

Kommunstyrelsen

KALLELSE/underrättelse till sammanträde

Ledamot som är förhindrad att delta  
inkallar ersättare att tjänstgöra

Plats och tid Kommunhuset, Henån, sammanträdesrum Årholmen, 2021-02-08,  
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, sektorschef  
Elisabeth Martinsson, sekreterare

Utses att justera

Justeringens plats och tid Kommunhuset, Henån  
Torsdag 11 februari, 2021

	<b>Ärende</b>	<b>Diarienummer</b>	<b>Föredragande</b>
1.	Sektorschefen informerar	KS/2021:64, KS/2020:1037	
2.	Beslut om verksamhetsberättelse 2020 - sektor samhällsutveckling	KS/2020:1558	
3.	Rapport 2020 års medarbetarenkät	KS/2021:147	
4.	Direktiv om avgiftsbeläggning av utställningar och andra kommersiella arrangemang i konsthallen	KS/2021:138	
5.	Direktiv om revidering av reglerna för kulturpriset	KS/2021:139	
6.	Information om öppettider för huvudbiblioteket	KS/2020:186	
7.	Beslut om försäljning av kommunens andelar i samfälligheterna Ängön s:2 och s:6	KS/2016:1966	
8.	Statusuppdatering angående förfrågan om förvärv av fastigheten Härmanö 2:144 (Skottarn)	KS/2016:1321	



Kommunstyrelsen

	<b>Ärende</b>	<b>Diarienummer</b>	<b>Föredragande</b>
9.	Beslut om överföring av servitut från fastigheten Käringön 1:147 till Käringön 1:128 samt friköp av markområdet inom detaljplanen 1421-P13	KS/2020:570	
10.	Beslut om försäljning av del av kommunens fastighet Brattorp 1:2	KS/2016:2010	
11.	Uppdrag att sälja mark på Röra-Lunden	KS/2019:176	
12.	Beslut om ansökan om köp av mark, Hällevik 2:208	KS/2016:1587	
13.	Information om detaljplan Ävägen, del av Henån 1:306	KS/2014:1459	
14.	Godkännande av planprogram Henåns centrum	KS/2017:423	
15.	Information om fritidshusplanerna	KS/2020:554	
16.	Beslut om planbesked för Varekil 1:187	KS/2020:1059	
17.	Redovisning av uppdrag att konsekvensbeskriva ett tidigareläggande av genomförande av två VA-investeringar	KS/2020:1376	
18.	Information om ombyggnad av Ellös avloppsreningsverk	KS/2021:117	
19.	Frågor om bräddning vid pumpstation i Svineviken och i Tuvesvik	KS/2021:117	
20.	Beslut om fortsatt planarbete med ändring av detaljplan för Kungsviken 1:25	KS/2015:1817	
21.	Avstämning av prioritering av detaljplaner och övriga uppdrag	KS/2015:1888	
22.	Ordförande informerar - utskottet för samhällsutveckling		

ORUST KOMMUN

Anders Arnell  
Ordförande

Elisabeth Martinsson  
Sekreterare





Datum  
2021-01-29

4(31)

Kommunstyrelsen

**Sektorschefen informerar, KS/2021:64, KS/2020:1037**



Kommunstyrelsen

## **Beslut om verksamhetsberättelse 2020 - sektor samhällsutveckling, KS/2020:1558**

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsen beslutar att:

1. Godkänna verksamhetsberättelse för 2020 för sektor samhällsutveckling.
2. Godkänna verksamhetsberättelse för 2020 för affärsdrivande verksamhet.

### **Sammanfattning av ärendet**

Sektor samhällsutveckling har upprättat en verksamhetsberättelse för 2020.

Totalt redovisade sektorn ett budgetöverskott på 5,8 miljoner kronor. Avvikelsen beror på grund av bland annat vakanser under del av året, lägre kostnader till följd av Covid-19 och återhållsamhet för att täcka planenhetsens arbete med interna detaljplaner som inte varit budgeterade 2020.

#### Affärsdrivande verksamhet

Vatten- och avlopp redovisar ett budgetunderskott på 2,9 miljoner kronor. Verksamheten har gått igenom och utrangerat delar av den tidigare projekteringen som gjordes inför ett reningsverk i Mollösund. Resultatfonden efter resultatet är 2,5 miljoner kronor.

Resultat för renhållning är ett budgetunderskott 2,7 miljoner kronor. Kostnad för avfallsskatt blev högre än budgeterat. Ökade kostnader för övertagande av administration och fakturering från tidigare entreprenör till Orust kommun. Resultatfonden efter resultatet är 1,7 miljoner kronor.

### **Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse daterad 2021-01-29

Verksamhetsberättelse 2020 – Sektor samhällsutveckling

Verksamhetsberättelse 2020 – Affärsdrivande verksamhet

### **Beslutet skickas till**

Sektor samhällsutveckling

Ekonomienheten



Datum  
2021-01-29

6(31)

Kommunstyrelsen

**Rapport 2020 års medarbetarenkät, KS/2021:147**



Datum  
2021-01-29

7(31)

Kommunstyrelsen

**Direktiv om avgiftsbeläggning av utställningar och andra kommersiella arrangemang i konsthallen, KS/2021:138**



Datum  
2021-01-29

8(31)

Kommunstyrelsen

**Direktiv om revidering av reglerna för kulturpriset, KS/2021:139**





Kommunstyrelsen

**Information om öppettider för huvudbiblioteket, KS/2020:186**



Kommunstyrelsen

## **Beslut om försäljning av kommunens andelar i samfälligheterna Ängön s:2 och s:6, KS/2016:1966**

### **Förslag till beslut**

Utskottet för samhällsutveckling beslutar att:

Erbjuda sökande att köpa kommunens andelar till marknadsvärde

### **Sammanfattning av ärendet**

En sökande har inkommit med en förfrågan om att få förvärva kommunens andelar i samfälligheterna Ängön s:2 och s:6 som är belägna på Flatön. På Flatön äger kommunen fastigheterna Ängön 1:14 och 1:15 som är fastigheterna som har i del i dessa två samfälligheter. Kommunen har inga planer på att utveckla detta område och förvaltningen ser inget hinder i att sälja kommunens andelar. Blir en försäljning aktuell anlitas en auktoriserad värderingsman för att bedöma ett marknadsvärde för kommunens andelar i samfälligheten.

### **Utredning**

#### **Nuläge**

Förvaltningen har fått in en förfrågan från en fastighetsägare om kommunen är intresserad av att sälja sina andelar i samfälligheterna Ängön s:2 och s:6. Fastighetsägaren har själv andelar i dessa båda samfälligheter genom sina fastigheter Ängön 1:16 och 1:17.

Samfälligheterna Ängön s:2 och s:6 är belägna ute på Flatön och kommunen har genom fastigheterna Ängön 1:14 och 1:15 andelar i dessa samfälligheter. Ängön s:2 är ca 1600 kvm stor och består till största delen av ett vattenområde. Den övriga marken består av ett litet berg och resterande yta ur upplåten som vägrätt till trafikverket. Ängön s:6 är ca 5700 kvm stor och består också till största del vatten med en bit strand.

#### **Bedömning**

Det kommunala markinnehavet på Flatön består endast av fastigheterna Ängön 1:14 och 1:15, samt dessa fastigheters del i samfälligheterna Ängön s:2 och s:6. Markområdena ligger utanför detaljplanerat område och kommunen har i dagsläget inga planer på att utveckla närområdet. Del av Ängön s:2 är upplåten med vägrätt till trafikverket, bestående av färjeläge och allmän väg. Inom Ängön s:6 finns en enskild väg, i övrigt finns inga byggnader eller anläggningar inom samfälligheterna. Förvaltningen ser inga hinder i att sälja delarna i samfälligheten. Om försäljning sker anlitas en auktoriserad värderare som bedömer ett marknadsvärde för kommunens andelar innan försäljning sker.

#### **Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse daterad 2021-01-29

Karta över Ängön s:2 och s:6

Översiktskarta Ängön s:2 och s:6

#### **Beslutet skickas till**

Mark och exploatering



Datum  
2021-01-29

11(31)

Kommunstyrelsen

**Statusuppdatering angående förfrågan om förvärv av fastigheten Härmanö 2:144  
(Skottarn), KS/2016:1321**



Kommunstyrelsen

## **Beslut om överföring av servitut från fastigheten Käringön 1:147 till Käringön 1:128 samt friköp av markområdet inom detaljplanen 1421-P13, KS/2020:570**

### **Förslag till beslut**

Kommunfullmäktige beslutar att:

1. Avslå ansökan om överföring av servitutet med hänvisning till kommunens riktlinjer för upplåtelser, förvärv och försäljning av mark.
2. Avslå ansökan om friköp av markområdet inom detaljplanen 1421-p13 med hänvisning till kommunens riktlinjer för upplåtelser, förvärv och försäljning av mark.

### **Sammanfattning av ärendet**

Käringön 1:147 har idag ett servitut (1421-865.C) för ändamålet uthus på kommunens fastighet Käringön 1:1. Idag benämns detta uthus med namnet Brygghuset.

Ägarna till Käringön 1:128 håller idag på att starta upp en verksamhet i Brygghuset som består av flera olika delar där bland annat undervattensinspektioner, kajakuthyrning samt båtutflykter erbjuds. Ägarna av Käringön 1:128 har därför förvärvat brygghuset ifrån ägaren av Käringön 1:147 och för att köpet inte ska ogiltigförklaras behöver servitutet överföras till Käringön 1:128. För att kunna överföra servitutet krävs ett godkännande ifrån Orust kommun som ägare till den tjänande fastigheten Käringön 1:1. Ägarna till fastigheten Käringön 1:128 har därför ansökt till Orust kommun om att få överföra servitutet från den härskande fastigheten Käringön 1:147 till sin fastighet Käringön 1:128.

Ägarna till Käringön 1:128 har även uttryckt en önskan om att genom sitt aktiebolag Vinga Konstruktion få friköpa markområdet inom detaljplanen 1421-P13, i det fall att överföringen av servitutet inte går att genomföra.

### **Utredning**

#### **Nuläge**

Ägarna till Käringön 1:128 har utan att informera Orust kommun tagit initiativ till en lantmäteriförrättning för att kunna möjliggöra överföringen av servitutet. Överföring av ett servitut innebär att det ursprungliga servitutet upphävs och ersätts med ett nybildat servitut, vilket utförs av Lantmäteriet, genom en fastighetsreglering. Lantmäteriet måste därför göra en ny bedömning och därmed tillämpa bestämmelserna i fastighetsbildningslagen (FBL) vid bildandet av det nya servitutet. Enligt FBL ska servitut som bildas genom fastighetsreglering vara av väsentlig betydelse för fastighetens ändamålsenliga användning.

Enligt detaljplan 1421-P19 är den tillåtna markanvändningen inom fastigheten Käringön 1:128 planlagd som bostadsändamål (B). Enligt detaljplan 1421-P13 del av Käringön (Affärsbod) är den tillåtna markanvändningen för brygghuset planlagd för ändamålen hamn, handel och hantverk (VH).

Enligt detaljplan 1421-P13 saknas det förbud emot avstyckning, vilket innebär att ett frigörande av markområdet inom detaljplanen 1421-P13 kan möjliggöras, ifall kommunen som fastighetsägare till Käringön 1:1 medger detta. En sådan fastighetsbildningsåtgärd utförs av Lantmäteriet och benämns avstyckning. Förrättningsåtgärden innebär att markområdet inom detaljplanen 1421-P13 blir avstyckad från kommunens fastighet Käringön 1:1 (stamfastighet) och således bildar en ny fastighet (styckningslott).



Kommunstyrelsen

## Bedömning

Förvaltningen ser problematiken med att upphäva servitutet 1421-865.C för att sedan försöka skapa ett nytt servitut, till förmån för Kåringön 1:128. Detta med anledning av att Kåringön 1:128 är planlagd för bostadsändamål och bryggerhuset för ändamålen hamn, handel och hantverk. Förvaltningen menar därför att det skulle vara felaktigt att hävda att det är av väsentlig betydelse för en bostadsfastighet som Kåringön 1:128 att erhålla ett servitut för en byggnad där det ska bedrivas verksamhet.

Enligt kommunens riktlinjer för upplåtelser, förvärv och försäljning av mark anges följande: ”Servitut är en rättighet för en fastighet att använda en del av en annan fastighet för t.ex. väg, byggnad eller brunn. Ett servitut är knutet till en fastighet och gäller oavsett vem som är fastighetsägare. Kommunens mark upplåts genom servitut enbart där ändamålet är av väsentlig betydelse.

Förvaltningen anser att det inte är av väsentlig betydelse för en bostadsfastighet att erhålla ett servitut för en byggnad där det ska bedrivas verksamhet. Ett beslut om att avslå ansökan om överföring av servitutet har således stöd i kommunens riktlinjer för upplåtelser, förvärv och försäljning av mark samt FBL.

Kommunens ambition är att så många kommunmedlemmar som möjligt ska ha möjlighet att inneha sjöbod. Kåringön 1:128 har redan idag servitut för två byggnader varav den ena ligger vid stranden och bedöms av förvaltningen definieras som en sjöbod. Ägarna av Kåringön 1:128 innehar även ett arrende för sjöbod och brygga på kommunens mark. Ett medgivande till den ansökt överföring av servitut skulle motverka kommunens ambition.

Enligt kommunens riktlinjer för upplåtelser, förvärv och försäljning av mark anges följande: ”Innan försäljning av en fastighet eller del av fastighet genomförs bör kommunen göra en bedömning om marken utgör strategisk mark eller av andra skäl bör stanna kvar i kommunens markreserv”.

Förvaltningen anser att det är av stor vikt att värna allmänhetens fria rörlighet i strandnära läge och friköp innebär en stor risk för ökad privatisering. Ett beslut om att avslå ansökan om friköp av markområdet inom detaljplanen 1421-P13 har således stöd i kommunens riktlinjer för upplåtelser, förvärv och försäljning av mark.

## Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2021-01-29

Översiktskarta

## Beslutet skickas till

Mark- och exploatering



Kommunstyrelsen

## **Beslut om försäljning av del av kommunens fastighet Brattorp 1:2, KS/2016:2010**

### **Förslag till beslut**

Kommunfullmäktige beslutar att:

1. Godkänna försäljningen av del av Brattorp 1:2, enligt ansökan/överenskommelse om fastighetsreglering, daterad 2020-12-15, för 116 200 kronor.
2. Inte sälja de övriga delarna av fastigheten Brattorp 1:2.

### **Sammanfattning av ärendet**

Sökande har inkommit till Orust kommun med en ansökan om att få köpa hela eller delar av kommunens fastighet Brattorp 1:2. Fastighetens totala areal uppgår till en yta på cirka 11 hektar. Den sökande önskar att använda förvärvsytorna som betesmark för nötkreatur, åkermark samt skogsbruk. Den sökande äger idag två lantbruksfastigheter i direkt anslutning till Brattorp 1:2.

Enligt kommunens riktlinjer för upplåtelse, förvärv och försäljning av mark anges att det är viktigt att kommunen äger mark i strategiskt viktiga områden. Förvaltningens bedömning är att fastighetens mittersta skifte inte utgör strategiskt viktig mark för kommunen och kan därför överlåtas mot en ersättning om 116 200 kronor.

### **Utredning**

#### **Nuläge**

Fastigheten Brattorp 1:2 utgör en del av kommunens markreserv. Enligt kommunens riktlinjer för upplåtelse, förvärv och försäljning av mark anges att det är viktigt att kommunen äger mark i strategiskt viktiga områden. Det finns olika marktyper som kan anses vara strategiskt viktiga för en kommun, exempel på detta är mark som behövs för att kunna vidareutveckla områden för bostäder, verksamheter och infrastruktur.

Det finns ingen detaljplan som reglerar markanvändningen inom eller i direkt anslutning till fastigheten Brattorp 1:2. Delar av fastigheten är upplåten med jordbruksarrende (sidoarrende). Enligt arrendeavtalet skall det mittersta skiftet som utgör cirka 3,4 hektar användas för betesändamål.

#### **Bedömning**

Fastigheten bedöms huvudsakligen bestå av strategiskt viktig mark, förvaltningen bedömer det därför som viktigt att kommunen fortsatt äger dessa strategiskt viktiga markområden. Den norra delen av fastigheten utgörs av ett skifte produktiv skogsmark som förvaltas aktivt av kommunen. Den södra delen av fastigheten utgörs av två skiften som består av jordbruksmark och betesmark som delvis är utarrenderad. Båda de södra skiftena är intressanta för utveckling eftersom de ligger nära vägar och allmänna kommunikationer centralt på Orust. Både den norra och södra delen av fastigheten föreslås att behållas av kommunen för att fortsättningsvis ingå i kommunens markreserv. Markreserven kan exempelvis vara en tillgång vid förhandlingar när kommunen vill komma över ett eller flera strategiskt viktiga markområden.

Resterande markområde som utgör fastighetens mittersta skifte föreslås att överlåtas till ägaren av Brattorp 1:5, skiftet utgörs av cirka 3,4 hektar obebyggd betesmark. Förvaltningens bedömning är att det mittersta skiftet inte utgör strategiskt viktig mark för kommunen, vilket möjliggör en potentiell försäljning. Genom försäljning av föreslaget markområde till ägaren av Brattorp 1:5 kan



Kommunstyrelsen

denne utveckla sin verksamhet. Markområdet föreslås att överföras från Brattorp 1:2 till Brattorp 1:5 genom en fastighetsreglering.

Enligt jordbruksverket var det genomsnittliga priset för en hektar betesmark i Sverige 34 200 kr/hektar år 2019. Förvaltningen föreslår att tillämpa jordbruksverkets genomsnittliga pris för betesmark 2019, vilket resulterar i ett försäljningspris på 116 200 kr.

### **Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse daterad 2021-01-29

Ansökan/överenskommelse om fastighetsreglering daterad 2020-12-15

Översiktskarta

### **Beslutet skickas till**

Mark- och exploatering



Datum  
2021-01-29

16(31)

Kommunstyrelsen

**Uppdrag att sälja mark på Röra-Lunden, KS/2019:176**





Kommunstyrelsen

## **Beslut om ansökan om köp av mark, Hällevik 2:208, KS/2016:1587**

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsen beslutar att:  
Avslå ansökan om köp av mark från fastigheten Hällevik 2:208.

### **Sammanfattning av ärendet**

Kommunen har mottagit en ansökan om markköp från fastigheten Hällevik 2:208. Enligt kommunens Riktlinjer för upplåtelser, förvärv och försäljning av mark ska kommunen innan försäljning bland annat bedöma om markområdet utgör strategiskt mark. Markområdet skulle kunna utgöra en fastighet lämplig för bostadsändamål om ett positivt förhandsbesked erhålls. Fastigheten bör i sådant fall säljas via upphandlad fastighetsförmedlare vilket genererar en högre intäkt för kommunen än vid försäljning till angränsande fastighet.

### **Utredning**

En fastighetsägare i Morlanda-Bräcke har ansökt om att köpa en del av kommunens fastighet Hällevik 2:208. Markområdet som ansökan gäller utgör ett eget skifte av fastigheten Hällevik 2:208 och angränsar sökandens fastighet.

Enligt kommunens Riktlinjer för upplåtelser, förvärv och försäljning av mark ska kommunen innan försäljning bland annat bedöma om markområdet utgör strategiskt mark och om försäljning skulle leda till en lämplig fastighetsindelning, vidare ska kommunen bedöma om markområdet kan utgöra en fastighet för bostads- och verksamhetsändamål.

### **Bedömning**

Enligt förvaltningens bedömning kan markområdet anses utgöra strategisk mark. En försäljning till en angränsande fastighet genom fastighetsreglering skulle leda till en lämplig fastighetsindelning men markområdet skulle även kunna vara lämpligt för bostadsändamål vilket skulle generera en högre intäkt vid försäljning. Enligt kommunens riktlinjer ska kommunen i ett sådant fall sälja marken via fastighetsförmedlare efter beviljat förhandsbesked för bostad.

### **Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse daterad 2021-01-29  
Karta över markområde  
Översiktskarta

### **Beslutet skickas till**

Mark- och exploateringsenheten



Kommunstyrelsen

**Information om detaljplan Ävägen, del av Henån 1:306, KS/2014:1459**



Kommunstyrelsen

## **Godkännande av planprogram Henåns centrum, KS/2017:423**

### **Förslag till beslut**

Kommunfullmäktige beslutar att:  
Godkänna och anta planprogram för Henån centrum.

### **Sammanfattning av ärendet**

Kommunfullmäktige beslutade 2017-05-11 § 53 om planläggning av Henån centrum. Syftet med planprogrammet för Henån centrum är att redovisa ett helhetsgrepp för utvecklingen av centrum som utgångspunkt för kommande detaljplaner. Det innebär en beskrivning av nödvändiga åtgärder för översvämningssäkring och skredsäkring och att de genomförs så att det samtidigt tillförs kvaliteter i centrum, ger möjlighet till utveckling av fler verksamheter och bostäder, stärker kontakten till hamnen, havet och vattendraget Henån- så att samhället Henån kan stärkas som centralort och besöksmål.

Kommunstyrelsen beslutade den 2020-02-26 § 37 att godkänna planprogram för Henåns centrum för samråd enligt plan- och bygglagen 5 kap 11 §. Planprogrammet var utsänt på samråd från 9 mars till 24 april 2020.

Utskottet för samhällsutveckling beslutade 2021-01-11 § 12 att bordlägga ärendet en månad.

### **Utredning**

Under samrådstiden inkom 32 yttranden från myndigheter, föreningar och privatpersoner. Yttrandena var till största del positiva och har inte föranlett några större förändringar i programhandlingen, endast min justeringar och förtydliganden har gjorts. De viktigaste synpunkterna kom från Länsstyrelsen. Länsstyrelsens synpunkter innebar att beskrivning om hur miljö kvalitetsnormer för vatten och hur de påverkas av förslaget har lagts till, samt hur strandskyddet ska hanteras i detaljplaneskedet.

### **Bedömning**

Planprogrammet bedöms nu innehålla det som krävs för att det ska vara ett fullgott underlag för vidare detaljplanearbete. Planprogrammet bedöms därför vara klart för godkännande.

### **Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse daterad 2021-01-29  
Planprogram för Henån centrum daterad 2020-12-04  
Samrådsredogörelse daterad 2020-12-04

### **Beslutet skickas till**

Planenheten  
Mark-och exploatering



Kommunstyrelsen

**Information om fritidshusplanerna, KS/2020:554**



Kommunstyrelsen

## Beslut om planbesked för Varekil 1:187, KS/2020:1059

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar att:

1. meddela positivt planbesked för att i en detaljplan pröva förutsättningarna för att etablera ett handels- och verksamhetsområde inom fastigheterna Varekil 1:187 och Varekil 1:7. Beslutet har fattats med stöd av 5 kap 2 § PBL
2. ge förvaltningen i uppdrag att upprätta detaljplanen.
3. förvaltningen skall teckna ett plankostnadsavtal med sökanden innan planarbetet påbörjas.

### Sammanfattning av ärendet

Ansökan om planbesked syftar till att i en detaljplan skapa förutsättningar för ett nytt handels- och verksamhetsområde i centrala Varekil. Platsen bedöms i enlighet med ÖP 2009 lämplig för utveckling av bl.a. verksamheter. En flytt av nuvarande ICA butik till en större etablering i hörnan väg 178/väg 160 ger förbättrade förutsättningar för utveckling av annan handel och service i Varekil samt stärker samhällets attraktivitet som bostadsort. Inriktning, placering, utformning och omfattning av den föreslagna bebyggelsen och parkeringsytorna behöver utredas vidare inom ramen för detaljplanen. Reningskapaciteten för avlopp måste kunna säkerställas - via ett investeringsbeslut om överföringsledning – senast innan detaljplanen kan antas. Placeringen i anslutning till Varekilsån innebär att åtgärder för hantering av dagvatten i området måste utredas och säkerställas i detaljplan så att ån inte påverkas negativt. Placeringen i anslutning till korsningen väg 160/väg 178 och Varekils busstation innebär att lösningar för väginfrastruktur, såsom infart/utfart och åtgärder på väg 178, behöver utredas i samverkan med Trafikverket och Västtrafik.

### Ansökan

Ansökan syftar till att inom ramen för en detaljplan pröva förutsättningarna för att skapa ett nytt handelsområde med detaljhandel inklusive livsmedel, ev. banklokal, småindustrier samt sportanläggning. Sökanden avser pröva byggnadshöjder om 10-12 m med en exploateringsgrad om ca 50% av fastighetsytan. Ansökan berör en fastighetsyta inom Varekil 1:187 och Varekil 1:7 på ca 3,3 ha.

### Förutsättningar

Enligt ÖP 2009 beskrivs Varekil som ett samhälle med bra kommunikationsläge och attraktivt för en utveckling av bostäder och verksamhetslokaler. ÖP 2009 redovisar aktuellt område som verksamhets och bostadsområde med inriktning på flerbostadshus, service, hantverk och kontor. Kommunens bostadsförsörjningsprogram från 2017 pekar på behovet av handelsytor i Varekil på längre sikt. Ombyggnationen av väg 160 Skåpesund-Varekil har nu också stärkt förutsättningarna för utveckling av platsen och samhället i stort.

En förutsättning för en större utveckling på platsen är att Varekils reningsverk läggs ned och att en överföringsledning för avlopp anläggs mellan Varekil och Ellös, enligt kommunens VA plan antagen 2017. Etapp D ny VA-länk mellan Varekil och Ellös planeras enligt VA-plan 2023-2026 och en nedläggning av reningsverket 2026.



Kommunstyrelsen

Platsen ligger i anslutning till Varekilsån med höga naturvärden samt i anslutning till korsningen väg 160/väg 178 och Varekils busstation. Detta ställer särskilda krav på anpassning för att inte påverka Varekilsån samt väginfrastrukturlösningar i samverkan med Trafikverket och Västtrafik.

### **Bedömning**

Platsen bedöms i enlighet med ÖP 2009 lämplig för utveckling av bl.a. verksamheter. En flytt av nuvarande ICA butik till en större etablering i hörnan väg 178/väg 160 ger förutom förbättrat utbud och tillgänglighet till livsmedel även förbättrade förutsättningar för utveckling av annan handel och service i Varekil samt stärker samhällets attraktivitet som bostadsort. Inriktning, placering, utformning och omfattning av den föreslagna bebyggelsen och parkeringsytorna behöver utredas vidare inom ramen för detaljplanen.

Miljöförvaltningen bedömer att den ökade avloppsbelastningen som planförslaget skulle medföra inte är lämplig utifrån nuvarande reningsverks status. Det är därför väsentligt för detaljplanen att ett investeringsbeslut om överföringsledning enligt VA-plan kan tas under planprocessen. Reningskapaciteten för avlopp måste kunna säkerställas - via ett investeringsbeslut om överföringsledning – senast innan detaljplanen kan antas. Länsstyrelsen kan annars överpröva detaljplanen eftersom frågan om reningskapacitet är överprövningsgrundande. En nyetablering av ICA butiken och banklokalen innan den nya överföringsledningen är utbyggd bedöms möjlig mot att styråtgärder genomförs i nuvarande reningsverk för att inte öka utsläppens nettobelastning på Varekilsån. Övrig utveckling av området bedöms kunna genomföras först när överföringsledningen är utbyggd. Detta avses regleras i detaljplan och exploateringsavtal.

Placeringen i anslutning till Varekilsån innebär att åtgärder för hantering av dagvatten i området måste utredas och säkerställas i detaljplan. En utbyggnad med stora hårdgjorda ytor får inte medföra negativ miljöpåverkan på ån. Närheten till ån, mark bestående av lera samt vissa lågt liggande partier omkring +2 m över havsnivån innebär också att de geotekniska förutsättningarna för en etablering behöver utredas och åtgärder säkerställas i detaljplan.

Placeringen i anslutning till korsningen väg 160/väg 178 och Varekils busstation innebär att lösningar för väginfrastruktur, såsom infart/utfart och åtgärder på väg 178, behöver utredas i samverkan med Trafikverket och Västtrafik. Då behovet av pendelparkeringsplatser är mycket stort skulle exempelvis en del av parkeringsplatserna kunna disponeras som pendelparkering dagtid.

För att beskriva och hantera en långsiktig utveckling av Varekil som tätort bedöms det också lämpligt att efter beslut om överföringsledning och gärna parallellt med framtagandet av aktuell detaljplan arbeta fram ett planprogram för utveckling av samhället. Dels för bostäder och centrumfunktioner i området väster om Varekilsån inklusive där nuvarande ICA butik ligger, dels för bostadsutveckling i området på berget kring skolan. I princip all denna mark för bostads- och centrumutveckling utpekad i ÖP 2009 ägs av exploatören. Denne avser att inkomma med en ansökan om planbesked för ett program enligt ovan efter att beslut fattats om överföringsledning. Detta planprogram kan sedan ligga till grund för en eller flera detaljplaner.

### **Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse daterad 2021-01-29

### **Beslutet skickas till**

Sökande



Datum  
2021-01-29

23(31)

Kommunstyrelsen

Miljö- och byggnadsförvaltningen  
Affärsdrivande verksamhet



Kommunstyrelsen

## **Redovisning av uppdrag att konsekvensbeskriva ett tidigareläggande av genomförande av två VA-investeringar, KS/2020:1376**

### **Sammanfattning av ärendet**

Kommunstyrelsen beslutade 2013-10-09 § 274 att en Vatten- och avloppsplan (VA-plan) ska tas fram i syfte att upprätthålla en hållbar utveckling av VA-försörjningen i Orust kommun. Denna VA-plan är det tredje dokumentet som ingår i kommunens övergripande VA-planering. Kommunfullmäktige beslutade 2017-08-24 § 84 att anta den nu gällande VA-planen för Orust kommun.

Den nu liggande investeringsplanen och utbyggnadstakten av vatten och avlopp bygger på de förutsättningar som är beslutade i nu gällande VA-plan.

Under hösten 2020 har det initierats frågeställningar från politiker inom utskottet för samhällsutveckling om vad det innebär för konsekvenser att tidigarelägga de två investeringarna VA-länk öst-väst (VA-ledningar mellan Ellös och Varekil)  
VA-länk väst yttre (VA-ledningar mellan Tuvesviks avloppsreningsverk/Gullholmen och Ellös)

Utskottet för samhällsutveckling beslutade 2020-12-02 § 143 att ge förvaltningen i uppdrag att konsekvensbeskriva ett tidigareläggande beträffande de två investeringarna.

### **Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse daterad 2021-01-29

Utredning – Konsekvensbeskrivning av ett eventuellt tidigareläggande av investeringar inom VA-verksamheten daterad 2021-01-26

### **Beslutet skickas till**

Sektorschef

Chef affärsdrivande verksamhet





Datum  
2021-01-29

25(31)

Kommunstyrelsen

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



Kommunstyrelsen

**Frågor om bräddning vid pumpstation i Svineviken och i Tuvesvik, KS/2021:117**



Kommunstyrelsen

## **Beslut om fortsatt planarbete med ändring av detaljplan för Kungsviken 1:25, KS/2015:1817**

### **Sammanfattning av ärendet**

Den 2 december 2020 fick utskottet för samhällsutveckling information om det arbete som pågår med att ändra detaljplanen för fastigheten Kungsviken 1:25

På sammanträdet presenterades syftet med planändringen och vad ändringen innebär i förhållande till det som finns reglerat i gällande detaljplan. Bland annat presenterades följande:

- I gällande detaljplan finns byggrätter för hamnmagasin och ändringen medger boende istället
- Ändringen är förenlig med ÖP 09
- Ytan är redan ianspråktagen
- Förslaget innebär att planen villkoras med att översvämningssäkerhet genomförs, eventuella markföroreningar åtgärdas och att en allmän tillgänglig passage vid vattnet kan lösas.

Efter informationen beslutades att ärendet skulle återkomma för beslut på nästkommande sammanträde den 11 januari 2021.

Utskottet för samhällsutveckling beslutade 2021-01-11 § 20 att bordlägga ärendet i en månad.



Datum  
2021-01-29

28(31)

Kommunstyrelsen

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



Datum  
2021-01-29

29(31)

Kommunstyrelsen

**Ordförande informerar - utskottet för samhällsutveckling,**



Datum  
2021-01-29

30(31)

Kommunstyrelsen



Kommunstyrelsen