

Utskottet för samhällsutveckling

KALLELSE/underrättelse till  
sammanträde

Ledamot som är förhindrad  
Inkallar ersättare att tjänstgöra

Plats och tid Centrumhuset, Henån, sammanträdesrum Högholmen, 2017-08-16,  
klockan 09:00

Ledamöter

Lars Larsson (C)  
Michael Relfsson (FPO)  
Sirko Witte (S)  
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 21 augusti 2017, klockan 17:00

	<b>Ärende</b>	<b>Dnr</b>	<b>Sidan</b>
1.	Förvaltningsområdeschefen informerar - utskottet för samhällsutveckling	KS/2017:99	1
2.	Information om delegationsbeslut rörande samhällsutveckling	KS/2017:148	2
3.	Information om överklagande av Trafikverkets beslut, ärende nr 2017/50432	KS/2017:289	3
4.	Information om försäljning av kommunala tomter - utskottet för samhällsutveckling	KS/2015:446	4



## Utskottet för samhällsutveckling

	<b>Ärende</b>	<b>Dnr</b>	<b>Sidan</b>
5.	Ersättning vid upplåtelse av servitut för sjöbodar och bryggor samt försäljning av mark för sjöbodar	KS/2015:1501	5-8
6.	Antagande av tillägg till detaljplan för del av Morlanda-Slätthult 1:29	KS/2016:205	9-10+separat handling
7.	Prövning av begäran om planbesked för fastigheten Röra-Ång 1:35	KS/2017:680	11-15
8.	Informationsfrågor - Utskottet för samhällsutveckling	KS/2017:148	16

## ORUST KOMMUN

Lars Larsson  
Ordförande

Elisabeth Martinsson  
Sekreterare





Utskottet för samhällsutveckling

**Förvaltningsområdeschefen informerar - utskottet  
för samhällsutveckling**

Dnr KS/2017:99



Utskottet för samhällsutveckling

## **Information om delegationsbeslut rörande samhällsutveckling**

Dnr KS/2017:148



Utskottet för samhällsutveckling

**Information om överklagande av Trafikverkets  
beslut, ärende nr 2017/50432**

Dnr KS/2017:289



Utskottet för samhällsutveckling

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

Dnr KS/2015:446



Utskottet för samhällsutveckling

## **Ersättning vid upplåtelse av servitut för sjöbodar och bryggor samt försäljning av mark för sjöbodar**

Dnr KS/2015:1501

### **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.

### **Syfte**

Syftet är att upphäva beslut antaget av kommunfullmäktige 2003-05-22 § 37 där ersättningen för ett sjöbodsservitut på Käringön fastställdes till 60 000 kronor.

Fastställa ny ersättning för servitut på sjöbodar och bryggor på Käringön samt fastställa ersättning vid försäljning av sjöbodsmark vid friköp genom fastighetsreglering på övriga ovan angivna orter.

### **Bedömning**

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. Värdeutlåtandena visar att den tidigare antagna ersättningen om 60 000 kronor för servitut på Käringön inte är marknadsmässigt.

Ersättning för servitutsupplåtelse på Käringön och friköp på övriga orter föreslås baseras på ett genomsnittsvärde av de två värderingarna.

Ersättningen för upplåtelse av servitut för sjöbod föreslås vara 65 % av genomsnittsvärdet enligt värderingarna och ersättningen för upplåtelse av servitut för bryggor föreslås vara 40 % av ersättningen för sjöboden. Ersättningen bör utgå ifrån marknadsvärdet men då det enbart finns en möjlig köpare (sjöbodens ägare) samt att det inte är en total upplåtelse av markområdet, drar detta ner ersättningen. Enligt kommunfullmäktiges beslut 2016-12-08 § 140 ska servitut för bryggor enbart erbjudas på Käringön.

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





## Utskottet för samhällsutveckling

sjöbodsmarkens värde inte ökar eller minskar i förhållande till markens storlek om marken är mindre eller större än normalboden. Detta gäller både för servitut och friköp av sjöbodsmark.

Bryggor på andra orter än Kåringön ska även fortsättningsvis upplåtas med arrende.

### **Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse, 2017-07-26

Ersättning vid servitutsupplåtelse av sjöbodsmark, 2017-07-26

Ersättning vid friköp av sjöbodsmark, 2017-07-26

### **Förslag till beslut**

Utskottet för samhällsutvecklings förslag till kommunstyrelsen

Kommunfullmäktige beslutar

att upphäva beslut antaget av kommunfullmäktige 2003-05-22 § 37 i den del som avser fastställande av ersättning för sjöbodsservitut på Kåringön, samt

att fastställa ersättning vid upplåtelse av servitut för sjöbod och brygga på Kåringön, enligt Ersättning vid servitutsupplåtelse av sjöbodsmark, 2017-07-26, och

att fastställa ersättning vid friköp genom fastighetsreglering av mark för sjöbodsändamål, enligt Ersättning vid friköp av sjöbodsmark, 2017-07-26.

### **Beslutet skickas till**

Plan, mark och exploatering

Orust kommuns författningssamling



Utskottet för samhällsutveckling

## **Antagande av tillägg till detaljplan för del av Morlanda-Slätthult 1:29**

Dnr KS/2016:205

### **Bakgrund**

Utskottet för samhällsutveckling beslutade 2016-10-05 § 134 att godkänna tillägg till detaljplan för del av fastigheten Morlanda-Slätthult 1:29, för samråd.

Planhandlingarna har varit föremål för samråd enligt 5 kap 11§ PBL under tiden 19 oktober – 10 november 2016. Under samrådet inkom 14 yttranden vilka redovisas samt besvarats i samrådsredogörelsen. Merparten av samrådskretsen har meddelat att de inte har något att erinra mot planförslaget. Lantmäteriet anser dock att ärendet inte skall handläggas som en ändring av detaljplan, i och med att tillägget innebär så pass genomgripande förändringar av detaljplanen, såsom att ett naturområde görs om till kvartersmark. I och med att planförslaget inte godkänts av hela samrådskretsen, växlas planförfarandet från begränsat standardförfarande till standardförfarande. Samrådsskedet följs därmed av ett granskningskede.

Planändringen har varit utsänd för granskning enligt 5 kap 18 § 2 PBL under tiden 10 april – 1 maj 2017. Under granskningen inkom 6 yttranden vilka redovisas i granskningsutlåtandet.

Kommunen har varit i kontakt med Lantmäteriet samt Länsstyrelsen i samband med att plankartan har justerats, utifrån de yttranden som inkommit.

Övriga inkomna yttranden avser i huvudsak plantekniska frågor för blocknedfall. SGI pekade främst på att säkerställa begränsning för byggnation på platser där viss risk bedöms föreligga, antingen via reglering i planbestämmelserna alternativt att i kommande planskeden säkerställa vilka åtgärder som krävs för bebyggelse.

### **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**

Merparten av samrådskretsen har meddelat att de inte har något att erinra emot planförslaget. Inkomna yttranden har främst berört justeringar av plankartan för att förtydliga vilka bestämmelser som tillkommit och vilka som har upphävts men även redovisningsteknik har ändrats för att öka läsbarheten. Tillägget till detaljplanen föreslås därmed godkännas för antagande.

### **Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse, 2017-07-27

Antagandehandling - Plankarta för tillägg till detaljplan för del av Morlanda-Slätthult 1:29, 2017-06-05



## Utskottet för samhällsutveckling

Antagandehandling - Planbeskrivning för tillägg till detaljplan för del av Morlanda-Slätthult 1:29, 2017-06-05

Antagandehandling - Granskningsutlåtande för tillägg till detaljplan för del av Morlanda-Slätthult 1:29, 2017-06-05

### **Förslag till beslut**

Utskottet för samhällsutveckling beslutar

att anta tillägg till detaljplan för del av Morlanda-Slätthult 1:29, upprättad 2016-09-19 och justerad 2017-06-05, enligt plan- och bygglagen 5 kap 27 §.

### **Beslutet skickas till**

Plan-, mark- och exploatering



Utskottet för samhällsutveckling

## **Prövning av begäran om planbesked för fastigheten Röra- Äng 1:35**

Dnr KS/2017:680

### **Syfte**

Ansökan inkommer 2017-04-12 syftar till att ge byggrätt till befintlig lada som idag saknar byggrätt samt möjliggöra en bostad inom denna. Inom fastigheten finns två bostadshus och sökande önskar även att bygga till det befintliga större bostadshuset och att byggrätten utökas till totalt 350 kvm inom fastigheten.

### **Bakgrund**

I gällande byggnadsplan för del av Henån, Äng norra, laga kraft 1983-07-17 har befintlig lada inte fått någon byggrätt utan ligger inom mark som ej får bebyggas. Samtliga byggnader fanns på platsen när byggnadsplanen upprättades, de två bostadshusen är uppförda kring förra sekelskiftet, det större huset 1890 och det mindre 1929 enligt fastighetsägaren. När ladan uppfördes är osäkert.

Sökande önskar att möjliggöra totalt tre bostäder inom fastigheten varav en avses rymmas inom befintlig lada och önskar en byggrätt på totalt 350 kvm inom fastigheten. Nuvarande byggnadsplan medger högst 200 kvm. Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten och avlopp.

Fastigheterna ligger inom riksintresse avseende högexploaterad kust enligt MB 4 kap 4 §. Enligt kommunens översiktsplan, antagen 2009 ligger fastigheten inom Henåns samhällsområde. Området norr om fastigheten omfattas av strandskydd.

### **Bedömning**

Bestämmelserna i Miljöbalken 4 kap avseende högexploaterad kust utgör inte hinder för utveckling av befintliga tätorter. Fastigheten ligger inom Henåns samhällsområde och består av redan ianspråktagen tomtmark.

Att ladan ges byggrätt och bevaras bedöms positivt för det gårdsrum som byggnaderna tillsammans utgör. Detaljplanen bör utformas så att befintliga byggnaders karaktär bevaras.

Då ansökan avser en enskild fastighet med lågt allmänt intresse föreslås detaljplanen ges en prioritet tre på en tregradig skala vilket innebär att planen bedöms kunna antas 3:e kvartalet 2020.

### **Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse 2017-07-11

Översiktskarta, orthofoto 2014

Fastighetskarta, 2017-07-12

Foton, 2017-05-10



## Utskottet för samhällsutveckling

### **Förslag till beslut**

Utskottet för samhällsutveckling beslutar

att i en detaljplan pröva förutsättningarna för att tillskapa byggrätt för befintlig lada samt tillbyggnad av det större befintliga bostadshuset, och

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

att detaljplanen avses kunna antas av utskottet för samhällsutveckling under 3:e kvartalet 2020.

### **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

## **Informationsfrågor - Utskottet för samhällsutveckling**

Dnr KS/2017:148