

Utskottet för samhällsutveckling

KALLELSE/underrättelse till sammanträde

Ledamot som är förhindrad att delta
inkallar ersättare att tjänstgöra

Plats och tid Kommunhuset, Henån, sammanträdesrum Årholmen, 2022-12-13,
klockan 08:15

Ledamöter

Ulla Buhr (S)
Göran Karlsson (S)
Anders Arnell (M)
Michael Relfsson (FO)
Rolf Sörvik (V)

Ersättare

Britt-Marie Andrén-Karlsson (S)
Håkan Bengtsson (M)
Ulla Kedbäck (MP)
Daniel Peterson (C)

Övriga

Carina Johansson, sektorchef
Elisabeth Martinsson, sekreterare

Utses att justera

Justeringens plats och tid Digital justering, måndag 19 december 2022

	Ärende	Diarienummer	Föredragande
1.	Sektorchefen informerar - utskottet för samhällsutveckling	KS/2022:12	
2.	Antagande av intern kontrollplan 2023 för sektor samhällsutveckling	KS/2022:87	
3.	Information om inventering av VA-verksamhetsområden	KS/2022:363	
4.	Information inför antagande av vattenskyddsområden och skyddsföreskrifter för Rödsvattnet och Korskällan	KS/2022:1107, KS/2022:1108	
5.	Redovisning av kompostinventering	KS/2022:363	
6.	Information om ansökan om köp av del av Säckebäck 1:75	KS/2022:274	
7.	Information om planbesked för Brattås 1:62	KS/2022:1567	
8.	Information om detaljplan för Glimsås 1:267	KS/2022:1666	
9.	Information om markanvisning, Huseby 1:102	KS/2021:729	



Utskottet för samhällsutveckling

	Ärende	Diarienummer	Föredragande
10.	Avrapportering av justerat förslag inför samråd, detaljplan för Kila 1:73 m.fl. - Destination Flatön	KS/2015:2173	
11.	Information om planbesked för Nösund 1:20	KS/2022:1683	
12.	Information om förfrågningar från Föreningen Svanesund rörande Svanesund 2:2	KS/2021:1582	
13.	Antagande av ändring av byggnadsplan för Hals Lilla 1:2 och Hals Stora 2:2 med flera för att möjliggöra ökat helårsboende	KS/2021:301	
14.	Antagande av ändring för del av byggnadsplan för Svanesunds samhälle för att möjliggöra ökat helårsboende	KS/2021:304	
15.	Antagande av ändring av byggnadsplan för Hals Stora 2:3 med flera för att möjliggöra ökat helårsboende	KS/2021:305	
16.	Antagande av ändring av byggnadsplan för Svanviks fritidshusområde för att möjliggöra ökat helårsboende	KS/2021:306	
17.	Beslut om tilläggsavtal till markanvisning för del av Svanesund 2:2	KS/2022:1650	
18.	Beslut om upphävande av beslut om pris vid överlåtelse av tomtmark för småhusändamål på Käringön	KS/2022:1486	
19.	Beslut om förfrågan om köp av p-platser i Tuvesvik	KS/2022:1668	
20.	Motion gällande reglering av solceller i detaljplaner	KS/2022:1446	
21.	Ordförande informerar - utskottet för samhällsutveckling	KS/2022:13	

ORUST KOMMUN

Anders Arnell
Ordförande

Elisabeth Martinsson
Sekreterare



Datum
2022-12-06

4(33)

Utskottet för samhällsutveckling

Sektorchefen informerar - utskottet för samhällsutveckling, KS/2022:12



Datum
2022-12-06

5(33)

Utskottet för samhällsutveckling

Antagande av intern kontrollplan 2023 för sektor samhällsutveckling, KS/2022:87



Utskottet för samhällsutveckling

Information om inventering av VA-verksamhetsområden, KS/2022:363



Utskottet för samhällsutveckling

**Information inför antagande av vattenskyddsområden och skyddsföreskrifter för
Rödsvattnet och Korskällan, KS/2022:1107, KS/2022:1108**



Utskottet för samhällsutveckling

Redovisning av kompostinventering, KS/2022:363



Utskottet för samhällsutveckling

Information om ansökan om köp av del av Säckebäck 1:75, KS/2022:274



Datum
2022-12-06

10(33)

Utskottet för samhällsutveckling

Information om planbesked för Brattås 1:62, KS/2022:1567



Utskottet för samhällsutveckling

Information om detaljplan för Glimsås 1:267, KS/2022:1666



Utskottet för samhällsutveckling

Information om markanvisning, Huseby 1:102, KS/2021:729



Utskottet för samhällsutveckling

Avrapportering av justerat förslag inför samråd, detaljplan för Kila 1:73 m.fl. - Destination Flatön, KS/2015:2173



Utskottet för samhällsutveckling

Information om planbesked för Nösund 1:20, KS/2022:1683



Utskottet för samhällsutveckling

**Information om förfrågningar från Föreningen Svanesund rörande Svanesund 2:2,
KS/2021:1582**



Utskottet för samhällsutveckling

Antagande av ändring av byggnadsplan för Hals Lilla 1:2 och Hals Stora 2:2 med flera för att möjliggöra ökat helårsboende, KS/2021:301

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar att:

1. Anta ändring av byggnadsplan för Hals Lilla 1:2 och Hals Stora 2:2 med flera i enlighet med 5 kap 27 § plan- och bygglagen.
2. Tillämpa planavgift inom planområdet enligt taxa för planavgift antagen av kommunfullmäktige 2021-11-11 § 119.

Sammanfattning av ärendet

Kommunstyrelsen beslutade 2021-03-31 att starta upp arbetet med att ändra byggnadsplan för Hals Lilla och Hals Stora 2:2 med flera. Planområdet karaktäriseras av fritidshusbebyggelse med en del om- och utbyggda fastigheter. Byggnadsplan för Hals Lilla 1:2 och Hals Stora 2:2, antogs 1969. Planområdet omfattar 28 bostadsfastigheter varav en mindre del ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Andelen helårsboende är idag cirka 25 %. Hals Lilla 1:2 och Hals Stora 2:2 med flera har ingått i kommunens förstudie inför ändring av tio fritidshusplaner med syfte att möjliggöra ökat helårsboende genom att tillåta ökad byggrätt. I och med beslutad utökning av kommunalt verksamhetsområde som därmed omfattar hela planområdet bedöms VA-situationen inte utgöra hinder för ändring av planen.

Planförslaget har varit föremål för samråd och granskning och har bedrivits med standardförfarande eftersom ändringen är förenlig med översiktsplanen och bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan.

Den föreslagna planändringen bedöms på ett ändamålsenligt sätt att svara mot en önskad utveckling av platsen och planförslaget kan antas i enlighet med 5 kap 27 § plan- och bygglagen.

Utredning

Bakgrund

2020-05-27 beslutade kommunstyrelsen att avsätta medel för ändringar av planer för fritidshusområden för möjliggörande av åretruntboende. Inför detaljplanearbete har en förstudie tagits fram för tio av kommunens fritidshusplaner. Ur förstudien framkom att en ändring av gällande byggnadsplan för Hals Lilla 1:2 och Hals Stora 2:2 bör prövas med syftet att skapa förutsättningar för ett ökat permanentboende. Detta innebär bland annat att det ska bli möjligt att bygga bostadshus med en storlek och standard som motsvarar behoven hos helårsboende. Kommunstyrelsen beslutade 2021-03-31 att starta upp arbetet med att ändra detaljplanen för möjliggörande av åretruntboende.

Kommunen beslutade 2021-10-21 att godkänna planändringen för både samråd och granskning. Förvaltningen informerade utskottet om mindre justeringar efter inkomna synpunkter innan granskning. Under samrådet inkom ett antal synpunkter som bland annat ledde till att utredningar angående geoteknik och bergssäkring genomfördes. Resultatet av utredningarna visade att det är möjligt att genomföra föreslagen ändringsplan med avseende på geo- och bergsteknik. Planbeskrivningen utökades med en beskrivning av förutsättningarna för geoteknik, konsekvenser vid skyfall och kompletterades med bestämmelser för belastningsrestriktioner. Andra synpunkter eller oklarheter ledde till ändrade egenskapsbestämmelser och genomförandetiden



Utskottet för samhällsutveckling

utökades till 10 år. Under granskningen inkom ett fåtal synpunkter som ledde till redaktionella ändringar av planförslaget. Justeringar redovisas i samrådsredogörelsen och granskningsutlåtande.

Planförslaget

Planförslaget omfattar ett område på cirka 9 hektar och ligger strax söder om Svanesund, på Orusts sydöstra sida. Området inrymmer i dagsläget 28 bostäder, varav 25 % utgörs av permanentboenden. Området omfattas idag av ”Förslag till byggnadsplan för fritidsbebyggelse för delar av Hals Lilla 1:2 och Hals Stora 2:2”, laga kraft 1969-02-10. I översiktsplan 2009 ställer sig kommunen positiv till att ändra gällande planer för fritidsbebyggelse i Svanesund så att byggrätterna anpassas till normal standard för helårsbebyggelse.

Planändringens primära syfte är att skapa förutsättningar för ett ökat permanentboende genom att tillåta en utökad byggrätt från 80 kvadratmeter till 270 kvadratmeter. Kommunalt VA är utbyggt till en mindre del av fastigheterna i planen. Kommunfullmäktige beslutade 2021-04-15 att utöka VA-verksamhetsområdet för att omfatta alla fastigheter inom planområdet. VA-situationen bedöms därför inte utgöra hinder för ändring av planen.

Planen har digitaliserats i samband med ändringen och anpassats till Boverkets riktlinjer för planbestämmelser och svensk standard för plankartor. Detta innebär att planbestämmelserna i byggnadsplanen har tolkats och i klankartan angetts på ett sådant sätt som planbestämmelser formuleras idag.

Bedömning

Utifrån genomförda utredningar och synpunkter som inkommit under planarbetet bedöms planen kunna antas. Inga allvarliga invändningar mot planens utformning har framkommit. Förvaltningen bedömer att den föreslagna detaljplanen på ett ändamålsenligt sätt svarar mot en önskad utveckling av platsen. Planenheten har utrett platsens förutsättningar och förslag till förändringar är därefter framarbetade. Förvaltningen bedömer att planförslaget kan antas enligt reglerna för standardförfarande 5 kap 27 § plan- och bygglagen.

Anslutning till kommunalt vatten och avlopp i form av kommunalt verksamhetsområde bedöms krävas för samtliga fastigheter.

Planarbetet kommer långsiktigt finansieras genom att tillämpa planavgift på kommande bygglov inom planområdet, enligt taxa för planavgift antagen av kommunfullmäktige 2021-11-11 § 119.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2022-12-06
Plankarta daterad 2022-11-25
Planbeskrivning daterad 2022-11-25
Samrådsredogörelse daterad 2022-08-23
Granskningsutlåtande daterat 2022-11-25

Beslutet skickas till

Miljö- och byggnadsenheten
Mark- och exploateringsenheten
Planenheten



Utskottet för samhällsutveckling

Antagande av ändring för del av byggnadsplan för Svanesunds samhälle för att möjliggöra ökat helårsboende, KS/2021:304

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar att:

1. Anta ändring för del av byggnadsplan för Svanesunds samhälle i enlighet med 5 kap 27 § plan- och bygglagen.
2. Tillämpa planavgift inom planområdet enligt taxa för planavgift antagen av kommunfullmäktige 2021-11-11 § 119.

Sammanfattning av ärendet

Kommunstyrelsen beslutade 2021-03-31 att starta upp arbetet med att ändra byggnadsplan för Svanesunds samhälle (Skogslyckan). Planområdet karaktäriseras av fritidshusbebyggelse med en del om- och utbyggda fastigheter. Byggnadsplan för Svanesunds samhälle antogs 1961. Endast området söder om färjeläget berörs av planändringen. Den berörda delen av planområdet omfattar 83 bostadsfastigheter varav 68 är anslutna till kommunalt VA. Andelen helårsboende är idag cirka 31 %.

Del av byggnadsplan för Svanesunds samhälle har ingått i kommunens förstudie inför ändring av tio fritidshusplaner med syfte att möjliggöra ökat helårsboende genom att tillåta ökad byggrätt. I och med beslutad utökning av kommunalt VA-verksamhetsområde som därmed omfattar hela planområdet bedöms VA-situationen inte utgöra hinder för ändring av planen.

Planförslaget har varit föremål för samråd och granskning och har bedrivits med standardförfarande eftersom ändringen är förenlig med översiktsplanen och bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan.

Den föreslagna planändringen bedöms på ett ändamålsenligt sätt svara mot en önskad utveckling av platsen och planförslaget kan antas i enlighet med 5 kap 27 § plan- och bygglagen.

Utredning

Bakgrund

2020-05-27 beslutade kommunstyrelsen att avsätta medel för ändringar av planer för fritidshusområden för möjliggörande av åretruntboende. Inför planarbetet har en förstudie tagits fram för 10 av kommunens fritidshusplaner. Ur förstudien framkom att en ändring av gällande byggnadsplan för Svanesunds samhälle (Skogslyckan) bör prövas med syftet att skapa förutsättningar för ett ökat permanentboende. Det innebär bland annat att det ska bli möjligt att bygga bostadshus med en storlek och standard som motsvarar behoven hos helårsboende. Kommunstyrelsen beslutade 2021-03-31 att starta upp arbetet med att ändra byggnadsplanen för möjliggörande av åretruntboende.

Kommunen beslutade 2021-10-21 att godkänna ändringen för både samråd och granskning. Förvaltningen informerade utskottet om mindre justeringar efter inkomna synpunkter innan granskning. Under samrådet inkom ett antal synpunkter som bland annat ledde till att utredningar angående geoteknik och bergsäkring genomfördes. Resultatet av utredningarna visade att det är möjligt att genomföra förslagen ändringsplan med avseende på ge- och bergteknik. Planbeskrivningen utökades med en beskrivning av förutsättningarna för geoteknik. Plankartan kompletterades med bestämmelser för belastningsrestriktioner. Andra synpunkter eller oklarheter



Utskottet för samhällsutveckling

ledde till ändrade egenskapsbestämmelser och genomförandetiden utökades till 10 år. Under granskningen inkom ett fåtal synpunkter som ledde till redaktionella ändringar av planförslaget. Justeringar redovisas i samrådsredogörelsen och granskningsutlåtandet.

Planförslaget

Planförslaget omfattar ett område på cirka 45 hektar som ligger strax söder om Svanesund, på Orust sydöstra sida. Största delen av området har ursprungligen varit avsett för fritidshusbebyggelse, men även äldre fastigheter förekommer. Idag används cirka 31 % av de cirka 83 fastigheterna som helårsbostäder. Området omfattas idag av "Förslag till byggnadsplan för Svanesunds samhälle", laga kraft 1961-03-13.

I översiktsplan 2009 ställer sig kommunen positiv till att ändra gällande planer för fritidsbebyggelse i Svanesund så att byggrätterna anpassas till normal standard för helårsbebyggelse.

Planändringens primära syfte är att skapa förutsättningar för ett ökat permanentboende genom att tillåta en utökad byggrätt från 80 respektive 125 kvadratmeter till 250, 270 eller 300 kvadratmeter. Kommunalt VA är utbyggt till majoriteten av fastigheterna i planen. Kommunfullmäktige beslutade 2021-04-15 att utöka VA-verksamhetsområdet för att omfatta alla fastigheter inom planområdet. VA-situationen har därför inte utgjort hinder för ändringen av planen.

Planen har digitaliserats i samband med ändringen och anpassats till Boverkets riktlinjer för planbestämmelser och svensk standard för plankartor. Detta innebär att planbestämmelserna i byggnadsplanen har tolkats och i plankartan angetts på ett sådant sätt som planbestämmelser formuleras idag.

Bedömning

Utifrån genomförda utredningar och synpunkter som inkommit under planarbetet bedöms planen kunna antas. Inga allvarliga invändningar mot planens utformning har framkommit. Förvaltningen bedömer att den föreslagna planändringen på ett ändamålsenligt sätt svarar mot en önskad utveckling av platsen. Planenheten har utrett platsen förutsättningar och förslag till förändring är därefter framarbetade. Förvaltningen bedömer att planförslaget kan antas enligt reglerna för standardförfarande 5 kap 27 § plan- och bygglagen.

Anslutning till kommunalt vatten och avlopp i form av kommunalt verksamhetsområde bedöms krävas för samtliga fastigheter.

Planarbetet kommer långsiktigt finansieras genom att tillämpa planavgift på kommande bygglov inom planområdet, enligt taxa för planavgift antagen av kommunfullmäktige 2021-11-11 § 119.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2022-12-06
Plankarta daterad 2022-11-25
Planbeskrivning daterad 2022-11-25
Samrådsredogörelse daterad 2022-08-23, reviderad 2022-10-18
Granskningsutlåtande daterat 2025-11-25

Beslutet skickas till

Miljö- och byggnadsenheten
Mark- och exploateringsenheten
Planenheten



Utskottet för samhällsutveckling

Antagande av ändring av byggnadsplan för Hals Stora 2:3 med flera för att möjliggöra ökat helårsboende, KS/2021:305

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar att:

1. Anta ändring av byggnadsplan för Hals Stora 2:3 med flera för att möjliggöra ökat helårsboende.
2. Tillämpa planavgift inom planområdet enligt taxa för planavgift antagen av kommunfullmäktige 2021-11-11 § 119.

Sammanfattning av ärendet

Kommunstyrelsen beslutade 2021-03-31 att starta upp arbetet med att ändra byggnadsplan för Hals Stora 2:3 med flera. Planområdet karaktäriseras av fritidshusbebyggelse med en del om- och utbyggda fastigheter. Byggnadsplanen antogs 1965 och planområdet omfattar 32 bostadsfastigheter varav 25 är anslutna till kommunalt VA. Andelen helårsboende är idag cirka 34 %.

Hals Stora 2:3 med flera har ingått i kommunens förstudie inför ändring av tio fritidshusplaner med syfte att möjliggöra ökat helårsboende genom att tillåta ökad byggrätt. I och med beslutad utökning av kommunalt VA-verksamhetsområde som därmed omfattar hela planområdet bedöms VA-situationen inte utgöra hinder för ändring av planen.

Planförslaget har varit föremål för samråd och granskning och har bedrivits med standardförfarande eftersom ändringen är förenlig med översiktsplanen och bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan.

Den föreslagna detaljplaneändringen bedöms på ett ändamålsenligt sätt svara mot en önskad utveckling av platsen och planförslaget kan antas i enlighet med 5 kap 27 § plan- och bygglagen.

Utredning

Bakgrund

2020-05-27 beslutade kommunstyrelsen att avsätta medel för ändringar av planer för fritidshusområden för möjliggörande av åretruntboende. Inför detaljplanearbetet har en förstudie tagits fram för tio av kommunens fritidshusplaner. Ur förstudien framkom att en ändring av gällande byggnadsplan för Hals Stora 2:3 med flera bör prövas med syftet att skapa förutsättningar för ett ökat permanentboende. Det innebär bland annat att det ska bli möjligt att bygga bostadshus med en storlek och standard som motsvarar behoven hos helårsboende. Kommunstyrelsen beslutade 2021-03-31 att starta upp arbetet med att ändra detaljplanen för möjliggörande av åretruntboende.

Kommunen beslutade 2021-10-21 att godkänna planändringen för både samråd och granskning. Förvaltningen informerade utskottet om mindre justeringar efter inkomna synpunkter innan granskning. Under samrådet inkom ett antal synpunkter som bland annat ledde till att utredningar angående geoteknik och bergsäkring genomfördes. Resultatet av utredningarna visade att det är möjligt att genomföra föreslagen ändringsplan med avseende på geo- och bergteknik. Planbeskrivningen utökades med en beskrivning av förutsättningarna för geoteknik, konsekvenserna vid skyfall och dagvatten, samt beräkningar gällande ökningen av hårdgjord yta. Andra synpunkter eller oklarheter ledde till ändrade egenskapsbestämmelser och



Utskottet för samhällsutveckling

genomförandetiden utökades till 10 år. Under granskningen inkom ett fåtal synpunkter som ledde till redaktionella ändringar av planförslaget. Justeringar redovisas till samrådsredogörelsen och granskningsutlåtandet.

Planförslaget

Planområdet omfattar ett område på cirka 16 hektar och ligger strax söder om Svanesund, på Orusts sydöstra sida. Området inrymmer i dagsläget 32 bostäder, var av 34 % utgörs av permanentboenden. Området omfattas idag av ”Förslag till byggnadsplan för fritidsbebyggelse över del av fastigheten Hals Stora 2:3 med flera”, laga kraft 1965-09-29. I översiktsplan 2009 ställer sig kommunen positiv till att ändra gällande planer för fritidshusbebyggelse i Svanesund så att byggrätter anpassas till normal standard för helårsbebyggelse.

Planändringens primära syfte är att skapa förutsättningar för ett ökat permanent boende genom att tillåta en utökad byggrätt från 60 kvadratmeter till 250, 270 eller 300 kvadratmeter beroende på fastighetens storlek. 25 bostadsfastigheter är anslutna till kommunalt VA. Kommunfullmäktige beslutade 2021-04-15 att utöka VA-verksamhetsområdet att omfatta alla fastigheter inom planområdet. VA-situationen har därför inte utgjort hinder för ändring av planen.

Planen har digitaliserats i samband med ändringen och anpassats till Boverkets riktlinjer för planbestämmelser och svensk standard för plankartor. Detta innebär att planbestämmelserna i byggnadsplanen har tolkats och i plankartan angetts på ett sådant sätt som planbestämmelser formuleras idag.

Bedömning

Utifrån genomförda utredningar och synpunkter som inkommit under planarbetet bedöms planen kunna antas. Inga allvarliga invändningar mot planens utformning har framkommit. Förvaltningen bedömer att den föreslagna planändringen på ett ändamålsenligt sätt svarar mot en önskad utveckling av platsen. Planenheten har utrett platsens förutsättningar och förslag till förändringar är därefter framarbetade. Förvaltningen bedömer att planförslaget kan antas enligt reglerna för standardförfarande 5 kap 27 § plan- och bygglagen.

Anslutning till kommunalt vatten och avlopp i form av kommunalt verksamhetsområde bedöms krävas för samtliga fastigheter.

Planarbetet kommer långsiktigt att finansieras genom att tillämpa planavgift på kommande bygglov inom planområdet, enligt taxa för planavgift antagen av kommunfullmäktige 2021-11-11 § 119.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2022-12-06
Plankarta daterad 2022-11-25
Planbeskrivning daterad 2022-11-25
Samrådsredogörelse daterad 2022-08-23, reviderad 2022-10-18
Granskningsutlåtande daterat 2022-11-25

Beslutet skickas till

Miljö- och byggnadsenheten
Mark- och exploateringsenheten
Planenheten



Utskottet för samhällsutveckling

Antagande av ändring av byggnadsplan för Svanviks fritidshusområde för att möjliggöra ökat helårsboende, KS/2021:306

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar att:

1. Anta ändring av byggnadsplan för Svanviks fritidshusområde i enlighet med 5 kap 27 § plan- och bygglagen.
2. Tillämpa planavgift inom området enligt taxa för planavgift antagen av kommunfullmäktige 2021-11-11 § 119.

Sammanfattning av ärendet

Kommunstyrelsen beslutade 2021-03-31 att starta upp arbetet med att ändra byggnadsplan för Svanviks fritidshusområde. Området har ursprungligen varit avsett för fritidshusbebyggelse men används idag till stor del som helårsboende. Byggnadsplan för Svanviks fritidshusområde antogs 1970. Planområdet omfattar cirka 150 bostadsfastigheter och andelen helårsboende är idag cirka 70 %.

Planförslaget har varit föremål för samråd och granskning och har bedrivits med standardförfarande eftersom ändringen är förenlig med översiktsplan och bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan.

Den föreslagna planändringen bedöms på ett ändamålsenligt sätt svara mot en önskad utveckling av platsen och planförslaget kan antas i enlighet med 5 kap 27 § plan- och bygglagen.

Utredning

Bakgrund

2020-05-27 beslutade kommunstyrelsen att avsätta medel för förändringar av planer för fritidshusområden för möjliggörande av åretruntboende. Inför planarbetet togs en förstudie fram för tio av kommunens fritidshusplaner. Svanvik omfattades inte av förstudien. Utifrån redan kända förutsättningar bedömdes möjligheterna goda att ändra planen, med syfte att skapa förutsättningar för ett ökat permanentboende.

Planändringen innebär bland annat att de ska bli möjligt att bygga bostadshus med en storlek och standard som motsvarar behoven hos helårsboende. Kommunstyrelsen beslutade 2021-03-31 att starta upp arbetet med att ändra byggnadsplanen för möjliggörande av åretruntboende.

Kommunen beslutade 2021-10-21 att godkänna planändring för både samråd och granskning. Förvaltningen informerade utskottet om mindre justeringar efter inkomna synpunkter innan granskning. Under samrådet inkom ett antal synpunkter som bland annat ledde till att utredningar angående geoteknik och bergsäkring genomfördes. Resultatet av utredningarna visade att det är möjligt att genomföra föreslagna ändringsplaner med avseende på geo- och bergteknik. Planbeskrivningen utökades med en beskrivning av förutsättningarna för geoteknik, konsekvenserna vid skyfall och dagvatten, samt beräkningar gällande ökningen av hårdgjord yta. Andra synpunkter eller oklarheter ledde till ändrade egenskapsbestämmelser och genomförandetiden utökades till 10 år. Under granskningen inkom ett fåtal synpunkter som ledde till redaktionella ändringar av planförslaget. Justeringar redovisas i samrådsredogörelsen och granskningsutlåtandet.



Utskottet för samhällsutveckling

Planförslaget

Planområdet omfattar ett område på cirka 46 hektar och ligger cirka två kilometer väster om Varekil, på Orusts södra sida. Området inrymmer i dagsläget 150 bostäder, varav cirka 70 % utgörs av permanentboenden. Området omfattas idag av "Förslag till byggnadsplan för Svanviks fritidshusområde", laga kraft 1973-05-10. I översiktsplan 2009 ställer sig kommunen positiv till att ändra gällande planer för fritidsbebyggelse så att byggrätten anpassas till normal standard för helårsbebyggelse.

Planändringens primära syfte är att skapa förutsättningar för ett ökat permanentboende genom att tillåta en utökad byggrätt från 80 kvadratmeter till 110 kvadratmeter byggnadsarea eller 250 kvadratmeter bruttoarea (inkluderat komplementbyggnader) beroende på fastighetens storlek. Svanviks fritidshusområde är anslutet till kommunalt vatten via avtalsområde. Området har eget VA-nät och gemensamt reningsverk.

Planen har digitaliserats i samband med ändringen och anpassats till Boverkets riktlinjer för planbestämmelser och svensk standard för plankartor. Detta innebär att planbestämmelserna i byggnadsplanen har tolkats och i plankartan angetts på ett sådant sätt som planbestämmelser formuleras idag.

Bedömning

Utifrån genomförda utredningar och synpunkter som inkommit under planarbetet bedöms planen kunna antas. Inga allvarliga invändningar mot planens utformning har framkommit. Förvaltningen bedömer att den föreslagna planändringen på ett ändamålsenligt sätt svarar mot en önskad utveckling av platsen. Planenheten har utrett platsens förutsättningar och förslag till förändring är därefter framarbetade. Förvaltningen bedömer att planförslaget kan antas enligt reglerna för standardförfarande 5 kap 27 § plan- och bygglagen.

Planarbetet kommer långsiktigt finansieras genom att tillämpa planavgift på kommande bygglov inom planområdet, enligt taxa för planavgift antagen av kommunfullmäktige 2021-11-11 § 119.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2022-12-06
Plankarta daterad 2022-11-25
Planbeskrivning daterad 2022-11-25
Samrådsredogörelse daterad 2022-08-23, reviderad 2022-10-18
Granskningsutlåtande daterat 2022-11-25

Beslutet skickas till

Miljö- och byggnadsenheten
Mark- och exploateringsenheten
Planenheten



Utskottet för samhällsutveckling

Beslut om tilläggsavtal till markanvisning för del av Svanesund 2:2, KS/2022:1650

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar att:

Godkänna tilläggsavtal till markanvisning för del av Svanesund 2:2, daterat 2022-10-06.

Sammanfattning av ärendet

Orust kommun har sedan 2020 ett markanvisningsavtal med Stiftelsen Orustbostäder för uppförande av flerbostadshus med hyresrätter. Markanvisningsavtalet ger Stiftelsen rätt att någonstans inom detaljplaneområdet för Svanesund centrum norra, köpa ett markområde som motsvarar max 2000 kvm BTA. För att kommunen ska kunna markanvisa till fler aktörer än Stiftelsen inom detaljplaneområdet så behöver ett tilläggsavtal med Stiftelsen tecknas som anger vilket område inom detaljplanen som är anvisat till Stiftelsen.

Utredning

Bakgrund

Orust kommun har sedan 2020 ett markanvisningsavtal med Stiftelsen Orustbostäder för uppförande av flerbostadshus med hyresrätter. Markanvisningsavtalet tecknades i samband med att kommunen förvärvade fastigheten Svanesund 7:64 (numera del av Svanesund 2:2) av Stiftelsen i syfte att detaljplanelägga ett större område för bostäder och förskola. Markanvisningsavtalet ger Stiftelsen rätt att någonstans inom den förvärvade fastigheten Svanesund 7:64 köpa tillbaka ett markområde som motsvarar max 2000 kvm BTA. Detaljplanen för området, Svanesund centrum norra, antogs av kommunfullmäktige den 10 november 2022.

Bedömning

För att kommunen ska kunna markanvisa till fler aktörer än Stiftelsen inom detaljplaneområdet så behöver ett tilläggsavtal med Stiftelsen tecknas som anger vilket område inom detaljplanen som är anvisat till Stiftelsen. Markanvisningsavtalet mellan kommunen och Stiftelsen fortsätter att gälla som tidigare med ändring av markanvisningsområdet och avtalets giltighet. Tilläggsavtalet anger att avtalets giltighet är beroende av följande villkor:

- att Stiftelsen och kommunen tecknat ett genomförandeavtal inklusive avtal om marköverlåtelse senast 2026-01-01.
- att ny detaljplan för markanvisningsområdet vinner laga kraft senast 2025-01-01.

Beslutsunderlag

Översiktskarta

Tjänsteskrivelse daterad 2022-12-06

Markanvisning för del av Svanesund 7:64, blivande Svanesund 2:2, daterad 2020-09-29

Tilläggsavtal till markanvisning för del av Svanesund 2:2, daterad 2022-10-06

Beslutet skickas till

Mark- och exploatering



Utskottet för samhällsutveckling

Beslut om upphävande av beslut om pris vid överlåtelse av tomtmark för småhusändamål på Kåringön, KS/2022:1486

Förslag till beslut

Kommunfullmäktige beslutar att:

Upphäva sitt beslut 2018-10-11 § 104 om att anta försäljningspris om 2 000 kronor/m² för tomtmark för småhusändamål på Kåringön samt beslut om att försäljningspriset ska uppräknas med konsumentprisindex (KPI) utifrån förändringen av KPI för oktober månad varje år.

Sammanfattning av ärendet

Enligt kommunens riktlinjer för upplåtelser, förvärv och försäljning av mark ska kommunen köpa och försälja mark på marknadsmässiga grunder. En bedömning av marknadsvärdet ska göras. Kommunen är skyldig att vid försäljning av mark följa EU:s statsstödsregler enligt Lag om tillämpning av Europeiska unionens statsstödsregler samt kommunallagens förbud att gynna enskild eller enskilda. Därför föreslås att tidigare beslut om försäljningspris vid överlåtelse av tomtmark för småhusändamål på Kåringön likt övriga delar av kommunens ska baseras på ett kvadratmeterpris som är marknadsmässigt.

Utredning

Bakgrund

Fastighetsägarna på Kåringön äger enbart marken under sina hus och behöver därför köpa kommunal mark till sina fastigheter vid tillbyggnad av sina bostadshus. I enlighet med ett beslut från kommunstyrelsen från 2003 belade fastighetsägarna på Kåringön 1 000 kronor/m² för köp av kommunal mark, vilket var ett kvadratmeterpris som förvaltningen inte bedömde som marknadsmässigt.

Med anledning av ovanstående beställde förvaltningen ett värdeutlåtande från en oberoende värderingsfirma där det genomsnittliga marknadsvärdet på tomtmark för småhusändamål på Kåringön bedömdes vara 25 000 kronor/m² vid värdetidpunkten augusti 2017.

Kommunfullmäktige beslutade därefter 2018-10-11 att anta försäljningspris om 2 000 kronor/m² för tomtmark för småhusändamål på Kåringön samt att fastställa att försäljningspriset ska uppräknas med konsumentprisindex (KPI) utifrån förändringen av KPI för oktober månad varje år.

Nuläge

I nuläget säljer kommunen tomtmark på Kåringön för 2 322 kronor/m² i enlighet med det beslut som fattades av kommunfullmäktige. Vid kommunala försäljningar av tomtmark inom övriga delar av kommunen baseras kvadratmeterpriset på ett bedömt marknadsvärde, vilket innebär att det endast är på Kåringön som markpriset inte är baserat på marknadsvärde.

Enligt kommunens riktlinjer för upplåtelser, förvärv och försäljning av mark ska kommunen köpa och försälja mark på marknadsmässiga grunder. En bedömning av marknadsvärdet ska göras. Kommunen är skyldig att vid försäljning av mark följa EU:s statsstödsregler enligt Lag om tillämpning av Europeiska unionens statsstödsregler samt kommunallagens förbud att gynna



Utskottet för samhällsutveckling

enskild eller enskilda. Priset vid försäljning av mark sätts utifrån ett bedömt marknadsvärde. I de fall kommunen saknar underlag för en bedömning av marknadsvärdet anlitas extern värderare.

Bedömning

Ett marknadsvärde är det mest sannolika försäljningspriset av en fastighet vid en viss angiven tidpunkt under normala förhållanden där det råder en fri och öppen marknad med mera. Käringön likt övriga delar av kommunen påverkas av utomstående faktorer i vår omvärld och därför borde även innebörden av begreppet marknadsvärde vara applicerbart på Käringön.

Förvaltningen bedömer att nuvarande beslut om att sälja tomtmark för småhusändamål för 2 000 kronor/m² saknar marknadsmässiga grunder och är inte heller förenligt med våra riktlinjer för upplåtelse, försäljning och köp av mark.

Förvaltningen föreslår att kommunen upphäver samtliga beslut som tidigare fattats av kommunfullmäktige i ärendet KS/2018:1040 och att försäljningspriset av kommunal tomtmark för småhusändamål på Käringön likt övriga delar av kommunen ska baseras på ett kvadratmeterpris som är marknadsmässigt.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2022-12-06

Beslutet skickas till

Mark- och exploateringsenheten



Utskottet för samhällsutveckling

Beslut om förfrågan om köp av p-platser i Tuvesvik, KS/2022:1668

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar att:

1. Avslå förfrågan från Karingöns samfällighetsförening om köp av p-platser
2. Godkänna förvaltningens förslag till rutin för när p-platser ska överlåtas samt förvaltningens förslag till prioriteringsordning för uthyrning av resterande p-platser innanför säkerhetsstaketet

Sammanfattning av ärendet

Karingöns samfällighetsförening har gjort en förfrågan om att få köpa de parkerings-platser som kommunen innehar i Lavön ga:3. Avsikten är att samfällighetsföreningen själv därefter ska besluta om hur dessa p-platser ska fördelas till boende och verksamheter på Karingön.

Förvaltningen föreslår att kommunen avslår förfrågan om köp av p-platser och fortsätter att fördela dessa p-platser i egen regi som var avsett vid bildandet av gemensamhetsanläggningarna. Tillgången på p-platser innanför säkerhetsstaketet är begränsat och genom att kommunen sköter fördelningen av p-platserna kan kommunen bevaka allmänna intressen.

Tillsvidare föreslås p-platserna fortsätta att hyras ut men att p-platserna tilldelas enligt en rutin med prioritering enligt bilaga.

Utredning

Historik

För att tillgodose parkeringsbehovet för fastighetsägare på Karingön och Gullholmen/Härmanö anlade kommunen ett antal parkeringsplatser i Tuvesvik i samband med att den nya färjeterminalen etablerades. För den gemensamma förvaltningen av parkeringsplatserna för de boende på öarna bildades tre gemensamhetsanläggningar. Lavön ga:3 utgörs av parkeringsplatser för boende på Karingön, Lavön ga:4 utgörs av parkeringsplatser för boende på Gullholmen/Härmanö och Lavön ga:5 utgörs av gemensamma ytor som tillfartsvägar etc. Gemensamhetsanläggningarna förvaltas av Karingöns samfällighetsförening och Gullholmens samfällighetsförening.

Vid bildandet av gemensamhetsanläggningarna tilldelades fastigheterna på öarna p-platser utifrån önskemål där fastighetsägarna/husägarna kunde välja en eller två p-platser samt välja om man önskade garage. Priset var 45 000 kronor per p-plats och 55 000 kronor per garageplats.

Resterande p-platser tilldelades kommunen för att dessa senare skulle kunna fördelas när nya bostäder byggs på öarna. Ett fåtal p-platser har hittills överlåtit i samband med nybyggnation och då endast till bostäder med beviljat bygglov. Övriga p-platser hyrs ut till boende och verksamhetsutövare på Karingön och Gullholmen/Härmanö.

Efter återkommande problem med stölder och bilinbrott beslutade samfällighetsföreningarna att anlägga säkerhetsstaket runt parkeringarna, vilket kommunen varit med och bekostat genom sina andelar i Lavön ga:5.



Utskottet för samhällsutveckling

Kommunen innehar ytterligare 76 p-platser innanför staketet, men då dessa är utarrenderade genom ett 50-årigt arrendeavtal till Gullholmsbaden, så behandlas dessa p-platser inte i detta ärende.

Utanför säkerhetsstaketet har kommunen allmänna parkeringar som är avgiftsbelagda.

Nuläge

Käringöns samfällighetsförening har framfört önskemål om att få köpa kommunens p-platser med andelstal i Lavön ga:3 och Lavön ga:4 för att föreningen därefter själv ska kunna fördela platserna till boende och verksamheter på öarna.

Bedömning

Det antal p-platser som kommunen innehar med andelstal i Lavön ga:3 och Lavön ga:4 innanför säkerhetsstaketet är begränsat och utgör för närvarande ca 75 platser exklusive Gullholmsbadens p-platser. Detta antal skulle långt ifrån räcka ifall alla boende på öarna skulle vilja ha två p-platser per fastighet/bostad. Framtida behov av p-platser är svåra att förutse, samtidigt som vissa parkeringsbehov är av tillfällig art. Enligt förvaltningens bedömning är det därför en fördel att kommunen innehar ett antal platser innanför säkerhetsstaketet för att kunna tillgodose kommande behov som boende samt verksamheter har av p-platser, både på lång och kort sikt. Genom att kommunen ansvarar för tilldelning av platserna kan fördelningen styras utifrån allmänna intressen.

Vid försäljning av p-platser, vilket sker genom överlåtelse av andelstal, har kommunen möjlighet att sätta upp vissa villkor för att få köpa en p-plats. Med anledning av att det inte finns möjlighet för alla fastigheter/bostäder att äga två p-platser föreslår förvaltningen att de som redan har 1 p-plats inte tilldelas någon ytterligare.

Däremot har fastighetsägare möjlighet att överlåta p-platser mellan varandra, t.ex. genom att den som har 2 p-platser kan att överlåta 1 p-plats till annan fastighetsägare. För att inte kringgå kommunens villkor bör dock fastighet/bostad som avstått sin p-plats inte tilldelas någon ny, detta bör gälla även om fastigheten bytt ägare. Det bör ligga i samfällighetsföreningarnas intresse att inte medverka till sådana överlåtelser.

Verksamheter med eller utan avstyckad fastighet bör i enlighet med Lantmäteriets beslut efter kommunens bedömning tilldelas 1-3 p-platser förutsatt att verksamhet med anställd personal bedrivs på ön.

De p-platser som kommunen tillsvidare innehar innanför säkerhetsstaketet hyrs ut till boende och verksamhetsutövare på öarna. Tilldelning av p-plats att hyra har hittills skett enligt kölista utan vidare prövning av behov. Förvaltningen föreslår att tilldelning i fortsättningen ska ske enligt en prioriteringsordning enligt bilaga.

Förvaltningens förslag till prioritering av p-platser för uthyrning:

1. Åretruntbostad som inte har någon p-plats innanför säkerhetsstaketet
2. Samhällsviktig verksamhet
3. Fritidsbostad som inte har någon p-plats innanför säkerhetsstaketet
4. Åretruntbostad som endast har 1 p-plats innanför säkerhetsstaketet
5. Fritidsbostad som endast har 1 p-plats innanför säkerhetsstaketet
6. Övriga verksamheter med behov



Utskottet för samhällsutveckling

För de som önskar hyra p-plats men inte kan tilldelas sådan innanför säkerhetsstaketet kan kommunen erbjuda hyra av p-plats utanför staketet. Tilldelning kan där ske utan prioritering då tillgången på p-platser för närvarande är god.

Beslutsunderlag

Översiktskarta

Tjänsteskrivelse daterad 2022-12-06

Bilaga: Rutin för överlåtelse och uthyrning av p-platser ingående i Lavön ga:3 och ga:4, daterad 2022-11-24

Beslutet skickas till

Mark och exploateringsenheten



Utskottet för samhällsutveckling

Motion gällande reglering av solceller i detaljplaner, KS/2022:1446

Förslag till beslut

Kommunfullmäktige beslutar att:
Avslå motionen med hänvisning till förvaltningens skrivelse daterad 2022-11-17.

Sammanfattning av ärendet

Kent Kihl lämnade 2022-05-27 in en motion om reglering av solceller i detaljplaner.

I motionen framförs det att kommunstyrelsen bör utreda möjligheterna att uppsättning av solceller ska undantas från planbestämmelserna i de detaljplaner som reglerar takfärg.

Utredning

Orust kommuns bygglovshandläggare utgår från plan- och bygglagen när de kräver bygglov och det finns i huvudsak två anledningar till varför regleringen finns i en detaljplan:

Den första är att man vill värna ett visst uttryck i känsliga eller enhetliga miljöer av kulturmiljöintresse. Det kan handla om enskilda byggnader, sammanhållna kvarter eller grupphusbebyggelse där man vill bevara ett uttryck eller en viss kvalitet.

Det andra gäller nyare bebyggelse där man valt att hålla samman bebyggelsen via någon form av uttryck. Detta kan vara ex. fasadfärgen eller takfärg vilket skapar en viss enhetlighet.

I planhandlingarna framgår normalt sett syftet med en viss reglering. På detaljplaner som tas fram idag ska det finnas en hänvisning till vilket lagrum som används samt en motivering i planbeskrivningen till den reglering som görs i plankartan.

I alla områden finns reglerat vad som ska utgöra den gemensamma nämnare eller det som önskas bevaras. Det finns vanligen inte ett hinder att sätta solceller utan det beror på hur dessa är anpassade till miljön. Till exempel kan man inte välja vilka solceller som helst på marknaden utan valet behöver anpassas efter den miljö och de regler som gäller för det område där fastigheten finns. Denna typ av logik gäller även i andra sammanhang som om man vill byta fasadfärg eller fönster.

När en bygglovsansökan om solceller på röda tak inkommer så hanteras den i vissa fall som en mindre avvikelse. Så vida det inte är ett område där man vill värna ett visst uttryck i känsliga eller enhetliga miljöer av kulturmiljöintresse. Man har alltid möjlighet att pröva sitt ärende i nämnden.

Bedömning

En generell bestämmelse som godkänner solceller på alla tak oavsett färg skulle strida mot Plan- och bygglagen och rättspraxis. En ändring av detaljplaner i kommunen med reglering av takfärg är mycket kostsam och kräver mycket tid i förhållande till den åtgärd det avser och anses därför inte vara motiverad.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2022-12-06
Motion daterad 2022-05-27



Utskottet för samhällsutveckling

Beslutet skickas till

Motionären
Administrativa enheten



Utskottet för samhällsutveckling

Ordförande informerar - utskottet för samhällsutveckling, KS/2022:13



Utskottet för samhällsutveckling