

2026-05-04

Utskottet för samhällsutveckling

Kallelse till sammanträde

Ledamot som är förhindrad att delta inkallar ersättare att tjänstgöra

Plats och tid

Sammanträdesrum Årholmen, kommunhuset, Henån

2026-05-11 klockan 08:15

Ledamöter

Anders Arnell (M), ordförande
Göran Karlsson (S)
Britt-Marie Andrén Karlsson (S)
Michael Relfsson (FO)
Rolf Sörvik (V), vice ordförande

Ersättare

Ingemar Talje (M)
Alexander Hutter (S)
Daniel Peterson (C)

Övriga deltagare

Sarah von Liewen, sektorchef
Elias Martinsson, nämndsekreterare

Utses att justera**Justeringens plats och tid**

Digital justering, måndag den 18 maj klockan 10:00

	Ärende	Diarienummer	Föredragande
1.	Sektorchefen informerar	KS/2026:22	Sarah von Liewen 08:15–08:25
2.	Information om biblioteksverksamheten	KS/2026:355	Rikard Wingård, Johannes Berntsson 08:25–09:10
3.	Information från fastighetsenheten	KS/2026:355	Ronnie Nilsson 09:10–09:25
4.	Information från avfallsenheten	KS/2026:355	Andreas Sjögren, Vilma Vinghamre 09:25–09:30
5.	Information om stämningsansökan, detaljplan Mollösunds hamnplan	KS/2025:606	Rickard Karlsson 09:30–09:40
	Paus		09:40–09:55
6.	Dialog om detaljplan för Svanesund centrum södra	KS/2021:1598	Maria Ekström, Madeleine Zetterström 09:55–10:25

2026-05-04

Utskottet för samhällsutveckling

	Ärende	Diarienummer	Föredragande
7.	Information inför beslut om markanvisning för del av Henån 1:306, Åvägen	KS/2020:1538	Nina Hansson 10:25–10:35
8.	Dialog inför granskning - ändring av detaljplan för Morlanda-Slätthult 2:28	KS/2025:109	Elisabeth Karlsson 10:35–10:45
9.	Dialog inför samråd av detaljplan för Hällevik 1:223 m.fl.	KS/2023:1784	Klara Holtz Eklänge, Elin Bergendahl 10:45–11:05
10.	Information inför beslut om planbesked för fastigheten Svanesund 3:20	KS/2026:366	Axel Olsson 11:05–11:20
11.	Information om intäkter och kostnader för parkeringsövervakningen	KS/2026:355	Marianne Johnsson 11:20–11:40
12.	Förfrågan om utökning av arrendedområde Orust Brukshundsklubb, Röra-Bua 1:12	KS/2025:643	Marianne Johnsson 11:40–11:45
13.	Svar på e-förslag om tidsstyrd belysning vid fotbollsplaner	KS/2025:1860	(Ronnie Nilsson)
14.	Svar på motion från Martin Reteike (MP) om båtbottentvättar	KS/2026:193	(Liam Karlsson)
15.	Beslut om delning av detaljplan Östra Dalby	KS/2021:1594	(Daniel Rutgersson)
16.	Beslut om godkännande av markanvisningsavtal avseende Östra Dalby, område B	KS/2022:746	(Elin Bergendahl)
17.	Beslut om förlängning av markanvisning för del av Varekil 1:172	KS/2022:385	(Elin Bergendahl)
18.	Beslut om upplåtelse av 25-årigt arrende till Nösunds Havshotell	KS/2026:665	(Erik Ysander)
19.	Beslut om revidering av parkeringstaxa	KS/2026:507	(Marianne Johnsson)
20.	Beslut om revidering av felparkeringsavgifter	KS/2026:508	(Marianne Johnsson)
21.	Ordföranden informerar	KS/2026:23	Anders Arnell

2026-05-04

Utskottet för samhällsutveckling

ORUST KOMMUN

Anders Arnell (M)
OrdförandeElias Martinsson
Sekreterare

2026-05-04

Utskottet för samhällsutveckling

Sektorchefen informerar, KS/2026:22, Sarah von Liewen



2026-05-04

Utskottet för samhällsutveckling

**Information om biblioteksverksamheten, KS/2026:355, Rikard Wingård,
Johannes Berntsson**



2026-05-04

Utskottet för samhällsutveckling

Information från fastighetsenheten, KS/2026:355, Ronnie Nilsson



2026-05-04

Utskottet för samhällsutveckling

Information från avfallsenheten, KS/2026:355, Andreas Sjögren, Vilma Vinghamre



2026-05-04

Utskottet för samhällsutveckling

**Information om stämningsansökan, detaljplan Mollösunds hamnplan,
KS/2025:606, Rickard Karlsson**



2026-05-04

Utskottet för samhällsutveckling

Dialog om detaljplan för Svanesund centrum södra, KS/2021:1598, Maria Ekström, Madeleine Zetterström



2026-05-04

Utskottet för samhällsutveckling

**Information inför beslut om markanvisning för del av Henån 1:306, Åvägen,
KS/2020:1538, Nina Hansson**



2026-05-04

Utskottet för samhällsutveckling

**Dialog inför granskning - ändring av detaljplan för Morlanda-Slätthult 2:28,
KS/2025:109, Elisabeth Karlsson**



2026-05-04

Utskottet för samhällsutveckling

**Dialog inför samråd av detaljplan för Hällevik 1:223 m.fl., KS/2023:1784,
Klara Holtz Eklånge, Elin Bergendahl**



2026-05-04

Utskottet för samhällsutveckling

**Information inför beslut om planbesked för fastigheten Svanesund 3:20,
KS/2026:366, Axel Olsson**



2026-05-04

Utskottet för samhällsutveckling

**Information om intäkter och kostnader för parkeringsövervakningen,
KS/2026:355, Marianne Johnsson**



2026-05-04

Utskottet för samhällsutveckling

Förfrågan om utökning av arrendeområde Orust Brukshundsklubb, Röra-Bua 1:12, KS/2025:643, Marianne Johnsson

2026-05-04

Utskottet för samhällsutveckling

Svar på e-förslag om tidsstyrd belysning vid fotbollsplaner, KS/2025:1860,**Förslag till beslut**

Kommunfullmäktige beslutar att:

Utreda förutsättningarna för tidsstyrd belysning vid fotbollsplanen vid Henåns skola, i syfte att öka tillgängligheten för spontanidrott.

Sammanfattning av ärendet

Ett e-förslag har inkommit där förslagsställaren föreslår att tidsstyrd belysning, som kan aktiveras exempelvis i 60 minuter när det är mörkt, ska installeras vid kommunens fotbollsplaner. Som exempel lyfts den lösning som redan finns vid konstgräsplanen i Varekil. Förslagsställaren efterfrågar särskilt att en sådan lösning införs vid Henåns skola för att möjliggöra spontanidrott året runt.

Bedömning

Förvaltningen ser positivt på förslaget om att utreda möjligheten till tidsstyrd belysning vid konstgräsplanen vid Henåns skola, i syfte att skapa bättre förutsättningar för spontanidrott för barn och unga. Platsen är redan idag en viktig mötes- och aktivitetsyta, och en tidsstyrd belysningslösning kan bidra till ökad tillgänglighet under den mörka delen av året.

För att kunna ta ställning till ett eventuellt införande krävs dock en samlad bedömning av förutsättningarna just vid denna plats. Det gäller bland annat tekniska lösningar, investerings- och driftkostnader, drift- och underhållsansvar samt hur styrningen av belysningen kan utformas på ett ändamålsenligt sätt. Vidare behöver hänsyn tas till närboende, exempelvis genom att utreda lämpliga tider för belysning för att undvika störningar, samt vilka tillstånd eller regelkrav som kan vara aktuella.

En sådan avgränsad utredning ger kommunen ett tydligt beslutsunderlag för att bedöma om och hur tidsstyrd belysning kan införas vid konstgräsplanen vid Henåns skola.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2026-04-20

E-förslag nr 29709 daterad 2025-12-16

Beslutet skickas tillFörslagsställaren
Fastighetschef

2026-05-04

Utskottet för samhällsutveckling

Svar på motion från Martin Reteike (MP) om båtbottentvättar, KS/2026:193,**Förslag till beslut**

Kommunfullmäktige beslutar att:

Avslå förslaget med hänvisning till tjänsteskrivelse daterad 2026-04-20.

Sammanfattning av ärendet

En motion från Miljöpartiet, inlämnad av Martin Reteike, föreslår att Orust kommun ska anlägga spolplattor med reningsanläggning i samtliga kommunala hamnar där det finns ramper eller motsvarande för sjösättning och upptag av båtar. Motionen föreslår vidare att investeringskostnader som inte täcks av LOVA-bidrag ska finansieras genom avgifter i respektive hamn. Därutöver föreslås att kommunens tillsyn ska omfatta privata aktörer som erbjuder vinterförvaring av båtar utan att ha av kommunen kända bottentvättar.

Förvaltningens samlade bedömning är att motionens syfte är angeläget ur miljösynpunkt, men att föreslagna åtgärder medför betydande praktiska, ekonomiska och verksamhetsmässiga konsekvenser. Förvaltningen konstaterar även att den efterfrågade funktionen i stor utsträckning redan tillgodoses genom befintliga privata anläggningar samt genom kommunens nuvarande arbetssätt. Mot denna bakgrund föreslås att motionen avslås.

Utredning

Motionen utgår från gällande rekommendationer om att bottentvätt av båtar målade med biocidfärger ska ske på spolplatta med reningsanläggning. Motionären pekar på att Orust kommun i dagsläget saknar sådana anläggningar i kommunal regi, trots att privata aktörer på ön tillhandahåller bottentvättar.

Vidare framhålls möjligheten att söka statligt LOVA-bidrag för investeringar samt att finansiering av resterande kostnader kan ske genom justerade avgifter i hamnverksamheten. Motionen lyfter också behovet av att säkerställa tillsyn av privata aktörer som erbjuder vinterförvaring av båtar.

Orust kommun har i dagsläget inga egna spolplattor eller reningsanläggningar för bottentvätt. Kommunen bedriver inte heller någon verksamhet med båtlyft. Däremot finns obemannade sjösättningsramper i fem av kommunens åtta hamnar. Dessa ramper är öppna för allmänheten, tillgängliga dygnet runt året om och kostnadsfria att använda.

Placering

Etablering av spolplatta med rening kräver tillgång till lämplig yta samt tekniska lösningar för uppsamling och rening av spolvatten. Anläggningarna behöver dimensioneras utifrån de största båtar som förväntas nyttja dem. I flera av kommunens hamnar är tillgängliga ytor begränsade, och ramperna är ofta belägna i nära anslutning till parkeringsytor, parkmiljöer eller badplatser.

2026-05-04

Utskottet för samhällsutveckling

En installation kan därför innebära att befintliga ytor såsom parkeringsplatser och andra ytor behöver tas i anspråk eller byggas om. I vissa fall kan det även krävas att spolplattan placeras längre från rampen, vilket i sin tur påverkar funktionalitet och tillgänglighet. Dessa frågor bedöms behöva utredas särskilt för varje tänkt lokalisering.

Friluftsliv

Kommunens nuvarande modell med öppna och avgiftsfria ramper bedöms bidra till ökad tillgänglighet till kust och hav samt främja friluftsliv. Ramperna används inte enbart av fritidsbåtar utan även för sjösättning av exempelvis kajaker och kanoter.

Förvaltningen bedömer att den höga tillgängligheten också kan ha en indirekt miljöeffekt, genom att det uppmuntrar till att ta upp båtar oftare. Eftersom påväxt på båtbottnen främst uppstår vid längre tids förtöjning i vatten, kan frekvent upptag minska behovet av bottentvätt. Eventuella avgifter för nyttjande av ramper eller spolplattor bedöms riskera att minska denna användning.

Marknad och konkurrens

Det finns i dagsläget flera privata aktörer på Orust som erbjuder båtbottentvätt genom etablerade spolanläggningar. Båtagare har därmed redan tillgång till denna tjänst inom kommunen.

Det finns idag godkända spolplattor på nedan angivna platser på Orust. Samtliga av nedan angivna aktörer erbjuder tjänsten till allmänheten. Det kan finnas ytterligare aktörer på Orust utöver de som anges nedan.

Bröderna Martinssons Varvs AB
Svineviken, 473 95 Henån

Orust Yacht Service AB
Varvsvägen 1, 473 31 Henån

Vindön Marin AB
Vindön 424, 473 91 Henån

Hagekilens Båthamn AB
Hagevägen 35, 474 92 Ellös

Rossö Båthamn (Råssö Båthamnsförening ek. förening)
Rossö Båthamn, 472 97 Varekil

Mollösunds Båtservice
Gamla vägen 35, 474 70 Mollösund

Svanesunds Båtklubb
Svanudden, 472 31 Svanesund

2026-05-04

Utskottet för samhällsutveckling

En kommunal etablering av motsvarande anläggningar innebär att kommunen träder in på en marknad där privata företag, föreningar och klubbar redan är verksamma. Förvaltningen bedömer att konsekvenserna för lokala näringsidkare bör beaktas, och att en sådan analys i nuläget saknas.

Jämförelse med andra kommuner

Det förekommer att bottenbåtar i vissa kommuner drivs i kommunal regi, exempelvis i Tanum, Stenungsund och Lysekil. Gemensamt för dessa kommuner är dock att majoriteten av bottenbåtarna inom respektive kommun inte drivs av kommunen själv, utan av privata aktörer.

Ekonomi

Investering

Kostnaden för att anlägga en spolplatta med steg 2-rening, utan lyftfunktion, uppskattas normalt till cirka 500 000–1 200 000 kronor per anläggning. Kostnaden kan dock variera mycket beroende på lokala förutsättningar, anläggningens storlek och teknisk utformning. För att ta fram mer exakta kalkyler krävs platsbundna utredningar.

Drift

Utöver investeringskostnad tillkommer löpande driftkostnader, bland annat för:

- Personal (dagligt underhåll, rengöring m.m.)
- Service och filterbyten
- Provtagning och reparationer
- Hantering och transport av miljöfarligt avfall
- Elkonsumtion

Den årliga driftkostnaden bedöms uppgå till cirka 20 000–50 000 kronor per anläggning, beroende på nyttjandegrad och anläggningstyp.

Motionen föreslår att kostnader som inte täcks av bidrag ska finansieras genom avgifter i respektive hamn. Detta är i praktiken möjligt, förutsatt att kommunstyrelsen beslutar om förändringar i gällande hamn- och båtplatstaxa. En sådan modell innebär dock att avgiftsnivåerna skulle skilja sig mellan hamnar, alternativt att kostnader fördelas på samtliga båtplatsinnehavare oavsett faktisk tillgång till anläggning.

Förvaltningen ser även en risk att särskilda nyttjandavgifter för spolplatta eller ramp kan minska användningen, vilket i förlängningen kan få negativa effekter för både friluftsliv och miljö.

Tillsyn

Tillsyn över verksamheter som erbjuder vinterförvaring av båtar hanteras av kommunens miljöenhet. Enligt utlåtande från miljöchef omfattas dessa verksamheter redan av miljö- och byggnadsnämndens tillsynsansvar som miljöfarliga verksamheter, även om de inte är anmälningspliktiga.

Tillsynen bedrivs huvudsakligen i projektform, med prioriteringar utifrån tillgängliga resurser. Ett samlat tillsynsprojekt av detta slag har ännu inte genomförts i kommunen, men frågan ryms inom befintligt tillsynsansvar.

2026-05-04

Utskottet för samhällsutveckling

Bedömning

Förvaltningen bedömer att motionens intentioner är miljömässigt välgrundade. Samtidigt innebär förslaget omfattande investeringar, ökade driftkostnader för verksamheten. Eftersom tillgång till bottentvättar redan finns genom privata aktörer och tillsynsansvaret redan är reglerat, föreslås att kommunfullmäktige avslår motionen.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2026-04-20

Motion - Bottentvättar för båtar på Orust, Martin Reteike (MP)

Beslutet skickas till

Martin Reteike, Miljöpartiet

Gata/Park enheten

2026-05-04

Utskottet för samhällsutveckling

Beslut om delning av detaljplan Östra Dalby, KS/2021:1594,**Förslag till beslut**

Kommunstyrelsens utskott för samhällsutveckling beslutar att:

1. Detaljplanen för Östra Dalby delas i två delar, Rosenkasen och Ängsbergets fot.
2. Kommunen tar över finansieringen för Rosenkasen

Sammanfattning av ärendet

Markanvisningen för Östra Dalby ger markanvisad exploatör, Studor, möjlighet att driva två delområden (Rosenkasen och Ängsbergets fot) av programområdet vidare i en eller två detaljplaner. Kommunen har utöver Studors delområden planerat för att exploatera delområde Högelid (område C i bilaga 1) för kommunala tomter. Område Högelid ingår som en mindre del av detaljplanen för Ängsbergets fot.

Exploatören har signalerat att de önskar koncentrera sig på det delområde som kallas Ängsbergets fot (område B i bilaga 1). Förvaltningen har internt analyserat förutsättningarna för kommunen att driva vidare delområde Rosenkasen (område A i bilaga 1).

Kommunen anser att det finns goda möjligheter att pröva Rosenkasen i egen regi som en fristående detaljplan, men med beröringspunkter i fråga om gemensamma utredningsbehov för de olika delområdena; tex trafik, väg- och dagvattenutredning.

Konsekvensen blir att kommunen tar fram och finansierar detaljplan för delområde Rosenkasen vilket kan resultera i 120-140 bostäder i småhus, parhus, radhus och lägenheter. Förslagsvis går kommunen ut med markanvisning för Rosenkasen efter laga kraftvunnen plan, och när marknadsförutsättningarna förbättrats. Tydliga exploateringsförutsättningar i en gällande plan, ett mycket attraktivt, naturskönt bostadsområde nära skola och centrum tillsammans med en förbättrad konjunktur bedöms sammantaget innebära goda förutsättningar för en sådan markanvisning.

Konsekvensen i närtid blir att ett nytt plankostnadsavtal, eller tillägg till gällande, behöver tas fram samt att markanvisningsavtal behöver göras om.

Historik

Ett planprogram för Dalby har tagits fram som ett inledande arbete för exploatering av mark i närheten av Henån. Efter att planprogrammet antagits genomförde kommunen en markanvisningstävling där Studor fick anvisning för delområde Ängsbergets fot samt Rosenkasen. Planavtal för detta har tecknats med exploatör.

Då vi befinner oss i en lågkonjunktur blir en exploatering av den omfattning som markanvisningen innebär omfattande för en enskild exploatör. Exploatören har därför signalerat att de önskar koncentrera sig på det delområde som kallas Ängsbergets fot.

2026-05-04

Utskottet för samhällsutveckling

Bedömning

Kommunen anser det vara viktigt att driva Östra Dalby som en samlad exploatering med för delområdena gemensamma beröringspunkter vilket skapar bättre förutsättningar för en god markanvändning och ökade mervärden.

Inledningsvis föreslås en vägutredning för Rosenkasen tas fram då tillfart till området är en central fråga, såväl för tekniskt som ekonomiskt genomförande. Frågan om tillfartsväg kan komma att påverka även exploatering av Högelid som Ängsbergets fot. Flera naturvärdesutredningar är redan gjorda för Rosenkasen som visar att området går att exploatera ur naturvärdessynpunkt, samt att flera utredningar från programskedet såsom fornlämningsutredning kan ligga till underlag för fortsatt arbete. Tillkommande utredningar bedöms inledningsvis vara en mer projektspecifik vägutredning (vilket omnämns ovan), dagvattenutredning samt bergs- och geoteknik.

Uppskattade kostnader för projektspecifika utredningar:

Vägutredning: 60 000:-

Gata, VA, Dagvatten: 250 000:-

Bergs- och geoteknik: 100 000:-

Kommunen bedömer att det finns goda möjligheter att driva Rosenkasen i egen regi. Genom att driva projektet i egen regi med egna personalresurser för framtagande av planhandlingar kommer kostnaden för dessa hållas nere. Uppskattad kostnad för framtagande av planhandlingar är 200 000:-

Till detta tillkommer mindre kostnader för ajourföring av grundkarta, framtagande av fastighetsförteckning, handläggning mark och exploatering osv. Samt eventuella tillkommande utredningar. Den totala kostnaden bedöms hanterbar inom ramen för planenhetens driftbudget för detaljplaner under kommande år. Detaljplanen för Rosenkasen bedöms kunna färdigställas under slutet av 2027.

En detaljplan för delområde Rosenkasen kommer resultera i upp till 120-140 bostäder i småhus, parhus, lägenheter. Den kommunala delen av detaljplanen för Ängsbergets fot, Högelid, kan ge upp till 20 bostäder, via kommunala tomter. Förslagsvis markanvisas området Rosenkasen efter lagakraftvunnen plan. Tydliga exploateringsförutsättningar i en gällande plan, ett mycket attraktivt, naturskönt bostadsområde nära skola och centrum tillsammans med en förbättrad konjunktur bedöms sammantaget innebära goda förutsättningar för en sådan markanvisning.

Konsekvensen i närtid blir att ett nytt plankostnadsavtal, eller tillägg till gällande, behöver tas fram samt att markanvisningsavtal behöver göras om.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2026-04-20

Bilaga 1 – info delning Dalby 2026-04-07

Beslutet skickas till

2026-05-04

Utskottet för samhällsutveckling

Studor

Mark- och exploateringsenheten

Planenheten

2026-05-04

Utskottet för samhällsutveckling

Beslut om godkännande av markanvisningsavtal avseende Östra Dalby, område B, KS/2022:746,**Förslag till beslut**

Kommunstyrelsen beslutar att:

Godkänna markanvisningsavtal avseende Östra Dalby område B, daterat 2026-04-17.

Sammanfattning av ärendet

Kommunen bjöd in till markanvisning för Östra Dalby hösten 2022. I början av 2023 tecknades markanvisningsavtal för två av tre delområden, område A (Rosenkasen) och B (Ängsbergets fot), medan område C (Högelid) beslutades planläggas för kommunala tomter.

Exploatören för område A och B har nu önskat att fokusera på område B, vilket har lett till att ett nytt markanvisningsavtal tagits fram som enbart omfattar detta område. Inom område B planeras cirka 42 bostäder med upplåtelseformen bostadsrätt. Att område A utgår ur markanvisningen ger kommunen möjlighet att pröva området genom detaljplan i egen regi, med möjlighet till ny markanvisning i ett senare skede.

Det nya markanvisningsavtalet har samma villkor och markpris som gällde för område B i ursprungligt markanvisningsavtal.

Utredning

Kommunen gick ut med en inbjudan till markanvisning för Östra Dalby hösten 2022. Under början av 2023 tecknades ett markanvisningsavtal för två av tre delområden, område A (Rosenkasen) och B (Ängsbergets fot). Det tredje delområdet, område C (Högelid), beslutades att planläggas för kommunala tomter.

Exploatören som markanvisades område A och B har nu önskat koncentrera sig på område B. Ett nytt markanvisningsavtal har tagits fram som syftar till att begränsa markanvisningen till att endast omfatta område B. Enligt anbudet på markanvisningen avser Exploatören uppföra cirka 42 bostäder med upplåtelseformen bostadsrätt inom område B.

Genom att område A inte längre ingår i markanvisningen kan kommunen i egen regi pröva område A i en detaljplan. Det finns möjlighet att markanvisa området på nytt i senare skede.

Markanvisningsavtalet reglerar ansvar, kostnadsfördelning och vilket markområde som exploatören ska få förvärva. Det nya avtalet har samma villkor och samma markpris som gällde för område B enligt tidigare avtal. Enligt markanvisningsavtalet ska kommunen ansvara för projektering och anläggande av gata samt vatten- och avlopp (VA), medan exploatören ersätter kommunen för de faktiska kostnaderna, som fördelas mellan delområdena. Kommunen ansvarar för eventuella kostnader för markföreningar och för 30 procent av arkeologiska kostnader, vilket inte bedöms finnas inom område B. Övriga exploateringskostnader bekostas av

2026-05-04

Utskottet för samhällsutveckling

exploatören. Markanvisningsavtalet gäller i två år, och innan avtalstidens slut ska ett genomförandeavtal tecknas och antas av kommunstyrelsen i samband med antagande av ny detaljplan.

Bedömning

Exploatering inom område A kräver stora investeringar i ett initialt skede för att anlägga gata och VA. Med hänsyn till att vi befinner oss i en lågkonjunktur finns generellt en osäkerhet i vilka kostnader ett projekt klarar av att bära.

Om kommunen tar fram en detaljplan för område A finns möjlighet att gå ut med en ny markanvisning i senare skede, antingen under planprocessen eller efter lagakraftvunnen plan. Då finns även möjlighet att i samband med planarbetet skapa en tydligare bild över vilka kostnader exploateringen kommer att innebära. Detta upplägg bedöms bli mer attraktivt för en exploatör. Därför föreslår förvaltningen att nytt markanvisningsavtal för endast område B tecknas.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2026-04-23

Markanvisningsavtal avseende Östra Dalby område B, daterat 2026-04-17

Översiktskarta över delområden, Östra Dalby

Beslutet skickas till

2026-05-04

Utskottet för samhällsutveckling

**Beslut om förlängning av markanvisning för del av Varekil 1:172,
KS/2022:385,****Förslag till beslut**

Kommunstyrelsen beslutar att:

Godkänna tilläggsavtal till markanvisning för del av Varekil 1:172, daterat 2026-02-26.

Sammanfattning av ärendet

Kommunen har sedan 2022 ett markanvisningsavtal för del av kommunens fastighet Varekil 1:172. Markanvisningen är kopplad till detaljplanen för Varekil 1:19 och syftar till att exploatören ska få köpa kommunal mark som planläggs för bostäder i anslutning till exploatörens egen fastighet. Markanvisningsavtalet har förlängts en gång tidigare och är för närvarande giltigt fram till 2026-06-30.

Detaljplanen för Varekil 1:19 är i stort sett färdigställd, men planens antagande har blivit fördröjt på grund av att trafiksituationen i korsningen mellan väg 160 och väg 178 (Varekilskrysset) har behövt utredas och hanteras i dialog med Trafikverket. Detaljplanen väntas kunna antas i början av 2027. Markanvisningsavtalet behöver vara giltigt fram tills att det ersätts av ett exploateringsavtal, vilket sker i samband med att detaljplanen antas. Markanvisningsavtalet föreslås förlängas till 2027-06-30.

Utredning

Kommunen har sedan 2022 ett markanvisningsavtal för del av kommunens fastighet Varekil 1:172. Markanvisningen är kopplad till detaljplanen för Varekil 1:19. Markanvisningen syftar till att exploatören ska få köpa kommunal mark som planläggs för bostäder i anslutning till exploatörens egen fastighet. Markanvisningsavtalet har förlängts en gång tidigare och är för närvarande giltigt fram till 2026-06-30.

Markanvisningsavtalet ska ersättas av ett exploateringsavtal som reglerar kostnader och ansvar kopplat till detaljplanens genomförande. Beslut om att godkänna exploateringsavtalet tas samtidigt som beslut om att anta detaljplanen. Därför behöver markanvisningsavtalet vara giltigt fram till att detaljplanen antas.

Detaljplanen för Varekil 1:19 var på granskning från februari till mars 2025. I samband med granskningen yttrade sig Trafikverket att en trafikutredning som tar hänsyn till kommunens samtliga trafikallstrande utvecklingsområden behövde genomföras för att bedöma om den sammanlagda trafikallstringen har påverkan på det statliga vägnätet i Varekil. En trafikutredning för korsningen mellan väg 160 och väg 178 (Varekilskrysset) har genomförts och visar att åtgärd kan komma att krävas för att undvika köbildning i framtiden.

Innan detaljplanen antas behöver därför ett avtal om fördelning av ansvar och kostnader tecknas med Trafikverket angående kapacitetshöjande åtgärder i korsningen mellan väg 160 och väg 178,

2026-05-04

Utskottet för samhällsutveckling

Varekilskrysset. Ett sådant avtal väntas kunna vara på plats under slutet av 2026 eller början av 2027. Innan detaljplanens antagande behöver kommunen även ta fram en modell för hur kommunen ska ta ut medfinansieringsersättning från fastighetsägare/exploatörer som förväntas få en värdeökning av den transportinfrastruktur som kommunen medfinansierar. Modellen arbetas in i kommunens riktlinjer för exploateringsavtal, och väntas finnas på plats hösten 2026.

Detaljplanen väntas med hänvisning till ovanstående kunna antas i början av 2027.

Bedömning

Markanvisningsavtalet bör förlängas så att det är giltigt fram till att detaljplanen kan antas. Markanvisningsavtalet föreslås därför förlängas med ett år, till 2027-06-30.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2026-04-23

Markanvisningsavtal för del av Varekil 1:172, daterat 2022-04-11

Tilläggsavtal till markanvisning för del av Varekil 1:172, daterat 2024-11-13

Tilläggsavtal till markanvisning för del av Varekil 1:172, daterat 2026-02-26

Översiktskarta

Beslutet skickas till

Mark- och exploatering

2026-05-04

Utskottet för samhällsutveckling

**Beslut om upplåtelse av 25-årigt arrende till Nösunds Havshotell,
KS/2026:665,****Förslag till beslut**

Kommunstyrelsen beslutar att:

Kommunens representant i Nösunds samfällighetsförening ska medverka till:

1. att upplåta 25-årigt arrendeavtal till Nösunds Havshotell avseende befintlig SPA-anläggning samt
2. att godkänna säkerhetsöverlåtelse av arrenderätten till Orusts Sparbank

Sammanfattning av ärendet

Nösunds Havshotell har ansökt om friköp av marken under befintlig SPA-anläggning och i andra hand önskat att nytt arrende upplåts med en arrendetid om 25 år samt att medgivande lämnas till en säkerhetsöverlåtelse av arrenderätten till Orusts Sparbank.

Beslut om överlåtelse eller upplåtelse av den samfälliga marken kan bara fattas på samfällighetsföreningens stämma, men kommunen kan som delägare delta i omröstning på föreningsstämman.

Enligt beslut i Kommunstyrelsen 2023 ska kommunen inte sälja strandnära mark och förvaltningen föreslår därför att kommunen i samfällighetsföreningen ska verka för att marken för SPA-anläggningen fortsatt upplåts med arrende. Förvaltningen föreslår att kommunen verkar för att samfällighetsföreningen tecknar nytt 25-årigt arrendeavtal med Nösunds Havshotell för SPA-anläggningen samt godkänner säkerhetsöverlåtelse till Orusts Sparbank.

Utredning

Nösunds Havshotell har ansökt om friköp av marken under befintlig SPA-anläggning belägen på Nösund s:15. Eftersom Nösund s:15 utgörs av samfällig mark för flera fastigheter och förvaltas av Nösunds samfällighetsförening är det samfällighetsföreningen som beslutar om överlåtelse eller upplåtelse av marken. Kommunen är dock delägare i samfälligheten och kommunens representant kan i samfällighetsföreningen genom deltagande på samfällighetsföreningens möten vara med och påverka vilka beslut som fattas.

SPA-anläggningen som tillhör Nösunds Havshotell färdigställdes år 2010 och avtal om anläggningsarrende tecknades med Nösunds samfällighetsförening. Avtalsperioden omfattar 25 år och löper ut 31 december 2033.

Frågan om friköp har tidigare tagits upp i Utskottet för samhällsutveckling 2019-05-13 varvid utskottet ställde sig negativt till försäljning. Vid information i utskottet 2026-04-07 framkom att utskottet står fast vid detta ställningstagande som också har stöd i Kommunstyrelsens beslut från 2023-01-25 om att inte sälja strandnära mark- och vattenområden om det inte finns särskilda skäl.

2026-05-04

Utskottet för samhällsutveckling

Om friköp inte skulle medges har Nösunds Havshotell i andra hand önskat att nytt 25-årigt arrendeavtal tecknas och att samfällighetsföreningen godkänner en säkerhetsöverlåtelse av arrenderätten till Orust Sparbank.

För verksamheter är det viktigt att ha möjligheten till pantsättning även av anläggningar som inte ligger på den egna fastigheten, vilket är möjligt genom en säkerhetsöverlåtelse av arrenderätten till banken. Detta kräver dock att markägaren lämnar sitt medgivande genom tecknande av en markägarförklaring. Säkerhetsöverlåtelser innebär att banken kan överta arrenderätten och även överlåta arrenderätten till annan part. För markägaren innebär det att en ny arrendator kan tillträda utan att markägaren har möjlighet att förhindra det, men eftersom arrendeavtalet fortsätter gälla med oförändrade villkor försämrar inte markägarens ställning i arrendeförhållandet.

För att arrenderätten ska utgöra en god säkerhet för banken bör arrendetiden vara tillräckligt lång. Eftersom endast sju år återstår av arrendetiden har banken önskemål om att förlänga arrendeperioden vilket kan ske genom att ett nytt arrendeavtal tecknas med en arrendetid om 25-år.

Bedömning

Beslut om överlåtelse eller upplåtelse av den samfällda marken kan bara fattas på samfällighetsföreningens stämma. Kommunen bör genom sin representant i samfällighetsföreningen verka för att den samfällda marken förvaltas på samma sätt som kommunen förvaltar kommunal mark. Enligt Kommunstyrelsens beslut 2023-01-25 ska kommunen inte sälja strandnära mark- och vattenområden om det inte finns särskilda skäl. Samma sak bör gälla samfälld mark där kommunen är delägare och kommunen bör därför inte medverka till att samfällighetsföreningen överlåter marken under SPA-anläggningen genom friköp.

Nösunds Havshotell och den aktuella SPA-anläggningen har ett stort underhållsbehov och det är ett rimligt önskemål från arrendatorn om en förlängning av arrendeperioden i samband med att en större investering i anläggningen ska genomföras.

Förvaltningen bedömer att kommunens intresse som delägare i Nösunds samfällighet inte påverkas negativt av att samfällighetsföreningen tecknar nytt 25-årigt arrendeavtal med Nösunds Havshotell för SPA-anläggningen samt godkänner säkerhetsöverlåtelse till Orusts Sparbank.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2026-04-23

Beslutet skickas till

Mark- och exploateringsenheten

2026-05-04

Utskottet för samhällsutveckling

Beslut om revidering av parkeringstaxa, KS/2026:507,**Förslag till beslut**

Kommunfullmäktige beslutar att:

1. Anta en reviderad taxa för parkering som innebär att:
 - a) parkeringstaxan omarbetas till fem taxenivåer enligt en bokstavsstruktur (Taxa A–E),
 - b) en ny taxenivå, (Taxa D), införs med avgiften 5 kronor per timme och 80 kronor per dygn,
 - d) avgiftsperioden för säsongsreglerade parkeringar ändras till perioden 15 maj–15 september, samt
 - e) samma avgiftsperiod och taxa för boendeparkering ska gälla i Ellös och Mollösund, vilket innebär perioden 15 maj–15 september samt avgiften 500 kronor per månad och 1 400 kronor per säsong.
2. Den nya taxan och den ändrade avgiftsperioden börjar gälla från och med 15 juni 2026.

Sammanfattning av ärendet

Kommunen tog i november 2025 beslut om ändrade parkeringsavgifter på kommunala parkeringsplatser. Som kustkommun har Orust ett kraftigt ökat besöksstryck under sommarhalvåret, vilket leder till hög belastning på parkeringsplatser i attraktiva lägen. Förvaltningen har, mot bakgrund av uppmaning från Polismyndigheten samt egna erfarenheter, sett behov av att förtydliga och förenkla den nuvarande parkeringstaxan.

Syftet med revideringen är att skapa en tydligare och mer enhetlig taxestruktur samt att säkerställa att parkeringsavgifter endast tas ut under perioder då det finns en faktisk och påtaglig trafikbelastning. Genom förändringen förbättras kommunens möjligheter att styra trafikflöden och öka tillgången till parkeringsplatser, särskilt i områden med hög efterfrågan under högsäsong. Revideringen syftar också till att anpassa både avgiftsnivåer och avgiftsperioder på ett mer ändamålsenligt sätt, så att dessa samspelar bättre mellan kommunala parkeringsplatser och de parkeringar som hanteras av vägföreningar.

Förvaltningen föreslår:

- att parkeringstaxan omarbetas till fem taxenivåer för ökad flexibilitet
- taxenivåerna benämns enligt en bokstavsstruktur (A–E),
- att en ny taxenivå (Taxa D) införs med 5 kronor per timme och 80 kronor per dygn
- att avgiftsperioden begränsas till 15 maj – 15 september för de taxor där säsongsvariationerna är tydliga.

2026-05-04

Utskottet för samhällsutveckling

Utredning

Kommunen har rätt att ta ut en parkeringsavgift på kommunala parkeringsplatser i syfte att reglera trafiken. Det innebär att avgiften ska styra trafiken och öka tillgången till parkeringsplatser. Efterfrågan av parkeringsplatser på Orust är hög under sommaren, främst i kustnära orter där tillgången är begränsad under perioden maj till september.

Utöver de kommunala parkeringarna finns det parkeringar som förvaltas av vägföreningar. Kommunen samverkar med vägföreningarna för att få en enhetlig struktur på parkeringsregler och avgifter samt för att uppnå syftet att reglera trafiken. Vilka regler som gäller för respektive parkering beslutas i lokala trafikföreskrifter. Nyligen har Polismyndigheten skickat ut information till kommunerna med upplysning om att det tydligt måste framgå i de beslutade lokala trafikföreskrifterna vilken taxa som gäller för de avgiftsbelagda parkeringsplatserna. Enligt en utredning utförd av SKR är det inte tillräckligt att hänvisa till den av kommunfullmäktige beslutade taxan utan parkeringsavgiftens storlek i kronor måste vara beslutad i en lokal trafikföreskrift. För att inte behöva ändra alla de lokala trafikföreskrifterna varje gång man vill ändra taxan kan man i stället fastställa olika taxenivåer till exempel Taxa A eller Taxa B och hänvisa till en särskild trafikföreskrift som redogör för vad respektive taxa innebär uttryckt i kronor.

I orterna Ellös och Mollösund där många fastigheter inte har egen parkering tillämpas boendeparkering vilket innebär att boende kan köpa boendekort för perioder av en månad, ett halvår eller helår.

Bedömning

För att följa Polismyndighetens rekommendationer och SKR:s utredningsresultat bör kommunens taxekonstruktion ändras. Förvaltningen föreslår att taxan i stället för att namnge specifika parkeringsplatser anger taxenivåer enligt en bokstavsstruktur, A-E, enligt bilaga daterad 2026-04-23. Genom att fastställa fem olika taxenivåer erhålls en flexibilitet som gör att taxorna för de olika parkeringarna lättare kan ändras över tid ifall parkeringssituationen förändras.

Vad gäller avgiftsperioder kan förvaltningen konstatera att det endast finns lagstöd för att ta ut en parkeringsavgift för att reglera trafiken. Eftersom parkeringsbehovet har stora säsongsvariationer bedömer förvaltningen att det på de flesta parkeringarna i kommunen endast finns behov av att reglera trafiken under perioden 15 maj-15 september. En reglering under en längre period kan utöver avsaknad av lagstöd även bedömas få negativa effekter för permanentboende och åretrunddrivna verksamheter som begränsas i möjligheten att nyttja parkeringar som ändå står tomma.

Avgiftsperioden 15 maj-15 september bör gälla även för boendeparkeringar. I nuläget är avgiftsperioderna inte samma i Ellös och Mollösund. Ellös vägförening har framfört att man avser att bibehålla avgiftsperioden 15 maj- 15 september på de parkeringar som föreningen ansvarar för. Mollösunds samfällighetsförening har framfört önskemål om att ta bort avgift för

2026-05-04

Utskottet för samhällsutveckling

boendeparkering på kommunala parkeringsplatser vintertid då det bland annat försvårar för besökare till permanentboende som inte kan använda lediga parkeringsplatser som är reserverade för boende trots att dessa står tomma.

Förvaltningen bedömer att det inte finns lagstöd för att ta ut avgift för boendeparkering i Mollösund under lågsäsong och kan inte heller se några skäl att tillämpa olika regler för boendeparkeringar i Ellös och Mollösund. Förvaltningen föreslår därför att fastställa samma avgiftsperiod (15 maj- 15 september) och taxa (500 kr/månad och 1400 kr/säsong) för boendeparkeringar i Ellös och Mollösund, vilket ger en enhetlig och tydlig parkeringstaxa.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2026-04-23.

Förslag till reviderad parkeringstaxa, daterad 2026-04-23.

Beslutet skickas till

Mark- och exploateringsenheten

2026-05-04

Utskottet för samhällsutveckling

Beslut om revidering av felparkeringsavgifter, KS/2026:508,**Förslag till beslut**

Kommunfullmäktige beslutar att anta tillägg och revidering av överträdelser för felparkeringsavgifter som innebär att:

1. Följande tre nya överträdelser införs:
 - a. Parkerat med något hjul utanför en uppställningsplats eller annan markering (600 kronor vid överträdelse).
 - b. Stannat eller parkerat på en gång- och cykelbana (600 kronor).
 - c. Parkerat framför infart till en fastighet eller så att fordonstrafik till eller från fastigheten väsentligen försvåras (750 kronor).
2. Överträdelsen ”Förbud att stanna och parkera på parkeringsplats för rörelsehindrade utan tillstånd” revideras till ”Förbud att parkera på parkeringsplats för rörelsehindrade utan tillstånd”.
3. Överträdelsen ”Förbud att stanna och parkera på huvudled” revideras till ”Förbud att parkera på huvudled”.
4. Dubbletten av överträdelsen avseende parkeringsförbud (600 kronor) tas bort.

Sammanfattning av ärendet

2024 beslutade kommunfullmäktige om nya felparkeringsavgifter i enlighet med lagen om felparkeringsavgift (1976:1128). Beslutet innebär att kommunen har rätt att vid förseelser ta ut en felparkeringsavgift.

Förvaltningen har sett över de gällande felparkeringsavgifterna och konstaterat att Orust kommun behöver felparkeringsavgift för ytterligare tre överträdelser. En mindre revidering av texten i två överträdelser krävs för att de ska kunna tillämpas.

Felparkeringsavgifter för nya överträdelser:

- | | |
|--|------------|
| • Parkerat med något hjul utanför en uppställningsplats eller annan markering | 600 kronor |
| • Stannat eller parkerat på en gång- eller cykelbana | 600 kronor |
| • Parkerat framför infart till en fastighet eller så att fordonstrafik till eller från fastigheten väsentligen försvåras | 750 kronor |

Reviderad text i överträdelser:

- Förbud att parkera på parkeringsplats för rörelsehindrade utan tillstånd
- Förbud att parkera på huvudled

2026-05-04

Utskottet för samhällsutveckling

Utredning

För att styra trafiken och öka trafiksäkerheten samt att tillse att lagar och förordningar efterföljs, sker parkeringsövervakning på både kommunens parkeringar (gatumark och tomtmark).

Kommunens taxa för felparkering är en styrning även för andra fastighetsägare och för polismyndigheten då även de övervakar felparkering av fordon. Felparkeringsavgift tas ut när trafikanten har stannat eller parkerat i strid mot beslutade lokala trafikföreskrifter eller mot trafikförordningen (1998:1276). De beslutade lokala trafikföreskrifterna ligger till grund för parkeringsövervakningen i Orust kommun.

Förvaltningen har sett över de gällande felparkeringsavgifterna och konstaterat att Orust kommunen saknar felparkeringsavgift för ytterligare tre överträdelser. Felparkeringsavgifter behövs för följande nya överträdelser:

- Parkerat med något hjul utanför en uppställningsplats eller annan markering 600 kronor
- Stannat eller parkerat på en gång- eller cykelbana 600 kronor
- Parkerat framför infart till en fastighet eller så att fordonstrafik till eller från fastigheten väsentligen försvåras 750 kronor

En mindre revidering av texten i två överträdelser krävs för att de ska kunna tillämpas. Ordet stanna tas bort och reviderad text i överträdelserna blir:

- Förbud att parkera på parkeringsplats för rörelsehindrade utan tillstånd
- Förbud att parkera på huvudled

Bedömning

Förvaltningen föreslår att nuvarande överträdelser i felparkeringsavgiften ska revideras enligt bilaga daterad 2026-04-22

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2026-04-22.

Bilaga daterad 2026-04-22.

Beslutet skickas till

Mark- och exploateringsenheten



2026-05-04

Utskottet för samhällsutveckling

Ordföranden informerar, KS/2026:23, Anders Arnell