

Utskottet för samhällsutveckling

KALLELSE/underrättelse till  
sammanträde

Ledamot som är förhindrad delta  
inkallar vederbörande ersättare

Plats och tid Centrumhuset, Henån, sammanträdesrum Högholmen, 2017-11-01,  
klockan 09:00

Ledamöter

Lars Larsson (C)  
Michael Relfsson (FO)

Daniel Peterson (C)  
Anders Arnell (M)

Ersättare

Christer Hellekant (MP)  
Lena Janson (V)  
Jan Gustavsson (L)

Övriga Lena Tegenfeldt, förvaltningsområdeschef  
Elisabeth Martinsson, sekreterare

Utses att justera

Justeringens plats och tid Kommunstyrelseförvaltningen, Henån  
Måndag 6 november 2017, klockan 16:30

	<b>Ärende</b>	<b>Dnr</b>	<b>Sidan</b>
1.	Förvaltningsområdeschefen informerar - utskottet för samhällsutveckling	KS/2017:99	1
2.	Uppdragsdokument för 2018-2020 och detaljbudget för 2018 Förvaltningsområde samhällsutveckling och affärsdrivande verksamhet	KS/2016:2021	2-12
3.	Återrapportering av uppdraget att upphandla drift av gästhamn och husbilsparkering i Henån	KS/2015:327	13-14
4.	Återrapportering av uppdraget att inrätta husbilsparkeringar	KS/2016:534	15-19
5.	Yttrande över remiss av statens energimyndighets och Naturvårdsverkets rapport om kommunal tillstyrkan av vindkraft, med diarienummer M2017/01633/Ee	KS/2017:1539	20-22 + separat handling



## Utskottet för samhällsutveckling

	Ärende	Dnr	Sidan
6.	Antagande av cykelstrategi med tillhörande handlingsplan	KS/2012:306	23-24 + separat handling
7.	Antagande av fördjupad översiktsplan för Slussen	KS/2012:305	25-28 + separat handling
8.	Antagande av detaljplan för Bön 1:8 m.fl. samt del av Lundens industriområde	KS/2011:240	29-30 + separat handling
9.	Godkännande av exploateringsavtal avseende Bön 1:8 m fl samt del av Lundens industriområde	KS/2017:1702	31-32
10.	Tilldelning av markanvisning för Henån 1:412 och del av 1:306	KS/2017:445	33-34
11.	Tilldelning av markanvisning för Henån 1:67 m.fl.	KS/2010:607	35-36
12.	Information om försäljning av kommunala tomter - utskottet för samhällsutveckling	KS/2015:446	37
13.	Kulturpristagare för 2017	KS/2017:1015	38
14.	Statusrapport - Ombyggnation kommunhuset	KS/2016:1526	39
15.	Informationsfrågor - Utskottet för samhällsutveckling	KS/2016:213	40

## ORUST KOMMUN

Lars Larsson  
Ordförande

Elisabeth Martinsson  
Sekreterare





Utskottet för samhällsutveckling

**Förvaltningsområdeschefen informerar - utskottet för  
samhällsutveckling**

Dnr KS/2017:99



Utskottet för samhällsutveckling

## **Uppdragsdokument för 2018-2020 och detaljbudget för 2018 Förvaltningsområde samhällsutveckling och affärsdrivande verksamhet**

Dnr KS/2016:2021

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsen beslutar att:

1. Godkänna omfördelning av 300 tkr från samhällsutvecklings ram till fjärrvärmeenheten, affärsdrivande verksamhet
2. Godkänna Uppdragsdokument för 2018-2020 och detaljbudget för 2018, Förvaltningsområde samhällsutveckling och affärsdrivande verksamheter

### **Ärendebeskrivning**

Förvaltningsområde samhällsutveckling har för 2018 erhållit en total nettokostnadsram på 52,8 mkr. Bland verksamhetsförändringarna finns vissa resursförstärkningar för genomförande av Bostadsförsörjningsprogram och VA-plan. Interna omprioriteringar genomförs temporärt i syfte att få ned ärendemängder. De affärsdrivande verksamheterna är renodlade inom respektive verksamhet; VA, Teknisk service, Renhållning och Fjärrvärme. Inom Fjärrvärmeverksamheten pågår en övertalig- hetsprocess som fortskrider in i 2018, vilket medför att verksamheten behöver ett temporärt tillskott under första halvåret 2018.

Prognosen för pågående och nya planerade investeringar summerar på ca 44 mkr för samhällsutveckling och ca 75 mkr för affärsdrivande verksamhet.

### **Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse, daterad 2017-10-17

Uppdragsdokument 2018-2020 och detaljbudget för 2018, Förvaltningsområde samhällsutveckling och affärsdrivande verksamhet, daterat 2017-10-19

### **Beslutet lämnas till**

Ekonomi



Utskottet för samhällsutveckling

## **Återrapportering av uppdraget att upphandla drift av gästhamn och husbilsparkering i Henån**

Dnr KS/2015:327

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsen beslutar att:

1. Godkänna återrapporteringen.

### **Ärendebeskrivning**

Kommunfullmäktige gav 2016-06-09 § 76 uppdrag till kommunstyrelsen att utreda alternativ driftsform för hamnarna i Edshultshall, Henån, Hälleviksstrand och Stocken. Denna utredning har redovisats (KS/2015:327) för utskottet för samhällsutveckling som beslutade, 2016-11-02 § 142, att återremittera ärendet för utveckling av ett kombinerat koncept för gästhamnar och ställplatser för husbilar, i kommunens samtliga hamnar där alternativa driftsformer vävs in.

Kommunstyrelseförvaltningen gav i uppdrag att, som pilotprojekt för säsongen 2017, upphandla driften av kommunens gästhamn samt parkering för husbilar i Henån.

Resultatet av pilotprojektet "Henåns gästhamn på entreprenad" visar att man mycket väl kan lägga ut de övriga föreslagna gästhamnarna Edshultshall, Hälleviksstrand och Stocken på entreprenad.

### **Redovisning**

Upphandlingen vanns av företaget Orust Yacht Service AB. Företaget redovisar att gästbåtnätterna under säsongen 2017 har varit 398 stycken (jfr 365 stycken för 2016).

Av årets netto får Orust kommun 25 000 kronor för upplåtelsen av gästhamnen. Fördelen, i just denna hamn och att just detta företag vann upphandlingen, är att Orust Yacht Service AB kan samköra den kommunala gästverksamheten med sina andra verksamheter i hamnen. På så sätt har de fått fler besökare till företagets båtillbehörsaffär och har även fått förfrågningar om vinterförvaring, som de inte fått annars.

Delar av platsen som var avsedd som husbilsparkering var dessvärre redan upplåten till Henåns vägförening och kunde inte tas i anspråk. Möjligheten att ställa/parkera sin husbil fanns ändå eftersom företaget i fråga driver en egen ställplats. Företaget ansåg att det inte var nödvändigt att ge ytterligare möjligheter för parkering när det redan fanns utrymme.

Inkomna synpunkter om kommunens gästhamnsverksamhet har i sommar varit varken fler eller färre än tidigare år. Kodlås har införts på hamnens toaletter och soprum, vilket har medfört en del synpunkter, då det inte finns några offentliga toaletter i Henån.



## Utskottet för samhällsutveckling

Företaget är dock nöjda med uppgörelsen för säsongen 2017 och kan mycket väl tänka sig att lämna anbud den dag kommunen beslutar sig för att lägga ut gästhamnen i Henån på entreprenad.

Henåns gästhamn	2015	2016	2017
Intäkter gästhamn	69 116 kronor	52 936 kronor	26 296 kronor
Personalkostnad	104 738 kronor	93 000 kronor	-
Summa	-38 622 kronor	-40 064 kronor	+26 296 kronor

**Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelser, daterad 2017-10-13

**Beslutet lämnas till**

Förvaltningsområde samhällsutveckling  
Affärsdrivande chef  
Driftansvarig hamnar



Utskottet för samhällsutveckling

## **Återrapportering av uppdraget att inrätta husbilspareringar**

Dnr KS/2016:534

### **Förslag till beslut**

Utskottet för samhällsutveckling beslutar att:

1. Godkänna återrapporteringen

### **Ärendebeskrivning**

Utskottet för samhällsutveckling uppdrog, 2017-02-01 § 4, till förvaltningen att inrätta parkerings- och ställplatser för husbilar i anslutning till kommunens hamnar.

Förvaltningen har inrättat husbilspareringar i Mollösund, Ellös, Hälleviksstrand och Tuvesvik inför säsongen 2017.

Utfallet visar på en bruttointäkt om cirka 80 000 kronor i parkeringsavgifter.

### **Utredning**

#### Bakgrund

Kommunfullmäktige beslutade 2016-06-09 § 76 bland annat att ge kommunstyrelsen i uppdrag att utreda alternativ driftsform för hamnarna i Edshultshall, Henån, Hälleviksstrand och Stocken.

Förvaltningen presenterade, 2016-11-02 på utskottet för samhällsutveckling, en utredning som gjord för alternativa driftsformer för hamnarna i Edshultshall, Henån, Hälleviksstrand och Stocken. Utskottet för samhällsutveckling beslutade att: ”återremittera ärendet för utveckling av ett kombinerat koncept för gästhamnar och ställplatser för husbilar, i kommunens samtliga hamnar där alternativa driftsformer vävs in”

#### Bedömning

Förvaltningen kom fram till att ställplatser inte låg inom den kommunala kompetensen och bygglov erfordras då användningssättet ändras från parkering till camping och man valde då istället att upprätta ett antal parkeringsplatser för husbilar i närområdet i anslutning till hamnarna.

### **Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse, daterad 2017-10-16

Återrapport, daterad 2017-10-03

### **Beslutet lämnas till**

Förvaltningsområde samhällsutveckling

Affärsdrivande chef

Ansvarig hamnar





Utskottet för samhällsutveckling

## **Yttrande över remiss av statens energimyndighets och Naturvårdsverkets rapport om kommunal tillstyrkan av vindkraft, med diarienummer M2017/01633/Ee**

Dnr KS/2017:1539

### **Förslag till beslut**

Kommunfullmäktige beslutar att:

1. Ställa sig bakom åtgärd 5, tidig tillstyrkan, i remiss Energimyndighetens och Naturvårdsverkets rapport om kommunal tillstyrkan av vindkraft
2. Inte ställa sig bakom åtgärd 7, upphävande av Miljöbalken 16 kap § 4, i remiss Energimyndighetens och Naturvårdsverkets rapport om kommunal tillstyrkan av vindkraft
3. I övrigt tillstyrka remiss Energimyndighetens och Naturvårdsverkets rapport om kommunal tillstyrkan av vindkraft

### **Ärendebeskrivning**

2017-09-05 inkom remiss av statens energimyndighets och naturvårdsverkets rapport om kommunal tillstyrkan av vindkraft, d-nr: M2017/01633/Ee, till Orust kommuns tekniska enhet. Remissen skall besvaras och ha inkommit till Miljö- och energidepartementet senast den 4 december 2017.

### Bakgrund

Remissen anger att bakgrunden till dess uppkomst r hur Energimyndigheten och Naturvårdsverket haft i uppdrag av regeringen att följa upp och analysera hur planerings- och tillståndsprocessen vid etablering av vindkraft har utvecklats, efter att myndigheternas vägledning om kommunal tillstyrkan av vindkraft togs fram år 2015. Myndigheterna har dock själva valt att utöka tidsspannet till att omfatta perioden från att bestämmelsen om kommunal tillstyrkan av vindkraft (16 kap. 4 § miljöbalken) infördes år 2009. Myndigheterna skriver att målet med uppdraget enligt deras tolkning är att ”tillståndsprocessen för etablering av vindkraft ska underlättas och bli mer rättssäker än idag”. De anger vidare att åtgärder för att nå det här målet skall presenteras i remissen; åtgärder som tagits fram utifrån fyra bedömningskriterier där bl.a. kommunens planmonopol beaktas.

Orust kommun har efter beslut 2016-08-31 § 87 antagit vinbruksplan. I den presenterar kommunen sina ställningstaganden kring vindkraft i kommunen. Här framgår bl.a. att kommunfullmäktige valde att använda sin vetorätt enligt den aktuella bestämmelsen vid ett förslag till vindkraftsutbyggnad i Ileberg, enligt beslut 2012-04-11 § 119. I övrigt innebär vindbruksplanen inget ställningstagande om bestämmelsens betydelse för vare sig vindbruksplanens måluppfyllelse eller kommunens allmänna självbestämmanderätt.

## Utskottet för samhällsutveckling

Nuläge

Kommunens har möjlighet att enligt 16 kap. 4 § miljöbalken stoppa uppförande av vindkraft inom kommunens gränser. Eftersom det saknas reglerande beslutskriterier så behöver beslutet från kommunens politiker inte innehålla några skäl. Det finns dock, sedan 2015, en vägledning för kommunerna som tagits fram med syfte att underlätta och effektivisera tillstånds- och planeringsprocessen vid etablering av vindkraft. Det är den vägledningen staten nu gett i uppdrag åt Energimyndigheten och Naturvårdsverket att utvärdera. Uppdragets resultat är en remiss som innehåller sju tänkbara åtgärder, varav två väljs ut efter sin förmåga att uppnå regeringsuppdragets mål samt förmåga att lösa de problem som remissen identifierat som konsekvenser av bestämmelsen. Den åtgärd som remissen pekar ut som allra mest lämplig innebär ett upphävande av MB 16:4, vilket innebär ett slopande av det kommunala vetot.

Bedömning

Remissen ställer upp en tydlig problemformulering kring bestämmelsens praktiska konsekvenser för vindkraftens olika påverkade parter. Det är en genomförlig analys av situationen som presenteras och den går inte att klaga på i det avseendet. De två utvalda åtgärderna kallas ”tidig tillstyrkan” och ”upphäv MB 16:4”, de två utvalda åtgärderna som analyseras kring mer noggrant. Åtgärden ”tidig tillstyrkan” skulle innebära att MB 16:4 upphävs och ersätts av en ny bestämmelse i 22 kap MB. Den nya bestämmelsen skall i så fall innebära att den kommunala tillstyrkan fortsatt krävs för etablering av vindkraft inom område som sedan tidigare pekats ut av kommunen som lämpligt för ändamålet. Den kommunala tillstyrkan skall därför ges i ett tidigare skede än idag; direkt när en ansökan inkommer om vindkraftsetablering krävs tillstyrkan från kommunen om den efterfrågade platsens lämplighet för ändamålet. På så sätt menar remissen att projektörerna kan slippa en stor del av osäkerheten i investeringarna som ett sent veto kan innebära i dagsläget. Samtidigt behåller kommunen sin självbestämmanderätt, om än i något förändrad form. Åtgärden ”Upphäv MB 16:4” säger sig självt vad den innebär. Förvaltningen anser att de båda är korrekt utvalda enligt de kriterier som remissen presenterat som viktiga för uppdragets måluppfyllelse. Remissen pekar på att båda åtgärder leder till att ökad vikt läggs på kommunens översiktsplanering, något förvaltningen ställer sig positiv till då vindbruksplanen tagits fram med tanken att kunna fungera som ett vindkraftsplaneringstillägg till kommunens översiktsplan.

Dock ställer sig förvaltningen frågande till remissens slutsats om att kommunens självbestämmanderätt inte kommer att inskränkas om åtgärden ”upphäv MB 16:4” genomförs. Förvaltningen anser att självbestämmandet kommer att påverkas så påtagligt att den kan sägas inskränkas, om så sker. Att istället tidigare lägga tillstyrkan, som åtgärden ”tidig tillstyrkan” föreslår, bedömer förvaltningen inte kommer att inskränka på självbestämmanderätten. Samtidigt löser en tidigare läggning av tillstyrkan de viktigaste målen med regeringsuppdraget, även enligt remissen.



## Utskottet för samhällsutveckling

Förvaltningen anser att remissens bedömningar om åtgärderna är korrekta förutom i en punkt:

Åtgärden ”Upphäv MB 16:4” innebär ett praktiskt inskränkande av kommunens självbestämmanderätt, eftersom det inte längre går att garantera att staten måste förhålla sig till kommunens ställning i frågor om vindkraftsetablering.

Kommunens påverkan på vindkraftsetableringen i kommunen skulle därmed försvinna helt, anser förvaltningen. Avslutningsvis skall sägas att förvaltningen förstår att valet mellan åtgärderna ”upphäv MB 16:4” och ”tidig tillstyrkan” blir en avvägning mellan två intressen. Å ena sidan finns statens intresse om att snabbare få till stånd en landsomfattande utbyggnation av vindkraften och å andra sidan finns kommunernas självbestämmanderätt över mark- och vattenanvändning. Förvaltningen bedömer därför åtgärden ”tidig tillstyrkan” vara den åtgärd som på bäst vis tar hänsyn till båda intressen.

### **Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse, daterad 2016-10-16

### **Beslutet lämnas till**

Plan-, mark och exploatering  
Miljö och byggförvaltningen



Utskottet för samhällsutveckling

## **Antagande av cykelstrategi med tillhörande handlingsplan**

Dnr KS/2012:306

### **Förslag till beslut**

Kommunfullmäktige beslutar att:

1. Anta cykelstrategi med tillhörande handlingsplan daterad 2017-10-16
2. Ha målsättningen att arbeta in föreslagna åtgärder i kommande budgetprocesser

### **Ärendebeskrivning**

Cykelstrategin tar upp många olika delar som ska göra cykeln till ett självklart val som transportsätt i Orust kommun. Cykelstrategin med tillhörande handlingsplan innehåller åtgärder för att förbättra infrastrukturen och andra åtgärder som ska främja cyklandet till arbetet och skolan. Den behandlar också cyklandet som rekreation och hur vi lockar turister att upptäcka vår kommun från cykelsadeln.

### **Utredning**

#### Bakgrund/nuläge

Orust kommun hittills saknat en sammanhållen plan för att arbeta med cykelfrågor och cykelinfrastrukturen inom kommunen är både bristfällig och begränsad. För att systematisera arbetet med cykelfrågor och för att bättre samordna insatser som förbättrar för och ökar cyklingen på Orust initierade kommunen år 2012 framtagningen av aktuell cykelstrategi med tillhörande handlingsplan.

Målet med cykelstrategin har varit att utifrån rådande förutsättningar, samt invånares och politikerns önskemål, arbeta fram övergripande strategier för utvecklingen av cykling på Orust, kompletterad med konkreta åtgärdsförslag i en handlingsplan. Ambitionen har hela tiden varit att utveckla förslag med bred förankring. Målen i dokumentet är framtagna med ambitionen att nå inom perioden 2017-2027.

Cykelstrategin är uppdelad på fem prioriterade områden, med en övergripande strategi. De fem prioriterade områdena är:

1. Cykelinfrastruktur
2. Cykla till skolan
3. Cykla till arbetet
4. Turism- och fritidscyklning
5. Sport- och motionscyklning

Samtliga prioriterade områden är viktiga, en inbördes prioritering anges i handlingsplanen.



Utskottet för samhällsutveckling

### Genomförande

Cykelstrategin med tillhörande handlingsplan redovisar en 10-års utbyggnads- och åtgärdsplan som ska användas som underlag för kommande budgetprocesser. Upplägget ska säkerställa en årlig prioriterad utbyggnad av cykelinfrastrukturen inom respektive samhälle samt övriga åtgärder som krävs för att främja cyklingen inom kommunen.

På de flesta föreslagna utbyggnadssträckor är inte Orust kommun väghållare och en utbyggnad måste ske i dialog med väghållaren, primärt Trafikverket eller vägföreningar. Hur kostnaderna för en utbyggnad fördelas mellan kommunen och andra aktörer är en förhandlingsfråga för varje fall, de angivna kostnadsuppskattningarna i handlingsplanen behöver därför inte givet ses som kommunens kostnad. Medfinansiering kan dels ske genom statlig medfinansiering från Trafikverket, dels genom Västra Götalands regionala cykelstrategi för åtgärder längst statligt vägnät. Kommunen avser också att söka pengar genom regeringens satsning på Klimatklivet – investeringsstöd till klimatsmarta åtgärder.

### **Beslutsunderlag**

Cykelstrategi för Orust kommun år 2017-2027

Handlingsplan till cykelstrategi för Orust kommun år 2017-2027

### **Beslutet lämnas till**

Plan, mark och exploatering

Affärsdrivande

Fastighet

Fritid

Förvaltningsområde lärande

HR

Planering- och utvecklingsenheten



Utskottet för samhällsutveckling

## **Antagande av fördjupad översiktsplan för Slussen**

Dnr KS/2012:305

### **Förslag till beslut**

Kommunfullmäktige beslutar att:

1. Anta förslag till fördjupad översiktsplan för Slussen (antagandehandling 2017-08-20) enligt plan-och bygglagen (2010:900) 3 kap 19 §.

### **Ärendebeskrivning**

Genom de nya överföringsledningarna för vatten och avlopp till Slussen har nya förutsättningar skapats för en utbyggnad av området. Slussenområdet är ett attraktivt område med stor utvecklingspotential (närhet till havet med bad och båthamn, stora naturvärden, relativ närhet till Henån/Torp/Uddevallan, friskola 1 – 9, stort kulturutbud, restaurang, kafé mm). Samtidigt finns det ett antal olika markägare som har uttryckt intresse för att exploatera sin mark. Utifrån dessa förutsättningar har behovet av ett övergripande planeringsunderlag för Slussen varit uppenbart. Samhällets utveckling behöver samordnas utifrån en helhetsmässig analys av olika värden och intressen.

Den fördjupade översiktsplanen belyser förutsättningarna för bebyggelseutvecklingen i Slussenområdet de närmsta 15 - 20 åren. I planen görs avvägningar mellan olika allmänna intressen. Sådana allmänna intressen utgörs dels av olika bevarandebestånd (natur-kultur- och friluftslivsintressen, landskapsbild mm) och dels exploateringsintressen (bostäder, verksamheter, småbåtshamn mm). Även frågor om hälsa-och säkerhet (trafiksäkerhet, översvämningrisker mm) hanteras i planen. Sammanfattningsvis skapar den fördjupade översiktsplanen förutsättningar för nybyggnad av 70 – 90 bostäder, livskraftiga verksamheter, bra service och goda kommunikationer samtidigt som de fina kvaliteterna som finns i form av kultur- och naturvärden och rekreativa resurser kan bevaras.

Den fördjupade översiktsplanen skall också skapa förutsättningar för en väl förankrad och strukturerad VA-utbyggnad i området. Kommunen har under arbetet med översiktsplanen beslutat att inrätta de centrala, mer tätbebyggda, delarna av Slussen som ett kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp. Inom exploateringsområdena kommer respektive exploatör att utföra VA-anläggningarna. Dessa VA-utbyggnader kommer också medföra att påkopplingsmöjligheter för kringliggande områden som Kockhed, Höggeröd och Brunnefjäll skapas.

Utskottet för samhällsutveckling

## **Utredning**

### Bakgrund

Ett förslag till fördjupad översiktsplan utarbetades under 2012 och 2013. Utskottet för samhällsutveckling beslutade 2014-02-05 § 14 att godkänna förslag till fördjupad översiktsplan för Slussen för samråd enligt plan- och bygglagen (2010:900) 3 kap 9 §.

Under samrådet inkom 44 yttranden. Dessa finns sammanfattade och kommenterade i samrådsredogörelsen.

Efter plansamrådet har planen delvis reviderats samtidigt som underlagsmaterialet kompletterats. 2016-08-16, § 102, beslutade utskottet för samhällsutveckling att godkänna förslaget till fördjupad översiktsplan för Slussen för utställning enligt plan- och bygglagen 3 kap 12 §. Under utställningstiden inkom 30 yttranden. Samtliga yttranden har sammanfattats och kommenterats i utställningsutlåtandet. Länsstyrelsens granskningsyttrande redovisas i sin helhet.

### Nuläge

Efter utställningstiden har vissa revideringar gjorts i den fördjupade översiktsplanen:

- Den föreslagna gång- och cykelvägen längs med väg 774 genom samhället bedöms med hänsyn till aktuella och förväntade trafikmängder inte behöva byggas med fullt ut den standard som VGU rekommenderar. Gång och cykelvägen föreslås utföras med bredden 2,5 meter.
- Utfartsvägen mot Marieberg flyttas ca 30 meter österut för att sikten österut över krönet skall bli bättre.
- Befintlig utfart mot nybyggnadsområde 7 flyttas ca 30 meter åt väster. I kombination med föreslagen siktsprängning kommer siktförhållandena att bli godtagbara. Samtidigt föreslås att en mindre parkeringsplats anordnas i anslutning till denna utfart. Då kan eventuellt även brevlådor placeras i anslutning till parkeringen. Den tidigare föreslagna parkeringen på andra sidan vägen flyttas så att den ansluter till föreslagen ny infart till Marieberg.
- Den föreslagna parkeringen vid fågeltornet utökas åt nordöst för att även klara hamnens ökande behov av parkeringsytor.
- Den föreslagna parkeringen nordväst om skolan utökas åt väster. En större parkering kommer att behövas om föreslagen småbåtshamn nedanför skolan förverkligas.
- Den föreslagna strandpromenaden har kritiserats i flera yttranden men kommunen anser att den bör finnas kvar i översiktsplanen men den redovisas som "möjlig strandpromenad". Om den byggs är det viktigt att

## Utskottet för samhällsutveckling

den utförs på ett sätt som beaktar de kulturhistoriska och miljömässiga värdena på platsen.

- Beskrivningen av nuvarande och framtida kollektivtrafik i planbeskrivningen har kompletterats något i enlighet med Länsstyrelsens synpunkter.
- I flera yttranden, och inte minst i Länsstyrelsens yttrande, ifrågasätts om det är lämpligt att anlägga småbåtshamnar i de föreslagna lägena. Det är främst risken för skador på befintliga ålgräsängar som föranleder invändningarna. Kommunen är medveten om att det krävs ytterligare utredningsarbete och prövningar för att slutligt klargöra om en hamnutbyggnad kan ske i dessa lägen utan att ålgräsängarna och andra viktiga ekologiska värden skadas. Samtidigt är det viktigt att ha med alternativ om det visar sig svårt att genomföra dessa föreslagna hamnutbyggnader. I översiktsplanen redovisas därför också ett läge utefter berget i den östra delen av viken. En marinekologisk utredning visar att detta läge är mindre känsligt med hänsyn till ekologiska värden. Samtidigt är området svårtillgängligt och även relativt kostsamt att bygga ut.
- I övrigt har gjorts ett antal justeringar i den fördjupade översiktsplanen av mer redaktionell art.

Enligt plan- och bygglagen 3 kap 20 § skall det särskilt anmärkas i planen om Länsstyrelsen inte godtagit planen i viss del:

- Länsstyrelsen anser att det saknas underlag för att säkert kunna avgöra om föreslagna småbåtshamn nedanför skola kan genomföras utan att de befintliga ålgräsängarna kommer att skadas. Ålgräsängarna är extremt viktiga uppväxtområden för bl.a. torsk. Hamnen kan därför komma att medföra påtaglig skada på riksintresset för yrkesfisket (3 kap miljöbalken)
- För att bebyggelse enligt planen inte skall bli olämplig med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning och erosion behöver kommunen, enligt Länsstyrelsen, i kommande detaljplaner visa att funktionen boende kan fungera i område R3 i en översvämningssituation och hur man kan ta sig till och från området på ett säkert sätt. Det kan också vara lämpligt att ange en lägsta rekommenderad grundläggningsnivå för de olika bebyggelse typer som planeras. Kommunen behöver också i kommande detaljplaner förtydliga vad som gäller avseende buller.
- Föreslagna bostadsområden 3 och 4 ligger inom det nya utökade strandskyddet. Strandskyddet har tillkommit under den tid arbetet med den fördjupade översiktsplanen pågått och efter det att planen varit ute på samråd. Länsstyrelsen ifrågasätter om det föreligger särskilda skäl för dispens.





## Utskottet för samhällsutveckling

### Bedömning

Berörda sakägare har getts tillfälle att efter utställningen ta del av och kommentera föreslagna ändringar av översiktsplanen. Dialog har också hållits med länsstyrelsen i vissa frågeställningar såsom hamnutbyggnad och strandskydd efter utställningen. Förvaltningens uppfattning är att de invändningar länsstyrelsen framfört är av den art att de kan hanteras inom ramen för kommande detaljplanarbeten och tillståndprocesser. Planen bedöms därför kunna antas.

### **Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse 2017-10-12

Planbeskrivning, antagandehandling 2017-08-20

Kartbilagor 1 – 5, antagandehandlingar 2017-08-20

Utställningsutlåtande 2017-08-20

### **Beslutet lämnas till**

Plan, mark och exploatering



Utskottet för samhällsutveckling

## **Antagande av detaljplan för Bön 1:8 m.fl. samt del av Lundens industriområde**

Dnr KS/2011:240

### **Förslag till beslut**

Kommunfullmäktige beslutar att:

anta detaljplan för Bön 1:8 m fl. samt del av Lundens industriområde, upprättad 2014-11-10 samt reviderad 2017-09-20, enligt äldre plan- och bygglagen (1987:10) 5 kap 29 §.

### **Ärendebeskrivning**

Efterfrågan på bostäder i Henån är relativt hög. Det råder också stor efterfrågan på mark för industri och verksamheter i samhället. Detaljplanens möjliggör uppförande av ca 70 nya bostäder i området, mestadels villor. Mellan planerade bostäder och det befintliga Lundens industriområde finns möjligheter att tillskapa ca 4,5 ha ny industrimark. Längs väg 752 möjliggörs ytterligare ca 0,8 ha industrimark, totalt ca 15 nya industritomter. I samband med planens genomförande skall en separerad GC- väg anläggas från planerat utbyggnadsområde till Henåns skola.

### **Utredning**

#### Bakgrund

Kommunfullmäktige beviljade 2008-02-28 § 18 planprövningstillstånd för fastigheten Bön 1:8.

Ett planprogram togs fram under hösten 2010 och sändes ut för samråd enligt ÄPBL 5 kap 20 § under perioden januari – februari 2011. Enligt programförslaget föreslogs området kunna bebyggas med ca 70 bostäder. Dessutom föreslogs en mindre utbyggnad av Lundens industriområde. Under samrådet inkom 16 yttranden. Dessa sammanfattas och kommenteras i ”redogörelse för programsamråd”.

Efter samrådet utarbetades en formell detaljplan (samrådshandling). Bostadskvarterens utformning var härvid omarbetade bl.a. med syfte att åstadkomma en bättre anpassning till landskapet. Dessutom innehöll förslaget en betydligt större utökning av Lundens industriområde än vad som tidigare föreslagits i programhandlingen. Planhandlingarna var föremål för samråd enligt ÄPBL 5 kap 20 § under tiden 2013-07-05 – 2013-09-09. Under samrådet inkom 14 yttranden vilka redovisas och kommenteras i samrådsredogörelsen.

Efter samrådet reviderades planförslaget bl.a. med hänsyn till genomförd kompletterande geoteknisk utredning och synpunkter framförda av Trafikverket.



## Utskottet för samhällsutveckling

Huvuddelen av området fick nu utfart mot väg 752 via Varvsvägen där Trafikverket krävt att särskilt vänstersvängfält utförs och att befintlig busshållplats byggs om. Det omarbetade planförslaget var utställt för granskning enligt ÄPBL 5 kap 23 § under tiden 22 december 2014 – 15 mars 2015. Under utställningstiden inkom 16 yttranden, vilka redovisas och kommenteras i utställningsutlåtandet.

### Nuläge

Efter utställningen har detaljplanen reviderats ytterligare. Revideringarna innebär bl.a. att ytterligare åtgärder i form av ökat skyddsavstånd och mer avskärmade vegetationszoner lagts in för att minimera risken för störningar från omgivande jordbruksdrift och djurhållning samt att tidigare föreslaget vänstersvängfält utgått. Det framförda kravet från Trafikverket på vänstersvängfält vid utfarten från Varvsvägen grundade sig på felaktiga bedömningar/undermålig handläggning från myndigheten. Efter den kompletterande utredning som kommunen låtit utföra under sommaren 2017 släppte Trafikverket i oktober 2017 kravet på särskilt vänstersvängfält.

Berörda sakägare har getts möjlighet att yttra sig över de revideringar som gjorts efter utställningen. De synpunkter som härvid inkommit redovisas och kommenteras i utställningsutlåtandet. Med anledning av att Länsstyrelsen under planarbetets gång lämnat motstridiga uppgifter om huruvida detaljplanen kan komma att överprövas eller inte har förvaltningen begärt ett särskilt möte med ansvariga företrädare för Länsstyrelsen. Anteckningar från mötet finns redovisade i utställningsutlåtandet. Sammanfattningsvis kan vi konstatera att Länsstyrelsen nu accepterar de resonemang om skyddsavstånd mm som ligger till grund för detaljplanens utformning.

### Bedömning

Planen bedöms nu - utifrån att vänstersvängfält inte behövs och att överprövning inte kommer att ske - slutligen kunna antas.

### **Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse 2017-09-29

Plankarta 2014-11-10, rev. 2017-09-20

Illustrationskarta 2014-11-10, rev. 2017-09-20

Planbeskrivning 2014-11-10, rev. 2017-09-20

Genomförandebeskrivning 2014-11-10, rev. 2017-09-20

Samrådsredogörelse 2014-11-10

Utställningsutlåtande 2017-09-20

### **Beslutet lämnas till**

Plan, mark och exploatering



Utskottet för samhällsutveckling

## **Godkännande av exploateringsavtal avseende Bön 1:8 m fl samt del av Lundens industriområde**

Dnr KS/2017:1702

### **Förslag till beslut**

Kommunfullmäktige beslutar att:

1. Godkänna exploateringsavtal, daterat 2017-10-06, avseende detaljplan för Bön 1:8 m.fl. samt del av Lundens industriområde

### **Ärendebeskrivning**

Exploateringsavtalet reglerar ansvar och kostnadsfördelning i samband med genomförandet av detaljplan för Bön 1:8 m.fl. samt del av Lundens industriområde. Detaljplanens syfte är att tillskapa dels ca 70 nya bostäder och dels ca 4,5 ha ny industrimark i Henån.

### **Redogörelse**

Exploatören ska stå för de kostnader som uppkommer vid genomförandet av sin del av detaljplanen som avser bostäder och till viss del industri. Exploatören bygger ut gator, VA- och dagvattenanläggningar inom sin del av detaljplaneområdet och lämnar över dessa för drift till gemensamhetsanläggning. Där verksamhetsområdet för kommunalt VA utökas lämnas anläggningarna över till kommunen utan ersättning.

För det rätta fullgörandet av Exploatörens skyldigheter ska Exploatören, till förmån för Kommunen, ställa säkerhet till ett värde av x kr i form av en bankgaranti. Säkerheten ska vara inlämnad till kommunen före kommunfullmäktiges godkännande.

### **Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse 2017-10-11

Exploateringsavtal daterat 2017-10-12

### **Beslutet lämnas till**

Plan, mark och exploatering



Utskottet för samhällsutveckling

## **Tilldelning av markanvisning för Henån 1:412 och del av 1:306**

Dnr KS/2017:445

### **Förslag till beslut**

Kommunfullmäktige beslutar att:

1. Tilldela exploatören markanvisning för Henån 1:412 och del av 1:306 enligt inlämnat anbud med ett markpris om 4 250 000 kronor
2. Godkänna genomförandeavtal daterat 2017-10-11

### **Ärendebeskrivning**

Orust kommun genomförde under sommaren 2017 en markanvisning för flerbostadshus på Henån 1:412 och del av 1:306. Inkomna anbud har utvärderats och genomförandeavtal har tagits fram tillsammans med vinnande exploatör.

### **Utredning**

#### Bakgrund

Kommunstyrelsen beslutade 2017-04-26 att gå ut med en inbjudan till markanvisning för Henån 1:412 och del av 1:306. Gällande detaljplan medger flerbostadshus och parkeringsplatser för markanvisningsområdet. Acceptpriset för markanvisningen sattes till 2,5 miljoner kronor.

#### Nuläge

Två godkända anbud har lämnats in och utvärderats utifrån angivna kriterier i inbjudan till markanvisning. Vinnande anbud har ett markpris på 4 250 000 kronor. Enligt anbudet avser exploatören att bygga ca 24 stycken bostadsrättslägenheter.

#### Bedömning

Anbudet gav utifrån ställda kriterier högst sammanlagda poäng. Förslaget ger en bra helhetslösning och följer kommunens intentioner väl i gällande detaljplan för området. Genomförandeavtal föreslås därmed tecknas med utvald exploatör som tilldelas markanvisningen. Köpekontrakt tecknas när exploatören har fått laga kraftvunnet bygglov.

Genomförandeavtalet reglerar bl.a. genomförandet av byggnation samt tidplan och bankgaranti. Senast 12 månader efter beslut i kommunfullmäktige ska exploatören ansökt om bygglov i enlighet med sitt anbud. Slutbevis för samtliga byggnader ska ha erhållits senast två år efter laga kraft vunnet bygglov. För att säkerställa att den planerade byggnationen genomförs enligt tidplan tar kommunen ut ett vite om 21 250 kr per månad om exploatören överskrider överenskommen tidsplan i genomförandeavtalet. Exploatören ställer en bankgaranti till kommunen om 255 000 kr för att säkerställa åtagande vid ett eventuellt vite.



Utskottet för samhällsutveckling

**Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse 2017-10-12

Genomförandeavtal daterat 2017-10-11

**Beslutet lämnas till**

Plan, mark och exploatering



Utskottet för samhällsutveckling

## **Tilldelning av markanvisning för Henån 1:67 m.fl.**

Dnr KS/2010:607

### **Förslag till beslut**

Kommunfullmäktige beslutar att:

1. Tilldela exploatören markanvisning för Henån 1:67 m.fl. enligt inlämnat anbud med ett markpris om 2 850 000 kronor
2. Godkänna genomförandeavtal daterat 2017-10-12

### **Ärendebeskrivning**

Orust kommun genomförde under sommaren 2017 en markanvisning för flerbostadshus på Henån 1:67 m.fl. Inkomna anbud har utvärderats och genomförandeavtal har tagits fram tillsammans med vinnande exploatör.

### **Utredning**

#### Bakgrund

Kommunstyrelsen beslutade 2017-04-26 att gå ut med en inbjudan till markanvisning för Henån 1:67 m.fl. Gällande detaljplan medger flerbostadshus med tillhörande garage/carport, parkeringsplatser och förråd. Acceptpriset för markanvisningen sattes till 2,5 miljoner kronor.

#### Nuläge

Ett godkänt anbud har lämnats in och utvärderats utifrån angivna kriterier i inbjudan till markanvisning. Vinnande anbud har ett markpris på 2 850 000 kronor. Enligt anbudet avser exploatören att bygga ca 21 stycken bostadsrättslägenheter.

#### Bedömning

Anbudet bedöms uppfylla angivna kriterier i inbjudan till markanvisning. Förslaget ger en bra helhetslösning och följer gällande detaljplan för området. Genomförandeavtal föreslås därmed tecknas med utvald exploatör som tilldelas markanvisningen. Köpekontrakt tecknas när exploatören har fått laga kraftvunnet bygglov.

Genomförandeavtalet reglerar bl.a. genomförandet av byggnation samt tidplan och bankgaranti. Senast 12 månader efter beslut i kommunfullmäktige ska exploatören ansökt om bygglov i enlighet med sitt anbud. Slutbevis för samtliga byggnader ska ha erhållits senast två år efter laga kraft vunnet bygglov. För att säkerställa att den planerade byggnationen genomförs enligt tidplan tar kommunen ut ett vite om 14 250 kr per månad om exploatören överskrider överenskommen tidsplan i genomförandeavtalet. Exploatören ställer en bankgaranti till kommunen om 171 000 kr för att säkerställa åtagande vid ett eventuellt vite.



Utskottet för samhällsutveckling

**Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse 2017-10-12

Genomförandeavtal daterat 2017-10-12

**Beslutet lämnas till**

Plan, mark och exploatering





Utskottet för samhällsutveckling

**Information om försäljning av kommunala tomter - utskottet  
för samhällsutveckling**

Dnr KS/2015:446



Utskottet för samhällsutveckling

## **Kulturpristagare för 2017**

Dnr KS/2017:1015

Orust kulturpris, som instiftades 1973, delas ut till en pristagare som på ett förtjänstfullt sätt har utfört en kulturgärning för Orust kommun och dess invånare.

Priset uppgår till 10 000 kronor och med priset följer ett särskilt diplom. Endast de kandidater som förslås nomineras till årets kulturpristagare. Ingen kan få kulturpriset två gånger.

Orusts kulturpris utdelas för insatser inom: litteratur, konst, hembygdsvård, forskning, musik, teater, folkbildning eller annan kulturell verksamhet.

Priset kan ges till: en enskild person, flera gemensamt, en förening eller sammanslutning.

Vid förslagstidens utgång har 10 stycken olika förslag inkommit.



Utskottet för samhällsutveckling

**Statusrapport - Ombyggnation kommunhuset**  
Dnr KS/2016:1526



Utskottet för samhällsutveckling

## **Informationsfrågor - Utskottet för samhällsutveckling**

Dnr KS/2016:213