



Utskottet för samhällsutveckling

2015-12-03

Plats och tid	Henån, Centrumhuset, sammanträdesrum Högholmen, 2015-12-03, klockan 09:30-13:45		
Beslutande	Christer Hellekant (MP) Michael Relfsson (FPO) Jan Gustafsson (L) Inga Göransson (C) Anders Arnell (M)		
Övriga deltagande	Se sidan 2		
Utses att justera	Inga Göransson och Christer Hellekant		
Justeringens plats och tid	Kommunstyrelseförvaltningen, Henån Torsdag 10 december 2015, kl. 15:00		
Sekreterare	Paragraf 142-156	
	Elisabeth Martinsson		
Ordförande		
	Anders Arnell		
Justerare		
	Inga Göransson	Christer Hellekant, § 150	

BEVIS

	Justeringen har tillkännagivits genom anslag		
Organ	Utskottet för samhällsutveckling		
Sammanträdesdatum	2015-12-03		
Datum för anslags uppsättande	2015-12-11	Datum för anslags nedtagande	2016-01-04
Förvaringsplats För protokollet	Kommunstyrelseförvaltningen, Henån		
		
	Elisabeth Martinsson		



Utskottet för samhällsutveckling

2015-12-03

Övriga deltagare:

Lena Tegenfeldt, förvaltningsområdeschef, § 142-151

Elisabeth Martinsson, sekreterare

Joel Berge, planarkitekt, § 142

Rickard Karlsson, plan-, mark- och exploateringschef, § 142-144

Björn Martinsson, chef affärsdrivande verksamhet, § 145

Niklas Krafft, Västsvenska Skaldjurs AB, § 151



§ 142

Checklista för prioritering av detaljplaner och övriga uppdrag

Syftet med att prioritera detaljplaner och andra uppdrag är att kunna fördela personalresurserna hos planavdelningen på ett effektivt sätt och på ett sätt som leder till att kommunens långsiktiga mål för mark- och vattenanvändningen kan uppfyllas.

Planavdelningen arbetar med uppdrag av varierande skala och omfattning. I huvuduppdraget ingår att ta fram översiktliga planer och detaljplaner utifrån uppdrag av kommunfullmäktige och kommunstyrelsen. Planavdelningen tar även fram andra typer av planeringsunderlag såsom bostadsförsörjningsprogrammet, deltar i förvaltningsöverskridande arbete såsom VA-planen, erbjuder information och service till medborgarna samt utför en rad andra mindre uppdrag.

En detaljplan eller ett tillägg till översiktsplanen måste upprättas i enlighet med Plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Där föreskrivs en process med samråd och granskning som ska säkerställa att myndigheter, organisationer och enskilda sakägare erbjuds möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. När en detaljplan antas av kommunen får det inte råda några tvivel om att marken är lämplig för den användning som detaljplanen medger. I många fall innebär detta att det behöver tas fram utredningar som analyserar risker såsom skred, blocknedfall och översvämning. Det kan också behöva utredas hur området ska anslutas till vatten- och avloppssystemet samt hur lokalgatorna ska utformas. I många fall behöver det göras en inventering av områdets naturvärden och fornlämningsmiljön.

Sammanfattningsvis kan det konstateras att detaljplaneinstrumentet huvudsakligen är anpassat för att hantera större sammanhang. Även lägstnivån ställer relativt höga krav på processen och på underlagsmaterialet vilket innebär att små detaljplaner (exempelvis för enstaka bostadshus) ofta blir mycket resurskrävande i förhållande till den tillskapade bebyggelsebara ytan.

Den kommunala planeringen av mark- och vattenanvändningen bygger på principen att först se till helheten och därefter succesivt analysera situationen allt mer detaljerat. Den bifogade illustrationen visar på ett schematiskt sätt hur de olika planinstrumenten samverkar genom processen från långsiktiga mål och strategier till färdiga byggnader. I detta sammanhang fyller översiktsplaneringen en viktig funktion och kommunen är skyldig att ha en översiktsplan som är aktuell. Kommunens Översiktsplan 2009 ska aktualitetsförklaras under nästa år, vilket innebär att kommunen tar ställning till om det finns behov av att revidera översiktsplanen. Översiktsplanen kan ofta ge god vägledning när detaljplaner ska upprättas. Dock är översiktsplanens riktlinjer inte alltid tillräckligt detaljerade och för en del områden så kan förutsättningarna ha förändrats avsevärt sedan översiktsplanen antogs. I sådana situationer är det viktigt att helheten belyses innan detaljfrågorna ska hanteras. Detta kan exempelvis göras genom att upprätta en fördjupad översiktsplan eller ett planprogram för ett större område. Den översiktliga planeringen underlättar det



Utskottet för samhällsutveckling

2015-12-03

efterföljande detaljplanarbetet. I praktiken är det också så att de förenklingar av planprocessen som lagen möjliggör kräver att de övergripande frågorna är tillräckligt belysta redan innan detaljplanen upprättas.

Förvaltningen har utarbetat ett förslag på en ny rutin för prioritering av detaljplaner och andra uppdrag, utifrån de förutsättningar för den kommunala planeringen som beskrivs ovan. Syftet med prioriteringen är att arbetet tydligt ska styra mot de långsiktiga mål kommunen satt upp samt att effektivisera planavdelningens arbete.

Kriterierna för prioriteringen framgår av bifogad checklista. Generellt bör hög prioritet ges till projekt av stort allmänt intresse och som har potential att i goda lägen möjliggöra nya verksamheter, service och/eller bostäder i större omfattning. En annan viktig princip är att helheten bör behandlas först, därefter kan detaljplaner för mindre områden upprättas med större effektivitet. Detta innebär att översiktsplanering, planprogram för större områden och annat viktigt planeringsunderlag generellt ges en hög prioritering. Små detaljplaner med litet allmänt intresse bör ges en lägre prioritet.

Checklistans kriterier kan komma att justeras efter hand som nytt planeringsunderlag upprättas, för att införliva nya riktlinjer och ny fakta. Exempelvis pågår arbetet med att ta fram ett bostadsförsörjningsprogram för kommunen. Det är viktigt att kriterierna för prioriteringen av detaljplaner och övriga uppdrag samordnas med slutsatser och riktlinjer i bostadsförsörjningsprogrammet, så snart detta är färdigt.

Planavdelningen kommer att prioritera inkomna uppdrag med stöd av checklistan. Detta görs i samband med att en ansökan om planbesked behandlas eller då ett uppdrag tas emot direkt via kommunstyrelsen eller kommunfullmäktige. Förvaltningens förslag till prioritering anges i den tjänsteskrivelse som upprättas inför beslut om planbeskedet. Prioriteringen anges med kategori 1, 2 eller 3. Kategori 1 är den högsta prioriteringen och innebär att förvaltningen avser att påbörja arbetet senast 6 månader efter att uppdraget mottagits. Kategori 2 och kategori tre innebär att planavdelningen avser påbörja arbetet senast 1 år efter att uppdraget mottagits respektive senast 2 år efter att uppdraget mottagits.

Den valda prioriteringskategorin noteras i planavdelningens uppdragssammanställning och ligger sedan kvar även efter det att arbetet med uppdraget har påbörjats. Prioriteringen kan då fungera som ett stöd när förvaltningen måste fördela resurser mellan de pågående uppdragen. Detta innebär att lägre prioriterade uppdrag kan behöva avvakta under perioder då personalresurserna är begränsade.

Slutligen föreslås att prioriteringen för alla uppdrag stäms av i utskottet för samhällsutveckling kvartalsvis. Förvaltningen informerar om eventuella förändringar kopplat till prioritering och tidsplanering samt redovisar en sammanställning av nya och kommande uppdrag.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2015-11-20

Illustration av de olika planeringsinstrumenten



Utskottet för samhällsutveckling

2015-12-03

Checklista för att bedöma prioriteringar, daterad 2015-11-20

Uppdragssammanställning med föreslagen prioritering, daterad 2015-11-20

Utskottet för samhällsutveckling beslutar

att fastställa rutinbeskrivning för prioritering av detaljplaner och övriga uppdrag med framtagna checklista, daterad 2015-11-20, samt

att godkänna föreslagen prioritering för pågående och kommande uppdrag enligt uppdragssammanställning daterad 2015-11-20.

Beslutet skickas till:

Plan-, mark- och exploatering



Utskottet för samhällsutveckling

2015-12-03

KS/2015:446

§ 143

Information om försäljning av kommunala tomter - utskottet för samhällsutveckling

Rickard Karlsson, plan-, mark- och exploateringschef, informerar om försäljning av kommunala tomter enligt rapport november 2015.

Utskottet för samhällsutveckling tackar för informationen.



Utskottet för samhällsutveckling

2015-12-03

KS/2015:1501

§ 144

Status Uppdrag servitutslösningar

Rickard Karlsson, plan-, mark- och exploateringschef, rapporterar status på Uppdraget servitutslösningar.

- Två handläggare arbetar med arrendefrågor/taxefrågor
- Värderingar är begärda av två av varandra oberoende företag.

Utskottet för samhällsutveckling tackar för rapporten.



Utskottet för samhällsutveckling

2015-12-03

KS/2015:1415

§ 145

Slutrapport Uppdraget fjärrvärme

Kommunstyrelsen beslutade 2015-04-27 § 152 om åtgärder för att få ekonomin i balans 2015 och framåt. Bland annat ett uppdrag att utreda förutsättningarna för att få fjärrvärmeverksamhetens budget i balans.

Björn Martinsson, chef affärsdrivande verksamheter, informerar om slutrapporten som kommer att ges på kommunstyrelsens sammanträde i december månad.

Utskottet för samhällsutveckling tackar för informationen.



Utskottet för samhällsutveckling

2015-12-03

KS/2015:1958

§ 146

Godkännande av detaljbudget och uppdragsdokument 2016-2018 för Samhällsutveckling och för Affärsdrivande verksamhet

Budgetramen för samhällsutveckling 2016 summerar på 50,4 miljoner. Det är en nedjustering med 1 miljon kronor jämfört den rambudget som antogs i kommunfullmäktige 2015-06-11 § 70. De affärsdrivande verksamheterna har i motsvarande fall erhållit ett sparbetning inom fjärrvärmeverksamheten om 0,5 miljoner kronor och summerar på en nettokostnadsram om 2,9 miljoner kronor 2016. Ålagda sparbetning bedöms kunna genomföras utan stora risker och negativa konsekvenser för år 2016. Effekter av pågående uppdrag rörande utredning om fjärrvärmeverksamheten och utredning om fastighetsförsäljning kan dock få konsekvenser på såväl budget som organisation.

Investeringsbudgeten för samhällsutveckling är ca 18 miljoner kronor och för affärsdrivande verksamhet ca 63 miljoner kronor.

Beslutsunderlag

2015-11-16; Uppdragsdokument för 2016-2018 och detaljbudget för 2016 för samhällsutveckling

2015-11-16; Uppdragsdokument för 2016-2018 och detaljbudget för 2016 för affärsdrivande verksamhet

Utskottet för samhällsutveckling beslutar

att godkänna Uppdragsdokument för 2016-2018 och detaljbudget för 2016 för samhällsutveckling, samt

att godkänna Uppdragsdokument för 2016-2018 och detaljbudget för 2016 för affärsdrivande verksamhet, och

att sända ärendet vidare till kommunstyrelsen.

Utskottet för samhällsutveckling noterar att Uppdragsdokument för 2016-2018 och detaljbudget för 2016 för samhällsutveckling och Uppdragsdokument för 2016-2018 och detaljbudget för 2016 för affärsdrivande verksamhet redan behandlats av kommunstyrelsen.



Utskottet för samhällsutveckling

2015-12-03

KS/2014:1150

§ 147

Igångsättningstillstånd av investering Ellös kaj

Kommunfullmäktige beslutade 2015-02-12, § 10 att bevilja investering för Ellös kaj om maximalt 4 700 000 kronor. Investeringen är i föreslagen investeringsbudget lagd år 2017 och dessförinnan behöver en del förarbete genomföras t.ex. en miljö- och konsekvensbeskrivning (MKB). Kommunstyrelseförvaltningen önskar starttillstånd för investeringen.

Beslutsunderlag

Kommunstyrelseförvaltningens tjänsteskrivelse 2015-12-01
Kommunfullmäktiges protokoll 2015-02-12 § 10

Utskottet för samhällsutvecklings förslag till kommunstyrelsen

Kommunstyrelsen beslutar

att godkänna igångsättning av investeringen Ellös kaj.

Beslutet skickas till:
Förvaltningsområdeschef samhällsutveckling
Chef för affärsdrivande verksamhet



Utskottet för samhällsutveckling

2015-12-03

KS/2015:145

§ 148

Förvaltningsområdeschefen informerar - utskottet för samhällsutveckling

Lena Tegenfeldt, förvaltningsområdeschef, informerar om

- En åtgärdsvalsstudie är gjord för bron i Svanesund.

Utskottet för samhällsutveckling tackar för informationen.



Utskottet för samhällsutveckling

2015-12-03

KS/2015:1414

§ 149

Status Uppdraget fastighetsförsäljning

Lena Tegenfeldt, förvaltningsområdeschef, informerar om statusen för Uppdraget fastighetsförsäljning.

- Styrgruppen har gjort beräkningar och bedömningar på de fastigheter som är aktuella för försäljning
- Det som händer närmast är träffar med intressenter.

Utskottet för samhällsutveckling tackar för informationen.



§ 150

Intresseförfrågan angående fastighetsköp, planläggning och byggnation

Stiftelsen Almelund har till Orust kommun 2015-05-26 inkommit med intresseförfrågningar om ett antal köp av kommunala fastigheter, förfrågningar om planläggning på kommunal och privatägd mark samt byggnation av ett industri/företagshotell:

- Köp av industritomterna i Varekils nya industriområde och ändra detaljplanen för att möjliggöra 60-80 hyresbostäder. Prisförslag 3 mkr, där merparten erlaggs vid bygglov.
- Köp av del av Svanesund 2:2 (tidigare Prästtorp 1:1) av kommunen till ett pris som fastställs av kommunens mäklare.
- Byggnation av 3-4 hus med vardera 4 hyreslägenheter på norra delen av Mulltorp 1:29.
- Upprätta detaljplan för verksamhetsområde på Mulltorp 1:29 på den delen av fastigheten (ca 4,6 ha) som ligger söder om Färjevågen.
- Bygga första etappen av ett industri-/företagshotell på ovanstående verksamhetsområde.
- Upprätta detaljplan för 25-35 småhus på nordvästra delen av Mulltorp 1:29.

Av förfrågan framgår att det är en paketlösning där varje del är beroende av varandra och utan en del kan inget genomföras förutom planläggning på nordvästra delen av fastigheten Mulltorp 1:29.

Kommunen gör följande bedömningar av ovanstående förfrågningar:

1. I området pågår en försäljning av industritomter via kommunens upphandlade mäklare sedan en tid tillbaks. Hittills har 2 tomter sålts och en tredje är uppbokad. Kommunen ser positivt på att företag nu börjar etablera sig i området. Det är därmed inte aktuellt med försäljning av återstående tomter och mark i syfte att ändra planen till bostadsändamål.
2. Kommunstyrelsen beslöt 2015-02-25 § 48 att inte medge avstyckning och överlåtelse gällande del av Svanesund 2:2 (tidigare Prästtorp 1:1) och behålla marken i avvaktan på kommande infrastrukturplanering. Kommunen vidmakthåller beslutet.
3. För att få frågan prövad i detaljplan behöver sökanden inkomma med ansökan om planbesked.
4. Kommunen har för avsikt att påbörja en planläggning som inbegriper en samordnad utveckling av området vid tidigare Ängås låg- och mellanstadieskola, idrottsområdet samt befintligt industriområde. Förslagsvis kan aktuell del av Mulltorp 1:29 ingå i denna planläggning för utveckling av befintligt verksamhetsområde norrut.



Utskottet för samhällsutveckling

2015-12-03

5. Eftersom det bedöms finnas en efterfrågan för sådana lösningar kan det förslagsvis skapas förutsättningar för ett företagshotell i kommande detaljplan nämnd under punkt 4.
6. För att få frågan prövad i detaljplan behöver sökanden inkomma med ansökan om planbesked. Förslagsvis inkommer sökanden gällande båda bostadsutbyggnadsförslagen på Mulltorp 1:29, för att få en samlad prövning.

Kommunstyrelsen beslutade 2015-10-28 § 267 att som svar på ovanstående frågeställningar ge sökanden, Stiftelse Almelund, kommunens bedömningar i enlighet med punkt 1-6 ovan.

Beslutet har överklagats och Förvaltningsrätten i Göteborg har, i dom 2015-11-24, upphävt kommunstyrelsens beslut på grund av jävssituation.

Beslutsunderlag
Skrivelse daterad 2015-09-15

Christer Hellekant (MP) föreslår kommunstyrelsen besluta att som svar på ovanstående frågeställningar delge sökanden, Stiftelsen Almelund, kommunens bedömningar i enlighet med punkt 1-6 ovan.

Utskottet för samhällsutveckling beslutar enligt Christer Hellekants förslag.

Utskottet för samhällsutvecklings förslag till kommunstyrelsen

Kommunstyrelsen beslutar

att som svar på ovanstående frågeställningar delge sökanden, Stiftelsen Almelund, kommunens bedömningar i enlighet med punkt 1-6 ovan.

På grund av jäv deltar inte Inga Göransson (C) i handläggningen av ärendet.
Övriga ledamöter ansåg sig inte vara jäviga och deltar i handläggningen av ärendet.

Beslutet skickas till:
Stiftelsen Almelund
Förvaltningsområde samhällsutveckling



Utskottet för samhällsutveckling

2015-12-03

KS/2013:1857

§ 151

Information om Västsvenska Skaldjurs AB intresse för kommunal industrimark vid Tuvesvik

Niklas Krafft, från Västsvenska Skaldjur AB, redogör för sitt företags behov av mark för etablering i Orust kommun.

Västsvenska Skaldjurs AB är ett ungt och expansivt företag vars affärsidé bygger på att inhandla lokalt fångade skaldjur från de yrkesfiskande båtar som fortfarande är verksamma inom Orust kommun med omnejd och sedan förädla dessa produkter riktade mot skaldjursgrossister, restauranger samt slutkonsument.

Utskottet för samhällsutveckling tackar för redogörelsen och beslutar

att ge förvaltningsområde samhällsutveckling i uppdrag att återkomma till presidiet den 22 december med klarläggande i förhållandena på Rompen Tuvesvik.



Utskottet för samhällsutveckling

2015-12-03

KS/2014:1276

§ 152

Utvärdering av pilotprojektet Mötesplatsen Huset

Utskottet för samhällsutveckling beslutade 2014-09-03 § 114 att ställa sig bakom pilotprojektet Mötesplats Henån, samt att återrapport av pilotprojektet ska ske till utskottet för samhällsutveckling.

Fritidsgårdsverksamheten har under de senaste åren haft allt större besökstryck och delvis nya besöksgrupper. Unga vuxna, arbetslösa eller psykiskt sjuka tillhör den nya besöksgruppen som emellanåt vill ha hjälp med cv skrivning, hjälp med tider till olika myndigheter mm men också bara för att prata och få lite stöttning och vägledning i vardagen.

Under tiden september 2014 till maj 2015 har vi haft pilotprojektet Mötesplatsen Huset igång. Två personal har jobbat varje vecka torsdagar från kl. 11:00 – 16:00. Personalen, inom fritidsgårdarna, har omfördelat sin tid så att det har fungerat. Det har varit lite speciellt att nå ut till rätt målgrupp, men med hjälp av olika instanser får verksamheten ändå säga att det har fungerat. Torsdagarna har haft olika teman för deltagarna. Allt från bakning, stickning, musik, mycket bra samtal och fix i trädgården m.m. Deltagarna har varit olika från vecka till vecka men några har varit med varje vecka.

Man kan se ett behov av att en mötesplats bör finnas. Verksamheten har ingen möjlighet att fortsätta bedriva Mötesplatsen Huset vidare just nu, då en av personalen har fått ett annat jobb utöver de 50 % han har på fritidsgården. Fritid har en del andra uppdrag som skall genomföras och det är svårt när personalstyrkan är liten. Diskussion har fört om pilotprojektet tillsammans med socialtjänsten. Idén med en öppen verksamhet är fantastisk. Tänk att kunna ge möjligheten för de människor som behöver en vägledning i livet.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse 2015-11-13

Utskottet för samhällsutveckling beslutar

att godkänna utvärdering av pilotprojektet Mötesplatsen Huset samt lägga den till handlingarna.



§ 153

Ombyggnation av Ängås 7-9 skola

- Den mer omfattande renoveringen av köket är inne i slutskedet. Beräknad inflyttning vid terminsslut
- Renoveringen av f.d. tandläkarlokaler är också i slutskedet. Slutbesiktning är den 16 december
- Slutbesiktning av själva skolan gjordes den 23 november och slutbevis har erhållits för alla idag överlämnade etapper. Verksamheten har tagit över lokalerna och undervisningen är i full gång
- Efter besiktningar kvarstår diverse markarbeten som är beroende av när byggets etablering kan tas bort samt är delvis även väderberoende. Detta innebär att vissa typer av asfalteringsarbeten måste vänta till våren 2016
- Budgeten ser ut att hållas.

Utskottet för samhällsutveckling tackar för informationen och noterar att bygget glädjande har gått bra.



Utskottet för samhällsutveckling

2015-12-03

KS/2013:1333

§ 154

Nybyggnad av förskola vid Bagarevägen

- Smärre justeringar har varit tvunget att genomföras men är inte av den karaktären att liggande budget äventyras
- Huvudtidplanen som upprättats följs och arbetet beräknas vara klar i maj månad 2016. Det som är tidskrävande är att golven måste torka ut innan mattorna läggs på men ännu har den kritiska tidpunkten för sluttiden inte nåtts
- Målning pågår i delar av byggnaden.

Utskottet för samhällsutveckling tackar för informationen.



Utskottet för samhällsutveckling

2015-12-03

KS/2015:146

§ 155

Informationsfrågor - utskottet för samhällsutveckling

- Ordföranden rapporterade från möte om va-strategin.

Utskottet för samhällsutveckling tackar för informationen.



Utskottet för samhällsutveckling

2015-12-03

KS/2015:1145

§ 156

Ändring av sammanträdesdag - utskottet för samhällsutveckling

Tidplanen för kommunens bokslut 2015 innebär att utskottet för samhällsutveckling, men nu lagd sammanträdestid den 3 februari, inte kommer att kunna behandla bokslutet för förvaltningsområde samhällsutveckling och affärsdrivande verksamheter.

Förvaltningsområdets förslag är att flytta sammanträdet till den 9 februari.

Utskottet för samhällsutveckling beslutar

att flytta sammanträde 2016-02-03 till 2016-02-09 för att möjliggöra behandling av bokslut för utskottets ansvarsområden, samt

att meddela kommunstyrelsen beslutet.
