

Utskottet för samhällsutveckling

KALLELSE/underrättelse till
sammanträde

Ledamot som är förhindrad
Inkallar ersättare att tjänstgöra

Plats och tid Centrumhuset, Henån, sammanträdesrum Högholmen, 2016-10-05
09:00

Ledamöter

Lars Larsson (C)
Michael Relfsson (FPO)
Sirko Witte (S)
Inga Göransson (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 10 oktober, kl. 17:00

	Ärende	Dnr	Sidan
1.	Förvaltningsområdeschefen informerar - Utskottet för samhällsutveckling	KS/2016:212	1
2.	Intrerreg-förstudien rapport (ESBÖ)	KS/2015:2089	2
3.	Statusrapport - Ombyggnation kommunhuset	KS/2016:1526	3
4.	Informationsfrågor - Utskottet för samhällsutveckling	KS/2016:213	4



Utskottet för samhällsutveckling

	Ärende	Dnr	Sidan
5.	Information om VA-planen	KS/2013:928	5
6.	Information om försäljning av kommunala tomter - utskottet för samhällsutveckling	KS/2015:446	6
7.	Status Uppdraget fastighetsförsäljning	KS/2015:1414	7
8.	Antagande av avgifter för hyra av idrottslokaler 2017		8
9.	Antagande av avgifter för tjänster och service, Räddningstjänsten	KS/2016:1562	9-14
10.	Antagande av ny beräkningsmodell för fjärrvärmestaxa	KS/2016:1568	15-16
11.	Antagande av slamsugningstaxa 2017	KS/2016:1567	17-18
12.	Antagande av renhållningstaxa och prislista för avfall och återvinning 2017	KS/2016:1566	19-27
13.	Antagande av hamn- och båtplatstaxa 2017	KS/2016:1569	28-31
14.	Antagande av va-taxa 2017	KS/2016:1565	32-43
15.	Godkännande för samråd, ändring genom tillägg för detaljplan för del av Morlanda-Slätthult 1:29	KS/2016:205	44-45 + separat handling
16.	Prövning av begäran om planbesked för Kila 1:72	KS/2016:102	46-55
17.	Prövning av begäran om planbesked för Kila 1:64	KS/2016:1549	56-62
18.	Prövning av begäran om planbesked för fastigheten Högeliden 1:23, Åsavägen	KS/2016:411	63-70
19.	Medel för planläggning för bostäder för del av Henån 1:306 (flerbostadshus vid ån)	KS/2014:1459	71-80
20.	Medel till upprättande av planprogram för Edshultshalls samhälle	KS/2014:1341	81-84



Utskottet för samhällsutveckling

	Ärende	Dnr	Sidan
21.	Planprogram för Hälleviksstrand samhälle samt medel härför	KS/2015:1795	85-93

ORUST KOMMUN

Lars Larsson
OrdförandeElisabeth Martinsson
Sekreterare



Utskottet för samhällsutveckling

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



Utskottet för samhällsutveckling

Inrerreg-förstudiens rapport (ESBÖ)

Dnr KS/2015:2089

Samhällsstrateg Eva Kläppe Hellström redovisar för arbetet hittills med förstudierapporten för interregprojektet Et Smart og Bærekraftige Øysamfunn (ESBØ).



Utskottet för samhällsutveckling

Statusrapport - Ombyggnation kommunhuset

Dnr KS/2016:1526

Marcus Larsson, ML Projektledning, redovisar status på projektet.



Utskottet för samhällsutveckling

Informationsfrågor - Utskottet för samhällsutveckling

Dnr KS/2016:213

Vid sammanträdet informeras bland annat om:

- Ellös kaj
- Planprogram för Dalby
- Ny arrendetaxa för sjöbodan och bryggan
- Upplåtelseformer för sjöbodan, bryggan och parkeringar m.m.



Utskottet för samhällsutveckling

Information om VA-planen

Dnr KS/2013:928



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

Antagande av avgifter för hyra av idrottslokaler 2017



Utskottet för samhällsutveckling

Antagande av avgifter för tjänster och service, Räddningstjänsten

Dnr KS/2016:1562

Historik

Kommunfullmäktige har beslutat att taxorna skall regleras av KPI. Den senaste tidens utveckling av KPI innebär i princip att taxorna är oförändrade men kostnaderna ökar.

Taxan har kompletterats med poster för mottagande av inbrott- och personlarm, som inte tidigare varit reglerade i taxan. Några poster är borttagna då räddningstjänsten inte tillhandahåller dessa tjänster.

Bedömning

Verksamhetens bedömning är att taxan för tjänster och service är i behov av en justering för att klara de ökade kostnaderna.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse 2016-09-16

Taxor för räddningstjänsten avgifter för tjänster och service 2017, 2016-09-16

Förslag till beslut

Utskottet för samhällsutvecklings förslag till kommunstyrelsen

Kommunfullmäktige beslutar

att anta taxor för räddningstjänstens avgifter för tjänster och service 2017, daterat 2016-09-16

Beslutet skickas till

Förvaltningsområdeschef samhällsutveckling

Räddningschef

OKFS

Ekonomi



Utskottet för samhällsutveckling

Antagande av ny beräkningsmodell för fjärrvärmesaxa

Dnr KS/2016:1568

Bakgrund

Nuvarande fjärrvärmesaxa har sitt ursprung från 2009 och grundas bland annat på konsumentprisindex (KPI). Detta index har till mycket liten del någon koppling till biobränslepriset som är den dominerande kostnaden i produktionen av värmeenergi. Då bioenergipriserna har en kraftig påverkan på produktionskostnaden är förvaltningens förslag att en ny beräkningsmodell skall bättre spegla den verkliga kostnaden gentemot intäkten på ett mer realistiskt sätt, enligt bilaga Beräkningsmodell för fjärrvärmesaxa, daterad 2016-09-19.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2016-09-20

Beräkningsmodell för fjärrvärmesaxa, daterad 2016-09-19

Förslag till beslut

Utskottet för samhällsutvecklings förslag till kommunstyrelsen

Kommunfullmäktige beslutar

att anta ny beräkningsmodell för fjärrvärmesaxa, daterad 2016-09-19.

Beslutet skickas till

Chef affärsdrivande verksamhet

Ansvarig driftledare, fjärrvärme

Ekonomienheten

OKFS



Utskottet för samhällsutveckling

Antagande av slamsugningstaxa 2017

Dnr KS/2016:1567

Förvaltningens bedömning är att prisnivån för slamsugningskollektivet kompenseras med den indexjustering som skett och att ytterligare justeringar under 2017 gentemot 2016 års taxa ej behöver vidtas. En måttlig prisjustering över tid kan dock inte uteslutas kommande år. Taxan har kompletterats med två poster, dels för mottagning av externslam och hantering av fosforfällor som inte tidigare varit reglerad i taxan och några ytterligare förtydliganden av mer redaktionell art.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2016-09-14

Slamsugningstaxa, daterad 2016-09-14

Förslag till beslut

Utskottet för samhällsutvecklings förslag till kommunstyrelsen

Kommunfullmäktige beslutar

att fastställa Slamsugningstaxa 2017, daterad 2016-09-14, att gälla från och med 2017-01-01.

Beslutet skickas till

Chef affärsdrivande verksamheter

Miljö- och renhållningsingenjör

Ekonomi

OKFS



Utskottet för samhällsutveckling

Antagande av renhållningstaxa och prislista för avfall och återvinning 2017

Dnr KS/2016:1566

Bakgrund

Förvaltningens bedömning är att kostnaden för renhållningskollektivet kommer att öka något med denna indexjustering av kostnader för inhämtning av hushållsavfall som skett, och att marginella justeringar under 2017 gentemot 2016 års taxa behöver vidtas.

Den uppkomna kostnadsökningen som hänför sig till indexjustering av insamlingskostnader bedöms kunna hanteras inom nuvarande ekonomisk ram.

Ett införande av något utökade öppettider samt förbättrad service i form av utökad bemanning på den så kallade återvinningsgården för allmänheten på Månsemys ÅVC skulle generera en ökad personalkostnad med cirka 420 000 kronor årligen. Detta innebär en justering av taxan med cirka 2,2 % för finansiering av en heltidstjänst.

Bedömning

Förvaltningens uppfattning är att de utökade öppettiderna har vunnit en stor uppskattning bland kunderna. För att ha möjlighet att ge ytterligare service, i första hand på ÅVC, erfordras att mer personal kan schemaläggas på de utökade öppettiderna. Den föreslagna justeringen av taxan innebär att ”normalkunden” för ett hushållsabonnemang betalar cirka 25-50 kronor mer per år.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2016-09-14

Renhållningstaxa 2017, daterad 2016-09-14

Prislista renhållningsavgifter 2017, daterad 2016-09-14

Prislista för avfall och återvinning 2017, daterad 2016-09-16

Förslag till beslut

Utskottet för samhällsutvecklings förslag till kommunstyrelsen

Kommunfullmäktige beslutar

att anta Renhållningstaxa 2017, daterad 2016-09-14, att gälla från och med 2017-01-01, och

att anta Prislista renhållningsavgifter 2017, daterad 2016-09-14, att gälla från och med 2017-01-01, samt

att anta Prislista för avfall och återvinning 2017, daterad 2016-09-16, att gälla från och med 2017-01-01.

Beslutet skickas till

Chef affärdrivande verksamhet

Miljö- och renhållningsingenjör

Fraktkedjan Väst AB/Timmerhult ÅVC



Utskottet för samhällsutveckling

Månsemyr ÅVC

Ekonomi

OKFS



Utskottet för samhällsutveckling

Antagande av hamn- och båtplatstaxa 2017

Dnr KS/2016:1569

Bakgrund

Hamnverksamheten har under 2016 genomfört större förändringar avseende först och främst gästhamnsverksamheten. Detta har utvärderats under sommaren 2016 och som en följd av detta föreslås följande förändringar i hamntaxan.

Bedömning**Gästhamnar**

Ett flertal gäster har uttryckt önskemål om att elförsörjning och duschar/toaletter skall ingå i den gästhamnsavgift som erläggs. Förvaltningens förslag är att gästhamnsavgifterna justeras enligt förslag till Hamn- och båtplatstaxa 2017, daterad 2016-09-19, och att därmed ovanstående avgifter ingår i gästhamnsavgiften. Viss justering görs även mellan vilka veckor som skall vara låg-, mellan- respektive högsäsong jämfört med 2016 och utifrån det utfall som har konstaterats. I förslaget ingår även att justera intervallen för båtarnas längder samt att en ”dagbiljett” kan lösas för ett dagsbesök i gästhamn (mellan klockan 10:00-16:00).

Fasta båtplatser

För de fasta båtplatserna (cirka 1 250 stycken), fördelas dessa så att cirka 350 stycken av dessa är utan y-bom och försedda med annan akterförtöjning, resterande – cirka 900 stycken – är försedda med y-bom. Kommunens nuvarande taxa gör en skillnad mellan platser som är försedda med y-bom respektive annan akterförtöjning.

Förvaltningens uppfattning är att kostnaden för en båtplats till större delen är beroende på bredden – ”bryggglängd” – än typ av akterförtöjning och anser där med att prisskillnaden mellan de olika akterförtöjningssätten skall minska över tid. Förslaget är att ha en försiktig prisutveckling som ändå ger ekonomiska möjligheter att investera och underhålla kommunens hamnanläggningar. Detta skulle förslagsvis innebära en justering av taxan för båtplatser utan y-bom med + 10 % och platser med y-bom + 5 % för år 2017, vilket redovisas i förslag till Hamn- och båtplatstaxa, daterad 2016-09-19.

Taxor för större fartyg (långsidesförtöjningar) föreslås justeras med ca + 5 % för 2017 enligt förslag till Hamn- och båtplatstaxa, daterad 2016-09-19.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2016-09-21

Hamn- och båtplatstaxa 2017, daterad 2016-09-19

Förslag till beslut

Utskottet för samhällsutvecklings förslag till kommunstyrelsen

Kommunfullmäktige beslutar

att fastställa taxor enligt Hamn- och båtplatstaxa 2017, daterad 2016-09-19, att gälla från och med 2017-01-01.



Utskottet för samhällsutveckling

Beslutet skickas till

Chef affärdrivande verksamhet

Ansvarig hamnar

Ansvarig fakturering båtplatser

Ekonomienheten

OKFS



Utskottet för samhällsutveckling

Antagande av va-taxa 2017

Dnr KS/2016:1565

Bakgrund

Va-verksamheten finansieras genom avgifter i va-taxan, både vad gäller drift och investering. Under 2016 har en reviderad inriktning av va-verksamhetens avloppsreningskapacitet gjorts, vilket innebär att investeringsbehovet är reducerat jämfört med tidigare prognoser. Någon justering av brukningstaxan för 2017, utöver den taxa som är beslutad för 2016, krävs inte. Förvaltningens förslag är dock att anläggningsavgifterna skall följa den kostnadsutveckling som är inom markentreprenadbranschen för att bibehålla och i någon mån öka nuvarande kostnadstäckningsgrad. Enligt beräkningar är kostnadstäckningsgraden med nuvarande taxa cirka 60-70 %. För att möjliggöra en offensiv och önskvärd exploateringsverksamhet är det en förutsättning att anslutningsavgifterna är självfinansierade till största möjliga del.

Syfte

Va-verksamheten står inför ett stort investeringsbehov de närmaste kommande åren. Förutom nya/renoverade/ombyggda reningsverk är det nödvändigt med en kapacitetsökning på vattenverket alternativt mellankommunala lösningar. Miljö- och drifttekniska förbättringsåtgärder erfordras på kommunens övriga avloppsreningsverk bland annat till följd av myndigheternas krav på kväverening. Framdragning och inrättande av verksamhetsområden vid nyexploateringar bedöms att öka. Samtidigt bedöms också anslutning av befintliga områden med otillfredsställande enskilda va-lösningar, som vill ansluta till den allmänna anläggningen, bli fler.

Bedömning

Va-verksamheten är självförsörjande genom finansiering med avgifter. För att klara av det kommande investeringsbehovet behöver va-taxan justeras årligen. Förändring av va-avgifterna innebär att anslutningsavgifterna anpassas inför 2017. I nedanstående tabell jämförs anslutningsavgiften för ett så kallat typhus i 10 stycken bohuskommuner.

Stenungsund	154 000
Munkedal	212 450
Lysekil	220 500
Orust	229 300
Kungälv	242 688
Sotenäs	246 675
Strömstad	257 790
Tanum	264 900
Tjörn	269 948
Uddevalla	274 275

Förvaltningens förslag är anslutningsavgifterna för 2017 justeras med + 5 % jämfört med 2016 års taxa.



Utskottet för samhällsutveckling

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2016-09-21

Va-taxa 2017, daterad 2016-09-15

Förslag till beslut

Utskottet för samhällsutvecklings förslag till kommunstyrelsen

Kommunfullmäktige beslutar

att anta Va-taxa 2017, daterad 2016-09-15, att träda i kraft 2017-01-01.

Beslutet skickas till

Förvaltningsområdeschef samhällsutveckling

Chef affärsdrivande verksamhet

Ekonomi

Förvaltningsekonom samhällsutveckling

VA-ingenjör

Systemansvarig EDP Future

OKFS



Utskottet för samhällsutveckling

Godkännande för samråd, ändring genom tillägg för detaljplan för del av Morlanda-Slätthult 1:29

Dnr KS/2016:205

Historik

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. 2016-02-09 § 25 beslutade Utskottet för samhällsutveckling att ändra detaljplan för del av Morlanda-Slätthult 1:29. Syftet med tillägget är att möjliggöra en mer ändamålsenlig byggnation av Slätthults industriområde, samt att sälja mark inom planområdet till intressenter, enligt inkommet bud och intresseanmälan.

Bakgrund

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 8-9, ligger i planens västra del. Köparen är även intresserad av det östra bergsområdet, reglerat som naturmark, som ligger mellan tomt 7 och 12, 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 bebyggelsens höjd så att den hamnar lägre än omgivande berg.

Planhandlingarna har omarbetats i enighet med Utskottet för samhällsutvecklings beslut 2016-02-09 § 25, genom att naturmarken som låg mellan tomt 7 och 12 är kvartersmark som tillåter lätt industri. Kvartersmarken längst väster ut har även ändrats, byggnadshöjden har justerats från 35 m till 37,5 m, vilket innebär att det är möjligt att uppföra 2-planshus. Vidare har prickmarken inom byggrätten tagits bort så att regeln att byggnad får uppföras 2,5 meter från fastighetsgräns gäller.

Eftersom tillägget berör en åtgärd av mindre betydelse med en mycket liten och tydlig samråds-krets används s.k. begränsat standardförfarande. Begränsat standardförfarande innebär att det är möjligt att helt undvara granskningskedet.

Syfte

Syftet med tillägget är att möjliggöra en mer ändamålsenlig byggnation av Slätthults industriområde, samt att sälja mark inom planområdet till intressenter, enligt inkommet bud och intresseanmälan.

Bedömning

Ovanstående planändringar bedöms vara förenliga med syftet för plantillägget.



Utskottet för samhällsutveckling

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2016-09-19

Plankarta, upprättad 2016-09-19

Planbeskrivning, upprättad 2016-09-19

Förslag till beslut

Utskottet för samhällsutveckling beslutar

att godkänna förslag till ändring genom tillägg av detaljplan för del av Morlanda – Slätthult 1:29, upprättad 2016-09-19, för samråd enligt Plan och bygglagen 2010:900.

Beslutet skickas till

Plan-, mark- och exploatering



Utskottet för samhällsutveckling

Prövning av begäran om planbesked för Kila 1:72

Dnr KS/2016:102

Ansökan inkommen 2016-01-14, kompletterad 2016-06-28 och 2016-08-12 med syftet att möjliggöra båtservice, turism och utbildning inom fastigheten Kila 1:72.

Bakgrund

Kila 1:72 har ansökt om planbesked i samband med att ansökan om planbesked för de angränsande fastigheterna Kila 1:73 m.fl. för utökad verksamhet inom Handelsman Flink inkom till kommunen. Sökande, Kämpås ekonomiska förening c/o Förvaltnings AB Västerstaden, önskade initialt att möjliggöra uppförandet av ett 20-tal hotellmagasin samt konferensanläggning men då fastigheten i sin helhet omfattas av strandskydd ansågs skäl för upphävande av strandskyddet enligt miljöbalken saknas för ansökt åtgärd. Sökande för 1:72 önskade därmed att komma in med en komplettering av ansökan med syftet att möjliggöra båtservice, turism och utbildning vilket nu ligger till grund för bedömning.

Fastigheten omfattar ca 9800 kvm inkl. vattenområde och ligger i direkt anslutning till väg 751 på Flatön. Området består idag av grusplan, sprängstensfyllningar och berghällar. Området har tidigare varit använt för varvsverksamhet.

Sökande avser att inom området möjliggöra verksamheter kopplade till båtverksamhet samt turism så som servicehallar för underhåll, eftermarknadsservice, servicekran, försäljning av båtar och tillbehör, angöringsbrygga, latrintömningsplats, båtuthyrning samt lokaler för skepparutbildning och sjöutbildning. Bebyggelsen uttryck avses att anpassas till landskapet och lokal byggnadstradition.

Anslutning till kommunalt vatten och avlopp är tänkt att ske via befintlig ledning som fastighetsägaren har dragit fram. Avloppskapaciteten är enligt en första bedömning tillfredsställande däremot finns en risk avseende vattenkapaciteten vilket bör kunna lösas genom att ett nytt mindre vattentorn eller liknande uppförs.

Fastigheten omfattas av strandskydd och ligger inom riksintresse avseende högexploaterad kust enligt MB 4 kap 4§ inom riksintresse för friluftslivet enligt MB 3 kap 6§. Vattenområdet söder om fastigheten omfattas av riksintresse för yrkesfisket.

Området omfattas inte av detaljplan. Ett detaljplaneprogram upprättades 2010-03-03 innefattande Kila 1:72, Kila 1:135 Handelsman Flink samt området närmast vattnet. Syftet var att möjliggöra hotellrum, konferens och utbildningslokaler. Planarbetet avbröts då föreslagen markanvändning inte bedömdes förenlig med strandskyddets syften samt riksintressen enligt miljöbalken kap 3 och 4.

Utskottet för samhällsutveckling beslutade 2016-09-07 att lämna ett förslag vidare till kommunstyrelsen och kommunfullmäktige om att i en detaljplan pröva förutsättningarna för en stugby för uthyrning inom de angränsande fastigheterna Kila

Utskottet för samhällsutveckling

1:73 m.fl. En ansökan avseende planbesked för möjliggörandet av bostadstomter inom närliggande fastigheten Kila 1:64 inkom dessutom 2016-09-12.

Bedömning

Hela fastigheten omfattas av strandskydd. Ansökta åtgärder är dock av en sådan karaktär som för sin funktion behöver ligga vid vattnet och skäl för att upphäva strandskyddet kan finnas enligt Miljöbalken 7 kap, 18c § punkt 3. Frågan om att i en detaljplan kunna upphäva strandskyddet behöver prövas initialt och är en förutsättning för fortsatt planarbete.

Bestämmelserna i Miljöbalken 4 kap avseende högexploaterad kust utgör inte hinder för utveckling av befintliga tätorter och lokalt näringsliv. Planen syftar till en utveckling av det lokala näringslivet på Flatön och bedöms därför förenligt med bestämmelserna i 4 kap miljöbalken. Riksintresse för friluftsliv enligt 3 kap. 6§ miljöbalken bedöms inte påverkas negativt då marken avses användas för funktioner som gynnar friluftslivet genom att möjliggöra båtliv och båtuthyrning och då marken idag redan i stor utsträckning är ianspråktagen. Allmänhetens fortsatta tillgång till vattnet ska säkerställas i detaljplanen. Riksintresse avseende yrkesfisket bedöms inledningsvis inte påverkas negativt då den marinbiologiska inventering som genomfördes med anledning av tidigare planprogram 2009-12-14 visade på att vattenområdet är av begränsat ekologiskt värde, dock behöver frågan granskas i samband med ett planarbete.

Enligt kommunens översiktsplan, antagen 2009, föreslås Kila 1:72 kunna utnyttjas för någon form av turistisk verksamhet och en utveckling av området bedöms således ha stöd i översiktsplanen.

Stora delar av fastigheten ligger mycket lågt, mellan + 1,0 – +2,0 meter över kartans 0-plan (RH2000) vilket det kommer att behövas tas hänsyn till vid placering, omfattning och utformning av bebyggelse med tanke på stigande havsnivåer och översvämningrisker. Dock är föreslagen verksamhet delvis av sådan art att en nära koppling till vattnet är en förutsättning. Frågan behöver utredas vidare vid ett planarbete.

Anslutning till kommunalt vatten och avlopp är en förutsättning för projektet och lokalisering av vattenreservoar behöver utredas vidare i planarbetet. Då marken tidigare har varit använd för varvsverksamhet bör även risken för förorenad mark utredas i planskedet.

Vid ett planarbete för Kila 1:72, Kila 1:73 m.fl.(Handelsman Flink) och Kila 1:64 bör detta samordnas inom en detaljplan för att få en helhetsbild av området. Kopplingen till Handelsman Flinks verksamhet och en trafiksäker gångförbindelse däremellan blir viktig att reda ut. Även utfarten till väg 751 behöver utredas initialt vid ett planarbete. Att utredningen visar på att tillfredsställande förhållanden för siktsträckor etc. kan uppnås är en förutsättning för fortsatt planarbete.



Utskottet för samhällsutveckling

Då ansökan bedöms stämma överens med översiktsplanen och möjliggöra nya verksamheter föreslås detaljplanen ges en prioritet två på en tregradig skala vilket innebär att planen bedöms kunna antas 3:e kvartalet 2018.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2016-09-19

Situationsplan, 2016-08-18

Fotomontage, 2016-08-09

Projektbeskrivning, 2016-09-09

Översiktskarta, ortofoto, 2016-09-19

Förslag till beslut

Utskottet för samhällsutvecklings förslag till kommunstyrelsen

Kommunfullmäktige beslutar

att i en detaljplan pröva förutsättningarna att tillskapa byggrätt för hamn, verksamheter och utbildning inom fastigheten Kila 1:72, och

att planarbetet bör samordnas med planarbetet för Kila 1:73 m.fl. för att säkerställa en ändamålsenlig helhet av området, och

att som skäl ange att planarbetet är förenligt med intentionerna i Översiktsplan 2009 samt berörda riksintressen och bedöms främja en positiv utveckling av turismen på Flatön, samt

att detaljplanen avses kunna antas av kommunfullmäktige under 3:e kvartalet 2018.

Beslutet skickas till

Plan-, mark- och exploatering

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.



Utskottet för samhällsutveckling

Prövning av begäran om planbesked för Kila 1:64

Dnr KS/2016:1549

Bakgrund

Ansökan inkommen 2016-09-12 med syftet att tillskapa bygg rätt för enbostadshus inom fastigheten Kila 1:64.

Fastighetsägaren till Kila 1:64 har ansökt om planbesked i samband med att ansökan om planbesked för de angränsande fastigheterna Kila 1:72 och Kila 1:73 m.fl. (Handelsman Flink) har behandlats av kommunen. Sökande önskar att uppföra tre enbostadshus i den norra delen av fastigheten. Bebyggelsen avses att anpassas till landskapet med materialval och färger som smälter in i naturen och där husen placeras utifrån tomtens förutsättningar och utsikt.

Fastigheten omfattar ca 8500 kvm och består av bergsmark i den västra delen samt trädbevuxna ytor. Det finns stora höjdskillnader inom fastigheten.

Anslutning till kommunalt vatten och avlopp är tänkt att ske via befintlig ledning till Kila 1:72. Avloppskapaciteten är enligt en första bedömning tillfredsställande däremot finns en risk avseende vattenkapaciteten vilket bör kunna lösas genom att ett nytt mindre vattentorn eller liknande uppförs.

Fastigheten ligger inom riksintresse avseende högexploaterad kust enligt MB 4 kap 4§. Området omfattas inte av detaljplan.

Utskottet för samhällsutveckling beslutade 2016-09-07 att lämna ett förslag vidare till kommunstyrelsen och kommunfullmäktige om att i en detaljplan pröva förutsättningarna för en stugby för uthyrning inom de angränsande fastigheterna Kila 1:73 m.fl. Likaså behandlas av kommunen en ansökan om planbesked för Kila 1:72 inkommen 2016-01-14, kompletterad 2016-06-28 och 2016-08-12.

Bedömning

Enligt kommunens översiktsplan, antagen 2009, ligger Kila 1:64 inom område där viss förtätning bedöms som möjlig. Bestämmelserna i Miljöbalken 4 kap avseende högexploaterad kust bedöms inte påverkas då bebyggelsen föreslås i anslutning till befintlig bebyggelse och ianspråktagen mark.

De stora höjdskillnaderna inom fastigheten innebär att placeringen av tillkommande bebyggelse bör ske med stor hänsyn till landskapsbilden och med tanke på tillgänglighet vilket kommer att utredas närmare i ett planskede.

Vid ett planarbete för Kila 1:64, 1:72 och 1:73 m.fl. (Handelsman Flink) bör detta samordnas inom en detaljplan för att få en helhetsbild av området. Utfarten till väg 751 behöver utredas initialt vid ett planarbete både avseende Kila 1:64 och Kila 1:73 för att uppnå tillfredsställande förhållanden.

Anslutning till kommunalt vatten och avlopp är en förutsättning för projektet och lokalisering av vattenreservoar behöver utredas vidare i planarbetet.



Utskottet för samhällsutveckling

Då ansökan bedöms stämma överens med översiktsplanen men möjliggör bostäder av mindre omfattning i ett mindre strategiskt läge föreslås detaljplanen ges en prioritet tre på en tregradig skala. Dock bör planarbetet samordnas med planarbetet för Kila 1:73 m.fl. samt 1:72 vilket innebär att planen bedöms kunna antas 3:e kvartalet 2018.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2016-09-19

Ansökan, 2016-09-12

Översiktskarta, ortofoto 2016-09-19

Förslag till beslut

Utskottet för samhällsutvecklings förslag till kommunstyrelsen

Kommunfullmäktige beslutar

att i en detaljplan pröva förutsättningarna att tillskapa byggrätter för enbostadshus inom den norra delen av fastigheten Kila 1:64, och

att planarbetet bör samordnas med planarbetet för Kila 1:72 och Kila 1:73 m.fl. för att säkerställa en ändamålsenlig helhet av området, och

att som skäl ange att planarbetet är förenligt med intentionerna i Översiktsplan 2009 samt berörda riksintressen, samt

att detaljplan avses kunna antas kommunfullmäktige under 3:e kvartalet 2018.

Beslutet skickas till

Plan-, mark- och exploatering

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.

Utskottet för samhällsutveckling

Prövning av begäran om planbesked för fastigheten Högeliden 1:23, Åsavägen
Dnr KS/2016:411**Syfte**

Ansökan inkommen 2016-02-25, kompletterad 2016-04-18 syftar till att möjliggöra uppförandet av ett flerbostadshus på 5 våningar innehållande 19 lägenheter som avses upplåtas som hyresrätter inom fastigheten Högeliden 1:23, Åsavägen, Henån. Ansökan är sedan kompletterad 160902 med ytterligare två flerbostadshus innehållande 37 lägenheter.

Bakgrund

Orustbostäder önskar att uppföra ett flerbostadshus inom fastigheten Högeliden 1:23.

Fastigheten är idag bebyggd med 14 flerbostadshus på 1-2 plan uppförda under 90-talet omfattande totalt 53 lägenheter, flertalet innehållande 2-3 rum och kök men även några på 4 rum och kök, samt tillhörande komplementbyggnader. De önskar nu att komplettera bebyggelsen med ett flerbostadshus på 5 våningar innehållande 19 lägenheter på mellan 1- 3 rum och kök samt eventuell ett fåtal med 4 rum och kök. Lägenheterna avses att upplåtas som hyresrätter.

I samband med ett detaljplanearbete bedöms det som lämpligt att även pröva förutsättningar för att möjliggöra ytterligare två flerbostadshus och ansökan har därför kompletterats med en situationsplan för område 2 med två flerbostadshus på 5 våningar varav det ena innehåller 19 lägenheter och det andra 18 lägenheter. Totalt innefattar alltså beslutsunderlaget tre flerbostadshus och 56 lägenheter.

Vatten och avlopp finns framdraget till fastigheten och ingår i kommunalt verksamhetsområde. Området omfattas av riksintresse avseende högexploaterad kust enligt 4 kap 4§ Miljöbalken. Inga fornlämningar finns registrerade inom fastigheten och tänkt planområde, dock finns det fornlämningar registrerade öster och väster om fastigheten.

Hus 1 placeras enligt ansökan på ett område som enligt gällande detaljplan, laga kraft 1991-11-26, i huvudsak är reglerat som parkering och en liten del som byggrätt för komplementbyggnad. Den parkeringsyta med 16 platser som tas i anspråk avses att ersättas med en parkeringsyta med 20 platser samt 4 platser i anslutning till befintliga parkeringar. Detta bedömer Orustbostäder vara tillräckligt med parkeringsplatser även med tillkommande lägenheter då det idag finns ett överskott inom området med 18 platser som inte är uthyrda. Den föreslagna tillkommande parkeringsytan ligger delvis inom den kommunala fastigheten Nävrekärr 1:29 som idag är planlagd som lokalgata, vilket förutsätter ett markbyte eller köp. Istället föreslås lokalgatan dras inom Orustbostäders fastighet.

Inom gällande detaljplan finns inom fastigheten ytterligare tre byggrätter som inte är utnyttjande och som omfattar en maximal byggnadsarea på totalt 1475 kvm i ett plan med möjlighet till suterrängvåning. Anledningen till att Orustbostäder önskar att uppföra flerbostadshus på 5 våningar med möjligheten till 4 lägenheter på varje plan istället för att utnyttja befintliga byggrätter är i huvudsak för att det bedöms vara mer kostnadseffektivt. Enligt den komplettering som har bifogats ansökan motsvarar det

Utskottet för samhällsutveckling

ca 4,5 miljoner mindre i produktionskostnad för att bygga samma antal lägenheter i enhetlighet med gällande detaljplan.

Hus 2 och 3 placeras inom befintlig bygg rätt i den norra delen av fastigheten. Nuvarande bygg rätt omfattar 750 kvm i ett plan med möjlighet till suterrängvåning. Marken består av berghällar samt områden med träd och sly.

Bedömning

Enligt kommunens översiktsplan antagen 2009 ligger området inom Henåns samhällsområde och är utpekad för bostadsbebyggelse enligt gällande detaljplan. Enligt kommunens bostadsförsörjningsprogram antaget 160609 ska kommunen främja byggnation av hyresrätter och då främst i Henån och andra tätorter. Planområdet innebär goda möjligheter till att nå arbetsplatser, skola och samhällsservice via gång och cykel. Området ligger ca 1,5 km ifrån Henån skola och ca 1,8 km ifrån centrala Henån via gångväg. Denna möjlighet kan ytterligare stärkas genom en komplettering med gång- och cykelväg mellan området och befintlig gångväg som mynnar ut vid kommande vårdcentral, skola, förskola etc. på Kaprifolvägen. Frågan om en sådan komplettering samt dess finansiering behöver utredas i planarbetet. Busshållplats finns inom området, dock med begränsad trafik i dagsläget.

För att få en högre exploateringsgrad samt skapa ett sammanhang av högre bebyggelse föreslås att ytterligare två byggrätter för flerbostadshus inom fastigheten inkluderas i planarbetet. På så sätt skapas en gruppering i landskapsbilden snarare än en solitär. Området ligger högt och erbjuder fina utblickar främst åt öster men för de högre våningsplanen borde det även innebära utsikt åt andra väderstreck och mot havet i norr. Vilken påverkan detta ger på landskapsbilden behöver utredas vidare i planarbetet. Det öppna läget mot öst innebär också att området kan vara utsatt för trafikbuller från väg 160, vilket behöver utredas och hanteras vid ett detaljplanearbete. Vid ett realiserande av förbifart Henån bedöms påverkan av buller bli större (vilket även gäller för befintliga byggrätter i gällande detaljplan).

I samband med detaljplanearbetet bör stor vikt läggas vid utemiljön, lekplats etc. för att uppnå en attraktiv miljö.

Då ansökan bedöms stämma överens med översiktsplanen och möjliggöra fler hyresrätter inom Henåns samhällsområde i enlighet med bostadsförsörjningsprogrammet föreslås detaljplanen ges en prioritet 1 på en tregradig skala vilket innebär att planen bedöms kunna antas 4:e kvartalet 2017.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2016-09-19

Ansökan, 2016-02-25

Gestaltning, 2016-02-22

PM till planändring, 2016-04-18

Situationsplan, 2016-09-19

Översiktskarta, 2016-09-19



Utskottet för samhällsutveckling

Förslag till beslut

Utskottet för samhällsutvecklings förslag till kommunstyrelsen

Kommunfullmäktige beslutar

att i en detaljplan pröva förutsättningarna för att tillskapa bygggrätt för tre flerbostadshus inom fastigheten Högeliden 1:23, och

att som skäl ange att planarbetet är förenligt med intentionerna i Översiktsplan 2009, bostadsförsörjningsprogrammet samt berörda riksintressen, samt

att detaljplanen a

vses kunna antas av utskottet för samhällsutveckling under 4:e kvartalet 2017.

Beslutet skickas till

Plan-, mark- och exploatering

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.



Utskottet för samhällsutveckling

Medel för planläggning för bostäder för del av Henån 1:306 (flerbostadshus vid ån)

Dnr KS/2014:1459

Historik

Orustbostäder inkom den 30 juni 2014 med en ansökan om planbesked för del av Henån 1:306.

Kommunfullmäktige beslutade 2015-03-12 § 25 att i detaljplan pröva förutsättningar för byggande av flerbostadshus inom fastigheten Henån 1:306. Möjligheterna att tillskapa utrymme för ytterligare allmänna parkeringar inom närområdet ska undersökas. Kommunfullmäktige beslutade också att möjligheterna att tillskapa utrymme för ytterligare allmänna parkeringar ska undersökas samt att exploatören ska betala kostnaden för detaljplanens upprättande.

Syfte

Syftet med att anslå medel för planläggning är att möjliggöra att kommunen tar fram en detaljplan som kan ligga till grund för en markanvisning.

Syftet med planläggningen och markanvisningen är att tillskapa nya bostäder i form av lägenheter i centrala Henån, vilket är i enlighet med riktlinjer i kommunens bostadsförsörjningsprogram.

Bakgrund

Det aktuella området ansågs i beslutet som mycket väl lämpat för planläggning för bostäder. Skälen för denna bedömning framgår av beslutsprotokollet för det tidigare beslutet. Kommunen har därefter antagit ett bostadsförsörjningsprogram, vilket ytterligare betonar vikten av att tillskapa bostäder i tätorterna Henån och Svanesund med målet att möjliggöra 500 stycken nya bostäder i kommunen inom 10 år.

I samband med beslutet om planbesked fanns ett förslag från utskottet för samhällsutveckling om att den aktuella delen av fastigheten Henån 1:306 skulle säljas till Orustbostäder när detaljplanen hade upprättats och vunnit laga kraft.

Kommunstyrelsen och kommunfullmäktige valde dock att inte besluta om någon försäljning av fastigheten till Orustbostäder. Orustbostäder har också tagit ett beslut om att endast uppföra bostäder på egen mark.

Bedömning

Bedömningen kvarstår att området är lämpligt för planläggning för bostäder. Detta är helt i linje med översiktsplanen och med riktlinjerna i bostadsförsörjningsprogrammet. Det finns dock ingen som har rollen som exploatör, eftersom kommunfullmäktige inte beslutade om något uppdrag att försälja marken till Orustbostäder. Bedömningen att den bäst lämpade processen framåt är att kommunen upprättar ett planförslag och därefter låter den utgöra underlag för en markanvisning. Kommunen tar fram ett förslag till detaljplan som sänds på samråd. När planen varit ute på samråd arbetar kommunen fram ett markanvisningsprogram. De anbud som kommer in bedöms och det som är bäst lämpat vinner markanvisningen. Kommunen färdigställer därefter detaljplanen i samarbete med den anbudsgivare som vunnit, exploatören. När detaljplanen vunnit laga kraft löper exploatören marken av kommunen och bebygger fastigheten i enlighet med

Utskottet för samhällsutveckling

detaljplanen. Exploatören måste också rätta sig efter det markanvisningsavtal som tecknas med kommunen i samband med att detaljplanen vinner laga kraft.

Kommunen bekostar arbetet med detaljplan och markanvisningsprogram eftersom det inte finns någon exploatör i det inledande skedet. Kostnaden består i plankonsultens arbete och kommunens handläggning samt upprättande av sektorsutredningar för gata, vatten och avlopp, trafik och geoteknik. Den totala kostnaden beräknas till cirka 670 000 kronor. Markanvisningen bedöms kunna ge kommunen intäkter om ca 4 900 000 kronor. Beräkningen är gjord utifrån ett antagande att 45 stycken bostadsrättslägenheter kan möjliggöras. Väljs istället hyresrätter kan en halvering av intäkterna förväntas. Det förutsätts också att samtliga kostnader för genomförandet av detaljplanen bekostas av den som vinner markanvisningen, inklusive en gång- och cykelbana fram till rondellen. Detta innebär ett positivt netto för exploateringsbudgeten på cirka 4 200 000 kronor.

Möjligheten att tillskapa utrymme för ytterligare allmänna parkeringar inom närområdet ska undersökas, i enlighet med det tidigare beslutet om planbesked. Detta kan resultera i ett behov för kommunen att investera i anläggande av nya parkeringsplatser, beroende på vad som kommer fram under planarbetet. Uppskattningsvis skulle 80 stycken nya markparkeringsplatser kunna rymmas inom de områden som specificeras i bilagan till planbesked, daterad 2015-01-19, vilket innebär en preliminär investeringskostnad på cirka 1 800 000 kronor.

Fastigheten ska anslutas till det kommunala nätet för vatten och avlopp och exploatören erlägger anslutningsavgift enligt va-taxan. Investeringar för utbyggnad av stamledning fram till planområdet och utökning av kapaciteten bedöms kosta cirka 2 100 000 kronor medan anslutningsavgifterna bedöms generera in intäkt på cirka 1 800 000 kronor. En mindre andel av kostnaden för gång- och cykelbanan kan komma att tas av kommunen, beroende på om det finns möjlighet att erhålla statliga bidrag. I samband med utbyggnad ska beslut fattas av kommunfullmäktige för investeringar i parkeringar, gång- och cykelvägbana samt vatten och avlopp.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2016-09-22

Exploateringskalkyl, daterad 2016-09-19

Beslut om planbesked, daterat 2016-03-12

Bilaga till beslut om planbesked, daterad 2015-01-19

Förslag till beslut

Utskottet för samhällsutvecklings förslag till kommunstyrelsen

Kommunfullmäktige beslutar

att i samband med planarbetet ta fram ett markanvisningsprogram för den del av Henån 1:306 som är aktuell för planläggning, samt

att godkänna exploateringsbudget för att upprätta detaljplan och markanvisningsprogram för del av Henån 1:306 (flerbostadshus vid ån) om 670 000 kronor (fördelat på år 2016 med 305 000 kronor och år 2017 med 365 000 kronor).



Utskottet för samhällsutveckling

Beslutet skickas till

Plan, mark och exploatering

Förvaltningsområdeschef samhällsutveckling

Ekonomi



Utskottet för samhällsutveckling

Medel till upprättande av planprogram för Edshultshalls samhälle

Dnr KS/2014:1341

Syfte

Inför arbetet med ett planprogram för Edshultshalls samhälle behöver medel avsättas till ändamålet och ett exploateringsprojekt upprättas.

Bakgrund

Kommunfullmäktige fattade 2015-08-13 § 104 beslut om att upprätta ett enkelt planprogram för Edshultshall för att beskriva samhällets utvecklingspotential och skapa förutsättningar för en hållbar och helhetsmässig lämplig utveckling av samhället. Arbetet med planprogrammet ger allmänheten möjligheten att komma med idéer och synpunkter och programmet ska sedan utgöra grund för kommande detaljplanering. Kostnaden för framtagandet av planprogrammet ska enligt Kommunfullmäktiges beslut fördelas mellan de sökande av planbesked för fastigheten Edshultshall 1:9 och kommunen.

Beslutet föranleddes av att Kommunfullmäktige 2015-03-12 § 26 beslutade att medge planbesked för fastigheten Edshultshall 1:9 i syfte att inom ramen för en detaljplaneprocess pröva om det finns möjlighet till ytterligare byggrätter inom fastigheten. Fastighetsägarna till Edshultshall 1:9 ska enligt beslut bekosta planarbetet.

Gällande detaljplan bedöms som otidsenlig och samhällets kulturhistoriska värden behöver säkerställas. Flertalet befintliga bostäder står på prickad mark enligt gällande byggnadsplan, det vill säga område där bebyggelse inte är tillåten vilket behöver åtgärdas. Övriga frågor som behöver utredas handlar bland annat om Jensholmens utvecklingspotential, möjligheter till förtätning, upplåtelse av mark för sjöbodrar, trafiksituation, samt översvämningsrisker på grund av stigande havsnivåer.

Bedömning

Efter att planprogrammet har vunnit laga kraft är avsikten att det ska tas fram en eller flera detaljplaner för området. Programarbetet är alltså en förutsättning för att nya detaljplaner ska kunna komma till stånd. Kostnader i samband med framtagandet av nya detaljplaner avses fördelas mellan kommun, fastighetsägarna till Edshultshall 1:9 samt eventuellt ytterligare berörda som kan tillgodogöra sig ett mervärde av en ny detaljplan.

För arbetet med planprogrammet behöver medel avsättas. En första kalkyl med tidsplan har tagits fram som underlag till beslut om upprättande av exploateringsprojekt, kalkylen kommer att revideras under arbetets gång då detaljeringsgraden ökar. Exploateringskalkylen innehåller en uppskattning av kostnaderna för framtagande av planprogram under 2017 på totalt 460 tkr vilket inkluderar handläggning och upprättandet av handlingar motsvarande ca 300 arbetstimmar, kostnader för utredningar avseende klimatanpassning och trafik samt grundkarta och fastighetsförteckning. Kommunen förutsätts stå för 75 % av kostnaden för planprogrammet motsvarande ca 350 tkr och fastighetsägarna till Edshultshall 1:9 för återstående 25 %.



Utskottet för samhällsutveckling

Kalkylen innehåller vidare en uppskattning av förväntade kostnader kopplade till framtagande av detaljplaner och intäkter från försäljning av mark på Jensholmen för ny verksamhet och sjöbodar som en ny detaljplan kan ge förutsättningar för, samt en investeringskalkyl för de investeringar som behövs för att möjliggöra utvecklingen så som vågbrytare, bryggor och VA. Uppskattningen är schablonartad och kommer att revideras efter att planprogrammet har upprättats och kunskapen om förutsättningarna ökat. Det finns även en möjlighet för kommunen att ta ut en planavgift i samband med beviljande av bygglov avseende kommunens del av kostnaden för framtagande av planprogram samt detaljplaner. Totalt bedöms exploateringsbudgeten kunna resultera i ett positivt netto för kommunen på ca 9 000tkr. En detaljplan kan också skapa förutsättningar för försäljning av befintliga 12 sjöbodar på Jensholmen (se förslag till beslut KS/2015:1505) vilket bedöms ge ytterligare intäkter i liknande storleksordning.

I nuläget föreligger förslag om att anslå medel för att upprätta planprogram medan övriga delar av kalkylen erbjuder en tidig, översiktlig bild över vilka kostnader och intäkter som utvecklingen av Edshultshall samhälle skulle kunna resultera i.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2016-09-19

Kartbilaga, daterad 2016-09-19

Preliminär exploaterings- och investeringskalkyl, daterad 2016-09-19

Förslag till beslut

Utskottet för samhällsutvecklings förslag till kommunstyrelsen

Kommunfullmäktige beslutar

att till exploateringsbudgeten anslå ram för planläggning av Edshultshalls samhälle om 350 tkr.

Beslutet skickas till

Plan, mark och exploatering

Förvaltningsområdeschef samhällsutveckling

Ekonomi

Utskottet för samhällsutveckling

Planprogram för Hälleviksstrand samhälle samt medel härför

Dnr KS/2015:1795

Syfte

Syftet med att ta fram ett planprogram är att utarbeta riktlinjer för Hälleviksstrands fortsatta utveckling utifrån ett helhetsperspektiv. I översiktsplanen rekommenderas att det tas fram ett planprogram i samband med att ytor i samhället frigörs när färjetrafiken till Karingön flyttas från Hälleviksstrand, vilket skedde 2013. Detaljplanen för den äldre bebyggelsen behöver ersättas för att kunna erbjuda ett fullgott skydd för den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen. Frågan om ett planprogram har ytterligare aktualiserats av att det finns flera intressenter i samhället som vill ta fram detaljplaner för ny bebyggelse samt uppdrag om att möjliggöra alternativa upplåtelseformer för sjöbodrar och bryggor, se KS/2015:1505.

Historik

Föreningen Hälleviksstrands Främjande inkom 2014-10-27 med en skrivelse till kommunen där de önskar att arbetet med en fördjupad översiktsplan för Hälleviksstrand påbörjas snarast möjligt. De menar att för att nå en hållbar samhällsutveckling krävs en helhetssyn där kommunen, markägare och samhällsföreningen arbetar tillsammans för att uppnå bästa möjliga resultat.

Utskottet för samhällsutveckling beslutade 2015-09-02 § 86 att avvakta med att sända en detaljplan för Hällevik 1:174 på granskning till dess att ett planprogram för hela Hälleviksstrand samhälle har utarbetats. Utskottet beslutade samtidigt att föreslå för kommunstyrelsen att ge förvaltningen i uppdrag att ta fram ett sådant planprogram. Innan kommunstyrelsen kunde behandla frågan behövde dock förslaget till beslut kompletteras med en bedömning från förvaltningen.

Bakgrund

Hälleviksstrand användes ursprungligen som en hamn för bönderna i området. Under 1700-talet växte det också fram en framgångsrik handels- och fraktfartygsverksamhet. Vid 1800-talets slut startade badortsverksamheten, då varmbadhus, hotell och pensionat byggdes upp. I början av 1900-talet blomstrade samhället. Man byggde bostadshus med pampiga glasverandor och vackra snickeridetaljer. Idag har fraktfarten spelat ut sig roll och fisket består mest av kustfiske i mycket liten skala. Många äldre bostadshus och sjöbodrar används nu enbart för fritidsändamål under sommarmånaderna. Antalet invånare är i underkant av 200. Sommartid har samhället många besökare och både badplats och gästhamnen är mycket populär. Vid hamnplan finns en restaurang och kiosk. I sjöbodarna finns flertalet sommaröppna verksamheter såsom café. Strax norr om samhället ligger Stensbo skola, en friskola för elever i år 0-5.

I översiktsplanen pekas ett antal områden ut som planerade utbyggnadsområden för bostäder, båtplatser och verksamheter. I översiktsplanen har mark reserverats för turistanläggning och småbåtshamn. Denna anläggning har delvis byggts ut, men den huvudsakliga turistanläggningen är ej i drift för närvarande. För den gamla samhällskärnan gäller en äldre otidsenlig detaljplan. I översiktsplanen betonas det att denna bör ersättas med en ny detaljplan som på ett bättre sätt säkerställer de stora kulturhistoriska värdena. I kommunens bostadsförsörjningsprogram rekommenderas

Utskottet för samhällsutveckling

att detaljplaneringen av Edshultshall och Hälleviksstrand färdigställs för att skydda kulturmiljön. Detta arbete föreslås få en hög prioritet.

Delar av den äldre bebyggelsen och tillfartsvägar ligger mycket lågt i förhållande till havsnivån. Översvämningar kommer att utgöra ett allt större problem här om inga åtgärder genomförs.

Färjetrafiken till Kåringön var tidigare förlagd till Hälleviksstrand men år 2013 flyttades denna trafik till Tuvesvik där den nu samordnas med trafiken till Gullholmen. Detta innebär att parkeringsbehovet i Hälleviksstrand har minskat avsevärt. Stora parkeringsytor i centrala Hälleviksstrand har nu frigjorts och skulle kunna användas till samhällets utveckling.

Det finns ett aktivt föreningsliv i Hälleviksstrand. En stor andel av de boende är medlemmar i Hälleviksstrands Främjande, en ideell förening som bland annat förvaltar vägar och tar hand om badplatsen. Inom föreningen finns en arbetsgrupp som arbetar med visions- och utvecklingsfrågor för Hälleviksstrand. De har tidigare varit delaktiga i att ta fram en lokal utvecklingsplan för samhället och föreningen har framfört önskemål om att nu delta aktivt i dialogen kring planprogrammet. Övriga föreningar är bland annat Föreningen Lekplatsen och Hälleviksstrands Kappseglingssällskap.

Kommunen har ett stort markinnehav i Hälleviksstrand. Kommunen äger allmän platsmark inom den gamla samhällskärnan samt den mark som sjöbodarna är placerade på. Huvuddelen av sjöbodarna upplåts för närvarande till privatpersoner genom arrenden. Kommunen äger också stora markområden i utkanten av samhällsområdet åt söder och öster. Stora delar av denna mark är i översiktsplanen utpekad som möjliga utbyggnadsområden för bostäder eller som reservområde för bostäder. En detaljerad redovisning av kommunens markinnehav framgår av röd skraffering på bifogad kartbilaga, daterad 2016-01-20.

Bedömning

Det finns uttalade önskemål från flera boende och verksamma i Hälleviksstrand att utifrån ett helhetsperspektiv utarbeta en plan för mark- och vattenanvändningen i samhället. I översiktsplanen betonas också behovet av att upprätta en detaljplan för samhällskärnan. Planavdelningen bedömer att det lämpligaste planinstrumentet i detta specifika fall är att upprätta ett planprogram. Ett planprogram bör kunna ge en smidigare process jämfört med att ta fram en fördjupad översiktsplan, samtidigt som ett planprogram ger samma möjligheter till helhetssyn och dialog med allmänheten. Planprogrammets riktlinjer för utveckling och bevarande kommer att underlätta det efterföljande arbetet med att upprätta detaljplaner. Det har också konstaterats att det är nödvändigt att ta fram en ny detaljplan för den befintliga bebyggelsen för att möjliggöra eventuell framtida försäljning av de sjöbodor som ligger på kommunal mark.

Planprogrammet kommer att omfatta den äldre samhällskärnan och samhällets centrala delar inklusive badplatsen, de parkeringsytor som har frigjorts då färjetrafiken till Kåringön flyttats, ett mindre markområde väster om Lerkilen, några av de områden som pekas ut i översiktsplanen som möjliga utbyggnadsområden samt ett nytt område för sjöbodor och bryggor. En tydlig avgränsning av programområdet kommer att göras under det inledande arbetet, baserat på vilka frågor som aktualiseras. Att skapa en dialog med allmänheten bör ges en framträdande roll i

Utskottet för samhällsutveckling

arbetet. Alla som berörs i Hälleviksstrand kommer erbjudas möjlighet att lämna synpunkter på kommunens förslag. Programförslaget kommer också att samrådats med de kommunala förvaltningarna, föreningar, organisationer och statliga myndigheter såsom Trafikverket och Länsstyrelsen. Exempel på frågeställningar som kan komma att behandlas i planprogrammet finns redovisat i en separat bilaga.

Arbetet med planprogrammet bedöms kunna påbörjas under våren 2017 och beräknas pågå i drygt ett år. Därefter kan den helhetssyn och de riktlinjer som programarbetet resulterar i användas som utgångspunkt för att upprätta en eller flera detaljplaner i Hälleviksstrand.

För arbetet med planprogrammet behöver medel avsättas. Planläggningen kan möjliggöra framtida intäkter från försäljning av kommunal mark i Hälleviksstrand. Beräknade intäkter, kostnader och investeringar redovisas i bifogad preliminär exploateringskalkyl och investeringskalkyl. Kostnaderna för att ta fram planprogrammet uppskattas till ca 800 tkr. Kostnaden utgörs av arbetet med att upprätta planhandlingar och handläggning av ärendet samt vissa utredningskostnader för frågor såsom trafik, kulturmiljö och klimatanpassning. Delar av denna kostnad skulle kunna återfås i efterhand genom att kommunen beslutar om att ta ut en planavgift för beviljade bygglov inom den nya detaljplanen. I exploateringskalkylen har denna intäkt uppskattats till ca 400 tkr.

Planprogrammet ger underlag för kommunen att besluta om att upprätta en eller flera detaljplaner i Hälleviksstrand. Kommande kostnader för att ta fram detaljplaner och eventuella utredningar kommer att fördelas på de parter som har nytta av aktuell detaljplan. I de fall då en detaljplan innefattar bygggrätter på både kommunal och privatägd mark kommer en kostnadsfördelning mellan kommun och övriga exploaterare att beslutas om i samband med att planarbetet inleds. Den preliminära exploateringskalkylen utgår från ett antagande om att kommunen står för hälften av kostnaderna för upprättandet av efterföljande detaljplan för samhällskärnan. Detaljplaner behöver också upprättas för den kommunala marken öster om samhällskärnan, om kommunen efter planprogrammet anser att denna mark bör bebyggas.

Storleken på framtida intäkt från försäljning av kommunal mark beror på en rad olika faktorer, bland annat exploateringsgrad, upplåtelseform och efterfrågan. Intäkterna beror också på i vilket skede marken säljs. Den preliminära exploateringskalkylen utgår från att marken öster om samhällskärnan säljs via markanvisning. En betydande intäkt skulle också kunna komma från försäljning av de befintliga sjöbodarna som står på kommunal mark. För att möjliggöra detta krävs att en ny detaljplan upprättas för den befintliga bebyggelsen.

Investeringar som kan tänkas bli nödvändiga för att möjliggöra en utveckling av Hälleviksstrand har sammanställts i en preliminär investeringskalkyl. Kalkylen innefattar utbyggnad av gång- och cykelbanor, anläggande av båtplatser, utbyggnad av va-anläggningar samt klimatsäkringsåtgärder. En bedömning av kostnaden för översvämningssäkringen är särskilt svår att göra i detta tidiga skede, eftersom frågan ännu inte har utretts. Åtgärder som skulle kunna bli aktuella är invallning, höjning av vägar och mark samt anläggande av pumpstationer för dagvatten. Möjligheterna till medfinansiering via statliga bidrag från Myndigheten för skydd och beredskap och från Trafikverket kommer att undersökas i samband med programarbetet.



Utskottet för samhällsutveckling

Sammantaget bedöms exploateringsbudgeten inklusive försäljning av befintliga sjöbodar kunna resultera i ett stort positivt netto för kommunen, exempelvis ca 43 mkr om uppåt hälften av befintliga sjöbodar säljs. Utan en försäljning av sjöbodar blir resultatet ca 12 mkr. Kommunala investeringar förknippade med utvecklingen och bevarandet av samhället kostar uppskattningsvis ca 23 mkr.

Förslagsvis beslutas i nuläget endast om att anslå medel för att upprätta planprogram, medan övriga delar av den preliminära kalkylen kan erbjuda en tidig, översiktlig bild över vilka kostnader och intäkter som utvecklingen av Hälleviksstrand samhälle skulle kunna resultera i. Inom ramen för programarbetet kommer det att undersökas vilka åtgärder som kan bli aktuella och både exploateringskalkyl och investeringskalkyl kommer revideras efter att programmet har upprättats, vilket kommer att minska kalkylernas osäkerheter. Under programsamrådet kan inkomna synpunkter och yttranden också resultera i att de förutsättningar som kalkylen bygger på ändras. Därefter bör kalkylerna revideras ytterligare i samband med att detaljplaner tas fram.

Då planprogrammet är angeläget för att ge en helhetsbild av samhället för att säkra kulturhistoriska värden m.m. samt stämmer överens med kommunens översiktsplan och bostadsförsörjningsprogram föreslås programmet ges en prioritet 2 på en tregradig skala.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2016-09-27

Kartbilaga kommunalt markinnehav samt skiss programområde, 2016-09-19

Inkommen skrivelse från Hälleviksstrands Främjande, 2014-10-27

Preliminär exploaterings- och investeringskalkyl, 2016-09-19

Förslag på frågeställningar som planprogrammet bör behandla, 2016-09-19

Förslag till beslut

Utskottet för samhällsutvecklings förslag till kommunstyrelsen

Kommunfullmäktige beslutar

att uppdra åt kommunstyrelsen samhällsutveckling att upprätta ett planprogram för Hälleviksstrand samhälle enligt 5 kap. 10 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900), samt

att till exploateringsbudgeten anslå ram för att upprätta planprogram för Hälleviksstrand samhälle om 800 000 kronor.

Beslutet skickas till

Förvaltningsområdeschef samhällsutveckling

Plan, mark och exploatering

Ekonomi