

Utskottet för samhällsutveckling

KALLELSE/underrättelse till
sammanträde

Ledamot som är förhindrad
Inkallar ersättare att tjänstgöra

Plats och tid Centrumhuset, Henån, sammanträdesrum Årholmen, 2016-08-16,
klockan 13:00

Ledamöter

Lars Larsson (C)
Michael Relfsson (FPO)
Sirko Witte (S)
Inga Göransson (C)
Anders Arnell (M)

Ersättare

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

Övriga Lena Tegenfeldt, förvaltningsområdeschef
Elisabeth Martinsson, sekreterare

Utses att justera

Justeringens plats och tid Kommunstyrelseförvaltningen, Henån
Tisdag 23 augusti 2016, klockan 15:00

Ärende	Dnr	Sidan
1. Förvaltningsområdeschefen informerar - Utskottet för samhällsutveckling	KS/2016:212	1
2. Godkännande av fördjupad översiktsplan för Slussen för utställning	KS/2012:305	2-7 + separat handling
3. Godkännande av detaljplan för samråd för fastigheten Nösund 1:133.	KS/2014:1704	8 + separat handling
4. Godkännande av detaljplan för samråd för del av fastigheten Karingön 1:1, Sjöräddningssällskapet	KS/2015:1627	9 + separat handling



Utskottet för samhällsutveckling

	Ärende	Dnr	Sidan
5.	Information om försäljning av kommunala tomter - utskottet för samhällsutveckling	KS/2015:446	10
6.	Status uppdraget fastighetsförsäljning	KS/2015:1414	11
7.	Informationsfrågor - Utskottet för samhällsutveckling	KS/2016:213	12

ORUST KOMMUN

Lars Larsson
Ordförande

Elisabeth Martinsson
Sekreterare



Utskottet för samhällsutveckling

Förvaltningsområdeschefen informerar - Utskottet för samhällsutveckling
Dnr KS/2016:212



Utskottet för samhällsutveckling

Godkännande av fördjupad översiktsplan för Slussen för utställning

Dnr KS/2012:305

Bakgrund

I kommunens Översiktsplan 2009 ges en fördjupad redovisning av bevarande och utveckling för samhällsområdena inom kustzonen. Slussen, med karaktär av samhällsområde, ges inte en sådan fördjupad redovisning. Istället konstaterar översiktsplanen att någon ytterligare bebyggelse i Slussen inte bör medges innan va-frågan är löst. En överföringsledning för vatten och avlopp har nu färdigställts mellan Henån och Slussen. Befintliga fastigheter i Slussen bedöms kunna anslutas till det kommunala nätet med start hösten 2016.

Kommunfullmäktige beslutade 2012-04-26 § 153 att upprätta en fördjupad översiktsplan för Slussen. En fördjupad översiktsplan är ett tillägg till översiktsplanen. Den fördjupade översiktsplanen är vägledande, såväl när kommunen upprättar detaljplaner och prövar bygglov som när andra beslut fattas som rör mark- och vattenanvändningen i Slussen. Planen är inte juridiskt bindande.

Utskottet för samhällsutveckling beslutade 2014-02-05 § 14 att godkänna förslaget till fördjupad översiktsplan för Slussen för samråd. Samråd hölls under tiden 26 mars – 30 maj 2014 med myndigheter, föreningar och organisationer samt boende och verksamma i Slussen. Planförslaget fanns tillgängligt i kommunhuset i Henån och på plats i Slussen. Ett välbesökt samrådsmöte anordnades för allmänheten den 23:e april 2014. Under samrådet inkom totalt 44 st yttranden. I samrådsredogörelsen finns en sammanfattning av alla yttranden och bemötanden till dessa.

Planen har tilldelats prioritet 1 i planavdelningens uppdragssammanställning. Prioriteringen styr fördelning av resurser mellan olika planuppdrag. Prioriteringen graderas på en skala 1-3 där 1 är högsta prioritet.

Syfte

Ett första syfte med den fördjupade översiktsplanen för Slussen är att belysa förutsättningarna för en bebyggelseutveckling. Planen gör avvägningar mellan allmänna intressen och exploateringsintressen som stöd för kommande beslut om detaljplaneläggning och bygglov.

Ett andra syfte är att skapa förutsättningar för en väl förankrad och strukturerad va-utbyggnad i området.

Ett tredje syfte med den fördjupade översiktsplanen är att ge boende i området en möjlighet, att via en demokratisk process, vara med och forma sin egen boendemiljö och den framtida utvecklingen av Slussen.

Syftet med utställningen är att stämma av ändringarna i planförslaget med samrådsgruppen. Utställningen kommer att pågå under cirka två månader. Ett utställningsmöte för allmänheten kommer att anordnas. Efter utställningen kan planen antas av kommunfullmäktige.



Utskottet för samhällsutveckling

Inkomna synpunkter under samrådet

Vatten och avlopp

Länsstyrelsen betonar att det är ett kommunalt ansvar att ordna vattenförsörjning och avlopp i ett större sammanhang för befintlig och ny bebyggelse. Anser sammantaget att förhållandena i Slussen är sådana att det medför ett kommunalt ansvar att ordna en allmän anläggning för vatten och avlopp för samhället. Kommunen behöver ta ansvar för att befintliga fastigheter inkopplas.

Önskemål om att kommunen ska bygga ut va-anläggningarna har även lyfts under samrådet av en del fastighetsägare i Slussen och av en grupp fastighetsägare vid Höggeröd, strax norr om planområdet.

Trafik och säkerhet

Trafikverket anser att en utveckling enligt planförslaget innebär utmaningar eftersom Slussen saknar kommersiell service och de påpekar att kollektivtrafik och vägnät är utformat utifrån nuvarande befolknings- och bebyggelsestruktur. Anser att det är angeläget att bedöma om standarden för väg 774 klarar en ökad trafik eller om förbättringar behövs. Efterfrågar en strategi för hur begränsningar som vägnätets beskaffenhet, trafiksäkerheten för oskyddade trafikanter samt risken för översvämningar ska hanteras. Länsstyrelsen instämmer i dessa anmärkningar men anför också att kommunen bör ta fram en riskanalys för infrastrukturen samt att bullerfrågor behöver utredas och att det behöver klargöras när gc-vägen kan vara utbyggd.

Under samrådsmötet var det många boende och verksamma i Slussen som betonade behovet av en gång- och cykelbana längs med väg 774. Det framkom även önskemål om införa en hastighetsbegränsning genom samhället. Detta är synpunkter som återkommer i flera av de skriftliga yttranden som inkommit från enskilda fastighetsägare.

Båtplatser

Under samrådet har det inkommit många synpunkter på föreslagna utredningsområden för småbåtplatser. Länsstyrelsen efterfrågar en utredning om det finns ålgräs vid de planerade småbåtshamnarna, inklusive ett resonemang kring grundområdet och en redogörelse för vågverkan. Naturskyddsföreningen anser att området vid Lilla Hundsvik är olämpligt för en småbåtshamn eftersom platsen är avskild och av en "vildare" karaktär. De anser vidare att strandskyddad mark inte ska tas i anspråk.

En namninsamling med 119 st namnunderskrifter med rubriken "Rädda Slussen" har inlämnats till kommunen. Följande text finns bifogad namnlistan: "Rädda Slussen från två stora miljöstörande marinor ute i viken planerade av kommunen, den ena med 40-50 båtar och den andra med 20. Slussens unika karaktär och värden beror mycket på den i stort sett ofördärvade Slussekilen. Vi vill behålla den karaktären och inte fylla upp viken med miljöstörande båthamnar."

Utskottet för samhällsutveckling

Flera fastighetsägare och boende i Slussen har i sina egna yttranden framfört liknande invändningar. Sammantaget är de vanligast förekommande argumenten som framförts mot nya båtplatser:

- Förstör viktiga tillväxtmiljöer för fiskar, i synnerhet ålgräsängar.
- Strömningsförhållandena i Slussekilen kommer att förändras, vilket kommer att resultera i negativa effekter. Bland annat kommer det att försämra förhållandena vid badplatsen.
- Nya båtplatser kommer att resultera i ökad trafik.
- Behovet av båtplatser är en efterkonstruktion som används av entreprenörer för att tjäna pengar.
- Småbåtshamnen vid skolan förstör kulturmiljöerna som fiskebodarna i området utgör.

Kulturmiljön och nybyggnationens omfattning

Länsstyrelsen anser att boplatser i norr, i anknäring till området Solbacken, behöver undantas från exploatering. Bedömer att det kan krävas arkeologiska och marinarkeologiska utredningar i efterföljande detaljplanarbete.

Bohusläns museum anser att beskrivningen av landskapet och samhällets framväxt och hur det fungerar idag är relativt omfattande, samt att miljö- och kulturvärden framhålls på ett förtjänstfullt sätt vilket skapar goda förutsättningar för att väga in de kulturella och sociala aspekterna i den fortsatta planeringen. Förslaget bedöms inte innebära någon negativ påverkan på samhällets centrala delar och även bebyggelsen kring Runns vatten bedöms smälta in i landskapet. Dock rekommenderas att förslaget kompletteras med ett fotomontage.

Många boende och verksamma i Slussen har under samrådet uttryckt sig positivt till att kommunen genomför arbetet med en fördjupad översiktsplan. I flera yttranden uttrycks dock en oro över att Slussens karaktär kommer att påverkas negativt om den föreslagna utbyggnaden om totalt ca 80-100 nya bostäder genomförs. I några yttranden uttrycks också en oro över att bebyggelsen kommer att skada den kulturhistoriskt värdefulla miljön samt minska tillgången till områden för rekreation.

Bedömning och ändringar i planförslaget efter samrådet

Vatten och avlopp

I samrådshandlingarna för den fördjupade översiktsplanen föreslogs att kommunen bygger ut två huvudledningar för vatten och avlopp inom Slussen. Därefter får de boende själva organisera vidare utbyggnad genom att bilda gemensamhetsanläggningar. Detta innebär att det är upp till respektive fastighetsägare att avgöra om befintlig bebyggelse ska kopplas in på det kommunala va-nätet. Samordningen av en sådan utbyggnad kan bli komplicerad och det är osäkert hur stor andel av befintlig bebyggelse som kommer att kopplas på. Detta riskerar att minska effektiviteten av va-saneringen i Slussen. Länsstyrelsen har under samrådet betonat att de anser att det är ett kommunalt ansvar att bygga ut va-anläggningarna och att säkerställa att befintlig bebyggelse kopplas på.



Utskottet för samhällsutveckling

Kommunfullmäktige beslutade den 11 augusti att ett kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp ska inrättas i Slussen. Detta innebär att kommunen bygger ut va-nätet inom de tätbebyggda delarna av samhället. Inom verksamhetsområdet ska både nya och befintliga bostäder anslutas till det kommunala nätet och fastighetsägaren betalar anslutningsavgift i enlighet med kommunens va-taxa. En högre taxa, så kallad särtaxa, kan tas ut om det vid projekteringen visar sig att kommunens kostnader för utbyggnad av va-nätet inom ett område kommer att bli avsevärt högre än normalt. Utbyggnaden av va-nätet planeras att genomföras under 2018 och 2019. Avgränsningen av verksamhetsområdet framgår av kartan på sida 30 i planhandlingen.

Trafik och säkerhet

En riskbedömning för Slussen genomfördes den 2 december 2015. Vid riskbedömningen medverkade Länsstyrelsen, Trafikverket samt kommunens planavdelning och räddningstjänsten. Parterna kom överens om att de riskfaktorer som är mest relevanta att belysa i planarbetet är risken för trafikolyckor, risken för översvämning samt räddningstjänstens tillgänglighet. Ett antal riskreducerande åtgärder identifierades, både sannolikhetsreducerande och konsekvensbegränsande åtgärder. En trafikutredning för Slussen har tagits fram inför utställningen. Slutsatserna från riskbedömningen har inarbetats i trafikutredningen.

Utifrån trafikutredningens slutsatser föreslås ett flertal förbättringsåtgärder. Höggerödsvägen bör kompletteras med en gångbana och mötesplatser. Anläggandet samordnas om möjligt med utbyggnaden av vatten- och avloppsledningar. Att komplettera väg 774 med en gång- och cykelbana är väsentligt. I samband med att detta görs bör även siktröjning och siktsprängning utföras invid befintliga väganslutningar i östra delen av området. Detta kombineras med mindre åtgärder såsom att justera läget eller höja marknivån för anslutningsvägarna och därmed kan god sikt erhållas för alla utfarter längs med väg 774. Åtgärderna kompletteras med en hastighetsbegränsning till 40 km/h inom tätbebyggt område för väg 774 samt 30 km/h för delar av Höggerödsvägen. Denna hastighetsbegränsning beslutades av kommunen i början av 2016. Framöver, i samband med vidare planläggning i de östra delarna av Slussen, bör det övervägas om hastigheten också kan begränsas till 50 km/h längs med den östra sträckan där de nya utbyggnadsområdena ansluter till väg 774.

Nya parkeringsytor föreslås vid infarterna till Slussen, för att därigenom avlasta vägarna inne i samhället. Den nya matargatan upp till de planerade bostäderna kring Lundesbergs skans medför också att belastningen på befintliga vägar inom samhällskärnan kan begränsas. Tillgängligheten för räddningstjänsten kan tillgodoses för de nytillkommande områdena. När nya vägar tillkommer kan flera befintliga vägar med låg standard stängas av, vilket innebär att tillgängligheten för en del befintliga fastigheter kan förbättras.

Kommunen äger ingen mark i Slussen och förvaltar inga vägar inom planområdet. Ett genomförande av åtgärderna förutsätter därmed ett nära samarbete med Trafikverket, privata markägare och de olika samfällighetsföreningarna i Slussen.

Utskottet för samhällsutveckling

Sammantaget bedömer planavdelningen att ett genomförande av de åtgärder som föreslås innebär att risken för trafikolyckor minskar, räddningstjänstens tillgänglighet ökar och att risken för översvämningar reduceras, samtidigt som ett tillskott av ca 70-90 st nya bostäder över en tjugoförårsperiod möjliggörs.

Båtplatser

Kölistan till en båtplats i den befintliga hamnen är lång och detta indikerar att det finns ett stort önskemål redan idag. Om inte anläggandet av nya båtplatser samordnas till ett fåtal områden finns det en stor risk att nytillkommande enstaka båtplatser kommer att spridas ut över ett stort område och sammantaget resultera i en stor belastning på miljön. Detta är bakgrunden till att frågan om båtplatser undersökts i den fördjupade översiktsplanen. Redovisningen av ålgräsförekomster baserades vid samrådet på en äldre översiktlig sannolikhetskartering från år 2004. Planavdelningen har inför utställningen tagit fram ett bättre underlag som baseras på en nyare kartläggning som är mera rättvisande. Dessutom har en marinekologisk utredning upprättats och det har genomförts en ålgräsinventering för de områden som föreslogs vid samrådet. Detta har resulterat i vissa ändringar i planförslaget. Båtplatser vid lilla Hundsvik bedöms inte längre vara lämpligt, däremot kvarstår bedömningen att båtplatser nedanför skolan bör kvarstå som utredningsområde för småbåtshamn. I utredningen konstateras att påverkan på ålgräset inom detta område kan minimeras genom enkla åtgärder. Ett område mellan Lilla Hundsvik och Stora Hundsvik föreslås nu som ett nytt område för ett 20-tal småbåtspplatser, som ersättning för det område som utgått. Ålgräskarteringen indikerar att det är låg sannolikhet att det finns ålgräs inom detta område, och en syn på platsen stärker denna uppfattning.

Utredningen konstaterar också att det är mycket osannolikt att en småbåtshamn inom området vid skolan, konstruerad med flytbryggor eller pålade bryggor, skulle ha någon som helst påverkan på förekomsten av vatten från Slussens hamn eller Runns vatten vid badplatserna norr om befintlig hamn. Eventuella ytterligare utredningar kan göras i samband med prövning av bygglov och tillkommande miljöprövningar. Det har också förtydligats i planhandlingen att möjligheterna att utveckla och effektivisera den befintliga hamnen bör utredas vidare. Dialog med representanter för Föreningen Slussen indikerar dock att möjligheterna till att expandera den befintliga hamnen är något begränsade.

Det finns i nuläget inga planer på att kommunen i egen regi kommer att bygga ut småbåtspplatser i Slussen. Utbyggnaden kommer därmed endast att ske om det finns intresse från boende, föreningar, markägare eller andra aktörer inom Slussen som är villiga att driva utbyggnaden. Syftet med den fördjupade översiktsplanen är endast att göra en översiktlig lämplighetsbedömning och peka ut ett antal tänkbara områden som eventuella intressenter kan utreda vidare.

Kulturmiljön och nybyggnationens omfattning

Inför utställningen har antalet föreslagna tillkommande bostäder justerats nedåt till 70-90 st. Det är viktigt att vara medveten om att denna utbyggnad förmodligen kommer att ske successivt över en längre tidsperiod på uppemot 20 år, vilket innebär en handfull nya bostäder per år i genomsnitt. Nya bostäder innebär ett större

Utskottet för samhällsutveckling

underlag för en utökad kollektivtrafik och service i Slussen. Utöver detta så anser kommunen att Slussen är lämpligt ur ett bostadsförsörjningsperspektiv, sett till hela kommunens behov av att på sikt öka befolkningsantalet. Detta betonas i bostadsförsörjningsprogram som är antaget av kommunfullmäktige 2016-06-09 § 66.

I kommunens kulturmiljöprogram finns Slussens samhällskärna omnämnd som en kulturhistoriskt värdefull miljö. Rekommendationerna i kulturmiljöprogrammet innebär inget hinder för ny bebyggelse i Slussen, men det betonas att nya byggnader ska inplaceras i landskapet på ett traditionellt sätt och utformas så att det anknyter till områdets karaktär. I den fördjupade översiktsplanen har stor hänsyn tagits till kulturmiljöprogrammet. Huvuddelen av den nya bebyggelsen kommer enligt planförslaget att placeras utanför den kulturhistoriskt värdefulla miljön. Vad gäller de föreslagna utbyggnadsområden som ligger i anslutning till samhällskärnan (områden med beteckningen R2a) har rekommendationerna utvecklats, jämfört med de generella formuleringarna i kulturmiljöprogrammet. Det betonas att ny bebyggelse bör anpassas till omgivande bebyggelse när det gäller skala, tak- och fasadmateriell och färgsättning, om den består av traditionellt utformade enkelstugor, dubbelhus, sekelskiftesvillor eller tidstypiska fritidshus från 1940-, 50- och 60-talet. Utformningen kan vara friare för de områden som inte angränsar till befintlig bebyggelse med ett högt kulturhistoriskt värde. Dock betonas vikten av att bebyggelsen anpassas till landskapet även i dessa områden. För de större utbyggnadsområdena kommer det att ställas krav på detaljplan, innan en utbyggnad kan bli aktuell. Inom ramen för detaljplanarbetet kommer husens placering och utformning att utredas och vid behov införs planbestämmelser som säkerställer att bebyggelsen anpassas till den kulturhistoriska miljön. Sammantaget bedömer planavdelningen att rekommendationerna i den fördjupade översiktsplanen kommer att ge en god vägledning för framtida bedömningar i samband med bygglov och detaljplanläggning.

Sammanfattning

Den fördjupade översiktsplanen har ändrats och kompletterats i enlighet med vad som anges ovan. Utskottet för samhällsutveckling föreslås besluta att det omarbetade och kompletterade planförslaget ställs ut enligt plan- och bygglagen 3 kap 12 §.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2016-08-11

Samrådsredogörelse, daterad 2016-08-16

Slussen FÖP, utställningshandling, daterad 2016-08-16

Kartbilagor Slussen FÖP, utställningshandling, daterad 2016-08-16

Förslag till beslut

Utskottet för samhällsutveckling beslutar

att godkänna förslag till fördjupad översiktsplan för Slussen, daterad 16 augusti 2016, för utställning enligt plan- och bygglagen (2010:900) 3 kap 12§.



Utskottet för samhällsutveckling

Godkännande av detaljplan för samråd för fastigheten Nösund 1:133.

Dnr KS/2014:1704

Planbesked för fastigheten Nösund 1:133 beviljades av Utskottet för samhällsutveckling 2015-04-01 § 39 med syftet att i en detaljplan pröva förutsättningarna för att bebygga fastigheten med ytterligare en byggnadskropp för bostadsändamål.

Syfte

Syftet med detaljplanen är att tillskapa en byggrätt i det sydvästra hörnet för bostadsändamål. Det befintliga bostadshuset inom fastigheten har en boyta på ca 60 kvm och är reglerat med bevarandebestämmelser och huset fungerar inte utifrån moderna krav på bekvämlighet och uppvärmning för åretruntboende. Genom ytterligare en byggrätt möjliggörs detta.

Beslutsunderlag

Plankarta, daterad 160816

Planbeskrivning, daterad 160816

Förslag till beslut

Utskottet för samhällsutveckling beslutar

att godkänna detaljplan för samråd för del av fastigheten Nösund 1:133, upprättad den 16 augusti 2016 enligt plan- och bygglagen 5 kap 11 §.



Utskottet för samhällsutveckling

**Godkännande av detaljplan för samråd för del av fastigheten Kåringön 1:1,
Sjöräddningssällskapet**

Dnr KS/2015:1627

Bakgrund

Planbesked för del av fastigheten Kåringön 1:1 beviljades av Utskottet för samhällsutveckling 2015-11-04 § 124 med syftet att i en detaljplan pröva förutsättningarna för att tillskapa byggrätt för stationsbyggnad samt bod för Sjöräddningssällskapet för att möjliggöra den funktion som Sjöräddningssällskapet har för sjösäkerheten.

Syfte

Syftet är att möjliggöra för Sjöräddningssällskapet att uppföra en ny stationsbyggnad samt bod då de byggnader som Sjöräddningssällskapet innehar på platsen idag inte uppfyller verksamhetens behov av lokaler. De önskade åtgärderna förutsätter att gällande detaljplan för området ersätts.

Beslutsunderlag

Plankarta, daterad 160816

Planbeskrivning, daterad 160816

Förslag till beslut

Utskottet för samhällsutveckling beslutar

att godkänna detaljplan för samråd för del av fastigheten Kåringön 1:1, upprättad den 16 augusti 2016 enligt plan- och bygglagen 5 kap 11 §.



Utskottet för samhällsutveckling

**Information om försäljning av kommunala tomter - utskottet för
samhällsutveckling**
Dnr KS/2015:446



Utskottet för samhällsutveckling

Status uppdraget fastighetsförsäljning

Dnr KS/2015:1414



Utskottet för samhällsutveckling

Informationsfrågor - Utskottet för samhällsutveckling

Dnr KS/2016:213