

Utskottet för samhällsutveckling

KALLELSE/underrättelse till
sammanträde

Ledamot som är förhindrad
inkallar ersättare att tjänstgöra.

Plats och tid Centrumhuset, Henån, sammanträdesrum Högholmen, 2017-11-29,
klockan 09:00

Ledamöter

Lars Larsson (C)
Michael Relfsson (FO)

Daniel Peterson (C)
Anders Arnell (M)

Ersättare

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

Övriga Lena Tegenfeldt, förvaltningsområdeschef
Elisabeth Martinsson, sekreterare

Utses att justera

Justeringens plats och tid Kommunstyrelseförvaltningen, Henån
Måndag 4 december, klockan 16:00

	Ärende	Dnr	Sidan
1.	Förvaltningsområdeschefen informerar - utskottet för samhällsutveckling	KS/2017:99	1
2.	Åtterrapporering om införande av boendeparkeringar i Mollösund	KS/2016:1902	2-3
3.	Information om försäljning av kommunala tomter - utskottet för samhällsutveckling	KS/2015:446	4
4.	Prövning av begäran om planbesked för fastigheten Morlanda-Slätthult 2:30	KS/2017:489	5-11



Utskottet för samhällsutveckling

	Ärende	Dnr	Sidan
5.	Ersättning vid friköp genom fastighetsreglering av mark för sjöbodsändamål	KS/2015:1501	12-15
6.	Avstämning av prioritering för detaljplaner och övriga uppdrag	KS/2015:1888	16
7.	Motion om utökad budget för avdelningen för detaljplaner inom samhällsutveckling	KS/2017:1607	17-19
8.	Beslut om deltagande i konferenser, styrgruppsmöten m.m. i samband med Ett Smart och Bärkraftigt Ösamfund (ESBÖ)	KS/2016:1920	20
9.	Statusrapport - Ombyggnation kommunhuset	KS/2016:1526	21
10.	Informationsfrågor - Utskottet för samhällsutveckling	KS/2016:213	22

ORUST KOMMUN

Lars Larsson
Ordförande

Elisabeth Martinsson
Sekreterare



Utskottet för samhällsutveckling

**Förvaltningsområdeschefen informerar - utskottet för
samhällsutveckling**

Dnr KS/2017:99



Utskottet för samhällsutveckling

Åtterrapportering om införande av boendeparkeringar i Mollösund

Dnr KS/2016:1902

Förslag till beslut

Utskottet för samhällsutvecklings förslag till kommunstyrelsen
Kommunstyrelsen beslutar att:

1. Godkänna rapporteringen.

Ärendebeskrivning

Taxa för boendeparkering har beslutats av kommunfullmäktige och kommunstyrelsen har uppdragit till förvaltningen att återkomma med en uppföljningsrapport i ärendet under hösten.

Åtterrapportering

Bakgrund

Parkeringssituationen i Mollösund har varit bekymmersam och skapat mycket irritation bland de boende, på grund av bland annat privatisering av markerade kommunala parkeringsplatser. I arbetet med att få fram en bra lösning av problemet togs även möjligheten att införa boendeparkeringar med. Förvaltningen har tillsammans med Mollösunds vägförening infört boendeparkering i kombination med avgiftsbelagda parkeringar. För att kunna mäta hur stor efterfrågan var på kort och för att inte sälja fler kort än det fanns parkeringar valdes att 1 kort per fastighet kunde köpas.

Nuläge

Efter införandet av boendeparkeringskort och med erfarenhet av år 2017, ser utfallet bra ut. Merparten av de boende i Mollösund är mycket nöjda över den nya lösningen som inte skapar lika mycket irritation och avundsjuka som tidigare. Många av de boende efterfrågar fler kort per fastighet och efter utvärdering kan man se att det finns möjlighet att erbjuda köp av 2 kort per fastighet. Detta kommer att införas från och med 2018.

Ekonomi

Antal sålda kort under 2017

	Antal	Summa
Årskort á 1 900 kronor	50 st.	95 000 kronor
Halvårskort á 1 400 kronor	35 st.	49 000 kronor
Månadskort á 500 kronor	15 st.	7 500 kronor
Summa	100 st.	151 500 kronor

Inklusive moms.



Utskottet för samhällsutveckling

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2017-11-08

Beslutet lämnas till

Förvaltningsområde samhällsutveckling



Utskottet för samhällsutveckling

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

Dnr KS/2015:446



Utskottet för samhällsutveckling

Prövning av begäran om planbesked för fastigheten Morlanda-Slätthult 2:30

Dnr KS/2017:489

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar att:

1. Pröva förutsättningarna att tillskapa byggrätt för restaurangverksamhet inom fastigheten Morlanda-Slätthult 2:30.

Ärendebeskrivning/sammanfattning

Sökande har inkommit med begäran om planbesked 2017-03-24 för att möjliggöra för restaurangverksamhet genom att släcka gällande detaljplan, laga kraft 1978-05-25, för fastigheten.

Fastigheten ligger i direkt anslutning till korsning i centrala Ellös. Enligt kommunens översiktsplan är tätorten centrum för sysselsättning och service för västra Orust. Korsningen vid skolan föreslås bli utformad som en rondell.

Gällande detaljplan reglerar områdets användning till mark avsedd för bensinförsäljning. Fastigheten omsluts av bestämmelse om förbud för utfart mot Gullbergsvägen/ Glimsåsvägen. Byggnad får inte uppföras till högre höjd än 4,4 meter.

Syftet med att släcka fastighet ur gällande detaljplan, för att tillskapa byggrätt för restaurangverksamhet, är att utöka utbudet av kommersiell service i Ellös.

Utredning

Bakgrund

Omkringliggande detaljplaner är främst framtagna under 1970- och 1990-talet. Fastigheten ingår i detaljplan för Ellös samhälle, laga kraft 1976-05-24. I direkt anslutning till fastighetens finns detaljplan för Ellös skola, laga kraft 1991-02-28 samt två detaljplaner för del av tätort Glimsås 1:125 m.fl., laga kraft 1994-03-23 samt Glimsås 1:185 m.fl., laga kraft 1996-02-28. Söder om fastigheten finns ändring och utvidgning av byggnadsplan för del av Ellös området Krappet, laga kraft 1976-08-19.

Den huvudsakliga aspekten som föranleder ansökan om planbesked, då ansökan avviker ifrån gällande detaljplan, är att ta tillvara på den centrala ytan för verksamhetsutveckling då marken idag är outnyttjad och på så sätt anpassa användningen efter dagens behov.

Bedömning

Kommunen bedömer att en nybyggnad är positiv för centrumutvecklingen i Ellös.

Ansökan avviker från gällande detaljplan i avseende områdets användning samt förbud mot utfart mot Gullbergsvägen/Glimsåsvägen. Området innehåller potentiellt förorenad mark då tidigare användning av ytan har varit området för



Utskottet för samhällsutveckling

bensinförsäljning. Kommunens miljöavdelning kan bedöma att det krävs provtagning inom området för att säkerställa dess lämplighet för ansökt användning samt behovet av eventuell sanering.

Trafiksituationen i fyrvägs korsningen är problematisk med höga hastighetsnivåer trots hastighetsbegränsning på 30 km/h och sikten är begränsad. Dialog med Trafikverket krävs gällande frågor som berör om- och utfart samt parkeringsytor och bedöms kunna hänskjutas till bygglovsskedet. Bifogad skiss i ansökan illustrerar placering av nybyggnad 2 meter från fastighetsgräns. Fastighetsägaren till Morlanda-Slätthult 2:30 hyr idag lokal för restaurangverksamhet som ligger i direkt anslutning till fastighet 2:30. En nybyggnation innebär att befintlig verksamhet flyttar från nuvarande hyreslokal till den nybyggda fastigheten. Lokalen kommer därefter att användas som lagerutrymme. Fastighetsägaren till Morlanda-Slätthult 2:30 och 2:85/2:85 behöver samordna frågor som berör in- och utfart samt parkeringsfrågor.

Gällande detaljplan för Ellös samhälle behöver i framtiden ersättas med ny detaljplan som tar hänsyn till samhällets rådande förhållanden och framtida utveckling. Genom att släcka fastigheten ur gällande detaljplan kan nybyggnad av restaurang påbörjas innan ny detaljplan är framtagen.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2017-11-09

Ansökan om planbesked, daterad 2017-03-24

Beslutet skickas till

Plan, mark och exploatering



Utskottet för samhällsutveckling

Ersättning vid upplåtelse av servitut för sjöbodrar och bryggor samt försäljning av mark för sjöbodrar

Dnr KS/2015:1501

Förslag till beslut

Kommunfullmäktige beslutar att:

1. Fastställa ersättning vid friköp genom fastighetsreglering av mark för sjöbodsändamål, enligt Ersättning vid friköp av sjöbodmark, 2017-07-26.

Ärendebeskrivning/sammanfattning

Kommunfullmäktige beslutade 2017-10-12 § 93 att återremittera frågan om ersättning vid friköp av mark för sjöbodsändamål på övriga angivna orter med motivering ”Återremiss för utredning av övergångsbestämmelser för friköp genom fastighetsreglering av mark för sjöbodsändamål för mantalsskrivna eller ägande genom arv eller hävd”.

En rättsutredning är genomförd avseende avgiftsdifferentiering av kommunala avgifter. Av denna framgår det att det enligt kommunallagen och rättspraxis inte är möjligt att tillämpa olika ersättningar vid försäljning av sjöbodmark till kommunmedlemmar. Kommunstyrelseförvaltningens förslag från 2017-07-26 kvarstår således i sin helhet.

Framtagen ersättningsmodell baseras på värdering från två oberoende värderingsfirmor. Ersättningen vid försäljning av mark för sjöbodsändamål genom fastighetsreglering föreslås av förvaltningen vara 80 % av genomsnittsvärdet enligt externa värderingar med en korrigering i prisbasmodellen baserat på sjöbodens läge och storlek.

Utredning

Bakgrund

Kommunfullmäktige beslutade 2016-12-08 § 140 att erbjuda sjöbodsägarna i Mollösund, Edshultshall, Hälleviksstrand, Stocken, Gullholmen och Härmanö friköp genom fastighetsreglering, samt att erbjuda sjöbodsägarna på Käringön upplåtelse med official-servitut.

Kommunfullmäktige beslutade 2017-10-12 § 93 att fastställa ersättning vid upplåtelse av servitut för sjöbod och brygga på Käringön samt att återremittera frågan om ersättning vid friköp av mark för sjöbodsändamål på övriga ovan angivna orter med motivering: ”Återremiss för utredning av övergångsbestämmelser för friköp genom fastighetsreglering av mark för sjöbodsändamål för mantalsskrivna eller ägande genom arv eller hävd”.

Ett tidigare beslut, fattat av kommunfullmäktige 2016-12-08, om att erbjuda sjöbodägarna i Mollösund, Hälleviksstrand, Stocken, Gullholmen och Härmanö



Utskottet för samhällsutveckling

friköp genom fastighetsreglering överklagades till Förvaltningsrätten. Förvaltningsrätten har meddelat dom där överklagandet avsågs.

Bedömning

Enligt Rättsutredning avseende avgiftsdifferentiering av kommunala avgifter, 2017-11-17, framgår det att det enligt kommunallagen och rättspraxis inte är möjligt att tillämpa olika ersättningar vid försäljning av sjöbodsmark till kommunmedlemmar. Enligt kommunallagen ska alla kommunmedlemmar behandlas lika om det inte finns sakliga och objektiva skäl för att göra avsteg från likställighetsprincipen. Att arrendatorn är folkbokförd i kommunen, äger fastighet genom arv eller hävd eller ej, bedöms inte vara skäl för avsteg från denna princip.

Inför beslutet i kommunfullmäktige 2016-12-08 § 139 och § 140 om ny arrendeavgift gällande lägenhetsarrende för sjöbod och brygga samt erbjudande om friköp genom fastighetsreglering har värdering av mark för sjöbodsändamål i Orust kommun utförts av två oberoende värderingsfirmor.

Ersättning för friköp föreslås baseras på ett genomsnittsvärde av de två värderingarna.

Ersättningen vid försäljning av mark för sjöbodsändamål genom fastighetsreglering föreslås vara 80 % av genomsnittsvärdet enligt värderingarna. Ersättningen bör utgå ifrån marknadsvärdet men då det enbart finns en möjlig köpare (sjöbodens ägare) drar detta ner ersättningen. För de sjöbodar som inte bedöms ligga i första raden närmast strandlinjen föreslås ersättningen per kvadratmeter vara 30 % av ersättningen per kvadratmeter för en sjöbod i första raden, då läget är avgörande för sjöbodsmarkens värde.

För sjöbodar med en areal som avviker från normalboden (30 kvm) görs en korrektion per kvadratmeter för den avvikande arealen med ett marginalvärde om 50 % av ersättningen per kvadratmeter. Marginalvärde används eftersom sjöbodsmarkens värde inte ökar eller minskar i förhållande till markens storlek om marken är mindre eller större än normalboden.

Bryggor ska även fortsättningsvis upplåtas med arrende, med undantag för bryggor på Karingön som får upplåtas med officialservitut.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2017-11-20

Ersättning vid friköp av sjöbodar, 2017-07-26

Rättsutredning avseende avgiftsdifferentiering av kommunala avgifter, 2017-11-17

Beslutet skickas till

Plan, mark och exploatering

Orust kommuns författningssamling



Utskottet för samhällsutveckling

**Avstämning av prioritering för detaljplaner och övriga
uppdrag**

Dnr KS/2015:1888



Utskottet för samhällsutveckling

Motion om utökad budget för avdelningen för detaljplaner inom samhällsutveckling

Dnr KS/2017:1607

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta att:

1. Med hänvisning till kommunstyrelseförvaltningens skrivelse, daterad 2017-11-08, anse motionen besvarad.

Ärendebeskrivning

Anders Arnell (M) har i motion, 2017-09-21, föreslagit att det från och med januari 2018 tillförs två nya tjänster för planarkitekter till förvaltningsområde Samhällsutveckling. Motionärens motivering är att Orust kommun har ett stort arbete framför sig för att förverkliga kommunens beslutade Bostadsförsörjningsprogram.

Förvaltningen delar motionärens uppfattning om att förverkligande av Bostadsförsörjningsprogrammet kräver omfattande arbetsinsatser. Insatserna behövs brett och inte enbart för arbetet med detaljplaner. För att möjliggöra önskad tillväxt behöver nödvändig kapacitetsutbyggnad av vatten och avlopp ske i takt med beslutad VA-plan. Genom markanvisningsprogram och markanvisningar styrs ändamål på byggnation för exploateringsprojekt.

Inför 2017 förstärktes plan-, mark- och exploatering med en planarkitektstjänst. Under året har en upphandlad konsult ersatt en vakans för en föräldraledighet. Denna återkommer i början av 2018 men förvaltningen avser att bibehålla konsulten som är självfinansierad och debiterar ut 100 % av sin tid. Samtidigt förstärks mark- och exploatering temporärt under 2018 med en 80 % tjänst för att arbeta ned ackumulerad ärendemängd och korta handläggningstiderna. Den temporära tjänsten finansieras genom omprioritering inom ram. En projektledartjänst 100 % tillkommer (omprioritering inom ram) för arbete med VA-investeringar, liksom ytterligare 25 % upphandlingsstöd som bedöms finansieras genom bättre avtal och kostnadsbesparingar.

Sammantaget så är antalet tjänster för 2018, jämfört med 2016, ökats med 4,05. En är finansierad genom ramtillskott och 3,05 inom ram. Förvaltningens bedömning är att detta motsvarar resursbehovet för nästkommande år utifrån de prioriteringar som gjorts i Bostadsförsörjningsprogram och VA-plan. Det kan inte uteslutas att ytterligare resursbehov kan komma att behövas för 2019, vilket i sådana fall inarbetas i kommande budgetprocess.



Utskottet för samhällsutveckling

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2017-11-08

Motion, daterad 2017-09-21

Beslutet lämnas till

Motionären



Utskottet för samhällsutveckling

Beslut om deltagande i konferenser, styrgruppsmöten m.m. i samband med Ett Smart och Bärkraftigt Ösamfund (ESBÖ)

Dnr KS/2016:1920

Förslag till beslut

Utskottet för samhällsutveckling beslutar att:

1. Godkänna att ordinarie ledamöter i utskottet för samhällsutveckling är arvodesberättigade för deltagande i Kick-off för Interreg-projektet ESBÖ, 30-31 oktober 2017. Utrymme för arvode finns i budget för 2017.
2. Godkänna att Lars Larsson (C), som ordförande i utskottet för samhällsutveckling, ingår som ordinarie ledamot i styrgruppen för Interreg-projektet ESBÖ och därmed är arvodesberättigad.
3. Godkänna att Anders Arnell (M), som vice ordförande i utskottet för samhällsutveckling, ingår som ersättare i styrgruppen för Interreg-projektet ESBÖ och därmed är arvodesberättigad.

Ärendebeskrivning

Kommunstyrelsen beslutade 2017-01-25 § 2 bland annat att Orust kommun tillsammans med Hvaler kommune ansöka om Interreg-projektet Ett Smart och Bärkraftigt Ö-samfund – Orust och Hvaler (ESBÖ). Ansökan har beviljats och projektet startades upp under hösten med en Kick-off innehållande bland annat presentation av projektet och medfinansiärer, workshop och studieresa på Orust. Till Kick-offen var berörda delprojektledare och medarbetare både från Orust och Hvaler kommune inbjudna men även ordinarie ledamöter från utskottet för samhällsutveckling.

Vid Kick-offen hade utsedd styrgrupp sammanträde där representanterna från utskottet för samhällsutveckling är Lars Larsson (C), som ordinarie, och Anders Arnell (M), som ersättare men med ständig närvarorätt vid sammankomster med styrgruppen.

Beslutet ligger till grund för utbetalning av arvodesersättning.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2017-11-09

Beslutet lämnas till

HR-enheten

Kommunstyrelsens ordförande



Utskottet för samhällsutveckling

Statusrapport - Ombyggnation kommunhuset
Dnr KS/2016:1526



Utskottet för samhällsutveckling

Informationsfrågor - Utskottet för samhällsutveckling

Dnr KS/2016:213