
Plats och tid	Sammanträdesrum A2, kl. 9.00-12.00	
Beslutande	Ann-Charlotte Stenkil (M) Harald Lagerstedt (C) Stefan Edlund (MP) Jana Nilsson (S) Ewa Klang (S)	
Övriga deltagare	Maria Svenningsson, kommunsekreterare Carl Bartler, kommundirektör Susanna Almqvist, exploateringsingenjör, §§ 348-349, 358 Jan Malmgren, samhällsutvecklingsdirektör, §§ 351-352 Katrín Sahlqvist, samhällsplanerare, § 351 Hilda Lagström, samhällsplanerare, § 352 Stefan Tengberg, ekonomidirektör, § 355 Magnus Sjöberg, avdelningschef, §§ 356-358	
Utsetts att justera	Jana Nilsson (S)	
Sekreterare	Maria Svenningsson	Paragraf 348-360
Ordförande	Ann-Charlotte Stenkil (M)	
Justerande	Jana Nilsson (S)	

Anslag/bevis

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.

Organ	Kommunstyrelsens arbetsutskott
Sammanträdesdatum	30 augusti 2016
Datum då anslaget sätts upp	13 september 2016
Datum då anslaget tas ned	6 oktober 2016
Förvaringsplats för protokollet	Kommunkansliet Engelbrektsgatan 15

Underskrift Maria Svenningsson

Ks au § 348

Dnr KS 2016/0374

Markanvisning av området Stenen

Beslut

Arbetsutskottet beslutar

1. godkänna förslaget till ”inbjudan till markanvisning av exploateringsområdet Stenen”.

Beskrivning av ärendet

Varbergs kommun äger fastigheten Tvååker 14:48 som planlades för ändamålet bostäder 2012. Genom beslut i kommunstyrelsen den 2 december 2014, § 234, diarienummer 2014/0484 beslutades att området skulle exploateras med start hösten 2016.

I exploateringsområdet finns förutsättningar att bygga friliggande villor, radhus, parhus och flerbostadshus. De tomter som bebyggs med friliggande villor fördelas ut genom kommunens tomtkö men för fördelning av övrig tomtmark krävs ett annat förhållningssätt.

Genom beslut i kommunfullmäktige, § 104, diarienummer KS 2015/0269, har kommunen antagit riktlinjer vad gäller tilldelning av kommunal mark. Riktlinjerna avseende markanvisningsförfarande förordar ett öppet förfarande framför direktanvisning, varför samhällsutvecklingskontoret arbetat fram ett förslag till inbjudan till markanvisningstävling.

Tävlingsinbjudan för Stenen innehåller förhållandevis få krav då detaljplanen är tämligen styrd, gestaltningsmässigt. Istället får inbjudan bära kommunens ambition att inom detaljplanens ramar maximera antalet bostäder och fördela upplåtelseformerna på bostäder inom området. Anvisningen av området Stenen omfattar två delområden vilket ger även mindre byggherrar möjlighet att lämna förslag och erhålla bygg rätt. Markanvisningstävlingen kommer att publiceras i Hallands Nyheter. Samtliga exploatörer som anmält intresse att bygga i Varberg kommer sändas inbjudan direkt med post. Inbjudan kommer också tillgängliggöras på kommunens hemsida.

Beslutsunderlag

Samhällsutvecklingskontorets beslutsförslag den 13 juli 2016.

Detaljplan för Stenen, område B & C.

Inbjudan till markanvisningstävling.

Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande	Datum
----------------------	--------------------	-------

Övervägande

Samhällsutvecklingskontoret anser att framarbetad inbjudan ger kommunen goda förutsättningar att kunna välja det tävlingsbidrag som motsvarar kommunens ambitioner med anvisningen.

Inbjudan till markanvisning är tämligen enkelt för att attrahera både större och mindre byggherrar. Eftersom detaljplanen är tydlig och gestaltningsprogram har tagits fram finns inte något större utrymme för egna utformningsalternativ, varför syftet med inbjudan istället fokuseras på anbud/upplåtelseform/bostadsantal.

Upplägget med att anvisa området i delar innebär att fler än en exploatör kan komma ifråga för exploatering av området. Det ger också de mindre byggherrarna bättre förutsättningar att kunna konkurrera om en marktilldelning.

Avseende hyressättning innehåller anvisningen krav på en maximal ingångshyra om 1 350 kr/kvadratmeter boyta för att tillse att hyresrätterna som uppförs tilltalar en stor målgrupp. I ambition att skapa ett område med blandade upplåtelseformer föreslås en minsta andel hyresrätter om 50 %, varav 10 % ska erbjudas kommunens socialförvaltning.

Förslaget till inbjudan innehåller ett urvalsförfarande som hanteras av samhällsutvecklingskontoret, med stöd av stadsbyggnadskontoret. Tidsplan för förfarandet föreslås enligt följande; sista inlämningsdag för tävlingsbidrag den 15 oktober 2016, beredning av inkomna bidrag och tillkännagivande av vinnare under november 2016. Överlåtelseavtal träffas därefter.

Protokollsutdrag: Samhällsutvecklingskontoret

Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande	Datum
----------------------	--------------------	-------

Ks au § 349

Dnr KS 2013/0285

Försäljning av arrendetomter vid Havsvägen

Beslut

Arbetsutskottet föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige

1. erbjuda arrendatorer till kommunalt ägda arrendetomter, upplåtna med ändamålet fritidsändamål inom etapp 3, söder om Havsvägen, att friköpa sin arrendetomt till det värde som redovisas i värderingsutlåtande från NAI Svefa.

Beskrivning av ärendet

Genom beslut i kommunfullmäktige, 17 september 2013, § 103, har samhällsutvecklingskontoret uppdragits erbjuda arrendatorer, till kommunalt ägda arrendetomter, upplåtna med ändamålet fritidsändamål i Apelviken, att friköpa sin arrendetomt.

Arbetet med försäljning av arrenderätter i Apelviken fortsätter och efter uppdrag från samhällsutvecklingskontoret har NAI Svefa levererat ett värdeutlåtande för 33 stycken arrendetomter belägna vid Havsvägen i Södra delen av Apelviken, etapp 3.

Det uppskattade marknadsvärdet av tomterna hamnar i spannet 650 000-800 000 kronor, med ett " normalt tomtvärde " motsvarande 700 000 kronor. Normaltomtvärdet grundas främst i prisstatistik för försäljningsvärden av likvärdiga objekt i närområde och närtid, "ortsprismetoden". Normaltomtvärdet har även bedömts med hänsyn till andra förutsättningar, exempelvis tomtstorlek, utsiktsförhållanden, avstånd till stranden, störning från järnväg och övriga faktorer som kan påverka marknadsvärdet.

Arrendatorer till de aktuella tomterna erhåller efter beslut i kommunfullmäktige ett erbjudande om friköp och ges en svarsfrist som sträcker sig till den 30 juni 2017. Arrendatorn kan friköpa tomten efter detta datum men tomten kommer då värderas på nytt för att säkra ett sannolikt marknadsvärde vid det specifika tillfället.

Beslutsunderlag

Samhällsutvecklingskontorets beslutsförslag den 12 juli 2016.

Värderingsutlåtande NAI Svefa.

Översiktskarta etappindelning.

Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande	Datum
----------------------	--------------------	-------

Övervägande

Samhällsutvecklingskontoret anser att det värderingsutlåtande som levererats av NAI Svefa redovisar sannolika marknadsvärden för detta urval av tomter. Värderingen grundar sig i jämförliga värden i det geografiska området men har även bedömts individuellt efter vissa värdepåverkande faktorer.

Samhällsutvecklingskontoret anser det sannolikt att värdet av tomterna i detta urval borde vara något lägre än föregående på grund av liten byggrätt och tomtstorlek, 35 kvm/200 kvm.

Samhällsutvecklingskontoret bedömer att det inte finns någon överhängande risk att värdet av fastigheterna skulle öka något annat än marginellt efter försäljning. Tomternas byggrätt har reglerats i gällande detaljplaner och tomtytorna är relativt små.

Kommunen har rådighet över utvecklingen i området genom sina strategiska dokument, översiktsplanen och fördjupad översiktsplan staden och planmonopol. Den kommunala intentionen för Apelviken är att området ska bibehålla sin karaktär av ett fritidshusområde med små byggrätter, enklare standard på vägar med mera, vilket har dokumenterats i kommunens fritidshusutredning, antagen i kommunfullmäktige 19 september 2013.

Samhällsutvecklingskontoret anser dock att en ökad användning av fritidshusen som permanentboende är att vänta, då Apelviken är centralt beläget och efterfrågan på bostäder fortfarande är hög.

För tomterna i det aktuella urvalet finns en gemensamhetsanläggning för infart och grönyta redan bildad. Andelstalen kommer överföras från arrendetomt till fastighet i fastighetsbildningen.

Protokollsutdrag: Kommunstyrelsen

Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande	Datum
----------------------	--------------------	-------

Ks au § 350

Dnr KS 2016/0372

Färdtjänst riktlinjer – Falkenberg, Laholm, Hylte, Varberg

Beslut

Arbetsutskottet beslutar

1. godkänna Region Hallands förslag till nya riktlinjer för särskild kollektivtrafik - färdtjänst för Varberg, Falkenberg, Hylte och Laholm.

Beskrivning av ärendet

Idag finns det gemensamma riktlinjer för Varberg, Falkenberg, Hylte och Laholms kommuner och ett för Halmstad kommun. Målsättningen med riktlinjerna har alltid varit att de så långt det är möjligt anpassas till den allmänna kollektivtrafiken.

Region Hallands färdtjänstavdelning tog i november 2015 fram ett förslag till gemensamma riktlinjer för särskild kollektivtrafik, färdtjänst i Hallands län som skickades ut för synpunkter från tjänstemännen.

Region Halland föreslår att nuvarande riktlinjer behålls i sin helhet men med vissa justeringar för respektive kommun. Förslag till förändringar för Varbergs kommun är;

3:1 Funktionshindret ska inte vara tillfälligt

Enligt domar från 2007 och 2009 ska funktionshindret ha en varaktighet på minst tre månader för att en person ska vara berättigad till färdtjänst. Eftersom domar från kammarrätten är prejudicerande föreslår Region Halland att detta justeras i riktlinjerna.

3:2 Differentierade tillstånd

I nuvarande riktlinjer står inskrivet att "färdtjänst kan beviljas del av dygn". Någon teknisk lösning för detta finns inte och kan därför inte användas. Utifrån detta föreslår Region Halland att det tas bort ur riktlinjerna.

Beslutsunderlag

Samhällsutvecklingskontorets beslutsförslag den 10 augusti 2016.
Varberg, Falkenberg, Hylte, Laholm – Riktlinjer för särskild kollektivtrafik-färdtjänst.

Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande	Datum
----------------------	--------------------	-------

Övervägande

Samhällsutvecklingskontoret har inget att invända mot innehållet i förslaget från Region Halland, utan anser att kommunen kan godkänna förslaget.

Protokollsutdrag: Region Halland,
Färdtjänstavdelningen

Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande	Datum
----------------------	--------------------	-------

Ks au § 351

Dnr KS 2016/0389

Remiss om mål och strategier för bostadsbyggandet 2016-2020 i Falkenbergs kommun

Beslut

Arbetsutskottet föreslår kommunstyrelsen besluta

1. inte ha någon erinran i remissyttrandet över Mål och strategier för bostadsbyggandet 2016-2020 i Falkenbergs kommun.

Beskrivning av ärendet

Mål och strategier för bostadsbyggandet 2016-2020 i Falkenbergs kommun bygger på Falkenbergs kommuns vision ”Vi växer för en hållbar framtid” och kommunens fyra övergripande utvecklingsmål, och i huvudsak utvecklingsmålet ”Fler bostäder och attraktiva boendemiljöer i hela kommunen med god kommunal service i livets alla skeden”.

Programmet ersätter kommunens tidigare bostadsförsörjningsprogram som avsåg perioden 2010-2013.

Mål och strategier för bostadsbyggandet redovisar möjligheter och utmaningar inom ett antal områden som är viktiga att beakta för att nå kommunens mål avseende bostadsutveckling och bostadsförsörjning.

Programmet redovisar befolkningsprognos och demografiska förändringar och med detta som utgångspunkt bostadsbehovet de kommande fem åren.

Beslutsunderlag

Samhällsutvecklingskontorets beslutsförslag den 10 augusti 2016.
Remisshandling den 15 juli 2016; mål och strategier för bostadsbyggandet 2016-2020 i Falkenbergs kommun.

Övervägande

Samhällsutvecklingskontoret ser positivt på att Falkenbergs kommun tagit fram detta strategiska dokument. Dokumentet tydliggör Falkenbergs kommuns kommande behov av bostäder i olika delar av kommunen och det ger en klar inblick i vilka nationella, regionala och lokala mål och verktyg som är viktiga för bostadsförsörjning.

Som angränsande kustkommuner har Varberg och Falkenberg flera kommunövergripande beröringspunkter exempelvis gällande infrastruktur och

Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande	Datum
----------------------	--------------------	-------

naturmiljöer. Mål och strategier för bostadsbyggandet 2016-2020 i Falkenbergs kommun kan därför utgöra ett relevant underlag för Varbergs kommun vid kommande strategiska utredningar med bostadsanknytning.

Samhällsutvecklingskontoret har inga synpunkter på det framtagna dokumentet.

Protokollsutdrag: Kommunstyrelsen

Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande	Datum
----------------------	--------------------	-------

Ks au § 352

Dnr KS 2015/0461

Planeringsförutsättningar Prästakullen

Beslut

Arbetsutskottet föreslår kommunstyrelsen besluta

1. godkänna Planeringsförutsättningar för Prästakullen, daterat den 18 augusti 2016
2. beställa planprogram av byggnadsnämnden i enlighet med framtagna planeringsförutsättningar.

Beskrivning av ärendet

Delar av Prästakullen pekas ut som lämpliga utbyggnadsområden i kommunens översiktsplan. I tillhörande Utbyggnadsplan för bostäder i Varbergs kommun ges den fortsatta planeringen av området hög prioritet och planprogram föreslås påbörjas under 2016. Inför arbetet med planprogrammet ska så kallad planeringsförutsättningar tas fram.

Syftet med planeringsförutsättningar är att:

- ange de övergripande förutsättningarna för området.
- tydliggöra de viktigaste strategiska ställningstagandena.
- ange inriktning för fortsatt planering.

Planeringsförutsättningarna godkänns av kommunstyrelsen. Utifrån dessa görs sedan en beställning till byggnadsnämnden att påbörja arbetet med planprogrammet i enlighet med beslutad tidsplanering i kommunens utbyggnadsplan.

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 16 februari 2016, § 67, att återremittera ärendet i avvaktan på arbetet med förtätningsstrategin.

Beslutsunderlag

Samhällsutvecklingskontorets beslutsförslag den 8 juli 2016.
Planeringsförutsättningar Prästakullen.

Protokollsutdrag: Kommunstyrelsen

Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande	Datum
----------------------	--------------------	-------

Ks au § 353

Rapport regionalt samarbete

Beslut

Arbetsutskottet beslutar

1. lägga informationen till handlingarna.

Beskrivning av ärendet

Kommundirektören informerar från kommunberedningen den 24 augusti 2016.

- hälso- och sjukvårdsstrategin. Diskussioner förs om vilka viktiga frågor som kommunerna behöver arbeta gemensamt med nu. Psykiatri är ett område där alla organisationer behöver samarbeta bättre.
- regionfrågan. Som svar på remiss från Finansdepartementet om regionfrågan kommer Region Halland att sammanställa ett yttrande som samtliga kommuner sedan kommer att anta var och en för sig och skicka till Finansdepartementet.
- Kommundirektören informerar vidare att Region Hallands avtal om bredbandsstrategin nu analyseras av oss. När detta är klart kommer regionen att bjudas in till arbetsutskottet för att diskutera frågan.

Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande	Datum
----------------------	--------------------	-------

Ks au § 354

Rapport från kurser och konferenser

Arbetsutskottet beslutar

1. ingen information lämnas under punkten.

Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande	Datum
----------------------	--------------------	-------

Ks au § 355

Information från kommunstyrelsens förvaltning

Beslut

Arbetsutskottet beslutar

1. lägga informationen till handlingarna.

Beskrivning av ärendet

Kommundirektören informerar från studiebesök i Örebro kommun.

- Koncernledningen har studerat hur de arbetar med bostadsutbyggnad och tillväxtfrågor.
- På nästa arbetsutskott kommer Marknad Varberg för att presentera förslag på hur vi kan arbeta med näringslivet framöver.

Ekonomidirektören informerar om budgetprocessen och förslag på ny typ av tidplan/mål- och budgethjul i syfte att bland annat få en tydligare process och verksamhetsplanering

Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande	Datum
----------------------	--------------------	-------

Ks au § 356

Information - Slutrapport investeringar

Beslut

Arbetsutskottet beslutar

1. lägga informationen till handlingarna.

Beskrivning av ärendet

Kort information lämnas av samhällsutvecklingskontoret. Mer information kommer att lämnas vid ett arbetsutskott framöver.

Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande	Datum
----------------------	--------------------	-------

Ks au § 357

Dnr

Information - delrapport om nya administrativa lokaler

Beslut

Arbetsutskottet beslutar

1. lägga informationen till handlingarna.

Beskrivning av ärendet

Samhällsutvecklingskontoret redovisar olika alternativ för utökning av administrativa lokaler.

Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande	Datum
----------------------	--------------------	-------

Ks au § 358

Information - planering för vattentorn

Beslut

Arbetsutskottet beslutar

1. lägga informationen till handlingarna.

Beskrivning av ärendet

Samhällsutvecklingskontoret informerar om planering av vattentornet.

Planarbetet är nyligen uppstartat och förhoppningsvis kommer planen att antas tredje kvartalet 2017. Placeringsförslag är Bastekullen. Kommunen äger inte marken, därav har en avsiktsförklaring tecknats. Kommunen kommer därefter att ha rätt att köpa det.

Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande	Datum
----------------------	--------------------	-------

Ks au § 359

Information och översyn om vuxenutbildningar

Beslut

Arbetsutskottet beslutar

1. skjuta upp punkten till ett senare arbetsutskott.

Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande	Datum
----------------------	--------------------	-------

Ks au § 360

Meddelanden

Beslut

Arbetsutskottet beslutar

1. lägga informationen till handlingarna.

Dnr KS 2016/0021-39

Länsstyrelsens beslut den 15 augusti 2016 – anmälan enligt 12 kap 9 § miljöbalken angående granplantering på jordbruksmark på fastigheten Mjöavad 1:8 i Varbergs kommun.

Dnr KS 2016/0021-40

Länsstyrelsens beslut den 18 augusti 2016 – ansökan om dispens från biotopskyddsbestämmelserna enligt 7 kap. 11 § miljöbalken för åtgärder i öppna diken/våtmark och stenmurar på fastigheten Bläshammar 2:24, 3:2 och 5:1 i Varbergs kommun.

Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande	Datum
----------------------	--------------------	-------