



Utskottet för samhällsutveckling

2014-04-02

Plats och tid Centrumhuset, Henån, s-rum Högholmen 2014-04-02 08:15-12.35

Beslutande Bo Andersson  
Els-Marie Ragnar  
Sven Olsson, tjugers  
Bertil Olsson  
Anne-Marie Petersson

Övriga deltagande Se sidan 2

Utsets att justera Els-Marie Ragnar

Justeringens plats och tid Kommunstyrelseförvaltningen, Henån  
Måndag 7 april 2014, kl. 17.00

Sekreterare ..... Paragraf 41-61  
Elisabeth Martinsson

Ordförande .....  
Bertil Olsson

Justerare .....  
Els-Marie Ragnar

---

**BEVIS**

Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ Utskottet för samhällsutveckling

Sammanträdesdatum 2014-04-02

Datum för anslags uppsättande 2014-04-08 Datum för anslags nedtagande 2014-04-30

Förvaringsplats Kommunstyrelseförvaltningen, Henån  
För protokollet

.....  
Elisabeth Martinsson



Utskottet för samhällsutveckling

2014-04-02

Övriga deltagare:

Lena Tegenfeldt, förvaltningsområdeschef

Elisabeth Martinsson, sekreterare

Boo Widén, konsult, § 41-42

Daniel Åhman, markingenjör, § 41-46

Linnéa Finskud, planarkitekt, § 41-46

Rickard Karlsson, planchef/t.f. mark- och exploateringschef, § 41-46

Lars Lindgren, chef affärsdrivande verksamheter, § 47-50

Ronnie Nilsson, fastighetsförvaltare, § 47-50

Perolof Melin, fastighetsingenjör, § 47-51

Anders Bertrandsson, kulturplanerare, § 52

Peggy Magnusson, energi- och klimatrådgivare, § 53

Börje Olsson, kanslichef, § 54

Alexander Hutter, ej tje ers



Utskottet för samhällsutveckling

2014-04-02

Exp: Kommunfullmäktige

KS/2011:241

§ 41

**Antagande av detaljplan för Kungsviken**

Förslag till detaljplan för Kungsviken har varit utställd för granskning senast under perioden augusti – september 2013. Under utställningstiden har inkommit 16 yttranden vilka sammanfattats och kommenterats i ett utställningsutlåtande. Efter utställningstiden har bl.a. den geotekniska utredningen och gatu- och VA-utredningen kompletterats och detaljplanen reviderats med anledning av inkomna synpunkter. Revideringarna har godkänts av berörda sakägare. De synpunkter som framförts av länsstyrelsen har diskuterats ytterligare vid samråd på plats. Länsstyrelsen har efter de justeringar som gjorts av detaljplanen här efter förklarat att man nu accepterar planen i alla delar. De kompletteringar och revideringar som gjorts efter utställningen redovisas närmare i utställningsutlåtandet.

Detaljplanens primära syften är sammanfattningsvis:

- Att skapa förutsättningar för en VA-sanering av samhället
- Att skapa utvecklingsförutsättningar för bostäder och verksamheter i samhället och att ge ett tidsenligt instrument för regleringen av bebyggelseutvecklingen i samhället
- Att ge ett bra stöd för ambitionen att skydda samhällets kulturhistoriska värden

**Bo Anderssons förslag till kommunstyrelsen****Kommunfullmäktige beslutar**

att anta detaljplan den 2013-05-30 upprättade och 2014-01-20 reviderade detaljplanen för Kungsviken, under förutsättning av att exploateringsavtalen rörande detaljplanen är klara.

Utskottet för samhällsutveckling beslutar enligt Bo Anderssons förslag.

---



Utskottet för samhällsutveckling

2014-04-02

Exp: Kommunfullmäktige

KS/2011:241

§ 42

**Förslag till ändring av bygglovstaxans planavgift och att tillämpa planavgift i Kungsviken**

Som en delfinansiering av det pågående detaljplanarbetet för Kungsviken har föreslagits att kommunen skall tillämpa planavgift enligt bygglovtaxan inom planområdet. De fastighetsägare som tecknat exploateringsavtal med kommunen har redan i exploateringsavtalet förbundit sig att betala ersättning för kommunens plankostnader och därför skall inte planavgiften i bygglovtaxan tas ut för berörda delar av dessa fastigheter. De områden där bygglovtaxans planavgift ej skall tas ut har angetts på bifogad kartbilaga.

Byggnadsnämndens rätt att ta ut en planavgift regleras i PBL 12 kap 9 §. Planavgiften får ej vara högre än att den på ett rimligt sätt motsvarar den nytta respektive fastighetsägare har av detaljplanen.

Följande ändring av taxan föreslås:

Planavgift beräknas som  $mPBB * PF * N$

mPBB	En tusendels prisbasbelopp, f.n. 44,40 kronor
PF	Planfaktorn. Denna sätts till 600 för nybyggnad av bostadshus eller verksamhetsbyggnad upp till 400 kvm BTA. För nybyggnad av objekt med BTA större än 400 kvm (t.ex. flerbostadshus eller industribyggnader) sätts PF till 900. För komplementbyggnader och tillbyggnader sätts PF till 300.
N	Justeringsfaktor. Kan användas för att reglera taxan så att den motsvarar verklig kostnad. För Kungsviken föreslås N vara 1,2, vilket är den justeringsfaktor kommunen tillämpar generellt.

För komplementbyggnader och tillbyggnader med BTA mindre än 50 kvm tas ingen planavgift ut. För komplementbyggnader och tillbyggnader med BTA större än 100 kvm (BTA) sätts PF till 600. Är tillbyggnaden eller komplementbyggnaden större än 400 kvm sätts PF till 900.

Med nuvarande värde på mPBB blir avgifterna:

- För objekt större än 400 kvm  
47 952 kr
- För nybyggnad av enbostadshus  
31 968 kr
- För tillbyggnader eller komplementbyggnader  
15 984 kr



Utskottet för samhällsutveckling

2014-04-02

Bo Anderssons förslag till kommunstyrelsen

Kommunfullmäktige beslutar

att tillämpa bygglovstaxas planavgift inom det område om omfattas av den nya detaljplanen för Kungsviken med undantag av de områden som anges på antagandehandling för detaljplan för Kungsviken, upprättad 2013-05-30 samt reviderad 2014-01-20, blad 1-3, samt

att anta ändringar av taxan för planavgift, som beräknas som  $mPBB * PF * N$ .

Utskottet för samhällsutveckling beslutar enligt Bo Anderssons förslag.

---



Utskottet för samhällsutveckling

2014-04-02

Exp: Kommunfullmäktige

KS/2013:217

§ 43

**Planbesked Trätte 1:60**

Fastighetsägarna till Trätte 1:60 har den 30 januari 2013 inkommit med ansökan om planbesked för ändring av detaljplan. Begäran avser utökad byggrätt till högst 120 kvm avsett för bostadshus. Gällande detaljplan, laga kraft 1968-02-27, anger högst 60 kvm samt därutöver ett uthus om högst 15 kvm uppföras (sammanbyggt eller medelst plank sammanbundet med huvudbyggnaden).

Fastighetsägarna påpekar att man i angränsande detaljplan för Burås Grengård 4:2 genom ett tillägg till detaljplan, laga kraft 2004-01-07, har ändrat motsvarande bestämmelse och önskar att detta även genomförs för detaljplanen för Trätte nedra 1:17 som deras fastighet omfattas av. Skälet till begäran är att fastighetsägarna önskar att bo på fastigheten året runt och därmed efterfrågar mer yta där de vill bygga ut huvudbyggnaden samt bygga till ett förråd.

Enligt 5 kap. 5§ plan- och bygglagen ska det av planbeskedet framgå om kommunen avser att inleda en planläggning. Om kommunen inte avser att inleda en planläggning, ska kommunen i planbeskedet ange motiv till ställningstagandet.

Inom kommunen finns ett stort antal fritidshusområden som togs fram under 1950-1970-talet. Dessa planer svarar sällan till dagens krav avseende förväntan om högre boendestandard och krav kopplade till åretruntboende som t.ex. utökad byggnadsarea. Enlig kommunens översiktsplan antagen 2010 ser kommunen i princip positivt på att dessa ändras så att byggrätterna anpassas till normal standard för åretruntboende.

Inom fastigheten finns idag ett enbostadshus om ca 94 kvm exkl. altan, en fristående komplementbyggnad på mark undantagen bebyggelse om ca 27 kvm och en friggebod. Enligt uppgifter från fastighetsägaren önskar man att bygga till befintlig huvudbyggnad med ca 45 kvm åt norr, samt uppföra ytterligare ett förråd om ca 19 kvm. Förrådet om 19 kvm har tidigare rivits enligt uppmaning från Miljö-och byggnadsförvaltningen 2012-05-09 då det saknade bygglov samt stöd i gällande detaljplan.

Önskade ändringar rymms inte inom begärd utökad byggrätt till högst 120 kvm. För att ändringarna skulle rymmas behövs en totalt utökad byggrätt till ca 185 kvm och rätten att uppföra två komplementbyggnader inom fastigheten. Att utöka byggrätten med ytterligare en komplementbyggnad bedöms inte som lämpligt då det förändrar karaktären av området och motverkar en god helhetsverkan. Den befintliga huvudbyggnaden befinner sig ca 4 m från angränsande fastighet, Trätte 1:59, på den östra sidan. Huvudbyggnaden på Trätte 1:60 är högre belägen än Trätte 1:59 och vänder sig med fönsterytor och altan åt öster då den huvudsakliga utsikten befinner



Utskottet för samhällsutveckling

2014-04-02

sig åt detta håll. Att ytterligare utöka byggrätten för huvudbyggnaden skulle inverka negativt på angränsande fastighet.

För att få en god helhetsverkan och kunna åstadkomma gemensamma lösningar för berörda fastigheter finns ett behov av att äldre detaljplaner avseende fritidshusbebyggelse ses över i sin helhet. Detaljplanen för Trätte nedra 1:17 är ett exempel på en plan som på sikt kan vara aktuell för en översyn.

Utskottet för samhällsutvecklings förslag till kommunstyrelsen

Kommunfullmäktige beslutar

att ej avse medverka till planläggning för begärda åtgärder på fastigheten Trätte 1:60, samt

att som skäl ange ovan gjorda bedömningar.

---



Utskottet för samhällsutveckling

2014-04-02

Exp: Kommunfullmäktige

KS/2013:2094

§ 44

**Planbesked för fastigheten Härmanö 2:26**

Fastighetsägarna till Härmanö 2:26 har den 11 december 2013 inkommit med ansökan om planbesked för ändring av detaljplan. Gällande detaljplan för området som vann laga kraft 2010-09-09 medger byggrätt för en större komplementbyggnad där ett mindre uthus tidigare stått samt byggrätt för två komplementbyggnader/sjöbodar i tillägg till bostadshuset. Inom fastigheten finns idag uppfört ett bostadshus, två sjöbodar samt en större komplementbyggnad om ca 70 kvm. Sökanden önskar nu att stycka av den del av fastigheten som omfattar komplementbyggnaden på ca 70 kvm samt den södra sjöboden för att möjliggöra en uppdelning av fastigheten till två fristående fastigheter, vardera innehållande bostadshus och sjöbod. Detta förutsätter att byggrätten för komplementbyggnaden istället regleras som byggrätt för enbostadshus.

Härmanö 2:26 genomkorsas av en väg ner till hamnområdet. Denna är i gällande detaljplan reglerad som allmänplatsmark, lokalgata för att säkra allmänhetens möjlighet att nå havet. Fastigheten är ansluten till kommunens va-nät.

Komplementbyggnaden som uppförts har karaktären av ett enbostadshus i 1,5 plan med inglasad veranda och vitmålad fasad. Även byggnadsytan motsvarar ett mindre enbostadshus. Fastigheten ligger inom riksintresse enligt 3 kap. miljöbalken gällande naturvård och friluftliv samt enligt 4 kap miljöbalken avseende kustzonen. Den föreslagna ändringen av detaljplanen bedöms inte påverka riksintressena.

Ansökan om ändring av detaljplanen bedöms kunna hanteras som ett tillägg med enkelt planförfarande. Ändringen avser endast att bestämmelsen avseende byggrätt för komplementbyggnad ändras till att i stället omfatta byggrätt för bostadshus. Planändringen bedöms sakna allmänintresse.

Utskottet för samhällsutvecklings förslag till kommunstyrelsen

Kommunfullmäktige beslutar

att i ett tillägg till detaljplan pröva ändring av byggrätt från komplementbyggnad till enbostadshus för möjliggörande av avstyckning från fastigheten Härmanö 2:26. Prövningen hanteras med enkelt förfarande enligt Plan och bygglagen 5kap 7§, och

att tillägg till detaljplanen avses kunna antas av utskottet för samhällsutveckling under 2:a kvartalet 2015, samt

att som skäl ange ovan gjorda bedömningar.

---





Utskottet för samhällsutveckling

2014-04-02

Exp: Kommunfullmäktige

KS/2013:1851

§ 45

**Planbesked för fastigheten Röra-Äng 1:67**

Fastighetsägarna till Röra-Äng 1:67 har den 8 oktober 2013 inkommit med ansökan om planbesked för ändring av detaljplan. Ansökan avser byggnation av enbostadshus samt garage.

Miljö- och byggnadsnämnden beslutade den 2012-09-20 § 226 att avslå ansökan om förhandsbesked för samma åtgärd med hänvisning till bl.a. påverkan på landskapsbild då platsen utgörs av ett orört bergsparti som ligger högt och exponerat (PBL 2 kap 6 § punkt 1). Beslutet överklagades till Länsstyrelsen som beslutade att 2013-01-22 upphäva kommunens beslut och lämna det åter till kommunen för ny handläggning. Som skäl angavs bland annat att beslutet var otydligt motiverat samt att fastigheten ligger inom område som i översiktsplanen klassificerats som reservområde för bostäder. Miljö- och byggnadsnämnden avtog på nytt begäran om förhandsbesked 2013-04-25 § 138 med hänvisning till påverkan på landskapsbilden, tillgänglighet och den sprängning och trädfällnings som åtgärden skulle medföra. Beslutet överklagades av sökanden till Länsstyrelsen som 2013-08-13 avtog överklagandet. Länsstyrelsen delar nämndens bedömning att platsen är olämplig för bebyggelse med hänsyn till landskapsbilden och platsens naturvärden.

Enligt 5 kap. 5§ plan- och bygglagen ska det av planbeskedet framgå om kommunen avser att inleda en planläggning. Om kommunen inte avser att inleda en planläggning, ska kommunen i planbeskedet ange motiv till ställningstagandet.

Området ligger idag utanför detaljplan och omfattas av riksintresse för kustområdet i enlighet med 4 kap. 4 § Miljöbalken. För angränsande fastighet i söder Röra-Äng 1:245 gäller detaljplan avsedd för ett bostadshus samt garage/uthus antagen 2012-09-19. Enlig kommunens översiktsplan ligger området inom Henåns samhällsområde där viss förtätning är möjlig.

Det föreslagna enbostadshuset får ett högt och exponerat läge och kommer att påverka landskapsbilden med oönskad siluettverkan sett från norr och väster. Angränsande detaljplan som medger byggrätt på samma höjdnivå inom fastigheten Röra-Äng 1:245 har stöd i angränsande bebyggelse och ligger mindre exponerat. Inom området finns ett antal ädellövträd samt hållmarker som kommer att påverkas negativt vid en eventuell byggnation.

Tillfarten till Röra- Äng 1:67 sker via Lövåsvägen som ansluter till riksväg 160 norr om Henåns samhälle. Lövåsvägen uppfyller inte en godtagbar standard för nuvarande trafik med osäkra trafiksituationer som följd. Kommunen gör därför bedömningen att ytterligare fastigheter inte bör anslutas innan trafiksituationen är löst på ett godtagbart sätt. För att fler bostäder skall kunna tillskapas i anslutning till Lövåsvägen bör hela området utredas i samband med ett planarbete.



Utskottet för samhällsutveckling

2014-04-02

Utskottet för samhällsutvecklings förslag till kommunstyrelsen

Kommunfullmäktige beslutar

att ej avse medverka till planläggning för begärda åtgärder på fastigheten Röra-Äng 1:67, samt

att som skäl ange ovan gjorda bedömningar.

---



Utskottet för samhällsutveckling

2014-04-02

Exp: Kommunfullmäktige

KS/2013:1881

§ 46

**Planbesked för tillägg till detaljplan för del av Lavön 2:30, Tuvesvik**

Föreslaget tillägg till detaljplan berör detaljplan för del av Lavön, Tuvesvik som antogs av Kommunfullmäktige 29 juni 2006 och vann laga kraft 28 juli 2006. Gällande detaljplan syftar till bostäder för det avsedda området. Marken är i kommunal ägo.

Stiftelsen Orust bostäder inkom med ansökan om planbesked 15 oktober 2013. Ansökan avser ändring av detaljplan avseende högsta taknockshöjd och byggnadsarea för området på berget söder om färjeterminalen i Tuvesvik. Sökanden har för avsikt att köpa området från Orust kommun samt uppföra hyres- och bostadsrätter enligt med uppritat förslag. Gällande detaljplan medger en taknockshöjd på +16,0 meter vilket ansökan syftar till att utöka för att medge ytterligare två våningar till ca + 23 meter. I enlighet med förslaget behöver även sammanlagda byggnadsarea utökas vilken idag medger 950 kvm till ca 1200 kvm.

Inom gällande detaljplans område avsett för bostäder finns även en privatägd fastighet med byggrätt för ett enbostadshus. Orust bostäder avser att köpa denna fastighet för att kunna införliva den i övrig planerad bebyggelse samt åstadkomma en bättre helhet av området.

Syftet med gällande detaljplan var att samordna färjetrafiken till Gullholmen/Härmanö och Kärिंगön till en färjeterminal vilket har medfört ett behov av nya parkeringsytor och servicefunktioner då terminalen blir en viktig knutpunkt. Gällande detaljplan medger hotell/vandrarhem, restaurang, café, bostäder och nya båtplatser m.m. i anknäytning till terminalen.

Området kring fastigheten omfattas av strandskydd. Hela området omfattas av riksintresse enligt 3 kap. miljöbalken gällande naturvård och friluftliv samt enligt 4 kap miljöbalken avseende kustzonen.

Enligt 5 kap. 5§ plan- och bygglagen ska det av planbeskedet framgå om kommunen avser att inleda en planläggning. Om kommunen inte avser att inleda en planläggning, ska kommunen i planbeskedet ange motiv till ställningstagandet.

Området har ett gynnsamt läge med god tillgång till lokaltrafik och utbyggd infrastruktur. Genom att utöka högsta taknockshöjd samt byggnadsarea möjliggörs ett bättre utnyttjande av området med fler lägenheter. En utbyggnad av hyres- och bostadsrättslägenheter utgör ett positivt komplement till de enbostadshus som i huvudsak dominerar utmed kustlinjen.



Utskottet för samhällsutveckling

2014-04-02

Bedömning av påverkan på strandskydd och riksintressen har gjorts i gällande detaljplan och bedöms inte påverkas i någon större utsträckning av den föreslagna ändringen.

Ansökan om ändring av detaljplanen bedöms kunna hanteras som ett tillägg till detaljplan med enkelt planförfarande. Detta då ändringen endast avser utökad byggrätt samt byggnadshöjd inom byggrätt och bedöms sakna allmänintresse, samt är förenligt med kommunens översiktsplan.

Det övergripande syftet med tillägget till detaljplanen är att utöka högsta taknockshöjd och byggarea för att möjliggöra ett utökad antal lägenheter.

Plankostnaden kommer att faktureras Orustbostäder. Kommunens intention är att sälja marken till Orustbostäder till ett marknadspris då planändringen vunnit laga kraft under förutsättning att byggnationen kommer att resultera i minst 2 hus med hyresrättslägenheter och 1 hus med bostadsrätter motsvarande 2/3 av det förstnämnda och 1/3 av det sistnämnda.

Bo Anderssons (obe) och Els-Marie Ragnars (FPO) förslag till kommunstyrelsen

Kommunfullmäktige beslutar

att i ett tillägg till detaljplan pröva förutsättningarna för att utöka högsta taknockshöjd samt största sammanlagda byggnadsarea för del av fastigheten Lavön 2:20. Prövningen hanteras med enkelt planförfarande enligt Plan- och bygglagen 5 kap 7 §, samt

att tillägg till detaljplanen avses kunna antas av utskottet för samhällsutveckling under första kvartalet 2015.

Bo Anderssons (obe) och Els-Marie Ragnars (FPO) förslag till kommunfullmäktige

Kommunfullmäktige beslutar

att uppdra till kommunstyrelsen försälja den del av fastigheten Lavön 2:20 som tillägget till detaljplan avser till Orustbostäder för ett marknadspris när planen vunnit laga kraft.

Utskottet för samhällsutveckling beslutar enligt Bo Anderssons (obe) och Els-Marie Ragnars (FPO) förslag.

---

På grund av jäv deltar inte Sven Olsson (MP) i handläggningen i detta ärende.



Utskottet för samhällsutveckling

2014-04-02

Exp: Kommunfullmäktige

KS/2013:2097

§ 47

**Motion om förbättrad miljöeffekt för kommunens avfallshantering**

Moderata fullmäktigegruppen har 2013-12-12 lämnat en motion om förbättrad miljöeffekt för kommunens avfallshantering. I motionen framförs tre frågeställningar

- Finns det en väl fungerande avfallshantering eller kan vi uppnå en högre återvinningsgrad?
- Finns det möjlighet till miljöförbättring samt hur redovisar vi avfallshanteringen i kommunens miljöredovisning?
- Kan ändrade avgifter eller system för lämnning av avfall ge högre miljövinster än nuvarande avfallssystem?

Kommunen startade 2014-01-29 arbetet med en ny avfallsplan för Orust kommun. I arbetet med ny avfallsplan kommer frågeställningarna som Moderata fullmäktigegruppen ställt att finnas med. För arbetet med ny avfallsplan har utsetts en arbetsgrupp bestående av tjänstemän från samhällsutveckling och miljöavdelningen. Arbetsgruppen rapporterar till en styrgrupp i vilka förvaltningsområdeschefer och politiker kommer ingå.

Någon form av workshop/temadag/möte kommer genomföras för en politikergrupp innan sommaren. Det är viktigt att politiken får tycka till innan arbetet kommit för långt.

Utskottet för samhällsutvecklings förslag till kommunstyrelsen

Kommunfullmäktige beslutar

att motionen i och med detta anses besvarad.

---



Utskottet för samhällsutveckling

2014-04-02

Exp: Kommunstyrelsen

KS/2013:1825

§ 48

**Yttrande över kommunala vattentjänster för området Råssö, Orust kommun**

Inom Rossö finns ett antal fastigheter som under senare år har haft stora problem med de egna vattentäkterna. Problemet består i att vattnet sinar, att vattnet även bedöms vara otjänligt utifrån en fysikalisk-kemisk sammansättning samt inträngning av saltvatten. Vissa fastigheter har även höga halter av koliforma bakterier. Boende på Rossö har gjort en framställan till kommunen med begäran att det ska dras ut kommunalt vatten till Rossö.

Kommunen har tidigare muntligen meddelat representanter på Rossö att det finns en privat nedgrävd vattenledning, ansluten till det kommunala vattennätet i Svanvik, som är utdragen till hamnen på Rossö. Ledningens dimension och kapacitet är tillräcklig att försörja samtliga fastigheter på Rossö. Enklaste och snabbaste sättet att lösa vattenfrågan vore att de boende bildar en gemensamhetsanläggning som bygger ut ledningsnät och ansluter sig till befintlig vattenledning.

Länsstyrelsen har i skrivelse 2014-02-13 begärt att Orust kommun ska lämna in ett yttrande över kommunens ansvar att tillhandahålla vattentjänster för fastigheterna på Rossö.

Kommunens bedömning gällande vattenfrågan är att den i första hand bör lösas med en gemensamhetsanläggning som ansluter till befintlig vattenledning som finns i båthamnen.

Utskottet för samhällsutvecklings förslag till kommunstyrelsen

Kommunstyrelsen beslutar

att ställa sig bakom yttrandet från förvaltningsområde samhällsutveckling, daterat 2014-03-18.

---



Utskottet för samhällsutveckling

2014-04-02

Exp: Kommunfullmäktige  
Upphandlingsenheten  
Fastighetsförvaltaren

KS/2014:198

§ 49

**Antagande av entreprenör för om- och tillbyggnad av Varekils skola**

Varekils skola är i stort behov av renovering och av denna anledning har man gått ut med en upphandling av en totalentreprenad för att åtgärda alla fel och brister i fastigheten samt erforderliga underhållsåtgärder. Totalt finns 20 miljoner avsatt i investeringsbudgeten varav 1, 5 miljoner kronor är redan beviljade till projektering och programhandling.

Efter genomförd upphandling av totalentreprenaden framgår att den tidigare beviljade investeringsramen inte räcker till. För att projektet skall kunna genomföras fullt ut behövs ytterligare 11 miljoner tillföras projektet.

När budgeten till projektet gjordes baserades denna på hur man uppfattat hur situationen i objektet var. Under projekteringen har det emellertid visat sig att mer underhållsåtgärder behövs, för att säkerställa en bra skola med bra inomhusklimat. Utöver detta finns fortfarande osäkerhetsfaktorer som ännu inte är kända och som kan komma att generera ändrings och tilläggsarbeten (så kallade ÄTOR). Till detta tillkommer även kostnaden för byggledaren och kvalitetsansvarig (KA), för att säkerställa att allt sköts på rätt sätt under byggprocessen.

Projektering och upphandling är genomförda. Sammanlagt tog 28 st. presumtiva anbudsgivare ut förfrågningsunderlag. Inom den utsatta anbudstiden har inkommit fem anbud från följande företag:

- Processbygg Tjörn AB
- Svensk Bygg & Industrisanering AB
- Per Jacobsson Byggnads AB
- Peab Sverige AB
- Sefa Byggnads AB

Utvärdering av de inkomna anbuden har gjorts, återfinns i separat bilaga till detta dokument daterad 2014-03-31, och den anbudsgivare som framstår som vinnaren av upphandlingen är Processbygg Tjörn AB, vilken då bör antas som vinnare av upphandlingen.

Projektet har tidigare beviljats 20 miljoner kronor som investeringsmedel. Själva anbudssumman hos anbudsgivaren uppgår till drygt 23 miljoner kronor. Beaktar man dessutom det övriga kostnaderna för oförutsett, byggledare och KA medför detta att projektet sammantaget behöver en investeringsram på 31 miljoner kronor. Summan motsvarar ungefär halva kostnaden av en ny skolbyggnad.



Utskottet för samhällsutveckling

2014-04-02

Kostnadsökningen jämfört med budget bedöms vara skälig mot bakgrund av de oförutsedda delarna som tar stor del i anspråk, ca 20 %, eftersom det är en gammal byggnad som skall åtgärdas.

Utskottet för samhällsutveckling beslutar

att anta Processbygg Tjörn AB som leverantör under förutsättning att kommunfullmäktige beviljar utökad investeringsram för projektet med 11 miljoner kronor

Utskottet för samhällsutvecklings förslag till kommunstyrelsen

Kommunfullmäktige beslutar

att utöka investeringsramen för projektet till totalt 31 miljoner kronor, och

att utökningen av projektets investeringsram görs med 11 miljoner kronor tas inom befintlig och av KF beslutad total investeringsram 2013-11-14 § 186, samt

att samtliga tillkommande kostnader sammanhängande med investeringen kompenseras det beställande förvaltningsområdet (förvaltningsområde lärande).

---

Paragrafen är omedelbart justerad.





Utskottet för samhällsutveckling

2014-04-02

Exp: Kommunstyrelsen

KS/2012:2627

§ 50

**Nybyggnad av traktorgarage, verkstadsdel och förråd, Orust Ridklubb**

Kommunfullmäktige beslutade 2013-02-28 § 7 att bevilja investering i nybyggnad av ett traktorgarage, verkstadsdel och förråd, Orust ridklubb till ett belopp om 920 tkr.

En rambeskrivning inför upphandlingen upprättades tillsammans med representanter från Orust Ridklubb. Anbud kom in och efter utvärderingen framkom att lägsta pris var 165 tkr högre än vad, som efter projekteringen, fanns kvar av den beviljade investeringsramen. I samråd med representanter från Orust Ridklubb förde kommunen en dialog med anbudsgivaren om att hitta en lösning som innebar att projektet skulle kunna inrymmas inom beslutad investeringsram. En lösning presenterades som parterna ansåg sig vara nöjda med.

Under december 2013 meddelar Orust Ridklubb att projektet ska utföras enligt rambeskrivningen. Projektet avbryts då av kommunen med hänvisning till att det saknas ekonomiska medel att tillgodose ridklubbens begäran.

I februari 2014 ansöker ridklubben om 350 tkr i bidrag till maskinhallen för inredning och isolering.

Under tiden som processen har pågått, fram till och med februari 2014, har framkommit att det finns ytterligare en byggnad som är i så dåligt skick att den bör rivas. Kostnaden för den rivningen uppskattas till ca 70 tkr.

I och med att det snart gått ett år sedan anbudet kom in tillkommer ca 30 tkr i indexhöjning på anbudssumman. För att tillmötesgå ridklubbens begäran och behovet av rivning kommer hela projektet att kosta ca 1,5 miljon kronor. Ska projektet genomföras enligt ridklubbens önskemål och rivning av en ytterligare byggnad behöver projektet tillföras ytterligare 600 tkr.

Mot bakgrund av kommunens redan ansträngda investeringsram 2014 föreslår förvaltningsområde samhällsutveckling att projektet inte tillförs några ytterligare medel utöver den för projektet redan beslutade investeringsramen. Kommunen bör istället, i dialog med ridklubben, försöka finna en alternativ lösning som ryms inom för projektet redan beslutad budget.

Bo Anderssons (obe) förslag till kommunstyrelsen

Kommunstyrelsen beslutar

att bibehålla redan beslutad investeringsram om 920 tkr till projektnummer 1168 - Orust ridklubb traktorgarage och uppta projektet när innehållet har anpassats till beslutad ram.



Utskottet för samhällsutveckling

2014-04-02

Utskottet för samhällsutveckling beslutar  
enligt Bo Anderssons (obe) förslag.

---



Utskottet för samhällsutveckling

2014-04-02

KS/2011:49

§ 51

**Ombyggnation av Ängås 7-9 skola**

Fastighetsingenjör Perolof Melin redogör för statusen för ombyggnationen på Ängås 7-9 skola.

Byggnationen fortskrider som beräknat. En plan för besiktningarna finns upprättad och första delen, till största delen högstadiets lokaler, besiktigades den 27 mars 2014. Verksamheten kommer att ta dessa lokaler i bruk i början av april. Denna del är en tillbyggnad och efter att verksamheten flyttar ur delar av befintliga lokaler kommer arbetena med renoveringen att starta.

I samband med att renoveringen påbörjats av den gamla skolan kan förmodligen bekymmer uppstå eftersom man inte vet vad som döljer sig i väggarna. Den första överraskningen har kommit i form av att ytterväggen till gymnastiksalen har läckt och vindsyddet, som består av gipsskivor, har möglat.

Tegelväggen måste rivas och ersättas av en trävägg. Detta kan fungera eftersom den gamla tegelväggen så småningom kommer att bli en innervägg. Det finns dock ett antal stora tegelfasader som man kan befara är i samma skick.

Den marginal som fanns i ekonomin för byggprojektet (oförutsett) är förbrukad i samband med att byggnaden var tvungen att pålas trots att det gjorts en geoteknisk undersökning.

Utskottet för samhällsutveckling tackar för informationen

---



KS/2011:746

§ 52

**Slutrapport av projekt "Pilgrimsleder på Orust"**

Kulturutredare Anders Bertrandsen redogör för projekt inom Leader "Pilgrimsled på Orust".

Projektidén till "Pilgrim i hembygd" kommer ursprungligen från kyrkan på Orust som ett led i dess engagemang för en bättre livsmiljö. Traditionen med pilgrimsvandringar uppstod under medeltiden men förbjöds av Gustav Vasa i Sverige 1545. Under 1900-talet har pilgrimstraditionen återuppväckts. Nu finns det 17 etablerade och kvalitetssäkrade pilgrimsleder i Sverige. Närmast är Husabyleden i Västergötland. Föreningen Pilgrim i Sverige bestämmer de riktlinjer och kvalitetskrav som behövs för att en led får klassas som pilgrimsled. Orust har skapat en kustnära, attraktiv och klassad pilgrimsled av internationellt intresse med anknytning till medeltida sevärdheter som St. Olofs källa i Tegneby, Dragsmarks klosterruin på Bokenäs och på sikt Nidarosdomen i Trondheim, som är det historiska upphovet till pilgrimsvandringar i Norden.

På andra platser i landet som exempelvis Hälsingland pågår projekt för att rusta upp och marknadsföra pilgrimsleder. I Västra Götalandsregionen prövas på flera håll satsning på pilgrimsverksamhet. Detta sammanhänger med en ökad efterfrågan på mer "meditativa" upplevelser. Orust kommun har anammat idén med nya vandringsleder i upplevelserika miljöer eftersom den bedöms främja samhällets utveckling. Hembygdsföreningarna och kyrkan ser i projektidén en ny samarbetsform för att bättre kunna bruka kulturarvet och främja sin verksamhet. Näringslivet har även efterfrågat mer tillgång till sevärd natur- och kulturområden för att stärka besöksnäringen.

Syftet med projektet var att först och främst att utröna vad som var genomförbart. Med detta följde en bedömning av vilka effekter för den lokala utvecklingen och tillväxten som kunnat uppstå. Det handlar exempelvis om fler besökare som stannar längre tid. Det handlar självfallet om fler arbetstillfällen hos alla deltagande parter som näringsliv, kommun och kyrka. Det handlar genomgående om en positiv landsbygdsutveckling. Ett nytänkande i projektet är att vi söker föra samman andliga intressen och näringslivets resurser.

Målgruppen är en mycket bred allmänhet, både boende på Orust och besökande. Vandringsleden blir tillgänglig för alla åldrar och alla nationaliteter. Leden går genom flera naturreservat med attraktiva och sevärd miljöer. Genom pilgrimstemat får vandringsleden en kulturhistoriskt internationell status. Pilgrimsmålet i Norden var den helige Olavs grav i Trondheim (Nidaros). En pilgrimsled från kontinenten via Orust och Dragsmarks kloster till Norge blir en ny och mycket speciell attraktion. Pilgrimsleden på Orust har blivit verklig och den är kvalitetssäkrad av Pilgrim i Sverige.



Utskottet för samhällsutveckling

2014-04-02

Utskottet för samhällsutveckling tackar för rapporten.

---



Utskottet för samhällsutveckling

2014-04-02

KS/2014:474

§ 53

### **Redovisning av energi- och klimatrådgivning i Orust kommun**

Peggy Magnusson, energi- och klimatrådgivare för Orust kommun i samarbete med Stenungsund och Tjörn, redovisar energi- och klimatrådgivningen i stort med lite axplock från årsredovisningen från 2013 och verksamhetsplanen samt blickade lite framåt.

Energi- och klimatrådgivningen riktas externt till hushåll, företag och organisationer och ska förmedla lokalt och regionalt anpassad kunskap om energieffektivisering, energianvändning och klimatpåverkan samt om förutsättningar att förändra energianvändningen i lokaler och bostäder.

Prioriterade mål för 2013 har varit framför allt varit energieffektivisering och det målet gäller även för 2014.

Utskottet för samhällsutveckling tackar för redovisningen.

---



Utskottet för samhällsutveckling

2014-04-02

Exp: Kommunstyrelsen

KS/2014:257

§ 54

**Medfinansiering av projektet Ålgård som besöksmål och kulturell mötesplats**

Kommunfullmäktige beslutade 2012-10-25 § 171 att genom detta beslut uttrycka en viljeriktning för fortsatt utveckling av Ålgårdskvarn och såg enligt följande:

”Orust kommun vill tillsammans med ideella krafter fortsätta att verka för ett tillgängliggörande av platsen för en bredare allmänhet. Arbetet med detta har redan påbörjats i och med byggandet av offentliga toaletter samt en upprustning av byggnader. Orust kommun ser att Ålgårds kvarn och såg har stor potential att bidra till att skapa en attraktiv boendemiljö på nordöstra Orust samt att främja turistnäring som ett besöksmål på Orust. Orust kommun ställer sig bakom och önskar vara en delaktig part i samverkan mellan ideella krafter och entreprenörer på Orust för att möjliggöra utveckling och hållbar förvaltning av platsen i en positiv riktning”.

Orust kommun sökte därefter, tillsammans med föreningen Ålgård, om och beviljades medel från Terra et Mare för att göra en förstudie om Ålgårds kvarn. Syftet var att öppna upp platsen och tillgängliggöra de kulturhistoriska värdena kring Ålgårds kvarn, att finna vägar att införliva verksamheter, t.ex. café eller museal/pedagogisk eller konstnärlig verksamhet på platsen.

Ålgårds kvarn och såg har sedan 2010 upprustats i olika etapper. Kvarnens bottenbjälklag har renoverats och fasaderna på byggnaderna har bytts.

Förstärkningsarbete på dammen samt byte av utskovsluckor har även utförts.

Det projektet är nu i det närmaste avslutat. Då nästa Leader-projektorganisation och inriktning ännu inte är klar har föreningen undersökt möjligheten att bygga vidare på förstudiens resultat i ett mindre projekt och planerar nu att ansöka om dessa medel hos Västra Götalandsregionen. Föreningen avser att stå som huvudman för projektet.

I skrivelse 2014-02-14 önskar föreningen att Orust kommun medfinansierar projektet Utveckling av Ålgård som besöksmål och kulturell mötesplats.

Medfinansieringen skulle enligt önskemålet ske dels genom ett stöd motsvarande hyreskostnaden under tiden 2014-07-01--2015-09-30, dels som insatser i form av arbetstimmar från berörda kommunala funktionärer. Sagda hyra är beräknad till 43 500 kr över projekttiden och arbetsinsatsen motsvarande 6 000 kr sammanlagt.

Kommunstyrelsen beslutade 2014-03-28 § 95 att inte medfinansiera projektet Ålgård som besöksmål och kulturell mötesplats på grund av den ekonomiska situationen i kommunen.

Föreningen begär därefter en omprövning av ärendet med utgångspunkten att föreningen själv erlägger lokalhyran och kommunens medfinansiering i sådant fall består av arbetade timmar i projektet.



Utskottet för samhällsutveckling

2014-04-02

Bo Anderssons (oberoende), Els-Marie Ragnars (FPO) och Sven Olssons (MP) förslag till kommunstyrelsen

Kommunstyrelsen beslutar

att gå in som medfinansiär i projektet ”Utveckling av Ålgård som besöksmål och kulturell mötesplats” innebärande ett godkännande av en insats om 30 kommunala tjänstemannatimmar i projektet, samt

att därmed också lämna föreningen tillgång till fastigheten Ålgård 1:4 med undantag enligt skrivelse 2014-02-14 och upplåta bostadshusets nedervåning till föreningen för en hyreskostnad av sammanlagt 43 500 kronor under projektiden.

Bertil Olssons (S) och Anne-Marie Peterssons (S) förslag till kommunstyrelsen

Kommunstyrelsen beslutar

att inte medfinansiera projektet Ålgård som besöksmål och kulturell mötesplats på grund av den ekonomiska situationen i kommunen.

Ordförande ställer förslagen mot varandra.

Utskottet för samhällsutveckling beslutar enligt Bo Anderssons (oberoende), Els-Marie Ragnars (FPO) och Sven Olssons (MP) förslag.

---

Bertil Olsson (S) och Anne-Marie Petersson (S) reserverar sig mot beslutet till förmån för eget förslag.





Utskottet för samhällsutveckling

2014-04-02

Exp: Kommunfullmäktige

KS/2014:29

§ 55

**Antagande av riktlinjer för bidrag till enskild väghållning inom Orust kommun**

Kommunstyrelsen beslutade 2014-02-27 § 48 att återremittera ärendet Bidrag till enskild väghållning till utskottet för samhällsutveckling med begäran om ytterligare konsekvensanalys och framtagande av ekonomiska underlag samt förtydligande kring pågående aktuella ärenden som berörs.

Utskottet för samhällsutvecklings förslag 2014-02-05 till Kommunstyrelsen var i enlighet med tjänstemannaförslag med ändringen att § 3 i Riktlinjer för bidrag till enskild väghållning inom Orust kommun, 2014-01-22, rörande Nybyggnads- och förbättringsbidrag stryks.

Orust kommun har sedan 1980 delat ut kommunala bidrag till vägsamfälligheter. Bidragen avser byggande och förbättringar av enskilda vägar samt ett årligt vägunderhåll. Anvisningarna för de villkor och kriterier som bidragsberättigande grundar sig på reviderades senast 1989 av kommunfullmäktige.

Inför 2014 har samtliga förvaltningsområden ställts inför besparingsåtgärder och de finansiella målen har stramats åt. Kommunens nya ekonomistyrningsprinciper med inriktning bl.a. på ökad internkontroll har beslutats av kommunfullmäktige och rutinöversyner görs inom flera områden i syfte att kommunen genom tydlig styrning och uppföljning ska få god kontroll över ekonomin.

Nuvarande anvisningar för bidrag är i vissa fall olyckligt formulerade bl.a. genom att nybyggnadsbidraget alltid ska utgå om vägsamfälligheten erhållit statsbidrag. Formuleringen innebär en risk att bidragen blir kostnadsdrivande och utanför budgetmässig kontroll, vilket därmed inte är överensstämmande med den ambition som kommunen har om tydlig styrning och uppföljning. Anvisningarna är uppdelade i två olika dokument vilket gör det svårtolkat.

De föreslagna Riktlinjerna för bidrag till enskild väghållning inom Orust kommun är författade på så sätt att de ska gälla över tid och i förhållande till årlig budgettram. Budgetramen sätts i den årliga budgetprocessen. Förslaget innebär, i relation till de gamla reglerna följande:

- Vägunderhållsbidraget är i förslaget riktat till samfälligheter med väg mellan 500-1000 m väglängd. Nuvarande regler ger även stöd till sträckor över 1000 m. Dessa längre vägar är stödberättigade hos Trafikverket (VVFS 1990:4) och kan hänvisas söka där.
- Nybyggnads- och förbättringsbidraget är i förslaget ändrat till "maximalt 12 % av Trafikverkets fastställda kostnad. Nuvarande regler har procentsatsen 15 % och med förutsättningen att "kommunala bidrag utgår alltid till vägförening respektive vägsamfällighet om statsbidrag beviljats". En



Utskottet för samhällsutveckling

2014-04-02

jämförelse avseende nivåer har gjorts med hjälp av Trafikverket. Jämförelsen visar på ett spann mellan kommuner som ger 0 % upp till 30 % i bidrag. 12 % är valt utifrån en rimlighetsbedömning och kommunens besparingsbeting.

Med ändringen av väghållningsbidragen enligt ovan blir 78 st (tidigare 179 st) vägföreningar stödberättigade till en årlig kostnad om 37 tkr (tidigare 150 tkr).

Per 2014-03-05 finns inga inneliggande ansökningar om nybyggnads- och förbättringsbidrag.  
Budget innevarande år 2014 är 300 tkr.

Kommunstyrelseförvaltningen anser att bidragsreglerna bör revideras för att säkra budgetstyrning och sammanföras i ett och samma styrdokument benämnt Riktlinjer för bidrag till enskild väghållning inom Orust kommun.

### **Beslutsunderlag**

Kommunstyrelseförvaltningens tjänsteskrivelse 2014-03-18

Kommunstyrelsens protokoll 2014-02-27

Kommunstyrelseförvaltningens skrivelse Riktlinjer för bidrag till enskild väghållning inom Orust kommun, 2014-01-22

Kommunfullmäktige § 6/89, Anvisningar för kommunala bidrag till nybyggnad och istandsättning/förbättring av enskild väg inom Orust kommun antagen av kommunfullmäktige

Kommunfullmäktige § 45/93, Anvisningar till kommunala bidrag till vägunderhåll antagna av kommunfullmäktige

Utskottet för samhällsutvecklings förslag till kommunstyrelsen

Kommunfullmäktige beslutar

att fastställa Riktlinjer för bidrag till enskild väghållning inom Orust kommun, 2014-01-22, och

att riktlinjerna ersätter tidigare Anvisningar för kommunala bidrag till nybyggnad och istandsättning/förbättring av enskild väg inom Orust kommun antagen av kommunfullmäktige § 6/89, samt

att riktlinjerna ersätter tidigare Anvisningar till kommunala bidrag till vägunderhåll antagna av kommunfullmäktige § 45/93.

---



Utskottet för samhällsutveckling

2014-04-02

KS/2014:473

§ 56

**Prognos, februari 2014 - verksamheten för samhällsutveckling**

Förvaltningsområdeschef Lena Tegenfeldt redovisar prognos, februari 2014.

Per februari visade prognosen på ett underskott om 1,1 miljoner. Drygt 850 000 kronor av avvikelsen härrör sig till räddningstjänsten och resterande till plan, mark och exploatering för konsultkostnader.

Per mars bedöms prognosen vara 1,4 miljoner till följd av tillkommande ej budgeterade kostnader om 300 000 för vägtrumma i Tuvesvik och framtagande av oljesaneringsplan.

Utskottet för samhällsutveckling tackar för redovisningen.

---



Utskottet för samhällsutveckling

2014-04-02

KS/2014:546

§ 57

### **Uppdrag om försäljning av kommunens fastigheter**

Utskottet för samhällsutveckling ger i uppdrag till förvaltningsområdeschef Lena Tegenfeldt att till nästa utskott göra en sammanställning över alternativa användningsområden för fastigheten Henån 1:306 (f.d. Henån 1:129). Alternativen bör innefatta egen kommunal verksamhet, samt externa intressenter som önskar hyra/köpa fastigheten.

---



Utskottet för samhällsutveckling

2014-04-02

KS/2014:156

§ 58

**Förvaltningsområdeschefen informerar - utskottet för samhällsutveckling**

Förvaltningsområdeschef Lena Tegenfeldt informerar om:

- Bagarevägen: Upphandlingen avbruten och kommer att göras om enligt beslut från Förvaltningsrätten. Bygglovets är överklagat. En process som kan ta upp till ett år. En dialog kommer att föras med arkitekt och miljö och byggnadsförvaltningen om möjligheten att inkomma med nytt bygglov. Perolof Melin presenterar en sammanställning av de olika kostnadsposterna i nuvarande förfrågningsunderlag. Förvaltningskontoret vidhåller att materialvalet är klokt, då det sparar underhållskostnader på sikt. Utskottet önskar inför fortsatt arbete att kostnadsposten dörröppnare ses över. I övrigt inga synpunkter. Förvaltningskontoret bedömer att nytt upphandlingsunderlag för godkännande kan presenteras på utskottet i maj månad.
- Henåns skola
- Budgetdagarna

Utskottet för samhällsutveckling tackar för informationen.

---



Utskottet för samhällsutveckling

2014-04-02

KS/2014:157

§ 59

**Informationsfrågor - utskottet för samhällsutveckling**

- Samrådsmöte om vindbruksplan, 5 maj 2014, kl. 18.00, Tegneby församlingshem
- Samrådsmöte om fördjupad översiktsplan för Slussen, 23 april 2014, kl. 18.00, Stenshults föreningslokal

Utskottet för samhällsutveckling tackar för informationen.

---



Utskottet för samhällsutveckling

2014-04-02

KS/2014:529

§ 60

**Godkännande av avtal om köp av del av fastigheten Svanesund 7:64**

Utskottet för samhällsutveckling ger förvaltningsområdeschef Lena Tegenfeldt i uppdrag att fullfölja ärendet till kommunstyrelsens arbetsutskott för beredning.

---



Utskottet för samhällsutveckling

2014-04-02

KS/2014:478

§ 61

**Anmälan om inkomna skrivelser, beslut m.m. - Utskottet för samhällsutveckling 2014**

**Kommunfullmäktiges beslut 2014-02-13 § 26**

Antagande av renhållningstaxa

**Kommunstyrelsens beslut 2014-01-30 § 29**

Godkännande av Verksamhetsplan 2014 – Energi- och klimatrådgivning i Orust kommun

**Kommunstyrelsens beslut 2014-02-27 § 62**

Fyllnadsväl i kommunstyrelsens utskott för samhällsutveckling

**Kommunstyrelsens beslut 2014-02-27 § 63**

Fyllnadsväl av vice ordförande i kommunstyrelsens utskott för samhällsutveckling

**Kommunstyrelsens beslut 2014-02-27 § 65**

Fyllnadsväl av ledamot i kommunstyrelsens utskott för samhällsutveckling

Anmälan läggs till handlingarna.

---