Sammanträdesprotokoll Samhällsbyggnadsnämnden

2023-04-13 kl. 08:45 Sessionssalen, Stadshuset

§§ 52-66

Beslutande

Ambjörn Lennartsson (M) ordförande, Tony Pettersson (S) vice ordförande, Lennart Nilsson (SD), Jörgen Josefsson (KD), Ulf Alteg (M), Fredrik Persson (VT), Monica Staadig (S) § 52–60 & 62, Alexander Lagerholm (S)

Tjänstgörande ersättare

Anders Jakobsson (VT), Stig Norberg (SD), Kent Persson (S), Per Wiklund (V) § 61 & 63–66

Ersättare

Per Wiklund (V) § 52–60 & 62

Tjänstepersoner

Johan Elgh samhällsbyggnadschef § 52–60 & § 62–63, Jörgen Nyström enhetschef Hållbar utveckling, Johan Lagersten nämndsekreterare, Anneli Alm skolchef § 56–57, Federico Dell'Anna förvaltningsekonom (BUN) § 56–57, Mats Olsson förvaltningsekonom § 60, Peter Lann utvecklingsledare § 61, Madeleine Turén Liljedahl planarkitekt § 64, Marie Bengtzon planarkitekt § 65–66

Övriga

Zelal-Sara Yesildeniz (VT) § 56–57, Lena Andersson (S) § 56–57, Christina Forsling (SD) § 56–57, Johan Liljegrahn (M) § 56–57, Lisbeth Göthberg (S) § 56–57

Justering

Utses att justera: Kent Persson (S)

Justeringens tid: 2023-04-13

Ambjörn Lennartsson (M), ordförande

Johan Lagersten, sekreterare

Kent Persson (S), justerare

Utdragsbestyrkande

Anslag/bevis

Protokollet tillkännages genom anslag: 2023-04-13 – 2023-05-04

Nämnd/styrelse: Samhällsbyggnadsnämnden

Sammanträdesdatum: 2023-04-13

Protokollet förvaras: Stadshuset, Tidaholm

Johan Lagersten

Innehållsförteckning

§ 52	Information om rapporter	4
§ 53	Information om delegationsbeslut	5
§ 54	Information om Tillståndsenheten i Samverkan (TiS)	6
§ 55	Information från förvaltningen	7
§ 56	Beslut om projektering av förskola i Madängsholm	8
§ 57	Beslut om projektering av förskola i Ekedalen	9 - 11
§ 58	Beslut om yttrande angående förfrågan om köp av Yxan 10	12 - 13
§ 59	Beslut om yttrande angående förfrågan om förvärv av fastigheten Marbotorp 7:1	14 - 15
§ 60	Beslut om uppföljning av helårsprognos för samhällsbyggnadsnämnden avseende mars månad år 2023	16
§ 61	Beslut om uppföljning av samhällsbyggnadsnämndens systematiska arbetsmiljöarbete	17
§ 62	Beslut om tilldelning förskola Madängsholm	18
§ 63	Beslut om tilldelning förskola Ekedalen	19
§ 64	Information om antagande av detaljplan och exploateringsavtal för Stensiken 1 mfl	20 - 22
§ 65	Information om antagande av detaljplan för del av Madängsholm 5:37 – Madängsholms förskola	23 - 24
§ 66	Beslut om antagande av detaljplan för Älvstorp 1:100 - "Ekedals Äng"	25 - 26

§ 52 Information om rapporter

SBN 2023/7

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

- Nämnden beslutar att lägga inkomna rapporter till handlingarna.

Sammanfattning av ärendet

Rapporter och inkomna skrivelser som inte föranleder särskilda beslut, inkomna under tiden 2022-03-03 – 2023-04-06.

KS 2022/191	Kommunstyrelsen §49/2023 – Beslut om begäran gällande fastighetsköp avseende fastighet Garnet 3
KS 2022/228	Kommunstyrelsen §19/2023 – Beslut om revidering av datum för beslut om att godkänna fas 1 i projekteringen för investeringsprojekt långsiktig lokalplanering för särskilt boende
KS 2022/185	Kommunstyrelsen §14/2023 – Beslut om besvarande av Tidaholmsförslag om att anlägga ängar
SON 2023/30	Social- och omvårdnadsnämnden – Beslut om tilldelning i upphandling av verksamhetskoordinator med kompetens inom äldreomsorg och särskilt boende

Förslag till beslut

- Förvaltningen föreslår nämnden besluta att lägga inkomna rapporter till handlingarna.

Beslutsunderlag

〉 Tjänsteskrivelse, ”Information om rapporter”, nämndsekreterare Johan Lagersten, 2023-04-06.

§ 53 Information om delegationsbeslut

SBN 2023/131

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

- Nämnden beslutar att godkänna redovisningen av anmälda delegationsbeslut samt lägga den till handlingarna.

Sammanfattning av ärendet

Samhällsbyggnadsförvaltningen anmäler delegationsbeslut som fattats sedan anmälan till samhällsbyggnadsnämndens sammanträde 2023-03-09.

Förslag till beslut

- Förvaltningen föreslår nämnden besluta att godkänna redovisningen av anmälda delegationsbeslut samt lägga den till handlingarna.

Beslutsunderlag

〉 Tjänsteskrivelse, ”Information om delegationsbeslut”, nämndsekreterare Johan Lagersten, 2023-04-06
〉 Anmälan av delegationsbeslut – Administratör, 2023-03-02–2023-04-05.
〉 Anmälan av delegationsbeslut – Anställningsbeslut, 2023-03-02–2023-04-05.
〉 Anmälan av delegationsbeslut – Bygglovshandläggare, 2023-03-02–2023-04-05.
〉 Anmälan av delegationsbeslut – Enhetschef Service, 2023-03-02–2023-04-05.
〉 Anmälan av delegationsbeslut – Miljö-, hälsoskydds- och livsmedelsinspektör, 2023-03-02–2023-04-05.
〉 Anmälan av delegationsbeslut – Samhällsbyggnadschef, 2023-03-02–2023-04-05.
〉 Anmälan av delegationsbeslut – Trafikansvarig, 2023-03-02–2023-04-05.
〉 Anmälan av delegationsbeslut – Utvecklingsledare, 2023-03-02–2023-04-05.

§ 54 Information om Tillståndsenheten i Samverkan (TiS)

SBN 2019/12

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

- Nämnden beslutar att lägga informationen till handlingarna.

Sammanfattning av ärendet

Samhällsbyggnadsnämndens ledamöter har tidigare uttryckt intresse för att få veta mer om den tillstånds- och tillsynsverksamhet som sker inom ramen för Tillståndsenheten i Samverkan (TiS).

Malin Lindholm, alkohol- och tobakshandläggare från Tillståndsenheten i Samverkan i Lidköping, kommer till nämnden för att informera om verksamheten.

Förslag till beslut

- Förvaltningen föreslår nämnden besluta att lägga informationen till handlingarna.

Beslutsunderlag

〉 Tjänsteskrivelse, ”Information om Tillståndsenheten i Samverkan (TiS)”, nämndsekreterare Johan Lagersten, 2023-04-06

§ 55 Information från förvaltningen

SBN 2019/12

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

- Nämnden beslutar att lägga informationen till handlingarna.

Sammanfattning av ärendet

Samhällsbyggnadschef Johan Elgh informerar nämnden om:

- SON lokalbehov
- Smedjegatan
- Damm Kriminalvården
- Masshantering Yxan
- Fastighetsutredning
- Möte fastighetsägarna

Förslag till beslut

- Ordföranden föreslår nämnden besluta att lägga informationen till handlingarna.

Beslutsunderlag

〉 -

§ 56 Beslut om projektering av förskola i Madängsholm

SBN 2020/422

Ärendet tas bort från dagordningen.

§ 57 Beslut om projektering av förskola i Ekedalen

SBN 2019/317

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

- Nämnden beslutar att:
  - godkänna projektering för Ekedalens förskola.
  - överlämna ärendet till kommunstyrelsen för vidare hantering enligt investeringsprocessen.

Sammanfattning av ärendet

Kommunfullmäktige har i beslut 2022-06-27 (KF § 77/2022) uppdragit till samhällsbyggnadsnämnden att tillsammans med barn- och utbildningsnämnden genomföra projektering för tillbyggnad av Ekedalens förskola, under förutsättning att nödvändiga medel avsätts i investeringsbudgeten för år 2023.

Budget

Anbud har inhämtats avseende en totalentreprenad av tillskapande av en ny förskola i Ekedalen. Anbuden är tillfredsställande, givet konjunktur, inflation etc. Ytterligare anpassningar av förfrågningsunderlaget i syfte att nå ner till den summa som tidigare finns upptagen i investeringsbudgeten rekommenderas inte.

Separat ärende kring tilldelning av anbudsgivare föreligger. Tilldelning innebär inte beställning utan arbetet kan avbrytas om inte politiska beslut sker.

Investeringsbudget för projektet uppgår till 32,9 MSEK uppdelat i byggkostnader 28,6 MSEK, markkostnader 0,9 MSEK konst/miljö/inventarier 1,6 MSEK, Myndighetskostnader 0,3 MSEK, projektering/projektledning 1,5 MSEK.

Beslutsperspektiv

Beslutet av att tillskapa en ny förskola i Ekedalen har sedan tidigare rekommenderats av Samhällsbyggnadsnämnden. I förstudien antogs dessutom en placering som möjliggör synergieffekter med skolan vilket är klokt. Lösningar i form av såväl moduler som nybyggnation på tidigare tomt för förskola förkastades.

Lokallösningarna blir betydligt bättre anpassade för verksamheten och nollalternativet (ha kvar det som det är) är uteslutet.

Ett perspektiv som inte lyfts fram tidigare är den direkta kopplingen till en kommande renovering/tillbyggnad/nybyggnation av skolan i Ekedalen. Samhällsbyggnadsnämnden rekommenderar att tillsätta en förstudie för det projektet med förutsättning att denna förskola byggs. Utgångspunkten i direktivet är att förskolan är anpassad för 60 barn. Bedömningen är att en utökning av förskolan ytterligare kan påverka möjligheterna att bedriva skolverksamhet på platsen

avseende tex skolgård. Därav rekommenderas att direktivet inte utformas med ett krav på att förskolan skall kunna ställas om till exempelvis 80 barn.

I övrigt delar samhällsbyggnadsnämnden barn- och utbildningsnämndens bedömning om att skola och förskola länkas ihop. Flera synergier i samhällsbyggnadsnämndens verksamhet uppkommer. Ett spörsmål som diskuterats mycket i projekteringen är länken mellan kök och förskola. Olika optioner föreligger. Slutlig lösning utformas i genomförandefasen, men bedömningen just nu är att fullständig anpassning till köket sker i samband med kommande renovering av skolbyggnaderna inklusive kök.

Gällande översiktplan pekas Ekedalen (tillsammans med Madängsholm) ut som en ort som efter Tidaholms tätort skall vara föremål för satsning.

Som en konsekvens av projektet kan den tidigare förskolebyggnaden med fastighet säljas. En ny detaljplan bör tas fram om det exempelvis skall vara bostadsändamål på fastigheten.

Förvaltningen har inhämtat en värdering av byggnaden. Värderingen ger en bedömning av ett försäljningsvärde på 1 500 000 kr. Avgående kostnader samt bokfört värde ger en total bedömning av reavinst för kommunen på ca 1 250 000 kr som kommer bokföras centralt på det år försäljningen sker.

Förvaltningens bedömning är att det med fördel kan avvaktas med en försäljning till dess att ett eventuellt nyttjande av lokalerna som evakueringslokaler i ett kommande byggprojekt på Ekedalens skola beslutats.

Solceller har inräknats i budget med förbehåll för utformningsaspekter. Det är rimligt att rekommendera att solceller inkluderas givet det generella direktivet från kommunfullmäktige om solceller och utvecklingen inom energimarknaden.

Konst har inräknats i budgeten enligt generella direktivet från kommunfullmäktige och föreslås inarbetas i den framtagna gestaltningen av byggnaden/fastigheten/utemiljön.

Förslag till beslut

- Förvaltningen föreslår nämnden besluta att:
  - godkänna projektering för Ekedalens förskola.
  - överlämna ärendet till kommunstyrelsen för vidare hantering enligt investeringsprocessen.

Beslutsunderlag

- Projektdirektiv för Madängsholms förskola, skolchef Anneli Alm och samhällsbyggnadschef Johan Elgh, 2023-03-30.
- Värdering förskola Ekedalen, Mäklarbyrån Andersson & Andersson, 2023-03-27.
- Illustration 1
- Illustration 2

〉 Beslut kommunfullmäktige § 77/2022, ”Beslut om förstudie för investeringsprojekt förskola i Ekedalen”, 2022-06-27.

Sändlista

Kommunstyrelsen
Barn- och utbildningsnämnden

§ 58 Beslut om yttrande angående förfrågan om köp av Yxan 10

SBN 2022/533

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

- Nämnden beslutar att:
    - yttra sig till kommunstyrelsen angående förfrågan om köp av Yxan 10 i enlighet med förvaltningens förslag.
    - föreslå kommunstyrelsen att sälja fastigheten Yxan 10.
    - föreslå kommunstyrelsen att priset sätts till 226 916 kronor.

Sammanfattning av ärendet

Yxan 10 är en tomt som är planlagd för verksamheter. Ytan har använts för upplag av asfaltskross och jordmassor i väntan på att en intressent vill köpa enligt en historisk överenskommelse.

Intressenten hyr idag kontor och uppställningsplatser på Brukets industriområde. Ytor som avses konverteras till körytor inom ramen för utökningen av Barn- och utbildningsnämndens satsning inom transportutbildning för vuxenskolan.

Intressenten har ambition att samla sin verksamhet och på sikt utöka den med byggnationer samt vidareutveckla annan typ av verksamhet i linje med Tidaholms kommuns ambitioner med Yxan-tomterna.

Inom ramen för samhällsbyggnadsnämndens verksamhet pågår flera processer som syftar till att använda olika massor (jord, asfalt, sten m.m) på ett klokt sätt. I samband med etableringen av intressenten på tomten kommer vissa massor flyttas och nya ändamålsenliga lösningar skapas för framtiden. Synergier med exempelvis ovan nämnt projekt inom transportprogrammet sker även här där vissa massor återanvänds till körytor.

Köpare är Conny Johansson i Tidaholm AB, org nr 559280-5153, med verksamhet under Wäthults entreprenad.

Fastigheten Yxan 10 är 7 538 kvadratmeter stor. Prisnivån historiskt på Yxan-tomterna har varit 35 kr/kvm vilket bör följas till de är slut (detta är den sista). Yxan 10 är inte rektangulär samt har ovanligt mycket mark som är prickad och ej bebyggbar. En jämförelse med en tomt med normala förhållanden avseende prickmark har gjorts och priset har satts ned motsvarande. Relevant kvadratmeterpris för Yxan 1 föreslås till 30,10 kr/kvm och ett försäljningspris på 226 916 kr. Utöver detta tillkommer kostnader för anslutningar etc. vilket intressenten informerats om. Parterna har fört dialog om en hållbar och effektiv hantering av massorna på tomten. Sker kommande överenskommelser separeras de dock från tomtköpsprocessen.

Förslag till beslut

- Förvaltningen föreslår nämnden besluta att:
  - yttra sig till kommunstyrelsen angående förfrågan om köp av Yxan 10 i enlighet med förvaltningens förslag.
  - föreslå kommunstyrelsen att sälja fastigheten Yxan 10.
  - föreslå kommunstyrelsen att priset sätts till 226 916 kronor.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse, ”Beslut om yttrande angående förfrågan om köp av Yxan 10”, samhällsbyggnadschef Johan Elgh, 2023-03-16.
- Tjänsteskrivelse, ”Begäran om yttrande angående förfrågan om köp av fastighet Yxan 10”, kommunsekreterare Sofie Thorsell, 2022-12-05.
- Korrespondens, ”Förfrågan om köp av fastigheten Yxan 10”, 2022-12-03.
- Kartunderlag

Sändlista

Kommunstyrelsen

§ 59 Beslut om yttrande angående förfrågan om förvärv av fastigheten Marbotorp 7:1

SBN 2019/69

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

- Nämnden yttrar sig till kommunstyrelsen i enlighet med förvaltningens förslag med alla tre handlingsalternativ beskrivna och utan att lämna något förslag till beslut.

Sammanfattning av ärendet

Kommunstyrelsen beslutade 2022-11-16 (KSAU § 128 /2022) att återremittera ärendet gällande förvärv av fastigheten Marbotorp 7:1 till samhällsbyggnadsnämnden för komplettering med en kostnadsberäkning för markundersökning, iordningställande av mark, samt pris på fastigheten.

Utredning

Samhällsbyggnadsnämnden har 2019 efterfrågat ett uppdrag att ha möjlighet att förhandla med Trafikverket kring köp av mark. Syftet med uppdraget var att ha en möjlighet att på ett rationellt sätt genomföra en markförhandling när rätt läge uppkommer. På samma sätt finns ett historiskt uppdrag att arbeta med strategisk verksamhetsmark längs med rv 26. Det är ett rationellt sätt att ha dessa typ av uppdrag kontinuerligt aktuella med tanke på exempelvis affärssekretess.

Kostnad för markundersökning bedöms till ca 200 000 kr. Det är först efter markundersökning som visshet om kommande saneringskostnader uppkommer.

En värdering har genomförts av Trafikverket 2021 vilket ger ett försäljningsvärde baserat på ett nyttjande som bostadsmark på ca 650 000 kr. Bedömningen är att indexering ger en uppdaterad värdering på 700 000 kr. Kostnaden motsvarar ca 70 kr/kvm.

Kostnadsbedömning för ”iordningsställande av mark” är väldigt beroende på vilket ändamål som fastigheten avser användas för. Den samlade bedömningen är att en process där marken köps in i syfte att konverteras till bostadsmark skulle vara en dålig affär i jämförelse med de andra bostadsprojekt som nämnden prioriterat att arbeta med först.

Samhällsbyggnadsnämnden har i det ovanstående besvarat återremissens frågor gällande kostnadsberäkning. Med utredningen av förutsättningarna för ett eventuellt förvärv genomförd lämnar samhällsbyggnadsförvaltningen tre möjliga beslutsvägar för nämnden att föreslå kommunstyrelsen.

Det första alternativet är att föreslå kommunstyrelsen att man avbryter processen, avvaktar den fortsatta utvecklingen och låter samhällsbyggnadsnämnden återkomma med nytt förslag till beslut när omständigheterna ändras. Ett viktigt motiv bakom en sådan bedömning är att i det läge vi befinner oss där Trafikverket äger fastigheten och inte avser sälja till annan än Tidaholms kommun är det inte brådskande att fatta beslut om åtgärder. Området är inte utpekat i dagens

översiktsplan, men kan komma att diskuteras i en kommande planeringsstrategi (uppdatering av ÖP). Kommunens ansträngda ekonomiska läge väger in i en sådan bedömning.

Det andra alternativet är att föreslå kommunstyrelsen avsätta medel för att genomföra markundersökning för att klarlägga risker och exploateringsmöjligheter. Motivet bakom ett sådant beslut är att man inte köper mark man saknar kunskap om. Men samtidigt finns en risk att priset på fastigheten påverkas när kunskap om markens beskaffenhet blir känd.

Det tredje alternativet att föreslå kommunstyrelsen uppdra åt samhällsbyggnadsnämnden att fortsätta arbetet med ett eventuellt förvärv och att kommunstyrelsen avsätter medel för såväl markundersökning som köp. Motivet bakom ett sådant beslut skulle vara fastighetens strategiska läge.

Samhällsbyggnadsnämnden lämnar inget förslag till beslut åt kommunstyrelsen.

Förslag till beslut

- Förvaltningen lämnar inget förslag till beslut.
- Ordförande föreslår att yttra sig till kommunstyrelsen i enlighet med förvaltningens förslag med alla tre handlingsalternativ beskrivna och utan att lämna något förslag till beslut.

Beslutsgång

Ordföranden konstaterar att det finns två förslag till beslut, ställer förslagen mot varandra och finner att nämnden beslutar enligt ordförandes förslag.

Beslutsunderlag

- Korrespondens med DeKa Enviro om miljöteknisk markundersökning, 2023-02-10.
- Anbud DeKa Enviro anbud A23-294, ”Miljöteknisk markundersökning avseende godsbangård - fastigheterna Marbotorp 7:1 mfl.”, 2023-02-10.
- Beslut kommunstyrelsens arbetsutskott § 128/2022 ”Beslut om samhällsbyggnadsnämndens redovisning av vad som händer i ärendet kring ett eventuellt förvärv av fastighet Marbotorp 7:1”, 2022-11-16.

Sändlista

Kommunstyrelsen

§ 60 Beslut om uppföljning av helårsprognos för samhällsbyggnadsnämnden avseende mars månad år 2023

SBN 2023/93

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

- Nämnden beslutar att godkänna upprättad helårsprognos samt överlämna den till kommunstyrelsen.

Sammanfattning av ärendet

Enligt den av kommunfullmäktige antagna ”Strategisk plan och budget 2023–2025” skall samhällsbyggnadsnämnden i april månad besluta om uppföljning av helårsprognos för samhällsbyggnadsnämnden avseende mars månad år 2023, samt att överlämna den till kommunstyrelsen.

Förslag till beslut

- Förvaltningen föreslår nämnden besluta att godkänna upprättad helårsprognos samt överlämna den till kommunstyrelsen.

Beslutsunderlag

〉 Rapport, ”Helårsprognos mars 2023 Samhällsbyggnadsnämnden akt utg”, förvaltningsekonom Mats Olsson, 2023-04-06.

Sändlista

Kommunstyrelsen

§ 61 Beslut om uppföljning av samhällsbyggnadsnämndens systematiska arbetsmiljöarbete

SBN 2023/147

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

- Nämnden beslutar att godkänna uppföljningen av systematiskt arbetsmiljöarbete för år 2022.

Sammanfattning av ärendet

Förvaltningen har upprättat en rapport avseende årlig uppföljning av nämndens systematiska arbetsmiljöarbete för tidsperioden januari 2022 – december 2022. Rapporten visar svaren på de checklistor som respektive arbetsgrupp svarat på.

Checklista – årlig uppföljning och Checklista – OSA har besvarats av samtliga medarbetare. Checklista - Chefens arbetsmiljö har besvarats av chefer.

Förslag till beslut

- Arbetsutskottet föreslår samhällsbyggnadsnämnden besluta att godkänna uppföljningen av systematiskt arbetsmiljöarbete för år 2022.

Beslutsunderlag

〉 Tjänsteskrivelse, ”Beslut om uppföljning av samhällsbyggnadsnämndens systematiska arbetsmiljöarbete för år 2022”, utvecklingsledare Peter Lann, 2023-03-16.
〉 Årlig uppföljning – systematiskt arbetsmiljöarbete år 2022, 2022-03-30

Sändlista

Kommunstyrelsen

§ 62 Beslut om tilldelning förskola Madängsholm

SBN 2020/422

Ärendet tas bort från dagordningen.

§ 63 Beslut om tilldelning förskola Ekedalen

SBN 2019/317

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

- Nämnden beslutar att tilldela Allt-i-bygge AB i upphandling ”tillbyggnad Ekedalens förskola”.

Sammanfattning av ärendet

Förvaltningen har med stöd av upphandlingsenheten i Skövde kommun genomfört en upphandling för entreprenaden tillbyggnad av förskola i Ekedalen. Entreprenaden är en totalentreprenad.

Tilldelning kan ske under villkor att beslut om investeringsmedel tillkommer, samt att nödvändiga beslut fattas av barn- och utbildningsnämnden.

Tre anbud har inkommit i upphandlingen enligt följande:

Namn	Org.nr.	Totalentrepenad	Option 1	Option 2	Prismatris *
Niwa	5564621018	33 295 000 kr	630 000 kr	350 000 kr	33 785 000 kr
Asplund	5565364477	28 817 000 kr	698 267 kr	178 117 kr	29 255 192 kr
Allt-i-Bygge	5566355391	26 390 000 kr	598 000 kr	298 000 kr	26 838 000 kr

* Beräknas med offererad kostnad för totalentrepenad + 50% av option 1 + 50% av option 2.

Tilldelning ska ske utifrån principen ekonomiskt mest fördelaktiga anbud med hänsyn till pris. Anbudsgivare med lägst pris har kontrollerats och befunnits uppfylla samtliga kvalificeringskrav, varför anbud lämnat av Allt-i-bygge AB föreslås antas.

Förslag till beslut

- Förvaltningen föreslår nämnden besluta att tilldela Allt-i-bygge AB i upphandling ”tillbyggnad Ekedalens förskola”.

Beslutsunderlag

〉 Tjänsteskrivelse, ”Beslut om tilldelning i upphandling tillbyggnad av Ekedalens förskola”, samhällsbyggnadschef Johan Elgh, 2023-04-12.

Sändlista

Upphandlingsenheten i Skövde.

§ 64 Information om antagande av detaljplan och exploateringsavtal för Stensiken 1 mfl

SBN 2021/289

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

- Nämnden beslutar att lägga informationen till handlingarna.

Sammanfattning av ärendet

Exploateringsavtal skall enligt riktlinjen för markanvisningar och exploateringsavtal godkännas tillsammans med beslut om antagande av detaljplan. För att exploateringsavtalet ska kunna godkännas av nämnden måste den läggas fram för nämnden undertecknad av motparten. Då undertecknande av motparten inte har skett till nämndens sammanträde behandlar nämnden ärendet som en informationspunkt istället för att besluta i ärendet.

Sökande inkom med ansökan om planbesked den 5 maj 2021.

Sökandes intention i planansökan avser att ändra detaljplan för att förtäta fastigheten med i huvudsak bostäder och även övriga samhällsnyttiga funktioner för att kunna möta kommande behov. Förutom möjliggörande av fler bostäder inrymmer planförslaget ytor som med ger uppförande av förskola, vård, idrottshall, centrumändamål och tekniska anläggningar.

Då gällande detaljplan, S50 med laga kraft 1967 ej medger att fler byggnader uppförs på fastigheten har ett förslag till ny detaljplan tagits fram.
Intentionen i förslag till ny detaljplan för Stensiken 1 m.fl. följer översiktsplanens riktlinjer för framtida bebyggelse.

Planen genomförs med standardförfarande enligt PBL 2010:900.

För att kunna förtäta med fler byggnader på fastigheten har ett förslag till ny detaljplan tagits fram.

Planförslaget har utställts för samråd 27 december 2021 till och med 28 januari 2022.
Därefter har planhandlingarna justerats utifrån inkomna samrådsyttranden.

Utöver vissa förändringar av plankartan har även en geoteknisk utredning samt en uppdatering av dagvattenutredningen tagits fram och bifogats granskningshandlingarna.
De förändringar som har skett mellan samråd och granskning har sammanfattats i samrådsredogörelsen.

Då planförslaget inte bedömdes medföra någon betydande miljöpåverkan och genomförda justeringar mellan samråd och granskning inte medför någon försämring av miljövärden eller ökad risk för människors hälsa eller miljö kvarstår denna bedömning från beslut om samråd.

Planförslaget ställdes ut för granskning 13 februari till och med 13 mars 2023.

Under granskningstiden inkom ett par yttrande. De yttrandena av allmän karaktär har beaktats och mindre redaktionella, icke principiella justeringar har skett.

Innan detaljplanen för Stensiken 1 m.fl. antas är det viktigt att ett exploateringsavtal har tecknats mellan berörda parter. I detta fall sökande och kommunen. exploateringsavtalet reglerar ansvarsfördelning samt kostnadsfördelning i genomförandeskedet.

Planförslaget bedöms tillskapa en förtätning och positiv utveckling av befintligt bostadsområde i anslutning till skolor och kollektivtrafik i Tidaholm.

Förslag till beslut

- Förvaltningen föreslår nämnden besluta att:
  - godkänna exploateringsavtal avseende Stensiken 1, 2023-xx-xx
  - anta upprättade planhandlingar för Stensiken 1 m.fl. enligt Plan- och bygglagen (2010:900) 5 kap 27§
- Ordföranden föreslår nämnden besluta att lägga informationen till handlingarna.

Beslutsgång

Då beslut inte kan fattas i avsaknad av undertecknat exploateringsavtal beslutar nämnden i enlighet med ordförandes förslag.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse ”Beslut om antagande av detaljplan för Stensiken 1 m.fl.”, planarkitekt Madeleine Turén Liljedahl, 2023-03-22.
- Plankarta DP Stensiken 1 mfl – Antagande, 20230413.
- Planbeskrivning DP Stensiken 1 m.fl - Antagande, 20230413.
- DPL Stensiken fastighetskarta Antagande - Scapeous arkitekter AB - 20230413.
- Gestaltningsförslag - DP Stensiken antagandehandling - Scapeous arkitekter AB - 20230413.
- Sektioner DPL Stensiken – antagande, *Scapeous arkitekter AB,* 20230413.
- Solstudie DPL Stensiken – antagande, *Scapeous arkitekter AB,* 20230413.
- Stensiken - Scapeous arkitekter AB - antagande 20230413.
- Strukturplan DP Stensiken mfl A3 1-2000 - antagande - Scapeous arkitekter AB 2020413
- Strukturplan DP Stensiken mfl A3 1-2000 - antagande - Scapeous arkitekter AB 2020413_vårdboende
- Volymstudie DPL Stensiken - antagande 20230413.
- Undersökning om BMP - DP Stensiken 1 mfl 20230413.
- 21098 Rapport D Stensiken 20221206.
- Bilaga 1 Avvattningsbilaga.
- DVU Stensiken Tidaholm 230116.
- Stensiken MMU rapport inkl. bilagor.
- Stensiken provtagningsplan.
- PM geoteknik Stensiken_ink bilaga.

- Riskbedömning, detaljplan Stensiken, Tidaholm SH_211109.
- Samrådsredogörelse, 2023-01-18
- Granskningsutlåtande Stensiken mfl 20230321_gkn 20230324
- Samhällsbyggnadsnämndens arbetsutskotts beslut § 12/2022 ”Beslut om granskningsförfarande för Stensiken 1 m.fl.”, 2023-01-26.
- Exploateringsavtal, Stensiken 1, 2023-xx-xx.

Upplysningar

Innan detaljplanen för Stensiken 1 m.fl. antas är det viktigt att ett exploateringsavtal har tecknats mellan berörda parter. I detta fall sökande och kommunen. exploateringsavtalet reglerar ansvarsfördelning samt kostnadsfördelning i genomförandeskedet.

§ 65 Information om antagande av detaljplan för del av Madängsholm 5:37 – Madängsholms förskola

SBN 2022/167

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

- Nämnden beslutar att lägga informationen till handlingarna.

Sammanfattning av ärendet

Då ärendet om godkännande av projektering för ny förskola i Madängsholm utgick från dagordningen till dagens nämnd blir beslut om antagande av detaljplan Madängsholm 5:37 istället ett informationsärende om detaljplanens förutsättningar.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2022 att ta fram förslag till ny detaljplan för del av fastigheten Madängsholm 5:37 i Madängsholms tätort för att möjliggöra uppförandet av en ny förskolebyggnad på platsen. Granskning för upprättade handlingar genomfördes under februari-mars 2023 och de reviderade handlingarna presenteras nu som antagandehandlingar.

Planen handläggs enligt ett standardförfarande (PBL 2010:900) med antagande i samhällsbyggnadsnämnden.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har upprättat förslag till ny detaljplan för att möjliggöra byggnation av förskola i centrala Madängsholm. I förslaget möjliggörs en byggrätt för skoländamål på yta som idag nyttjas som lekpark och grönyta. Gällande markanvändning park/plantering med allmänt ändamål ändras till skoländamål och kvartersmark. Byggnationen med tillhörande förskolegård och parkering planeras bredvid befintlig lekplats, vilken kommer kunna ligga kvar och nyttjas som allmän lekplats även efter byggnationen.

Under granskningen inom 7 yttranden, varav tre utan erinran. Efter granskningen har en revidering kring upphävande av strandskyddet gjorts. Upphävandet av strandskyddet har reviderats från att gälla hela planområdet till att gälla den del av kvartersmarken som inte innefattar tänkt parkering. Skäl för ett upphävande av strandskyddet var inte applicerbara för den ytan, enligt Länsstyrelsen. Strandskyddet kommer därför återinträda på en liten kil inom planområdet. Ytan är tänkt att innefatta parkering till skola och besökande, men även som en allmän parkering för att tillgängliggöra området kring Tidans strand. Istället kommer en strandskyddsdispens att sökas efter planens genomförande för att få anlägga en allmän parkering på platsen. Parkeringen måste utformas så att det finns en fri gångpassage ner mot Tidan, som vara tillgänglig som allmän parkering, enligt bestämmelser satta i detaljplanen. Om en dispens inte kan ges får parkering anordnas på den del av kvartersmarken som inte innefattas av strandskydd.

Förutom strandskydd har inga större revideringar gjorts sedan granskningen.

De upprättade planhandlingarna bedöms tillskapa byggbar mark i ett tillgängligt område väl lämpat för skolverksamhet i Madängsholms samhälle.

Förslag till beslut

- Förvaltningen föreslår nämnden besluta att anta upprättade planhandlingar för del av Madängsholm 5:37 ”Madängsholms förskola” enligt Plan- och bygglagen (2010:900) 5 kap 27§.
- Ordföranden föreslår nämnden besluta att lägga informationen till handlingarna.

Beslutsgång

Då beslut om detaljplan inte kan fattas innan beslut om projektering för ny förskola i Madängsholm beslutar nämnden i enlighet med ordförandes förslag

Beslutsunderlag

- Plankarta Madängsholms förskola, antagande, 2023-03-31
- Planbeskrivning Madängsholms förskola, antagande, 2023-03-30
- Granskningsutlåtande Madängsholms förskola, 2023-03-28
- Rapport - Översiktlig miljöteknisk markundersökning, MIFO fas 2., på del av fastigheten Madängsholm 5:37. 2023-02-02

§ 66 Beslut om antagande av detaljplan för Älvstorp 1:100 - "Ekedals Äng"

SBN 2020/699

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

- Nämnden beslutar att anta detaljplan för Älvstorp 1:100 ”Ekedals Äng” enligt Plan- och bygglag (2010:900) 5 kap 27 §.

Sammanfattning av ärendet

Ägaren till fastigheten Älvstorp 1:100 i utkanten av Ekedalens samhälle har upprättat förslag till ny detaljplan för aktuell fastighet. Planen syftar till att tillskapa nya tomter för bostadsändamål, i anslutning till befintlig bostadsbebyggelse i utkanten av östra Ekedalen. Samråd och granskning har genomförts under 2022 och efter mindre justeringar presenteras nu handlingarna som antagandehandlingar.

Planen följer intentionerna i Tidaholms kommuns översiktsplan ÖP2030 med en utveckling av bostadsbebyggelse i Ekedalens samhälle. Planen handläggs enligt ett standardförfarande (PBL 2010:900), med antagande i samhällsbyggnadsnämnden.

Under 2021–2022 har förslag till detaljplan tagits fram för fastigheten Älvstorp 1:100 i utkanten av Ekedalens tätort, på initiativ av fastighetsägaren. Under perioden 2022-09-22 – 2022-10-20 var detaljplanen utställd för granskning med berörda fastighetsägare, myndigheter och organisationer. Under granskningstiden inom 4 yttranden, vilka har medfört mindre revideringar inför antagandet.

Bland annat ansåg Länsstyrelsen att planförslaget stred mot prövningsgrunden för hälsa och säkerhet och prövningsgrunden för miljökvalitetsnormer för vatten. Förekomsten av tungmetaller i marken behövde utredas noggrannare, då man i den geotekniska utredningen påvisat förekomst av rödfyr ytligt inom hela planområdet. Om halten av tungmetaller skulle överstiga krav för bostadsändamål (känsliga markanvändning – KM) skulle alltså en sanering bli aktuellt för att godkänna bostadsändamål på platsen, och för att tänkt dagvattenhantering med infiltration och dagvattendammar bli lämplig.

Således genomfördes en ytterligare provtagning och analys av halter för tungmetaller, och PM och MUR för Geoteknik har reviderats. Provtagningarna påvisade att inga halter över åtgärdsmål KM har påträffats, vilket betyder att det ej krävs någon sanering eller anmälan om efterbehandling av jordmassor på platsen. Då halten av tungmetaller inte överstiger KM anses marken därmed lämplig för bostadsändamål och inga ytterligare åtgärder behöver vidtas. Även tänkt dagvattenhantering blir lämplig utan att MKN för grundvatten befarar att överskridas. Planbeskrivningen har uppdaterats med förtydligande text om detta.

Länsstyrelsen ansåg också att kommunen behöver tydliggöra vilken översvämningsrisk från skyfall som föreligger samt säkerställa detta i planen. Planbeskrivningen har kompletterats med text om översvämningsrisk och plankartan försetts med plushöjder på gata för att styra vattnet vid eventuella skyfall.

Planbeskrivningen har även kompletterats med förtydligande text om genomförandefrågor för VA och bildandet av gemensamhetsanläggning.

Planen upprättas av plankonsulter på Metria AB, på uppdrag av fastighetsägaren (Appia AB), efter undertecknat planavtal mellan kommunen och Appia AB 2021-04-09.

Planförslaget bedöms tillskapa väl avvägd och anpassad mark för bostadsbebyggelse i anslutning till Ekedalens tätort. En utveckling av bostadsbebyggelse på aktuell fastighet bidrar till en positiv utveckling av tätorten Ekedalen.

Förslag till beslut

- Arbetsutskottet föreslår samhällsbyggnadsnämnden besluta att anta detaljplan för Älvstorp 1:100 ”Ekedals Äng” enligt Plan- och bygglag (2010:900) 5 kap 27 §.

Beslutsunderlag

- Beslut samhällsbyggnadsnämndens arbetsutskott § 38/2023, ”Beslut om antagande av detaljplan för Älvstorp 1:100 - "Ekedals Äng" ”, 2023-03-23.
- Tjänsteskrivelse, ”Antagande av detaljplan för Älvstorp 1:100 Ekedals Äng”, planarkitekt Marie Bengtzon, 2023-03-08.
- Plankarta - Älvstorp 1:100 ”Ekedals Äng”, antagande, mars 2023
- Planbeskrivning - Älvstorp 1:100 ”Ekedals Äng”, antagande, mars 2023
- Granskningsutlåtande, detaljplan för Älvstrop 1:100 ”Ekedals Äng”
- PM Geoteknik – Älvstorp 1_100, rev 2023-03-03
- MUR Geoteknik – Älvstorp 1_100, rev 2023-03-03