



Utskottet för samhällsutveckling

2015-02-04

Plats och tid Centrumhuset, Henån, Vallerö, 2015-02-04 08:15-15:00

Beslutande Lars Larsson (C)  
Michael Relfsson (FPO)  
Sirko Witte (S)  
Christer Hellekant (MP)  
Anders Arnell (M)

Övriga deltagande Se sidan 2

Utsets att justera Anders Arnell

Justeringens plats och tid Kommunstyrelseförvaltningen, Henån  
Fredag 13 februari 2015, kl. 09:00

Sekreterare ..... Paragraf 1-19  
Elisabeth Martinsson

Ordförande .....  
Lars Larsson

Justerare .....  
Anders Arnell

---

**BEVIS**

Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ Utskottet för samhällsutveckling

Sammanträdesdatum 2015-02-04

Datum för anslags uppsättande 2015-02-16 Datum för anslags nedtagande 2015-03-03

Förvaringsplats för protokollet Kommunstyrelseförvaltningen, Henån  
.....  
Elisabeth Martinsson



Utskottet för samhällsutveckling

2015-02-04

Övriga deltagare:

Lars Lindgren, affärsdrivande chef

Elisabeth Martinsson, sekreterare

Anders Andersson, driftledare, § 1

Sarita Blohm, tillståndsmyndigheten i Göteborg, § 2

Angelica Kjellén-Malm, tillståndsmyndigheten Göteborg, § 2

Christer Kjörneberg, planarkitekt, § 4-7

Rickard Karlsson, plan-, mark- och exploateringschef, § 4-8

Lena Janson (V), ej tjug ersättare

Jan Gustavsson (FP), ej tjug ersättare



Utskottet för samhällsutveckling

2015-02-04

KS/2015:146

§ 1

**Informationsfrågor - utskottet för samhällsutveckling**

Driftledare Anders Andersson informerar om utfallet av gjord investering, för flispannan i Ellös - energiutsläpp m.m.

Utskottet för samhällsutveckling tackar för informationen.

---



Utskottet för samhällsutveckling

2015-02-04

Exp: Ekonomienheten

KS/2015:127

§ 2

**Godkännande av internkontrollplan för förvaltningsområde samhällsutveckling år 2015**

Kommunstyrelsen beslutade den 25 september 2014 att anta Riktlinjer för intern kontroll. Enligt Kommunallagen 6 kap 7 § ska varje nämnd i en kommun tillse att verksamheten bedrivs i enlighet med de mål och riktlinjer som fullmäktige har bestämt och i enlighet med de föreskrifter som gäller för verksamheten.

Förvaltningsområde samhällsutveckling har valt ut tre områden för den egna interna kontrollen, till detta tillkommer senare ett antal områden som ska vara kommunövergripande. Urvalet sker utifrån risk och väsentlighet.

*Beslutsunderlag*

Skrivelse 2015-01-26

Internkontrollplan för år 2015

Utskottet för samhällsutveckling beslutar

att godkänna internkontrollplan för förvaltningsområde samhällsutveckling år 2015.

---



Utskottet för samhällsutveckling

2015-02-04

Exp: Administrativ samordnare/handläggare för serveringstillstånd

KS/2014:1737

§ 3

**Fråga om återkallelse av serveringstillstånd med stöd av 9 kap 18 § Alkohollagen (2010:1622)**

Kommunfullmäktige i Orust kommun fattade den 8 februari 2012 beslut om att från och med den 1 mars 2012, överföra handläggningen av alkoholärenden till tillståndsenheten, Sociala resursförvaltningen i Göteborgs Stad.

██████████ har sedan den 5 september 2013 haft tillstånd att servera alkoholdrycker till allmänheten i ██████████. I samband med ansökan om serveringstillstånd lämnade ██████████ in ett hyresavtal som var undertecknat av ██████████ som både hyresgäst och hyresvärd.

Ett krav för att kunna bedriva verksamhet med serveringstillstånd är att bolaget har rätt att disponera de lokaler verksamheten bedrivs i och att verksamheten är godkänd av hyresvärderna. Finns inte ett giltigt hyresavtal för verksamheten har bolaget ingen dispositionsrätt till lokalerna.

██████████ lämnade sin post som styrelseledamot den 16 januari 2014. ██████████ var den person med betydande inflytande i verksamheten som genomfört kunskapsprovet. Eftersom han numera inte längre finns kvar som person med betydande inflytande i bolagets verksamhet uppfyller bolaget idag inte Alkohollagens krav på kunskap i Alkohollagen. Denna förändring har inte anmälts till tillståndsenheten.

Ekonomisk skötsamhet är en av förutsättningarna för att kunna få och behålla ett serveringstillstånd. Det krävs av en tillståndshavare att han självmant fullgör sina åligganden när det gäller bl.a. skatter och avgifter och att han reglerar uppkomna skulder. Misskötta skatte- och avgiftsbetalningar av betydande belopp och vid mer än ett fåtal tillfällen är grunden för återkallelse av serveringstillståndet.

Mot bakgrund av utredningen i ärendet bedömer förvaltningen att bolaget och dess företrädare inte uppfyller lämplighetskraven i 8 kap 18 § p3 samma lag återkallas. Skäl till beslut framgår av utredning daterad den 12 november 2014.

*Beslutsunderlag*

Utredning från tillståndsenheten daterad 2014-11-12.

Utskottet för samhällsutveckling beslutar

att med stöd av 9 kap 18 § Alkohollagen återkalla serveringstillståndet för ██████████

██████████

---



Utskottet för samhällsutveckling

2015-02-04

Exp: Plan-, mark- och exploatering

KS/2013:1881

## § 4

**Godkännande av plansamråd för tillägg till detaljplan för del av Lavön 2:20, 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.

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

Utskottet för samhällsutveckling beslutade, 2014-03-19, 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 förfarande enligt PBL 5 kap 7 §.

*Beslutsunderlag*

Skrivelse, 2015-01-19

Samrådshandling, planbeskrivning, 2015-01-26

Samrådshandling, plantillägg, 2015-01-26

Utskottet för samhällsutveckling beslutar

att godkänna planförslaget för samråd enligt Plan- och bygglagen 5 kapitlet 7 §.

---



Utskottet för samhällsutveckling

2015-02-04

Exp: Kommunfullmäktige

KS/2014:1459

## § 5

**Planbesked för fastigheten Henån 1:306 m.fl.**

Sökanden, Orustbostäder, har 30 juni 2014, inkommit med ansökan om planbesked. Syftet är att inom ramen för en detaljplaneprocess, få prövat om det finns möjligheter att uppföra tre flerbostadshus i tre våningar med inredd vind på den del av Henån 1:306, som ligger sydost om kommunhuset mellan Ävägen och Henån, se bilaga, 2015-01-19, område **A**.

Enligt översiktsplan 2009 är fastigheten belägen inom norra kommundelen och tillhör den centrala delen av **Henåns** samhällsområde samt ligger inom riksintresse kustzon enligt miljöbalken 4 kap 1-4§. Översiktsplanen konstaterar att Henåns centrum, som ligger i direkt anslutning till planområdet, innehåller det största samlade serviceutbudet i kommunen där det är angeläget att förbättra tillgängligheten bland annat genom fler parkeringsytor

För området gäller detaljplan lagakraftvunnen 1990-12-03 som anger parkering samt detaljplan lagakraftvunnen 1969-06-16 med område för personbilsparkering som bestämmelse.

För området gäller detaljplan lagakraftvunnen 1990-12-03 som anger parkering samt detaljplan lagakraftvunnen 1969-06-16 med område för personbilsparkering som bestämmelse.

Riksintresset avseende kustzonen enligt 4 kap. miljöbalken påverkas inte då förslaget innebär en prövning av redan befintlig markanvändning inom Henåns samhälle.

Översiktplan 2009 anger att kommunens mål är att det ska finnas en planberedskap som möjliggör en utbyggnad av minst 140 bostäder under planperioden (15 år). Den förstudie som utarbetats erbjuder 44 lägenheter fördelade på 1-4 rum och kök där 2:or och 3:or dominerar. Utöver allmänna riktlinjer i översiktplanen finns inga specificerade kommunala intentioner framlagda, som innebär restriktioner för en planändring.

Planprövningen måste förutom att pröva lämpligheten för ett boende i området även undersöka och säkerställa det långsiktiga behovet för allmän parkering. Det aktuella området utnyttjas idag för allmän parkering, ca 50 platser främst för anställda och besökare till kommunhuset och närområdets serviceanläggningar. Förstudien redovisar ett nergrävt källargarage med ca 60 platser, som kommer att tillfredsställa boendeparkering men där det även finns möjligheter till uthyrning. Förutom att förse med parkering för kvarterets eget behov (44 platser samt ytterligare 3 platser för besökande) skulle resterande platser uthyras till exempelvis arbetsparkering. Men ett ianspråktagande för bostadsändamål innebär att merparten av befintliga parkeringsmöjligheter måste ersättas på annan närbelägen plats.



Utskottet för samhällsutveckling

2015-02-04

En möjlig yta som skulle erbjuda möjligheter till en välbelägen parkeringsyta är söder om korsningen Katarinas väg och Ävägen, se bilaga, 2015-01-19, område **B**, (parkmark i gällande plan lagakraftvunnen 1969-06-16) med en möjlig förläggning av 38 platser, vilket kommer att balansera förlusten av allmänna uppställningsplatser inom Henån 1:306.

Ytterligare möjliga ytor, som bör undersökas för utökning av parkeringsutbudet, är i hörnet mellan Ävägen och Kaprifolvägen, se bilaga, 2015-01-19, område **C**, (parkmarksmark i gällande plan lagakraftvunnen 1979-08-07) där ett markbyte med Henån 1:81 kan resultera i ca 30 platser samt en obebyggd skafthtomt i kommunal ägo, Henån 1:291, mellan Ävägen och Henån, se bilaga, 2015-01-19, område **D**, (bostadsändamål i gällande plan lagakraftvunnen 1979-08-07), som kan rymma ca 35 platser. De två sista områdena kan även fungera som parkeringsplatser för framtida utbyggnad området väster om Kaprifolgården.

Ytterligare faktorer som måste bevakas under planarbetet är de gotekniska förhållandena utmed ån samt säkerställande av skydd för havsnivåhöjningen vad avser bostadsdelarna av byggandet.

Gångförbindelsen, som leder från Ävägen till bron över ån och vidare till t ex bussterminalen är en annan funktion som är angeläget att slå vakt om. Befintlig transformatorstation vid bron behöver flyttas.

#### *Beslutsunderlag*

Skrivelse daterad 2015-01-19

Bilaga daterad 2015-01-19

Ansökan daterad 2014-06-30

Utskottet för samhällsutvecklings förslag till kommunstyrelsen

Kommunfullmäktige beslutar

att i detaljplan pröva förutsättningar för byggande av flerbostadshus i centrala Henån vilket är förenligt med översiktsplanens intentioner, och

att därmed tillse att utbudet av allmän parkering bibehålls under såväl genomförandeskedet som efter färdigställande, och

att undersöka möjligheten att tillskapa utrymme för ytterligare ytor för allmän parkering inom närområdet, och

att ansvarsfördelning mellan kommun och exploatör regleras så att exploatören betalar kostnaden för detaljplanens upprättande, samt

att uppdra till Kommunstyrelsen att försälja den del av fastigheten Henån 1:306 som planbeskedet avser till Orustbostäder för ett marknadspris när detaljplanen vunnit laga kraft.

---





Utskottet för samhällsutveckling

2015-02-04

**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.

Detaljplanens tidsmässiga behandling bestäms genom politiska beslut. Före beslut om lämplig prioriteringsordning görs en bedömning av planobjektets värde för kommunens bostads- och industrimarksförsörjning och i vilken ordning ärenden inkommit.

Observera att ett negativt planbesked inte går att överklaga.



Utskottet för samhällsutveckling

2015-02-04

Exp: Kommunfullmäktige

KS/2013:1229

## § 6

**Planbesked för fastigheten Härmanö 2:19 m.fl.**

Bostadsrättsföreningen Gullholmens pärla har den 1 juli 2013 inkommit med ansökan om planbesked för ändring av detaljplan på fastigheten Härmanö 2:19. Begäran avser planändring som medger café-, restaurang- och butiksverksamhet inom fastighetens källarplan.

Caféverksamheten har sedan tidigare bedrivits av olika entreprenörer men har nu återigen kommit i föreningens ägo varmed det också upptäcktes att verksamheten saknar bygglov. Miljö- och byggnadsförvaltningen har 2013-06-05 beviljat tillfälligt bygglov för café-/restaurangverksamhet samt viss butiksverksamhet t.o.m. 2018-06-31, enligt 33 § Plan- och bygglagen. Miljö- och byggnadsnämnden har uppmanat sökanden om att inkomma med ansökan om planbesked till planavdelningen. Länsstyrelsen upphävde miljö- och byggnadsförvaltningens beslut 2014-02-28 med hänsyn till att inget planarbete har påbörjats och att ansökan om planbesked visar att det är en åtgärd som inte kan betraktas som tillfällig och grund för tillfälligt bygglov då saknas.

Parallellt med att arbetet med planbeskedet påbörjades, beviljade byggnadsnämnden ett permanent bygglov för caféverksamheten och betraktade användningen som en mindre avvikelse från gällande plan. Beslutet har överklagats av granne och Länsstyrelsen upphävde miljö- och byggnadsförvaltningens beslut 2014-10-08 med hänsyn till att caféverksamheten ej kan uppfattas om en mindre avvikelse och ej är förenlig med planens syfte.

Fastigheten Härmanö 2:19 ligger vid torget på Härmanö. Inom området finns andra aktuella problemställningar. En byggnad avsedd för postboxar ligger idag inom mark undantagen bebyggelse och saknar bygglov. Ett förslag finns om en ny placering i anslutning till det brandgarage som finns i närheten av kyrkan, alternativt som en tillbyggnad till livsmedelsbutiken. Samtliga förslag innefattar mark som ej får bebyggas enligt gällande plan. Orust pastorat har ställt sig positivt att postboxhuset förläggs på fastigheten Härmanö 2:89. Det kan konstateras att intilliggande bostadshus, Härmanö 2:86 samt 2:127, har, likt Gullholmens pärla, bottenvåningar med direktentré mot gata, som kan användas för kommersiell verksamhet, se bilaga daterad 2015-01-19. Innan planavgränsningen slutgiltigt fastställs föreslås att en förfrågan ställs till ägarna till ovanstående fastigheter huruvida det finns intresse att pröva ett handelsändmål. Ett positivt intresse kan på sikt bidra till en, om än begränsad, möjlighet till ett utökat näringsliv.

För området gäller en byggnadsplan lagakraftvunnen 1981-09-17.

Kommunen har genom bygglovsbeviljandet i praktiskt handling deklarerat att något behov av planändring för caféverksamheten ej föreligger i detta fall. Bedömningen delas dock ej av Länsstyrelsen.



Utskottet för samhällsutveckling

2015-02-04

Översiktsplanen har tydligt klargjort att kommunens övergripande mål är att samhällets ska vidareutvecklas som ett levande helårssamhälle. Detta förutsätter goda kommunikationer, bibehållen service och utvecklingsförutsättningar för verksamheter och boende.

Ett positivt planbesked är förenligt med översiktsplanens intentioner och innebär en planläggning där lokalisering av postboxhus, legalisering av caféverksamhet samt möjligheter för ytterligare handel prövas.

*Beslutsunderlag*

Skrivelse daterad 2015-01-19

Bilaga daterad 2015-01-19

Ansökan daterad 2013-07-01

Utskottet för samhällsutvecklings förslag till kommunstyrelsen

Kommunfullmäktige beslutar

att i en detaljplan pröva förutsättningarna för att bygg rätt avsedd för café/handel inom fastigheten Härmanö 2:19, 2:86 samt 2:127, och

att även pröva en ny lokalisering av postboxhuset inom fastigheten Härmanö 2:89, och

att som skäl ange att planläggningen är förenlig med översiktsplanens intentioner, och

att planen avses kunna antas andra kvartalet 2015, samt

att finansieringen av planarbetet bestäms i en närmare analys i inledningsskedet, vilka som kan tillgodogöra sig ett mervärde av en ny detaljplan.

---

**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.

Detaljplanens tidsmässiga behandling bestäms genom politiska beslut. Före beslut om lämplig prioriteringsordning görs en bedömning av planobjektets värde för kommunens bostads- och industrimarksförsörjning och i vilken ordning ärenden inkommit.

Observera att ett negativt planbesked inte går att överklaga.



Utskottet för samhällsutveckling

2015-02-04

Exp: Kommunfullmäktige

KS/2014:1341

## § 7

**Planbesked för fastigheten Edshultshall 1:9**

Sökanden, fastighetsägarna, har 3 september 2014, inkommit med ansökan om planbesked. Syftet är att inom ramen för en detaljplaneprocess, få prövat om det finns möjligheter att skapa mervärden i form av ytterligare byggrätter på Edshultshall 1:9 i samband med att fastighetsägarna önskar dela upp fastigheten genom en klyvningsprocess.

Enligt översiktsplan 2009 är fastigheten belägen inom västra kommundelen och tillhör **Edshultshall/Barrevik** samhällsområde samt ligger inom riksintresse kustzon enligt Miljöbalken 4 kap 1-4 §. Översiktsplanen understryker att ”Edshultshalls gamla fiskeläge har ett stort kulturhistoriskt värde. Gällande detaljplan är otidsenlig och bör på sikt ersättas med en ny detaljplan som bland annat säkerställer de kulturhistoriska värdena. Det är också viktigt att se över parkerings- och trafiksituationen, liksom möjligheterna att skapa fler båtplatser och sjöbodslägen. Viss förtätning är möjlig”.

Fastigheten Edshultshall 1:9 sträcker sig tvärs över samhället från hamnen över allmänna vägen, se bilaga daterad 2015-01-19.

För området gäller detaljplan lagakraftvunnen 1966-12-12. Stora delar av fastigheten utgörs av allmänplatsmark. I hamnområdet finns 9 sjöbodar som helt ligger inom fastigheten samt en sjöbod som delvis ligger inom 1:9. I den östra delen av fastigheten finns en outnyttjad byggrätt för ett bostadshus. På fastigheten finns dessutom ett antal mindre ekonomibyggnader.

Riksintresset avseende kustzonen enligt 4 kap Miljöbalken påverkas inte då förslaget innebär en prövning av redan befintlig markanvändning inom Edshultshall samhälle.

Utöver riktlinjer i översiktsplan 2009 finns inga specificerade kommunala intentioner framlagda, som innebär restriktioner för en planändring.

Utskottet för samhällsutvecklings förslag till kommunstyrelsen

Kommunfullmäktige beslutar

att medge planbesked för fastigheten Edshultshall 1:9 i syfte att inom ramen för en detaljplaneprocess, få prövat om det finns möjligheter att skapa mervärden i form av ytterligare byggrätter på Edshultshall 1:9 i samband med att fastighetsägarna önskar dela upp fastigheten genom en klyvningsprocess, samt



Utskottet för samhällsutveckling

2015-02-04

att finansieringen av planarbetet betalas av sökanden.

---

**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.

Detaljplanens tidsmässiga behandling bestäms genom politiska beslut. Före beslut om lämplig prioriteringsordning görs en bedömning av planobjektets värde för kommunens bostads- och industrimarksförsörjning och i vilken ordning ärenden inkommit.

Observera att ett negativt planbesked inte går att överklaga.



Utskottet för samhällsutveckling

2015-02-04

Exp: Plan-, mark- och exploatering  
Sökanden

KS/2014:1688

## § 8

**Planbesked för fastigheten Rossö 1:71**

Sökanden, fastighetsägaren, har 6 november 2014, inkommit med ansökan om planbesked. Syftet är att ge möjlighet att uppföra ett envånings enbostadshus i med förhöjt väggliv, en förändring som strider mot gällande detaljplan.

Enligt Översiktsplan 2009 är fastigheten belägen inom västra kommundelen och är belägen på södra delen av Rossöhalvön samt ligger inom riksintresse kustzon enligt Miljöbalken 4 kap 1-4 § samt riksintresse naturvård och friluftsliv enligt miljöbalken 3 kap 6 §, se figur 1 daterad 2015-01-20.

För området gäller detaljplan (byggnadsplan) antagen 1969-02-04. Fastigheten har byggrätt för bostadsändamål, fristående i en våning med dels en huvudbyggnad, maximerad till 75 m<sup>2</sup> byggnadsyta, och dels en komplementbyggnad, maximerad till 15 m<sup>2</sup> byggnadsyta.

Fastigheten är 967 m<sup>2</sup> och är idag bebyggd med ett mindre fritidshus som avses rivas. Det kan poängteras att den aktuella fastigheten till ytan strider mot planen som bestämmer *"att en tomtplats icke gives mindre areal än 1000 kvm"*.

För två intilliggande fastigheter, Rossö 1:38 och 1:55 har en ny detaljplan upprättats, lagakraftvunnen 7 november 2007, med betydligt generösare byggrätter än vad den ursprungliga byggnadsplanen tillåter, se figur 2 daterad 2015-01-20.

Då området har stora problem med salt grundvatten samt befinner sig inom Stigfjordens känsliga havsmiljöer och Natura 2000 område är det angeläget att det en tillfredställande lösning av vattenförsörjning och avloppsrening redovisas.

I övrigt kan konstateras att vägnätet för det ursprungligen tänkta fritidsområdet är utsträckt med smala väggbredder.

Både vatten- och vägförhållanden torde på sikt sätta en gräns för ytterligare möjligheter till permanentbosättning innan ett helhelhetsgrepp för hela planområdet måste tas för att åstadkomma en hållbar (gemensam) VA-försörjning och ett trafiksäkert vägnät.

Utöver riktlinjer i översiktsplan 2009 för ovanstående lokaliseringsbestämning finns inga specificerade kommunala intentioner framlagda, som innebär restriktioner för det idag rådande nyttjandet: bostadsändamål.

Riksintressena avseende kustzonen enligt 4 kap Miljöbalken och naturvård och friluftsliv enligt 3 kap Miljöbalken påverkas inte då förslaget innebär en prövning inom redan detaljplanelagd bebyggelse.



Utskottet för samhällsutveckling

2015-02-04

*Beslutsunderlag*

Skrivelse daterad 2015-01-20

Ansökan daterad 2014-11-06

Utskottet för samhällsutveckling beslutar

att i en detaljplan med så kallat ”standardförfarande” (ny planprocess efter den 1 januari 2015 som påminner om tidigare enkla planförfarandet) pröva förutsättningarna för att bebygga fastigheten med ett envånings bostadshus med förhöjt väggliv, samt

att som skäl ange att planändringen är förenlig med intentionerna i översiktsplanen, nuvarande detaljplans huvudsyfte samt att förändringarna medger förutsättningar för en ändamålsenlig fastighet och byggnad.

---

**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.

Detaljplanens tidsmässiga behandling bestäms genom politiska beslut. Före beslut om lämplig prioriteringsordning görs en bedömning av planobjektets värde för kommunens bostads- och industrimarksförsörjning och i vilken ordning ärenden inkommit.

Observera att ett negativt planbesked inte går att överklaga.



Utskottet för samhällsutveckling

2015-02-04

Exp: Kommunfullmäktige

KS/2014:1662

§ 9

**Fastighetsreglering och avstyckning Mulltorp 1:29 och Svanesund 2:2**

Kommunfullmäktige tog 2003-03-27 § 15 beslut om att köpa fastigheten Prästtorp 1:1, idag del av Svanesund 2:2. Kommunens avsikt med köpet var att använda delar av fastigheten som bytesmark för att kunna planera ett framtida industriområde i Svanesund.

Ett förslag har inkommit från fastighetsägarna av Mulltorp 1:2:

Den del av Svanesund 2:2, som tidigare hette Prästtorp 1:1, ska avstyckas och överföras utan ersättning till de tidigare ägarna av Mulltorp 1:29. Kommunen får som ersättning för den avstyckade marken del av Mulltorp 1:29. Del av Mulltorp 1:29 ska överföras till kommunens fastighet utan ersättning. I avtalet finns tre parter, kommunen som är ägare av Svanesund 2:2, [REDACTED] som ska överta den avstyckade delen av Svanesund 2:2 och som var tidigare ägare av Mulltorp 1:29 samt [REDACTED] som köpt Mulltorp 1:29 och ska överlåta del därav till kommunen.

Kommunen står för hela förrättningskostnaden gällande den del av Mulltorp 1:29 som ska överföras till kommunens fastighet. Förrättningskostnaden gällande avstyckningen av del av Svanesund 2:2 delas lika mellan kommunen och [REDACTED].

På den del av kommunens fastighet Svanesund 2:2 som ska avstyckas och överlåtas finns det i dag nyttjanderätter, bl.a. ett hyreskontrakt och ett jordbruksarrende. Nyttjanderätterna följer fastigheten och övertas av den nya ägaren.

Utskottet för samhällsutvecklings förslag till kommunstyrelsen

Kommunfullmäktige beslutar

att inte medge avstyckning och överlåtelse gällande del av Svanesund 2:2 och fastighetsreglering gällande del av Mulltorp 1:29 då den värdemässiga skillnaden mellan de två avsedda markområdena är avsevärd, samt

att behålla den del av Svanesund 2:2, som tidigare hette Prästtorp 1:1, i avvaktan på kommande infrastrukturplanering.

---





Utskottet för samhällsutveckling

2015-02-04

Exp: Kommunfullmäktige

KS/2015:98

§ 10

**Riktlinjer för internhyra, Orust kommun**

Fastighetsfrågor och hyressättning av kommunens lokaler är en ständigt återkommande fråga. Under 2014 har arbetet påbörjats med att skriva fram ett regelverk, internhyressystem, som ska tydliggöra ansvar och regler i hyresförhållandet. Målet med ett internhyressystemet är att det på ett tydligt sätt ska reglera förhållandet mellan hyresvärd och hyresgäst avseende verksamhetslokaler och fastighetservice. Som en grund, för att ta fram ett fungerande regelverk, har förvaltningsområde samhällsutveckling utarbetat ett förslag till riktlinjer som ska vara grunden i hyresförhållandet mellan hyresvärd och hyresgäst i kommunens lokaler och fastigheter.

Syftet med riktlinjerna är att de ska behandla strategiska och principiella frågor som rör kommunens lokalförsörjning och fastighetservice. Internhyresregler skapas för att uppnå en god hushållning med lokaler och öka resurserna för kommunens kärnverksamheter. Internhyressystemet ska också säkra att kommunens fastighetsbestånd förvaltas så att fastigheternas värde bevaras och förvaltas med hög kostnadseffektivitet. Det ska bidra till en ökad medvetenhet om kostnader för lokaler och fastighetservice och att utveckla dialogen och samverkan mellan hyresvärd och hyresgäster.

*Beslutsunderlag*

Tjänsteskrivelse 2015-01-19

Förslag till riktlinjer för intern hyressättning, Orust kommun 2015-01-16

Utskottet för samhällsutvecklings förslag till kommunstyrelsen

Kommunfullmäktige beslutar

att anta förslag till riktlinjer för internhyra, Orust kommun, daterade 2015-01-16.

---

Anders Arnell (M) och Jan Gustavsson (FP) reserverar sig mot beslutet och lämnar skriftlig reservation.

Reservation, ärende Dnr KS/2015:98  
Riktlinjer för internhyra, Orust Kommun

Orust kommun har idag stora problem med sin kommunala fastighetsförvaltning. Problemen orsakas av att kommunen har satt prissystemet för "nyttigheter" och "kostnader" ur funktion med sitt system med internhyra. De verksamhetsdrivande utskotten, nyttjarna, "tror" att SU tar ett fastighetsansvar utifrån ett "Helikopterperspektiv" och man reflekterar inte över att SU anser att hela ansvaret ligger på nyttjarna.

För att få tillbaka ett ekonomiskt styrsystem och få ekonomi i fastighetsförvaltningen så krävs det följande ändringar i riktlinjerna:

- Hyran för respektive lokal fastställs för 5 år i taget.
- De olika avtalen får helt olika skilda avtalsperioder.
- Uppsägningstid för brukaren är 1 år och om avtalet inte är uppsagt senast 1 år före avtalets utgång så förlängs det med fem år.
- Sker uppsägningen tidigare, under ordinarie avtalstid, så betalar nyttjaren halva hyran från 12 månader efter uppsägningen till dess att avtalstiden löpt ut, alternativt till dess SU hittat ny hyresgäst.
- För alla lokaler så debiterar SU löpande månadsvis ett belopp motsvarande 150 kr/kvm och år för reparation och underhåll.
- Hyrorna räknas årligen upp med föregående års (per oktober) förändring i KPI.

Med dessa "enkla" förändringar blir det spänst i fastighetsförvaltningen och nyttjarna stimuleras i att aktivt hushålla med sitt lokalbehov samtidigt som SU får signaler i tid och en stimulans i att göra ett bra arbete! Orust kommun får också förutsättningar för att få ekonomi i skötseln av byggnaderna som hittills är under all kritik beroende på att man inte debiterar kostnaden för rep/underhåll till hyresgästerna.

Orust 2015-02-04/ Anders Arnell M, Jan Gustavsson Fp





Utskottet för samhällsutveckling

2015-02-04

Exp: Kommunfullmäktige

KS/2014:1489

§ 11

**Ändring i VA-prislistan 2015**

Kommunfullmäktige beslutade 2014-11-13 § 186 att anta prislista för VA-tjänster i Orust kommun utanför verksamhetsområde. I samband med att de nya priserna skulle läggas i debiteringsprogrammet upptäcktes en felskrivning i prislistan. Felskrivning avser bruksavgifter punkt 2.1 c). I prislistan är kubikmeterpriset angett 30 öre lägre jämfört med VA-taxan. Kubikmeterpriset har alltid varit samma oavsett om fastigheten befunnit innanför eller utanför va-verksamhetsområdet.

Utskottet för samhällsutvecklings förslag till kommunstyrelsen

Kommunfullmäktige beslutar

att kubikmeterpriset enligt punkt 2.1 c) prislista för va-tjänster i Orust kommun utanför verksamhetsområde för 2015, ska vara 6,30 kr för V, inklusive moms, och 6,30 kr S, inklusive moms.

---



Utskottet för samhällsutveckling

2015-02-04

Exp: Kommunfullmäktige

KS/2012:1687

§ 12

**Motion om inrättande av utomhusgym för seniorer**

Catharina Bråkenhielm, Socialdemokraterna, föreslår i motion 2012-05-15 Kommunfullmäktige besluta att uppdra till kommunstyrelsen att tillskapa en anläggning för seniorgym på platsen Katarinas väg/Åvägen i Henån.

Folkhälsorådets yttrande, KS 2012:1687, togs upp i Kommunfullmäktige 2012-12-13. Kommunfullmäktige beslutade 2012-12-13 § 203 att återremittera ärendet för en bedömning av kostnaden och åtgärder som överensstämmer med motionens intentioner, vilka åsyftade en enklare anordning än den som utretts.

Ny bedömning med förslag till en enklare anordning redogörs för i tjänsteskrivelse daterad 2013-05-15. Därefter beslutar Kommunstyrelsen 2013-06-12 § 166 att uppdra till utskottet för samhällsutveckling att utreda lämplig placering av ett utomhusgym för seniorer i samråd med pensionärs- och handikapporganisationer samt att med hänvisning till kommunstyrelsens åtgärd anse motionen besvarad.

Kommunfullmäktige beslutar 2013-06-27 § 117 att återremittera ärendet för en ny bedömning utifrån motionens ursprungliga helhet.

Ny bedömning utifrån motionens ursprungliga helhet gällande inrättande av ett utomhusgym för seniorer.

Föreslagen placering av utomhusgym för seniorer, Katarinas Väg/Åvägen i Henån, är inte aktuell då det finns andra planer för platsen.

Det finns andra lämpliga platser i Henån att tillgå. En alternativ plats är Röra-Ång 1:221 och plan-, mark- och exploateringschefen har besökt platsen och bedömer platsen som lämplig för ett utomhusgym för seniorer. När samhällets offentliga miljöer planeras är det viktigt att ta hänsyn till människors olika förutsättningar. När det gäller äldres möjlighet till daglig fysisk aktivitet är utevistelse är lättillgängliga grönområden i närheten av bostäderna en viktig främjande faktor.

Ett utomhusgym bör ligga nära befintliga stråk där människor är i rörelse men samtidigt i en lugn och avstressande miljö utan total exponering. Då föreslagen plats Katarinas väg/Åvägen inte är aktuell kan en annan lämplig plats vara Röra-Ång 1: 221. Platsen ligger skyddad för direkt insyn bakom Ängsvikens äldreboende och där finns även parkering med angörande gångväg för besökare som kommer med bil. Alldeles bredvid finns också trygghetsboendet Sjölyckan. Platsen ligger i naturskön miljö med havet framför.

Placering och behov av utomhusgym för seniorer diskuterades på Kommunala pensionärs- och handikapprådet 2014-11-24, KPR § 25/ KHR § 26 utifrån en skrivelse



Utskottet för samhällsutveckling

2015-02-04

från SPF Orustveteranerna, daterad 2014-10-31 som ligger i linje med motionens intentioner. Rådet som helhet uttryckte viss tveksamhet till inrättande av ett utomhusgym för seniorer.

Det finns inga avsatta medel i investeringsbudget för inrättande av ett utomhusgym för seniorer. Delfinansiering från Folkhälsorådet kan vara möjlig om det blir ett beslut på att gå vidare med ärendet och att totalkostnaden inarbetas i budget 2016. Uppskattad totalkostnad för markarbete, träningsredskap, bänkar och planteringar är cirka 200 000 kronor. Därtill beräknas en årlig kostnad för tillsyn och underhåll.

*Beslutsunderlag*

Skrivelse daterad 2014-01-21

Kommunfullmäktiges beslut 2013-06-27 § 117

Skrivelse, SPF Orustveteranerna 2014-10-31

Kartbilaga daterad 2015-01-22

Utskottet för samhällsutvecklings förslag till Kommunstyrelsen

Kommunfullmäktige beslutar

att med hänvisning till skrivelse daterad 2015-01-21 anse motionen besvarad.

---



Utskottet för samhällsutveckling

2015-02-04

Exp: Kommunstyrelsen

KS/2015:97

§ 13

**Godkännande av Uppdragsdokument för 2015-2017 och detaljbudget för 2015 för samhällsutveckling och affärsdrivande verksamhet**

Förvaltningsområde samhällsutveckling har för 2015 erhållit en utökad ram på 5,67 mkr, vilket gör en total nettokostnadsram på -49,6 mkr. Bland verksamhetsförändringarna finns ökade kapitalkostnader, resursförstärkning inom fastighetsenheten, justerad ram för räddningstjänsten och resurs för arbete med Energi & klimatneutralt Orust 2020.

De affärsdrivande verksamheterna har en nettokostnadsram på -2,1 mkr där fjärrvärmens därmed finansieras till 25 % med kommunbidrag.

Pågående och nya planerade investeringar summerar på 20 mkr för samhällsutveckling och investeringarna för affärsdrivande verksamhet uppgår till ca 38 mkr, Planerade verksamhetsförändringar inom ram bedöms kunna genomföras utan stora risker och negativa konsekvenser för år 2015. Styrtal med tillhörande uppdrag under flerårsperioden är framtagna.

*Beslutsunderlag*

2015-01-17; Uppdragsdokument för 2015-2017 och detaljbudget för 2015, Samhällsutveckling  
2015-01-17; Uppdragsdokument för 2015-2017 och detaljbudget för 2015, Affärsdrivande

Utskottet för samhällsutvecklings förslag till kommunstyrelsen

Kommunstyrelsen beslutar

att godkänna Uppdragsdokument för 2015-2017 och detaljbudget för 2015 för samhällsutveckling, samt

att godkänna Uppdragsdokument för 2015-2017 och detaljbudget för 2015 för affärsdrivande verksamhet.

---

Anders Arnell (M) och Jan Gustavsson (FP) reserverar sig mot beslutet och lämnar skriftlig reservation.

Reservation, ärende Dnr KS/2015:97

Godkännande av Uppdragsdokument för 2015-2017 och detaljbudget för 2015 för samhällsutveckling och affärsdrivande verksamhet.

Orust kommun har idag problem med sin kommunala ekonomi. Det är därför extra viktigt att Orust Kommuns egna verksamheter drivs på ett sådant sätt att kostnaderna minimeras och att intäkterna maximeras!

Det är därför inte OK att ha för låga ambitionsnivåer i Samhällsutvecklings verksamhet!

Vi kan inte godkänna detta ärende i sin nuvarande utformning.

Följande poster, åtgärder måste arbetas in i Uppdragsdokumentet:

- Hamnar, Gästhamnar är idag en av de lönsammaste verksamheterna som man kan bedriva inom Turistnäringen i det kustnära landskapen i Sverige! Det är inte OK att budgetera ett minus på 200 000 kr! En krisgrupp för att ändra på detta måste tillsättas omgående, åtgärder vidtas + att resultatet för 2015 bör höjas med 3 – 5 msek!
- Plan, mark och exploatering, Intäkterna, dvs. målsättningen för dessa, bör höjas till 25 000 000 kr! Kostnaderna på 17,8 msek bör kunna sänkas till hälften genom att vi undviker att lägga pengar på nya projekt som inte är av mycket stor strategisk betydelse. Mäklarfunktionen bör omgående, här och nu, ses över!
- Fastighet, debitering med 150 kr/kvm för hyrda lokaler för reparation och underhåll införs under 2015. Resultatet måste vara positivt + att fler underhållsåtgärder utförs samtidigt, exempelvis byte av tak på Orust Ridklubb.
- Fritid, kostnadsutvecklingen inom omsorgen skenar. Det är av stor strategisk betydelse och en självförsvarsaktion att vi minimerar riskerna under punkt 4 i dokumentet genom att på ett kreativt sätt ställa i ordning en ny fritidslokal i Henån. Lokalen i fråga står tom idag!

Orust 2015-02-04/ Anders Arnell M, Jan Gustavsson Fp





Utskottet för samhällsutveckling

2015-02-04

Exp: Förvaltningsområdeschef samhällsutveckling  
Kommunchef

KS/2015:63

## § 14

**Genomlysning av stödprocesser, administration och kundservice inom samhällsutveckling**

Förvaltningsområde samhällsutveckling består av sex verksamhetsområden med 10 underliggande mycket olika enheter blandat mjuka och hårda verksamheter. Organisationen har, efter sammanslagning, varit sådan sedan 2011 med smärre justeringar. I samband med att organisationen infördes flyttades även arbetsuppgifter från den centrala kommunstyrelseförvaltningen till samhällsutveckling. Exempel på sådana är planeringsarbeten som bostadsförsörjning, energi- och klimatplan och översiktsplanarbete.

Flera av samhällsutvecklings verksamhetsområden upplevs idag som hårt arbetsbelastade. Detta upplevs bero endera på uppdragets omfattning kontra resurser för kärnprocesserna eller att befintliga stödprocesser är otillräckliga. Administrativt stöd finns för fakturering, posthantering, registrering och kundkontakter på flera av enheterna.

Förvaltningsområdeschefen beslutade hösten 2014 att med extern hjälp genomföra en genomlysning.

Genomlysningen har berört enheterna plan- mark och exploatering, hamnar, fastigheter och affärsdrivande verksamheter. Totalt 16 personer har intervjuats i processen. Presenterad rapport redovisar såväl sådant som fungerar bra som det som fungerar mindre bra. Överordnat, och återkommande, är att bilden skiljer sig markant åt mellan olika individer och att både nuläge och riktning spretar. I rapporten ges sju förbättringsförslag:

1. Genomgång av organisation och arbetsfördelningen så att det blir tydligt för alla vem som gör vad. Viktigt att få struktur, ordning och reda
2. Gör om delegationen så att uppdrag och mandat stämmer överens
3. Överväg en samlad organisering av administrativa resurser för att effektivisera arbetet
4. Inför telefon- och besökstider och bestäm i samarbete med växeln hur inkommande samtal tas om hand så att de hamnar hos rätt handläggare
5. Gå igenom med berörda förtroendevalda att det är viktigt att följa linjevägen när de har frågor och synpunkter
6. En resursförstärkning behövs för kvalificerat utrednings- och planeringsstöd samt de uppgifter som idag inte hinns med, men värdera resursbehovet först efter att en genomgång gjorts av organisationen inkl. administrationen.
7. De frågor som kommit fram och som berör andra förvaltningsområden bör också diskuteras, inte minst nyttan och användningen av IT-systemen.

Kommunstyrelseförvaltningen bedömer att rapporten kommer att vara ett mycket bra underlag för utveckling av struktur, arbetsmiljö och kundservice inom de olika





Utskottet för samhällsutveckling

2015-02-04

enheterna. En översiktlig handlingsplan är framtagen för att involvera olika arbetsgrupper i arbetet med att prioritera föreslagna åtgärder och ta fram genomförandeplaner. Arbetet beräknas att starta upp omgående.

*Beslutsunderlag*

Tjänsteskrivelse 2015-01-18

Rapport Förvaltningsområde Samhällsutveckling – en genomlysning, december 2014

Utskottet för samhällsutveckling beslutar

att i samband med delårsrapport augusti 2015, av förvaltningsområdeschefen, begära en återrappport om vidtagna åtgärder utifrån genomförd genomlysning.

---



Utskottet för samhällsutveckling

2015-02-04

KS/2011:49

§ 15

### **Ombyggnation av Ängås 7-9 skola**

Lars Lindgren, affärsdrivande chef, informerar:

- Budget: I dagsläget ser budgeten ut att kunna hållas i sin helhet. Avsatta summor för olika delmoment i byggnationen kan komma att justeras
- Tidplan: Entreprenaden har utökats till viss del och det medför också viss senareläggning av färdigställande. Ibrukttagande av köksdelen efter ombyggnad beräknas till oktober 2015
- Innehåll: Slutbevis har erhållits för alla idag överlämnade etapper. Kvarstår gör 2 etapper som är påbörjade men ej överlämnade samt en etapp som håller på att projekteras.

Utskottet för samhällsutveckling tackar för informationen.

---



Utskottet för samhällsutveckling

2015-02-04

KS/2014:198

§ 16

### **Om- och tillbyggnad av Varekils skola**

Lars Lindgren, affärdrivande chef, informerar:

- Budget: Vid upphandling är det svårt att bedöma omfattningen av all renovering som kan komma att behövas men i dagsläget finns inget alarmerande utifrån budget
- Tidplan: Den uppsatta tidplanen för inflyttning till 1 april 2015 håller inte. I dagsläget bedöms förseningen till ca 1 månad. Ombyggnationen av skolan är uppdelad i två delar så skolverksamheten kan fungera parallellt
- Innehåll: Projektet är komplicerat med de många delarna i en gammal skola. För att kvalitetssäkra bygget görs delbesiktningar efter hand med en specialiserad besiktningsman. Tidsmässigt har projektledaren lagt ner betydligt mer tid än vad som beräknats
- Uppnådda delmål: Etapp 1 klar för inflyttning när godkännande av funktionen på det ventilerade golvet samt att möjligheten att styra ventilationen från egna datorer säkerställts. Utvändiga arbeten med att byta panel m.m. är klara till 70 %. Arbetet med den nya takkonstruktionen är påbörjad.

Utskottet för samhällsutveckling tackar för informationen.

---



Utskottet för samhällsutveckling

2015-02-04

KS/2013:1333

§ 17

### **Nybyggnad av förskola vid Bagarevägen**

Lars Lindgren, affärsdrivande chef, informerar:

- Budget: Byggproduktionsarbetet ej startat ännu med mer än den projektering som entreprenören måste göra, därför finns inga indikationer om annat än att budget håller
- Tidplan: Det fysiska arbetet startade direkt efter årsskiftet. Därefter stundar en rivnings-/byggnationsfas om ca 15 månader. Detta innebär, om allt klaffar, att förskolan står klar i juni 2016
- Innehåll: Rivning startade V04. Bygglov har erhållits och entreprenör Per Jacobsson Byggnads AB är antagen. Tekniskt samråd har hållits.

Utskottet för samhällsutveckling tackar för informationen.

---



§ 18

**Förvaltningsområdeschefen informerar - utskottet för samhällsutveckling**

Lars Lindgren, affärsdrivande chef, informerar:

- Tidplan och tillvägagångssätt för upphandling av reparation av ångbåtsbryggan i Edshultshall
- Försening av väg 160: Konsekvensanalys som visar på Orust kommuns syn, insänt som dialogunderlag
- Nordvästsvenska initiativet – ett företagarinitiativ där STO-kommunerna ombeds stå bakom prioriteringar; Bohusbanan och 160:an med tillägget bron vid Svanesund. Beslut tas av kommunstyrelsen i februari
- Konsultuppdrag påbörjat med kravspecifikation på bron. Det är samman konsult som gjort underlaget till Gullmarn
- Hyreskontrakt för bilhallen i Henån på gång
- Fastighetsenhetens framtida organisation – inrättande av chef. Beslut tas av kommunstyrelsen i februari
- Process påbörjas om ny enhet inom samhällsutveckling – Tekniska service
- Samarbetet med Hvaler kommune börjar ta form. Två samarbetsområden är definierade; Kultur och fritid samt miljö/innovationer. Idéerna ska nu testas mot Interreg-sekretariatet
- Bokslutet håller på att ta form. Analys pågår. Ärendet kommer till utskottet för samhällsutveckling i mars.

Utskottet för samhällsutveckling tackar för informationen.

---



Utskottet för samhällsutveckling

2015-02-04

KS/2015:149

§ 19

**Anmälan om inkomna skrivelser, beslut m.m. - Utskottet för samhällsutveckling 2015**

**Kommunfullmäktiges beslut 2014-12-11 § 202**

Antagande av budget 2015 med plan för 2016- och 2017

**Kommunfullmäktiges beslut 2014-12-11 § 211**

Motion om konsultkostnader inom Orust kommun

**Kommunstyrelsens beslut 2014-11-27 § 323**

Krisberedskap vid elbrist – projekt Styrel

**Kommunstyrelsens beslut 2014-11-27 § 318**

Fastighetsreglering, Nösund 1:116 och 1:16, Nösunds Vårdshus

**Kommunstyrelsens beslut 2014-11-27 § 321**

Lägesrapport avseende försäljning av tomter och fastigheter

**Kommunstyrelsens beslut 2014-11-27 § 322**

Åtgärder för trafiksäkerheten på Varekils skola

**Kommunstyrelsens beslut 2014-11-27 § 353**

Remissvar på förslag till förändrad organisation för det delregionala kollektivtrafikerådet i Göteborgsregionen

**Kommunstyrelsens beslut 2014-12-17 § 359**

Överenskommelse om anordnande av boende för asylsökande barn utan legal vårdnadshavare i Sverige, så kallade ensamkommande barn

**Kommunstyrelsens beslut 2015-01-07 § 5**

Val av 5 ledamöter och 3 ersättare till kommunstyrelsen utskott för samhällsutveckling under perioden 2015-2018, samt val av ordförande och vice ordförande 2015-2018

**Kommunstyrelsens beslut 2015-01-07 § 7**

Ersättares yttranderätt

**Energimyndighetens beslut 2014-12-02**

Energi- och klimatrådgivning - Orust kommun

Anmälan läggs till handlingarna.

---