

Utskottet för samhällsutveckling

KALLELSE/underrättelse till sammanträde

Ledamot som är förhindrad att delta  
inkallar ersättare att tjänstgöra

Plats och tid Kommunhuset, Henån, sammanträdesrum Årholmen, 2022-06-14,  
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)

Övriga

Carina Johansson, sektorchef  
Elisabeth Martinsson, sekreterare

Utses att justera

Justeringens plats och tid Digital justering, måndag 20 juni 2022

	<b>Ärende</b>	<b>Diarienummer</b>	<b>Föredragande</b>
1.	Information om Svanesund centrum norra, Etapp 1 - VA och väg	KS/2020:1495	
2.	Återkoppling av synpunkter som kommit in under granskning samt information inför beslut om antagande av detaljplan för Svanesund centrum, norra	KS/2020:1495	
3.	Information om begäran om planbesked för Nösund 1:116, Nösunds Havshotell	KS/2022:872	
4.	Information om detaljplan för Kila 1:73 m.fl.	KS/2015:2173	
5.	Information om detaljplan för Varekil 1:172 m.fl. Lundby verksamhetsormåde och detaljplan för Varekil 1:169, Marinfloc	KS/2017:1703, KS/2022:527	
6.	Information om detaljplan för Härmanö 2:109, Gullholmsbaden	KS/2020:1220	
7.	Information om detaljplan för Tofta 2:165	KS/2020:1392	
8.	Information om fritidshusplanerna	KS/2021:301, KS/2021:302, KS/2021:304, KS/2021:305, KS/2021:306	



Utskottet för samhällsutveckling

	<b>Ärende</b>	<b>Diarienummer</b>	<b>Föredragande</b>
9.	Information om kommunens gatubelysning	KS/2022:971	
10.	Beslut om omreglering av tomträttsavgälden för fastigheten Härmanö 2:144	KS/2022:906	
11.	Information om Ängås Generationspark	KS/2022:211	
12.	Information om tilldelning av markanvisning för del av kommunens fastighet Tofta 2:31	KS/2021:501	
13.	Avstämning inför framtagande av utegym i Henån	KS/2022:924	
14.	Information om pendelparkeringar i Orust kommun	KS/2022:943	
15.	Information om tilldelning av markanvisning för del av Röra-Hogen 2:1	KS/2018:1276	
16.	Information om markanvisning för del av Bön 1:9	KS/2021:1140	
17.	Information om nuläget på Lundens industriområde	KS/2022:470	
18.	Information om nuläget med husbilsparkeringen, Henån	KS/2022:470	
19.	Information om köp och försäljning av samfällad mark, Nösund	KS/2019:535	
20.	Information om Föreningsstöd, regler - för stöd till ideella föreningar i Orust kommun	KS/2021:1511	
21.	Information om Taxor, avgifter och uthyrning för anläggningar inom kultur- och fritidsenhetens verksamhetsområde	KS/2021:1511	
22.	Information inför beslut om förstudie för friluftsplån	KS/2021:100	
23.	Sektorchefen informerar	KS/2022:12	
24.	Beslut om olovliga byggnationer och anläggningsarbeten på kommunens fastighet Käringön 1:1	KS/2021:555	
25.	Beslut om inbjudan till markanvisning för Östra Dalby	KS/2022:746	
26.	Upprättande av detaljplan inom fastigheten Henån 1:306 m.fl.	KS/2022:836	
27.	Ordförande informerar - utskottet för samhällsutveckling	KS/2022:13	

ORUST KOMMUN

Anders Arnell  
Ordförande

Elisabeth Martinsson  
Sekreterare





Datum  
2022-06-07

4(36)

Utskottet för samhällsutveckling

**Information om Svanesund centrum norra, Etapp 1 - VA och väg, KS/2020:1495**



Utskottet för samhällsutveckling

**Återkoppling av synpunkter som kommit in under granskning samt information inför beslut om antagande av detaljplan för Svanesund centrum, norra, KS/2020:1495**



Utskottet för samhällsutveckling

**Information om begäran om planbesked för Nösund 1:116, Nösunds Havshotell,  
KS/2022:872**



Utskottet för samhällsutveckling

**Information om detaljplan för Kila 1:73 m.fl., KS/2015:2173**



Utskottet för samhällsutveckling

**Information om detaljplan för Varekil 1:172 m.fl. Lundby verksamhetsormåde och detaljplan för Varekil 1:169, Marinfloc, KS/2017:1703, KS/2022:527**





Utskottet för samhällsutveckling

**Information om detaljplan för Härmanö 2:109, Gullholmsbaden, KS/2020:1220**



Utskottet för samhällsutveckling

**Information om detaljplan för Tofta 2:165, KS/2020:1392**



Utskottet för samhällsutveckling

**Information om fritidshusplanerna, KS/2021:301, KS/2021:302, KS/2021:304, KS/2021:305,  
KS/2021:306**



Utskottet för samhällsutveckling

**Information om kommunens gatubelysning, KS/2022:971**



Utskottet för samhällsutveckling

## **Beslut om omreglering av tomträttsavgälden för fastigheten Härmanö 2:144, KS/2022:906**

### **Förslag till beslut**

Kommunfullmäktige beslutar att:

Uppdra åt förvaltningen att fortsätta processen med att höja tomträttsavgälden till 390 000 kronor per år genom att i domstol väcka talan om omprövning av tomträttsavgälden för fastigheten Härmanö 2:144.

### **Sammanfattning av ärendet**

Kommunens fastighet Härmanö 2:144 är idag upplåten med tomträtt till bostadsrättsföreningen Orust Härmanö. I det ursprungliga tomträttsavtalet som är daterat 1973-10-20 regleras att den årliga tomträttsavgälden är 1 000 kronor. Förvaltningen har konstaterat att den nuvarande tomträttsavgälden fortfarande är 1 000 kronor, vilket innebär att den årliga tomträttsavgälden lämnats oförändrad sedan tomträttsavtalet tecknades.

Förvaltningen har påbörjat processen för att ändra den nuvarande tomträttsavgälden för tomträttsavtalet. Vid ändring av tomträttsavgälden kan nivån på avgälden ändras så att den överensstämmer med prisutvecklingen på fastigheten. Enligt bestämmelserna om ändring av tomträttsavgälden måste tomträttsinnehavaren och fastighetsägaren, i detta fall Orust kommun, komma överens om en ny avgäld minst ett år innan avgäldsperiodens utgång. Vid en utebliven överenskommelse kan den nya tomträttsavgälden fastställas i domstol, detta under förutsättningen att fastighetsägaren eller tomträttsinnehavaren väckt talan om omprövning senast ett år innan den nuvarande avgäldsperiodens utgång, dvs. senast 2023-12-31.

Markvärdet på den aktuella fastigheten är bedömt till 12 miljoner kronor och med en avgäldsrenta om 3,25 procent blir den nya tomträttsavgälden 390 000 kronor per år under kommande avgäldsperiod

Förvaltningen har i brev till tomträttsinnehavaren meddelat att Orust kommun har för avsikt att ändra tomträttsavgälden för tomträtten på fastigheten Härmanö 2:144. Förvaltningen har träffat tomträttsinnehavaren för att försöka komma överens om den nya tomträttsavgälden. Förvaltningen har hittills inte lyckats nå en överenskommelse och inte heller erhållit tomträttsinnehavarens förslag på ny tomträttsavgäld.

Förvaltningens bedömning är att kommunen ska ta del av fastighetens prisutveckling och att kommunen ska höja tomträttsavgälden till 390 000 kronor per år för den kommande avgäldsperioden. Med anledning av att överenskommelse inte kommit till stånd föreslår förvaltningen att kommunen väcker talan i domstol gällande omprövning av tomträttsavgälden.

### **Utredning**

#### **Nuläge**

Kommunens fastighet Härmanö 2:144 är idag upplåten med tomträtt till bostadsrättsföreningen Orust Härmanö. I det ursprungliga tomträttsavtalet som är daterat 1973-10-20 regleras att den årliga tomträttsavgälden är 1 000 kronor. Då tomträttsavgälden inte ändrats under tidigare



## Utskottet för samhällsutveckling

avgäldsperioder är tomträttsavgälden oförändrad i nuvarande avgäldsperiod 2014-01-01 – 2023-12-31.

Vid ändring av tomträttsavgälden bör nivån höjas på avgälden så att den överensstämmer med prisutvecklingen på fastigheten. Förvaltningen har påbörjat processen med att höja den nuvarande tomträttsavgälden för tomträttsavtalet.

Enligt bestämmelserna om ändring av tomträttsavgälden måste tomträttsinnehavaren och fastighetsägaren, i detta fall kommunen, komma överens om en ny avgäld minst ett år innan avgäldsperiodens utgång. Vid en utebliven överenskommelse kan den nya tomträttsavgälden fastställas i domstol, detta under förutsättningen att fastighetsägaren eller tomträttsinnehavaren väckt talan om omprövning senast ett år innan den nuvarande avgäldsperiodens utgång, dvs. senast 2023-12-31.

Eftersom tomträttsavgälden ska vara en avkastning av markens värde har ett värdeutlåtande beställts från en oberoende värderingsfirma. Markvärdet på den aktuella fastigheten är bedömt till 12 miljoner kronor och med en avgäldsrenta om 3,25 procent blir den nya tomträttsavgälden 390 000 kronor per år under kommande avgäldsperiod, 2024-01-01 till och med 2033-12-31.

Förvaltningen har i brev daterad 2021-09-27 meddelat till tomträttsinnehavaren att kommunen har för avsikt att höja tomträttsavgälden för tomträtten på fastigheten Härmanö 2:144. I brevet hänvisar förvaltningen till ovanstående fastighetsvärdering och att den nya tomträttsavgälden blir 390 000 kronor per år under den nya avgäldsperioden. I brevet meddelar kommunen även att tomträttsinnehavaren ska återkomma senast 2021-11-08 med bostadsrättsföreningens synpunkter.

Förvaltningen har träffat tomträttsinnehavaren för att försöka komma överens om den nya tomträttsavgälden. Förvaltningen har hittills inte lyckats nå en överenskommelse och inte heller erhållit tomträttsinnehavarens förslag på ny tomträttsavgäld. Enligt bestämmelserna om ändring av tomträttsavgälden måste tomträttsinnehavaren och fastighetsägaren komma överens om en ny avgäld minst ett år innan avgäldsperiodens utgång. Detta innebär att kommunen måste ta ställning till om förhandling i syfte att nå en överenskommelse ska fortsätta eller om kommunen ska väcka talan i domstol för att ompröva avgälden för kommande avgäldsperiod.

### **Bedömning**

Förvaltningens bedömning är att kommunen ska ta del av fastighetens prisutveckling och att kommunen ska höja tomträttsavgälden till 390 000 kronor per år för den kommande avgäldsperioden. Med anledning av att överenskommelse inte kommit till stånd föreslår förvaltningen att kommunen väcker talan i domstol gällande omprövning av tomträttsavgälden. För den fortsatta processen bedömer förvaltningen att juridiskt ombud bör anlitas.

### **Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse daterad 2022-06-07  
Översiktskarta

### **Beslutet skickas till**

Mark- och exploateringsenheten



Utskottet för samhällsutveckling

**Information om Ängås Generationspark, KS/2022:211**



Utskottet för samhällsutveckling

**Information om tilldelning av markanvisning för del av kommunens fastighet Tofta 2:31,  
KS/2021:501**





Utskottet för samhällsutveckling

**Avstämning inför framtagande av utegym i Henån, KS/2022:924**



Utskottet för samhällsutveckling

**Information om pendelparkeringar i Orust kommun, KS/2022:943**



Utskottet för samhällsutveckling

**Information om tilldelning av markanvisning för del av Röra-Hogen 2:1, KS/2018:1276**



Datum  
2022-06-07

20(36)

Utskottet för samhällsutveckling

**Information om markanvisning för del av Bön 1:9, KS/2021:1140**



Datum  
2022-06-07

21(36)

Utskottet för samhällsutveckling

**Information om nuläget på Lundens industriområde, KS/2022:470**



Datum  
2022-06-07

22(36)

Utskottet för samhällsutveckling

**Information om nuläget med husbilsparkeringen, Henån, KS/2022:470**



Datum  
2022-06-07

23(36)

Utskottet för samhällsutveckling

**Information om köp och försäljning av samfällad mark, Nösund, KS/2019:535**



Datum  
2022-06-07

24(36)

Utskottet för samhällsutveckling

**Information om Föreningsstöd, regler - för stöd till ideella föreningar i Orust kommun,  
KS/2021:1511**





Utskottet för samhällsutveckling

**Information om Taxor, avgifter och uthyrning för anläggningar inom kultur- och fritidsenhetens verksamhetsområde, KS/2021:1511**



Utskottet för samhällsutveckling

**Information inför beslut om förstudie för friluftspan, KS/2021:100**



Datum  
2022-06-07

27(36)

Utskottet för samhällsutveckling

**Sektorchefen informerar, KS/2022:12**



Utskottet för samhällsutveckling

## **Beslut om olovliga byggnationer och anläggningsarbeten på kommunens fastighet Kåringön 1:1, KS/2021:555**

### **Förslag till beslut**

Kommunfullmäktige beslutar att:

1. Uppdra åt förvaltningen att fortsätta driva det aktuella ärendet gällande borttagandet av de olovliga byggnationerna samt anläggningsarbeten på kommunens fastighet Kåringön 1:1.
2. Uppdra åt förvaltningen att initiera och driva likartade ärenden med syftet att motverka olovligt ianspråktagande av kommunens mark.

### **Sammanfattning av ärendet**

Förvaltningen har konstaterat att den nuvarande ägaren till Kåringön 1:94 utfört olovliga byggnationer och anläggningsarbeten på kommunens fastighet Kåringön 1:1. Detta i form av bland annat anläggandet av skifferplattor. Fastigheten Kåringön 1:94 har även servitut för ändamålet brygga med båtplats på kommunens fastighet Kåringön 1:1. Förvaltningens bedömning är att den befintliga bryggan uppförts i strid mot gällande servitutsrätt samt utan rättighet från Orust kommun i egenskap av markägare.

De utförda åtgärderna strider även mot gällande detaljplan (1421-P19 B) och med anledning av detta verkar Mark- och exploateringsenheten tillsammans med Miljö- och byggnadsenheten för att samtliga olovliga byggnationer och anläggningsarbeten som utförts på Kåringön 1:1 tas bort.

Med anledning av ovanstående har Orust kommun i egenskap av markägare anmodat i sin skrivelse daterad 2021-05-06 ägaren till Kåringön 1:94 att ta bort samtliga olovliga byggnationer och anläggningar från kommunens fastighet Kåringön 1:1 senast 2021-08-31.

Förvaltningen bedömer att kommunen bör fortsätta att driva ärendet mot ägaren av Kåringön 1:94. Förvaltningen föreslår att kommunen ska driva det specifika ärendet vidare och att detta beslut ska ses som ett vägledande exempel som ska underlätta handläggningen av likartade ärenden av olovligt ianspråktagande av kommunens mark.

### **Utredning**

#### **Nuläge**

Enligt en skrivelse daterad 2008-05-05 från Orust kommun meddelades den dåvarande ägaren till Kåringön 1:94 att kommunen vid sitt platsbesök uppmärksammat att ett bryggdäck var på väg att uppföras på kommunens fastighet Kåringön 1:1 samt över servitut Sv83c och Sv83b. I skrivelsen framför även kommunen att ifall det saknas lov till detta så ber kommunen vederbörande att ta bort bryggdäcket.

I en senare skrivelse daterad 2008-05-21 från Orust kommun meddelas den dåvarande ägaren till Kåringön 1:94 att kommunen fattat beslut om att den påbörjade bryggstommen ska tas bort senast 2008-06-01. Orust kommun meddelar sedan i sin skrivelse daterad 2008-06-04 den dåvarande ägaren till Kåringön 1:94 att rivningsbeslutet flyttas fram till 2008-07-21.



## Utskottet för samhällsutveckling

Enligt en senare skrivelse daterad 2008-07-16 från Orust kommun meddelas den dåvarande ägaren till Käringön 1:94 att Orust kommun tar tillbaka rivningsbeslutet. Detta med anledning av skrivelsen som inkommit från den dåvarande ägaren av Käringön 1:94 tillsammans med ett bifogat yttrande från ordföranden i Käringöns Samfällighetsförening där följande framgick: ”Vi inom Samfälligheten anser inte att aktuell brygga utgör något hinder för vår förvaltning av restmarken.” Orust kommun meddelar dock i sin skrivelse att en utökning av servituten inte kommer att medges. Ett sådant uttalande från Orust kommun skulle kunna innebära att en benefik nyttjanderätt skapades för den dåvarande ägaren av 1:94. En sådan benefik nyttjanderätt kan således inte längre existera då fastigheten bytt ägare.

Förvaltningen har konstaterat att den nuvarande ägaren till Käringön 1:94 utfört olovliga byggnationer och anläggningsarbeten på kommunens fastighet Käringön 1:1. Detta i form av bland annat anläggandet av skifferplattor. Fastigheten Käringön 1:94 har även servitut för ändamålet brygga med båtplats på kommunens fastighet Käringön 1:1. De aktuella servitutsområdena finns redovisade på förrättningskartan med beteckningarna Sv83b och Sv83c.

De utförda åtgärderna strider även mot gällande detaljplan (1421-P19 B) och med anledning av detta verkar Mark- och exploateringsenheten tillsammans med Miljö- och byggnadsenheten för att samtliga olovliga byggnationer och anläggningsarbeten som utförts på Käringön 1:1 tas bort.

Med anledning av ovanstående har Orust kommun i egenskap av markägare anmodat i sin skrivelse daterad 2021-05-06 ägaren till Käringön 1:94 att ta bort samtliga olovliga byggnationer och anläggningar från kommunens fastighet Käringön 1:1 senast 2021-08-31. Den nuvarande ägaren av fastigheten Käringön 1:94 har sedan anlitat ombud i frågan, vilket har resulterat i att även kommunen anlitat ombud i ärendet. Kommunen har sedan i egenskap av markägare inväntat resultatet av Miljö- och byggnadsnämndens rättelseföreläggande (MBN/2019:84) till ägaren av Käringön 1:94.

I sin skrivelse till Orust kommun daterad 2021-04-13 framför motpartens ombud att ägaren till Käringön 1:94 överväger att följa rättelseföreläggandet i alla delar i form av att:

- Bryggan återställs i det skick den var 2018.
- Att skiffer och betong avlägsnas.
- Att område A i tidigare skiss återställs till cementbeläggning så som tidigare.
- Att område I i tidigare skiss tas bort.
- Att område II i tidigare skiss återställs med grus, sten och sand så som tidigare.
- Stödmurar tas bort, inga rabatter anläggs.
- Planket avlägsnas.

Ett sådant fullgörande av rättelseföreläggandet skulle innebära att enbart frågan om bryggans uppförande i strid mot gällande servitutsrätt kvarstår. Detta är en fråga som enbart kan hanteras av kommunen i egenskap av markägare.

## Bedömning

Fastigheten Käringön 1:94 har servitut för ändamålet brygga med båtplats på kommunens fastighet Käringön 1:1. Förvaltningens bedömning är att bryggans faktiska beskaffenhet inte överensstämmer med servitutsområdena Sv83b och Sv83c som finns redovisade på förrättningskartan, vilket innebär att bryggan uppförts i strid mot gällande servitutsrätt samt utan rättighet från Orust kommun som markägare.



## Utskottet för samhällsutveckling

Kommunfullmäktige beslutade 2017-10-12 att fastställa ersättning vid upplåtelse av servitut för sjöbod och brygga på Käringön. Kommunen kan därför som ett alternativ till fortsatt juridisk tvist i ärendet erbjuda ägaren till Käringön 1:94 en utökning av servitutsrätten för bryggan och på så sätt erhålla en ersättning för upplåtelsen.

Förvaltningen anser att det är av stor vikt att kommunen värnar om allmänhetens fria rörlighet i strandnära lägen och fortsättningsvis motverkar den här typen av privatiseringar och olovligt ianspråktagande av kommunens mark. Även Käringöns Samfällighetsförening har i sitt yttrande till Orust kommun daterat 2022-04-19 bland annat framfört att marken ska vara tillgänglig för allmän gångtrafik och inte privatiseras.

Förvaltningen bedömer det som viktigt att Mark- och exploateringsenheten och Miljöenheten fortsättningsvis verkar tillsammans för att olovliga byggnationer och anläggningsarbeten ska tas bort. Förvaltningen vill också förtydliga att det finns många likartade fall med olovligt ianspråktagande av mark som förvaltningen måste hantera och att den här typen av ärenden är mycket resurskrävande både tidsmässigt och ekonomiskt. Förvaltningen föreslår därför ett politiskt beslut i frågan hur förvaltningen ska driva det specifika ärendet vidare. Beslutet ska ses som ett vägledande exempel som ska underlätta handläggningen av likartade ärenden.

### **Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse daterad 2022-06-07  
Översiktskarta

### **Beslutet skickas till**

Mark- och exploateringsenheten  
Byggenheten



Utskottet för samhällsutveckling

## **Beslut om inbjudan till markanvisning för Östra Dalby, KS/2022:746**

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsen beslutar att:

Godkänna markanvisning enligt Inbjudan till markanvisning för Östra Dalby, daterad 2022-06-07.

### **Sammanfattning av ärendet**

Kommunfullmäktige beslutade 2021-09-21 att godkänna planprogram för Dalby. Förvaltningen föreslår att markanvisning genomförs för tre av de delområden som redovisas i planprogrammet. Markanvisningen genomförs med jämförelseförfarande enligt kommunens riktlinjer för markanvisning. Inkomna förslag för markanvisningsområdet bedöms efter angiven procentviktning av bedömningskriterierna i inbjudan till markanvisning, varefter marken tilldelas den exploatör vars förslag innebär den bästa helhetslösningen.

Upplåtelseformerna äganderätt, bostadsrätt och hyresrätt accepteras inom de tre delområdena. Exploatören ansvarar för att ta fram och bekosta detaljplan samt bygga ut vägar och VA som överlämnas till vägförening respektive kommun.

### **Utredning**

Markanvisningsområdet är beläget i Dalby, nordväst om Henån och utgör delar av programområdet för "Planprogram Dalby", vilket godkändes av kommunfullmäktige 2021-09-21. Markanvisningen omfattar de områden som i planprogrammet benämns Rosenkasen (cirka 130-150 bostäder), Ängsbergets fot (40-60 bostäder) och Högelid (10-20 bostäder). Anbudsgivare kan lämna anbud på samtliga områden eller varje område för sig.

Inbjudan till markanvisning föreslår, i enlighet med planprogrammet, en blandad bebyggelse som anpassas till omgivningen. Upplåtelseformerna äganderätt, bostadsrätt och hyresrätt accepteras. Vid upplåtelse med hyresrätt föreslår förvaltningen upplåtelse med tomträtt för att säkerställa att denna upplåtelseform består över tid.

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 förslag bland annat 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.

Ett markanvisningsavtal tecknas som ger exploatören ensamrätt att pröva möjligheten att ta fram detaljplan för bostäder på markanvisningsområdet. Exploatören står för alla kostnader för framtagande av detaljplanen. I samband med detaljplanens antagande tecknas ett genomförandeavtal som reglerar genomförandet av detaljplanen samt rättigheter och skyldigheter mellan parterna. När exploatören fått laga kraftvunnet bygglov tecknas köpekontrakt. För områden som ska upplåtas med tomträtt tecknas istället ett tomträttsavtal.



Utskottet för samhällsutveckling

### **Bedömning**

Genom att markanvisning genomförs för tre delområden där anbudsgivare kan lägga anbud på ett eller flera delområden välkomnar vi både större och mindre exploatörer vilket ökar möjligheterna att få in många förslag på hur områdena kan utvecklas.

Vid val av bedömningskriterier har största vikten lagts på anbudspris och gestaltning.

Förvaltningen föreslår att markanvisning genomförs för Östra Dalby enligt ”Inbjudan till markanvisning för Östra Dalby”, daterad 2022-06-07. Markanvisningen föreslås genomföras med jämförelseförfarande enligt framtagna riktlinjer för markanvisning.

### **Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse daterad 2022-06-07

Inbjudan till markanvisning för Östra Dalby, daterad 2022-06-07

### **Beslutet skickas till**

Mark och exploatering





Utskottet för samhällsutveckling

## Upprättande av detaljplan inom fastigheten Henån 1:306 m.fl., KS/2022:836

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar att:

1. Ge förvaltningen i uppdrag att upprätta detaljplan för del av Henån 1:306 m.fl.
2. Kostnaden för att ta fram detaljplanen, som uppskattas till cirka 0,6 miljoner kronor, finansieras inom sektor samhällsutvecklings budgetram.

### Sammanfattning av ärendet

På Ängsberget i Henån i anslutning till Brätenvägen finns ett markområde som bedöms vara lämpligt för bostadsbebyggelse. Förvaltningen föreslår att kommunen tar fram detaljplan för villor och flerfamiljshus i det aktuella området. Arbetet med detaljplanen kan påbörjas i år, kostnaden uppskattas till cirka 0,6 miljoner kronor men ryms inte inom planenhetens ordinarie budget för detaljplaner. Sektor samhällsutveckling har i nuläget prognostiserat överskott vid årets slut och förvaltningen föreslår att kostnaden för detaljplanen finansieras inom samhällsutvecklings budgetram.

### Utredning

Förvaltningen har lokaliserat ett område på Ängsberget som skulle kunna vara lämpligt för bostadsbebyggelse. Området, som till största del består av berg med gles barrskog, ligger i huvudsak utanför detaljplanelagt område, men tillfartsvägen till området behöver anläggas inom naturmark i detaljplan för Ängsberget, etapp 3. Området omfattas av riksintresse enligt miljöbalken 4 kap 4 § för högexploaterad kust. Riksintresset bedöms inte påverkas av exploateringen då området befinner sig inom Henåns tätort. Området ligger utanför strandskyddat område och det finns inte några sedan tidigare kända fornlämningar eller kulturhistoriska lämningar i området.

Området ingår inte i den markanvisning som föreslås för Östra Dalby utan kan exploateras separat med angöring från Brätenvägen på Ängsberget, vilken enligt trafikutredning bedöms klara ökad trafikbelastning.

### Bedömning

Markområdet som föreslås för detaljplaneläggning har ett mycket attraktivt läge med utsikt över Dalby och Kalvöfjorden. Preliminära skisser visar att området kan bebyggas med 6-8 villor, eventuellt även ett par flerbostadshus. Förvaltningen bedömer att det finns efterfrågan på både villatomter och lägenheter i Henån.

Detta tillsammans med områdets närhet till infrastruktur gör att exploateringen bedöms vara ekonomiskt genomförbar.

Förvaltningen föreslår att kommunen upprättar detaljplan och bygger ut infrastruktur. Villatomter kan säljas av kommunen via upphandlad mäklare och eventuella tomter för flerbostadshus kan säljas genom markanvisning.

Arbetet med detaljplanen kan påbörjas i år, kostnaden uppskattas till cirka 0,6 miljoner kronor men ryms inte inom planenhetens ordinarie budget för detaljplaner. Sektor samhällsutveckling



Utskottet för samhällsutveckling

har i nuläget prognostiserat överskott vid årets slut och förvaltningen föreslår att kostnaden för detaljplanen finansieras inom sektor samhällsutvecklings budgetram.

### **Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse daterad 2022-06-07  
Översiktskarta

### **Beslutet skickas till**

Mark och exploateringsenheten  
Planenheten



Utskottet för samhällsutveckling

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



Utskottet för samhällsutveckling