

2025-01-02

Utskottet för samhällsutveckling

Kallelse till sammanträde

Ledamot som är förhindrad att delta inkallar ersättare att tjänstgöra

Plats och tid

Sammanträdesrum Årholmen, kommunhuset, Henån

2025-01-13 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
Elias Martinsson, nämndsekreterare**Utses att justera****Justeringens plats och tid**

Digital justering, måndag 20 januari klockan 10:00

	Ärende	Diarienummer	Föredragande
1.	Sektorchefen informerar	KS/2025:10	Carina Johansson 08:20–08:40
2.	Information om markanvisning för del av Tofta 2:31	KS/2021:501	Edmund Persson 08:40–09:00
3.	Information om planbesked, Sörbo 3:6	KS/2024:1475	Elisabeth Karlsson 09:00–09:20
4.	Information inför beslut om godkännande av exploateringsavtal för Kungsviken 1:25	KS/2023:995	Elin Bergendahl, Nina Hansson 09:20–09:35
5.	Information om detaljplan för Kungsviken 1:25	KS/2015:1817	Rickard Karlsson 09:20–09:35
	Paus		09:35–09:50

2025-01-02

Utskottet för samhällsutveckling

	Ärende	Diarienummer	Föredragande
6.	Planbesked för Tofta 2:170	KS/2024:1542	Klara Holtz Eklånge
7.	Beslut om förlängning av markanvisning för del av Varekil 1:172	KS/2022:385	Elin Bergendahl
8.	Beslut om förlängning av markanvisningsavtal, Lavön 2:90 och del av Lavön 2:20	KS/2022:595	Elin Bergendahl
9.	Beslut om godkännande av avtal om anläggningsarrende för småbåtshamn och sjöbodan på Lavön 2:20, Tuvesvik	KS/2024:1880	Elin Bergendahl
10.	Ordföranden informerar	KS/2025:11	Anders Arnell

ORUST KOMMUN

Anders Arnell (M)
OrdförandeElias Martinsson
Sekreterare

2025-01-02

Utskottet för samhällsutveckling

Sektorchefen informerar, KS/2025:10,

2025-01-02

Utskottet för samhällsutveckling

Information om markanvisning för del av Toffa 2:31, KS/2021:501,

2025-01-02

Utskottet för samhällsutveckling

Information om planbesked, Sörbo 3:6, KS/2024:1475,

2025-01-02

Utskottet för samhällsutveckling

**Information inför beslut om godkännande av exploateringsavtal för
Kungsviken 1:25, KS/2023:995,**

2025-01-02

Utskottet för samhällsutveckling

Information om detaljplan för Kungsviken 1:25, KS/2015:1817,

2025-01-02

Utskottet för samhällsutveckling

Planbesked för Tofta 2:170, KS/2024:1542,**Förslag till beslut**

Kommunstyrelsen beslutar att:

1. Meddela negativt planbesked enligt 5 kap 2 § plan- och bygglagen för fastigheten Tofta 2:170 i Orust kommun.

Sammanfattning av ärendet

Ansökan syftar till att ändra användningen i en gällande detaljplan från småindustri till bostad. Ett tillsynsärende, MBN/2012:779, om olovlig användning som avskrevs 2024 på grund av preskriptionstiden. 2016 avslogs ett bygglov för tillbyggnad av fritidshus, MBN/2016:536, eftersom den föreslagna åtgärden saknade planstöd.

Fastigheten är belägen havsnära i Stocken. Gällande plan från 1979, reviderad 1984 medger användningen småindustri. Om planen inte ändras är pågående markanvändning fortsatt tillåten men fastigheten kan inte bygga ut för bostadsändamål eftersom åtgärden saknar planstöd. Enligt Översiktsplan 2040 ska befintligt och tillkommande näringsliv prioriteras.

Hagevägen som är enda tillfartsväg riskerar att bli översvämmad i dagens klimat, och riskerna väntas förvärras med stigande havsnivåer. Översiktsplanen anger att kommunen i detaljplanering ska säkerställa att det finns fungerande tillfartsvägar även vid en översvämmning. Att ta fram en detaljplan för bostadsändamål inom Tofta 2:170 bedöms därför inte förenligt med 2 kap. 5 § i Plan- och bygglagen med hänsyn till människors hälsa och säkerhet och risken för översvämmning.

Förvaltningen föreslår därför att negativt planbesked lämnas.

Utredning

Ansökan inkom 5 oktober 2024 och syftar till att ändra användningen i en gällande detaljplan från småindustri till bostad. Fastighetsägarnas syfte med ansökan är att ge pågående markanvändning planstöd och ges möjlighet att bygga ut befintlig byggnad.

Historik

Ett tillsynsärende, MBN/2012:779, om olovlig användning som avskrevs 2024 på grund av preskriptionstiden. 2016 avslogs ett bygglov för tillbyggnad av fritidshus, MBN/2016:536, eftersom den föreslagna åtgärden saknade planstöd. Bygglovet överklagades men Länsstyrelsen avslog överklagandet.

Nuläge

Fastigheten är belägen havsnära i Stocken. Stocken är ett äldre fiskesamhälle med drygt 100 helårsboende 2024. Gällande plan från 1979, reviderad 1984 medger användningen småindustri.

2025-01-02

Utskottet för samhällsutveckling

Fastigheten är i december 2024 taxerad som Småhusenhet, bebyggd. Om planen inte ändras är pågående markanvändning fortsatt tillåten men fastigheten kan inte bygga ut för bostadsändamål eftersom åtgärden saknar planstöd.

Tofta 2:170 ligger inom riksintresse för högexploaterad kust enligt 4 kap. §4 samt riksintresse för friluftslivet enligt 3 kap. miljöbalken. Området omfattas inte av strandskydd men vid upphävande av befintlig plan återinträder generellt strandskydd om 100 meter.

I Översiktsplan 2040 utgörs området av *mångfunktionell bebyggelse, kustsambälle* och anges utvecklas på ett sätt som ”(...) *skapar livskraftiga kustsambällen med en variation av boende, service, verksamheter och turism.*” Angående kommunens intentioner för Stocken framgår att ”*Främjande av befintligt och tillkommande näringsliv, bland annat inom gröna, blå och marina näringar samt hållbar besöksnäring med belärsperspektiv bör prioriteras.*”

Fastigheten är kuperad där lägsta delen ligger på cirka +2 meter över nollplanet, men merparten av tomten ligger högre. Hagevägen som är enda tillfartsväg förvaltas av den lokala vägföreningen. Hagevägen är som lägst cirka +1 meter över nollplanet, vilket motsvarar röd zon enligt *Länsstyrelsens Faktablad kusten 3.0* och Översiktsplan 2040. Vägar utan alternativa förbifartsmöjligheter inom röd zon kräver enligt Länsstyrelsens handbok Stigande vatten och översiktsplanen åtgärder för att vara lämpliga.

I Översiktsplan 2040 konstateras att kommunen bär ansvaret för att ny bebyggelse i detaljplan, förhandsbesked och bygglov lokaliseras till lämplig mark utifrån risken för olyckor som översvämning, ras, skred och erosion. Kommunens ansvar vid räddningsinsatser tillsammans med skyldigheterna vid fysisk planering innebär att tillfartsväg till bebyggelse eller andra viktiga funktioner behöver säkerställas i detaljplan, även vid tillfällig översvämning från havet eller extrema skyfall.

Bedömning

Eftersom boende inte ingår i syftet för gällande plan bedöms ändring av detaljplan inte vara ett aktuellt förfarande. För att möjliggöra åtgärden i ansökan skulle en ny detaljplan behöva tas fram. Berörda riksintressen eller strandskydd bedöms inte vara hinder för den ansökta åtgärden.

Utifrån inriktningen för utvecklingen av Stocken som anges i Översiktsplan 2040, bedöms det prioriterat att det finns kvar byggrätter för verksamheter enligt gällande detaljplan. Med undantag för campingen finns det få andra områden för verksamheter i Stocken i dagsläget. För utvecklingen i kustsambällena i stort bedöms det vara värdefullt att värna möjligheten till verksamheter i strandnära och centrala lägen i orterna då dessa är mer konkurrenskraftiga för blå och marina näringar samt besöksnäring. Dessa är svåra att ersätta om de omvandlas till bostäder. Även om fastigheten idag inte nyttjas för verksamheter så kommer möjligheten finnas kvar i framtiden så länge nuvarande plan gäller.

Tillfartsvägen riskerar att översvämmas på ett sätt som försvårar framkomlighet för räddningsfordon redan i dagens klimat, och detta väntas förvärras i och med stigande havsnivåer. Kommunen kan inte kräva att vägföreningen åtgärdar vägen och det bedöms inte proportionerligt att fastighetsägaren till Tofta 2:170 ensamt bekostar klimatsäkring av tillfartsvägen. Vid framtagandet av en ny detaljplan lämplighetsprövas användningen mot dagens

2025-01-02

Utskottet för samhällsutveckling

lagkrav, även om pågående markanvändning är tillåten. Att ta fram en detaljplan för bostadsändamål inom Tofta 2:170 bedöms därför inte förenligt med 2 kap. 5 § i Plan- och bygglagen med hänsyn till människors hälsa och säkerhet och risken för översvämning

Förvaltningen föreslår därför att negativt planbesked lämnas.

Upplysningar

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

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2025-01-02-19

Ansökan för planbesked inklusive bilaga 1 och 2

Orienteringskarta 2024-12-19

Beslutet skickas till

Sökande

Mark och exploatering

Bygg och miljö

2025-01-02

Utskottet för samhällsutveckling

**Beslut om förlängning av markanvisning för del av Varekil 1:172,
KS/2022:385,****Förslag till beslut**

Kommunstyrelsen beslutar att:

1. Godkänna tilläggsavtal till markanvisning för del av Varekil 1:172, daterat 2024-11-13.

Sammanfattning av ärendet

Orust kommun har sedan 2022 ett markanvisningsavtal för del av kommunens fastighet Varekil 1:172. Markanvisningen är kopplad till detaljplanen för Varekil 1:19 och syftar till att exploatören ska få köpa mark som planläggs för bostäder i anslutning till exploatörens egen fastighet. Markanvisningsavtalet är giltigt fram till 2025-04-01.

Detaljplanen för Varekil 1:19 väntas kunna antas sommaren 2025. Markanvisningsavtalet behöver vara giltigt fram tills att det ersätts av ett exploateringsavtal, vilket sker i samband med att detaljplanen antas. Markanvisningsavtalet föreslås förlängas till 2026-06-30.

Utredning

Kommunen har sedan 2022 ett markanvisningsavtal för del av kommunens fastighet Varekil 1:172. Markanvisningen är kopplad till detaljplanen för Varekil 1:19, som är under framtagande. Markanvisningen syftar till att exploatören ska få köpa mark som planläggs för bostäder i anslutning till exploatörens egen fastighet. Markanvisningsavtalet är giltigt fram till 2025-04-01.

Detaljplanen för Varekil 1:19 ska ut på granskning under början av 2025 och väntas kunna antas sommaren 2025. Markanvisningsavtalet ska ersättas av ett exploateringsavtal som reglerar kostnader och ansvar kopplat till detaljplanens genomförande. Beslut om att godkänna exploateringsavtalet tas samtidigt som beslut om att anta detaljplanen. Därför behöver markanvisningsavtalet vara giltigt fram till att detaljplanen antas.

Bedömning

Förvaltningen bedömer att markanvisningsavtalet bör förlängas så länge så att det finns marginal mellan detaljplanens förväntade antagande och markanvisningens giltighetstid, så att det finns utrymme om något oförutsett skulle ske. Markanvisningsavtalet föreslås förlängas till 2026-06-30.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2024-12-19

Markanvisning för del av Varekil 1:172, daterat 2022-04-11

Tilläggsavtal till markanvisning för del av Varekil 1:172, daterat 2024-11-13

Översiktskarta

2025-01-02

Utskottet för samhällsutveckling

Beslutet skickas till

Mark och exploatering

2025-01-02

Utskottet för samhällsutveckling

Beslut om förlängning av markanvisningsavtal, Lavön 2:90 och del av Lavön 2:20, KS/2022:595,

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar att:

1. Godkänna tilläggsavtal till markanvisningsavtal avseende Lavön 2:90 och del av Lavön 2:20, daterat 2024-11-13.

Sammanfattning av ärendet

Orust kommun har sedan 2023 ett markanvisningsavtal för uppförande av hotell på kommunens fastigheter Lavön 2:90 och del av Lavön 2:20 i Tuvesvik. Markanvisningsavtalet är giltigt fram till 2025-03-20.

För att möjliggöra uppförande av föreslagen hotellbyggnad krävs att gällande detaljplan ändras. Arbete med ändring av detaljplan pågår och bedöms vara klart första kvartalet 2026. Markanvisningsavtalet behöver vara giltigt fram tills att det ersätts av ett genomförandeavtal, vilket sker i samband med att detaljplanen antas. Markanvisningsavtalet föreslås därför förlängas till 2026-12-31.

Utredning

Kommunen har sedan 2023 ett markanvisningsavtal för uppförande av hotell med tillhörande infrastruktur på kommunens fastigheter Lavön 2:90 och del av Lavön 2:20 i Tuvesvik. Markanvisningsavtalet är giltigt fram till 2025-03-20.

För att möjliggöra uppförande av föreslagen hotellbyggnad krävs att gällande detaljplan ändras. Arbete med ändring av detaljplan pågår. Ändringsplanen planeras att skickas ut på samråd första kvartalet 2025 och bedöms kunna antas första kvartalet 2026.

Markanvisningsavtalet ska ersättas av ett genomförandeavtal som reglerar kostnader och ansvar kopplat till hotellanläggningens utbyggnad. Beslut om att godkänna genomförandeavtalet tas samtidigt som beslut om att anta detaljplanen. Därför behöver markanvisningsavtalet vara giltigt fram till att detaljplanen antas.

Bedömning

Förvaltningen bedömer att markanvisningsavtalet bör förlängas så länge att det finns marginal mellan detaljplanens förväntade antagande och markanvisningens giltighetstid, så att det finns utrymme om något oförutsett skulle ske. Markanvisningsavtalet föreslås förlängas till 2026-12-31.

2025-01-02

Utskottet för samhällsutveckling

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2024-12-19

Markanvisningsavtal avseende Lavön 2:90 och del av Lavön 2:20, daterat 2023-01-19

Tillägg till Markanvisningsavtal avseende Lavön 2:90 och del av Lavön 2:20, daterat 2024-11-13

Översiktskarta

Beslutet skickas till

Mark och exploatering

2025-01-02

Utskottet för samhällsutveckling

Beslut om godkännande av avtal om anläggningsarrende för småbåtshamn och sjöbodar på Lavön 2:20, Tuvesvik, KS/2024:1880,

Förslag till beslut

Kommunfullmäktige beslutar att:

1. Godkänna avtal om anläggningsarrende för ett markområde av Lavön 2:20, daterat 2024-12-17

Sammanfattning av ärendet

Marina Tuvesvik ekonomisk förening har idag ett avtal om anläggningsarrende för småbåtshamn och sjöbodar på kommunens fastighet Lavön 2:20. Mark- och miljööverdomstolen meddelade tillstånd för arbete i vatten under 2023 och hamnanläggningen byggdes under början av 2024.

I det nya arrendeavtalet anpassas arrendeområdet efter hamnens och sjöbodarnas faktiska placering och utbredning. Arrendeavgiften baseras på samma taxa som tidigare avtal men blir lägre på grund av att ytan minskas. Område med förbud mot förtöjning anpassas efter Mark- och miljööverdomstolens dom till att endast omfatta utsidan av bryggan åt söder, medan västra sidan av bryggorna kan användas för tillfällig förtöjning för exempelvis boende på Käringön och Gullholmen/Härmanö.

Utredning

Bakgrund

Kommunfullmäktige beslutade, 2018-02-08 § 3 KS/2017:433, att tilldela Tuvesvik exploaterings AB markanvisning för bostäder på Lavön 2:91 och att teckna ett avtal om anläggningsarrende för sjöbodar och småbåtshamn på Lavön 2:20. Arrendeavtalet överläts sedan efter beslut i kommunfullmäktige, 2019-05-09 § 38 KS/2019:151, till Hamnanläggning Tuvesvik Ekonomisk förening. Denna förening uppgick genom fusion i Marina Tuvesvik Ekonomisk förening, som är nuvarande arrendator.

Arrendestället är beläget norr om färjeterminalen i Tuvesvik. Det finns ett gällande arrendeavtal daterat 2020-05-20 som ger arrendatorn rätt att anlägga, bibehålla, underhålla och upplåta bryggor, båtplatser och sjöbodar.

Mark- och miljööverdomstolen beviljade tillstånd för vattenverksamhet under 2023 och hamnanläggningen byggdes under början av 2024. Utöver de sjöbodar som är uppförda finns beviljat bygglov för ytterligare några sjöbodar samt ett servicehus.

Nuläge

Efter att tillstånd för vattenverksamhet har beviljats och hamnanläggningen har byggts ut finns behov av att uppdatera arrendeavtalet. Arrendeområdet behöver anpassas efter hamnens och sjöbodarnas faktiska placering och utbredning. Yta för de sjöbodar och servicehus som har

2025-01-02

Utskottet för samhällsutveckling

beviljat bygglov men som ännu inte har uppförts inkluderas i arrendeområdet. Det möjliggör att tillkommande sjöbodrar och servicehus kan byggas vid senare tillfälle utan att arrendeavtalet behöver skrivas om. I och med att arrendeområdet anpassas efter sjöbodarnas placering skapas även utrymme mellan arrendeområdet och det kommande hotellets fastighet, vilket möjliggör skötsel av eventuella stödmurar som placeras nära fastighetsgräns.

Arrendeavgiften i det nya avtalet baseras på samma taxa som i tidigare avtal. Dock blir arrendeavgiften lägre på grund av att arrendeområdets yta har minskats. Avgiften för 2025 blir 145 351 kr enligt det nya avtalet, medan avgiften för 2025 hade blivit 165 685 kr enligt det tidigare avtalet.

Det nya arrendeavtalet har en giltighetstid på 25 år (2025-01-01 till 2049-12-31) och förlängs automatiskt med 10 år i sänder om uppsägning inte sker. Med det nya avtalet påbörjas alltså en 25-årsperiod.

I det nya arrendeavtalet justeras även förbud mot förtöjning som enligt tidigare avtal har funnits på utsidan av bryggorna både söderut mot färjeläget och västerut mot farleden. Enligt mark- och miljööverdomstolens dom gäller förbud mot förtöjning endast på utsidan av bryggan söderut. Därför tas förbud mot förtöjning på den västra sidan av bryggorna bort ur arrendeavtalet, vilket möjliggör plats för tillfällig förtöjning för båtar från Gullholmen/Härmanö och Kåringön.

I det tidigare avtalet finns även en bestämmelse om att kommunen skulle ha rätt att nyttja 10 båtplatser i hamnen. Enligt avtalet skulle kommunen endast ha rätt att nyttja dessa 10 båtplatser om arrendatorn fått erforderliga tillstånd för minst 70 båtplatser, annars upphör denna bestämmelse att gälla. Arrendatorn har dock inte fått tillstånd för en hamn som rymmer 70 båtplatser. Befintlig hamn rymmer ca 53 platser. Det innebär att bestämmelsen om kommunens rätt till 10 platser inte längre är aktuell och har därför inte tagits med i det nya avtalet.

Bedömning

En anpassning av arrendeområdet till den yta som hamnanläggningen och sjöbodarna faktiskt upptar innebär att arrendatorn inte betalar arrendeavgift för outnyttjad yta. Det innebär också att det skapas möjlighet att vid behov bilda servitut för underhåll av stödmurar i det fall stödmurar för det kommande hotellet placeras nära fastighetsgräns.

Med hänsyn till behovet av plats för tillfällig förtöjning för boende på Gullholmen/Härmanö och Kåringön bedöms det vara skäligt att endast reglera förbud mot förtöjning där det inte tillåts enligt Mark- och miljööverdomstolens dom, det vill säga på utsidan av bryggan i söder. Genom att tillåta förtöjning på utsidan av bryggorna i väster möjliggörs ca 7-8 platser för tillfällig förtöjning.

De justeringar som har gjorts i det nya arrendeavtalet bedöms möjliggöra ett bättre utnyttjande av området. Förvaltningen föreslår att godkänna förslag till nytt anläggningsarrende för småbåtshamn och sjöbodrar på Lavön 2:20.

2025-01-02

Utskottet för samhällsutveckling

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2024-12-19

Avtal om anläggningsarrende daterat 2024-12-17

Översiktskarta

Beslutet skickas till

Mark och exploatering

2025-01-02

Utskottet för samhällsutveckling

Ordföranden informerar, KS/2025:11,