ÖRNSKÖLDSVIKS KOMMUN

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

	Sammanträdesdatum	Sida
Kommunstyrelsens tillväxt- och planutskott	2024-04-16	1 (14)

Plats och tid	Trolltjärn, Örnsköldsvik, kl. 09:00 – 09:25
Paragrafer	23 - 28
Ledamöter	Johannes Nordin (M) §§ 23-27, jäv § 28 Carolina Sondell (S) Mikael Malmén (S) Anna-Britta Åkerlind (C) Joseph Daibess (KD)
Tjänstgörande ersättare	Zenitha Nordfjell (S)
Övriga deltagare	Kommundirektör Magnus Haglund Kommunsekreterare Charlotta Edström Stabschef Sofia Johansson Hannsberger Förvaltningschef Carina Edblad Tillväxtchef Peter Selemark Mark- och exploateringschef Frida Nordstrand
Godkännande av närvaro	Kommunstyrelsens tillväxt- och planutskott godkänner att angivna personer är närvarande vid sammanträdet samt ger dem rätt att yttra sig.
Tid för justering	2024-04-19
Ordförande	Johannes Nordin (M) §§ 23-27 Carolina Sondell (S) § 28
Justerare	Zenitha Nordfjell (S)
Sekreterare	Charlotta Edström
Anslagsbevis	Justering tillkännages på kommunens anslagstavla.
Anslaget publiceras	2024-04-20 – 2024-05-13
Protokollet förvaras	Digitalt i kommunstyrelsens diarium

Innehållsförteckning

§ 23 Godkännande av föredragningslista 3
§ 24 Val av justerare 4
§ 25 Informationsärenden TPU 2024-04-16 5
§ 26 Godkännande av förslag till nytt samverkansavtal mellan servicepunkter och Örnsköldsviks kommun 6
§ 27 Godkännande av markanvisningsavtal, Lugnet 8 9
§ 28 Godkännande av tillägg till markanvisningsavtal, del av Örnsköldsvik 7:5 12

§ 23 Godkännande av föredragningslista (Kst/2024:42)

Ärendebeskrivning

Kommunstyrelsens tillväxt- och planutskott har att ta ställning till föreslagen föredragningslista.

Tillväxt- och planutskottets beslut

Kommunstyrelsens tillväxt- och planutskott godkänner föredragningslistan.
- - - - -

§ 24 Val av justerare (Kst/2024:46)

Ärendebeskrivning

Kommunstyrelsens tillväxt- och planutskott har att välja justerare för att justera dagens protokoll.

Tillväxt- och planutskottets beslut

Kommunstyrelsens tillväxt- och planutskott utser Zenitha Nordfjell (S) att justera dagens protokoll.

- - - - -

§ 25 Informationsärenden TPU 2024-04-16 (Kst/2024:22, Kst/2024:373)

Ärendebeskrivning

Vid dagens sammanträde lämnas information och förs överläggningar under följande punkter.

Övriga ärenden

- **Rapport, tak med riskkonstruktion – underspända limträtakstolar**
  Föredragning: skriftlig

Beslutsunderlag

- Kommunledningsförvaltningens beslutsförslag, daterat 15 mars 2024
- Rapport, tak med riskkonstruktion – underspända limträtakstolar, daterad 10 april 2024

Tillväxt- och planutskottets beslut

Kommunstyrelsens tillväxt- och planutskott tar del av informationen.
- - - - -

§ 26 Godkännande av förslag till nytt samverkansavtal mellan servicepunkter och Örnsköldsviks kommun (Kst/2024:316)

Ärendebeskrivning

2008 påbörjades arbetet med att ta fram arbetssätt för servicepunkter i Örnsköldsvik kommun. Örnsköldsvik var först ut i landet med denna samverkansmodell, där kommunen pekar ut vikten av den kommersiella servicen i landsbygdsområden och ger ekonomisk ersättning för uppdragen. I framtagande av det Regionala serviceprogrammet för Västernorrlands län perioden 2010–2013 beslutades det att gemensamt arbeta för fler servicepunkter inom länet. Utifrån den inriktningen fortsatte arbetet med att utöka antalet servicepunkter i kommunen under kommande år.

Kommunstyrelsen beslutade under §62/2011 att anta inriktningen av lokala servicepunkter och gav kommunledningsförvaltningen i uppdrag att jobba vidare med frågan med en budget på upp till 600 000 kronor/år.

Som ett steg i att utveckla servicepunkterna efter över tio års samverkan, startades projektet Framtidens smarta servicepunkter i slutet av 2022 med finansiering från Tillväxtverket med avsikt att utreda platserna, utveckla samverkan och ta fram nya avtal. Projektet har nu tagit fram nya avtal och nytt förslag på utökad medfinansiering att ta beslut om. Genom projektet "Framtidens smarta servicepunkter", har metoden tjänstedesign använts för att identifiera och tillgodose behoven i bygderna kopplade till servicepunkterna. Medborgardialoger, enkäter och fältstudier har visat betydande likheter i behoven av information, service och social samvaro. Som en del av projektet ingick även att granska befintliga avtal och identifiera var potentiella nya servicepunkter kan etableras.

Kommunstyrelsen beslutade redan 2011 att tilldela ersättning till tio servicepunkter. På de orter kommunen valt att se som servicepunkter har avtal tecknas mellan kommunen och en näringsidkare. Det har byggt på ett samverkansavtal och ersättning utgår för de tjänster man kan tillhandahålla. Ersättningen för servicepunkterna har hittills varit kopplad till antalet avtalspunkter och ersättningsnivån har varit enhetlig för samtliga avtalspunkter. För att anpassa servicepunkterna mer flexibelt till bygdernas behov föreslår projektet ett grundavtal som specificerar minimikrav och möjliggör delade avtal, baserade på efterfrågan från både bygden och servicepunkterna.

I tidigare avtal har näringsidkaren kunnat få ersättning upp till 50 000 kr per år uppdelat på fem olika avtalspunkter alla värda 10 000 kr. I det nya förslaget föreslås ett grundavtal där näringsidkaren ersätts med upp till 70 000 kr per år. Med möjlighet till tillvalstjänster så som hemsändning värt 10 000 kr per år.

§ 26 (forts.)

Projektet föreslår även att en årlig summa om 100 000 kr avsätts för behovsstyrda insatser. Dessa medel är avsedda för att möta behov som servicepunkterna kan stöta på under året och som inte kan förutses. Servicepunkterna får sedan ansöka om medel från denna pott. För ökad transparens tas beslut om fördelning av potten av servicepunkterna tillsammans med kommunens representant vid den årliga nätverksträffen. Förslag på ett nytt avtal i sin helhet återfinns som ett beslutsunderlag.
1.
För närvarande har Örnsköldsviks kommun samverkansavtal med tio servicepunkter: Sidensjö, Köpmanholmen, Ulvön, Solberg, Myckelgensjö, Gideå, Flärke, Trehörningsjö, Hemling och Långviksmon. Enligt den antagna landsbygdsstrategin 2014 har även Gottne, Skorped och Mellansel möjlighet att vara servicepunkter men avstått. Inom projektet har det även funnits ett uppdrag att hitta möjlig placering för servicepunkt i Grundsundaområdet. Förslag är att till nya landsbygdsstrategin föreslå Idbyn/Banafjäl som ny ort och plocka bort Gottne. Detta finns inget beslut på ännu men det gör att medfinansieringen för servicepunkter tar höjd för att kunna erbjuda alla 13 bygder möjlighet till avtal.

Kommunens medfinansiering är enligt nuvarande avtal på helårsbasis ca 500 000 kronor vilket är inom den budgetram som beslutades 2011. Det nya avtalsförslaget innebär upp till 80 000 kr per servicepunkt på upp till 13 bygder. Där finns även en rörlig pott på 100 000 kr per år för behovsstyrda insatser. Det innebär en maximal summa på upp till 1 140 000 kr per år. 60 000 kr per år reserveras för drift av surfplattor eller andra kostnader som ligger i kommunens åtagande enligt avtalet vilket ger en total kostnad på 1 200 000 kr per år.

I samband med budgeten för 2022 tillsköts extra medel för servicepunkter med utökad budgetram till 1 200 000 kr per år för att arbeta med utveckling av servicepunkterna. Dessa medel har bland annat medfinansierat det projekt som drivs med uppväxling av Tillväxtverket. I takt med att projektet avslutas och de nya avtalsförslagen färdigställs, kommer den budgetramen omfördelas till servicepunkterna och från 2025 avsätts hela summan till servicepunkterna enligt förslaget ovan.

Kommunledningsförvaltningens kommentarer

Om kommunstyrelsen väljer att avsluta grundfinansiering kommer servicepunkterna att behöva avvecklas. Utifrån den dialog som skett och att avtalen varit statiska under över 10 år är det rimligt med en ökning av ersättning som även landar inom den budgetram som finns.

§ 26 (forts.)

Kommunledningsförvaltningen förordar att arbetet med samverkansplattormen fortsätter. Det går även i linje med nuvarande landsbygdsstrategi och översiktsplanens intentioner. Utifrån att budget finns avsatt redan på tillväxtavdelningen finns även ekonomiska förutsättningar att redan under 2024 förnya avtalen och utöka ersättningen.

Prövning av barnets bästa

Att bibehålla lokal service är en viktig faktor för att bidra till ett långsiktigt hållbart och inkluderande samhälle. Resultaten kommer att bidra till bättre förutsättningar för barn och ungdomar i våra bygder.

Beslutsunderlag

- Kommunledningsförvaltningens beslutsförslag, daterat 26 mars 2024
- Avtalsförslag servicepunkter, daterat 15 april 2024
- Information om servicepunkter, daterat 15 april 2024
- Avtalsförslag servicepunkter, daterat 27 mars 2024
- Kommunstyrelsen §62/2011, daterat 5 april 2011

Kommunledningsförvaltningens förslag till beslut

Kommunstyrelsen godkänner förslag till avtal med servicepunkter, daterat 27 mars 2024, med finansieringsförslaget upp till 80 000 kr per servicepunkt per år. Kommunens medfinansiering belastar kontot för utvecklingsarbetet av landsbygden.

Tillväxt- och planutskottets behandling

Ordförande informerar om att avtalet har uppdaterats efter utskick av handlingar och att tillväxt- och planutskottet har att ta ställning till en version daterad 15 april. Till denna version finns en tillhörande informationsbilaga.

Tillväxt- och planutskottets förslag

Kommunstyrelsen godkänner förslag till avtal med servicepunkter, daterat 15 april 2024, med finansieringsförslaget upp till 80 000 kr per servicepunkt per år.

Kommunens medfinansiering belastar kontot för utvecklingsarbetet av landsbygden.
- - - - -

§ 27 Godkännande av markanvisningsavtal, Lugnet 8 (Kst/2024:238)

Ärendebeskrivning

Gästrin Invest AB, nedan byggherren, inkom 9 januari 2024 med en förfrågan om markanvisning. Kommunen har i dialog med byggherren fört dialoger kring förutsättningarna för projektet och har tillsammans med byggherren upprättat ett markanvisningsavtal.

Lugnet 8 omfattas av detaljplanen för Lugnet 8 m.fl. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra byggnation för bostäder med möjlighet till centrumverksamhet i bottenplan eller suterrängvåning. Fastigheten ligger i anslutning till de kommande Vegakvarteren och Lungviksstrand och ingår i det planprogram som är under framtagande. Upprättande av markanvisningsavtal för Lugnet 8 och exploatering av bostäder inom fastigheten är ett första steg i områdets utveckling.

Byggherren önskar att genomföra en exploatering för bostäder om cirka 4 800 kvm BTA. Enligt den projektidé som presenterats vill byggherren uppföra två flerfamiljshus med vardera åtta våningar plus suterrängvåning, där garage eventuellt placeras i byggnadernas bottenvåningar. Utformas bebyggelsen i enlighet med idén önskar byggherren att byggnadskropparna sammanbyggs med ett atrium i glas.

Markanvisningen har tilldelats genom direktanvisning då byggherren har presenterat en idé som ligger i linje med kommunens viljeinriktning för området och bedöms genomförbar utifrån gällande detaljplan. Markanvisningen ger byggherren rätt att ensam förhandla med kommunen om förvärv av marken utifrån de villkor som stadgas i markanvisningsavtalet.

Inför upprättande av markanvisningsavtal har ett värdeutlåtande beställts som anger att priset per kvadratmeter BTA bostad inom Lugnet 8 uppgår till 1 100 kronor. Byggherren önskar genomföra en exploatering om ca 4 800 kvm BTA bostäder, vilket medför en köpeskilling om 5 280 000 kronor.

Kommunledningsförvaltningens kommentarer

Genom upprättat markanvisningsavtal ges byggherren rätt att under tiden 2024-06-01—2025-09-30 utreda förutsättningarna för att genomföra byggnation i enlighet med sin projektidé och gällande detaljplan. Avtalet är villkorat med att byggherren senast 2025-03-31 ska ha erhållit bygglov. I det fall bygglov inte erhålls inom avtalad tid återgår markanvisningen till kommunen. Tidpunkten har valts utifrån tidplan för framtagande av planprogram för Vegakvarteren och Lungviksstrand.

§ 27 (forts.)

Byggherren har informerats om att kommunen inom ramen för planprogrammet utreder framtida trafiklösningar i anslutning till Lugnet 8 och att del av fastigheten kan komma att tas i anspråk för trafikändamål. Exploateringen av Lugnet 8 ska i enlighet med planprogrammets intentioner för området också säkerställa en passage för allmänheten mellan Lungviksgatan och Backgatan. Markanvisningsavtalet tydliggör därför att byggherren och kommunen behöver ha nära dialog mellan de pågående projekten.

Prövning av barnets bästa

Ärendet gäller en markanvisning för ett område som planlagts för bostäder. I detaljplane-processen vägs enskilda och allmänna intressen mot varandra för att finna en så lämplig markanvändning som möjligt utifrån rådande förutsättningar. Trots att barnrättslagen inte började gälla förrän den 1 januari 2020 har barnperspektivet funnits med som ett allmänt intresse vid planläggning i många år, vilket innebär att just barnperspektivet har beaktats i detaljplaneprocessen.

Tecknandet av markanvisningsavtalet i sig har ingen större påverkan på barnets bästa då det enda kommunen gör är att ge en byggherre möjligheten att förhandla med kommunen om köp av ett specifikt område. Genomförandet av en exploatering inleds med bygglovs-processen där kommunen i egenskap av myndighet säkerställer att den tilltänkta byggnationen uppfyller de krav som ställs på utformning, säkerhet, friytor med mera. Upprättande av markanvisningsavtal för fastigheten Lugnet 8 bedöms inte ha en negativ påverkan utifrån barnets bästa varför en enkel prövning gjorts.

Beslutsunderlag

- Kommunledningsförvaltningens beslutsförslag, daterat 3 april 2024
- Markanvisningsavtal för Lugnet 8, undertecknat av byggherren, daterat 2 april 2024
- Ansökan om markanvisning, daterad 27 mars 2024
- Genomförandeplan, daterad 27 mars 2024
- Lugnet 8, karta daterad 26 mars 2024
- Översiktskarta, daterad 26 mars 2024

§ 27 (forts.)

Tillväxt- och planutskottets behandling

Under tillväxt- och planutskottets behandling lämnar mark- och exploateringschef Frida Nordstrand information om ärendet.

Tillväxt- och planutskottets förslag

Kommunstyrelsen godkänner markanvisningsavtal för Lugnet 8 och uppdrar till kommunstyrelsens ordförande att underteckna markanvisningsavtalet.

- - - - -

§ 28 Godkännande av tillägg till markanvisningsavtal, del av Örnsköldsvik 7:5 (Kst/2022:558)

Ärendebeskrivning

Moälven Fastigheter och Service AB innehar markanvisning för del av Örnsköldsvik 7:5 genom sitt helägda dotterbolag Parken 75 AB, nedan byggherren. Markanvisningen gäller till 2024-12-31 och avser byggande av flerbostadshus omfattande ca 10 000 kvm BTA bostäder. Enligt gällande markanvisning ska hela fastigheten förvärvas efter lagakraftvunnet bygglov och startbesked.

Byggherren har under de senaste månaderna omarbetat projektet utifrån rådande förutsättningar och marknadens efterfrågan i syfte att påbörja projektet. Dialoger har först med kommunens stadsarkitekt och bygglovsavdelning för att se hur projektet kan justeras utifrån gällande detaljplan.

20 mars 2024 inkom byggherren med en skrivelse till mark- och exploateringsenheten, tillsammans med en ny masterplan för området. Projektet har omarbetats och tre flerbostadshus ersätts med radhusbebyggelse. Det innebär att all byggrätt enligt detaljplanen inte nyttjas och att förväntad byggnation inom del av Örnsköldsvik 7:5 som ska förvärvas från kommunen minskar från 10 000 kvm BTA bostäder till 6 500 kvm BTA bostäder. Byggherren önskar därför att priset justeras utifrån de kvm BTA bostäder som uppförs och att förväntad köpeskilling justeras.

Med anledning av att projektet omarbetats i så pass stor grad och nya handlingar behöver tas fram önskar byggherren en förlängning av markanvisningsavtalet med 6 månader till 2025-06-30. Byggherren avser att genomföra byggnationer i etapper där man startar med byggnation av radhus och förvärvar hela området från kommunen efter erhållet bygglov och startbesked.

Kommunledningsförvaltningens kommentarer

Kommunledningsförvaltningen, genom dess mark- och exploateringsenhet, ställer sig positiv till den nya projektidén som presenterats av exploatören och gör bedömningen att en blandning av radhus och flerbostadshus kan skapa ett attraktivt område.

Vid försäljning av kommunens mark sätts priset utifrån den bruttoarea detaljplanen anger samt den byggrätt som byggherren nyttjar i sitt projekt. För det fall byggrätten lämnas outnyttjad får byggherren som regel ändå erlägga köpeskilling för outnyttjad byggrätt.

§ 28 (forts.)

I aktuellt ärende kommer de byggrätter som detaljplanen medger att nyttjas, om än till en lägre exploateringsgrad. Då markanvisningen ställer krav på att bygglov och startbesked ska erhållas för del av området som ska ersättas med radhusbebyggelse innan försäljning ser vi att det är motiverat att justera avtalets bruttoarea.

Prövning av barnets bästa

Ärendet gäller tillägg till markanvisningsavtal för ett område som planlagts för bostäder. Inom detaljplaneprocessen har enskilda och allmänna intressen vägts mot varandra för att finna en så lämplig markanvändning som möjligt.

Genomförandet av planerad exploatering inleds med en bygglovsprocess där kommunen i egenskap av myndighet säkerställer att projektet uppfyller de krav som ställs på utformning, säkerhet, friytor m.m. Vid genomförande är det viktigt att säkerställa att det finns stängsel och säkerhetsanordningar som hindrar barn från att beträda området. Resultatet av en genomförd exploatering bedöms få positiva konsekvenser för barn och ungdomar genom att trygga innergårdar skapas samt bebyggelse för bostäder i närhet till skolor och förskolor inom gångavstånd.

Tillägg till gällande markanvisningsavtal bedöms inte ha någon större påverkan utifrån en prövning av barnets bästa då det gäller förutsättningar för att förvärva ett markområde från kommunen.

Beslutsunderlag

- Beslutsförslag, Klf, tillägg till markanvisningsavtal, del av Örnsköldsvik 7:5, daterat 3 april 2024
- Tillägg till markanvisningsavtal, del av Örnsköldsvik 7:5, undertecknat av motpart 28 mars 2024
- Skrivelse från Moälven Fastigheter och Service AB, daterad 20 mars 2024
- Masterplan, version 24.02.14
- Översiktskarta Örnsköldsvik 7:5
- Markanvisningsavtal del av Örnsköldsvik 7:5, daterat 9 december 2022
- Överenskommelse om åtgärder och kostnader på del av Örnsköldsvik 7:5, grön länk, daterad 24 november 2021

§ 28 (forts.)

Tillväxt- och planutskottets behandling

Under tillväxt- och planutskottets behandling lämnar mark- och exploateringschef Frida Nordstrand information om ärendet.

Tillväxt- och planutskottets förslag

Kommunfullmäktige godkänner tillägg till markanvisningsavtal del av Örnsköldsvik 7:5, undertecknat av motpart 28 mars 2024, och uppdrar till kommunstyrelsens ordförande att underteckna tilläggsavtalet.

Jäv

På grund av jäv deltar inte Johannes Nordin (M) i handläggningen av detta ärende.
- - - - -

Signering

Följande parter har signerat detta dokument

Namn: JOHANNES NORDIN
Datum: 2024-04-19 11:03
Signerat kryptografiskt SHA-256 hashvärde:
10464438FC73F0F30BC506482E1282A02ED0788DEFD737FED95E7CE78970F210

Namn: ZENITHA NORDFJELL
Datum: 2024-04-19 06:54
Signerat kryptografiskt SHA-256 hashvärde:
10464438FC73F0F30BC506482E1282A02ED0788DEFD737FED95E7CE78970F210

Namn: CAROLINA SONDELL
Datum: 2024-04-19 07:27
Signerat kryptografiskt SHA-256 hashvärde:
10464438FC73F0F30BC506482E1282A02ED0788DEFD737FED95E7CE78970F210

Namn: CHARLOTTA EDSTRÖM
Datum: 2024-04-19 11:15
Signerat kryptografiskt SHA-256 hashvärde:
10464438FC73F0F30BC506482E1282A02ED0788DEFD737FED95E7CE78970F210