
Plats och tid	Sammanträdesrum A2, kl. 13.00-15.05	
Beslutande	Lena Andersson (M) Ann-Charlotte Stenkil (M) §§ 78-82, 84-88 Harald Lagerstedt (C) Jana Nilsson (S) Ewa Klang (S)	
Övriga deltagare	Margareta Björnell, exploateringsingenjör, § 86 Helena Lundberg, projektledare, § 85 Jan Malmgren, samhällsplaneringschef, §§ 78-87 Karna Nilsson, utredare, § 78 Johannes Olsson, mark och exploateringsingenjör, §§ 78-83 Mia Svedjeblad, processledare, § 84 Annbritt Ulfgren, kommundirektör Sofie Werdin, kommunsekreterare	
Utses att justera	Harald Lagerstedt	
Sekreterare	Sofie Werdin	Paragraf 78-88
Ordförande	Jana Nilsson	
Justerande	Harald Lagerstedt	

BEVIS/ANSLAG

Justering har tillkännagivits genom anslag

Organ	Kommunstyrelsens arbetsutskott	
Sammanträdesdatum	4 mars 2014	
Datum för anslags uppsättande	12 mars 2014	Datum för anslags nedtagande
Förvaringsplats för protokoll	Kommunkansliet, Engelbrektsgratan 15	
Underskrift	Sofie Werdin	

Ks au § 78

Dnr KS 2012/0566

VA-policy för Varbergs kommun

Beslut

Arbetsutskottet beslutar att

- skicka ut VA-policyn på remiss till samtliga förvaltningar och bolag i Varbergs kommun.

Beskrivning av ärendet

Varbergs kommun och Falkenbergs kommun har tillsammans med Vatten & Miljö i Väst AB, VIVAB, tagit fram en VA-policy. Policyn omfattar fyra områden: övergripande frågor, dricksvatten, spillvatten och dagvatten. För varje del finns även en konsekvensbeskrivning, som redogör för konsekvenserna av de föreslagna riktlinjerna.

Policyn ska fastställa strategiska vägval och prioriteringsgrunder för kommunens VA-arbete, både inom och utanför kommunalt verksamhetsområde för VA samt vara vägledande för att uppnå en långsiktig hållbar vattenförsörjning och avloppshantering. Den ska även ligga till grund för framtagandet av en VA-plan som skyddar miljö och människors hälsa samtidigt som exploatering och tillväxt möjliggörs.

Yttrande

Planeringskontoret har i tjänsteutlåtande den 20 februari 2014 föreslagit att förslag till VA-policyn nu skickas ut på remiss till samtliga förvaltningar och bolag.

Protokollsutdrag: Planeringskontoret

Justerandes sign	Utdragsbestyrkande	Datum
------------------	--------------------	-------

Ks au § 79

Dnr KS 2013/0596

Yttrande över samrådshandling till detaljplan för del av Lektorn 8

Beslut

Arbetsutskottet beslutar att

- yttra sig enligt följande:
 - planhandlingarna bör belysa om behov finns av åtgärder i korsningen Kattegattsvägen/Köpstadsvägen
 - planområdet bör utökas med ytorna mellan de föreslagna bostäderna och Kattegattsvägen respektive Södra vägen för att säkerställa att infarten mot Varberg får en fin utformning
 - om detaljplanens genomförande kräver åtgärder på allmän plats ska planhandlingarna kompletteras med uppgift om att exploateringsavtal ska tecknas innan detaljplanen antas
 - i det fortsatta planarbetet särskilt beakta placering av förskola med tanke på trafikföring.

Beskrivning av ärendet

Arbetsutskottet har den 30 oktober 2012, § 441, beslutat att tillstyrka planprövning. Planområdet är beläget längs med Södra vägen i stadsdelen Sörse. Förslaget anger 230 nya bostäder i flerbostadshus med fyra till sex våningar. Huvuddelen av parkeringsplatserna kommer förläggas i garage under mark. Inom varje kvarter anordnas gröna gårdar för utevistelse och lek.

Planen möjliggör förskoleverksamhet inom hela planområdet. I kvarteret längst norrut medges även kontor.

Gällande detaljplan för området anger användningsområde parkering samt en mindre del för kontor. Inom området finns i dag en kontorsbyggnad och tolv garagelängor som kommer rivs vid genomförandet av detaljplanen.

Planen bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan. Föreslagen bebyggelse klarar Boverkets regler för bullernivåer under förutsättning att hastigheten på Södra vägen sänks från 50 km/h till 40 km/h. En sänkning av hastigheten bedöms ske under 2014/2015.

Aktuellt planområde är beläget cirka 200 meter söder om Varbergstunnelns planerade sträckning. Påverkan från järnvägen kan beröra bebyggelsen i form av stomljud via berg, elektromagnetisk strålning och grundvattensänkning.

Justerandes sign	Utdragsbestyrkande	Datum
------------------	--------------------	-------

I planbeskrivningen framgår att det finns behov av att bygga om korsningen Södra vägen/Kattegattsvägen med hänsyn till förtätningen i området.

Köpstadsvägen omvandlas genom planen från att vara allmän gata till kvartersgata. Det får följden att kommunen kan sälja marken där vägen är placerad.

Yttrande

Planeringskontoret har i tjänsteutlåtande den 14 februari 2014 föreslagit att

- planhandlingarna bör belysa om behov finns av åtgärder i korsningen Kattegattsvägen/Köpstadsvägen
- planområdet bör utökas med ytorna mellan de föreslagna bostäderna och Kattegattsvägen respektive Södra vägen
- om detaljplanens genomförande kräver åtgärder på allmän plats ska planhandlingarna kompletteras med uppgift om att exploateringsavtal ska tecknas innan detaljplanen antas.

I den fördjupade översiktsplanen för stadsområdet redovisas hela kvarteret Lektorn som blandad bebyggelse.

Projektet är ett förtätningsprojekt i en miljö där det redan finns utbyggd service, vilket är i linje med översiktsplanen. 230 nya hyresrätter i ett attraktivt läge kommer att utgöra ett gott tillskott av bostäder. Kollektivtrafiken kommer att få en högre turtäthet genom området vilket kommer att gynna de boende och de nya bostäderna kommer att bidra till bättre underlag för kollektivtrafiken.

Bostäderna kommer att stärka Södra vägen genom att bidra till en tätare bebyggelsestruktur som är mer stadslig, än det fragmenterade och glesa intryck som Södravägen ger i dag. Genom att parkeringsplatserna förläggs i garage under mark används marken betydligt effektivare än i dag, vilket är nödvändigt särskilt i stadsnära och attraktiva områden.

Det kan finnas behov av att bygga om korsningen Södra vägen/Kattegattsvägen. Det kan också finnas behov av att se över korsningen Kattegattsvägen/Köpstadsvägen, varifrån området kommer ha sin tillfart. Detta omnämns inte i planhandlingarna. Planeringskontoret föreslår att korsningens kapacitet och eventuellt behov av åtgärder i korsningen behöver belysas. Om åtgärder krävs i korsningen så bör planområdet utökas i denna del.

Om detaljplanens genomförande kräver åtgärder på allmän plats ska planhandlingarna kompletteras med uppgift om att exploateringsavtal ska tecknas innan detaljplanen antas.

Forts.

Justerandes sign	Utdragsbestyrkande	Datum
------------------	--------------------	-------

Planområdet är avgränsat så att kvartersmarken minimerats att endast omfatta marken just i anslutning till föreslagen bebyggelse. Planeringskontoret anser att även ytorna mellan de föreslagna bostäderna och Kattegattsvägen respektive Södra vägen bör tas in i planområdet för att avgöra om denna mark ska utgöra kvartersmark eller allmän plats.

På sammanträdet kommer ledamöterna överens om att lägga till följande attsatser:

Arbetsutskottet beslutar att

- planområdet bör utökas med ytorna mellan de föreslagna bostäderna och Kattegattsvägen respektive Södra vägen för att säkerställa att infarten mot Varberg får en fin utformning
 - i det fortsatta planarbetet särskilt beakta placering av förskola med tanke på trafikföring.
-

Protokollsutdrag: Planeringskontoret
Stadsbyggnadskontoret

Justerandes sign	Utdragsbestyrkande	Datum
------------------	--------------------	-------

Ks au § 80

Dnr KS 2013/0458

Exploateringsavtal, Atle

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta att

- godkänna upprättat exploateringsavtal avseende exploatering av mark enligt förslag till detaljplan för kvarteret Atle.

Beskrivning av ärendet

Planeringskontoret har med tjänsteutlåtande den 6 februari 2014 lämnat förslag till avtal avseende exploatering av mark enligt förslag till detaljplan för kvarteret Atle.

Detaljplanen som ligger till grund för exploateringsavtalet syftar till att möjliggöra uppförande av tre flerbostadshus inrymmande 55-60 lägenheter. Detaljplanen vann laga kraft den 7 december 2013.

Kommunen överlåter genom avtalet ett område för bostads- och parkeringsändamål om ca 5 420 m² mot en ersättning av 3 800 000 kronor.

Kommunen förbinder sig genom avtalet att bygga om Trädlyckevägen med refuger och gångpassage vid ny infart till exploateringsområdet, iordningställa naturmarken samt lösa in naturmark från intilliggande fastighet.

Som ersättning för kommunens åtaganden erlagger exploitören 2 400 000 kronor.

Kommunen äger drygt 60 % av exploateringsområdet. Ersättningen om 3 800 000 kronor för marköverlåtelsen motsvarar ca 700 kronor/m². Ersättningen för kommunens åtaganden bedöms i stort sett täcka kostnaderna. Sammantaget bedömer planeringskontoret att den totala ersättningen om 6 200 000 kronor är skälig.

Protokollsutdrag: Ks

Justerandes sign	Utdragsbestyrkande	Datum
------------------	--------------------	-------

Ks au § 81

Dnr KS 2014/0045

Exploateringsavtal - Träslövsläge 11:5

Beslut

Arbetsutskottet beslutar att

- godkänna upprättat exploateringsavtal avseende exploatering av mark enligt förslag till detaljplan för Träslövsläge 11:5.

Beskrivning av ärendet

Planeringskontoret har med tjänsteutlåtande den 4 februari 2014 lämnat förslag till avtal avseende exploatering av mark enligt förslag till detaljplan för Träslövsläge 11:5.

Detaljplanen som ligger till grund för exploateringsavtalet syftar till att skapa en ny bostadstomt. Detaljplanens antagande har inväntat exploateringsavtal sedan 2009. Exploatören Tofta Snickeri AB, förvärvade exploateringsfastigheten för cirka ett år sedan.

Kommunen förbinder sig genom avtalet att färdigställa Parkvägen enligt detaljplanen. Exploatören överlåter ett område naturmark till kommunen om ca 8 540 m². Detaljplane- och gatukostnaderna bedöms motsvara värdet av den naturmark som kommunen erhåller. Avtalet har därför utformats på så sätt att inget vederlag ska utgå.

Protokollsutdrag: Stadsbyggnadskontoret
Hamn- och gatuförvaltningen
Planeringskontoret

Justerandes sign	Utdragsbestyrkande	Datum
------------------	--------------------	-------

Ks au § 82

Dnr KS 2012/0080

Yttrande över samrådshandling, detaljplan för Breared 2

Beslut

Arbetsutskottet beslutar att

- inte ha något att invända mot föreslagen detaljplan.

Beskrivning av ärendet

Arbetsutskottet har den 19 mars 2013, § 110, besluta att tillstyrka planprövning inom Breared 2.

Förslaget till detaljplan medger att saluhallen vid Breareds torg byggs på med bostäder i ett höghus och att delar av den befintliga parkeringen förläggs i garage för att göra plats åt nya bostäder söder om saluhallen på befintlig parkering.

Byggnadshöjden för saluhallen och förslaget höghus motsvarar tillsammans cirka 10 bostadsvåningar. I den södra delen av området mot marmorgatan och Brearedsvägen föreslås bostäder dels i en femvåningsbyggnad och dels i radhus i två våningar. Förslaget inrymmer cirka 80 nya bostäder, varav hälften i höghuset.

Yttrande

Planeringskontoret har i tjänsteutlåtande den 6 februari 2014 inte haft något att invända mot föreslagen detaljplan.

Förslaget är helt i enlighet med översiktsplanen, vilken anger att kommunen ska förtätas i områden med redan utbyggd service.

Att bygga ytterligare 80 bostäder på torget i Breared stärker både kund- och serviceunderlaget för de verksamheter som redan finns där idag, samt möjliggör för fler verksamheter i framtiden. En högre exploatering är också välkommet då det möjliggör för kommuninvånarna att leva mer hållbart och dels för att hushålla med marken.

Planeringskontoret ser positivt på 3D-fastighetsbildningar då dessa möjliggör ett blandat innehåll. Blandad bebyggelse bedöms bidra till hållbarare miljöer både ur ett socialt, ekologiskt och ekonomiskt perspektiv. 3D-fastighetsbildningar möjliggör för verksamheter i gatuplan vilket är positivt. Levande gatuplan gör att platser och gator upplevs som mer befolkade, aktiva och trygga.

Forts.

Justerandes sign	Utdragsbestyrkande	Datum
------------------	--------------------	-------

Planeringskontoret anser det kreativt och tidsenligt att lägga 8 våningar bostäder ovanpå en redan etablerad saluhall. En blandning av bostadstyper, som även inkluderar trygghetsboende, är ytterligare något som bedöms positivt.

Protokollsutdrag: Stadsbyggnadskontoret
Planeringskontoret

Justerandes sign	Utdragsbestyrkande	Datum
------------------	--------------------	-------

Ks au § 83

Dnr KS 2012/0010

Yttrande över samrådshandling, detaljplan för bostäder på del av Munkagård 1:57

Beslut

Arbetsutskottet beslutar att

- yttra sig enligt följande:
 - att det säkerställs att buller och skuggproblem inte påverkar vindkraftverkens driftstider.

Jäv

Ann-Charlotte Stenkil (M) anmäler jäv och deltar inte i handläggningen av detta ärende.

Beskrivning av ärendet

Planförslaget syftar till att möjliggöra uppförande av cirka 60 bostäder, huvudsakligen i form av par- och radhus. Ett övergripande syfte är att säkerställa och tillgängliggöra naturområde i angränsning till föreslagen exploatering.

Området består i dag av en äldre gårdsbebyggelse. Gården har nyligen renoverats och ekonomibyggnaderna har byggts om till bostäder. Området gränsar till tätortens bebyggelse.

Väster om planområdet finns tre vindkraftsverk. Med föreslagen bebyggelse klarar vindkraftsverken precis de riktvärden som finns för vindkraftsljud, men överskrider dem inte. Riktvärden för skuggeffekter överskrids. Riktvärdet är att en bostad inte ska utsättas för rörlig skugga mer än 8 timmar per år. Skuggeffekten på befintlig bebyggelse på Munkagård 1:57 är i dag 12 timmar per år.

Yttrande

Planeringskontoret har i tjänsteutlåtande den 13 februari 2014 inte haft något att invända mot föreslagen detaljplan.

I översiktsplanen ligger området inom Tvååkers randzon. Syftet med randzonen är att hushålla med mark och undvika spridd bebyggelse som kan försvåra en tätortsutveckling.

Föreslaget naturområde knyter samman med Tvååkers kanal och skapar rekreationsmöjligheter. Exploatören har framfört att ambitionen är att bostäderna ska utgöra hyresrätter, vilket bidrar till större variation av boende i Tvååker.

Justerandes sign	Utdragsbestyrkande	Datum
------------------	--------------------	-------

Vid detaljplanering är vindkraftsverken en begränsande faktor och hänsyn måste tas till dessa. När bebyggelsen är på plats är det vindkraftsverken som måste ta hänsyn till bebyggelsen.

Vindkraftsverken kommer att ha skuggeffekt på föreslagen bebyggelse som överskrider gällande tillstånd för vindkraftsverken. Detta kan få till följd att vindkraftsverken behöver stängas av under uppskattningsvis 4 timmar per år. Denna avstängning kan komma att beröra ett eller flera vindkraftsverk. Om planområdet behöver minskas så att all tillkommande bebyggelse hamnar utanför verkens skuggzon kommer ca 20 färre bostäder rymmas i planområdet.

Med stöd av fullmäktiges mål om betydelsen av fler bostäder i serviceorterna bedömer planeringskontoret att nyttan av 20 bostäder överväger olägenheten att behöva stänga av vindkraftsverken under uppskattningsvis 4 timmar per år.

På sammanträdet kommer ledamöterna överens om att

Arbetsutskottet beslutar att

- yttra sig enligt följande:
 - att det säkerställs att buller och skuggproblem inte påverkar vindkraftverkens driftstider.
-

Protokollsutdrag: Stadsbyggnadskontoret
Planeringskontoret

Justerandes sign	Utdragsbestyrkande	Datum
------------------	--------------------	-------

Ks au § 84

Dnr KS 2013/0418

Begäran om investeringsmedel för utbyggnad av Rolfstorps skola och Skällinge skola och förskola

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta att

- godkänna investeringsram om 22,15 mnkr för projekt om- och utbyggnad av Rolfstorp skola
- godkänna investeringsram om 13,65 mnkr för om- och utbyggnad av Skällinge skola och förskola
- ge Varbergs Fastighets AB i uppdrag att påbörja projektering, upphandling och produktion av ovan nämnda objekt och investeringsram.

Förslag till beslut på sammanträdet

Harald Lagerstedt (C) föreslår att

- ärendet återremitteras för att ta fram konsekvensbeskrivning av pedagogisk, lokalanvändning och beräknade anpassnings-/investeringskostnader för skolor och förskolor i en organisation som bygger på att
 - Rolfstorps skola blir en F-5 skola med fritidshem för elever som bor i Rolfstorps skolas upptagningsområde, en 4-5 skola för elever i Skällinge skolas upptagningsområde och 6-9 skola för elever inom upptagningsområdet för Skällinge, Göthrik och Rolfstorp
 - Skällinge skola blir en F-3 skola med fritidshem för de elever som bor i Skällinge skolas upptagningsområde med tillbyggnad av 2-delningsförskola
 - Göthriks skola blir en F-5 skola med fritidshem för de elever som bor i Göthriks skolas upptagningsområde.

Jana Nilsson (S) föreslår bifall till planeringskontorets förslag.

Ordföranden ställer förslagen mot varandra och konstaterar att arbetsutskottet beslutar enligt planeringskontorets förslag

Beskrivning av ärendet

Barn- och utbildningsnämnden har den 21 januari 2013, § 9, beslutat om en förändrad skolorganisation.

Forts.

Justerandes sign	Utdragsbestyrkande	Datum
------------------	--------------------	-------

Barn- och utbildningsnämnden har den 22 april 2013, § 42, beslutat att genomföra förändring samt åtgärda behov av ökat antal förskoleplatser och mer ändamålsenliga lokaler i Rolfstorp, Skällinge och Göthrik. För att genomföra denna förändring samt åtgärda behov av ökat antal förskoleplatser och mer ändamålsenliga lokaler, föreslår barn- och utbildningsnämnden om- och tillbyggnad av Rolfstorp och Skällinge skolor. I Göthriks skola planeras en mindre anpassning.

Barn- och utbildningsnämnden föreslår att Rolfstorps skola anpassas och byggs ut i enlighet med den beslutade organisationen samt att investeringsmedel anvisas till projektet. Vidare föreslår nämnden en om- och utbyggnad av Skällinge skola för att innehålla två avdelningar förskola och att investeringsmedel anvisas till projektet.

Kommunstyrelsen har den 26 november 2013, § 209, beslutat att ge planeringskontoret i uppdrag att upprätta förstudie i enlighet med barn- och utbildningsnämndens hemställan. Förstudie för objekten har genomförts enligt kommunstyrelsens regler och anvisningar för investeringsprocessen. Förstudien visar ökade investeringskostnader i förhållande till tidigare schablonberäkning. Förslag till ut- och ombyggnad av Rolfstorps skola och Skällinge skola är i linje med barn- och utbildningsnämndens lokalför-sörjningsstrategi och beslutad omorganisation. Det innebär att lokal-utnyttjande samordnas samt att ej ändamålsenliga lokaler i Skällinge och Rolfstorp avvecklas.

Bibliotekets lokaler i Rolfstorps skola har brister gällande krav på tillgänglighet och avsaknad av kontor och arbetsrum. Det medför att yta från skolan tas i anspråk för ett kontor och handikapp-WC. Åtgärder för att anpassa biblioteket är med i uppdraget men bekostas av kultur- och fritidsnämnden. Kultur- och fritidsnämnden svarar även för att ta med en ökad internhyra i sin dialog med ekonomikontoret. Ombyggnation för bibliotek beräknas till 375 000 kronor, vilket ger en ökad årshyra på 34 375 kronor.

Bedömningen är att tidplanen för projektet inte hindrar att den beslutade omorganisationen går att genomföra till höstterminen 2014. Ombyggnad av befintliga lokaler kan göras under sommaruppehållet och tillbyggnaden kan starta när beslut är fattade och bygglov erhållits. Paviljongen kan under utbyggnadstiden användas som evakuering för verksamhet i de lokaler som påverkas under byggtiden, som till exempel för ämnena slöjd, musik och bild.

I projekteringen ingår också att se över bussangöring samt säkrare övergång till matsalen.

Forts.

Justerandes sign	Utdragsbestyrkande	Datum
------------------	--------------------	-------

Barn- och utbildningsnämnden har den 27 januari 2014, § 3, beslutat att utifrån upprättad förstudie hemställa hos kommunstyrelsen om investeringsmedel och uppdra åt Varbergs Fastighets AB att starta projektering, upphandling och produktion för om- och tillbyggnad av Rolfstorp skola samt Skällinge skola och förskola. I investeringsplan 2014 finns dessa projekt upptagna under ”projekt under förstudie, Anpassning Rolfstorps skola/förskola samt Skällinge skola/förskola om-/utbyggnad”.

Barn- och utbildningsförvaltningen bedömer att de förslagna åtgärderna medför att lokalernas nya utformning svarar mot dagens krav på ändamålsenliga lokaler för Rolfstorps skolas verksamhet, för Skällinges skolas och förskolas verksamhet. Långsiktigt bidrar åtgärderna till kostnadseffektiv lokalförsörjning inte minst ur driftssynpunkt. För Skällinge skola och förskola innebär förändringen stora möjligheter till ökat samarbete mellan skola/fritids och förskola. Det skapar också förutsättningar för en mer kostnadseffektiv organisation. För elever i åk 7 – 9 boendes i Himledalens upptagningsområden skapas förutsättningar i Rolfstorps skola för utbildning enligt Skollagens krav i ändamålsenliga lokaler och med en organisation av behöriga lärare.

För förskolan, Skogsbacken, i Rolfstorp kommer en förstudie att påbörjas inom kort och begäran av investeringsmedel för detta projekt hanteras separat. I denna förstudie kommer även trafiksäkerhetshöjande åtgärder på lokalgata samt angöring- och parkeringsplatser vid förskolan att studeras och kalkyleras. Ambitionen är att samarbeta med hamn och gatuförvaltningen, i samband med planerad investering för Väg 815 och gång och cykelväg Folkets Hus Rolfstorp – Skällinge.

Yttrande

Planeringskontoret har i tjänsteutlåtande den 7 februari 2014 föreslagit att

- godkänna investeringsram om 22,15 mnkr för projekt om- och utbyggnad av Rolfstorp skola
- godkänna investeringsram om 13,65 mnkr för om- och utbyggnad av Skällinge skola och förskola
- ge Varbergs Fastighets AB i uppdrag att påbörja projektering, upphandling och produktion av ovan nämnda objekt och investeringsram.

Kontoret anser att de investeringsmedel som begärs är grundligt beräknade med de förutsättningar som barn- och utbildningsnämnden angivit. Avveckling av paviljonger och externa inhyrningar möter kraven från bland annat Arbetsmiljöverket, att skapa ändamålsenliga lokaler. Planeringskontoret bedömer att lokalerna, efter om- och utbyggnation, kommer vara mer kostnadseffektiva och skapa en större möjlighet för möten, mellan skol elever, förskola, personal. Detta harmoniserar med Vision 2025 mål med öppet klimat och ett inkluderande förhållningssätt. Om- och utbyggnation kommer att ha en hög ambition att möta kraven på hållbart byggande och energieffektiviseringar.

Justerandes sign	Utdragsbestyrkande	Datum
------------------	--------------------	-------

Samråd har skett med barn- och utbildningsförvaltningen, serviceförvaltningen, ekonomikontoret, hamn- och gatuförvaltningen samt Varbergs Fastighets AB.

Protokollsutdrag: Barn- och utbildningsförvaltningen
Varbergs Fastighets AB
Serviceförvaltningen
Ekonomikontoret
Hamn- och gatuförvaltningen
Kultur- och fritidsförvaltningen
Planeringskontoret

Justerandes sign	Utdragsbestyrkande	Datum
------------------	--------------------	-------

Ks au § 85

Dnr KS 2012/0513

Dubbel markanvisning, kvarteret Falkenbäck - Kungsäter

Beslut

Arbetsutskottet beslutar att

- ge planeringskontoret i uppdrag att inbjuda till dubbel markanvisning för kv. Falkenbäck och Kungsäter i enlighet med upprättat förslag.

Beskrivning av ärendet

Arbetsutskottet har den 17 december 2013, § 467, beslutat att ge planeringskontoret i uppdrag att inbjuda till markanvisning för kvarteret Falkenbäck. Enligt beslutet ska inbjudan ske som en dubbel markanvisning och innehålla krav på att lägenheter byggs även i Kungsäter.

Föreslagen inbjudan till dubbel markanvisning innebär att kvarteret Falkenbäck bebyggs med 4-5 våningar och en parkeringsanläggning i garage om cirka 200 platser, varav 130 platser ersätter befintlig parkering inom fastigheten. Exploatören ska även bygga minst 10 lägenheter i Kungsäter, inom förslagsvis den kommunala fastigheten Österby 1:24. Det går dock bra att bebygga annan likvärdig tomt i Kungsäter. Markanvisningen kommer att ske genom anbudsförfarande.

Yttrande

Planeringskontoret har i tjänsteutlåtande den 19 februari 2014 föreslagit att kontoret får i uppdrag att inbjuda till dubbel markanvisning för kvarteret Falkenbäck och Kungsäter i enlighet med upprättat förslag.

Markanvisningen sker som en dubbel markanvisning för två projekt – kvarteret Falkenbäck i centrala Varberg och i Kungsäter. Detta innebär att den exploatör som lämnar det vinnande bidraget ges rätt att köpa och bebygga berörd del av kvarteret Falkenbäck. Innan tillträde till kvarteret Falkenbäck får ske måste dock exploatören ha påbörjat bostadsbyggnation i Kungsäter, inom förslagsvis den kommunala fastigheten Österby 1:24.

De krav som ställs på tävlingsbidragen är bland annat:

Falkenbäck:

- Minst 80 bostäder
- Minst 50 % av bostäderna ska utgöra hyresrätter
- Minst 10 % av bostäderna ska erbjudas socialtjänsten
- Minst 50 % av de eventuella bostadsrätterna ska förmedlas genom kommunens bostadsrättskö
- Årlig hyresnivå får inte överstiga 1 800 kr/kvm
- Byggnader ska projekteras som passivhus

Justerandes sign	Utdragsbestyrkande	Datum
------------------	--------------------	-------

- Parkeringsanläggning om ca 200 platser ska anläggas, innehållande bl.a. handikapp-WC, hiss, p-visningssystem och laddstation för elbilar.

Kungsäter:

- Minst 10 lägenheter i 1-2 plan
- Full tillgänglighet
- Utformning med hänsyn till omgivande kulturhistoriska miljö

Den allmänna delen av parkeringsgaraget inom kvarteret Falkenbäck bedöms kosta ca 30 mnkr att bygga, vilket innebär en ökad hyra för kommunen om 2,6-3 mnkr/år.

Markanvisningen sker genom anbudsförfarande där den byggherre som lämnar det högsta budet kommer att utses som vinnare men får betala det pris som motsvarar det näst högsta budet. Metoden är obeprövad men planeringskontoret bedömer att det kommer att resultera i att priset hamnar på en marknadsmässig nivå.

Samråd har skett med hamn- och gatuförvaltningen och Varbergs Fastighets AB.

**Protokollsutdrag: Byggnadsnämnden
Hamn- och gatunämnden
Varbergs Fastighets AB
Planeringskontoret**

Justerandes sign	Utdragsbestyrkande	Datum
------------------	--------------------	-------

Ks au § 86

Dnr KS 2012/0550

Yttrande över samrådshandling, detaljplan för Bålverket 6 med flera

Beslut

Arbetsutskottet beslutar att

- i samrådsskedet inte ha något att invända mot förslaget till detaljplan.

Beskrivning av ärendet

Fastighetsägaren till Bålverket 6 har ansökt om planändring för att kunna bygga flerbostadshus på fastigheterna Bålverket 6 och Getakärr 3:123. Planens syfte är att möjliggöra en högre exploateringsgrad än vad gällande detaljplan tillåter. Planförslaget möjliggör uppförande av två flerbostadshus med cirka 35 lägenheter i tre till fyra våningar och med en indragen fjärde/femte takvåning.

Garage kommer att inrymmas i byggnadernas källare. In- och utfarter sker från Ringvägen eller Peder Skrivares väg.

Yttrande

Planeringskontoret har i tjänsteutlåtande den 19 februari 2014 inte haft något att invända mot förslaget till detaljplan.

I kommunens fördjupade översiktsplan för Stadsområdet, FÖP 2010 anges att vid komplettering och förnyelse av byggnation ska den blandade bebyggelsen utvecklas och kompletteras.

I det fall hamn- och gatuförvaltningen bedömer att utfarten påverkar ombyggnad av gata och trottoar, bör kostnaderna regleras i avtal.

Protokollsutdrag: Stadsbyggnadskontoret
Hamn- och gatuförvaltningen
Planeringskontoret

Justerandes sign	Utdragsbestyrkande	Datum
------------------	--------------------	-------

Ks au § 87

Dnr KS 2013/0606

Yttrande över Samråd för detaljplan för Marmorlyckan norr om Marmorgatan, etapp 1

Beslut

Arbetsutskottet beslutar att

- i samrådsskedet inte ha något att invända mot föreliggande förslag till detaljplan.

Beskrivning av ärendet

Arbetsutskottet har den 12 februari 2013, § 53, beslutat att tilldela Mjögäcks Entreprenad, tillsammans med Väst-Bygg och QPG arkitekter, markanvisningen Breared – norr om Marmorgatan samt uppdra åt stadsbyggnadskontoret att påbörja planarbete i enlighet med vinnande tävlingsbidrag.

Stadsbyggnadskontoret har under 2013 upprättat förslag till detaljplanen vilket godkändes för samråd av byggnadsnämnden 12 december 2013.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en varierad bostadsbebyggelse vilken utgör den första etappen av den sista delen av Breareds utbyggnad. Förslaget till detaljplan innehåller cirka 160 lägenheter med stor variation på både hus, utemiljö och upplåtelseformer.

Yttrande

Planeringskontoret har i tjänsteutlåtande den 6 februari 2014 inte haft något att invända mot föreliggande förslag till detaljplan.

Förslaget till detaljplan överensstämmer med markanvisningstävlingens vinnande förslag. Eftersom den i planarbetet utförda geologiska undersökningen visar på höga grundvattennivåer vilket kan fördyra anläggande av underjordiskt parkeringsgarage så har detaljplanen kompletterats med möjligheten att anlägga markparkering i områdets nordöstra del. Kontoret bedömer det lämpligt att val av parkeringslösning görs flexibelt och att ytan som reserveras för markparkering ändå inte kan bebyggas.

Protokollsutdrag: Planeringskontoret
Stadsbyggnadskontoret

Justerandes sign	Utdragsbestyrkande	Datum
------------------	--------------------	-------

Ks au § 88

Meddelanden

Dnr KS 2014/0072-4

Länsstyrelsens beslut den 18 februari 2014 om renovering av fasaden på
Stråvalla kyrka.

Justerandes sign	Utdragsbestyrkande	Datum
------------------	--------------------	-------