

Utskottet för samhällsutveckling

KALLELSE/underrättelse till sammanträde

Ledamot som är förhindrad att delta  
inkallar ersättare att tjänstgöra

Plats och tid Sammanträdesrum Årholmen, Henån, 2021-06-14, 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)  
Kia Nordqvist (MP)  
Daniel Peterson (C)

Övriga

Carina Johansson, sektorchef  
Elisabeth Martinsson, sekreterare

Utses att justera

Justeringens plats  
och tid

Digital signering  
Torsdag 17 juni 2021

	<b>Ärende</b>	<b>Diarienummer</b>	<b>Föredragande</b>
1.	Sektorchefen informerar - utskottet för samhällsutveckling	KS/2021:64	
2.	E-förslag om äventyrsbana för barn	KS/2020:1399	
3.	E-förslag om utegym vid motionsspåret Hällevi, Henån	KS/2020:1557	
4.	E-förslag om discgolfbana i Henån	KS/2020:1421	
5.	Beslut om uthyrning av Warmarkska villan	KS/2020:1506	
6.	Motion gällande segelfartyget Westkust	KS/2021:346	
7.	Information om ombyggnad av Ellös avloppsreningsverk	KS/2021:117	
8.	Beslut om revidering av VA-plan 2021	KS/2021:644	
9.	Beslut om förtydligande av text i slamsugningstaxa 2021	KS/2020:1067	
10.	Beslut om ansökan om kommunal sjöledning mellan Morlanda och Flatön	KS/2021:518	
11.	Information om hemkompostering - kontroll/inventering	KS/2020:1142	
12.	E-förslag om möjlighet att lägga till båt på Tuvesvik ett par timmar	KS/2020:1350	
13.	E-förslag om utbyggd vägbelysning i Mollösund	KS/2020:1363	
14.	E-förslag om att behålla Timmerhult	KS/2020:1400	
15.	Beslut om arrende för del av brygga, Lavön 2:20	KS/2021:476	



Kommunstyrelsen

	<b>Ärende</b>	<b>Diarienummer</b>	<b>Föredragande</b>
16.	Godkännande av anläggningsarrrende för sjönära byggnad, Lavön 2:20	KS/2020:1348	
17.	Information om parkeringsplats/garagebygge på samfällad mark inom kommunens fastighet Mollösund 5:398	KS/2020:541	
18.	Beslut om markanvisning för del av kommunens fastighet Tofta 2:31.	KS/2021:501	
19.	Beslut om uppsägning av arrendeavtal för omförhandling, Hällevik 2:208.	KS/2021:643	
20.	Beslut om uppdrag att sälja mark från fastigheten Röra-Lunden 1:39	KS/2021:650	
21.	Beslut om godkännande av planprogram Dalby	KS/2016:1552	
22.	Information om parkering på kommunal mark, detaljplan för del av Svanesunds samhälle	KS/2021:304	
23.	E-förslag om Ängås - En generationsöverskridande mötesplats	KS/2020:1499	
24.	Beslut om samråd för planändring av detaljplan 1421-P93/6 gällande fastighet Svanesund 3:40	KS/2020:1490	
25.	Beslut om samråd för planändring av detaljplan 14-RÖR-1253 gällande fastighet Röra-Äng 1:35	KS/2017:680	
26.	Beslut om fortsatt planläggning inom fastigheten Hällevik 1:6	KS/2014:140	
27.	Avstämning av prioritering för detaljplaner och övriga uppdrag	KS/2015:1888	
28.	Information om planbesked, Varekil 1:19		
29.	Information om egnahemsprojekt, Husebybergen		
30.	Information om beslut om godkännande av planprogram för Svanesunds centrum	KS/2013:1224	
31.	Information om beslut om samråd för detaljplan för del av Svanesund 2:2, kvarteret Triangeln	KS/2020:204	
32.	Information om beslut om samråd för detaljplan Svanesund centrum norra	KS/2020:1495	
33.	Ordförande informerar - utskottet för samhällsutveckling	KS/2021:433	

ORUST KOMMUN

Anders Arnell  
Ordförande

Elisabeth Martinsson  
Sekreterare





Datum  
2021-06-04

4(49)

Kommunstyrelsen

**Sektorchefen informerar - utskottet för samhällsutveckling, KS/2021:64**



Kommunstyrelsen

## **E-förslag om äventyrsbana för barn, KS/2020:1399**

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsen beslutar att:

Avslå e-förslaget med hänvisning till förvaltningens tjänsteskrivelse daterad 2021-03-29.

### **Sammanfattning av ärendet**

En kommunmedlem har lämnat följande förslag:

”Anlägga en lättare och svårare äventyrsbara, uppåt skogen, för barn och ungdomar, med klättring och rep”.

Vid röstningens utgång hade förslaget 37 röster.

### **Bedömning**

Idrottsföreningar registrerade i Orust kommun har årligen bland annat möjlighet att ansöka om stöd för projekt. I år (2021) ansökte Brattås CK om stöd där 35 000 kr beviljades. Detta för att utveckla en uteträningsplats vid Hällevi, Henån.

Att fortsätta utveckla Hällevi till en plats för rekreation och motion där flera intressen kan utspelas är ett strategiskt steg för att möjliggöra medborgarnas rätt till en aktiv fritid. Brattås CK vill skapa en plats för utomhusträning för en bred målgrupp och att stödja detta bedömer vi som prioriterat.

Vi bedömer att e-förslaget ska avslås då planen på att anlägga en uteträningsplats där möjlighet för barn att vistas på Hällevi, Henån redan finns och stöd för detta betalats ut.

### **Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse daterad 2021-06-04

### **Beslutet skickas till**

Förslagsställaren



Kommunstyrelsen

## **E-förslag om utegym vid motionsspåret Hällevi, Henån, KS/2020:1557**

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsen beslutar att:

Bevilja e-förslaget med hänvisning till förvaltningens tjänsteskrivelse daterad 2021-03-29.

### **Sammanfattning av ärendet**

En kommunmedlem har lämnat följande förslag:

”Genom att bygga utomhusgym vid Hällevi motionsspår inbjuder man till spontan träning och rörelse under dygnets alla timmar, året om. Med utegym och andra träningsstationer i olika utföranden och svårhetsgrader kan man erbjuda något för alla, med en hälsosammare livsstil som resultat.”

Vid röstningens utgång hade förslaget 58 röster.

### **Bedömning**

2021-01-15 inkom ansökan från Brattås CK till Fritidsenheten om stöd för anläggande av uteträningsplats med utegym om 35 000 kr, vilket beviljades. Enligt den inkomna ansökan ska uteträningsplatsen byggas i etapper där ansökt etapp uppgick till 100 000 kr och räcker endast till några styrketräningsstationer. Brattås CK sköter motionsspåret vid Hällevi, det faller sig därför naturligt att de ska fortsätta stödjas för att utveckla området för rekreation och motion.

Fritidsenheten har tidigare (2020-11-04) informerat till utskottet för samhällsutveckling om att anlägga ett utegym vid Hällevi. I presentationen visades en offert från Tress på utegymmet som uppgick till 435 420,63 kr inkl. moms. Syftet med utegymmet är att få fler personer i rörelse och öka tillgängligheten till träning för alla. Bedömningen från informationspunkten var och är att de befintliga motionsspåren vid Hällevi är den bästa lokaliseringen för ett utegym.

Kommunstyrelsen har att ta ställning till om eventuell utbetalning av stöd för resterande belopp av utegymmet för alla etapper i enlighet med offertens prisunderlag till Brattås CK.

### **Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse daterad 2021-06-04

### **Beslutet skickas till**

Förslagsställaren



Kommunstyrelsen

## **E-förslag om discgolfbana i Henån, KS/2020:1421**

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsen beslutar att:

Avslå e-förslaget med hänvisning till förvaltningens tjänsteskrivelse daterad 2021-04-21.

### **Sammanfattning av ärendet**

En kommunmedlem har lämnat följande förslag:

”Bygg en discgolfbana (Frisbeegolfbana) i Henån nära Henåns skola, på Ängsberget eller i skogen vid Hällevi.”

Vid röstningens utgång hade förslaget 82 röster.

### **Bedömning**

Efter att e-förslaget har skickats in har en privatperson bett om tillstånd att nyttja kommunal mark till att sätta upp egna discgolfkorgar vid Ängsberget.

Finns intresset att anlägga fler discgolfbanor är det möjligt för föreningar att inkomma med en ansökan till fritidsenheten.

Vi bedömer därför att e-förslaget bör avslås eftersom det redan anlagts en discgolfbana.

### **Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse daterad 2021-06-04

### **Beslutet skickas till**

Förslagsställaren



Kommunstyrelsen

## Beslut om uthyrning av Warmarkska villan, KS/2020:1506

### Förslag till beslut

Utskottet för samhällsutveckling föreslår kommunstyrelsen besluta att:

1. Hyra ut Warmarkska villan till Föreningen Svanesund under 9 månader till full hyreskostnad.
2. Bevilja Föreningen Svanesund föreningsstöd om 80 % av hyreskostnaden enligt ”Regler för uthyrning av Orust kommuns lokaler och anläggningar”.

### Sammanfattning av ärendet

Warmarkska villan har under de senaste tre åren hyrts av Svanesunds Segelsällskap, en idrottsförening, som har sin huvudsakliga verksamhet under sommarhalvårets tre månader med att erbjuda segelskola för barn, ungdomar och vuxna. På grund av de nya reglerna om ”Uthyrning av Orust kommuns lokaler och anläggningar”, som antogs av kommunstyrelsen 2017-06-08 § 7, och ”Avgifter för hyra av sporthallar/idrottslokaler”, antagen av kommunfullmäktige 2019-02-14 § 8, där 0-taxa togs bort för de kommunala fastigheterna förutom idrottshallar, har föreningen inte haft ekonomisk möjlighet att hyra fastigheten längre tid än sommarhalvåret. Föreningen vill fortsätta med sin segelskola under sommaren.

I anslutning till Warmarkska villan ligger Svanesunds badplats som Föreningen Svanesund, en samhällsförening, har skötselavtal på. I området finns bland annat badplats, bouleanor och lekplats. Dessa ombesörjs av Föreningen Svanesund. Utöver det ombesörjda området, vill de utveckla verksamheten. Med hjälp av Warmarkska villan som utgångspunkt vill de dels kunna erbjuda läxhjälp, arbets- och studieplats samt fiske för barn och ungdomar och dels tipspromenader med brunch samt en mötesplats för att bryta ensamhet för äldre.

För att tillsammans kunna erbjuda en attraktiv mötesplats för hela året, för såväl invånare som besökare, vill nu Svanesunds Segelsällskap och Föreningen Svanesund samarbeta kring Warmarkska villan. Ett samarbete som skulle styrka Svanesund som en plats av rekreation, möten och studiemöjlighet för en bred målgrupp. Detta kräver dock stöd från Orust kommun.

### Utredning

Fritidsenheten hanterar stöd till olika föreningar i kommunen, men har i sina stödformer inte befogenhet att besluta om stöd för detta ärende. Föreningen Svanesund bedriver inte heller den form av verksamhet som föreningsstöden innefattar. Dessutom innebär ärendet tecknandet av hyresavtal som utförs av annan enhet.

Kostnaden att hyra Warmarkska villan uppgår till 109 000 kronor per år (81 750 kr för 9 månader) där Föreningen Svanesund skulle kunna erhålla stöd på max 80 % av kostnaden enligt det politiskt antagna dokumentet för utbetalning av föreningsstöd: ”Uthyrning av Orust kommuns lokaler och anläggningar”. I dokumentet ”Regler för Föreningsstöd” framkommer även regeln att beslut gällande stöd till samhällsföreningar ska tas av kommunstyrelsen, i dokumentet står följande: ”Stöd kan även om så kommunstyrelsen bedömer, utgå till ideella organisationer/föreningar som bedöms göra en samhällsnyttig insats för invånare i Orust kommun”.





Kommunstyrelsen

### **Bedömning**

Fritidsenheten bedömer att samarbetet mellan Föreningen Svanesund och Svanesunds Segelsällskap kring att hyra Warmarkska villan skulle skapa en bättre helårsverksamhet i området som gynnar samhällsutvecklingen.

De aktiviteter som beskrivs i dokumentet ”Warmarkska villan – föreningslokal för framtiden” bedöms vara hållbara mål och samhällsutveckling i rätt riktning. Därför anses möjligheten till hyra av Warmarkska villan och stöd för detta som möjlig.

Kommunstyrelsen har att ta ställning om Föreningen Svanesund ska erbjudas att hyra Warmarkska villan under 9 månader till en hyra av 81 570 kr.

Vid beslut till att hyra ut till föreningen har kommunstyrelsen även att ta ställning till om föreningen kan beviljas föreningsstöd enligt ”Regler för föreningsstöd”.

### **Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse daterad 2021-06-04

Dokument (Warmarkska villan – föreningslokal för framtiden)

### **Beslutet skickas till**

Föreningen Svanesund  
Svanesunds Segelsällskap  
Enhet för fritid  
Sektor samhällsutveckling



Kommunstyrelsen

## **Motion gällande segelfartyget Westkust, KS/2021:346**

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsen beslutar att:  
Avslå motionen med hänvisning till förvaltningens tjänsteskrivelse 2021-04-28.

### **Sammanfattning av ärendet**

Liberalerna Orust har inkommit med en motion daterad 2021-03-04:

”Motion gällande segelfartyget Westkust”

Liberalerna föreslår med denna motion att kommunstyrelsen ger ett uppdrag till Utskottet för Samhällsutveckling som har ansvar för kultur och fritid samt föreningsbidrag, att se över möjligheterna att stödja Westkusts seglingsverksamhet.

### **Bedömning**

Orust skolfartygsförening, ägare av segelfartyget Westkust är registrerad i Orust kommuns föreningsregistrering och söker årligen om stöd för deras verksamhet. Under 2020 betalade fritidsenheten ut stöd till föreningen för driftstöd hyrd lokal om 56 086 kr, aktivitetsstöd om 19 000 kr samt investeringsstöd om 17 025 kr. Under 2021 har driftstöd för hyrd lokal om 66 186 kr samt aktivitetsstöd om 378 kr betalats ut.

Enligt föreningsstödsreglerna, antagen av kommunfullmäktige 2017-02-09 § 4, kan inte fritidsenheten besluta om stöd för något annat ändamål än de som är fastslagna. Inte heller har enheten budgeterade medel för att stödja skolevers möjlighet till att segla tillsammans med sina lärare.

Vi bedömer därför att motionen avslås eftersom föreningen redan stöds enligt de fastslagna föreningsstödsreglerna.

### **Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse daterad 2021-06-04

### **Beslutet skickas till**

Liberalerna Orust



Datum  
2021-06-04

11(49)

Kommunstyrelsen

**Information om ombyggnad av Ellös avloppsreningsverk, KS/2021:117**



Kommunstyrelsen

## **Beslut om revidering av VA-plan 2021, KS/2021:644**

### **Förslag till beslut**

Kommunfullmäktige beslutar att:  
Anta reviderad VA-plan 2021, daterad 2021-05-31

### **Sammanfattning av ärendet**

Kommunfullmäktige beslutade 2017-08-24 § 84 att anta VA-plan 2017 med tillhörande bilagor. VA-planen ska revideras under varje mandatperiod.

Syftet med planen är att skapa en tydlig och långsiktig vatten- och avloppsförsörjning i Orust kommun, både inom och utanför nuvarande verksamhetsområde för allmänt VA. Det övergripande målet med arbetet med VA-planeringen är att hanteringen av VA-frågorna ska bidra till att de lokala, regionala och nationella kvalitetsnivåer och mål som finns kan uppnås.

Aktuell revidering omfattar bland annat tidigareläggning av två investeringar - VA-länk öst-väst (Ellös-Varekil) och VA-länk väst yttre (Tuvesvik/Gullholmen-Ellös) samt att fritidshusplanerna arbetas in.

### **Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse daterad 2021-06-04  
Reviderad VA-plan 2021, daterad 2021-05-31

### **Beslutet skickas till**

Tf. chef affärsdrivande verksamhet  
Miljö- och bygg  
Orust kommuns författningssamling



Kommunstyrelsen

## **Beslut om förtydligande av text i slamsugningstaxa 2021, KS/2020:1067**

### **Förslag till beslut**

Kommunfullmäktige beslutar att:

Atna förtydligande av text i slamsugningstaxa 2021, enligt förslag daterat 2021-05-31.

### **Sammanfattning av ärendet**

Kommunfullmäktige beslutade 2020-11-12 § 105 att

1. Anta ny slamsugningstaxa, daterad 2020-09-22.
2. Den nya taxan gäller från och med 2021-02-01.

Den antagna taxan kan ibland misstolkas och behöver förtydligas i texten. Förvaltningen har tagit fram förslag till förtydligande av texten i taxan utifrån antaget anbud, enligt förslag daterat 2021-05-31.

### **Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse daterad 2021-06-04

Förslag till slamsugningstaxa 2021, med förtydligande, daterad 2021-05-31

Slamsugningstaxa 2021, antagen av kommunfullmäktige 2020-11-12 § 105

### **Beslutet skickas till**

T.f. chef affärsdrivande verksamhet  
Miljö- och renhållningsingenjör  
Orust kommuns författningssamling



Kommunstyrelsen

## **Beslut om ansökan om kommunal sjöledning mellan Morlanda och Flatön, KS/2021:518**

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsen beslutar att:

Avslå begäran om kommunal sjöledning mellan Morlanda och Flatön med hänvisning till förvaltningens skrivelse, daterad 2021-05-19.

### **Sammanfattning av ärendet**

Flatö VA-förening har ett avtal om anslutning för vatten och avlopp med Orust kommun. Anslutningspunkten är angiven vid kommunens stamledning i närheten av Fröjdendal i Morlanda.

Va-föreningen befinner sig i slutfas av upphandling av entreprenör och beräknar att starta byggnation av va-nätet i samband med sommaren 2021. Flatö va-förening har även ansökt hos Lantmäteriet om att bilda en gemensamhetsanläggning.

I en skrivelse daterad 2021-05-02 ansöker föreningen om att få flyttat förbindelsepunkten till Flatön och att kommunen bekostar och driftar sjöledningen då det anses att kommunen har både mer kunskap och kapacitet att hantera eventuella driftstörningar och säkerställer ett tryggare och stabilare VA-nät för boende på Flatön och Ängön.

### **Utredning**

Orust kommun har en VA-plan vars syfte är att skapa en tydlig och långsiktig vatten- och avloppsförsörjning i Orust kommun, både inom och utanför nuvarande verksamhetsområde för allmänt VA.

Det övergripande målet för arbetet med VA-planeringen är att hanteringen av VA-frågorna ska bidra till att de lokala, regionala och nationella kvalitetsnivåer och mål som finns kan uppnås.

VA-planen reglerar också hur mycket och i vilken takt vår VA-försörjning ska byggas ut. Den är också kopplad till kommunens investeringsplan där denna sjöledning inte finns upptagen.

Vid en byggnation av en sådan sjöledning finns alternativa möjligheter

- Kommunen projekterar om och bygger sjöledning. Kommunen ansvarar för drift.
- Föreningen bygger sjöledning och överlämnar till kommunen efter genomförande. Kommunen ansvarar för drift.
- Föreningen bygger sjöledning. Föreningen ansvarar för drift.

Kommunens VA-verksamhet anvisar principiellt inte anslutningspunkt, för avtalsområden, annat än vid stamledning.

### **Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse daterad 2021-06-04

Avtal, daterat 2021-04-22

Ansökan, daterad 2021-05-02



Datum  
2021-06-04

15(49)

Kommunstyrelsen

**Beslutet skickas till**

Flatö VA Förening  
Tf. chef affärsdrivande verksamhet



Datum  
2021-06-04

16(49)

Kommunestyrelsen

**Information om hemkompostering - kontroll/inventering, KS/2020:1142**





Kommunstyrelsen

## **E-förslag om möjlighet att lägga till båt på Tuvesvik ett par timmar, KS/2020:1350**

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsen beslutar att:

Anse E-förslaget besvarat med hänvisning till förvaltningens skrivelse, daterad 2021-05-18.

### **Sammanfattning av ärendet**

En kommunmedlem har lämnat in följande förslag:

”För oss på Gullholmen och Käringön skulle det vara till stor hjälp om vi hade möjligheten för ett par timmar att kunna lägga till på en båtplats på Tuvesvik för att kunna åka och göra ärenden, eller delta i Orust kommuns olika evenemang på kvällarna när färjorna slutat gå. Pontonen vi hade används nu till att bada ifrån istället och är väl såld till BRF Tuvesvik?”

Vid röstningens utgång hade förslaget fått 54 röster.

### **Utredning**

Nämnd flytbrygga är mycket riktigt såld till BRF Tuvesvik som badbrygga.

I dagsläget pågår diskussion med Gullholmens samfällighetsförening om ett aktuellt område för arrende för tillfällig förtöjning av båtar för boende på Gullholmen och Käringön. Föreningen har blivit anvisad plats för arrende.

### **Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse daterad 2021-06-04

### **Beslutet skickas till**

Förslagsställaren



Kommunstyrelsen

## **E-förslag om utbyggd vägbelysning i Mollösund, KS/2020:1363**

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsen beslutar att:

Anse E-förslaget besvarat med hänvisning till förvaltningens skrivelse, daterad 2021-05-18.

### **Sammanfattning av ärendet**

En kommunmedlem har lämnat följande förslag:

”I samhället promenerar man på vägbanan då trottoarer saknas. På många ställen är belysningen svag då en del stolpar står med stora avstånd och lamporna har svag effekt. Gamla Vägen saknar belysningsstolpar på den sista smala etappen där stora fordon regelbundet trafikerar. I mörker innebär den otillräckliga gatubelysningen i samhället upplevelse av otrygghet för både fotgängare och fordonsförare och risk finns för olyckor. Utbyggd belysning ger en säkrare miljö”.

Vid röstningens utgång hade förslaget fått 33 röster.

### **Utredning**

Mollösunds samfällighetsförening har tidigare begärt att Orust kommun ska utöka antalet belysningspunkter i samhället. Svaret som då gavs var att kommunen inte avser att stå för investering av nya belysningspunkter i Mollösund eftersom vårt uppdrag är att förvalta och drifva befintlig belysning. I det fall föreningen gör investeringen så kan kommunen införliva driften i befintlig anläggning efter att man kommit överens om utförande m.m. Förslagsställaren har möjlighet att lägga fram förslaget till samfällighetsföreningen.

### **Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse daterad 2021-06-04

### **Beslutet skickas till**

Förslagsställaren



Kommunstyrelsen

## **E-förslag om att behålla Timmerhult, KS/2020:1400**

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsen beslutar att:

Anse E-förslaget besvarat med hänvisning till förvaltningens skrivelse, daterad 2021-05-18.

### **Sammanfattning av ärendet**

En kommunmedlem har lämnat in följande förslag:

”Mitt förslag är helt enkelt att behålla Timmerhult återvinningscentral för alla oss på nordöstra Orust.

Miljöbelastningen ökar drastiskt om vi alla måste åka till Månsemyr med allt vi vill bli av med.

Längre resor samt risk att naturen runt omkring åter kommer att belastas med gammalt skrot som förr i tiden....

Vattenproblemet i Timmerhult borde gå att lösa med några lass makadam så att marknivån höjs”.

Vid röstningens utgång hade förslaget fått 37 röster.

### **Utredning**

Sektor samhällsutveckling, avdelningen för renhållning, arbetade fram en utredning som belyste fyra möjliga alternativ ur miljösynpunkt, ur kundperspektiv och ur ekonomiskt perspektiv.

Utredningen resulterade i att kommunfullmäktige beslutade 2018-04-12 § 44 att Timmerhults återvinningscentral avvecklas och stängs från och med 2021-01-31.

### **Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse daterad 2021-06-04

### **Beslutet skickas till**

Förslagsställaren



Kommunstyrelsen

## **Beslut om arrende för del av brygga, Lavön 2:20, KS/2021:476**

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsen beslutar att:  
Avslå ansökan om arrende för del av brygga, Lavön 2:20.

### **Sammanfattning av ärendet**

Boende på öarna Gullholmen, Härmanö och Kärिंगön har på olika sätt påtalat behovet av en tillfällig förtöjningsplats i anslutning till Tuvesvik. Gullholmens samfällighetsförening har gjort en ansökan till kommunen om att få arrendera en del av befintlig brygga på kommunens fastighet Lavön 2:20. Avsikten med arrendet är att skapa en landningsbrygga för tilläggning under kortare tid (max 4-6 timmar) så boende på öarna kan genomföra kortare ärenden.

Förvaltningen har tidigare fått i uppdrag av kommunstyrelsen utskott för samhällsutveckling att utreda möjliga platser för tillfällig förtöjning. I samband med detta har en plats i anslutning till sjösättningsramp och terminalen i Tuvesvik identifierats. Denna plats har lämnats som förslag till Gullholmens samfällighetsförening men inte godtagits.

I anslutning till den plats på befintlig brygga på Lavön 2:20 som ansökan avser pågår ett arbete med att utveckla verksamheter som bl.a. en småbåtshamn. Dessa anläggningar är inte helt utredda i sin omfattning och inte heller fullt utbyggda. Detta innebär att det i dagsläget är svårt att bedöma vilken påverkan ytterligare en anläggning i området innebär. Mot bakgrund av detta föreslår förvaltningen att ansökan om arrende för del av brygga, Lavön 2:20, avslås.

### **Utredning**

Gullholmens samfällighetsförening har lämnat in en ansökan om arrende på del av brygga inom fastigheten Lavön 2:20 som kommunen äger. Ansökan gäller ett arrende för en landstigningsbrygga för att de boende på Gullholmen, Härmanö och Kärिंगön skall kunna göra kortare ärenden (max 4-6 timmar).

Frågan har diskuterats med representanter för Gullholmens samfällighetsförening i olika sammanhang och efter kommunikation mellan kommunen och representanter inkom en skriftlig ansökan på denna plats.

Förvaltningen har tidigare fått uppdraget att utreda alternativa platser för tillfällig förtöjning för boende på öarna. Detta uppdrag har, efter information och dialog i utskottet för samhällsutveckling, resulterat i ett förslag i anslutning till terminalen och intilliggande sjösättningsramp. Detta förslag har kommunicerats med representanter för Gullholmens samfällighetsförening. I den ansökan som skickats in till kommunen meddelar samfällighetsföreningen att det inte finns något intresse för platsen som erbjuds. I skrivelsen beskriver föreningen flera orsaker till varför platsen inte anses lämplig.

I anslutning till det område som ansökan avser har kommunen tecknat ett arrendeavtal för småbåtshamn. Denna anläggning ligger för närvarande för prövning i Mark- och miljödomstolen vilket innebär att det i nuläget inte är helt klart på vilket sätt denna småbåtshamn kan komma att utformas.



Kommunstyrelsen

Norr om den föreslagna platsen pågår utveckling av verksamhet som berör både mark- och vattenområde vilket inte heller är helt klart kring utformning och genomförande.

### **Bedömning**

Förvaltningen har efter dialog med utskottet för samhällsutveckling, föreslagit en plats i anslutning till sjösättningsrampen och terminalen i Tuvesvik, som möjlig att arrendera. I en sådan arrendeupplåtelse som avses i ansökan upplåts en del av mark/atten till en aktör som sedan ansvarar för att uppföra och ta hand om sin anläggning. I en sådan arrendeupplåtelse ansvarar även den som arrenderar för att söka och erhålla alla tillstånd som krävs.

Förvaltningen har erbjudit en alternativ plats i anslutning till sjösättningsrampen vid terminalen i Tuvesvik. Gullholmens samfällighetsförening har tackat nej till den erbjudna platsen. Förvaltningen anser att den plats som ansökan avser inte är lämplig att upplåta för landstigningsbrygga då det pågår flera parallella utvecklingsprocesser i närområdet som kan påverkas av ytterligare en anläggning.

### **Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse daterad 2021-06-04

### **Beslutet skickas till**

Gullholmens samfällighetsförening  
Sektor samhällsutveckling



Kommunstyrelsen

## Godkännande av anläggningsarrende för sjönära byggnad, Lavön 2:20, KS/2020:1348

### Förslag till beslut

Kommunfullmäktige beslutar att:

Godkänna avtal om anläggningsarrende för sjönära byggnad enligt avtal daterat 2021-04-25.

### Sammanfattning av ärendet

Detaljplan för del av Lavön 2:20 vann laga kraft 2020-01-08 och ger möjlighet för att anlägga bland annat fiskfabrik med tillhörande kaj för fiskebåtar. I samband med att detaljplanen antogs tecknades ett genomförandavtal som samt två stycken arrendeavtal. Exploatören har nu konstaterat att ytterligare utrymme krävs för verksamheten och har ansökt om att teckna arrendeavtal för marken under intilliggande sjönära byggnad med en arrendetid om 10 år. Förvaltningen har tagit fram avtal om anläggningsarrende för sjönära byggnad.

### Utredning

#### Nuläge

När Exploatören planerat och tagit fram ritningar för de anläggningar som ska byggas på området för den nya detaljplanen har exploatören konstaterat att ytterligare utrymme för verksamheten krävs. Exploatören har då kommit överens om att köpa byggnaden av den arrendator som arrenderar mark för sjönära byggnad och ramp intill området för den nya detaljplanen. Den sjönära byggnaden ska användas till förråd, vaktmästeri och soprum. Exploatören har nu inkommit till kommunen med förfrågan om att få arrendera marken under och i anslutning till den sjönära byggnaden belägen på Lavön 2:20 med en arrendetid om 10 år. Anläggningsarrende tecknas normalt på fem år med automatisk förlängning på ett år enligt antagna riktlinjer för upplåtelse, förvärv och försäljning av mark.

### Bedömning

Förvaltningen har delat befintligt arrendeområde i två område där ursprunglig arrendator har fått ett tilläggsavtal som redovisar ett minskat markområde som nu endast omfattar rampen med tillhörande förtöjningspunkter. Förvaltningen bedömer att exploatörens önskan om att få en längre arrendetid är rimlig på grund av de stora investeringar som exploatören gör och förslår därför att nytt avtal om anläggningsarrende för sjönära byggnad tecknas på 10 år med automatisk förlängning på ett år.

### Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2021-06-04

Avtal om anläggningsarrende med kartbilaga

Översiktskarta

### Beslutet skickas till

Exploatören

Mark och exploatering



Datum  
2021-06-04

23(49)

Kommunstyrelsen

**Information om parkeringsplats/garagebygge på samfällid mark inom kommunens fastighet Mollösund 5:398, KS/2020:541**



Kommunstyrelsen

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

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsen beslutar att:

Att godkänna genomförandet av markanvisning enligt bifogad inbjudan till markanvisning för del av kommunens fastighet Tofta 2:31.

### **Sammanfattning av ärendet**

Kommunstyrelsen beslutade 2021-01-27 om att genomföra markanvisning och därefter ta fram en ny detaljplan för del Av Tofta 2:31.

Den nya detaljplanen som ska tas fram tillsammans med exploatör syftar till att ändra nuvarande tillåtna markanvändning för markanvisningsområdet från handelsändamål (H) i nuvarande plan, till bostäder (B). Detaljplanen prövar möjligheten att tillskapa byggrätt för bostäder som kan möjliggöra utbyggnad av ca 16-20 stycken lägenheter, inom Tofta 2:31, i Stocken.

Under utskottet för samhällsutveckling (2021-05-12) klargjordes att kommunen önskar att det ska bli hyresrätter på platsen. Förvaltningen förslår att upplåta markanvisningsområdet med tomträtt samt att teckna ett sidoavtal med en rabatt på tomträttsavgälden för att på så sätt försöka säkerställa att byggnationen upplåts med hyresrätt även framåt i tiden. Förvaltningen föreslår att markanvisning genomförs med jämförelseförfarande enligt riktlinjer för markanvisning och att exploatören står för samtliga kostnader som exploateringen medför som t.ex. detaljplanekostnader, VA-anslutningsavgifter och förrättningskostnader.

### **Utredning**

#### **Nuläge**

Området för markanvisning är beläget inom orten Stocken på den västra sidan av Orust kommun. Markanvisningsområdet består idag av obebyggd jordbruksmark som ägs av Orust kommun och är cirka 5 400 kvm stort. Det aktuella området ska avstyckas från kommunens fastighet Tofta 2:31 och bilda en ny fastighet som kommer att omfattas av den nya detaljplanen.

Under utskottet för samhällsutveckling (2021-05-12) klargjordes att kommunen önskar att det ska bli hyresrätter på platsen. Förvaltningen är insatt i problematiken med att hyresrätter kan omvandlas till bostadsrätter och därför åskådliggjorde förvaltningen detta under utskottet för samhällsutveckling. Förvaltningen fick därför i uppdrag att utreda kommunens möjligheter till att säkerställa att området för markanvisning faktiskt kommer att användas för ändamålet hyresrätter.

#### **Bedömning**

Kommunen kan ange villkor i köpekontraktet som ska vara uppfyllda för att fastighetsköpet inte ska gå åter. Ett fastighetsköp får emellertid inte göras beroende av villkor i mer än två år från dagen då köpehandlingen upprättades. Om villkor skrivs på längre tid än två år är hela köpet ogiltigt och inte endast det specifika villkoret. Ett villkor i köpekontraktet som säger att det ska vara hyresrätter på platsen är därför enbart giltigt i två år. Förvaltningens anser därför att villkor i köpekontrakt som ska säkerställa att området används för ändamålet hyresrätter inte är långsiktigt hållbart.





## Kommunstyrelsen

Förvaltningen har utrett möjligheterna för kommunen att upplåta det aktuella området för markanvisning med tomträtt. Ett tomträttsavtal är ett slags nyttjanderättsavtal som ger en privatperson eller ett företag rätten att använda kommunal mark mot en årlig avgift, en så kallad tomträttsavgäld. Den som använder markområdet kallas tomträttsinnehavare. En tomträttsinnehavare får i princip använda marken på samma sätt som en fastighetsägare, tomträtten kan exempelvis säljas vidare till en ny tomträttsinnehavare. Tomträtt får endast upplåtas i hel registerfastighet, vilket innebär att det aktuella området måste styckas av från kommunens fastighet och bilda en egen fastighet som i sin tur upplåts i sin helhet med tomträtt.

Den ursprungliga tomträttsavgälden bestäms av parterna och avgälden står sig under avgäldsperioden som i det normala fallet är 10 år. Tomträttsavgälden ska vara ett fastbelopp som inte kan justeras under avgäldsperioden. Det är exempelvis inte tillåtet att göra tomträttsavgälden avkastningsberonde eller att indexuppräknas avgälden under avgäldsperioden. Tomträttsavgäldens storlek kan endast ändras vid omprövningen av tomträttsavgälden. Tiden för omprövningen av avgälden är bestämd så att tomträttsinnehavaren och fastighetsägaren ska komma överens om en ny avgäld minst ett år innan avgäldsperiodens utgång, alternativt att någon av parterna väcker talan i domstol minst ett år innan avgäldsperiodens utgång. Tomträttsavgälden ska bestämmas på grundval av fastighetens markvärde.

Ändamål som anges i tomträttsavtalet ska vara direkt kopplade till hur fastigheten ska bebyggas och utvecklas, förvaltningens bedömning är att ändamål som hänför sig till tomträttsinnehavaren som person är i princip otillåtna. Att tomträttsinnehavaren endast får upplåta bostäder i form av hyresrätter är enligt förvaltningen inte möjligt att reglera i ett tomträttsavtal. Det finns däremot ingenting som hindrar parterna från att avtala särskilt med varandra vid sidan om tomträttsavtalet. Exempelvis kan parterna komma överens i ett sidoavtal om att tomträtten endast får användas för ändamålet hyresrätter. Sidoavtalet gäller mellan fastighetsägaren (Orust kommun) och den tomträttsinnehavare som undertecknar avtalet, sidoavtalet följer alltså inte med tomträtten.

I Malmö kommun tillämpas en typ av sidoavtal som innebär att tomträttsinnehavaren erhåller en kraftig rabatt på tomträttsavgälden. Rabatten gäller så länge tomträtten används för ändamålet hyresrätter. Rabatten på den årliga tomträttsavgälden försvinner om det blir bostadsrätter på platsen, oavsett om detta sker med den ursprungliga tomträttsinnehavaren eller efter att tomträtten överlåtits till en ny tomträttsinnehavare. Förvaltningen föreslår därför att kommunen upplåter den nybildande fastigheten med tomträtt och tillämpar tillvägagångssättet som används i Malmö kommun. Förvaltningen har tagit del av avtalshandlingar från Malmö kommun som indikerar att kommunen borde ge en rabatt på 60 % av tomträttsavgälden under den första avgäldsperioden (10 år).

Förvaltningens förslag är att den årliga tomträttsavgälden ska bestämmas till 3,5 procent av den nybildande fastighetens markvärde. I sidoavtalet ges sedan en rabatt om 60 % på avgälden som gäller så länge tomträttsinnehavaren har hyresrätter på fastigheten. Tomträttsavtal samt sidoavtal tecknas först sedan detaljplanen vunnit laga kraft och exploatören har erhållit laga kraft vunnit bygglov för den bebyggelse som exploatören lämnade som förslag i markanvisningen.

Förvaltningen föreslår att genomföra den aktuella markanvisningen genom jämförelseförfarande enligt antagna riktlinjer för markanvisningar. Markanvisningsmetoden jämförelseförfarande innebär att exploatörerna lämnar in sina förslag på hur de vill bebygga området utifrån ställda kriterier. Vid utvärderingen sker bedömning utifrån hur de olika förslagen uppfyller angivna



Kommunstyrelsen

kriterier och den exploatör vars förslag innebär bästa helhetslösningen får teckna markanvisningsavtal med kommunen. Exploatören är sedan delaktig i detaljplanarbetet.

Förvaltningen föreslår följandeviktning av bedömningskriterierna:

Anbud på markpriset	40 %
Miljö och hållbarhet	20 %
Gestaltning	20 %
Utemiljö	10 %
Hysesnivå	10 %

Exploatören står för samtliga kostnader som exploateringen medför t.ex. kostnad för framtagande av ny detaljplan, bygglovsavgifter och förrättningskostnader.

### **Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse daterad 2021-06-04  
Inbjudan till markanvisning  
Översiktskarta

### **Beslutet skickas till**

Mark- och exploateringsenheten



Kommunstyrelsen

## **Beslut om uppsägning av arrendeavtal för omförhandling, Hällevik 2:208, KS/2021:643**

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsen beslutar att:

Uppdra åt förvaltningen att ingå ett nytt arrendeavtal tillsammans med arrendatorn för den aktuella bryggan, i enlighet med förvaltningens förslag till arrendeavtal, daterat 2021-05-27.

### **Sammanfattning av ärendet**

Arrendatorn till en brygga i Sollid har utan rättighet från kommunen som markägare uppfört ett bryggdäck inklusive en landgång på kommunens fastighet Hällevik 2:208, i anslutning till sitt befintliga arrende för brygga. Arrendatorn har även utfört olika former av skötselåtgärder i anslutning till arrendeområdet där den befintliga bryggan finns belägen, i form av bland annat gräsklippning samt utplacering av sittbänkar, vilket arrendatorn också saknar rättighet för från kommunen som markägare. Förvaltningens bedömning är att de olovliga anläggningsarbetena helt utförts utanför det aktuella arrendeområdet, vilket Orust kommun som markägare inte kan acceptera.

Utskottet för samhällsutveckling beslutade i ärendet KS/2020:1550 (2021-04-12) att bland annat föreslå kommunfullmäktige att anläggningar utan avtal ska tas bort och att befintligt arrende för brygga ska tas upp för omprövning när arrendetiden går ut. Det befintliga arrendeavtalet gäller från och med 2019-01-01 till och med 2021-12-31, med en uppsägningstid på sex månader. Uppsägningstiden innebär att ifall avtalet inte blivit uppsagt senast sex månader före arrendetidens utgång så förlängs avtalet automatiskt ytterligare tre år. Arrendeavtalet måste därför sägas upp senast 2021-06-30 ifall kommunen som markägare önskar att motverka en treårig förlängning utav avtalet.

Med anledning av ovanstående stycke har förvaltningen sagt upp det tidigare arrendeavtalet för omförhandling. Förvaltningen föreslår att teckna ett nytt arrende om 25 kvadratmeter på 1 år med automatisk förlängning med 1 år om avtalet inte sägs upp senast 3 månader innan arrendetidens slut.

### **Utredning**

#### **Nuläge**

Enligt tidigare arrendeavtal upplät Orust kommun 30 kvadratmeter av sin fastighet Hällevik 2:208 för ändamålet bryggagenom lägenhetsarrende, där arrendeområdets omfattning) finns redovisat i arrendeavtalets tillhörande kartbilaga.

Det har funnits en osäkerhet gällande den befintliga bryggans faktiska beskaffenhet och dess förhållande mot den areal som angavs i det tidigare avtalet. För att kunna kontrollera bryggans faktiska beskaffenhet har förvaltningen lämnat i uppdrag åt Miljö- och byggnadsförvaltningen att mäta in bryggan. Efter inmätningen har förvaltningen kunnat konstatera att bryggan uppgår till en total areal om 25 kvadratmeter. Resultatet från inmätningen innebär att bryggans totala areal inte överstiger den tillåtna arealen på 30 kvadratmeter som angavs i det tidigare arrendeavtalet.

Det tidigare arrendeavtalet (daterat 2018-12-17) gällde från och med 2019-01-01 till och med 2021-12-31, med en uppsägningstid på sex månader. Uppsägningstiden innebär att ifall avtalet inte blivit uppsagt senast sex månader före arrendetidens utgång så skulle avtalet automatiskt förlängas ytterligare tre år.



Kommunstyrelsen

### **Bedömning**

Mot bakgrunden av att arrendatorn vidtagit flertalet otillåtna åtgärder utan för arrendeområdet och för att kommunen som markägare ska erhålla en större flexibilitet till att säga upp det nya arrendavtalet föreslår förvaltningen att det nya avtalet ska gälla från och med 2022-01-01 till och med 2022-12-31 med en uppsägningstid på tre månader. Uppsägningstiden i det nya avtalet innebär att ifall avtalet inte blivit uppsagt senast tre månader före arrendetidens utgång så blir avtalet automatiskt förlängt ytterligare ett år.

Enligt det tidigare arrendavtalet upplät Orust kommun 30 kvadratmeter av sin fastighet Hällevik 2:208 för ändamålet brygga. Efter inmätningen av bryggan har förvaltningen kunnat konstatera att bryggans faktiska beskaffenhet uppgår till en total areal om 25 kvadratmeter. Förvaltningen föreslår därför att det nya arrendeområdets omfattning ska bestämmas till 25 kvadratmeter.

### **Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse daterad 2021-06-04  
Förslag till arrendavtal 2021-05-27  
Översiktskarta 2021-05-27

### **Beslutet skickas till**

Mark- och exploateringsenheten



Kommunstyrelsen

## Beslut om uppdrag att sälja mark från fastigheten Röra-Lunden 1:39, KS/2021:650

### Förslag till beslut

Kommunfullmäktige beslutar att:

1. Ge förvaltningen i uppdrag att upprätta överenskommelse med ägaren av Röra-Lunden 1:65 avseende försäljning av den mark som fastighetsägaren ansökt om att få köpa.
2. Avslå ansökan från ägaren av Röra-Lunden 1:34.

### Sammanfattning av ärendet

Kommunen har industrimark att sälja på Lundens industriområde. Det finns två intressenter som äger angränsande fastigheter som båda vill köpa hela markområdet.

Förvaltningen bedömer att en ändamålsenlig fastighetsindelning erhålls om markområdet delas upp i två områden, var ett område överförs till Röra-Lunden 1:34 och ett område överförs till Röra-Lunden 1:65, utöver de 5 000 kvm som redan beslutats att överföras till Röra-Lunden 1:65.

Utskottets för samhällsutveckling presidium har föreslagit att hela markområdet överförs till Röra-Lunden 1:65.

### Utredning

#### Bakgrund

Ägaren av Röra-Lunden 1:65 inkom 2019-02-05 med en ansökan om att få köpa industrimark av kommunen.

Då det bedömdes angeläget och brådskande för den verksamhet som ägaren av Röra-Lunden 1:65 bedriver fick förvaltningen i uppdrag att teckna överenskommelse om fastighetsreglering mellan Röra-Lunden 1:39 och 1:65 avseende ett område om ca 5 000 kvm. Kommunfullmäktige godkände 2021-02-11 överenskommelsen. Avsikten, när detta beslut togs, var att ytterligare mark skulle kunna erbjudas ägaren till Röra-Lunden 1:65 när markavtal för anläggande av GC-vägen tecknats med ägaren till Röra-Lunden 1:34.

Tidigare markförhandlingar med ägaren av Röra-Lunden 1:34 resulterade i en överenskommelse om fastighetsreglering som godkändes av utskottet för samhällsutveckling 2020-11-04 § 134.

Förvaltningen skall här presentera sin utredning i ärendet. Utredningen måste ge ett tillräckligt bra stöd och underlag för kommande beslut. Det är viktigt att innehållet är

### Nuläge

Ägaren av Röra-Lunden 1:65 har 2021-02-08 framfört att man även är intresserad av att köpa det resterande markområdet närmast Röra-Lunden 1:34.

Ägaren av Röra-Lunden 1:34 har 2021-02-24 inkommit med ansökan om att få köpa markområdet fram till det som avtalats med ägaren av Röra-Lunden 1:65. Markförhandlingar pågår med ägaren av Röra-Lunden 1:34 avseende markåtkomst för anläggande av GC-väg i enlighet med detaljplanen. Något avtal har ännu inte kunnat träffas.



Kommunstyrelsen

Efter information i utskottet för samhällsutveckling har förvaltningen fått i uppdrag av presidiet att lyfta ett ärende om att sälja hela markområdet till ägaren av Röra-Lunden 1:65.

### **Bedömning**

Med anledning av att det resterande markområdet saknar utfart bedömer förvaltningen att området endast har två möjliga köpare, ägaren av Röra-Lunden 1:65 eller ägaren av Röra-Lunden 1:34.

Förvaltningen har tidigare rekommenderat området, i sin helhet, inte säljs förrän markåtkomst säkerställts för GC-väg.

Förvaltningen har utifrån detaljplanens utformning och nuvarande fastighetsindelning bedömt att den lämpligaste fastighetsindelningen och det mest effektiva nyttjande av industrimarken erhålls om markområdet delas mellan de två sökande.

### **Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse daterad 2021-06-04  
Översiktskarta

### **Beslutet skickas till**

Mark- och exploateringsenheten



Kommunstyrelsen

## **Beslut om godkännande av planprogram Dalby, KS/2016:1552**

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsen beslutar att:  
Godkänna planprogram för Dalby

### **Sammanfattning av ärendet**

Kommunfullmäktige beslutade 2008 exploateringsbudget för att planlägga Dalby. Utskottet för samhällsutveckling beslutade 2020 om samråd för programmet. Det övergripande syftet med en planläggning av Dalby är att skapa en planberedskap för 200-250 bostäder i Henån i attraktiva havsnära lägen på gångavstånd från centrum, skola och service. I samrådet inkom 29 yttranden. Justeringar av planprogrammet har gjorts utifrån synpunkterna i samrådet, bland annat har bebyggelse inom strandskydd utgått och Ängsvägen föreslås nu ligga kvar i nuvarande läge. Planprogrammet föreslås ligga till grund för markanvisningar och därefter detaljplaneras.

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.

### **Utredning**

#### **Beslutshistorik**

Kommunfullmäktige beslutade 2008-05-29 § 76 att anslå 700 000 kr i exploateringsbudget för att planlägga Dalby. Kommunfullmäktige beslutade 2016-06-09 § 66 att anta bostadsförsörjningsprogram för kommunen, vilket ger Dalby högsta prioritet. Utskottet för samhällsutveckling beslutade 2020-06-03 § 74 om samråd för programmet.

#### **Nuläge**

Det övergripande syftet med en planläggning av Dalby är att skapa en planberedskap för 200-250 bostäder i Henån i attraktiva havsnära lägen på gångavstånd från centrum, skola och service. Programområdet är beläget väster om Henån centrum och utgörs till största del av dalgången mellan Staberget i väst och Ängsberget i öst. I söder avgränsas planområdet av den topografiska skillnaden mellan ängsmarken och angränsande berg och i norr av Stabergsbukten.

Programområdet omfattar ca 57 ha och består till stor del av jordbruksmark, men även av skogsmark och tomtmark. Största delen av området ägs av kommunen men programområdet omfattar även ett antal privat ägda fastigheter.

Programmet och kommande planläggning möjliggör 200-250 nya bostäder i attraktiva havsnära lägen på gångavstånd från centrum, skola och service. Programmets delområden har olika karaktär och exploateringsgrad. Bebyggelse-strukturen följer dalgångens kanter.

Samrådet hölls mellan 2020-06-04 och 2020-07-02. I samrådet inkom 29 yttranden från myndigheter, föreningar, sakägare och andra som berörs. Många yttranden ställer sig positiva till programmets koncept: att integrera odlingsmark och naturmark bland bebyggelsen och anpassa



## Kommunstyrelsen

byggnationen till landskapet och bebyggelsestrukturen. Många yttranden ställer sig dock kritiska till förslaget och menar att det är för hög exploateringsgrad, att de riskerar att förlora ostört läge eller utsikt, att mer hänsyn bör tas till natur och kulturmiljö och att de oroar sig för kommande ökning av trafik och buller. Utöver detta ifrågasätts om den föreslagna hamnutvecklingen är lämplig, om det finns skäl att upphäva strandskydd i områdets nordöstra del samt hur kommunen motiverar ianspråktagande av jordbruksmark.

Efter programsamrådet har justeringar gjorts av programhandlingen med anledning av inkomna synpunkter. Området för förskola och det mindre område för bostäder som föreslogs i dalgångens mitt har utgått. Ny sträckning av Ängsvägen har utgått, istället föreslås breddning av Ängsvägen i befintligt läge. Eventuell hamnutredning prövas inte i detaljplanen utan eventuell vidare utredning kan ske inom ramen för ett tillståndsärende hos Länsstyrelsen. Synpunkter såsom buller och utsikt för befintliga bostäder noteras inför detaljplanarbetet.

### **Bedömning**

Med planprogrammet som grund föreslås bostadsområdena att markanvisas i etapper. För mindre kompletteringar kan bygglov ges utan detaljplan. Markanvisningar sker enligt kommunens riktlinjer genom markanvisningstävling, jämförelseförfarande eller direktanvisningar. Inkomna förslag utvärderas av en bedömningsgrupp, ledd av Sektor Samhällsutveckling.

Den eller de exploatörer som får markanvisning tecknar markanvisningsavtal med kommunen. Därefter kommer detaljplaner att arbetas fram utifrån inlämnade förslag, i samverkan med exploatören/exploatörerna som får markanvisning. Som första etapp föreslås ängsberget och dalgångens östra sida. Exploatören föreslås bekosta detaljplanen och samtliga åtgärder som markanvisningen medför, såsom gata och VA. I samband med att detaljplan antas, tecknas genomförandeavtal med vald/valda exploatörer. Genomförandeavtalet säkerställer detaljplanens genomförande.

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

### **Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse daterad 2021-06-047  
Planprogram för Dalby daterat 2021-05-27  
Programsamarbetsredogörelse daterad 2021-05-27  
Bilaga 1.1 Lokaliseringsutredning daterad 2021-05-17

### **Beslutet skickas till**

Mark och exploatering  
Bygg och miljö





Datum  
2021-06-04

33(49)

Kommunstyrelsen

**Information om parkering på kommunal mark, detaljplan för del av Svanesunds  
samhälle, KS/2021:304**



Kommunstyrelsen

## E-förslag om Ängås - En generationsöverskridande mötesplats, KS/2020:1499

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar att:

1. Anse E-förslaget besvarat med hänvisning till förvaltningens skrivelse, daterad 2021-05-20
2. Uppdra till Förvaltningen att utreda och genomföra en generationsöverskridande mötesplats i Svanesund, Ängås.

### Sammanfattning av ärendet

En kommunmedlem har lämnat in ett Orustförslag 2020-12-03. Vid röstningens utgång, 2021-03-23, hade förslaget fått 52 röster.

Förslagsställaren föreslår att skapa en centralt belägen, multifunktionell och välexponerad mötesplats samband med kommunens förslag att utveckla Ängås inom områden som idrott- och fritidsfunktioner. Ytan som åsyftas är den gamla skoltomten mellan Färjevägen och Ängås skola. Det beskrivs generationsöverskridande mötesplats, där allt ifrån småbarnsfamiljer hela vägen upp till de äldre och pensionärer kan vistas för såväl sociala möten som för att utöva olika fritidsaktiviteter. Det föreslås bland annat att sittplatser, läktare, odlingar, grillplatser, lekplats, utegym och anläggningar för pumptrack, skateboard och kickbike uppförs.

### Historik

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. Innan planarbetet inleddes 2018 undersöktes att genom ändring öka bygg rätt inom befintligt industriområde. Då nåddes ingen överenskommelse om fördelning av plankostnader och arbetet har pausats i väntan på planprogrammets färdigställande. Kommunstyrelsens utskott för samhällsutveckling beslutade den 5 augusti 2020 att godkänna planprogrammet för Ängås för samråd enligt plan- och bygglagen 5 kap 11§. Samrådet pågick fram till 25 september 2020.

Rivning av skolbyggnaden på Ängås gamla skoltomt genomfördes under 2018 efter ett beslut i Kommunfullmäktige 2017-05-11.

### Nuläge

Ytan är gräs och grusbelagd. Förvaltning har fått i uppdrag att städa upp och iordningställa ytan. Ytan är reglerad som allmänt ändamål i gällande plan.

I samrådsförslaget till planprogram föreslås en bussvändslinga inom gamla skoltomten, för att förbättra trafiksituationen kring Ängås skola. I programsamrådet har ett flertal synpunkter med samma inriktning som e-förslaget framförts.

### Bedömning

E-förslaget bedöms vara förenligt med inriktningen på det pågående programarbetet för Ängås. Förslaget bedöms stärka Ängåsområdets roll för idrott och fritid i Svanesund, vilket bedöms gynna ortens utveckling. Om förslaget genomförs bör generationsparkens innehåll planeras i dialog med lokala aktörer såsom skola och lokala föreningar.



Kommunstyrelsen

Förvaltningens bedömning är att anläggandet av en eventuell bussvändslinga bör kunna samordnas med genomförandet av e-förslaget, då ytan är stor nog att rymma båda. Ytan som krävs för att anlägga slingan föreslås då undantas från anläggningen.

Följande frågor bedöms behöva utredas inom ramen för uppdraget:

- Urval av aktiviteter/anläggningar utifrån förslaget
- Vilka åtgärder som kan göras inom gällande detaljplan
- Hur förvaltningsmodellen för området bör se ut
- Hur permanent anläggningen av mötesplatsen ska vara i relation till kommunens långsiktiga planer för ytan.
- Samordning med tidsplan och genomförande av bussvändslinga genom dialog mellan sektor samhällsutveckling och sektor lärande.
- Budget för genomförande och drift

### **Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse daterad 2021-06-04

E-förslag inklusive bilaga

Exempelskiss daterad 2021-06-045

### **Beslutet skickas till**

Förslagsställare

Planenheten

Mark- och exploateringsenheten

Sektor Lärande

Fastighetsenheten

Enhet för fritid



Kommunstyrelsen

## **Beslut om samråd för planändring av detaljplan 1421-P93/6 gällande fastighet Svanesund 3:40, KS/2020:1490**

### **Förslag till beslut**

Utskottet för samhällsutveckling beslutar att:

Godkänna planändring för detaljplan lagakraftvunnen 1993-07-01 gällande fastighet Svanesund 3:40

### **Sammanfattning av ärendet**

Ansökan om planbesked för fastigheten inkom 2019-03-14. Ansökan syftar till att ge byggrätt åt ett nytt bostadshus på fastigheten samt möjliggöra avstyckning för det nya bostadshuset. Marken är idag planlagd som kvartersmark för bostäder, dock är befintlig byggrätt fullt utbyggd och resten av fastigheten får ej bebyggas. Inom fastigheten finns idag ett bostadshus samt två uthus. Ändringen möjliggör en förtätning av Svanesund, befintlig VA- och väginfrastruktur är utbyggd och kan användas. 2019-06-10 beslutade utskottet för samhällsutveckling att ge ett positivt planbesked med prioritering 3 enligt checklista för prioritering av detaljplaner i bostadsförsörjningsprogrammet.

Syftet överensstämmer med syftet för gällande byggnadsplan och kommunens översiktsplan 2009. I direkt anslutning till planområdet finns en känd fornlämning. Planförslaget innebär att VA-ledningar kommer att dras igenom fornlämningsområdet, vilket kräver sökning och tillstånd enligt 2 kap 12 § kulturmiljölagen. Förvaltningen har haft dialog med Länsstyrelsen som låtit meddela att tillstånd kan medges för ingrepp i fornlämning.

Förvaltningen bedömer att den föreslagna planändringen på ett ändamålsenligt sätt svarar mot en önskad utveckling av platsen och att planförslaget kan gå ut på samråd enligt reglerna för begränsat standardförfarande i plan- och bygglagen (2010:900 5 kap 18 §)

### **Utredning**

Vid utredning för planbeskedet konstaterades att syftet med planändringen överensstämmer med syftet för gällande detaljplan 1993-07-01, att utvecklingen överensstämmer med kommunens översiktsplan 2009 och program för Bostadsförsörjning 2016-06-09 samt att området ligger utanför ligger utanför strandskyddat område.

Detaljplan 1993-07-01 (1421-P93/6) fortsätter att gälla inom planområdet exklusive för fastighet Svanesund 3:40, som planändringen avser. Planändringen ska därför läsas tillsammans med underliggande detaljplan 1993-07-01.

En volymstudie har tagits fram för att utreda siktförhållanden för bakomliggande fastighet.

Planförslaget innebär att bestämmelsen som reglerar mark som ej får bebyggas minskar vilket möjliggör uppförande av ytterligare en huvudbyggnad vid avstyckning av fastigheten. Byggnadens omfattning regleras genom största tillåten byggnadsarea, högsta tillåten nockhöjd och genom ett intervall för tillåten takvinkel. Byggrätten är begränsad i sin placering för att undvika intrång på fornlämning och minimera påverkan på havsutsikten för bakomliggande fastighet. Planförslaget innebär att byggrätt för befintligt bostadshus inskränks i söder, också med anledning av minimera påverkan på havsutsikt för



Kommunstyrelsen

bakomliggande fastighet. Planförslaget innebär att VA-ledningar kommer att dras igenom fornlämningsområdet, vilket kräver sökning och tillstånd enligt 2 kap 12 § kulturmiljölagen. Länsstyrelsen som låtit meddela att tillstånd kan medges för ingrepp i fornlämning.

### **Bedömning**

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

Förvaltningen bedömer att planförslaget kan gå ut på samråd enligt reglerna för begränsat standardförfarande i plan- och bygglagen (2010:900 5 kap 18 §) vilket innebär att planprocessen kan utesluta granskning vid skriftligt godkännande av samtliga i samrådsgruppen. Vid fallet att någon eller några i samrådsgruppen inte godkänner planändringen fortsätter planändringen enligt ett standardförfarande.

### **Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse daterad 2021-06-04, denna handling  
Plankarta med beskrivning daterad 2021-05-27  
Illustrationskarta daterad 2021-05-27  
Gällande detaljplan, (1421-P93/6) daterad 1993-07-01

### **Beslutet skickas till**

Planenheten



Kommunstyrelsen

## **Beslut om samråd för planändring av detaljplan 14-RÖR-1253 gällande fastighet Röra-Äng 1:35, KS/2017:680**

### **Förslag till beslut**

Utskottet för samhällsutveckling beslutar att:

Godkänna planändring för del av byggnadsplan laga kraft 1983-07-17 gällande fastighet Röra-äng 1:35 för samråd enligt 5 kap 11 § plan och bygglagen

### **Sammanfattning av ärendet**

Ansökan om planbesked inkom 2017-04-12. Planändringen innebär och syftar till att ge byggrätt till befintlig lada som idag saknar byggrätt samt möjliggöra en bostad inom denna. Inom fastigheten finns två bostadshus och sökandes förslag innebär även att bygga till det befintliga större bostadshuset och att byggrätten utökas till totalt 350 kvm inom fastigheten. Nuvarande byggnadsplan medger högst 200 kvm. Utskottet för samhällsutveckling beslutade 2017-08-16 att ge positivt planbesked.

Syftet överensstämmer med syftet för gällande byggnadsplan och kommunens översiktsplan 2009 samt berörda riksintressen. Enligt utlåtande från Bohusläns museum har gården ett kulturhistoriskt värde. Planförslaget har stämts av med museet och byggnaderna har försetts med varsamhetsbestämmelser.

Förvaltningen bedömer att den föreslagna planändringen på ett ändamålsenligt sätt svarar mot en önskad utveckling av platsen och att planförslaget kan gå ut på samråd enligt reglerna för begränsat standardförfarande i plan- och bygglagen (2010:900 5 kap 18 §).

### **Utredning**

Vid utredning för planbeskedet konstaterades att syftet med planändringen överensstämmer med syftet för gällande byggnadsplan 1983-07-17, att utvecklingen överensstämmer med kommunens översiktsplan 2009 och program för bostadsförsörjning 2016-06-09 samt berörda riksintressen. Området ligger utanför strandskyddat område och innehåller inte några forn- eller kulturhistoriska lämningar.

Byggnadsplan 1983-07-17 (14-RÖR-1253) fortsätter att gälla inom planområdet exklusive för fastighet Röra-äng 1:35 som planändringen avser. Planändringen ska därför läsas tillsammans med underliggande byggnadsplan 1983-07-17.

Marken är idag planlagd som kvartersmark för bostäder, dock är befintlig byggrätt fullt utbyggd. I gällande byggnadsplan, har befintlig lada inte fått någon byggrätt, utan ligger inom mark som ej får bebyggas.

Inom fastigheten finns två bostadshus, en lada samt ett uthus. Samtliga byggnader fanns på platsen när byggnadsplanen upprättades, de två bostadshusen är uppförda kring förra sekelskiftet, det större huset 1890 och det mindre 1929 enligt fastighetsägaren. När ladan uppfördes är osäkert. Enligt utlåtande från Bohusläns museum har gården ett kulturhistoriskt värde. Det är en gård som härstammar från tiden innan Henån växte, och området utgjordes av landsbygd. Husen är förändrade men har en del fina detaljer kvar som bör skyddas. Ladans pedagogiska syfte är stor, då den är viktig för att förstå gårdsmiljön och bör därför skyddas. Planförslaget har stämts av med ansvarig handläggare på museet.



Kommunstyrelsen

En volymstudie har tagits fram för att utreda utsiktsförhållandena för bakomliggande fastighet.

Planförslaget innebär att fastighetens totala byggrätt ökar, vilket ger byggrätt till befintlig lada som idag saknar byggrätt samt möjliggör utbyggnad av befintliga bostadshus på fastigheten. Bestämmelsen som reglerar mark som ej får bebyggas justeras, så att ladan ges byggrätt och att befintliga bostadshus kan byggas ut. Samtidigt skyddas gårdens disposition då gårdsytan regleras med prickmark. Bestämmelsen som reglerar antalet våningar byts ut mot bestämmelse om en högsta nockhöjd för byggnaderna. Bestämmelse för verksamheter läggs till för ladan. Byggrättens utnyttjandegrad regleras genom största sammanlagda byggnadsarea. Planförslaget innebär även att byggnaderna, på grund av deras kulturhistoriska värde, får ett ökat skydd med varsamhetsbestämmelser.

### **Bedömning**

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

Förvaltningen bedömer att planförslaget kan gå ut på samråd enligt reglerna för begränsat standardförfarande i plan- och bygglagen (2010:900 5 kap 18 §) vilket innebär att planprocessen kan utesluta granskning vid skriftligt godkännande av samtliga i samrådsgruppen. Vid fallet att någon eller några i samrådsgruppen inte godkänner planändringen fortsätter planändringen enligt ett standardförfarande.

### **Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse daterad 2021-06-04

Plankarta med beskrivning daterad 2021-05-27

Illustrationskarta daterad 2021-05-27

Gällande byggnadsplan, (14-RÖR-1253) daterad 1983-07-17

### **Beslutet skickas till**

Planenheten



Kommunstyrelsen

## **Beslut om fortsatt planläggning inom fastigheten Hällevik 1:6, KS/2014:140**

### **Historik**

Kommunfullmäktige beslutade 2011-02-24 § 5 att med ge att detaljplan får upprättas för prövning av ansökan om plantillstånd för 10-11 hus inom nuvarande fastighet Hällevik 1:6, tidigare Hällevik 2:53.

Kommunfullmäktige beslutade 2011-03-23 att bevilja plantillstånd för ett mindre antal bostäder inom fastigheterna Hällevik 2:17 och 2:18.

De båda områdena ligger söder respektive norr om det befintliga fritidshusområdet Sollid. Ett planprogram upprättades för båda områdena gemensamt.

Utskottet för samhällsutveckling beslutade 2012-02-22 § 30 att godkänna programförslaget, upprättat 2012-02-01 för samråd.

Utskottet för samhällsutveckling beslutade 2014-02-05 § 15 om fortsatt planläggning inom fastigheten Hällevik 1:6, i en separat detaljplan.

Utskottet för samhällsutveckling beslutade 2016-06-08 § 80 att godkänna detaljplan för Hällevik 1:6, upprättade den 23 maj 2016, för samråd.

### **Syfte**

Syftet med detaljplanen är att pröva möjligheten att uppföra 13 naturanpassade enbostadshus i anslutning till befintlig bebyggelse i fritidshusområdet Sollid.

### **Bakgrund**

Detaljplaneförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan 2009 (ÖP). Planområdet ligger enligt ÖP inom samhällsområdet Edshultshall/Barrevik. Översiktsplanen redovisar det aktuella området som utbyggnadsområde för bostäder.

Detaljplanen inom Hällevik 1:6 utarbetades utifrån de synpunkter som inkom under programsamrådet 2012. Planförslaget är utformat så att den föreslagna bebyggelsens påverkan på Sollids naturvärden, skall begränsas i så hög utsträckning som möjligt. Utgångspunkten vid placering och utformning av byggrätter har varit att minimera olämplig siluettverkan samt behovet av sprängning. Byggnaderna skall i hög grad naturanpassas, med avseende på terräng, färgsättning och materialval. Vidare är planförslaget utformat så att områdets rekreativa värde skall bevaras, i så hög utsträckning som möjligt. Bland annat har tillgängligheten till en välbesökt utsiktsplats, inom planområdet, förbättrats genom att en gångstig kan anläggas dit, samt en parkeringsplats i anslutning till stigen.

Kommunalt vatten och avlopp är framdraget till områdesgränsen. Ett avtalsområde för vatten och avlopp avses att inrättas för området.

### **Nuläge**

Plansamråd hölls under sommaren 2016. Planen har avvaktat granskning, dels på grund av låg politisk prioritet, dels på grund av ett lantmäteriärende.

Ett antal fastighetsägare i närliggande Sollids fritidshusområde ansökte i januari 2018 om att bilda en gemensamhetsanläggning utifrån allmän plats i områdets byggnadsplan från 1960, se grönt område i bild nedan. Allmän plats i byggnadsplanen berör delvis allmän plats och kvartersmark i aktuell detaljplan, se röd gräns i bild. Lantmäteriet beslutade i december 2018 att inrätta en gemensamhetsanläggning för allmän plats. Exploatören för aktuell detaljplan överklagade



## Kommunstyrelsen

Lantmäteriets anläggningsbeslut. Mark- och miljödomstolen beslöt i januari 2020 att anläggningsbeslutet ändras så att gränsen i söder undantas från att ingå i gemensamhetsanläggningen, det vill säga att anläggningen anpassas till kvartersmark i aktuell detaljplan, se röd gräns. Fastighetsägare i fritidshusområdet överklagade mark- och miljödomstolens beslut till mark- och miljööverdomstolen, som gav prövningstillstånd. Mark- och miljööverdomstolen beslöt i mars 2021 att fastställa lantmäterimyndighetens beslut från 2020. Att gemensamhetsanläggning för naturmark nu gäller inom område för pågående detaljplan hindrar dock inte vidare planläggning. Efter laga kraft kan en omprövning av gemensamhetsanläggningen göras så att den anpassas till kvartersmarken i detaljplan för Hällevik 1:6, det vill säga till den röda gränsen i bild.

**Beslutet skickas till**

Planenheten



Datum  
2021-06-04

42(49)

Kommunstyrelsen

**Avstämning av prioritering för detaljplaner och övriga uppdrag, KS/2015:1888**



Kommunestyrelsen

**Information om planbesked, Varekil 1:19,**



Datum  
2021-06-04

44(49)

Kommunestyrelsen

**Information om egnahemsprojekt, Husebybergen,**



Kommunstyrelsen

**Information om beslut om godkännande av planprogram för Svanesunds centrum,  
KS/2013:1224**



Datum  
2021-06-04

46(49)

Kommunstyrelsen

**Information om beslut om samråd för detaljplan för del av Svanesund 2:2, kvarteret  
Triangeln, KS/2020:204**



Datum  
2021-06-04

47(49)

Kommunstyrelsen

**Information om beslut om samråd för detaljplan Svanesund centrum norra, KS/2020:1495**



Datum  
2021-06-04

48(49)

Kommunstyrelsen

**Ordförande informerar - utskottet för samhällsutveckling, KS/2021:433**





Datum  
2021-06-04

49(49)

Kommunstyrelsen