



Ledamöter

Rebecka Kristensson (S)
Ninni Gustavsson (M)
Björn Jönsson (S)
Per Svensson (S)
Anneli Andelén (C)

Tjänstgörande ersättare

Ersättare

Göran Janko (M)
Markus Jöngren (MP)
Georgia Ferris (KD), §§ 224-229
Lars Fagerström (L)

Övriga närvarande

Lars Fröding, kommundirektör, §§ 224-234
Oskar Åhrén, utredningssekreterare, §§ 224-234
Sofia Hedberg Broberg, översiktsplanerare, §§ 224-226
Jens Melin, miljöchef FEAB, §§ 224-226
Malin Jarl, Stadsarkitekt, §§ 224-225, 230
Johan Cronqvist, plan- och byggchef, §§ 224-225
Josefine Eirefelt, hållbarhetschef, §§ 224-225
Rebecka Christiansson, bygglovshandläggare, §§ 224-225
Katarina Löfberg, controller, § 227
Andreas Mellstedt, byggprojektledare, § 227
William Hedman, ekonomichef, § 228
Herman Pehrson, koncernekonom, § 228
Ida Karlberg, controller, § 228
Helena Lundberg, mark- och exploateringsstrateg, §§ 229-232
Alex Pettersson, markförvaltare, § 229
Magnus Danielsson Oknestam, projektledare, VIVAB, § 229
Rickard Alström, planarkitekt, § 230
Love Persman, planarkitekt, § 230
Marie-Louise Svensson, mark- och exploateringsingenjör, §§ 230-232
Maria Carlsson, planarkitekt, § 233
Sigrid Boëthius Väärt, planarkitekt, §§ 233-234

Paragrafer

§§ 224-234

Justering

Ordföranden och Anneli Andelén.

Digitala underskrifter

Ordförande Per Svensson
Justerare Anneli Andelén

Anslag/Bevis

Protokollet justerat 2022-10-20 och anslaget. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.

Beslutsinstans Kommunstyrelsens arbetsutskott

Sammanträdesdatum 2022-10-18

Datum då anslaget sätts upp 2022-10-21

Datum då anslaget tas ned 2022-11-14

Protokollet förvaras hos Kommunstyrelseförvaltningen

Innehållsförteckning

§ 224	Information - Regler för solpaneler i Falkenbergs kommun	2022/2	4
§ 225	Motion - Solenergianläggningar	2022/328	5 - 6
§ 226	Motion - Lövestaviken Solpark	2022/143	7 - 8
§ 227	Konvertering till fjärrvärme på kommunala fastigheter	2021/14	9 - 10
§ 228	Kommunstyrelsens internbudget och genomförandeplan	2022/397	11
§ 229	Information - Ny spillvattenledning	2022/2	12
§ 230	Inriktningsbeslut för detaljplan för Rybäcken 1 m fl	2016/188	13 - 14
§ 231	Godkännande av reservationsavtal på del av fastigheten Slätten 1:1 med Maskingruppen i Ängelholm AB och Bojj Fast AB	2022/398	15 - 16
§ 232	Förlängning av markanvisningsavtal Skärvstenen 1 mfl	2020/479	17 - 18
§ 233	Godkännande av samrådsredogörelse - Detaljplan för Elldonet 2	2016/189	19 - 21
§ 234	Beslut om granskning - detaljplan för Eftra 2:69, 2:74 och 2:95	2021/522	22 - 23

§ 224

Information - Regler för solpaneler i Falkenbergs kommun, KS 2022/2

Beslut

Arbetsutskottet beslutar

1. Anteckna informationen till protokollet.

Beskrivning av ärendet

Johan Cronqvist, plan- och bygglovschef informerar om regler för solpaneler m.m.

§ 225

Motion - Solenergianläggningar, KS 2022/328

Beslut

Arbetsutskottet föreslår kommunstyrelsen tillstyrka kommunfullmäktige besluta

1. Avslå motionen i sin helhet.

Beskrivning av ärendet

Lars Agbrant (M) lämnade 2022-08-25 in en motion där han yrkar på att Falkenbergs kommun ska öka antalet solenergianläggningar på kommunens fastigheter genom att:

- Falkenbergs kommun slutar att i egen regi bygga solenergi-anläggningar på sina fastigheter.
- Falkenbergs kommun upplåter tak och andra lämpliga ytor till Feab, eller annan kompetent part, genom lämplig hyresmodell, för byggande av solenergianläggningar.
- Befintliga solenergianläggningar säljs till Feab.
- Redan vid planering av nybyggnationer och ombyggnationer maximera förutsättningarna för byggande av solenergianläggningar på dessa tak.
- I ägardirektiv påverka Feab att utnyttja möjligheten att bygga solenergianläggningar på kommunala fastigheter.

Motivering av beslut

För att öka andelen solenergianläggningar på kommunens fastigheter är det grundläggande att det är lönsamt. Mest lönsamt är om kommunen eller ett kommunalt bolag tar sin egen investering. Detta på grund av att man då slipper nätavgiften (rörlig), man slipper energiskatten och man minskar elräkningen för fastigheten. Genomför ägaren till byggnaden investeringen får man dessutom ingen extra anslutningsavgift till elnätet, då man håller sig inom sitt nuvarande abonnemang

Ett eventuellt överskott kan man sälja till FEAB eller annan intressent. Säljer man till FEAB använder solelen i sin elmix som säljs till dess kunder som bara erbjuds el märkt Bra Miljöval. Kommunen blir då mikro-producent.

Om FEAB eller annan intressent skulle äga anläggningarna (och bygga på kommunens tak genom lämplig hyresmodell) så betecknas anläggningen som en egen produktionsanläggning. FEAB eller annan intressent får då erlägga anslutningsavgift (eget abonnemang) vilket minskar lönsamheten. Dessutom går all el ut på elnätet och inte till fastighetens förbrukning i första hand.

I nybyggnation kan man idag integrera solceller direkt som fasad och tak och på så sätt få en lägre kostnad.

Solceller är även ett naturligt sätt för fastighetsägaren att utveckla fastigheten samtidigt som man ger sin fastighet en tydlig miljöprofil. På grund av skattetekniska skäl är det alltså inte ekonomiskt fördelaktigt för Falkenbergs kommun som koncern att FEAB sköter och utvecklar solenergianläggningar på kommunens byggnader.

Redan idag finns möjlighet att investera i solenergianläggningar som producerar mer än vad som behövs för själva byggnadens behov på kommunens tak. Att utreda de olika lösningar som finns, och deras ekonomi, något som ansvarig nämnd genomför genom sin förvaltning.

Det finns heller inget som hindrar Falkenbergs kommun att nyttja den kompetens som finns på FEAB för exempelvis investeringskalkyler, upphandlingsunderlag, anbudsutvärdering och tekniska frågor i samband med investeringar i solenergianläggningar.

Sammantaget av ovanstående förslår kommunstyrelseförvaltningen att man avslår motionen i sin helhet.

Ekonomi

Genom att avslå motionen så minskar inte kommunens intäkter.

Underlag för beslut

Beslutsförslag 2022-10-05

Motion om solenergianläggningar 2022-08-25

§ 226

Motion - Lövestaviken Solpark, KS 2022/143

Beslut

Arbetsutskottet föreslår kommunstyrelsen tillstyrka kommunfullmäktige besluta

1. Anse motionen vara behandlad eftersom det tas fram en solbruksplan för Falkenbergs kommun, vilken bland annat behandlar frågan om etablering av solcellspark.

Beskrivning av ärendet

Anneli Andelén (C) och David Andersson (C) lämnade 2022-05-31 in en motion där de yrkar på att Falkenbergs kommun utreder hur Lövestavikens mark kan göras tillgänglig för etablering av solcellspark kombinerat med energilager. Vidare skriver motionärerna att Sverige kraftigt behöver öka utbyggnaden av förnyelsebar energi. Framför allt behövs ny elproduktion inom elområde 4. De framhåller att kommunen kan bidra till hållbarhetsmål och energiomställningen i samhället genom till exempel större solcellsparker, men att det kan vara en utmaning att hitta tillräckligt stora områden. De pekar på att Lövestaviken är ett område med potential för en större solcellspark kombinerat med ett energilager. De skriver även att det finns utmaningar med det havsnära läget men att rätt exploatör kan hitta lösningarna på problemen och att exempelvis Falkenberg Energi AB kan vara den aktör som anlägger och driftar solcellsparken

Motivering av beslut

I den fördjupade översiktsplanen för Falkenbergs stad är Lövestaviken utpekad till att omvandlas från idag detaljplanlagd industrimark till en långsiktig utveckling som större havsnära friluftsområde. Där står även att området bör utvecklas med inriktning på biologisk mångfald. En solcellspark är inte i första hand i linje med syftet med marken i den fördjupade översiktsplanen.

Som en del i utredningen till hur Lövestaviken ska kunna utvecklas som område för fritidsverksamhet och friluftsområde har det under de senaste åren genomförts två, snart tre, medborgardialoger. En solcellspark har inte framkommit som en synpunkt/idé i dialogerna.

Vidare har kommunstyrelsen 2022-09-13 beslutat om riktlinjer för solesproduktion där den övergripande riktlinjen är att i Falkenbergs kommun ska solesproduktion i första hand ske och stimuleras genom att tak och fasader nyttjas. Ett fördupningsdrag i beslutet från kommunstyrelsen är att ta fram en solbruksplan. Arbetet med att ta fram solbruksplanen pågår och avsikten är att områden lämpliga för solbruksanläggningar (likt vindbruksplanen) ska pekas ut. Utpekande av enskilda områden bör avvaktas solbruksplanen.

Sammantaget av ovanstående förslår kommunstyrelseförvaltningen att utpekandet av lämpliga områden görs samlat i solbruksplanen och att motionen därmed ska anses vara besvarad.

Ekonomi

Beslutet påverkar inte kommunens ekonomi eftersom kommunen antagit riktlinjer för solelproduktion samt arbetar med framtagandet av en solbruksplan.

Underlag för beslut

Beslutsförslag 2022-10-05

Motion Lövestaviken solpark 2022-05-31

§ 227

Konvertering till fjärrvärme på kommunala fastigheter, KS 2021/14

Beslut

Arbetsutskottet föreslår kommunstyrelsen tillstyrka kommunfullmäktige besluta

1. Godkänna investering för att konvertera Resurscenter och Rådhuset till fjärrvärme med en investeringsutgift på totalt 1 300 tkr.
2. Uppdra åt kultur-, fritids- och tekniknämnden att till budgetberedningen inför 2024 ta fram förslag på ytterligare byggnader att konvertera.

Beskrivning av ärendet

Hösten 2020 togs en konverteringsplan fram av kultur-, fritids- och teknikförvaltningen vilken godkändes av kultur-, fritids- och tekniknämnden i december 2020, samt av kommunfullmäktige i februari 2021. I investeringsplanen för 2022-2026 avsattes 8 400 tkr för att kunna genomföra konvertering enligt planen. Hittills har sju byggnader konverterats: Falkenbergs museum, Kattegatthallen, Hertingskolan, Hjälpmedelscentralen, Hjortsbergsskolan, Tånga förskola samt hus 1 på gymnasiet.

När budget för 2023 beslutades ströks 2 200 tkr från projektbudgeten på grund av det ansträngda ekonomiska läget, vilket innebär att resterande konverteringar i planen inte kan genomföras. Resterande byggnader är Hjorthagens förskola, Ängens förskola, Tullbro förskola och Rådhuset. Hjorthagens och Ängens förskola kan konverteras tidigast 2024 och kan därmed hänskjutas till kommande budgetberedning. Tullbro förskola ingick i den ursprungliga konverteringsplanen men är inte aktuell att konvertera då det är en tillfällig paviljong. Rådhuset har idag direktverkande el och skulle kunna konverteras 2023-2024.

Resurscenter var inte med i den ursprungliga planen. Fjärrvärme är dock framdraget och fastigheten skulle kunna konverteras i början av 2023. Anslutningsavgift om 94 tkr är betald sedan tidigare. Enligt hyresavtalet med Resurscenter skall kommunen som fastighetsägare tillhandahålla system för värme, vatten och el medan hyresgästen själv står för förbrukningsabonnemang.

Motivering av beslut

Då investeringsmedel för konverteringen inte finns avsatta i kommunens investeringsplan krävs godkännande i kommunfullmäktige.

Ekonomi

Kommunens investering för att konvertera Resurscenter från biogas till fjärrvärme beräknas till 300 tkr. Det innebär en kapitalkostnad på cirka 15 tkr per år. Konverteringen beräknas minska Resurscenters energikostnader med cirka 20 tkr per år med nuvarande priser.

Rådhuset har idag direktverkande el. Kommunens investering för att konvertera Rådhuset till fjärrvärme beräknas till 1 000 tkr. Det innebär en kapitalkostnad på cirka 45 tkr per år. Det bedöms minska energikostnaderna med cirka 100 tkr per år, vid ett elpris på 3 kr/kwh. Återbetalningstiden skulle då bli cirka 9 år.

Underlag för beslut

Beslutsförslag 2022-10-03

Kommunfullmäktige 2021-02-23 § 39

§ 228

Kommunstyrelsens internbudget och genomförandeplan, KS 2022/397

Beslut

Arbetsutskottet föreslår kommunstyrelsen besluta

1. Godkänna kommunstyrelsens genomförandeplan med budget 2023.

Beskrivning av ärendet

Kommunstyrelseförvaltningen har lagt fram förslag till genomförandeplan med budget för 2023.

Motivering av beslut

Genomförandeplanen beskriver förvaltningens större utvecklingsområden (projekt, processer, aktiviteter) som särskilt kommer att fokuseras under 2023. Den beskriver också fördelningen av nämndens budget 2023. Fördelningen kan justeras under året.

Ekonomi

Beslutet i sig påverkar inte kommunens ekonomi.

Underlag för beslut

Beslutsförslag 2022-10-10

Kommunstyrelsens Genomförandeplan med budget 2023
KS internbudget 23

§ 229

Information - Ny spillvattenledning, KS 2022/2

Beslut

Arbetsutskottet beslutar

1. Anteckna informationen till protokollet.

Beskrivning av ärendet

Alex Pettersson, markförvaltare, och Magnus Danielsson Oknestam, projektledare, VIVAB, informerar en ny spillvattenledning.

§ 230

Inriktningsbeslut för detaljplan för Rybäcken 1 m fl, KS 2016/188

Beslut

Arbetsutskottet beslutar

1. Återremittera ärendet för att skapa klarhet i vilken ambitionsnivå exploatören har i ärendet.

Beskrivning av ärendet

Kommunstyrelsen gav 2016-10-11 §291 positivt planbesked för att inleda ett planarbete för Rybäcken 1 m fl. för bostadsändamål. Planuppdraget är att stärka Hjortsbergs centrum genom att bygga fler bostäder på det som idag är obebyggd mark och skapa trevliga utemiljöer. Arbetsprocessen med detaljplanen startade under våren 2019. Arbetet inleddes bland annat med två workshops med representanter för Falkenbergs kommun, berörda fastighetsägare och närboende som mynnade ut i program för gestaltungs- och planprinciper för planområdet. Ett utkast till planförslag, fortsättningsvis benämnt alternativ 1, fanns framtaget i juni 2021. Alternativ 1 möjliggör en förtätning inom området med flerbostadshus och radhus i olika våningstal. Alternativ 1 innehåller ca 180 bostäder.

Exploatören Väst kuststugan tog i december 2021 på eget initiativ fram ett alternativt förslag på utformning, fortsättningsvis benämnt alternativ 2. Alternativ 2 inrymmer ca 70 bostäder och består av radhus samt ett högre punkthus.

Motivering av beslut

Kommunfullmäktige antog 2022-08-30 en fördjupad översiktsplan (FÖP) för Falkenbergs stad. Enligt FÖP:en är förtätning i det aktuella planområdet en lämplig väg att öka bostadsbeståndet. Den service och alla de funktioner som finns bör nyttjas genom att det som byggs i området möter upp ett växande Falkenberg.

En sammanställning har gjorts i bifogad tjänsteskrivelse där de två alternativen har jämförts utifrån exploateringsgrad, volym, skala samt strategiska förutsättningar och riktlinjer. Jämförelsen utgår till stor del från vad FÖP:en hänvisar till för områdets utveckling, samt hur de två alternativen står sig i förhållande till markeffektivitet och stadsmässiga kvaliteter.

Kommunstyrelseförvaltningens bedömning är att alternativ 1 ska provas och fortsatt bearbetas enligt ursprungligt planuppdrag samt plan- och bygglagens planprocess. Alternativ 1 tar hänsyn till mötet med befintliga bostadskvarter. Det innehåller stadsmässiga kvaliteter som kompletterar och förstärker stadsdelscentret Hjortsberg, samt genom att öka bostadsbeståndet med ca 180 bostäder. Alternativ 1 stämmer överens med FÖP:ens intentioner och inriktningar hur planområdet och Hjortsbergs centrum ska utvecklas.

Ekonomi

Enligt planavtal tar sökanden Västkuststugan AB 80 % och Falkenbergs kommun 20 % av kostnaden för planarbetet.

Falkenbergs kommun äger del av planområdet och kommer efter färdig planläggning att sälja marken till en exploatör. Ju fler byggrätter på kommunens mark desto högre intäkter. Utbyggnaden av den allmänna platsmarken kommer att innebära en kostnad för kommunen. Exploateringsavtal kommer att tecknas med Västkuststugan för delfinansiering av den allmänna platsmarken

Underlag för beslut

Beslutsförslag 2022-10-03

Tjänsteskrivelse 2022-08-29

Orienteringskarta

UKS 161011 § 291 – planuppdrag 2016-10-11

Planuppdrag för del av Hjortsberg 4:1, Hjortsberg centrum 2020-02-04

Yrkanden

Ninni Gustavsson (M) och Per Svensson (S) yrkar återremittera ärendet för att skapa klarhet i vilken ambitionsnivå exploatören har i ärendet.

§ 231

Godkännande av reservationsavtal på del av fastigheten Slätten 1:1 med Maskingruppen i Ängelholm AB och Bojj Fast AB, KS 2022/398

Beslut

Arbetsutskottet föreslår kommunstyrelsen tillstyrka kommunfullmäktige besluta

1. Att godkänna reservationsavtal med Maskingruppen i Ängelholm AB avseende ett område om ca 1 540 m² på del av Slätten 1:1.
2. Att godkänna avsiktsförklaring om parkering med Maskingruppen i Ängelholm AB och Bojj Fast AB avseende ett område om ca 1 300 m² på del av Slätten 1:1.

Beskrivning av ärendet

Mark- och exploateringsenheten ansökte i mars 2022 om planbesked för ett område inom Slättenområdet i anslutning till trafikplats Ågård. Syftet med planläggningen är att ändra användningen norr om väg 150 så att det anpassas efter befintlig användning samt att pröva möjligheten att ta bort prickmark och u-område på verksamhetsmark söder om väg 150.

Under lång tid har företaget Maskingruppen i Ängelholm AB nyttjat ett område som är planlagt som gatutrafikändamål och som ägs av kommunen. Området, som är ca 1 540 m², används som uppställningsområde och är beläget i anslutning till företagets befintliga fastighet Rönnhagen 1. Bolaget har nu anmält intresse av att överta området med äganderätt och införliva det i sin nuvarande fastighet.

Detsamma gäller ett område om ca 1 300 m² beläget öster om Maskingruppens fastighet som har nyttjats som parkeringsområde för både Maskingruppen och företaget A-kem som har sin verksamhet norr om Rönnhagsvägen på fastigheten Rönnhagen 6. Bolagen har nu anmält intresse av att överta området med äganderätt och att formalisera det gemensamma nyttjandet av området för parkering. Om möjligt önskar bolagen att ytan ytterligare utökas österut. För att möjliggöra ett överlåtande av mark till bolagen behöver detaljplanen ändras då det idag är planlagt som allmänplatsmark.

På grund av de två företagens intresse av att förvärva mark har två stycken avtal tecknats inför det kommande planarbetet för att reservera mark. Ett reservationsavtal har tecknats med Maskingruppen varigenom kommunen reserverar ett område om 1 540 m² för bolagets räkning. Även när det gäller området som nyttjas gemensamt för parkeringsändamål har en avsiktsförklaring om parkering tecknats med Maskingruppen och Bojj Fast AB som är det bolag som äger fastigheten Rönnhagen 6 där A-kem har sin verksamhet. Området som är tänkt att användas som parkering reserveras med 50 % vardera till de båda bolagen. Området ska

sedermåra upplåtas till en gemensamhetsanläggning för att hantera drift och skötsel av området. Om möjligt önskar de båda företagen att området utvidgas ytterligare österut vilket är något som prövas i detaljplanearbetet. Avtalen reglerar att de båda bolagen ska bidra till plankostnaden och de utredningar som krävs i planarbetet. Bojj AB (A-kem) erlägger 5 % av plankostnaden inklusive utredningar och Maskingruppen erlägger 15 % av dessa kostnader.

Behöver utredningar göras som enbart är till gagn, eller beror på, något av bolagen eller deras respektive fastighet så bekostas dessa utredningar i sin helhet av det bolag som har nytta av, eller är orsak till, utredningen. Övriga kostnader för framtagandet av detaljplanen erläggs av kommunen.

Genom reservationsavtalen äger bolagen rätt att när detaljplanen fått laga kraft förvärva områdena för en köpeskilling som motsvarar den vid tidpunkten för överlåtelsen, beslutade taxan för industrimark i det aktuella området. Köpeskillingen kommer reduceras med ett belopp motsvarande de nedlagda kostnader för detaljplan och utredningar som respektive bolag har erlagt till kommunen. Om kostnaderna överstiger köpeskillingen sker dock inte någon återbetalning till bolagen.

Områdena överläts i befintligt skick och kommunen friskriver sig från allt ansvar för eventuella markföroreningar då områden har nyttjats under lång tid av bolagen. I övrigt reglerar markanvisningsavtalen dagvattenhantering, fastighetsbildning och övriga sedvanliga villkor i reservationsavtal.

Motivering av beslut

De reserverade områdena har nyttjats under lång tid av de båda bolagen och de har nu anmält intresse av att överta områdena med äganderätt. Om det genom prövning i detaljplanen visar att det inte är något hinder att planlägga områdena för kvartersmark möjliggörs försäljning till de båda bolagen. Det är därför motiverat att under tiden planen arbetas fram reservera markområdena till bolagen.

Ekonomi

Framtida försäljning av markområdena inbringar en intäkt till kommunen utifrån den då fastställda taxan för verksamhetsmark. Genom avtalen bidrar bolagen till plankostnaden med totalt 20 %.

Underlag för beslut

Beslutsförslag 2022-10-07

Kartbilaga

Reservationsavtal

Kartbilaga till reservationsavtal

Avsiktsförklaring om parkering

Kartbilaga till avsiktsförklaring om parkering

§ 232

Förlängning av markanvisningsavtal Skärvstenen 1 mfl, KS 2020/479

Beslut

Arbetsutskottet beslutar

1. Godkänna överenskommelse om förlängning av markanvisning med GBJ Construction AB avseende fastigheterna Skärvstenen 1-6, Røjstenen 1-5, Holkyxan 1-4 och Spännet 1-7.

Beskrivning av ärendet

Kommunen tecknade ett markanvisningsavtal med GBJ Construction AB 2020-10-13/2021-02-25 avseende fyra kvarter på Stafsingeområdet utmed Stafsingevägen. Markanvisningen gäller i två år från undertecknandet. Tecknat markanvisningsavtal reglerar att det finns möjlighet till förlängning och bolaget har nu meddelat att de önskar utnyttja den möjligheten.

GBJ erhöll markanvisningen efter en bredare inbjudan till byggherrar om att inkomma med intresseanmälan för att få bygga på de fyra kvarteren. Totalt inkom tolv intresseanmälningar och GBJs förslag vara det gestaltnings- och planmässigt bästa förslaget. Markpriset var redan bestämt i inbjudan.

Bolaget har nu kontaktat kommunen på grund av rådande marknadsläge. Köparna har blivit färre och även byggkostnaderna har skjutit i höjden. Bolaget har, för mark- och exploateringsenheten och stadsarkitekten, presenterat ett alternativt byggnationsförslag med dubbelt så många bostadslägenheter. Det alternativa förslaget har dock förkastats, framförallt på grund av att det är en helt annan produkt än den som de erhåll anvisningen med men också på grund av att gestaltningen inte håller samma nivå som inlämnat förslag 2020.

Även GBJ har framfört att de fortfarande vill bygga ursprungligt förslag men att de behöver mer tid samt att de hoppas och tror att marknadsläget kommer förbättras under 2023.

Den nu tecknade överenskommelsen medger en förlängning av markanvisningsavtalet till och med 2023-12-31 och att det i övrigt gäller på oförändrade villkor.

Motivering av beslut

Förlängningen av markanvisningen har bedömts rimlig utifrån presenterade förklaringar av bolaget. Mark- och exploateringsenheten anser också att den aktuella byggnationen passar väl in på platsen och att det även från kommunens sida är önskvärt att det byggs, även om projektet blir något försenat. Kommunstyrelsens arbetsutskott fattar beslut om förlängning av markanvisningen i enlighet med kommunstyrelsens delegationsordning punkt 6.18.

Ekonomi

Vid tecknande av framtida köpekontrakt inbringar försäljningen en intäkt om totalt 12 miljoner kronor.

Underlag för beslut

Beslutsförslag 2022-10-07

Översiktskarta

Överenskommelse om förlängning av markanvisning

Undertecknat markanvisningsavtal nr 260

§ 233

Godkännande av samrådsredogörelse - Detaljplan för Elddonet 2, KS 2016/189

Beslut

Arbetsutskottet beslutar

1. Godkänna koncept till samrådsredogörelse med förslag till revideringar av planhandlingarna.
2. Ställa ut det reviderade planförslaget till granskning.

Beskrivning av ärendet

Detaljplanen handläggs med standardförfarande (PBL 5 kap 27§). Huvudsyftet med detaljplanen är att möjliggöra bostäder inom fastigheten Elddonet 2. Förslaget innehåller totalt ca 50 lägenheter i ett nio vånings punkthus med takterrass som gemensam utevistelseyta. Planförslaget möjliggör att delar av fastigheten Elddonet 2 överförs till kommunens fastighet Hjortsberg 4:1 som allmän platsgata. Därmed skapas utrymme för gång- och cykelbana utefter huvuddelen av Ängsstigen norra sida och längs Hjortvägens östra sida.

Tillkommande byggnad syftar till att samspela till volym, höjd, färgsättning och placering mot Hjortvägen, med närliggande bostadsbyggnad inom Hjorten 3 FaBo:s fastighet.

Motivering av beslut

Planförslaget har varit ute på samråd 2022-04-06 till 2022-05-04. Under samrådstiden har 22 yttranden från remissinstanser. Ett yttrande från en berörd fastighetsägare samt ett yttrande från en fastighetsägare i närområdet har inkommit.

Under samrådstiden har inkomna synpunkter från remissinstanser berört påverkan på trafiksituationen i området, att uppnå en säker skolväg med hänsyn till närliggande skola/förskola och planerade in- och utfarter. Synpunkterna har även berört behov av förtydliganden avseende planbestämmelser för att undvika tolkningar i kommande bygglovskede. Därtill har information lämnats kring ledningsdraineringar och kapacitet i brandvattenförsörjningssystem, grundkartans måtnoggrannhet och frågor om utmaningar kring materialval, byggpriser och klimatsmart byggande.

Inga ytterligare utredningar efterfrågas.

Berörd sakägare lyfter konsekvenser för närliggande fastighet Elddonet 1 med bäring på att nuvarande byggnad delvis är placerad på fastigheten Elddonet 2. Frågorna berör bibehållen utrymning och dränering samt risk för störning av lukt, buller respektive sol/skugga. Övriga påpekar att en förtätning innebär ett större parkerings- och servicebehov i närområdet.

Öppet hus genomfördes 2022-04-20 med 15 personer från närliggande Fabo-huset närvarande. Vid detta tillfälle lyftes trafiksituationen på platsen

med gatuparkering och påverkan på in- och utfarter, störningar knutna till skuggning och insyn samt funderingar om skyddsrumskrav för en nybyggnation.

Följande revideringar/kompletteringar föreslås till granskningen till följd av inkomna yttranden och synpunkter:

- Planens syfte har förkortats men bibehåller förklaringen som hänvisar till samspelet i volym, höjd, färgskala och placering mot Hjortvägen då det är avgörande för byggnationens lämplighet på platsen.
- Plankartan har kompletterats med genomförandetid 5 år. Förtydliganden har skett av planbestämmelserna, b₃, h₃ och h₄, p₁, b₁, f₂.
- Gränsbestämning av fastighetsgränsen mellan Elldonet 1 och 2 har gjorts vilket medfört anpassningar av bland annat utrymningsområdet på 1 meter i förhållande till byggnadens fasad samt ändrad placering av parkering för rörelsehindrade (HCP).
- Planbeskrivningen har kompletterats/reviderats gällande;
 1. genomförandefrågorna på en mer detaljerad nivå, fastighetsrättsligt, ekonomiskt och tekniskt.
 2. information om ledningsdragningar
 3. ställningstagande att ny brandpost ej krävs
 4. vidareutvecklad dagvattenhantering och dess gestaltning för att säkerställa fördröjning/rening samt tillgänglighetsaspekter och en god utevistelseyta
 5. ny anslutningspunkt för dagvatten i Hjortvägen
 6. avfallshantering och dimensionering efter utsortering i flera fraktioner
 7. uppdaterade vyer på föreslagen byggnad med anledning av fortsatta diskussioner kring gestaltning och önskemål om pergola på takterrass

Kommunstyrelsens arbetsutskott fattar beslut om samrådsredogörelse för detaljplan i enlighet med kommunstyrelsens delegationsordning punkt 7.01 samt beslut om samråd i enlighet med kommunstyrelsens delegationsordning punkt 7.02.

Ekonomi

Plankostnadsavtal har tecknats 2021-06-09 med Elldonet 2 AB som utgör nuvarande fastighetsägare/exploatör där kostnader för planarbetet åläggs exploatören.

Efter ett antagande av detaljplanen kommer framtida driftskostnader av allmän plats, gång- och cykelbanor vila på kommunen.

Övriga kostnader som genomförandet av detaljplanen medför har reglerats i ett exploateringsavtal.

Underlag för beslut

Beslutsförslag 2022-10-07

Orienteringskarta Elldonet 2

Samrådsredogörelse KONCEPT 221007

Plankarta med illustration Samrådshandling 220329

Planbeskrivning Samrådshandling 20220329

Yrkande

Ninni Gustavsson (M), Anneli Andén (C), Per Svensson (S), Björn Jönsson (S) och Rebecka Kristensson (S) yrkar bifall till liggande förslag.

§ 234

Beslut om granskning - detaljplan för Eftra 2:69, 2:74 och 2:95, KS 2021/522

Beslut

Arbetsutskottet beslutar

1. Godkänna koncept till granskningshandlingar för detaljplan för Eftra 2:69, 2:74 och 2:95.

Beskrivning av ärendet

Kommunstyrelseförvaltningen har fått i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för fastigheterna Eftra 2:69, 2:74 och 2:95, i syfte att pröva utökad bygg rätt. Huvudsyftet med detaljplanen är att medge bostadsbebyggelse i form av enbostadshus. Byggrätter utökas och kryssmark tillkommer, där komplementbyggnader medges.

Planarbetet har initierats av bygglovsnämnden. Planområdet ligger i Långasand, i ett område där flera fall av avvikelser från gällande plan Å57 har medgivits. Inom planområdet har ett bygglov upphävts i efterhand, efter att byggnaden uppförts, med hänvisning till att tillåten byggnadsarea överskrids och det inte kan betraktas som en mindre avvikelse enligt Mark- och miljödomstolen. Då det tidigare fanns en intention att upprätta en ny detaljplan för området som helhet, bedömdes det skäligt att avvakta med rättelse, men det planarbetet har avbrutits. Det nu aktuella planområdet utgörs av tre fastigheter som bildar en egen grupp mellan Bäckvägen och Poppelvägen.

Planförslaget har varit ute på samråd 8 juni till 7 juli och yttranden finns sammanställda i samrådsredogörelsen tillsammans med bemötanden och förslag till revideringar som arbetats in i planhandlingarna.

Motivering av beslut

Kommunstyrelseförvaltningen föreslår att det reviderade planförslaget godkänns och ställs ut på granskning.

Förslag till revideringar är bland annat att planförslaget kompletteras med att strandskydd upphävs, reglering av nockhöjd skärps något och planbeskrivningen kompletteras med förtydliganden om bland annat ärendets bakgrund.

Kommunstyrelsens arbetsutskott fattar beslut om samråd och utställning av detaljplaner i enlighet med kommunstyrelsens delegationsordning punkt 7.02.

Ekonomi

Planarbetet bekostas av initieraren.

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra några andra kostnader för Falkenbergs kommun.

Underlag för beslut

Beslutsförslag 2022-09-27

Orienteringskarta

Plankarta granskningshandling KONCEPT 2022-09-27

Planbeskrivning granskningshandling KONCEPT 2022-09-27

Illustrationskarta granskningshandling KONCEPT 2022-09-27



Detta dokument är elektroniskt signerat och juridiskt bindande.

ordförande: Per Svensson

1:e vice ordförande: Anneli Andelén