

§ 10

Godkännande av exploateringsavtal - Spetsen 1, KS 2025/25

Beslut

Kommunfullmäktige beslutar

1. Godkänna exploateringsavtal avseende Spetsen 1

Beskrivning av ärendet

Detaljplanen för Spetsen 1 m.fl. möjliggör en förtätning av bostäder inom fastigheten Spetsen 1 som ligger mellan Halmstadvägen och Parkvägen i Falkenberg. När exploateringen genomförs kommer mindre åtgärder att behöva göras på omkringliggande vägar för att anpassa dem till den nya bebyggelsen. Det kan även krävas vissa åtgärder på den allmänna grönytan väster om Spetsen 1 för att säkerställa rinnvägar vid skyfall.

Det aktuella exploateringsavtalet säkrar exploaterings genomförande och fördelar ansvaret för att den allmänna platsen iordningställs i samband med exploateringen. Exploateringsavtalet anger att exploatören, på egen bekostnad och i egen regi, ska utföra de åtgärder som är nödvändiga. Kommunen har rätt att vara delaktig i planering och utförande, och ska godkänna de slutliga anläggningarna. Skulle exploatören inte fullfölja avtalet har kommunen rätt att iordningställa den allmänna platsen på exploatörens bekostnad.

Exploatören har lämnat en ekonomisk säkerhet i form av en bankgaranti. Beloppet motsvarar den kostnad som arbetena förväntas kosta.

Motivering av beslut

Exploateringsavtalet gör att exploatören har ansvar för kostnader och genomförande av projektet, samtidigt som kommunen har delaktighet i processen och ställer krav på att utförda arbeten ska hålla kommunal standard.

Kommunen behöver inte handla upp eller driva någon entreprenad, utan har en projektstödande funktion till exploatören. Detta sparar kommunala resurser. Arbetena som ska utföras på allmän platsmark är så pass små att detta tillvägagångssätt är mest effektivt och ändamålsenligt.

Ekonomi

I det fall som exploatören fullföljer avtalet uppstår inga kostnader eller intäkter för kommunen.

Skulle exploatören inte utföra arbetena, eller hamna på obestånd, har kommunen rätt att slutföra arbetena på exploatörens bekostnad. Exploatören har lämnat en ekonomisk säkerhet motsvarande den uppskattade kostnaden för arbetena (600 000 kronor). I detta fall uppstår en initial kostnad, som kommunen därefter har rätt att hämta tillbaka från exploatören eller dess garant, vilket resulterar i ett nollnetto.

Falkenbergs kommun
Kommunfullmäktige 2025-02-25

Underlag för beslut

Beslutsförslag 2025-01-13

Exploateringsavtal, undertecknat av exploatör, 2025-01-08

Bankgaranti, 2025-01-07



Utdragsbestyrkande

§ 11

Antagande av detaljplan - Spetsen 1 m.fl. , KS 2019/213

Beslut

Kommunfullmäktige beslutar

1. Anta detaljplan för Spetsen 1 m. fl.

Beskrivning av ärendet

Kommunstyrelseförvaltningen har av kommunstyrelsen 2019-03-12 § 79 fått i uppdrag att ta fram en ny detaljplan för fastigheten Spetsen 1 m fl. 2023-12-13 § 303 beslutade kommunstyrelsens arbetsutskott att under planprocessen pröva förutsättningarna för våningsantalet 5,5 och 4,5 med ett inriktningsbeslut.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för förtätning med bostäder inom en del av detaljplanområdet samt att anpassning och utformning ska göras med hänsyn till kringliggande bebyggelse och kulturmiljö. Syftet är även att ge tillkommande bebyggelse hög arkitektonisk kvalitet, anpassa omfattningen till 5,5 respektive 4,5 våningar samt möjliggöra kvalitativa och rekreativa gårdsmiljöer. Parkering ska i huvudsak ske i underjordiskt garage. Syftet är även att uppdatera gällande detaljplan för området, både för att tydligare värna befintlig bebyggelse samt för att göra befintlig parkering på naturmark planenlig.

Planförslaget har varit på samråd och granskning och inkomna synpunkter har hanterats av kommunstyrelsens arbetsutskott med beslut om revideringar av förslaget. Inkomna synpunkter har främst rört översvämningsrisk, buller för bostäder respektive synpunkter om att kulturmiljö bör konsekvensbeskrivas tydligare, att nockhöjden bör sänkas, risk för förorening under byggnad, befarad sämre trafiksituation och att ingen MKB eller fladdermusutredning gjorts.

Inkomna synpunkter har hanterats med revideringar om reglering av kvartersmarkens höjder mot allmän platsmark, reglering av bullernivåer för bostäder har lagts till, reglering av varsamhet har lagts till samt förtydligade beskrivningar av konsekvenser för kulturmiljö respektive översvämningsrisk. Det finns en godkänd UBM, ingen MKB krävs. Planområdet är inget område för fladdermöss. Dagvattenutredningen är även uppdaterad- med analys och information om översvämningsrisk.

Motivering av beslut

Kommunstyrelseförvaltningen föreslår att framtagna antagandehandlingar överlämnas till kommunfullmäktige för antagande.

Sammantaget innebär det genomarbetade planförslaget möjlighet att förtäta med bostäder i ett centrumnära läge, på redan hårdgjord yta, med mycket god anpassning till platsen och kulturmiljön.

Förslaget är i linje med gällande översiktsplan och fördjupad översiktsplan. Marken är redan anspråkstagen. Det innebär att det är möjligt att förtäta utan att jordbruksmark eller grönytor går förlorade, vilket motiverar en prövning av ett flerbostadshus på platsen. Tullbrokyrkan har klassning B, byggnaden är från 1800-talets senare hälft, är byggd i trä och jord med putsad fasad och sadeltak. A är den högsta klassen för bebyggelseinventeringen och C är den lägsta.

Det som byggs idag ska kunna stå i lång tid framöver. Utifrån kulturmiljö och platsens förutsättningar finns möjlighet till förtätning på platsen. Dock behöver förtätningen ske med omsorg till den omkringliggande miljön (Tullbrokyrkan, fastigheten Läroverket och villabebyggelse). Den befintliga, angränsande bebyggelsen är homogen i sina höjder och sin färgsättning. Enligt PBL 2 kap 3 § och 6 § ska planläggning ta hänsyn till natur- och kulturmiljövärden som främjar bland annat ändamålsenliga strukturer och tilltalande bebyggelse. Vidare ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärden och intresset av en god helhetsverkan, vilket görs i detaljplanen. Vid planläggning ska även bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden skyddas. Ändringar och tillägg ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas (Lag 2014:477), tillkommande byggnader kan få högre volym än Tullbroskolan, då de inte står kloss an skolan.

Sammanvägt bedöms våningsantalet 4,5 och 5,5 vara lämpligt att pröva i detaljplanen. Fotavtrycket har anpassats så att dagvatten, utevistelse med mera går att lösa på ett tillfredsställande sätt.

Ekonomi

Detaljplanen och genomförandet bekostas av exploatör.

Underlag för beslut

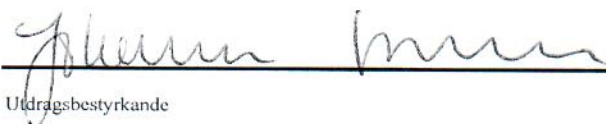
Beslutsförslag 2024-12-17

Orienteringskarta 2024-10-01

Plankarta, antagandehandling (2025-01-29)

Illustrationskarta, antagandehandling (2025-01-29)

Planbeskrivning, antagandehandling (2025-01-29)



Utdragsbestyrkande