



Utskottet för samhällsutveckling

2016-02-09

Plats och tid Centrumhuset, Henån, sammanträdesrum Högholmen, 2016-02-09
09:00-15:40

Beslutande Lars Larsson (C)
Michael Relfsson (FPO)
Lena Janson (V), tjug ers, kl. 09:00-11:15, § 19-26
Sirko Witte (S), kl. 11:15-15:40, § 27-33
Christer Hellekant (MP), tjug ers, kl. 09:00-13:00, § 19-28
Inga Göransson (C), 13:00-15:40, § 29-33
Jan Gustavsson (L), 09:00-15:00

Övriga deltagande Se sidan 2

Utses att justera Jan Gustavsson

Justeringens plats och tid Kommunstyrelseförvaltningen, Henån
Måndag 15 februari, kl. 16:00

Sekreterare Paragraf 19-33
Elisabeth Martinsson

Ordförande
Lars Larsson

Justerare
Jan Gustavsson

BEVIS

Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ Utskottet för samhällsutveckling

Sammanträdesdatum 2016-02-09

Datum för anslags uppsättande 2016-02-16 Datum för anslags nedtagande 2016-03-09

Förvaringsplats För protokollet Kommunstyrelseförvaltningen, Henån

.....
Elisabeth Martinsson



Utskottet för samhällsutveckling

2016-02-09

Övriga deltagare:

Lena Tegenfeldt, förvaltningsområdeschef

Elisabeth Martinsson, sekreterare

Rickard Karlsson, plan-, mark- och exploateringschef, § 19, 22-26, 33

Stefan Wirtberg, fastighetstekniker, § 20

Ronnie Nilsson, fastighetschef, § 20-21

Nina Hansson, mark- och exploateringsingenjör, § 22-25

Lena Janson (V), ej tjg ers, kl. 11:15-15:40, § 27-33

Christer Hellekant (MP), ej tjg ers, kl. 13:00-15:40, § 29-33



Utskottet för samhällsutveckling

2016-02-09

§ 19

Fastställande av dagordning - utskottet för samhällsutveckling

Punkt åtta, Prövning av begäran om planbesked för fastigheten Tofta 2:1, utgår från dagordningen för ytterligare beredning.



Utskottet för samhällsutveckling

2016-02-09

KS/2016:210

§ 20

Rapport om Orust kommuns potential för solceller

Fastighetstekniker Stefan Wirtberg berättar om resultatet av en rapport som gjorts om Orust kommuns potential för solceller.

Studien har gjorts av praktikant Eva Ginstrup med Stefan Wirtberg som handläggare under en tre veckors period, som en del i en tvåårig utbildning på Yrkeshögskolan i Mölndal.

Tre byggnader ur kommunens fastighetsbestånd har valts ut, Kaprifolgården, Saras hus och Ängås förskola, för att få fram kommunens potential för solceller.

Utskottet för samhällsutveckling tackar för rapporten.



Utskottet för samhällsutveckling

2016-02-09

KS/2016:210

§ 21

Information om modell för underhållsplaner

Fastighetschef Ronnie Nilsson informerar om en omfattande modell för underhållsplaner.

För att visa hur det skulle kunna bli med den modellen visades underhållsplaner för två typer av fastigheter, en skola och ett äldreboende.

Utskottet för samhällsutveckling tackar för informationen.



Utskottet för samhällsutveckling

2016-02-09

KS/2010:378

§ 22

Överlåtelse av Tillägg till Exploateringsavtal för Kungsviken 1:25

Orust kommun tecknade 2010-03-26 ett exploateringsavtal med fastighetsägaren till Kungsviken 1:25. Detta exploateringsavtal överläts till Kungsviken Hamn AB genom beslut i KF 2015-12-10. I överlåtelsen missades att det fanns ett tillägg till exploateringsavtalet som också behöver överlåtas till samma företag.

Tilläggsavtalet reglerar överlåtelse av mark utan ersättning till kommunen och en ersättning för trafiksäkerhethöjande åtgärder, exploitören förbinder sig att betala en andel per byggrätt inom sitt exploateringsområde.

Beslutsunderlag

Kommunstyrelseförvaltningens tjänsteskrivelse 2016-01-22

Överlåtelseavtal 2016-01-22

Utskottet för samhällsutvecklings förslag till kommunstyrelsen

Kommunfullmäktige beslutar

att lämna medgivande för överlåtelse av Tillägg till Exploateringsavtal för Kungsviken 1:25 till Kungsvikens Hamn AB enligt bifogat överlåtelseavtal daterat 2016-01-22.

Beslutet skickas till

Kungsvikens Hamn AB



§ 23

Information om försäljning av kommunala tomter - utskottet för samhällsutveckling

Mark- och exploateringsingenjör Nina Hansson informerar om försäljning av kommunala tomter per januari månad 2016.

Område (kronor)	Totalt antal att försälja	Totalt antal sålda	Prognos 2016 antal sålda tomter	Kommentarer 2016	Budget 2016	Utfall tom januari
Tegen 4	24	10	7	Handpenning	1 060 000	75 000
Huseby	20	4	6		2 790 000	0
Tegen 3	11	11	0		0	0
Öviken, Käringön		0	0		0	0
Tuvesvik bostadstomter	1	0	0		0	0
Tuvesvik vht-tomter	4	0	0		0	0
Slätthults ind omr	13	0	0		0	0
Varekils ind omr.	8	3	0	Handpenning	0	14 120
Övriga tomter						
Övrigt avslutade områden					0	0
Slätthult gamla ind omr	1	0	0		0	0
Svanesund Änghagen	2	2	0		0	0
Huseby äldre bostadsomr	1	1	0		0	0
Nösund	3	1	0		0	0
Käringön 2 tomter	2	2	0		0	0
Kaprifol Henån 1:275	1	0	0		0	0
SUMMA :	91	34	13		3 850 000	89 120

Utskottet för samhällsutveckling tackar för informationen.



Utskottet för samhällsutveckling

2016-02-09

KS/2015:1501

§ 24

Status Uppdrag servitutslösningar

Plan-, mark- och exploateringschef Rickard Karlsson och mark- och exploateringsingenjör Nina Hansson redovisar status på Uppdraget servitutslösningar.

Värderingsinstitutet har svårt att värdera kommunens mark under sjöbodar eftersom sjöbodar räknas som lös egendom och värdet för lös egendom registreras inte någonstans.

Värdering av lös egendom görs oftast i samband med försäljning och då värderas den av mäklaren som är anlitad för försäljningen.

Utskottet för samhällsutveckling tackar för redovisningen.



§ 25

Planändring av detaljplan för del av Morlanda-Slätthult 1:29 samt godkännande av tomt/markförsäljning

Ansökan om att ändra gällande detaljplan för att möjliggöra en mer ändamålsenlig byggnation av Slätthults industriområde, samt att godkänna försäljning av tomter och mark.

Kommunfullmäktige beslutade, 2009-06-25 § 85, att anta detaljplan för del av Morlanda-Slätthult 1:29. Planen syftar till att utvidga Slätthults industriområde med 13 nya tomter för lättare industri, hantverk, service och kontor.

Samtliga 13 tomter inom planområdet är, i dagsläget, icke ianspråktagna. Det finns nu två potentiella köpare till 7 av tomterna. Den ena köparen är intresserad av 6 tomter, tomt 6-9 samt 12-13, där 6-9 ligger i planens östra del. Köparen är även intresserad av det östra bergsområdet, reglerat som naturmark, som ligger mellan tomt 6-9 under förutsättning att det görs om till kvartersmark. Den andra köparen är intresserad av en tomt i planens nordvästra del, tomt 3, under förutsättningen att planen medger uppförande av 2-planshus. Befintlig plan medger endast 1-planshus.

En förhållandevis stor andel av bergspartierna, inom planområdet, är reglerade som naturmark. Bakgrunden till att en så pass stor andel berg sparades, var främst att tillmötesgå generella yttranden gällande vikten av att bevara områdets rekreativvärde samt för att minska landskapspåverkan. Av samma anledning reglerades den föreslagna bebyggelsen höjd så att den hamnar lägre än omgivande berg.

Planen omfattar tre naturområden. Ett av naturområdena inrymmer en fast fornlämning som äger skydd i enighet med lagen om kulturminnen (SFS 1988:950). De två övriga naturområdena, inräknat området som den ena köparen är intresserad av, har inga utpekade natur- eller kulturvärden.

Detaljplan

Kommunen gör bedömning att den utskjutande naturmarken i östra delen och de snäva höjdbestämmelserna i norra delen av planområdet, innebär en ineffektiv markanvändning.

Kommunen bedömer att det inte innebär någon betydande miljöpåverkan att ett naturområde, utan utpekade natur- och kulturvärden, görs om till kvartersmark. Att ändra höjdbestämmelserna så att planen medger 2-planshus i norra delen bedöms inte heller medföra någon betydande miljöpåverkan, dånock- och byggnadshöjder möjliggör byggnader som är ca fem meter lägre än omgivande berg. Således bedöms en planändring, som möjliggör ett våningsplan till, inte medföra någon betydande siluettverkan eller landskapspåverkan.

Allmänintresset att tillhandahålla mark för etablering av näringslivsverksamheter, och således skapa bättre förutsättningar för den lokala arbetsmarknaden, bedöms som



Utskottet för samhällsutveckling

2016-02-09

större än allmänintresset av att värma området rekreativt i direkt anslutning till industrimarken. Vidare bedömer kommunen att merparten av naturmarken inom planområdet är relativt svårtillgänglig, då den i hög utsträckning består av branta bergspartier. Planändringen bedöms inte heller medföra någon negativ påverkan på området rekreativt i stort, då det finns stora områden, väl lämpade för rekreation, i direkt anslutning till planområdet.

Planprocessen avses kunna hanteras med så kallat begränsat förfarande i första hand. Är det inte möjligt växlas det över till standardförfarande.

Tomt/markförsäljning

Utifrån ovanstående slutsatser att kommunen ställer sig positiv till att ändra detaljplanen bedöms en försäljning möjlig till den intressent som nu lagt ett bud på 3 miljoner kronor för 6 tomter samt naturområdet som nu avses att ändras till kvartersmark. Budet innebär ett pris om 150 kronor/m² exklusive va för tomtmarken (enligt gällande värdering) och ca 58 kronor/m² för naturmarken som idag inte har något värde. Budet bedöms som skäligt.

Förslagsvis delas plankostnaderna lika mellan de båda intressenterna och kommunen. Förslaget är förankrat hos intressenterna. Kommunen tar en tredjedel av kostnaderna eftersom tomt 4, som inte berör intressenterna, ges förmånligare byggrätt och därmed görs attraktivare på marknaden. Kostnaden för planändringen bedöms bli lägre än 100 000 kronor.

Den andra intressenten köper tomt 3 när detaljplaneändringen vunnit laga kraft. Till dess har denne ett avtal med mäklaren om förköpsrätt på fastigheten.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2016-02-01

Gällande detaljplan för Morlanda-Slätthult 1:29 (Slätthults industriområde)

Utskottet för samhällsutveckling beslutar

att ändra detaljplan för del av Morlanda-Slätthult 1:29 i enlighet med ovan, samt

att sälja tomt 6-9, 12-13 samt sälja naturmark efter planändring till kvartersmark till intressent enligt bud om 3 miljoner kronor.



§ 26

Prövning av begäran om planbesked för fastigheten Hällevik 1:178

Sökande har 2015-09-02 inkommit med en ansökan om planbesked avseende del av fastigheten Hällevik 1:178. Syftet är att ändra användningen till bostadsändamål för befintlig komplementbyggnad samt för att möjliggöra en avstyckning för del av fastigheten.

Fastigheten Hällevik 1:178 avses att säljas och sökande önskar då att kunna avstycka och bo i den byggnad som idag ligger inom byggrätt för komplementbyggnad. För att möjliggöra detta behöver användningen ändras till bostadsändamål. Ansökan om planbesked avsågs att prövas av utskottet för samhällsutveckling vid föregående sammanträde men sökande önskade att avvakta.

Fastigheten ligger högt belägen inom Hälleviksstrands samhällsområde. Gällande detaljplan vann laga kraft 2002-12-18 och medger en byggnadsarea på 200 kvm för bostadsändamål samt enligt planbeskrivningen byggrätt för uthus/garage på *minst* 25 kvm, vilket sannolikt är en felskrivning och det ska vara *max* 25 kvm. Fastighetsbildningen har avvikit ifrån planens intentioner av att bilda två fastigheter med en delad yta vid vägen för parkering och komplementbyggnader. Istället har en tomt bildats som då inkluderar hela byggrätten för komplementbyggnader och den mindre fastigheten som ännu är obebyggd ansluts med ett vägservitut över den större.

Bygglov beviljades av Miljö- och byggnadsnämnden 2006-03-14 för uthus/garage. 2014-09-16 har bygglovsansökan inkommit med syftet att ändra användningen ifrån komplementbyggnad till bostadsändamål för att möjliggöra en avstyckning. Miljö och byggnadsförvaltningens bedömning är att byggnaden strider mot befintligt bygglov då den använts som läkarmottagning och bostad och att ansökan om bygglov kommer att avslås då byggrätt saknas för bostadsbyggnad. Inte heller fasaden förefaller att stämma med beviljat bygglov då två entrédörrar uppförts istället för två garagedörrar.

Fastigheten ligger inom riksintresse kustzon enligt miljöbalken 4 kap 4§. Väster om fastigheten pågår planarbetet för Hällevik 1:174 vilken i dagsläget avvaktar framtagandet av ett planprogram för samhället. Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten och avlopp.

Riksintresset avseende kustzonen enligt 4 kap. miljöbalken påverkas inte då förslaget innebär en prövning av redan befintlig bebyggelse inom Hälleviksstrands samhälle.

Utifrån en granskning av platsens förutsättningar är den föreslagna fastigheten mycket kuperad och ytan som kan utnyttjas för parkering, uteplats etc. är begränsad. En byggrätt för befintlig byggnad skulle motsvara ca 60 kvm vilket är i



Utskottet för samhällsutveckling

2016-02-09

sammanhanget litet och stämmer inte överens med omgivningen och gällande detaljplans intentioner. Omkringliggande bebyggelse har i flertalet fall 140 kvm byggrätt och inkluderar möjligheter till komplementbyggnad och tomtmark vilket ger goda förutsättningar för att fastigheterna ska kunna fungera som åretruntboende. Möjligheten till komplementbyggnad eller Attefallshus kan även innebära en konflikt med huvudbyggnaden inom fastigheten. Ett alternativ skulle vara att avstycka endast området kring huset men fastigheten blir då mycket begränsad vilket inte heller stämmer överens med gällande detaljplansintentioner. En avstyckning och byggrätt enligt ansökan bedöms motverka en god helhetsverkan.

Beslutsunderlag

Utdrag ur fastighetskartan 2016-01-25, nybyggnadskarta 2011-10-03 och foto 2014-06-24.

Utskottet för samhällsutveckling beslutar

att ej avse medverka till planläggning enligt 5 kap 2 § Plan och bygglagen avseende ändring av användning av komplementbyggnad till bostadsändamål för att möjliggöra en avstyckning av fastigheten Hällevik 1:178, samt

att som skäl enligt 5 kap 5 § Plan och bygglagen ange att ändringen bedöms ej utgöra en lämplig fastighetsbildning, ej eller medföra en god helhetsverkan samt motverka gällande detaljplans intentioner.

Beslutet skickas till

Sökande

Allmän information

Ett positivt besked innebär endast att kommunen avser att pröva aktuella åtgärder i en detaljplaneprocess/planändring och innebär ingen garanti för att en plan slutligen kommer att antas.

Observera att ett negativt planbesked inte går att överklaga enligt 13 kap 2 § Plan och bygglagen.



Utskottet för samhällsutveckling

2016-02-09

KS/2015:1958

§ 27

Bokslut 2015 - Samhällsutveckling och affärsdrivande verksamheter

Förvaltningsområdeschef Lena Tegenfeldt går igenom bokslut och verksamhetsberättelser för 2015. För samhällsutveckling och affärsdrivande verksamheter har en mer omfattande verksamhetsberättelse gjorts för 2015.

Utskottet för samhällsutveckling tackar för informationen.



Utskottet för samhällsutveckling

2016-02-09

KS/2016:212

§ 28

Förvaltningsområdeschefen informerar - Utskottet för samhällsutveckling

Förvaltningsområdeschef Lena Tegenfeldt informerar

- Kulturplan – startas upp i vår och på aprilmötet kommer bibliotekschefen och beskriver tänkt process framåt
- Uppdrag från kommunstyrelsens arbetsutskott att se över va-investeringar med återrapport i maj.
- Rutin för kreditupplysningar. Kort information om förvaltningsområdets rutiner för kreditupplysningar
- Tidplan för bostadsförsörjningsprogram. Just nu pågår sakgranskning. När kommunchefens ledningsgrupp (KLG) kvalitetssäkrat fakta går programmet ut till samtliga politiska partier på remiss med remissfrågor i ca 3 veckor. Tidplanen har viss osäkerhet på sjukdom men är bedömd att komma till KLG i februari, vilket skulle innebära politiskt beslut innan sommaren i kommunfullmäktige.

Utskottet för samhällsutveckling tackar för informationen.



§ 29

Komplettering till förändring av fritidsgårdsverksamheten

Kommunstyrelsen beslutade 2015-11-25 § 289 att återremittera ärendet för komplettering enligt kommunstyrelsen diskussion om bl.a. bussförbindelser mellan Varekils och Svanesunds fritidsgårdar.

Förvaltningskontoret har i tjänsteskrivelse föreslagit att fyra fritidsgårdar blir tre. Verksamheten har under en lägre tid funderat på hur man ska kunna möta behovet med de undermåliga lokalerna och det stora besöksantalet. Trycket är störst i Henån och minst i Varekil, varför föreslaget som innebär stängning i Varekil, leder till en omdisposition av resurser här emellan. När Henåns skola åter öppnas flyttar elever från Ellös till Henån vilket kommer att öka trycket på att fritidsgården i Henån, som har för små lokaler. Genom att byta till en större lokal i Henån är förhoppningen att vi kan ge ungdomarna en bra mötesplats att vistas på samt att minska risken för förstörelse och ge fritidsledarna större möjlighet att arbeta mer förebyggande.

Den lokal som är aktuell för att få bättre fritidsgårdsverksamhet i Henån är Henån 1:67, Röravägen 13. Dock krävs ett bygglov för ändrad användning av lokalen. Den är i övrigt möjlig att ta i bruk med mindre åtgärder enligt fastighetsenheten.

Föreslagen lokal är möjlig att använda för olika intresseinriktningar, vilket är verksamhetsföreträdarnas önskemål då de vill ha ungdomarna delaktiga i miljö och aktiviteter.

Varekils fritidsgård föreslås stängas. Stängning av Varekils fritidsgård kan kompenseras med att öppna upp fritidsgården i Svanesund tidigare, i samband med att skolan slutar för dagen. De elever som bor i Varekil behöver då inte åka hem emellan utan kan komma direkt till fritidsgården för att vara kvar under kvällen alternativt gå till annan fritidsaktivitet/inomhusträning, som finns i anslutning till Svanesunds fritidsgård.

Två prisförslag har tagits fram för att hyra buss (inkl. chaufför) för att köra ungdomarna när fritidsgården i Svanesund är öppen, vardagar 18:00-21:00 och vissa fredagar 17:00-23:00.

Buss för 50 passagerare kostnad = 2 170 exkl. 6 % moms/resa

Fritidsgården öppen 2 dagar/vecka = 4 340 kr x 40 v = 173 600 kr/år

Buss för 19 passagerare kostnad = 1 995 exkl. 6 % moms/resa

Fritidsgården öppen 2 dagar/vecka = 3 980 kr x 40 v = 159 200 kr/år

Verksamheten har, om ovan beslutas, ett behov av ramtillskott. Befintlig verksamhet i Varekil kostar ca 70 tkr. Medel som under renoveringsperioden i Varekil 2015 om disponerades till Henån för fältarbete. Om Varekil ska hållas öppet blir konsekvensen att fältarbetet får stå tillbaka.



Utskottet för samhällsutveckling

2016-02-09

Stängning av Varekils fritidsgård kan kompenseras med att öppna upp fritidsgården i Svanesund tidigare, i samband med att skolan slutar för dagen. De elever som bor i Varekil behöver då inte åka hem emellan utan kan komma direkt till fritidsgården för att vara kvar under kvällen alternativt gå till annan fritidsaktivitet/inomhusträning, som finns i anslutning till Svanesunds fritidsgård.

Förvaltningskontorets bedömning är att buss blir för kostsamt och att förslaget kvarstår att Fritidsgårdsverksamhet bedrivs på tre ställen istället för fyra.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2016-01-19

Kommunstyrelsens protokoll 2015-11-25, § 289

Utskottet för samhällsutveckling beslutar

att en uppföljning av fritidsgårdsverksamheten ska göras i februari 2017.

Utskottet för samhällsutvecklings förslag till kommunstyrelsen

Kommunfullmäktige beslutar

att från och med 2016-03-01 bedriva fritidsgårdsverksamhet i Ellös, Svanesund samt Henån, och

att beslutet gäller under förutsättning att bygglov beviljas för Henån 1:67, Röravägen 13, av miljö- och byggnadsnämnden, för att tillgodose det ökade behovet i Henån.

Beslutet skickas till

Enhetschef fritid



Utskottet för samhällsutveckling

2016-02-09

KS/2015:1414

§ 30

Status Uppdraget fastighetsförsäljning

Förvaltningsområdeschef Lena Tegenfeldt informerar om statusen för Uppdraget fastighetsförsäljning.

- Möte med intressent kommer att ske senare denna vecka.

Utskottet för samhällsutveckling tackar för informationen.



Utskottet för samhällsutveckling

2016-02-09

KS/2011:49

§ 31

Ombyggnation av Ängås 7-9 skola

- Slutbesiktad och tagen i bruk
- Slutbevis har fåtts på alla etapper
- Fredag den 5 februari 2016 invigdes Ängås skola efter om- och tillbyggnation

Utskottet för samhällsutveckling tackar för informationen.



Utskottet för samhällsutveckling

2016-02-09

KS/2013:1333

§ 32

Nybyggnad av förskola vid Bagarevägen

- Huvudtidplanen följs i stort
- Uttorkning av golven tar lite längre tid än beräknat. Infravärme har satts in
- Tid för inflyttning skjuts ca 1 månad

Utskottet för samhällsutveckling tackar för informationen.



Utskottet för samhällsutveckling

2016-02-09

KS/2016:213

§ 33

Informationsfrågor - Utskottet för samhällsutveckling

Vid sammanträdet informerades om

- Förinformation inför konferens på Tjörn den 11 april 2016, kl. 10:00-15:00. Presentation av barn- och ungdomsarbetet på Tjörn. Hur vi arbetar förvaltningsövergripande med barn och unga i allmänhet och kulturfrågor i synnerhet
- Eventuellt förändrat arbetssätt inför sammanträden
- Omflyttning i kommunhuset
- Information om Tuvesvik.

Utskottet för samhällsutveckling tackar för informationen.
