

Utskottet för samhällsutveckling

KALLELSE/underrättelse till sammanträde

Ledamot som är förhindrad att delta
inkallar ersättare att tjänstgöra

Plats och tid Kommunhuset, Henån, sammanträdesrum Årholmen, 2022-05-10,
klockan 08:15

Ledamöter

Ulla Buhr (S)
Roger Hansson (S)
Anders Arnell (M)
Michael Relfsson (FO)
Rolf Sörvik (V)

Ersättare

Britt-Marie Andrén-Karlsson (S)
Håkan Bengtsson (M)
Ulla Kedbäck (MP)
Daniel Peterson (C)

Övriga

Carina Johansson, sektorchef
Elisabeth Martinsson, sekreterare

Utses att justera

Justeringens plats och tid Digital justering, tisdag 17 maj 2022

	Ärende	Diarienummer	Föredragande
1.	Sektorchefen informerar - utskottet för samhällsutveckling	KS/2022:12	
2.	Information om skyddsföreskrifter för vattenskyddsområdena Rödsvattnet och Korskällan	KS/2019:1417, KS/2019:731	
3.	Information om kultur- och biblioteksenheten	KS/2022:470	
4.	Information om kost och lokalvårdsenheten	KS/2022:470	
5.	Information inför beslut om utställning av detaljplan för Säckebäck 1:2	KS/2011:238	
6.	Information om status investeringsprojekt	KS/2021:211	
7.	Information om ny räddningsstation	KS/2022:788	
8.	Information om byggemenskap, Huseby 1:102	KS/2021:730	
9.	Information angående uppstart av detaljplan för Svanesund centrum, södra	KS/2021:1598	
10.	Information inför beslut om samråd, detaljplan för Henåns centrum	KS/2021:113	



Utskottet för samhällsutveckling

	Ärende	Diarienummer	Föredragande
11.	Information om planprojekt Ängsberget	KS/2022:836	
12.	Information inför beslut om markanvisning för Östra Dalby	KS/2022:746	
13.	Information om olovligt byggd brygga på kommunens fastighet Kåringön 1:1	KS/2021:555	
14.	Information om odlingslotter, Svanesund	KS/2022:789	
15.	Information om planprioritering - småplaner	KS/2022:148	
16.	Arbetsmiljö- och personalbokslut 2021 - Sektor samhällsutveckling	KS/2022:386	
17.	Uppföljning och helårsprognos april 2022		
18.	Antagande av föreskrifter för avfallshantering	KS/2022:348	
19.	Antagande av renhållningstaxa kommunalt avfall 2022	KS/2022:347	
20.	Beslut om inbjudan till markanvisning för hotellverksamhet, Lavön 2:90	KS/2022:595	
21.	Beslut om samråd för planprogram för Hälleviksstrand och Edshultshall	KS/2019:1590	
22.	Prövning av begäran om planbesked för fastighet Hällevik 25:19	KS/2022:487	
23.	Beslut om godkännande av planprogram för Ängås	KS/2017:1704	
24.	Prövning av begäran om planbesked för Svanesund 3:26	KS/2022:511	
25.	Beslut om utställning för Fördjupad översiktsplan för havet i Orust och Tjörns kommuner	KS/2017:1291	
26.	Beslut om markanvisning för del av Varekil 1:172	KS/2022:385	
27.	Ordförande informerar - utskottet för samhällsutveckling	KS/2022:13	

ORUST KOMMUN

Anders Arnell
Ordförande

Elisabeth Martinsson
Sekreterare



Datum
2022-05-03

4(45)

Utskottet för samhällsutveckling

Sektorchefen informerar - utskottet för samhällsutveckling, KS/2022:12



Utskottet för samhällsutveckling

**Information om skyddsföreskrifter för vattenskyddsområdena Rödsvattnet och
Korskällan, KS/2019:1417, KS/2019:731**



Datum
2022-05-03

6(45)

Utskottet för samhällsutveckling

Information om kultur- och biblioteksenheten, KS/2022:470



Datum
2022-05-03

7(45)

Utskottet för samhällsutveckling

Information om kost och lokalvårdsenheten, KS/2022:470



Utskottet för samhällsutveckling

Information inför beslut om utställning av detaljplan för Säckebäck 1:2, KS/2011:238



Utskottet för samhällsutveckling

Information om status investeringsprojekt, KS/2021:211



Datum
2022-05-03

10(45)

Utskottet för samhällsutveckling

Information om ny räddningsstation, KS/2022:788



Datum
2022-05-03

11(45)

Utskottet för samhällsutveckling

Information om byggemenskap, Huseby 1:102, KS/2021:730



Utskottet för samhällsutveckling

Information angående uppstart av detaljplan för Svanesund centrum, södra, KS/2021:1598



Utskottet för samhällsutveckling

Information inför beslut om samråd, detaljplan för Henåns centrum, KS/2021:113



Datum
2022-05-03

14(45)

Utskottet för samhällsutveckling

Information om planprojekt Ängsberget, KS/2022:836



Datum
2022-05-03

15(45)

Utskottet för samhällsutveckling

Information inför beslut om markanvisning för Östra Dalby, KS/2022:746



Utskottet för samhällsutveckling

**Information om olovligt byggd brygga på kommunens fastighet Karingön 1:1,
KS/2021:555**



Datum
2022-05-03

17(45)

Utskottet för samhällsutveckling

Information om odlingslotter, Svanesund, KS/2022:789



Utskottet för samhällsutveckling

Information om planprioritering - småplaner, KS/2022:148



Utskottet för samhällsutveckling

Arbetsmiljö- och personalbokslut 2021 - Sektor samhällsutveckling, KS/2022:386

Förslag till beslut

Utskottet för samhällsutveckling beslutar att:
Lägga informationen till handlingarna.

Sammanfattning av ärendet

Arbetsmiljön har varit påverkad av Covid 19 även i år och omställning och omorganisation av arbetsuppgifter har varit nödvändig.

Målet med att minska sjukfrånvaron har uppnåtts trots pandemin och har minskat från tidigare år. Inom tillbuds- och arbetsskadestatistiken är det ett år som inte skiljer sig från de tidigare och det kan också vara ett resultat av ökat distansarbete.

Det systematiska arbetsmiljöarbetet med handlingsplaner inom fokusområden har gett effekt och syns på undersökningens resultat vad gäller ledarskapsfrågan som fortsatt får mycket höga resultat i år. Tidigare handlingsplaner och fokus på frågan om jämlikhet syns då 95,6 % svarade ja på frågan om alla behandlas jämlikt på arbetsplatsen. Det är en ökning från förra året som då visade på 90,7 %.

Styrkorna från undersökningen i HME-resultatet visar på nöjda medarbetare som känner en stor gemenskap på sin arbetsplats tillsammans med sina kollegor och har högt förtroende för sin chef.

I år svarade alla chefer i sektorn i undersökningen att medarbetarna är engagerade i arbetsmiljöarbetet.

På frågan om jag trivs och känner gemenskap med mina arbetskamrater svarade över 90 % instämmande och har fått medelvärde 4,53. Det är fortsatt mycket positivt och har även ökat från 80 % till hela 90 %. Fortsatt fokus på gott ledarskap visar sig fortsättningsvis då medarbetarna svarar att min närmaste chef visar uppskattning för mina arbetsinsatser med medelvärde 4,21.

Statistiken visar att en framtida utmaning blir de kommande pensionsavgångarna då andelen medarbetare i sektorn över 60 år har ökat.

Räddningstjänstens hälsoundersökningar utgör en stor del av kostnaderna för företagshälsovården.

Sektor samhällsutvecklings HME-undersökning har i år en mycket lägre svarsfrekvens än tidigare år men resultatet ligger på samma nivå som med kommunens totala svarsfrekvens. Inom samhällsutveckling besvarades enkäten av 117 medarbetare, vilket ger en svarsfrekvens på 71 %. Det är en minskning från föregående år (84,61 %).

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2022-05-03
Rapport – Arbetsmiljö och personalbokslut 2021



Utskottet för samhällsutveckling

Uppföljning och helårsprognos april 2022,



Utskottet för samhällsutveckling

Antagande av föreskrifter för avfallshantering, KS/2022:348

Förslag till beslut

Kommunfullmäktige beslutar att:

Anta föreskrifter om avfallshantering, daterade 2022-02-21.

Sammanfattning av ärendet

Miljöbalkens 15 kapitel 41 § anger att varje kommun skall ha en renhållningsordning som antas av kommunfullmäktige. Denna består av två olika delar:

- Föreskrifter om avfallshantering i kommunen
- Avfallsplan

Föreskrifterna innehåller bland annat Orust kommuns bestämmelser om hushållsavfall, dispenser från föreskrifter, sorteringsföreskrifter och abonnemangsindelning.

Under Allmänna bestämmelser har förtydligande av fastighetsägarnas skyldigheter skett samt deras betalningsskyldighet samt diverse förtydligande.

Efter förfrågningar från företagare om fler tömningar under sommarhalvåret, för verksamheter, har under Särskilda bestämmelser tillkommit nya abonnemangsformer utifrån Renhållningstaxa 2021.

Under stycket Undantag i föreskrifterna har informationen ”Delning av avfallsabonnemang” införts. Detta innebär att abonnemang kan få delas av närboende fastighetsägare efter skriftlig ansökan och godkännande, av utskottet för samhällsutveckling, om risk för människors hälsa eller miljö inte kan uppkomma.

Detta gäller från och med att Föreskrifter om avfallshantering antagits av kommunfullmäktige. Äldre godkända delningar av avfallsabonnemang kommer att ses över enligt Avfall Sveriges beräkningar.

Utredning

Bedömning

Det lagstadgade kommunala renhållningsansvaret är uppdelat mellan kommunstyrelsen och miljö- och byggnadsnämnden. Kommunstyrelsen, sektor samhällsutveckling, ansvarar för renhållning avseende avtal, information, taxor och liknande. Avfallshanteringen i kommunen utförs av den eller de som kommunen bestämmer, i texten benämnd renhållaren.

Frågor om undantag från dessa föreskrifter och anmälan prövas av miljö- och byggnadsnämnden.

Förvaltningen bedömer att avfallsföreskrifterna ska uppdateras med anledning av de nya abonnemangsformerna och de förtydliganden som gjorts.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2022-05-03

Föreskrifter för avfallshantering, daterade 2022-02-21



Utskottet för samhällsutveckling

Beslutet skickas till

Chef affärsdrivande verksamhet
Enhetschef renhållning
Miljö- och byggnadsenheten
Orust kommuns författningssamling



Utskottet för samhällsutveckling

Antagande av renhållningstaxa kommunalt avfall 2022, KS/2022:347

Förslag till beslut

Kommunfullmäktige beslutar att:

Anta renhållningstaxa kommunalt avfall 2022, daterad 2022-02-21.

Sammanfattning av ärendet

Efter förfrågningar från företagare om fler tömningar under sommarhalvåret har tre stycken nya abonnemangsformer, för verksamheter, arbetats in utifrån Renhållningstaxa 2021.

Taxa för extratömning av kärl har tillkommit. Tidigare har taxa för extratömning enbart funnits för säck.

Taxa för extratömning av markbehållare och container, från 1 000 liter till 8 000 liter, har också tillkommit.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2022-05-03

Renhållningstaxa kommunalt avfall 2022, daterad 2022-02-21

Beslutet skickas till

Chef affärsdrivande verksamhet

Enhetschef renhållning

Ekonomienheten

Orust kommuns författningssamling



Utskottet för samhällsutveckling

Beslut om inbjudan till markanvisning för hotellverksamhet, Lavön 2:90, KS/2022:595

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar att:

Godkänna markanvisning enligt bifogad inbjudan till markanvisning för hotellverksamhet, Lavön 2:90

Sammanfattning av ärendet

Markanvisningsområdet är beläget i Tuvesvik intill färjeterminalen. Området är cirka 4500 kvm stort och utgörs av kommunens fastighet Lavön 2:90 som idag är obebyggd och består till största delen av berg i dagen. Kommunfullmäktige antog 2006-06-29 detaljplan för del av Lavön/Tuvesvik. Inom markanvisningsområdet möjliggör detaljplanen byggnation med en största sammanlagd byggnadsarea om 1700 kvm för hotell, vandrarhem och utbildning.

Förvaltningen föreslår att markanvisning genomförs med jämförelseförfarande enligt kommunens riktlinjer för markanvisning. Inkomna förslag för markanvisningsområdet bedöms efter angiven procentviktning av bedömningskriterierna i inbjudan till markanvisning. Marken tilldelas den exploatör vars förslag innebär den bästa helhetslösningen.

Utredning

Nuläge

Markanvisningsområdet består av fastigheten Lavön 2:90 som i dagsläget är obebyggd och består av kustnära klippterräng. Området är beläget intill färjeterminalen i Tuvesvik där färjan till Karingön och Gullholmen/Härmanö lägger till. Gällande detaljplan som antogs av kommunfullmäktige 2006-06-29 möjliggör att fastigheten Lavön 2:90 bebyggs för hotell, vandrarhem och utbildning. Detaljplanen medger en största sammanlagd byggnadsarea om 1700 kvm fördelat på två byggrätter.

I anslutning till markanvisningsområdet finns byggrätt för sjöbodar i detaljplanen. Inom en utpekad del av denna byggrätt erbjuds exploatören att uppföra sjöbodar kopplade till hotellverksamheten på arrenderad mark.

En trafikutredning för Tuvesvik har beställts och denna utredning ska ge svar på hur trafiksituationen runt kommande hotell ska anordnas. I trafikutredningen utreds även hur parkeringsfrågan kan ordnas för hotellet.

Bedömning

Förvaltningen föreslår att markanvisning genomförs för fastigheten Lavön 2:90 enligt ”Inbjudan till markanvisning för hotellverksamhet, Lavön 2:90”. Markanvisningen föreslås genomföras med jämförelseförfarande enligt framtagna riktlinjer för markanvisningar.

Markanvisning med jämförelseförfarande innebär att exploatörer lämnar in förslag på hur området kan bebyggas utifrån ställda kriterier. Vid utvärderingen av inkomna förslag sker bedömning utifrån hur väl förslagen uppfyller angivna bedömningskriterier. Exploatören ska i sitt



Utskottet för samhällsutveckling

förslag bl.a. ange anbud på markpriset. Kommunen sätter ett lägsta acceptpris och för att förslaget ska utvärderas i övriga bedömningskriterier får anbudet inte understiga acceptpriset. Marken tilldelas den exploatör vars förslag innebär den bästa helhetslösningen. Kommunstyrelsen godkänner utvald exploatör. Exploatören förutsätts svara för samtliga kostnader som exploateringen medför. Genomförandeavtal som reglerar rättigheter och skyldigheter mellan parterna ska tecknas med exploatören.

Förvaltningen föreslår följande viktning av bedömningskriterierna:

Gestaltning och utformning	50 %
Anbud på markpriset	30 %
Miljö och hållbarhet	20 %

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2022-05-03
Inbjudan till markanvisning för hotellverksamhet, Lavön 2:90
Översiktskarta

Beslutet skickas till

Mark och exploatering



Utskottet för samhällsutveckling

Beslut om samråd för planprogram för Hälleviksstrand och Edshultshall, KS/2019:1590

Förslag till beslut

Utskottet för samhällsutveckling beslutar att:

Godkänna planprogram för Hälleviksstrand och Edshultshall för samråd enligt 5 kap 11 § plan- och bygglagen.

Sammanfattning av ärendet

Planprogramområdet omfattar kustorterna Hälleviksstrand och Edshultshall. Orterna har stora värden i form av natur- och kulturmiljöer och är populära besöksmål men de ligger långt från större arbetsmarknader, har minskande helårsboende, höga bostadspriser och åldrande befolkning. Översiktsplanen från 2009 konstaterar att detaljplanerna för samhällskärnan från 60-talet är otidsenliga och att det behövs nya där krav ställs på bättre bevarande av kulturhistoriska värden. Orterna har behov av näringslivsutveckling och större variation i bostadsbeståndet för att vara livskraftiga.

Syftet med planprogrammet är att skapa en helhetssyn på behovet av utveckling och bevarande av samhällena. Programmet pekar ut områden för bevarande av oexploaterad kust, natur- och kulturvärden. Föreslagen bebyggelse är väl avgränsad och utgör en sammanhållen bebyggelse tillsammans med det befintliga som stärker samhällskärnan och följer de traditionella bebyggelsemönstret i orterna.

Förvaltningen har föreslagit en prioritering för efterföljande detaljplanering. Programhandlingen bedöms vara klar för att sändas ut på programsamråd enligt 5 kap 11 § plan- och bygglagen.

Utredning

Historik

Kommunfullmäktige fattade 2016-11-10 § 131 beslut om att avsätta medel för upprättande av ett planprogram för Hälleviksstrand. Detta föranleddes av att kommunfullmäktige beslutade 2012-02-23 § 3 att lämna planbesked för bostäder inom fastigheten Hällevik 1:174. Utskottet för samhällsutveckling beslutade sedan 2013-05-22 § 114 att godkänna förslaget till detaljplan för samråd enligt plan- och bygglagen 5 kap 11 §. För att bättre anpassa planförslaget till den övergripande utvecklingen och samordna med de allmänna intressen som finns kring platsen gavs förvaltningen i uppdrag att ta fram ett planprogram för Hälleviksstrand 2015-09-02 § 86.

Kommunfullmäktige fattade 2016-11-10 § 130 beslut om att upprätta ett planprogram för Edshultshall. Beslut föranleddes av att kommunfullmäktige 2015-03-12 § 26 beslutade att medge planbesked för fastigheten Edshultshall 1:9 i syfte att inom ramen för en detaljplaneprocess pröva om det finns möjlighet till ytterligare byggrätter inom fastigheten.

I dialog med utskottet för samhällsutveckling har det bedömts som lämpligt och effektivare att arbeta fram en programhandling för båda tätorterna. En medborgardialog för orterna har genomförts under våren och sommaren 2018.



Utskottet för samhällsutveckling

Kommunstyrelsen beslutade 2021-05-26 § 133 att ge positivt planbesked för bostäder och verksamheter på delar av Hällevik 1:6 inom centrala Hälleviksstrand.

Nuläge

Programområdet är cirka 270 hektar och omfattar kustorterna Hälleviksstrand och Edshultshall med närområde. Orterna har stora värden i form av natur- och kulturmiljöer och är populära besöksmål. Samtidigt är de långt från större arbetsmarknader och har utmaningar i form av minskande helårsboende, höga bostadspriser och åldrande befolkning. Nya förutsättningar på arbetsmarknaden och ökande intresse för besöksnäring samt växande gröna och blå näringar innebär dock möjligheter för orternas framtida utveckling.

Inom planområdet finns både detaljplanerad och icke detaljplanerad mark. Båda samhällskärnorna omfattas av planer från 1960-talet. De ger inget skydd för kulturhistoriskt värdefull bebyggelse, och har gjort många äldre byggnader planstridiga. Att dessa planer fortfarande gäller innebär en risk för förvanskning av kulturmiljöer, begränsningar för fastighetsägarna och en tidsödande bygglovshantering.

Översiktsplanen från 2009 konstaterar att detaljplanerna för samhällskärnorna från 1960-talet är otidsenliga och att det behövs en ny där krav ställs på bättre bevarande av kulturhistoriska värden. Översiktsplanen uppmärksammar även att Karingötrafikens flytt från Hälleviksstrand 2013 öppnar för nya möjligheter för samhällets utveckling som behöver prövas i ny detaljplan.

Bostadsförsörjningsprogrammet från 2016 pekar ut ett större utbud av attraktiva bostäder i varierande prisklasser och upplåtelseformer som ett sätt att motverka det minskade helårsboendet i orterna. Bostadsförsörjningsprogrammet pekar ut att detta behöver ske tillsammans med utveckling av det lokala näringslivet samt fiberutbyggnad för att möjliggöra distansarbete.

Programförslag

Syftet med planprogrammet är att skapa en helhetssyn på behovet av utveckling och bevarande av samhällena. Detta sker genom att kartlägga förutsättningarna och sätta upp mål för kommande utveckling. Planprogrammet kommer utgöra grunden för kommande detaljplanering i området, samt utgöra underlag för prövning av planbesked, förhandsbesked och bygglov utanför detaljplanelagt område. Planprogrammet skapar en bild av kommunens intentioner för samhällsplaneringen. Allmänna intressen synliggörs tidigt i processen. En helhetssyn på utveckling och bevarande minskar konflikter mellan intressen och möjliggör samordning.

Målet för planeringen i Hälleviksstrand och Edshultshall är att skapa mer attraktiva samhällen för näringslivet, besökare och att bosätta sig permanent i, där naturen och kulturmiljöerna förvaltas omsorgsfullt och utgör en tillgång för lokalsamhället och kommunen. Kopplingen till havet, naturen och kulturhistoria står i centrum.

Programmet föreslår bevarande av oexploaterade kustområden och en koncentration av ny bebyggelse till samhällena. I naturen möjliggörs rekreation i form av promenadstråk, fågeltorn och utsiktsplatser. Grönområden som i medborgardialogen identifierats som viktiga för medborgarna har lyfts fram som särskilt bevarandvärda.

I Hälleviksstrand är förtättningsmöjligheterna noga avgränsade till områden där de är i anslutning till befintlig bebyggelse och inte stör landskapsbilden. Resultatet blir en sammanhållen bebyggelse som stärker samhällskärnan och följer det traditionella bebyggelsemönstret. De huvudsakliga



Utskottet för samhällsutveckling

utvecklingsområden som föreslås är parkeringen vid badplatsviken och parkeringen vid ängen (pågående planarbete), samt ett område i Dykärrsvägens förlängning. Utbredningen av området vid Dykärrsvägen, i programmet kallat Hälleviks hagar, har begränsats efter dialog med utskottet för samhällsutveckling. Hälleviks hagar är ett kommunalt område och detaljplanering sker på politiskt uppdrag. Detta ger stor möjlighet att påverka om, hur och när området byggs ut. Vidare föreslås utveckling av offentliga miljöer kring hamntorget och Andstensholmen. Idag finns ett överskott av parkeringar i Hälleviksstrand, men vid detaljplanering av befintliga parkeringsytor är det viktigt att säkerställa att parkeringsbehovet tillgodoses även i framtiden.

I Edshultshall föreslås bevarande av äldre bebyggelse med möjlighet till verksamhetsutveckling i strategiska lägen, ett fåtal förtätningar av lucktomter samt nya parkeringsytor för att lösa en ansträngd parkeringssituation sommartid.

Investeringar i gång- och cykelnätet i och mellan samhällena och förbättringar av befintligt vägnät föreslås i programmet. Detta bedöms öka trafiksäkerheten och gynna såväl medborgarna som besöksnäringen.

Bedömning

Förvaltningen bedömer att upprättande av detaljplaner med bevarandeariktning för Edshultshall och gamla Hälleviksstrand är viktigt för att omsätta programmets intentioner i juridiskt bindande bestämmelser. Planerna kan delvis finansieras via planavgift, lämpliga privata exploateringsintressen och tillköpsmark.

Det pausade detaljplanarbetet inom Hällevik 1:174 bedöms kunna ingå i en bevarandeplan revideras utifrån planprogrammets ställningstaganden.

Positivt planbesked för Edshultshall 1:9 har avvaktat övriga planering i enlighet med beslutet om planbesked. Planbeskedets förslag bedöms kunna ingå i en bevarandeplan, revideras utifrån planprogrammets ställningstaganden.

Detaljplanering av bostäder inom Hälleviks hagar avvaktar politiskt initiativ att starta upp en detaljplan. Förvaltningen bedömer att projektet innebär en möjlighet att tillskapa bostäder som kompletterar det befintliga beståndet genom att markanvisningen möjliggör en inriktning på byggnationen mot exempelvis hyresrätter. Vidare kan intäkterna från en försäljning av området finansiera de bevarandeplaner som det finns ett stort behov av.

Förvaltningen bedömer att programförslaget är väl genomarbetat. Programhandlingen bedöms därmed vara klar för att sändas ut på programsamråd enligt 5 kap 11 § plan- och bygglagen.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2022-05-03
Planprogram för Hälleviksstrand och Edshultshall daterat 2022-04-28

Beslutet skickas till

Mark och exploateringsenheten
Bygg och miljöenheten
Planenheten



Utskottet för samhällsutveckling

Prövning av begäran om planbesked för fastighet Hällevik 25:19, KS/2022:487

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar att:

1. Meddela positivt planbesked för att låta fastighet Hällevik 25:19 i Orust kommun ingå i detaljplan för Hälleviksstrand, Hällevik 1:6. Beslutet har fattats med stöd av 5 kap 2 § PBL.
2. Ge förvaltningen i uppdrag att ta fram detaljplan för Hällevik 25:19, genom att låta den ingå i detaljplan för Hälleviksstrand, Hällevik 1:6
3. Förvaltningen skall teckna ett plankostnadsavtal med sökanden innan planarbetet påbörjas

Sammanfattning av ärendet

Ansökan syftar till att justera byggrätten efter befintlig byggnads fotavtryck samt tillåta byggnation i 1,5 plan. Fastigheten är bebyggd med ett bostadshus som är beläget på hållmark ett 50-tal meter från landsvägen. Bostadshuset är beläget väl synligt från landsväg och hav. Kringliggande hus har något större volymer och flertalet är i 1,5 plan.

Förslaget bedöms inte strida mot översiktsplanen eller påverka av riksintresse för friluftslivet enligt miljöbalken 3 kap. 6 § eller riksintresse för högexploaterad kust enligt miljöbalken 4 kap. 4 § negativt. Det bedöms finnas särskilda skäl för upphävande av strandskydd enligt 7 kap. 13–18 § i miljöbalken. Med sitt synliga läge kräver fastigheten hänsyn till landskapsbild och kulturvärden enligt plan- och bygglagen 2 kap. 7 § i kommande detaljplanering. Förslagets bedöms dock utifrån den omfattning som beskrivs i ansökan kunna genomföras utan att innebära en negativ påverkan på dessa värden.

Att införliva fastigheten i detaljplan för Hälleviksstrand, Hällevik 1:6 bedöms minska användningen av kommunala resurser samt minska kostnader och korta tidplanen för fastighetsägaren. Planarbetet föreslås börja omgående och antas tredje kvartalet 2023.

Utredning

Ansökan

Ansökan inkom 2022-03-08. Ansökan syftar till att justera byggrätten efter befintlig byggnads fotavtryck samt tillåta byggnation i 1,5 plan. Delar av byggnaden ligger idag på prickmark, det vill säga mark som ej får bebyggas. Detta ger byggnaden ett planstridigt utgångsläge med nu gällande plan som kan innebära ett hinder för framtida lovgivning.

Nuläge

Fastigheten ingår i samhällsområdet för Hälleviksstrand i Översiktsplan 2009 men har inga särskilda rekommendationer. Fastigheten omfattas av en byggnadsplan från 1963 som medger bostad i ett plan. Fastigheten omfattas av riksintresse för friluftslivet enligt miljöbalken 3 kap. 6 § samt riksintresse för högexploaterad kust enligt miljöbalken 4 kap. 4 §.



Utskottet för samhällsutveckling

Fastigheten ligger inom 100 meter från havet, varpå generellt strandskydd återinträder när den gamla planen upphävs i samband med antagande av den nya detaljplanen, enligt 7 kap. 13–18 § i miljöbalken.

Fastigheten är bebyggd med ett bostadshus som är beläget på hållmark ett 50-tal meter från landsvägen. Bostadshuset är ett enplanshus från senare delen av 1900-talet. Bostadshuset är beläget väl synligt från landsväg och hav. Kringliggande hus har något större volymer och flertalet är i 1,5 plan. Fastigheten angörs inte i enlighet med gällande plan, då vägen norr om fastigheten aldrig byggts ut. Istället nås fastigheten till fots över hållmarken söder ifrån, via fastigheten Hällevik 26:1 och allmän plats.

Bedömning

Förslaget bedöms inte strida mot översiktsplanen. Då förslaget omfattar ett befintligt bostadshus bedöms det inte påverka av riksintresse för friluftslivet enligt miljöbalken 3 kap. 6 § eller riksintresse för högexploaterad kust enligt miljöbalken 4 kap. 4 § negativt.

Det bedöms finnas särskilda skäl för upphävande av strandskydd för de föreslagna åtgärderna då området bedöms vara ianspråktaget på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften 7 kap. 13–18 § i miljöbalken.

Med sitt synliga läge kräver fastigheten hänsyn till landskapsbild och kulturvärden enligt plan- och bygglagen 2 kap. 7 § i kommande detaljplanering. Förslagets bedöms dock utifrån den omfattning som beskrivs i ansökan kunna genomföras utan att innebära en negativ påverkan på dessa värden.

Avsteg från tillgänglighetskrav med hänsyn till byggnadens förutsättningar bedöms behövas vid tillbyggnad av övervåning. Detta på grund av fastighetens topografi och läge. Detta föreslås utredas vidare under planprocessen i samverkan med byggenheten.

Närhet till service och kommunikationer bedöms vara av mindre vikt då det gäller utveckling av befintligt bostadshus och inte en ny lokalisering. Åtgärden bedöms varken gynna eller skada allmänna intressen, utan syftar till att tillgodose det enskilda intresset att anpassa byggrätten till befintligt hus samt möjliggöra tillbyggnad i 1,5 plan.

Att införliva fastigheten i detaljplan för Hälleviksstrand, Hällevik 1:6 bedöms minska användningen av kommunala resurser samt minska kostnader och korta tidplanen för fastighetsägaren. Planarbetet för Hälleviksstrand, Hällevik 1:6 är påbörjat vilket innebär att arbetet med detaljplan för Hälleviksstrand 25:19 föreslås börja omgående. Planen väntas antas tredje kvartalet 2023.

Förvaltningen bedömer preliminärt att det inte krävs några underlagsutredningar, då förändringen i markanvändning är marginell. Grundkarta och fastighetsförteckning kommer behöva tas fram. Att en mindre geoteknisk/bergteknisk utredning kan komma att krävas bedöms inte kunna uteslutas.

En prövning av förutsättningarna för fastighet Hällevik 26:1 i detaljplan innebär inte en garanti för att detaljplanen vinner laga kraft.

Beslut om planbesked går inte att överklaga enligt plan- och bygglagen 13 kap 2 §.



Utskottet för samhällsutveckling

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2022-05-03

Kartbilaga daterad 2022-04-21

Checklista för prioritering av detaljplaner och övriga uppdrag daterad 2022-04-21

Ansökan för planbesked inklusive bilagor

Beslutet skickas till

Sökande

Mark och exploatering

Bygg och miljö



Utskottet för samhällsutveckling

Beslut om godkännande av planprogram för Ängås, KS/2017:1704

Förslag till beslut

Kommunfullmäktige beslutar att:
Godkänna planprogram för Ängås.

Sammanfattning av ärendet

Kommunfullmäktige beslutade 2018-06-14 § 76 ta fram en ny detaljplan för Ängås, och arbetet har inletts genom att ta fram ett planprogram. Programmet var ute på samråd 18 augusti 2020 – 25 september 2020 enligt beslut i KSUS 2020-08-05 § 84. I samrådet inkom 18 yttranden. Förvaltningen även har fått i uppdrag att jobba vidare med ett e-förslag iordningställa en generationspark på gamla skoltomten.

Inom programområdet ryms idag förskola och skola, förenings- och idrottsverksamhet samt lättare industri och handel. Syftet med planprogrammet för Ängåsområdet är att komplettera den bostads- och centrumplanering som sker i andra delar av Svanesund, med fokus på utveckling av skola, fritid och verksamheter.

Förslaget omfattar utvecklingsmöjligheter för verksamhetsområdet, ytor för framtida expansion av skola och förskola samt förslag på utveckling av den gamla skoltomten. Utöver detta tas ett helhetsgrepp på trafiksituationen både kring skolan och i verksamhetsområdet, och nya lösningar föreslås för ökad trafiksäkerhet och framkomlighet.

Planprogrammet bedöms av förvaltningen vara klart för godkännande.

Utredning

Beslutshistorik

Kommunfullmäktige beslutade 2018-06-14 § 76 att pröva förutsättningarna för ny detaljplan för del av Svanesund 2:2 och Svanesund 7:13, nedan benämnt som Ängås. Efter dialog med utskottet för samhällsutveckling har ett program tagits fram inom ramen för detta uppdrag.

Innan planarbetet inleddes 2018 undersöktes att, genom tillägg till befintlig detaljplan från 1977, utöka byggrätten från 33 % till 50 % inom befintligt industriområde. För detta krävde statens geotekniska institut (SGI) och länsstyrelsen utökade geotekniska undersökningar. Då nåddes ingen överenskommelse om fördelning av plankostnader och arbetet har pausats i väntan på planprogrammets färdigställande.

Programmet var ute på samråd 18 augusti 2020 – 25 september 2020 enligt beslut i KSUS 2020-08-05 § 84. I samrådet inkom 18 yttranden.

Kommunstyrelsen beslutade 2021-06-30 § 194 att gå vidare med ett e-förslag som innehöll anläggande av en generationspark på gamla skoltomten, och förvaltningen gavs i uppdrag att utreda detta vidare. Projektet drivs av mark- och exploateringsenheten i samverkan med övriga berörda enheter.



Utskottet för samhällsutveckling

Nuläge

Programområdet för Ängås omfattar cirka 30 ha mark strax väster om Svanesund centrum. Det avgränsas av Varekilsvägen i nordväst, Färjevägen i nordöst samt Rödsvägen i öst. Svanesund är utpekad i Översiktsplan 2009 som huvudsaklig serviceort i södra kommundelen. Pågående planprojekt i form av Svanesund centrum och programmet för Västra Änghagen syftar till att få en planberedskap på cirka 450 bostäder inom Svanesund.

Inom programområdet ryms idag förskola och skola samt förenings- och idrottsverksamhet. Även ett industriområde med lättare industri och handel finns inom programområdet. Ett mindre antal bostäder i form av villor förekommer också. Ängås gamla skoltomt står i nuläget oanvänd.

Befolkningstillväxten i Svanesund bedöms påverkas kraftigt vid föreslagna byggnation av en bro till fastlandet strax norr om Svanesund. En av de utredda vägsträckningarna passerar programrådets norra del då den ansluts till Varekilsvägen i korsningen med Färjevägen, vilket drastiskt skulle förändra Ängåsområdets förutsättningar. Utfallet i brofrågan får alltså stor påverkan på utvecklingen i området och förslaget har arbetats fram för att kunna hantera olika scenarion.

Programförslag

Syftet med planprogrammet för Ängåsområdet är att komplettera den bostads- och centrumplanering som sker i andra delar av Svanesund, med fokus på utveckling av skola, fritid och industri. Det innebär att tillgodose nuvarande och framtida expansionsbehov på ett sätt som inte innebär ökad konflikt mellan de verksamheter av olika karaktär som idag samexisterar inom planområdet.

Förslaget innefattar att säkra strategiskt placerade framtida expansionsytor för skola och förskola. Idrottsområdet föreslås utökas och utvecklas. Som ett första steg genom anläggandet av en generationspark på gamla skoltomten. Rekreationsområden föreslås bevaras och ytterligare funktioner kan adderas. Industrifastigheternas byggrätter föreslås ökas, och mark för nya industrifastigheter föreslås i områdets norra del. Handel föreslås utvecklas, dock av en sådan karaktär att den inte konkurrerar med centrumhandeln.

Utvecklad trafikstruktur med ställplats och vändzoner föreslås i industriområdet för att möjliggöra effektivare markanvändning på den enskilda fastigheten. Ny trafiklösning kring skolan föreslås, med ny bussvändslinga, breddad GC-väg samt säkerhetshöjande åtgärder kring skolan. I korsningen Färjevägen/Varekilsvägen pekas ett reservområde för cirkulationsplats vid framtida brokoppling ut.

Inom ramen för planprogrammet har ett trafikförslag tagits fram. Riskutredning och bullerutredning framtagna för Svanesund centrum samt ett geotekniskt PM för en del av området har använts som underlag. Även åtgärdsvalsstudien för Färjevägen har legat till grund för planarbetet. I kommande planarbete kommer geoteknik, gata/VA samt naturvärden att behöva utredas. Även utredning av arkeologi, risk och buller kan komma att krävas.

Jämfört med tidigare beslut i kommunfullmäktige att ta fram en detaljplan för området, är bedömningen i programmet istället att det är lämpligare att ta fram flera detaljplaner med stöd från planprogrammet. Detaljplanerna behöver påbörjas vid olika tidpunkter och föreslås ha olika finansieringsmodeller.



Utskottet för samhällsutveckling

Kommande planarbete föreslås innefatta en planändring av befintligt industriområde för utökade byggrätter och förbättrad infrastruktur som finansieras via planavgift vid bygglov. Om det finns intresse från privata markägare kan framtagna av detaljplan för nya industrifastigheter påbörjas. Ett annat alternativ är att kommunen genom markköp planlägger marken och utvecklar industrifastigheter.

Ny detaljplan krävs vid utbyggnad av skola och förskola, vilken föreslås avvaktas tills behov uppstår till följd av ökad inflyttning. Ny trafiklösning kan genomföras utan planändring.

Genomförande av generationsparken har stöd i gällande plan. Genom att inte bebygga den gamla skoltomten bevaras möjlighet att förlägga eventuella nya byggnader för idrott, kultur eller fritid där. Nybyggnation kräver sannolikt en ny detaljplan. Detta är främst en möjlighet för framtiden, för att inte skapa låsningar om Svanesund växer.

Bedömning

Förvaltningen bedömer att planprogrammet innehåller det som krävs för att det ska vara ett fullgott underlag för vidare detaljplanearbete. Planprogrammet bedöms därför vara klart för godkännande.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2022-05-03

Planprogram för Ångås daterat 2022-04-28

Programsamarbetsredogörelse daterad 2022-04-28

Beslutet skickas till

Mark och exploatering

Bygg och miljö



Utskottet för samhällsutveckling

Prövning av begäran om planbesked för Svanesund 3:26, KS/2022:511

Förslag till beslut

Utskottet för samhällsutveckling föreslår kommunstyrelsen att:

1. Meddela positivt planbesked för att ändra detaljplan för Svanesund 3:26 i Orust kommun. Beslutet har fattats med stöd av 5 kap 2 § plan- och bygglagen.
2. Ge förvaltningen i uppdrag att ändra detaljplan för Svanesund 3:26.
3. Förvaltningen ska teckna ett plankostnadsavtal med sökanden innan planarbetet påbörjas.

Sammanfattning av ärendet

Sökanden vill möjliggöra tre nya tomter inom fastigheten, samt göra en avstyckning mellan stamfastigheten och gäststugorna. Ytan där sökanden önskar möjliggöra tomter utgörs i gällande detaljplan av mark som inte får förses med byggnad. Svanesund 3:26 ingår som en del i antaget planprogram för Västra Änghagen, som anger att kommande detaljplan ska möjliggöra tre nya bostadstomter inom fastigheten. Förvaltningen bedömer dock att det är lämpligt att det görs som en ändring av gällande detaljplan, istället för genom en ny detaljplan för Västra Änghagen, då detaljplanen kan komma att dröja pga. brofrågan. Förvaltningen bedömer att det är möjligt att ändra gällande detaljplan för att möjliggöra avstyckningarna med tillkommande byggrätter som föreslås i ansökan. Planändring bedöms vara det mest lämpliga förfarandet. Ändringen bedöms inte strida mot syftet för gällande detaljplan.

Bakgrund

Ansökan inkom 2022-03-10. Sökanden vill möjliggöra 3 nya tomter inom fastigheten, samt göra en avstyckning mellan stamfastigheten och gäststugorna.

Förutsättningar

Planområdet är beläget i centrala Svanesunds samhällsområde och berör endast aktuell del av fastigheten Svanesund 3:26, som i gällande detaljplan (1993) utgör kvartersmark för bostäder. Byggrätten är reglerad som område för bostadsändamål, friliggande hus, med största byggnadsarea på 250 kvadratmeter och högsta byggnadshöjd på 4,6 meter. Byggrätten är begränsad med prickmark, d.v.s. mark som inte får förses med byggnad.

Ytan där sökanden önskar möjliggöra tomter utgörs i gällande detaljplan av prickmark.

Fastigheten ligger inom riksintresse för högexploaterad kust enligt miljöbalken 4 kap. 4§. Fastigheten är belägen inom Svanesund samhällsområde i gällande översiktsplan, som i övrigt inte innehåller några restriktioner eller rekommendationer för platsen.

Fastigheten ingår som en del i antaget planprogram för Västra Änghagen. Nästa steg i planprocessen är att en detaljplan ska tas fram för området. Planen har inte påbörjats utifrån väntan på beslut om bro. I planprogrammet anges att kommande detaljplan ska möjliggöra tre nya bostadstomter inom Svanesund 3:26. I programmet föreslås fastigheten antingen trafikmatas via fastighet Svanesund 2:127 eller via Stiftelsen Orustbostäders fastighet Svanesund 3:256 och Sördalsvägen.



Utskottet för samhällsutveckling

Området är anslutet till kommunalt vatten och avlopp.

På fastigheten finns idag endast en huvudbyggnad.

Bedömning

Den sökta åtgärden strider mot gällande detaljplan. Förvaltningen bedömer att det är möjligt att ändra gällande detaljplan för att möjliggöra föreslagen avstyckning med tillkommande byggrätter samt för att upprätta väg till föreslagna tomter. Det är lämpligt att det görs som en ändring av gällande detaljplan, istället för genom en ny detaljplan för Västra-Änghagen, då detaljplanen kan komma att dröja pga. brofrågan. Infartsvägen till tomterna i den nordvästra delen bör dras inom stamfastigheten, då bebyggelsestrukturen i kommande detaljplan för Västra Änghagen inte är utredd. Planändringen bedöms inte strida mot översiktsplanens intentioner och överensstämmer med syftet för gällande detaljplan och planprogram.

Området ligger inom riksintresse för högexploaterad kust men eftersom föreslagen åtgärd ligger inom befintlig kvartersmark för bostadsändamål bedöms bestämmelserna i 4 kap. 4 § miljöbalken inte stå i strid med ansökan.

Fastigheten är belägen i centrala Svanesunds samhällsområde, med god tillgång till kommunal och kommersiell service. Målsättningen i både översiktsplanen och Program för bostadsförsörjning är att bostadsutvecklingen framförallt ska ske i kommunens tätorter, däribland Svanesund.

Ändringen av detaljplanen bedöms möjlig genom ett standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900) 5 kap 7 §.

Planen bedöms kunna antas årsskiftet 2023/2024. En prövning av förutsättningarna för fastighet Svanesund 3:26 innebär inte en garanti för att detaljplanen vinner laga kraft.

Beslut om planbesked får inte att överklaga enligt plan- och bygglagen 13 kap 1 §.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2022-05-03
Ansökan om planbesked inklusive bilagor

Beslutet skickas till

Planenheten
Mark- och exploatering
Bygg och miljö



Utskottet för samhällsutveckling

Beslut om utställning för Fördjupad översiktsplan för havet i Orust och Tjörns kommuner, KS/2017:1291

Utskottet för samhällsutveckling 2022-05-10 kallelse kommuner

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar att:

1. Godkänna samrådsredogörelsen i enlighet med 3 kap. 11 § plan- och bygglagen.
2. Godkänna utställningshandling för Fördjupad översiktsplan för havet i Tjörns och Orusts kommuner, daterad 2022-04-21, för utställning i enlighet med 3 kap 12 § plan- och bygglagen.

Sammanfattning av ärendet

Planförslagets övergripande syfte är att stärka kommunernas planering och utvecklingsarbete i kusten och havet. I handlingen beskrivs rekommenderad vattenanvändning med utgångspunkt i de fyra ämneskategorierna *Natur och kultur, Friluftsliv och besöksnäring, Maritima näringar samt Transporter*.

Den fördjupade översiktsplanen har varit föremål för samråd enligt 3 kap 8 § plan- och bygglagen under tiden 22 januari – 25 mars 2020. Under samrådet inkom 49 yttranden i huvudsak ifrån föreningar och statliga myndigheter.

Utskottet för samhällsutveckling (21-04-12, § 81) godkände samrådsredogörelse för Fördjupad översiktsplan för havet i Tjörn och Orusts kommuner, som grund för bearbetning av planhandlingen inför utställning. Samrådshandlingen har sedan justerats till utställningshandling efter beslutad samrådsredogörelse.

De viktigaste justeringarna som föranletts av samrådet är att totalförsvaret har tagits bort som tema och redovisas enbart som riksintresse. Påverkan på totalförsvaret från våg- och strömkraft i form av ställningstagandet om energianläggningen har tagits bort. Färjelinjen mellan Tjörn och Kungälv redovisas som en principiell linjesträckning istället för ett utredningsområde.

Förvaltningen bedömer att planförslaget kan gå ut på utställning enligt 3 kap. 12 § plan- och bygglagen.

Utredning

Bakgrund

I maj 2017 beviljade Länsstyrelsen Orust och Tjörns kommuner ett statligt bidrag på 750 000 kronor (KOMPIIS, kommunal planering i statlig samverkan) från havs- och vattenmyndigheten för att arbeta fram ett kommungemensamt program ”Program för FÖP kust & hav Tjörn Orust”. Programmet syftade till att fungera som underlag för kommande översiktsplan.

Kommunstyrelsen beslutade 2017-06-17 att starta projektet samt att utse kommunstyrelsens arbetsutskott som styrgrupp för programarbetet som pågick fram till maj 2018. I



Utskottet för samhällsutveckling

programhandlingen har tyngdpunkten legat på inventeringar och beskrivning av planeringsförutsättningar med tillhörande mål- och strategiformuleringar.

I april 2018 utlyste länsstyrelsen ytterligare bidrag om 450 000 kronor riktade till pågående KOMPIS-projekt, för nyttjande under innevarande år. Ansökan om bidrag beviljades för att ta fram en kommungemensam FÖP. Kommunstyrelsen fattade beslut 2018-05-30 om fortsatt planarbete mot upprättande av en samrådshandling.

Den fördjupade översiktsplanen var föremål för samråd enligt 3 kap. 8 § plan- och bygglagen under tiden 22 januari – 25 mars 2020. Under samrådet inkom 49 yttranden i huvudsak ifrån föreningar och statliga myndigheter.

Utskottet för samhällsutveckling godkände samrådsredogörelse för Fördjupad översiktsplan för havet i Tjörn och Orusts kommuner (21-04-12, § 81), som grund för bearbetning av planhandlingen inför utställning. Samrådshandlingen har sedan justerats till en utställningshandling efter beslutad samrådsredogörelse.

Nuläge

Planförslagets övergripande syfte är att stärka kommunernas planering och utvecklingsarbete i kusten och havet. I handlingen beskrivs rekommenderad vattenanvändning med utgångspunkt i de fyra ämneskategorierna *Natur och kultur, Friluftsliv och besöksnäring, Maritima näringar samt Transporter*. Det övergripande syftet är att, i samverkan på både tjänsteperson- och politikernivå, stärka kommunernas planering och utvecklingsarbete i kusten och havet.

Planförslaget speglar till stor del befintlig vattenanvändning idag, men anger även några förslag på förändringar.

De viktigaste justeringarna som föranletts av samrådet är att totalförsvaret har tagits bort som tema och redovisas enbart som riksintresse. Påverkan på totalförsvaret från våg- och strömkraft i form av ställningstagandet om energianläggningen har tagits bort. Färjelinjen mellan Tjörn och Kungälv redovisas som en principiell linjesträckning istället för ett utredningsområde. Vidare är översiktsplanen nu även webbaserad.

Nedan beskrivs de huvudsakliga justeringar och ändringar som har gjorts sedan samrådet.

Arbetsprocess och beslut

Det förtydligas att översiktsplanen är geografiskt avgränsad till vattenområdena i respektive kommun.

Länsstyrelsens lista över gränsdragningsproblematik redovisas som en checklista för fortsatt arbete i relation till kommunernas kommunomfattande översiktsplaner och andra planeringsarbeten för att säkerställa att alla aspekter kommer med någonstans.

Statlig havsplanering, kommunal planering och andra relaterade processer

De delar som speglar den nationella havsplanen har uppdaterats och redovisar det senaste materialet. Handlingen har även kompletteras med en skrivning om översiktsplanen för norra Bohuslän



Utskottet för samhällsutveckling

Natur och kultur

Två riksintresseområden för kulturmiljövård, norr om Skärhamn och väster om Varekil, har lagts till. Planförslaget har tydliggjorts avseende kulturmiljövårderna, bland annat genom en egen karta.

Friluftsliv och besöksnäring

En avsikt med översiktsplanen är att möjliggöra åtgärder och lösningar för ett mer hållbart båtliv utan negativa miljöeffekter.

I samrådshandlingen görs ett ställningstagande om att fler båtplatser kan skapas genom att effektivisera användningen av befintliga småbåtshamnar för att begränsa den lokala påverkan av nya båtplatser i vattenområdet. Genom att ange områden som redan idag används av fritidsbåtstrafik och småbåtshamnar (R2), för utökningar, avgränsas den lokala påverkan till områden som redan är påverkade. I beslutet om samrådsredogörelsen föreslog utskottet för samhällsutveckling en förändring av förtätningsstrategin för småbåtshamnar för att möjliggöra för alternativa utvecklingsstrategier. Formuleringen om strategi för småbåtshamnar har ändrats i utställningshandlingen så att FÖP:en nu är tydligare med att det viktiga är att minska fritidsbåtstrafikens miljöpåverkan och att en nyetablering i ett djupt vattenområde kan innebära en mindre miljöbelastning än en effektivisering i ett grunt vattenområde. En samlad bedömning måste göras från fall till fall.

Handlingen har kompletteras med information från kartläggningen av marint friluftsliv som genomförts av GR, en mening om marint skräp samt ändrats så att Grönskären innehåller rekommendationen R3 – för friluftsliv och rekreation istället för R2 – för fritidsbåtstrafik, mot bakgrund av att området är ett s.k. hänsynsområde enligt Länsstyrelsen.

Maritima näringar

Ställningstagandet kring energianläggning inom riksintresset för totalförsvaret har tagits bort och återfinns istället i utvecklingsinriktningen som en framtidsvision.

Riksintresset för yrkesfiske har uppdaterats med hamnarna och det reviderade riksintresset.

En anpassning har gjorts mellan områdena för vattenbruk (R5b) och rekreation (R2 samt R3) samt farleder av riksintresse och R10-områden (sjöfartsrörelser) för att minska eventuella konflikter. Vidare har en översyn av vattenbruksområdena gjorts utifrån Länsstyrelsens Vägledning för marint vattenbruk i Västra Götaland, rapport 2020:02. Området i Halsefjorden har tagits bort då det berör Natura 2000.

Handlingen har kompletterats med ett ställningstagande kring algodling.

Transporter

Färjelinjen mellan Tjörn och Kungälv redovisas i plankartan som en principiell linjesträckning mellan Rönnäng och Rökan istället för utredningsområdet som fanns med i samrådsförslaget.

Områden för dumpning (R13) har tagits bort på grund av närheten till Natura 2000 område samt riksintresset yrkesfiske. Kommunerna kan inte se att det finns några lämpliga områden för dumpning av massor i havet inom kommunernas gränser.



Utskottet för samhällsutveckling

Totalförsvaret

Totalförsvaret har tagits bort som tema och redovisas enbart som riksintresse, kommunens ställningstagande redovisas som kommentar till riksintresset.

Hänsyn

Handlingen har kompletterats med:

- information kring den så kallade MSA-påverkande ytan (skyddsområde på 60 km kring flygplats där flygplanen påbörjar den sista delen av inflygningen) i både karta och text.
- information kring förorenade områden i havet.
- ett resonemang om vad i planen som konkret påverkar risken för oljeutsläpp och andra farligt godsrelaterade olyckor och om det krävs några planrelaterade åtgärder. Det framgår att farligt gods transporteras i alla farleder och vilka anslutande vägar som berörs.
- ett stycke kring sjösäkerhet under avsnitt 7.3 Säkerhet och risker.

MKB

Under konsekvenser för kulturmiljö redovisas en bedömning av visuell påverkan på riksintressena Måseskär, Pater Noster och Marstrand av vindbruksområdet.

En översyn av avsnitten Åtgärder samt Uppföljning har gjorts utifrån ett genomförandeperspektiv, tydligare kopplat till planförslaget. Skrivningarna i stycket Avloppsreningsverk, Bostäder och VA, Sociala och ekonomiska konsekvenser, De globala hållbarhetsmålen samt Miljökvalitetsnormer har förtydligats.

I övrigt

Relevanta riksintressen och andra områdesskydd redovisas på temakartorna. Det tydliggörs vad som är riksintressen och vad som är kommunala ställningstaganden.

Samverkan

FÖP Hav har genomgått lagstadgat samråd, vilket innebär omfattande intern och extern samverkan. De insatser som har deltagit i samrådet genom att lämna yttrande, framgår av bifogad samrådsredogörelse.

Bedömning

Förvaltningen bedömer att planförslaget kan gå ut på utställning enligt 3 kap. 12 § plan- och bygglagen. Förvaltningen bedömer att yttranden från samrådet sammanfattats och besvarats i samrådsredogörelsen som kan godkännas enligt 3 kap. 11 § plan- och bygglagen.

Stadsbyggnadsnämnden i Tjörns kommun planerar att fatta beslut, att godkänna utställningshandlingen för utställning 2022-05-18, vilket genomförs under förutsättning att även Orust kommun fattar ett likalydande beslut.

Förslaget till FÖP Hav Tjörn Orust avses sändas ut på kommungemensam utställning efter semestern 2022. Efter genomförd utställning och upprättande av utställningsutlåtande bedöms



Utskottet för samhällsutveckling

planarbetet kunna fortgå i enlighet med lagstadgad planprocess för översiktsplan mot antagande av kommungemensam fördjupad översiktsplan för havet. Beslut om antagande förväntas ske i slutet av 2022.

Processen med att ta fram en ny ÖP Orust 2040 pågår och samråd förväntas ske fjärde kvartalet 2022 och antagande första kvartalet 2024. Den antagna fördjupade översiktsplanen, bedöms kunna utgöra en fördjupad del av ÖP 2040 för kommunens havsområde.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2022-05-03

Utställningshandling Fördjupad översiktsplan för havet i Tjörn och Orust kommuner, daterad 2022-04-21

Samrådsredogörelse daterad 2021-03-25

Beslutet skickas till

Mark och exploatering

Bygg och miljö



Utskottet för samhällsutveckling

Beslut om markanvisning för del av Varekil 1:172, KS/2022:385

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen/kommunfullmäktige beslutar att:
Godkänna markanvisningsavtal för del av Varekil 1:172, daterat 2022-04-11

Sammanfattning av ärendet

Kommunstyrelsen beslutade 2021-06-03 att meddela positivt planbesked för att upprätta detaljplan för fastigheten Varekil 1:19. Planbeskedet grundar sig i ansökan från exploatör som avser att pröva lämpligheten att uppföra cirka 100 bostäder i varierande upplåtelseform. Ansökan om planbesked berör även del av kommunens fastighet Varekil 1:172. För att möjliggöra utvecklingen av bostäder på Varekil 1:172 direktanvisas mark till exploatören genom ett markanvisningsavtal.

Utredning

Bakgrund

Ärendet initierades av exploatören då de inkom med en ansökan om planbesked för fastigheten Varekil 1:19 2021-06-03. Sökande ville få möjlighet att i detaljplan pröva lämpligheten att uppföra cirka 100 nya bostäder i varierande upplåtelseform med villor, hyresrätter, bostadsrätter samt seniorboende på fastigheten Varekil 1:19. Även del av Varekil 1:172 som är i kommunal ägo berördes av ansökan.

Kommunfullmäktige beslutade 2021-10-14 att godkänna ansökan och att ett detaljplanearbete skulle startas. Kommunfullmäktige beslutade även att ge förvaltningen i uppdrag att ta fram markanvisningsavtal för del av kommunens fastighet Varekil 1:172.

Nuläge

Exploatören arbetar i nuläget med att ta fram en exploatörsdriven detaljplan för Varekil 1:19 och del av Varekil 1:172. De delar av området som under planarbetet bedöms vara lämpliga att bebygga avses att planläggas för bostäder.

Bedömning

För att möjliggöra utvecklingen av bostäder på Varekil 1:172 direktanvisas mark till exploatören genom ett markanvisningsavtal. Markanvisningsavtalet ger exploatören ensamrätt att förhandla med kommunen om köp av marken under en begränsad tid. Markanvisningsavtalet upphör att gälla om detaljplan för markanvisningsområdet inte är antagen senast 2025-04-01, men exploatören kan begära förlängning av avtalet som kommunen kan godkänna.

Markanvisningen omfattar ett område som är cirka 3,5 ha stort, men exploatören kommer att köpa endast de delar som planläggs för bebyggelse. Markanvisningsavtalet anger att priset för marken ska bestämmas genom värdering av en oberoende värderare innan överenskommelse om



Utskottet för samhällsutveckling

fastighetsreglering tecknas. Markanvisningsavtalet anger även att laga kraft vunnet bygglov ska finnas innan överenskommelse om fastighetsreglering tecknas.

Samtidigt som detaljplanen antas kommer det att upprättas ett exploateringsavtal som anger hur ansvar och kostnader fördelas mellan kommunen och exploatören. I exploateringsavtalet kommer redogöras för vilka delar inom markanvisningsområdet som exploatören ska köpa.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2022-05-03
Markanvisningsavtal för del av Varekil 1:172, daterat 2022-04-11
Kartbilaga
Översiktskarta

Beslutet skickas till

Mark och exploateringsenheten



Utskottet för samhällsutveckling

Ordförande informerar - utskottet för samhällsutveckling, KS/2022:13



Utskottet för samhällsutveckling