

Utskottet för samhällsutveckling

KALLELSE/underrättelse till sammanträde

Ledamot som är förhindrad att delta
inkallar ersättare att tjänstgöra

Plats och tid Årholmen + Teams, 2021-09-13, 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 den 16 september, klockan 16:00

	Ärende	Diarienummer	Föredragande
1.	Sektorchefen informerar - utskottet för samhällsutveckling	KS/2021:64	
2.	Uppföljning med helårprognos 2021 - terial 2 2021	KS/2021:40	
3.	Information om status investeringsprojekt	KS/2021:211	
4.	Information om förfrågan angående utegym på Råbergsvägen i Varekil - eventuellt arrende och finansiering av utrustning	KS/2021:631	
5.	Information om riktlinjer för övertagande av gemensamhetsanläggning för vatten och avlopp	KS/2021:823	
6.	Information om ombyggnad av Ellös avloppsreningsverk	KS/2021:117	
7.	Information om projekt - sektor samhällsutveckling	KS/2021:117	
8.	Information om markanvisning för Huseby 1:78 och 1:96	KS/2021:1008	



Kommunstyrelsen

	Ärende	Diarienummer	Föredragande
9.	Information om taxa för arrendeupplåtelse i Orust kommun	KS/2021:1015	
10.	Information om markanvisning för del av Röra-Hogen 2:1, Hogens industriområde	KS/2018:1276	
11.	Gemensamhetsanläggning för garage, Mollösund 5:398, Hålvägen	KS/2020:541	
12.	Information om detaljplanearbetet med detaljplan för Mollösund 5:351 m.fl.	KS/2011:1912	
13.	Beslut om samråd och uppdrag om markanvisning för detaljplan Svanesund Centrum Norra	KS/2020:1495	
14.	Information inför beslut om planbesked, Härmanö 1:78	KS/2021:880	
15.	Godkännande av planprogram för Svanesunds centrum	KS/2013:1224	
16.	Information inför beslut om planbesked, altan på allmän plats natur Härmanö 2:197	KS/2020:1174	
17.	Information inför beslut om samråd Hals Lilla 1:2 och Hals Stora 2:2 med flera	KS/2021:301	
18.	Information inför beslut om samråd, del av Svanesund samhälle	KS/2021:304	
19.	Information inför beslut om samråd Mölneby Nedergård 3:5 med flera	KS/2021:302	
20.	Information inför beslut om samråd, Hals Stora 2:3 med flera	KS/2021:305	
21.	Information inför beslut om samråd, Svanvik fritidshusområde	KS/2021:306	
22.	Information inför beslut om planbesked, Svanesund 2:127	KS/2021:847	
23.	Information inför beslut om planbesked, Härmanö 2:109	KS/2020:1220	
24.	Beslut om planbesked för Varekil 1:19	KS/2021:727	
25.	Information inför beslut om taxa för planer		
26.	Ordförande informerar - utskottet för samhällsutveckling	KS/2021:433	

ORUST KOMMUN



Datum
2021-09-03

4(37)

Kommunstyrelsen

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



Datum
2021-09-03

5(37)

Kommunstyrelsen

Uppföljning med helårprognos 2021 - terial 2 2021, KS/2021:40



Datum
2021-09-03

6(37)

Kommunestyrelsen

Information om status investeringsprosjekt, KS/2021:211



Datum
2021-09-03

7(37)

Kommunstyrelsen

Information om förfrågan angående utegym på Råbergsvägen i Varekil - eventuellt arrende och finansiering av utrustning, KS/2021:631



Datum
2021-09-03

8(37)

Kommunstyrelsen

Information om riktlinjer för övertagande av gemensamhetsanläggning för vatten och avlopp, KS/2021:823



Datum
2021-09-03

9(37)

Kommunstyrelsen

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



Datum
2021-09-03

10(37)

Kommunstyrelsen

Information om projekt - sektor samhällsutveckling, KS/2021:117



Datum
2021-09-03

11(37)

Kommunstyrelsen

Information om markanvisning för Huseby 1:78 och 1:96, KS/2021:1008



Datum
2021-09-03

12(37)

Kommunstyrelsen

Information om taxa för arrendeupplåtelser i Orust kommun, KS/2021:1015



Datum
2021-09-03

13(37)

Kommunstyrelsen

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



Kommunstyrelsen

Gemensamhetsanläggning för garage, Mollösund 5:398, Hålvägen, KS/2020:541

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar att:

1. Erbjudna de sökande markupplåtelse för bildande av gemensamhetsanläggning mot en ersättning om 5 000 kronor/kvm.
2. Halva förrättningskostnaden betalas av kommunen och ryms inom verksamhetens driftbudget.

Sammanfattning av ärendet

Ägarna av fastigheterna Mollösund 5:427, 5:428 och 5:429 har till kommunen ansökt om markupplåtelse för servitut, alternativt gemensamhetsanläggning, för garage på kommunens fastighet Mollösund 5:398. När fastigheterna såldes av kommunen 2009 var avsikten att gemensamhetsanläggning för garage skulle bildas för de tre fastigheterna men någon ansökan om bildande av gemensamhetsanläggning har inte lämnats in under de cirka 11 år som gått sedan fastigheterna avstyckades.

Sökanden anser att kommunen nu ska upplåta marken utan ersättning och att kommunen ska stå för lantmäteriets förrättningskostnader.

Förvaltningens bedömning är att kommunen inte har några ekonomiska förpliktelser mot de sökande. Mot bakgrund av genomförd utredning bedömer förvaltningen att kommunen kan erbjuda de sökande markupplåtelse till reducerad ersättning.

Utredning

Bakgrund

Kommunen sålde år 2009 sex bostadstomter på Hålvägen i Mollösund för en köpeskilling om 1 637 740 kronor vardera. Försäljningen skedde innan tomterna blivit avstyckade. Vid ansökan om avstyckning har kommunen skrivit att ansökan ska kompletteras med yrkande om bildande av gemensamhetsanläggning. Anledningen till att bilda gemensamhetsanläggning var att detaljplanen inte medgav byggrätt för garage inom tre av de sex bostadstomterna. Detaljplanens intention tycks ha varit att alla bostadstomter skulle ha tillgång till garage, då det i planen avsatts ett område med byggrätt för garage/komplementbyggnad för gemensamt nyttjande.

I lantmäteriets dagboksanteckningar har noterats att kommunen under förrättnings fortskridande valt att inte inkomma med den avsedda kompletteringen utan kommunen har istället avsett att ansöka om att bilda gemensamhetsanläggning i separat förrättning. Köparna av tomterna har varit sakägare i lantmäteriförrättningen och därmed varit informerade om detta. Förrättningen avslutades men någon ansökan om bildande av gemensamhetsanläggning lämnades aldrig in till lantmäteriet.

Sedan fastigheterna avstyckades har det gått cirka 11 år utan att någon gjort anspråk på ytan eller att ytan tagits i anspråk för garage. Två av de tre fastigheterna som skulle varit delaktiga i gemensamhetsanläggning har bytt ägare.



Kommunstyrelsen

Nuläge

Ägarna av fastigheterna Mollösund 5:427, 5:428 och 5:429 har ansökt om servitutsupplåtelse för garage på kommunens fastighet Mollösund 5:398. Ansökan har senare preciserats till att avse upplåtelse av mark till gemensamhetsanläggning till förmån för sökandens fastigheter.

Två av de sökande har sökt och erhållit bygglov för garage på utan som är avsedd för gemensamhetsanläggning. Sökanden anser att kommunen ska upplåta marken utan ersättning och att kommunen ska stå för förrättningskostnaden för bildande av gemensamhetsanläggning, vilket de utvecklat skär för i en skrivelse, daterad 2021-03-26.

Bedömning

Ursprunglig ansökan avser servitutsupplåtelse. Enligt kommunens riktlinjer för upplåtelser, förvärv och försäljning av mark ska mark för uthus och dylikt inte upplåtas med servitut. En anledning till detta är att kommunen får betala fastighetsskatt för byggnad som används för boende när marken är upplåten med servitut. Området som enligt detaljplanen är avsedd för gemensamhetsanläggning medger byggrätt för komplementbyggnad vilket innebär att en byggnad på detta område utöver garage även kan användas för boende om bygglov beviljas. Förvaltningens bedömning är att om upplåtelse sker bör gemensamhetsanläggning bildas i enlighet med köpeavtal.

Köpeavtalen anger att gemensamhetsanläggning ska bildas för garageändamål, men det framgår inte om ersättning ska utgå eller om andelen i gemensamhetsanläggningen var en del av köpeskillingen. Det framgår inte heller vem som ska stå för förrättningskostnaden för bildande av gemensamhetsanläggning. Förvaltningens bedömning är att avsikten från början var att avstyckning och inrättande av gemensamhetsanläggning skulle vara slutförd innan fastigheterna såldes.

Sökanden anser att kommunen ska upplåta marken utan ersättning och att kommunen ska stå för förrättningskostnaden. Det finns dock inga juridiska avtal som anger att kommunen ska stå för kostnader eller upplåta mark utan ersättning.

Som alternativ anser sökanden att kommunen retroaktivt ska återbetala del av köpeskillingen. Köparna har haft möjlighet att undersöka fastigheten och har undersökningsplikt vid köp av fastighet. De ursprungliga köparna har varit sakägare i lantmäteriförrättningen och på så vis varit informerade om att gemensamhetsanläggning inte bildades. Sedan fastigheterna avstyckades har det gått cirka 11 år utan att någon gjort anspråk på utan eller att ytan tagits i anspråk för garage. Två av de tre fastigheterna som skulle varit delaktiga i gemensamhetsanläggningen har dessutom bytt ägare.

Eventuella anspråk om ersättning kan endast komma från den part som köpte fastigheten av kommunen. Förvaltningens bedömning är att den enda återstående ursprungliga köparen inte kan göra reklamation då denna gjorts mer än 10 år efter att köparen fick kännedom om att gemensamhetsanläggning inte bildats. Fastighetsägarna har också haft möjlighet att själva ansöka om bildande av gemensamhetsanläggning.

Detaljplanens genomförandetid har gått ut, vilket innebär att detaljplanen kan ändras utan att berörda fastighetsägare kan ställa ersättningsanspråk för icke ianspråktaga rättigheter.



Kommunstyrelsen

Markvärdet är ett annat idag än när fastigheterna såldes år 2009 och efterfrågan på mark för komplementbyggnader är mycket hög i Mollösund. Ett tillskott på kvartersmark till en befintlig fastighet innebär en värdeökning. Det råder brist på parkeringar i Mollösund och kommunens intention är att privata garage eller parkeringar endast ska upplåtas i undantagsfall då det system med boendeparkeringskort som tillämpas ger ett bättre hushållande med parkeringsplatserna.

Sammantaget bedömer förvaltningen att kommunen inte har några förpliktelser mot de sökande. Trots detta kan kommunen välja att kompensera sökanden för att gemensamhetsanläggningen inte bildades i samband med försäljningen då detta sannolikt var kommunens intention. Med anledning av att sökanden har haft kännedom om att gemensamhetsanläggning inte bildats ligger dock en stor del av ansvaret på sökanden varför kommunen inte bör upplåta marken helt utan ersättning.

Förvaltningen bedömer att marknadsvärdet vid försäljning av kvartersmark för komplementbyggnad i Mollösund är 8 500 kronor/kvm när det bara finns en köpare. Om marken istället upplåts till en gemensamhetsanläggning bedöms värdet bli något lägre, cirka 6 800 kronor/kvm. Mot bakgrund av ovanstående redogörelse föreslår förvaltningen att kommunen erbjuder sig att upplåta marken till en gemensamhetsanläggning till förmån för de sökandens fastigheter mot en ersättning om 5 000 kronor/kvm och att kommunen bekostar hälften av lantmäteriets förrättningskostnader.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2021-09-03
Skrivelse daterad 2021-03-26
Bilaga servitutsavtal Mollösund daterad 2021-03-14

Beslutet skickas till

Mark- och exploateringsenheten



Datum
2021-09-03

17(37)

Kommunstyrelsen

**Information om detaljplanearbetet med detaljplan för Mollösund 5:351 m.fl.,
KS/2011:1912**



Kommunstyrelsen

Beslut om samråd och uppdrag om markanvisning för detaljplan Svanesund Centrum Norra, KS/2020:1495

Förslag till beslut

Utskottet för samhällsutveckling beslutar att:

1. Godkänna detaljplan Svanesund Centrum Norra för samråd enligt 5 kap 11 § plan- och bygglagen
2. Ge förvaltningen i uppdrag att ta fram ett förslag på inbjudan till markanvisning baserat på samrådshandlingarna

Sammanfattning av ärendet

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra nya bostäder och en ny förskola i ett centralt läge nära service och kollektivtrafik och samtidigt i direkt närhet till natur och kust.

Marken är kommunal markreserv för exploateringsändamål som nu är föremål för planläggning. Detaljplanen möjliggör ett varierat uppförande av boenden i form av radhus, lägenheter, parhus eller villor. Totalt möjliggör detaljplanen ungefär 130 nya bostäder. Den planerade förskolan rymmer 8 avdelningar och kommer att uppföras i kommunal regi.

Detaljplanen bedrivs med ett utökat förfarande eftersom detaljplanen avviker från översiktsplanen då ett större område än det utpekade är aktuellt för bostäder.

Den föreslagna detaljplanen bedöms på ett ändamålsenligt sätt svara mot en önskad utveckling av platsen och planförslaget kan gå ut på samråd enligt reglerna för standardförfarande 5 kap 11 § plan- och bygglagen.

Samrådshandlingarna avses att användas som underlag för en markanvisning som snarast skall beslutas och genomföras.

Utredning

Bakgrund

Svanesund har ett strategiskt läge med närhet till både service och arbetsmöjligheter samtidigt som närmiljön innebär närhet till hav och natur. Den befintliga förskolan på Sesterviksvägen behöver ersättas med en ny förskola inom planområdet som också ser till ett kommande behov i samband tillkommande bostadsbebyggelse på orten.

Inför detaljplanarbetet har ett planprogram tagits fram för Svanesunds centrum med syfte att utveckla bostäder, handel och service i centrum, samtidigt som kopplingen mellan norra och södra Svanesund förbättras och ortens attraktivitet stärks. Två detaljplaner efterföljer planprogrammet där den aktuella detaljplanen är en utav dessa.

Planförslag

Planområdet omfattar ett område på 6,3 ha norr om Färjevägen. Idag består marken av obebyggd mark och en f.d. travbana med tillhörande byggnader som inte längre är i bruk.



Kommunstyrelsen

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra nya bostäder och en ny förskola i ett centralt läge nära service och kollektivtrafik och samtidigt i direkt närhet till natur och kust.

Detaljplanen möjliggör ett varierat uppförande av boenden i form av radhus, lägenheter, parhus eller villor. Totalt möjliggör detaljplanen ungefär 130 nya bostäder varav ca 50 har goda förutsättningar för att bli hyreslägenheter eller ingå i en kooperativ hyresrätt genom byggemenskap. Efter att detaljplanen har antagits kommer markanvisning att ske för bostäderna. Den planerade förskolan rymmer 8 avdelningar och kommer att uppföras i kommunal regi. Förskolan vetter mot naturområdet i norr, där ett större lek område kan anordnas i naturen.

I översiktsplan 2009 är delar av det berörda planområdet utpekade för utbyggnad av bostäder. Norra planområdet och ytterligare norrut pekas ut som värdefullt naturområde och är delvis är aktuellt för utbyggnad av bostäder. Detaljplaneförslaget avviker från översiktsplanen då ett större område än det utpekade är aktuellt för bostäder. Inom området som i översiktsplanen är utpekade för bostäder föreslås både förskola och bostäder.

Detaljplanelägningen omfattas inte av strandskyddet. Planområdet är inte tidigare detaljplanelagt.

Bedömning

Marken är kommunal markreserv för exploateringsändamål som nu är föremål för planläggning för bostadsändamål. Det föreslagna planområdet innebär en förtätning av Svanesunds samhälle. Området ligger i anknäring till befintlig väg och VA-infrastruktur och kollektivtrafik. En utbyggnad enligt planförslaget kan således ses som god resurshushållning.

Det bedöms inte råda någon osäkerhet kring planens innehåll och den miljöpåverkan som ett genomförande av planen innebär kan antas därmed bli någorlunda förutsägbar i tid och rum. Det bedöms inte föreligga någon risk för förorenad mark, översvämning eller farligt gods inom planområdet. Planens genomförande bedöms inte försvåra arbetet med uppfyllande av miljö kvalitetsnormer. Innan planerad bebyggelse uppförs kommer kompensationsåtgärd för en rödlistad vivel utföras och en fornlämning kommer att slutundersökas och tas bort.

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

Förvaltningen bedömer att planförslaget kan gå ut på samråd enligt reglerna för standardförfarande 5 kap 11 § plan- och bygglagen.

Markanvisning

En markanvisning för bostäder baserat på samrådshandlingarna skall tas fram och därefter beslutas. Detta för att säkerställa att ett varierat uppförande av bostäder kan genomföras efter att planen vunnit laga kraft. Vinnande förslag skall ligga till grund för framtagande av detaljplanens granskningshandlingar.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2021-09-03

Plankarta daterad 2021-08-26

Illustrationsplan daterad 2021-08-26

Planbeskrivning daterad 2021-08-26



Datum
2021-09-03

20(37)

Kommunstyrelsen

Beslutet skickas till

Mark och exploatering
Bygg och miljö



Datum
2021-09-03

21(37)

Kommunstyrelsen

Information inför beslut om planbesked, Härmanö 1:78, KS/2021:880



Kommunstyrelsen

Godkännande av planprogram för Svanesunds centrum, KS/2013:1224

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar att:
Godkänna planprogram för Svanesunds centrum.

Sammanfattning av ärendet

Kommunfullmäktige beslutade 2017-05-11 § 54 om planläggning av Svanesunds centrum. Sedan dess har en planprogramhandling arbetats fram. Syftet med planprogrammet är att svara på en ökad efterfrågan av bostäder samt att tillskapa nya kvaliteter, såsom förbättrade publika platser samt ökad service, till lokalsamhället med omnejd. Vidare är syftet att utveckla Svanesund på ett sätt som på sikt ger underlag för handel och service i centrum, samtidigt som kopplingen mellan norra och södra Svanesund förbättras och att besöksvärdena stärks.

Programförslaget har tagits fram efter de önskemål som definierats i den medborgardialog som utfördes tidigt i processen. Förslaget omfattar cirka 300 bostäder, lokaler för verksamheter, ett nytt torg samt en ny förskola. Utvecklingen i Svanesund är starkt kopplad till att en ny bro till fastlandet byggs. Först när en sådan bro är på plats kan förslaget genomföras i sin helhet.

Programmet var på programsamråd under perioden 9 november till 16 december 2020. Några mindre justeringar har gjorts av programhandlingen men merparten av synpunkterna kommer att hanteras i detaljplaneskedet. En trafik- och parkeringsutredning har beställts inför uppstart av detaljplanering för det största delområdet. Arbetet med det norra delområdet har inletts.

Utredning

Nuläge

Arbetet med att ta fram samrådshandlingen inleddes med en medborgardialog sommaren 2017. Dialogarbetet har fortgått i olika former under hela programprocessen. Från dialogen har fyra mål definierats, vilka på ett konkret sätt har format utformningen av programförslaget. De fyra definierade målen är: *stärkta kopplingar till naturen, ett levande lokalt centrum, trygga och säkra gaturum – orienterbarhet och tydlighet* samt *nya mötesplatser*. I medborgardialogen framgår att närheten till naturen och havet är en av de viktigaste anledningarna till att välja att bosätta sig i Svanesund. Det framgår också att medborgarna upplever att det finns stora outnyttjade ytor i centrum, vilka skulle kunna användas mer effektivt som mötesplatser, för att skapa ett mer levande centrum. Från dialogen framgick det även att Färjevägen upplevs som en stark barriär som skapar otrygghet.

Programmet var på programsamråd under perioden 9 november till 16 december 2020. Några mindre justeringar har gjorts av programhandlingen men merparten av de synpunkter som kom upp under samrådet kommer att hanteras i detaljplaneskedet. Många synpunkter handlade om trafik- och parkeringsfrågor och en utredning som tar ett helhetsgrepp kring dessa frågor har därför startas inför uppstart av detaljplanering för det södra delområdet. Arbetet med det norra delområdet har redan påbörjats i enlighet med programförslaget och samråd är planerat till september 2021.



Kommunstyrelsen

Brofrågan

Frågan om en bro till fastlandet har genomsyrat arbetet med planprogrammet. I och med att färjan till fastlandet redan idag närmar sig sin maxkapacitet är en utveckling av Svanesund i någon större skala helt beroende av att en kapacitetsökning, mest genom en bro, kommer till. Förslaget är därför utformat som ett maxförslag som kan byggas ut i sin helhet först när infrastrukturfrågan är löst. I programmet finns ett resonemang om hur samhället kan byggas ut i steg allteftersom en lösning på infrastrukturfrågan arbetas fram.

Programförslaget

Programförslaget för Svanesunds centrum ämnar att göra orten mer attraktiv med flera boende, mer service, tydligare kopplingar mellan bebyggelse och natur samt en tryggare plats att vara på. Förslaget omfattar cirka 300 nya bostäder i ett centralt område som idag är förhållandevis glesbebyggt. Bostäderna är främst i form av flerbostadshus, radhus samt parhus, boendeformer som är ovanliga i Svanesund i dagsläget. Syftet är att göra Svanesund mer dynamiskt och möjliggöra för inflyttning av familjer och personer i arbetsför ålder. Detta kommer i sin tur att leda till ett utökat skatteunderlag för kommunen.

I den norra delen av området planeras en förskola för cirka 100 barn. Den ska både ersätta tillfälliga lokaler på Sesterviksvägens förskola och bidra till att täcka de expansionsbehov kommunen har. Placeringen möjliggör att den befintliga naturen kan användas som en naturlig och stimulerande förskolegård.

Bedömning

Programförslaget bedöms vara väl genomarbetat och de synpunkter som kom upp under samrådet, som inte justerats, kommer att hanteras i detaljplaneskedet. Förvaltningen bedömer därför att planprogrammet kan godkännas.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2021-09-03
Planprogram för Svanesunds centrum, daterad 2021-07-30
Samrådsredogörelse, daterad 2021-07-30

Beslutet skickas till

Planenheten
Mark- och exploateringsenheten



Datum
2021-09-03

24(37)

Kommunstyrelsen

**Information inför beslut om planbesked, altan på allmän plats natur Härmanö 2:197,
KS/2020:1174**



Datum
2021-09-03

25(37)

Kommunstyrelsen

**Information inför beslut om samråd Hals Lilla 1:2 och Hals Stora 2:2 med flera,
KS/2021:301**



Datum
2021-09-03

26(37)

Kommunstyrelsen

Information inför beslut om samråd, del av Svanesund samhälle, KS/2021:304



Datum
2021-09-03

27(37)

Kommunstyrelsen

Information inför beslut om samråd Mölneby Nedergård 3:5 med flera, KS/2021:302



Datum
2021-09-03

28(37)

Kommunstyrelsen

Information inför beslut om samråd, Hals Stora 2:3 med flera, KS/2021:305



Datum
2021-09-03

29(37)

Kommunstyrelsen

Information inför beslut om samråd, Svanvik fritidshusområde, KS/2021:306



Datum
2021-09-03

30(37)

Kommunstyrelsen

Information inför beslut om planbesked, Svanesund 2:127, KS/2021:847



Datum
2021-09-03

31(37)

Kommunstyrelsen

Information inför beslut om planbesked, Härmanö 2:109, KS/2020:1220



Kommunstyrelsen

Beslut om planbesked för Varekil 1:19, KS/2021:727

Förslag till beslut

Kommunfullmäktige beslutar att:

1. Meddela positivt planbesked för att upprätta detaljplan för Varekil 1:19 i Orust kommun. Beslutet fattas med stöd av 5 kap 2 § plan- och bygglagen.
2. Ge förvaltningen i uppdrag att ta fram detaljplan för Varekil 1:19.
3. Förvaltningen ska teckna ett plankostnadsavtal med sökanden innan planarbetet påbörjas.
4. Ge förvaltningen i uppdrag att ta fram markanvisningsavtal för del av fastigheten Varekil 1:172.

Sammanfattning av ärendet

Ansökan om planbesked för fastigheten Varekil 1:19 inkom 2021-06-03. Planområdet är beläget nära Varekils skola i anslutning till befintlig bebyggelse längs Jöråsvägen. Sökande vill få möjlighet att i detaljplan pröva lämpligheten att uppföra cirka 100 nya bostäder i varierande upplåtelseform, villor, hyresrätter, bostadsrätter samt seniorboende, på fastigheten Varekil 1:19. Även intilliggande fastighet Varekil 1:172 berörs av ansökan. Varekil 1:172 är i kommunal ägo. För att möjliggöra utvecklingen på Varekil 1:172 föreslås att ett markanvisningsavtal tas fram, där exploatören får möjlighet att köpa del av Varekil 1:172 när detaljplanen vunnit laga kraft.

Viktiga frågor att utreda i planarbetet är avgränsningen mellan de höga naturvärdena och ny bebyggelse samt lämpliga åtgärder på Jöråsvägen alternativt annan anslutningsväg till området. Jöråsvägen är hårt belastad idag vilket innebär att ökad trafik på vägen kan medföra trängselproblem och ytterligare störningar för de boende längs vägen.

Området ansluts till det kommunala VA-nätet, men utbyggnad behöver avvaktas, så att överföringsledningen mellan Varekil och Ellös är klar. Ansökan avviker från Översiktsplan 2009 men stämmer överens med Bostadsförsörjningsprogrammet antaget 2016 där området är utpekad för strategiskt markköp för utveckling av bostäder.

Utredning

Ansökan

Ansökan innehåller skisser och beskrivning om utveckling av cirka 100 nya bostäder i västra delen av Varekil. Plan området är beläget strax väster om Varekils skola i anslutning till befintlig bebyggelse längs Jöråsvägen. Planområdet består idag av kuperad skogsmark som delvis används för rekreation av boende i området men även av skolan. Ansökan innehåller både villor, hyresrätter, bostadsrätter och seniorboende. Skisserna visar en önskan om att placera seniorboende i den södra delen av området, villorna och lägenheterna är placerade längre norrut i anslutning till befintliga villor.

Nuläge

Planområdet ligger inom riksintresse enligt miljöbalken 4 kap 4 § högexploaterad kust. Riksintresset bedöms inte påverkas negativt av bostadsutvecklingen då området befinner sig inom Varekils samhällsområde. Inom planområdet finns inga kända fornlämningar.



Kommunstyrelsen

I Översiktsplan 2009 (ÖP) är området utpekad som värdefullt grönområde. Planområdet bedöms förenligt med kommunens Program för bostadsförsörjning, antaget 2016-06-09 § 66 där det är utpekad för strategiskt markköp för utveckling av bostäder. Området berörs inte av någon gällande detaljplan.

Inom planområdet finns en lövskog som ingår i kommunens Naturvårdsprogram från 2006 samt är av länsstyrelsen utpekad som värdefull. Områdets sydligaste del består av ett högre bergsparti.

Det kommunala vatten- och avloppsnätet är utbyggt i området och det är möjligt att ansluta de nya bostäderna. Dock behöver överföringsledningen mellan Varekil och Ellös vara klar innan de nya bostäderna kopplas på. Överföringsledningen planeras vara klar under 2024.

Trafikbelastningen på Jöråsvägen är hög, de boende längs Jöråsvägen upplever att bullernivåerna är höga redan idag. Det finns också risk för temporära trängseffekter, framförallt på morgonen när skolan börjar.

Bedömning

Förvaltningen bedömer att en utveckling enligt ansökan går i linje med kommunens intentioner för området. Frågor att utreda i planarbetet är avgränsningen mellan de höga natur-/rekreationsvärdena och ny bebyggelse. Det innebär att bebyggelsen kan behöva omdisponeras i förhållande till skisserna som finns med i ansökan. En annan fråga att reda ut är anslutningsvägen till området. Det är därför nödvändigt att ta fram en trafikutredning för att utreda nödvändiga åtgärder längs Jöråsvägen så att bullernivåerna vid bostäder inte överskrider riktvärden samt att trängseffekter elimineras, alternativt se över möjligheterna för en ny infart till området.

Planområdet avviker från gällande ÖP därför behöver planen handläggas med utökat förfarande enligt plan- och bygglagen 5 kap § 7. Förfarandet består av kungörelse, samråd, samrådsredogörelse, underrättelse, granskning, granskningsutlåtande och antagande innan planen kan vinna laga kraft.

För att möjliggöra utvecklingen av bostäder behöver kommunen sälja mark till exploatören. Detta möjliggörs genom en direktanvisning som reglerar vilken mark exploatören får köpa och vad som får byggas på marken. Mark- och exploateringsenheten tar fram markanvisningsavtal i samband med att detaljplanarbetet påbörjas.

Enligt checklistan, med prioritering enligt kommunens program för bostadsförsörjning, får detaljplanen prioritet 1. Den nya detaljplanen bedöms kunna påbörjas senhösten 2021 och antas av kommunfullmäktige q2 2023. Exploatören har önskat en byggherrestyrd planprocess. Kommunen är positiv till att pröva en sådan, och en dialog med exploatören skall hållas om detta för att reda ut vilken process som är mest effektiv.

Att i detaljplan pröva förutsättningarna för bostäder på fastigheten Varekil 1:19 innebär inte en garanti att detaljplanen vinner laga kraft.

Beslut om planbesked kan inte överklagas enligt plan- och bygglagen 13 kap 2 §.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2021-09-03
Checklista för prioritering av detaljplaner och övriga uppdrag
Ansökan om planbesked inklusive bilagor



Kommunstyrelsen

Beslutet skickas till

Sökande
Planenheten
Mark- och exploateringsenheten
Miljöenheten
Sektor Lärande
Affärsdrivande verksamhet



Kommunstyrelsen

Information inför beslut om taxa för planer,



Datum
2021-09-03

36(37)

Kommunstyrelsen

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



Datum
2021-09-03

37(37)

Kommunstyrelsen