörjats i början av 70-talet. Antagandet föregicks av årtal av förhandlingar och avvägningar kring lämplig markanvändning där man tillskapade 56 nya tomter och samtidigt ett stort bevarande av värdefull natur. Strandstugan gavs utvecklingsmöjligheter med en bygggrätt på 700 kvadratmeter centrumändamål – café, restaurang, vandrarhem. Planenheten ser likt flera remissinstanser positivt på en utveckling av Strandstugan och dess servicefunktioner. Utvecklingen av Strandstugan som ansökan beskriver ryms dock inom gällande detaljplan varför en ny detaljplan inte behövs för att förverkliga denna del av ansökan.

Den andra delen av ansökan rör ianspråktagande av grönområdet inom del av Risarp 1:3 för att släcka ut befintlig bygggrätt för utveckling av Strandstugan till förmån för 16 nya lägenheter i Långasand. Aktuell del av Risarp 1:3 planlades som allmän platsmark Natur i syfte att bevara grönområdet mellan Långasandsvägen och Långasandsbäcken. En avvägning gjordes i detaljplanarbetet att marken skulle kvarstå som grönmark, Långasand som helhet behöver grönstruktur och då inte enbart grönstruktur kopplat till havet och stranden. Grönområdet är dessutom utpekade i *Strategin för bevarande av kustområden med höga naturvärden i Hallands län* som är framtagen av länsstyrelsen i Halland. Syftet med strategin är att långsiktigt skydda de mest värdefulla miljöerna för uppfyllelse av riksdagens antagna sexton miljö kvalitetsmål.

Långasand har dokumenterade problem med dagvatten. Kommunstyrelsen beslutade 2021 att avsluta revideringen av befintliga detaljplaner på Långasand (KS 2016/281 § 78, Detaljplan för Skällentorp 1:10 m fl.) med hänsyn till dagvattenproblematik och högst troligt ett efterföljande kommunalt huvudmannaskap för gator och allmän platsmark och kommunalt verksamhetsområde för dagvatten med höga kostnader även för skattekollektivet. Långasands samfällighetsförening, som är huvudman för allmänplatsmark, har i en skrivelse till länsstyrelsen (april 2022) begärt att länsstyrelsen ska pröva om området Långasand ska omfattas av kommunalt ansvar avseende tjänsten dagvatten. 2023-12-04 beslutade länsstyrelsen i Hallands län med stöd av 51 § Lag (2006:412) om allmänna vattentjänster att för område Långasand förelägga Falkenbergs kommun att enligt 6 § i ovanstående lag bestämma verksamhetsområde samt tillgodose behovet av vattentjänster gällande dagvatten genom allmän anläggning.

Före hanteringen av länsstyrelsens beslut är utredd och hanterad är beslut om ytterligare ianspråktagande av grönområden olämpligt. Ur ett klimatperspektiv visar beräkningar från Ätran och Suseån att översvämningar generellt håller sig inom 100 meter från ett vattendrag vilket aktuellt område ligger. I ett förändrat klimat kommer 100-meters zonen mot olika vattendrag att bli än viktigare som utjämnande översvämningsytor. Aktuellt område är dessutom förhållandevis nära havet. En framtida havsyttehöjning kommer innebära att vattnet från Långsandsbäcken kommer ha svårare att ta sig ut vilket ytterligare stärker att alla grönytor längsmed vattendraget behövs.

Ett ianspråktagande av Risarp 1:3 saknar stöd i den fördjupade översiktsplanen för södra kusten. Området berörs av flera riksintressen och i länsstyrelsens granskningsyttrande 2018-01-24 skriver man 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 hur stort Långasand kan bli utan att orsaka påtaglig skada på natur- och kulturvärdena i området”.

Ekonomi

Beslutet påverkar inte kommunens ekonomi.

Underlag för beslut

Beslutsförslag 2023-12-05

Orienteringskarta

Ansökan om planbesked

Situationsplan – bilaga till ansökan

Intern tjänstepersonsavstämning – inkomna synpunkter

Detaljplan för Risarp 1:3 m.fl (Å100) – plankarta

Strategi för bevarande av kustens naturvärden i Halland – utdrag

Kommunstyrelsen 2021-10-12 §251 – protokoll

Yrkanden

Markus Jöngren (MP) yrkar bifall till liggande förslag.

§ 8

Ansökan om planbesked - Täppan 7 m.fl., KS 2023/443

Beslut

Arbetsutskottet föreslår kommunstyrelsen besluta

1. Ge kommunstyrelseförvaltning i uppdrag att upphäva tomtindelningen för Täppan 7 m.fl. i syfte att genomföra fastighetsbildning.
2. Planarbetet förväntas starta upp under andra kvartalet 2024.

Beskrivning av ärendet

2023-10-27 inkom en ansökan om planbesked från mark- och exploateringsenheten i syfte att upphäva gällande tomtindelning. Syftet med upphävandet är att ta bort inaktuella bestämmelser om hur tomtindelningen ska se ut för att på så vis möjliggöra fastighetsbildning enligt gällande detaljplan.

Motivering av beslut

Planenheten ställer sig positiv till ansökan då upphävande av tomtindelningen från 1977-07-13 är nödvändig för att genomföra en fastighetsbildning enligt gällande detaljplan DP 207 från 1985-12-19. Planenhetens bedömning är att upphävandet kan genomföras med ett så kallat begränsat planförfarande, då åtgärden är av begränsad betydelse som en större allmänhet inte har ett intresse av.

Ekonomi

Planbesked och planarbete bekostas av Falkenbergs kommun.

Underlag för beslut

Beslutsförslag 2024-01-03

Orienteringskarta 2024-01-10

Ansökan_GDPR 2023-10-27

§ 9

Ramavtal med Västkuststugan Östra Gärdet 1:38, KS 2024/21

Beslut

Arbetsutskottet föreslår kommunstyrelsen tillstyrka kommunfullmäktige besluta

1. Godkänna ramavtal med Västkuststugan AB avseende planläggning, exploatering och markanvisning inom fastigheten Östra Gärdet 1:38 m fl

Beskrivning av ärendet

Ett område i centrala Falkenberg är aktuellt för planläggning för bostadsbebyggelse. Ett planprogram beslutades 2015 och arbetet med att ta fram samrådshandlingar har precis påbörjats. Kommunen äger den största delen av området som utgörs av ett tidigare vägreservat mellan Klockaregatan och Smidesvägen Bolaget Västkuststugan AB äger fastigheterna Mursleven 2-5 i den norra delen av området.

Exploateringen och planarbetet kommer utföras i samarbete mellan kommunen och bolaget. För att reglera kostnader för arbetet med detaljplanen samt de utredningar som görs i samband med planarbetet har ett förslag till ramavtal tagits fram mellan parterna. Avtalet fastställer även ramarna för genomförandet av detaljplanen.

Parterna har tidigare tecknat ramavtal vilket har förlängts och skrivits om vid två tillfällen men samtliga avtal har löpt ut. Parterna är nu överens om att fortsätta planläggningen varför detta ramavtal har upprättats. Innan beslut om att anta detaljplanen ska ett exploateringsavtal tas fram och tecknas mellan kommunen och bolaget.

Parterna är överens om att detaljplanen ska tas fram oberoende av befintliga fastighetsgränser utan målsättningen är att bilda lämpliga byggrätter. Framtida byggrätter ska fördelas så att 25 % tilldelas bolaget och resterande del till kommunen. På samma sätt ska kostnader under både planskedet och genomförandeskedet fördelas. Parterna är överens om att bolaget ska tilldelas byggrätter i den norra delen av planområdet.

Genom ramavtalet ges bolaget även en rätt att förhandla om förvärv av de byggrätter som kommer att tilldelas kommunen. Bolaget ska avropa markanvisningen senast 12 månader efter detaljplanen fått laga kraft annars är markanvisningen förfallen. Ett köpekontrakt kommer att tecknas när detaljplanen fått laga kraft och bolaget har erhållit bygglov för bebyggelsen inom markanvisningsområdet. Området kommer att överlåtas för ett bedömt marknadsvärde och övriga villkor som gäller vid tidpunkten för överlåtelsen.

Arbetet med detaljplan och exploateringsavtal ska ske så att förslag till beslut kan föreläggas i kommunfullmäktige senast 2026-03-01. Om så inte

sker eller detaljplanen ej får laga kraft faller ramavtalet. Skriftlig förlängning av ramavtalet ska medges med maximalt 2 år om arbetet med detaljplanen är påbörjat men beslut om antagande inte är fattat vid tidpunkten 2026-03-01.

Motivering av beslut

Då arbetet med detaljplanen har återupptagits och marken inom planområdet ägs både av kommunen och en privat fastighetsägare är det lämpligt att teckna ett avtal för att fördela kostnader och framtida byggrätter. Västkuststugan AB har tidigare uttalat ett intresse av att erhålla en markanvisnings avseende kommunens byggrätter men det har inte tidigare reglerats varför det tas med i nu föreslaget ramavtal.

Ekonomi

En tidig bedömning av projektets kalkyl visar på att intäkterna till kommunen överstiger kostnaderna för framtida investeringar och nedlagda kostnader för detaljplan och utredningar. Intäkterna kommer att bestå av ersättning från försäljning av byggrätter och exploateringsersättning från Västkuststugan AB.

Underlag för beslut

Beslutsförslag 2024-01-09

Kartbilaga

Kartbilaga 1

Ramavtal med Västkuststugan AB