

Utskottet för samhällsutveckling

KALLELSE/underrättelse till sammanträde

Ledamot som är förhindrad att delta
inkallar ersättare att tjänstgöra

Plats och tid Sammanträdesrum Årholmen 11 januari 2021, 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 samhällsutveckling
Elisabeth Martinsson, sekreterare

Utses att justera

Justeringens plats och tid 15 januari, klockan 11:00, kommunhuset Henån.

	Ärende	Diarienummer	Föredragande
1.	Sektorschefen informerar - utskottet för samhällsutveckling		
2.	Statusrapportering av investeringsprojekt	KS/2020:141	
3.	Antagande av kulturplan 2021-2023	KS/2016:577	
4.	Information om återvinnings säcken	KS/2020:1142	
5.	Avrapportering av uppdrag att konsekvensbeskriva ett tidigareläggande av genomförandet av två VA-investeringar	KS/2020:1376	
6.	Redovisning av pågående arbete runt Ävägen i Henån	KS/2014:1459	
7.	Fastighetsreglering berörande Rörelunden 1:34 och 1:39	KS/2019:176	
8.	Beslut om föreläggande på allmän plats natur, Härmanö 2:197	KS/2020:1174	
9.	Beslut om markanvisning Ävägen, Henån 1:306	KS/2020:1538	
10.	Beslut om servitut för ändamålet brygga på fastigheten Kärिंगön 1:1, till förmån för fastigheten Kärिंगön 1:99	KS/2019:272	
11.	Information om planbesked, Tofta 2:165	KS/2020:1392	
12.	Godkännande av planprogram Henån centrum	KS/2017:423	



Utskottet för samhällsutveckling

	Ärende	Diarienummer	Föredragande
13.	Beslut om godkännande för Samråd, Detaljplan för del av Svanesund 2:2, Triangeln	KS/2020:204	
14.	Beslut om planbesked, Röra-Lunden 1:58	KS/2020:1227	
15.	Beslut om granskning för detaljplan Mollösund 5:351 m fl	KS/2011:1912	
16.	Beslut om fortsatt planarbete med ändring av detaljplan för Kungsviken 1:25	KS/2015:1817	
17.	Information om arbetet med detaljplan för Hällevik 1:6	KS/2014:140	
18.	Information om ansökan om planbesked, Varekil 1:187	KS/2020:1059	
19.	Avstämning av prioritering för detaljplaner och övriga uppdrag	KS/2015:1888	
20.	Information om planprocessen	KS/2020:141	
21.	Ordförande informerar - utskottet för samhällsutveckling		

ORUST KOMMUN

Anders Arnell
Ordförande

Elisabeth Martinsson
Sekreterare



Datum
2020-12-28

4(31)

Utskottet för samhällsutveckling

Sektorschefen informerar



Utskottet för samhällsutveckling

Statusrapportering av investeringsprojekt
KS/2020:141



Utskottet för samhällsutveckling

Antagande av kulturplan 2021-2023

KS/2016:577

Förslag till beslut

Kommunfullmäktige beslutar att:
Anta kulturplan 2021-2023.

Sammanfattning av ärendet

Under förgående mandatperiod beslutades att ny Kulturplan för Orust kommun skulle arbetas fram. Ett förslag togs fram under 2018 i ett arbete där föreningar och kulturaktörer arbetade tillsammans med kommunens företrädare. Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 2019-01-16 § 9 att återremittera ärendet för ytterligare beredning, och att tillsätta en arbetsgrupp bestående av både tjänstemän och förtroendevalda som ska bereda ärendet.

Kommunstyrelsen beslutade 2019-10-30 att remittera förslaget till Kulturstrategi via hemsidan, årtalen 2020-2023 tas bort samt att remisstiden ska vara två månader från och med att förslaget har publicerats på hemsidan.

Arbetsgruppen har satt sin prägel på nuvarande förslag genom att förtydliga vissa strategiska inriktningar. Styrdokumentet är benämnt Kulturplan och kommer till följd av den något försenade processen avse perioden 2021-2023. Viljan är att bli en kommun där kulturen frodas än mer, då kulturen är en växtkraft som skapar livskvalitet och attraktionskraft. En plats där konst och kultur genomsyrar hela samhället och livets alla skeden.

Syftet med denna kulturplan är att beskriva och visa den politiska viljeriktningen för att utveckla kulturen på Orust. Målgruppen är alla kommuninvånare och besökare till kommunen.

Kulturplanen tar sin utgångspunkt i nationella och regionala kulturpolitiska mål där Orust lokala strategiska inriktning är formulerade i fem strategiska vägval, fyra prioriterade aktiviteter och 14 olika beskrivna kulturområden. För att brett förankra planen har förslaget remitterats hösten 2019 och svaren från dessa har tagits i beaktande.

Planen utgör underlag för den årliga politiska budgetprocessen där den politiska majoriteten värderar, prioriterar och resurssätter insatser för verkställighet det kommande budgetåret.

Utvärdering och aktualiseringsprövning av kulturplanen görs en gång per mandatperiod.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2020-12-28

Kulturplan 2021-2023

Beslutet skickas till

Kultur- och bibliotekschef

Orust kommuns författningssamling



Utskottet för samhällsutveckling

Information om återvinningsäcken
KS/2020:1142



Utskottet för samhällsutveckling

**Avrapportering av uppdrag att konsekvensbeskriva ett tidigareläggande av
genomförandet av två VA-investeringar**
KS/2020:1376



Utskottet för samhällsutveckling

Redovisning av pågående arbete runt Ävägen i Henån
KS/2014:1459



Utskottet för samhällsutveckling

Fastighetsreglering berörande Röra-Lunden 1:34 och 1:39

KS/2019:176

Förslag till beslut

Kommunfullmäktige beslutar att:

Godkänna överenskommelse om fastighetsreglering, daterad 2020-12-14.

Sammanfattning av ärendet

Ägaren av fastigheten Röra-Lunden 1:65 önskar att genom fastighetsreglering överföra ett markområde till fastigheten från den kommunägda fastigheten Röra-Lunden 1:39. Markområdet som önskas köpas är beläget sydost om och angränsande till Röra-Lunden 1:65.

Ett markområde om 5000 kvadratmeter till en ersättning av 350 kronor/kvadratmeter bedöms kunna överföras genom fastighetsreglering. Detta innebär dock ett avsteg från tidigare beslut av Kommunfullmäktige om att industrimark ska säljas på öppna marknaden.

Utredning

Bakgrund

Ett företag med verksamhet på Lundens industriområde inkom 2019-02-05 med en ansökan om att få köpa industrimark av kommunen, området har av sökande preciserats på karta. Ytterligare några näringsidkare har gjort muntliga förfrågningar om att få köpa industrimark på Lundens industriområde.

Då kommunen enligt tidigare beslut KF 2015-07-05 § 60 säljer industrimark till marknadspris via upphandlad mäklare har intressenter hänvisats till möjligheten att köpa marken när den läggs ut till försäljning. Intressenterna har informerats om att kommunen innan försäljning sker avser genomföra en fastighetsreglering mellan kommunens fastighet Röra-Lunden 1:39 och den privatägda fastigheten Röra-Lunden 1:34, för att möjliggöra anläggandet av en GC-väg mellan Varvsvägen och Industrivägen.

Markförhandlingar har pågått mellan kommunen och ägaren av Röra-Lunden 1:34 vilket har resulterat i en överenskommelse om fastighetsreglering som godkändes av utskottet för samhällsutveckling 2020-11-04 § 134.

Nuläge

Den sökande har återkommit med information om att denne numera är ägare till fastigheten Röra-Lunden 1:65 och önskar att genom fastighetsreglering överföra marken man tidigare ansökt om att få köpa till denna fastighet.

Förvaltningen har fått i uppdrag att träffa överenskommelse om fastighetsreglering med ägaren av Röra-Lunden 1:65 avseende överföring av ett 5000 kvm stort område till en ersättning av 350 kronor/kvadratmeter.

Den föreslagna överenskommelsen med ägaren av Röra-Lunden 1:34 har ännu inte tagits upp för beslut i Kommunstyrelsen.



Utskottet för samhällsutveckling

Bedömning

Fastighetsreglering avseende överföring av ett markområde om 5000 kvm från Röra-Lunden 1:39 till Röra-Lunden 1:65 kan ske och den överenskomna ersättningen bedöms vara marknadsmässig. Då överenskommelsen med ägaren till Röra-Lunden 1:34 inte har godkänts av KS behöver kommunen förbehålla sig rätten till en servitutsväg över det markområde som överförs till Röra-Lunden 1:65, för åtkomst av det markområde som återstår av kommunens fastighet. Ägaren av Röra-Lunden 1:65 har meddelat att ett servitut över fastigheten skulle vara en alltför stor belastning och innebära att fastigheten inte kan användas för det avsedda ändamålet. Förvaltningens bedömning är att fastighetsreglering kan genomföras utan att servitut bildas, men att kommunen då endast har två möjliga köpare till det resterande området, vilket innebär ett sämre förhandlingsläge vid eventuellt fortsatta markförhandlingar

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2020-12-14
Överenskommelse om fastighetsreglering daterad 2020-12-14
Översiktskarta

Beslutet skickas till

Mark- och exploateringsenheten



Utskottet för samhällsutveckling

Beslut om föreläggande på allmän plats natur, Härmanö 2:197

KS/2020:1174

Förslag till beslut

Utskottet för samhällsutveckling beslutar att:

Fastighetsägare till Härmanö 2:99 föreläggs att riva den del av altanen som är belägen inom kommunens fastighet Härmanö 2:197.

Sammanfattning av ärendet

En anmälan har inkommit till mark- och exploateringsenheten om en altan som är olovligen uppförd på kommunal mark, utlagd som allmän plats i detaljplanen. Enligt flygfoto var den uppförd 2005 och förvaltningen har inte hittat handlingar som medger uppförandet av altanen. Då altanen är byggd på allmän plats natur kan kommunen i egenskap av markägare inte upplåta något arrende eller servitut då detta strider mot gällande lagstiftning.

Utredning

Nuläge

En anmälan har inkommit till mark- och exploateringsenheten om att fastigheten Härmanö 2:99 har en altan som delvis är anlagd på den kommunala fastigheten Härmanö 2:197 och saknar rättighet till densamma.

På flygfoto från 2005 framgår det att en altan finns på platsen. Altanen saknar rättighet, och då den ligger på allmän plats finns heller ingen möjlighet att upplåta någon rättighet då mark utlagd som allmän plats inte får privatiseras.

Bedömning

Förvaltningens bedömning är att fastighetsägaren ska åläggas att riva den del av altanen som är belägen på allmän plats eftersom upplåtelse som privatiserar sådan mark inte är tillåten. Alternativt kan fastighetsägaren få möjlighet att först inkomma med en ansökan om en detaljplaneändring, som kommunen får ta ställning till. Godkänner kommunen en detaljplaneändring prövas förutsättningarna för att utöka kvartersmarken för fastigheten vilket då eventuellt möjliggör för fastighetsägaren att köpa marken under altanen.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2020-12-28

Kartor

Beslutet skickas till

Fastighetsägaren

Mark- och exploateringsenheten



Utskottet för samhällsutveckling

Beslut om markanvisning Ävägen, Henån 1:306

KS/2020:1538

Förslag till beslut

Kommunfullmäktige beslutar att:

1. Godkänna markanvisningsavtal för del av Henån 1:306, daterat 2020-10-19
2. Godkänna överenskommelse/ansökan om fastighetsreglering, daterad 2020-10-19

Sammanfattning av ärendet

Kommunen har sedan en tid fört en dialog med Stiftelsen Orustbostäder om att uppföra ett flerbostadshus i centrala Henån. Stiftelsen har med detta som bakgrund inkommit med en förfrågan om direktanvisning för att bygga ett flerbostadshus i Henån. Stiftelsen Orustbostäder har som mål att aktivt jobba för att marknadsföra hyresrätter på Orust samt att uppföra nya hyresrätter i kommunen. Stiftelsen önskar ett nytt flerbostadshus inom sin befintliga fastighet. I Tillägg ska kommunen av stiftelsen köpa en remsa mark för att möjliggöra uppförande av flerbostadshus enligt kommande detaljplan för Ävägen. Förvaltningen föreslår markanvisningsavtal samt överenskommelse om fastighetsreglering tecknas med Stiftelsen Orustbostäder.

Utredning

Bakgrund

Ärendet initierades av Stiftelsen Orustbostäder 2014-06-30 då de inkom med en ansökan om planbesked. Kommunfullmäktige beslutade 2015-03-12 att godkänna ansökan och starta ett detaljplanearbete. Stiftelsen Orustbostäder ansökte därefter om direktanvisning för en tomt där de avser att uppföra ett flerbostadshus

Nuläge

Stiftelsen Orustbostäder har ansökt om direktanvisning för att bygga ett flerbostadshus för hyresrätter inom del av fastigheten Henån 1:306. Ny detaljplan för Ävägen kommer att möjliggöra en bygggrätt som medger ca 1 350 kvm/BTA. Stiftelsen har tecknat ett plankostnadsavtal med kommunen för en bygggrätt på egen fastighet och en på kommunal mark. För att stiftelsen ska kunna uppföra ett hus inom den egna fastigheten önskar de också förvärva ytterligare en remsa mark av kommunen.

Bedömning

Markområdet som stiftelsen har ansökt om direktanvisning för ligger centralt och lämpar sig väl för hyresrätter. Stiftelsens mål är att aktivt arbeta och marknadsföra hyresrätter på Orust, samt planera för och genomföra nyproduktion av hyresrätter i kommunen. I budget 2020 med plan för 2021-2022 (KF 2019-08-22 § 66) prioriteras arbetet med en ökad nybyggnadstakt som över tid ska ge en stabil befolkningstillväxt. Kommunen ska möjliggöra attraktivare tomter för nybyggnationer både för Stiftelsen Orustbostäder och andra aktörer på marknaden. Förvaltningen bedömer Stiftelsen Orustbostäder som en lämplig aktör för att tillskapa nya hyresrätter i centrala Henån. Markområdena överförs till stiftelsens befintliga fastighet Henån 1:172 genom fastighetsreglering. Den överenskomna ersättningen för marken som stiftelsen köper av kommunen uppgår till 707 500 kronor. Ersättningen för marken som kommunen köper av stiftelsen uppgår till 22 500 kronor.



Utskottet för samhällsutveckling

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2020-12-28

Markanvisningsavtal för del av Henån 1:306, daterat 2020-10-19

Överenskommelse/ansökan om fastighetsreglering, daterad 2020-10-19

Beslutet skickas till

Mark och exploateringsenheten

Stiftelsen Orustbostäder



Utskottet för samhällsutveckling

Beslut om servitut för ändamålet brygga på fastigheten Käringön 1:1, till förmån för fastigheten Käringön 1:99

KS/2019:272

Förslag till beslut

Kommunfullmäktige beslutar att:

1. Att avslå ansökan om bildande av servitut för brygga på Käringön 1:1.
2. Att inte godkänna några nya upplåtelser för bryggor på Käringön innan kommunen tagit fram riktlinjer för bryggor.

Sammanfattning av ärendet

Sökande har inkommit till Orust kommun med en ansökan om att få bilda servitut på kommunens fastighet Käringön 1:1, för ändamålet brygga. Enligt den sökande ska servitutet vara till förmån för fastigheten Käringön 1:99.

I nuläget förtöjer fastighetsägarna sina båtar med hjälp av ett linsystem, vilket dem saknar rättighet för. För att kunna förenkla förtöjningen av sina båtar önskar fastighetsägarna nu att få uppföra en brygga på Käringön 1:1.

Utredning

I dagsläget saknar fastigheten Käringön 1:99 officialservitut för brygga.

Enligt gällande detaljplan är den tillåtna markanvändningen fastställd som (WV1) = (Hamn. Utfyllnad får ej ske). Enligt den sökande ska vattnet fortfarande kunna flöda fritt under bryggan när anläggandet är färdigställt. Enligt den sökande ska bryggan förankras i berget, vilket innebär att någon utfyllnad inte sker.

Nuläge

Förvaltningen anser att det redan idag finns en mycket stor omfattning av uppförda bryggor på Käringön. I dagsläget upplåter kommunen servitut för ändamålet brygga såvida inte fastigheten redan har ett bryggservitut, upplåtandet sker i linje med kommunens riktlinjer för upplåtelser, förvärv och försäljning av mark. Arbete med att ta fram riktlinjer för bryggor pågår, riktlinjerna kommer att hantera problematiken kring den redan omfattande utbyggnationen av bryggor på bland annat Käringön.

Bedömning

Mark- och vattenområden kan upplåtas med servitut för ändamålet brygga på Käringön i enlighet med kommunens riktlinjer för upplåtelser, förvärv och försäljning av mark. En bedömning från fall till fall görs utifrån placeringens lämplighet.

Det råder stor efterfrågan på mark- och vattenområden för bryggor på Käringön och en stor del av strandlinjen på kommunens fastighet är ianspråktagen av bryggor.

För att allmänheten ska ha tillgång till stränderna på Käringön anser förvaltningen att kommunen bör vara restriktiv vid ytterligare upplåtelser av mark- och vattenområden för bryggor. Det totala antalet bryggor på Käringön borde därför inte tillåtas att öka innan kommun tagit fram riktlinjer för bryggor.



Utskottet för samhällsutveckling

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2020-12-28

Beslutet skickas till

Mark- och exploatering



Utskottet för samhällsutveckling

Information om planbesked, Tofta 2:165

KS/2020:1392



Utskottet för samhällsutveckling

Godkännande av planprogram Henån 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.

Utredning

Under samrådet 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 2020-12-28
Planprogram för Henån centrum daterad 2020-12-04
Samrådsredogörelse daterad 2020-12-04

Beslutet skickas till

Planenheten
Mark-och exploatering



Utskottet för samhällsutveckling

Beslut om godkännande för Samråd, Detaljplan för del av Svanesund 2:2, Triangeln KS/2020:204

Förslag till beslut

Utskottet för samhällsutveckling beslutar att:
Godkänna detaljplan för del av Svanesund 2:2, kvarteret Triangeln för samråd enligt plan- och bygglagen 5 kap 18 §

Sammanfattning av ärendet

Utskottet för samhällsutveckling tog 2020-02-06 § 23 beslut om att påbörja detaljplaneläggning av del av fastigheten Svanesund 2:2, kvarteret Triangeln. Marken är idag kommunalägd och obebyggd. Ett markanvisningsavtal har tecknats med Stiftelsen Orustbostäder som träder i kraft när en detaljplan har vunnit laga kraft.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ett flerbostadshus och radhus samt tillhörande komplementbyggnader och parkering.

Förvaltningen bedömer att förslaget pekar ut en lämplig utveckling för platsen. En utveckling som också ligger i linje med övrig planering i Svanesund samt med bostadsförsörjningsprogrammets intentioner.

Prövning

Nuläge

Marken för detaljplanen ligger i anknäytning till centrala Svanesund och är idag en gräsplätt som vid tillfällen används som informell fotbollsplan. Området var tidigare med i programområdet för planprogram för Svanesund centrum men plockades ut för att drivas som en enskild, så kallad, frimärksplan. Syftet med detta var att snabbt kunna få fram en detaljplan som möjliggör för ett lägenhetshus att uppföras på platsen.

Marken ägs idag av kommunen men ett markanvisningsavtal har tecknats med Stiftelsen Orustbostäder (SOB) och marköverföringen kommer att ske i samband med att detaljplanen vinner laga kraft. Ett plankostnadsavtal som innebär att plankostnader betalas av SOB efter laga kraftvinnande har också tecknats.

Förslaget

Samrådsförslaget innebär möjlighet för ett lägenhetshus i fyra våningar, totalt 16 lägenheter, samt en radhuslänga med 6 lägenheter. Utöver detta medges även tillhörande komplementbyggnader och parkering. Husen har placerats på ett sätt så att det högre lägenhetshuset ligger placerat i norr så att de angränsar till bebyggelse av liknande skala. I den södra delen som vetter mot ett villaområde har de lägre radhusen placerats. Detta kommer att göra så att den nya bebyggelsen smälter in i den befintliga bebyggelsestrukturen.



Utskottet för samhällsutveckling

Bedömning

Förvaltningen bedömer att förslaget pekar ut en lämplig utveckling för platsen som ligger i linje med övrig utveckling i Svanesund som helhet. Bebyggelsens placering är utformad för att på bästa sätt passa in bland övrig bebyggelse i omgivningen. Detaljplanen uppfyller väl bostadsförsörjningsprogrammets intentioner om fler hyreslägenheter i tätorter med befintlig infrastruktur och service. Det finns inte heller varken natur- eller kulturvärden som störs på platsen.

Med allt detta sammanvägt med att samrådshandlingarna håller hög kvalitet så bedömer förvaltningen att handlingarna bör godkännas för samråd.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2020-12-28
Plankarta daterad 2020-12-14
Planbeskrivning daterad 2020-12-14

Beslutet skickas till

Stiftelsen Orustbostäder



Utskottet för samhällsutveckling

Beslut om planbesked, Röra-Lunden 1:58

KS/2020:1227

Förslag till beslut

Utskottet för samhällsutveckling beslutar att:

1. Bevilja planbesked för Röra-Lunden 1:58
2. Ge planen prioritet 2

Sammanfattning av ärendet

Najadvarvet Fastighet Orust AB har 2020-10-05 inkommit med en ansökan om planbesked för sin fastighet Röra-Lunden 1:58. De vill enligt ansökan ändra användning från tung industri till industri och handel.

Förvaltningens bedömning är att planändringen är lämplig och området genom ändringen kommer att få en mindre potentiell omgivningspåverkan. En preliminär bedömning är att det skulle gå att kombinera ett antal olika användningsbestämmelser för att uppnå det efterfrågade syftet. Bland dessa innefattas Z – verksamhet, H – detaljhandel samt R – besöksanläggning.

Sammantaget så bedömer förvaltningen därför att planbeskedet bör beviljas med en prioritet 2.

Bedömning

Nuläge

På den aktuella fastigheten har tidigare legat varvsverksamhet. I dagsläget finns endast lättare industri samt ett gym. Gymmet är idag planstridigt. I den gällande detaljplanen som vann laga kraft 1990 så ligger en J¹-bestämmelse som medger *Industri*. Detaljplanen är utformad på ett sätt med två olika bestämmelser om utnyttjandegrad som idag gör den svårtolkad vid en bygglovsansökan.

Den gällande detaljplanens syfte är att "... att möjliggöra att Lundens industriområde kan byggas ut mot sydväst. ... möjliggöra en etablering av Najadvarvet inom området, samt ge utrymme för några ytterligare industrier."

På andra sidan Varvsvägen i öster ligger ett verksamhetsområde som genom en ändring av byggnadsplan från 1981 har användningen Jm – Område för småindustri. Enligt Boverkets planbestämmelsekatalog motsvarar dåvarande beteckning Jm av dagens Z-bestämmelse. Sökande har efterfrågat att den aktuella fastigheten ska ha samma användningsbestämmelse som verksamhetsområdet i öster.



Utskottet för samhällsutveckling

Motivering av förslag till beslut

Sökande vill ändra syftet för detaljplanen från tung industri till industri och handel. De två benämningarna är inte applicerbara i en detaljplan men efter dialog med sökande så har förvaltningen bedömt att det handlar om vilken omgivningspåverkan området har. Den gällande detaljplanen medger ett industriändamål och därmed relativt hög omgivningspåverkan. För att kunna få in andra användningar i området behöver en användningsbestämmelse som medger en mindre omgivningspåverkan väljas. I detta fall är förvaltningens bedömning att en Z-bestämmelse, Verksamheter, vore lämplig. Den kan med fördel kombineras med H – detaljhandel och R – besöksanläggning för att också medge handel och gym etc. Viktigt är att R-bestämmelsen begränsas så att inte besöksanläggningar som drar mycket människor på samma gång, till exempel genom läktare, medges. Det kan komma att bli aktuellt med fler användningsbestämmelser.

Förvaltningen bedömer att det troligtvis inte går att använda ett ändringsförfarande eftersom syftet med den nya detaljplanen skiljer sig för mycket gentemot den gällande detaljplanen. Detta bör dock utredas ytterligare tidigt i detaljplanearbetet.

Den föreslagna planeringen skulle omöjliggöra för att någon tyngre varvsindustri skulle kunna etablera sig på platsen i framtiden. Däremot så kan andra typer av arbeten kopplat till båtbyggarindustrin fortfarande vara möjlig. Förvaltningen ser det som ett tecken på hur båtbyggarindustrin förändras att fastighetsägaren vill ändra användningsbestämmelse och att den begränsning som en ny plan skulle innebära därför inte är ett hinder för den planerade utvecklingen.

Förvaltningen bedömer att planbeskedet bör beviljas med tanke på att påverkan på omgivningen i stort blir mindre än vad gällande detaljplan medger. Förvaltningen bedömer att även om planbeskedet inte är av ett stort allmänintresse så finns det inriktningsbeslut om att prioritera utveckling av verksamheter. Därför bör planen få prioritet 2. Prioritet 2 innebär att planavdelningen avser att påbörja arbetet senast inom 1 år från det att uppdraget mottagits. Under pågående arbete kan tidplanen behöva justeras för att frigöra resurser till uppdrag i kategori 1.

Observera att ett positivt planbesked inte innebär att löfte om påbörjat detaljplanearbete eller att en ny detaljplan kommer vinna laga kraft.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2020-12-28

Beslutet skickas till

Najadvarvet Fastighet Orust AB



Utskottet för samhällsutveckling

Beslut om granskning för detaljplan Mollösund 5:351 m fl.

KS/2011:1912

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar att:

1. Godkänna detaljplan Mollösund 5:351 m fl. för granskning enligt PBL (2010:900) 5 kap 18 §.
2. Godkänna reviderad samrådsredogörelse för detaljplan Mollösund 5:351 m fl. enligt PBL (2010:900) 5 kap. 17 §.

Sammanfattning av ärendet

Arbetet med detaljplan Mollösund 5:351 m fl. har pågått sedan 2014 och vid årsskiftet 2016/2017 ställdes planförslaget ut för samråd. Detaljplanen har därefter reviderats och handlingarna har kompletterats och arbetats om.

Syftet med detaljplanen är att ta ett helhetsgrepp kring utvecklingen i Mollösunds centrala delar och skapa förutsättningar för ett ökat helårsboende och en lokal utveckling, samtidigt som hänsyn tas till den befintliga kulturmiljön. Planen syftar också till att säkerställa bevarandet av den äldre bebyggelsen i området som helt saknar skydd i gällande detaljplaner.

Förvaltningen bedömer att den föreslagna detaljplanen på ett ändamålsenligt sätt svarar mot en önskad utveckling av platsen.

Bakgrund

Ärendet initierades 2011 genom att två planbesked gällande fastigheterna Mollösund 5:351 och Mollösund 5:1 lämnades in för att utveckla området med handel, verksamheter och boende. 2013 beslutade kommunfullmäktige att starta arbetet med en mer övergripande detaljplan för ett område om dryga 9 ha land och vattenyta, för att möjliggöra utveckling av industri, nya bostäder men även ge planstöd för planstridiga verksamheter. Ett planprogram togs fram och ställdes ut för programsamråd vid årsskiftet 2013/2014. Under programsamrådet inkom 36 yttranden. Under 2014 startade detaljplanearbetet och detaljplanen var på samråd vid årsskiftet 2016/2017. Det allmänna intresset för utvecklingen i Mollösund har varit mycket stort och många synpunkter inkom under samrådsperioden. Efter samråd har ett politiskt beslut om fortsatt planarbete fattats, av utskottet för samhällsutveckling den 7 mars 2018, med en tidigare version av samrådsredogörelse som underlag. Planarbetet har fortsatt och planhandlingarna har reviderats utifrån de synpunkter som kommit in och granskningshandlingar har arbetats fram. Efter samrådet har det även tagits ett politiskt beslut att den planerade bebyggelsen på Galleberget ska utgå från planhandlingarna. Handlingarna har därefter omarbetats utifrån beslutet. Det fortsatta planarbetet har lett till flera omtag och vissa av svaren i den ursprungliga versionen av samrådsredogörelsen har blivit inaktuella under planarbetets gång, varför en reviderad samrådsredogörelse har tagits fram.

Planförslaget

Planarbetets formella gång är reglerad i plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Planprocessen för detaljplanen bedrivs med så kallat normalt förfarande.

Mollösund ligger på sydvästra sidan av Orust, ca 13 km från Ellös och planområdet utgörs av hamnplanen och verksamheterna på och i anslutning till denna samt delar av den gamla delen av Mollösund. Många av verksamheterna strider mot gällande detaljplan avseende användningssätt.



Utskottet för samhällsutveckling

Det är därför lämpligt att ta ett samlat planmässigt grepp om området med syfte att göra en ny detaljplan.

En stor del av området utgörs av fastigheten Mollösund 5:398, som är i kommunalägd. Marken som innefattar fiskberedningsindustrin är fastigheterna Mollösund 5:4, 5:6, 5:351 och 5:394. Detaljplaneområdet innehåller även ett flertal privatägda fastigheter.

Kulturmiljöns värden består av ett antal identifierade karaktärsdrag som detaljplanen säkerställer och reglerar genom specifika planbestämmelser om utformning. Planförslaget möjliggör förutsättningar för en fortsatt utveckling av Mollösund genom tillkomst av en variation av bostäder, verksamheter och handel. Detaljplanen skapar goda förutsättningar för utveckling och produktion av ortens tradition av havsmat. Detta kombinerat med en förstärkt turistnäring möjliggör en högre grad av åretruntbaserad sysselsättning på orten. Bebyggelsen skall utformas med hänsyn till omkringliggande natur och bebyggelse. Planen ställer höga krav på god gestaltning av nya byggnader i området. Förslaget redovisar även långsiktiga lösningar att möta havsnivåhöjningen med lämpliga åtgärder samt förslag att minska fordonstrafik inom Mollösunds kärnområde, speciellt under turistsäsongen.

Bedömning

I översiktsplan, 2009 beskrivs att ett viktigt syfte med planeringen för Mollösund är att motverka den fortgående avfolkningen av samhället genom att ge viktiga servicefunktioner möjligheter att fortsätta verka. Ett viktigt syfte med planeringen är även att tillskapa fler arbetsplatser i samhället samt att befintliga verksamheter ska ges rimliga utvecklingsmöjligheter. Planförslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanen.

I bostadsförsörjningsprogram, 2016, beskrivs att den året-runt bosatta befolkningen minskar och att detaljplanen avseende verksamhetsytor i Mollösund ska färdigställas samt att orten kan utvecklas i den takt ekonomin tillåter åtgärder i vägar, VA och annan nödvändig infrastruktur. Planförslaget bedöms vara förenligt med bostadsförsörjningsprogrammet.

I kulturmiljöprogrammet för Orust kommun, antaget av kommunfullmäktige 1994, redovisas ett antal utvalda kulturhistoriskt värdefulla miljöer, åtgärder som syftar till att levandegöra dessa miljöer för kommunens invånare samt rekommendationer för hur de bör bevaras. Planförslaget har beaktat kulturmiljöprogrammets rekommendationer.

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 granskning enligt reglerna för normalt förfarande i PBL (2010:900) 5 kap. 18 §.

Förvaltningen bedömer att yttranden från samrådet sammanfattats och besvarats i samrådsredogörelsen som kan godkännas enligt PBL (2010:900) 5 kap. 17 §.



Utskottet för samhällsutveckling

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2020-12-28
Plankarta med bestämmelser daterad 2020-12-28
Illustrationsplan daterad 2020-12-28
Planbeskrivning daterad 2020-12-28
Samrådsredogörelse daterad 2020-12-28

Beslutet skickas till

Fastighetsägare Mollösund 5:351 m fl
Planenheten



Utskottet för samhällsutveckling

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

Information om arbetet med detaljplan för Hällevik 1:6
KS/2014:140



Utskottet för samhällsutveckling

Information om ansökan om planbesked, Varekil 1:187
KS/2020:1059



Utskottet för samhällsutveckling

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



Utskottet för samhällsutveckling

Information om planprocessen

KS/2020:141



Utskottet för samhällsutveckling

Ordförande informerar - utskottet för samhällsutveckling