

2024-01-30

Utskottet för samhällsutveckling

KALLELSE/underrättelse till sammanträde

Ledamot som är förhindrad att delta inkallar ersättare att tjänstgöra

Plats och tid

Sammanträdesrum Årholmen, Henån

2024-02-06 klockan 08:15

LedamöterAnders Arnell (M), ordförande
Göran Karlsson (S)
Britt-Marie Andrén-Karlsson (S)
Michael Relfsson (FO)
Rolf Sörvik (V), vice ordförande**Ersättare**Ingemar Talje (M)
Alexander Hutter (S)
Daniel Peterson (C)**Övriga deltagare**Carina Johansson, sektorchef
Elisabeth Martinsson, sekreterare**Utses att justera****Justeringens plats och tid**

	Ärende	Diarienummer	Föredragande
1.	Sektorchefen informerar	KS/2024:9	
2.	Årsbokslut 2023	KS/2024:55	
3.	Investeringsbidrag 2024		
4.	Information om avfallsplaner för de kommunala hamnarna	KS/2024:138	
5.	Information om samråd. detaljplan för Svanesund 2:127	KS/2023:1340	
6.	Information om direktanvisning, Svanesund norra	KS/2023:53	

2024-01-30

Utskottet för samhällsutveckling

	Ärende	Diarienummer	Föredragande
7.	Information om detaljplan för Morlanda-Slätthult 1:29 (Slätthults industriområde)	KS/2021:1443	
8.	Beslut om antagande av detaljplan för Nösund 1:180	KS/2020:1082	
9.	Beslut om att godkänna markanvisning för del av Henån 1:133, 1:182 samt 1:306	KS/2021:1175	
10.	Allmän information om avfallshanteringen 2024	KS/2024:12	
11.	Ordförande informerar	KS/2024:10	

ORUST KOMMUN

Anders Arnell
OrdförandeElisabeth Martinsson
Sekreterare

2024-01-30

Utskottet för samhällsutveckling

Parti	Ledamot	Tjg*	Omröstningsprotokoll								
			KSUS §			KSUS §			KSUS §		
	Ordinarie		JA	Nej	Avst	Ja	Nej	Avst	Ja	Nej	Avst
M	Anders Arnell										
S	Göran Karlsson										
S	Britt-Marie Andréén-Karlsson										
FO	Michael Relfsson										
V	Rolf Sörvik										
	Ersättare		Ja	Nej	Avst	Ja	Nej	Avst	Ja	Nej	Avst
M	Ingemar Talje										
S	Alexander Hutter										
C	Daniel Peterson										
	Summa										

*Tjänstgörande

2024-01-30

Utskottet för samhällsutveckling

Sektorchefen informerar, KS/2024:9,

2024-01-30

Utskottet för samhällsutveckling

Årsbokslut 2023, KS/2024:55,

2024-01-30

Utskottet för samhällsutveckling

Investeringsbidrag 2024,

2024-01-30

Utskottet för samhällsutveckling

Information om avfallsplaner för de kommunala hamnarna, KS/2024:138,

2024-01-30

Utskottet för samhällsutveckling

Information om samråd, detaljplan för Svanesund 2:127, KS/2023:1340,

2024-01-30

Utskottet för samhällsutveckling

Information om direktanvisning, Svanesund norra, KS/2023:53,

2024-01-30

Utskottet för samhällsutveckling

**Information om detaljplan för Morlanda-Slätthult 1:29 (Slätthults
industriområde), KS/2021:1443,**

2024-01-30

Utskottet för samhällsutveckling

Beslut om antagande av detaljplan för Nösund 1:180, KS/2020:1082,**Förslag till beslut**

Kommunstyrelsen beslutar att:

1. Anta detaljplan för ändring av del av detaljplan för Nösund 1:180 enligt 5 kap 27 § Plan- och bygglagen (PBL).
2. Planförslaget inte kan antas medföra någon betydande miljöpåverkan. Beslutet fattas med stöd av 6 kap 7 § Miljöbalken (MB).

Sammanfattning av ärendet

Ärendet initierades av fastighetsägaren genom ansökan om planbesked.

Planändringen omfattar hela fastigheten Nösund 1:180, som ligger vid Arekullevägen i norra delen av Nösund. Syftet med planändringen är att möjliggöra ytterligare en byggrätt för ett enbostadshus inom fastighetens södra del samt att detaljplanens befintliga byggrätt tas bort och ersätts med en ny byggrätt som säkerställer befintlig bebyggelse inom fastighetens norra del. Planhandlingarna var på samråd under tiden 14 augusti – 3 september 2023 och ute på granskning under tiden 20 november – 10 december 2023. Granskningsutlåtandet har annonserats från och med 2024-01-12.

Detaljplaneförslaget har utrett platsens förutsättningar och förslag till förändring är därefter framarbetade. Förvaltningen bedömer att planförslaget kan antas.

Utredning**Bakgrund**

Beslut om planbesked beviljades 2020-12-02 av utskottet för samhällsutveckling.

Planhandlingarna var på samråd under tiden 14 augusti – 3 september 2023 och på granskning under tiden 20 november – 10 december 2023. Under samrådet förekom synpunkter från samrådskretsen och under både samråd och granskning fanns synpunkter från Länsstyrelsen och SGI bland annat. En del synpunkter har tillvaratagits och en del har lämnats med kommentar. Länsstyrelsen och SGI har nu meddelat att de inte ser något hinder för att anta planändringen. Granskningsutlåtandet har annonserats från och med 2024-01-12.

Planförslaget, syfte och huvuddrag

Fastigheten är en bebyggd bostadsfastighet med ianspråktagen tomtmark. Den befintliga byggnationen inom planområdet består av ett enbostadshus uppfört 2008 samt en friggebod. En stenlagd slänt med tillhörande häck ger en naturlig avgränsning mellan den övre och den nedre delen av fastigheten.

Bebyggelsen i Nösund är relativt gles och består mestadels av fristående villor. Runt

2024-01-30

Utskottet för samhällsutveckling

Arekullevägen är bebyggelsen av blandad karaktär. Bebyggelsen på ursprungsfastigheten för Nösund 1:180 har genom den tidigare planändringen blivit tätare.

De geotekniska förhållandena i Nösund är mycket osäkra och stora områden i Nösund har varit föremål för ett antal geotekniska utredningar under 2000-talet. Eftersom krav och beräkningsmodeller har ändrats sedan 2010 har en geoteknisk utredning för området gjorts. Utredningen baseras på de tidigare utredningarna och med kompletterande fältstudier och beräkningar.

Planändringen syftar till att möjliggöra ytterligare en byggrätt för ett enbostadshus inom fastighetens södra del. Detaljplanens befintliga byggrätt tas bort och ersätts med en ny byggrätt som säkerställer befintlig bebyggelse inom fastighetens norra del och byggrättens omfattning och placering anpassas efter den befintliga bebyggelsen där.

I söder skapas en ny byggrätt avsedd för ett enbostadshus om max 80 m² med tillhörande tomtplats och infart.

Den befintliga detaljplanen gäller fortfarande och ska läsas jämsides med planändringen i de delar som inte utgår eller ersätts med nya planbestämmelser. Miljö- och byggnadsprogrammets råd och riktlinjer gäller fortsatt för hela fastigheten.

Bedömning

Norr om fastigheten reser sig sluttningen brantare och ger stöd i landskapet för bebyggelsen nedanför. Inga silhuetteffekter uppstår och placeringen av bebyggelsen i sluttningen blir traditionell.

Att förtäta fastigheten med ytterligare ett mindre bostadshus stämmer väl med den lokala bebyggelseutvecklingen på fastigheten. Bebyggelseområdet förvanskas inte genom planändringen och det bedöms inte att några befintliga värden i kulturmiljön förvanskas eller skadas av planändringen. Beslut om tillstånd för ingrepp i fornlämningen finns.

Inom ramen för planprocessen har utredningen av stabilitetsförhållandena för den aktuella fastigheten kompletterats. För att bygga platsen finns planbestämmelser som reglerar markåtgärder samt byggnadens volym och därmed belastningen från dessa åtgärder. Stödpålad grund och att undvika markförändringar föreskrivs. Vald utformning av åtgärden ska styrkas inför startbesked med avseende på tekniska egenskaper, belastning och geoteknik.

Ingen betydande miljöpåverkan bedöms uppstå till följd av planändringen.

Planändringen medför inga kommunala kostnader.

Förvaltningen bedömer att den föreslagna planändringen på ett ändamålsenligt sätt svarar mot en önskad utveckling av platsen. Detaljplaneförslaget har utrett platsens förutsättningar och förslag till förändring är därefter framarbetade.

Förvaltningen bedömer att planförslaget kan antas enligt 5 kap. 27 § Plan- och bygglagen.

Förvaltningen bedömer att yttranden från granskningen sammanfattats och besvarats i granskningsutlåtandet enligt 5 kap. 23 § plan och bygglagen.

2024-01-30

Utskottet för samhällsutveckling

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2024-01-30

Plankarta 2024-01-09

Planbeskrivning 2024-01-09

Granskningsutlåtande 2023-12-15

Beslutet skickas till

Mark- och exploateringsenheten

Byggenheten

Miljöenheten

VA-enheten

Beställaren

2024-01-30

Utskottet för samhällsutveckling

Beslut om att godkänna markanvisning för del av Henån 1:133, 1:182 samt 1:306, KS/2021:1175,

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar att:

Godkänna uppdaterat markanvisningsavtal för del av Henån 1:133, 1:82 och 1:306, daterat 2024-01-18.

Sammanfattning av ärendet

Kommunfullmäktige beslutade 2021-11-11 att tillsammans med Riksbyggen bilda en kooperativ hyresrättsförening med namnet Kooperativa hyresrättsföreningen (KHF) BOrust. Samtidigt godkände kommunfullmäktige markanvisningsavtal för Henån 1:133, 1:82 samt del av Henån 1:306, daterat 2021-10-04.

Med anledning av att detaljplan för Ävägen inte antagits, vilket i sin tur beror på att kommunen ännu inte fått tillstånd beviljat för skredsäkring av ån, behöver avtalet uppdateras. Ytterligare skäl för att markanvisningsavtalet behöver uppdateras är att byggnadsritningarna för trygghetsboendet ändrats och inte längre stämmer med det tidigare markanvisningsavtalet.

Utredning

Kommunfullmäktige beslutade 2021-11-11 att tillsammans med Riksbyggen bilda en kooperativ hyresrättsförening med namnet Kooperativa hyresrättsföreningen (KHF) BOrust. Samtidigt godkände kommunfullmäktige ett antal dokument och avtal som reglerar föreningens bildande och styrning m.m. däribland ett markanvisningsavtal för Henån 1:133, 1:82 samt del av 1:306, daterat 2021-10-04.

Markanvisningsavtalet innebär att kommunen förbinder sig att sälja markområdet för en köpeskilling om 2 875 000 kronor. Kostnad för framtagande av detaljplan ingår i köpeskillingen. I markanvisningsavtalet anges att köpeavtal tecknas först när laga kraft vunnit bygglov finns. Detta för att säkerställa att föreningen bygger enligt överenskommelse och att det följer kommunens riktlinjer för markanvisning. Det anges också att det i det kommande köpeavtalet kommer att finnas ett återgångsvillkor där köpet går åter om slutbesked för trygghetsboendet inte finns senast två år från köpeavtalet är tecknat.

När markanvisningsavtalet upprättades var bedömningen att detaljplanen skulle kunna antas vid årsskiftet 2021/2022 och vunnit laga kraft i januari 2023. Trygghetsboendet planerades innehålla 36 lägenheter och byggnation skulle påbörjas under april 2023 med beräknad inflyttning i januari 2025. Enligt markanvisningsavtalet skulle byggnationen överensstämma med de ritningar som bifogats avtalet.

2024-01-30

Utskottet för samhällsutveckling

Med anledning av att processen med att få tillstånd för skredsäkring av ån tagit betydligt längre tid än beräknat samt att planenheten bedömt att detaljplanen inte kan antas förrän tillstånd för skredsäkring beviljats, påverkas tidplanen för trygghetsboendet.

Bedömning

Det finns skäl till att markanvisningsavtalet nu behöver uppdateras varav främsta skälet är att avtalets giltighet villkorats med att detaljplanen skulle ha vunnit laga kraft 2023-01-01 samt att bygglov för trygghetsboendet skulle vara inlämnas senast 2023-01-01. Då dessa datum nu passerat är markanvisningsavtalet inte längre giltigt. Ytterligare skäl för att markanvisningsavtalet behöver uppdateras är att byggnadsritningarna för trygghetsboendet ändrats och inte längre stämmer överens med det tidigare markanvisningsavtalet.

Markanvisningsavtalet har uppdaterats för att överensstämja med de nya förutsättningarna som huvudsakligen är att detaljplanen väntas bli antagen hösten 2024 samt att trygghetsboendet kommer att innehålla 46 lägenheten istället för 36. Den avtalade köpeskillingen är oförändrad även om bruttoarean (BTA) ökar från 3 750 till 4 100.

Med anledning av att kommunfullmäktige fattat beslut om antagande av parkeringsnorm har avtalet uppdaterats med en hänvisning till att exploitören ska anlägga det antal parkeringar som krävs enligt parkeringsnormen.

Riksbyggen har önskat en ändring av återgångsvillkoren då de hävdar att det är svårt att hinna få slutbesked inom två år från laga kraftvunnet bygglov. Därför har tidpunkten för köpeavtalets tecknande flyttats fram till när startbesked beviljats.

Enligt det uppdaterade markanvisningsavtalet ska en ny detaljplan ha vunnit laga kraft senast 2024-12-31, bygglov för trygghetsboende vara inlämnat senast 2025-06-30 samt köpekontrakt ska vara tecknat senast 2026-06-30.

Förvaltningen bedömer att förändringarna i markanvisningsavtalet är rimliga.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2024-01-30

Förslag till markanvisningsavtal, daterat 2024-01-18

Beslutet skickas till

Mark- och exploatering

Ekonomienheten

Riksbyggen

2024-01-30

Utskottet för samhällsutveckling

Allmän information om avfallshanteringen 2024, KS/2024:12,

2024-01-30

Utskottet för samhällsutveckling

Ordförande informerar, KS/2024:10,

2024-01-30

Utskottet för samhällsutveckling