

Samhällsbyggnadsnämnden

2013-01-29

1 [45]

Plats och tid	Stora Tjörnsalen, kommunhuset kl 13.00 – 17.20
Beslutande	Karl-Erik Persson (M), ordförande Inga Olsson (C) 1 v ordf Håkan Bergstam (M) Jan-Åke Axelsson (KD) ers för Mikael Andersson (M) Jäv § 14 Thomas Jakobsson (M) ers för Jan-Åke Axelsson (KD) § 14 Louise Marklund (M) Elisabeth Hansson (FP) Jäv §§ 5-7 Niklas Emisslon (FP) ers för Elisabeth Hansson §§ 5-7 Hans Kristensson (FP) Jäv § 15 tom kl 16.45 § 21 Thomas Collberg (S) ers för Hans Kristensson (FP) § 15 Niklas Emilsson (FP) ers för Hans Kristensson (FP) from kl 16.45 § 22 Morgan Bråse (SB) Jäv §§ 5-7 Thomas Jakobsson (M) ers för Morgan Bråse §§ 5-7 Claes Jansson (S) 2 v ordf Björn Sporrang (S) ers för Kent Jansson (S) Göran Andersson (S) Jan Berndtsson (S) Gunilla Nordberg (S) ers för Peter Johansson (MP)
Övriga närvarande Ersättare	Thomas Jakobsson (M) Ej §§ 5-7, 14. Jäv § 15 Niklas Emilsson (FP) Ej §§ 5-7, 22-23. Jäv § 15 Thomas Collberg (S) Ej § 15 Lars Carlsson (KA)
Tjänstemän Miljöavdelningen Plan- och byggavdelningen	Kristina Christiansson förvaltningschef, Ann Gustavsson sekr Maud Wik, miljöchef § 4 Elisabeth Ejeborn planarkitekt §§ 5-7, Åsa Jönsson planarkitekt §§ 5-7, Tore Järvengren stadsarkitekt §§ 8-17, Helen Thomasson bygglovshandläggare §§ 8-17, Mikael Malm byggnadsinspektör § 17
Tekniska avdelningen	Pascal Carlsson teknisk chef §§ 18-21, Johan Brunsten va-ingenjör §§ 18-21, Markus Jansson trafikingenjör §§ 18-21, Camilla Johnsson renhållningshandläggare § 21
Utses att justera Justerings plats och tid Paragrafer som justeras	Göran Andersson (S) Kommunhuset 2013-02-01 kl 15.00 1 – 23
Underskrifter	Sekreterare _____ Ann Gustavsson Ordförande _____ Karl-Erik Persson (M) Justerare _____ Göran Andersson (S)
Organ	ANSLAG/BEVIS Justeringen har tillkännagivits genom anslag Samhällsbyggnadsnämnden
Sammanträdesdatum	2013-01-29
Datum för anslagets uppsättande	2013-02-04
Datum för anslagets nedtagande	2013-02-26
Förvaringsplats för protokollet	Kommunhuset
Underskrift	_____ Ann Gustavsson
	Utdragsbestyrkande

SBN § 1

Val av justerare

Ärendebeskrivning

Nämnden ska välja justerare till dagens mötesprotokoll.

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

Samhällsbyggnadsnämnden väljer Göran Andersson (S) att justera dagens mötesprotokoll.

SBN § 2

Fastställande av dagordning

Ärendebeskrivning

Samhällsbyggnadsnämnden går igenom dagordningen.

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

Dagordningen fastställs med följande ändringar och tillägg:

12. Utgår
13. Utgår
17. Thomas Collberg (S): Fråga om bygglov vid byte av eldstad inomhus.
- 19 b Begäran om remissvar gällande omstrukturering av Renova AB
21. Ordförandebeslut § 1 läggs till.

SBN § 3

Information från förvaltningen

Ärendebeskrivning

Förvaltningschef Kristina Christiansson informerar om förvaltningens pågående verksamheter.

Information gavs om preliminära siffror för samhällsbyggnadsnämndens verksamheter per 2012-12-31, att jämföras med siffror från tidigare lämnad prognos. Prognosen visar ett preliminärt positivt resultat på ca 1,3 milj. Resultatet kan påverkas av Svea Hovrätts kommande domslut gällande överklagad särtaxa för Björholmens va-abonnenter.

Ytterligare justeringar kommer att göras av de förevisade siffrorna innan bokslutet kan anses klart.

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

Informationen noteras.

SBN § 4

Information från miljöavdelningen

Ärendebeskrivning

Miljöchef Maud Wik informerar om avdelningens pågående verksamheter.

Information gavs om Stigfjords-projektet om enskilda avlopp som behöver åtgärdas. 8 fastighetsägare kommer att föreläggas. Askeröfjorden är nästa område som ska genomgås.

Riskanalys har gjorts om våld och hot om våld mot miljöavdelningens tjänstemän både per telefon och vid personliga besök.

Miljömålen har börjat arbetas med inom samtliga förvaltningar och bolag.

Kommunfullmäktige har beslutat om godkännande av Gullfjälls vattenskyddsområde. Beslutet är överklagat till Länsstyrelsen.

Bergtäkten som NCC disponerar vid Vallhamns industriområde har inte längre tillstånd att förvara stenhjulsstabiliserat rötslam.

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

Informationen noteras.

SBN § 5

Dnr 2013/41

Planprioriteringar

Ärendebeskrivning

Enligt nya plan- och bygglagen som trädde i kraft 2011-05-02 har den som begär besked om detaljplaneläggning rätt till ett planbesked inom 4 månader. De besked som lämnas ska kontinuerligt prövas för prioritering av påbörjande av planarbete.

Sedan senaste prioriteringen 2012-10-10 har 1 ny begäran om planbesked inkommit:

Ansökan berör Koholmen och innefattar 2 delområden, Koholmen 1:1 (vattentornet) och Koholmen 1:183 (skolan). I det program som gjorts för Klädesholmen ligger området kring vattentornet delvis inom etapp 2. Skolfastigheten ligger inom etapp 3 i programmet. Denna etapp är ej upptagen i den senast beslutade prioriteringsordningen.

Plan- och byggavdelningen bedömning

Planavdelningen bedömer att det inte är lämpligt att planlägga båda delområdena inom samma detaljplanarbete.

En planläggning av etapp 2 är prioriterad och arbetet planeras att starta upp under våren 2013. Planavdelningens bedömning är därför att den delen av ansökan som berör vattentornet bör tas med och prövas i det arbetet. Området kring vattentornet består till stor del av svår terräng och en nybyggnation som är anpassad till omgivningen på platsen kräver varsamhet och småskalighet i utformningen.

Skolfastigheten ligger inom etapp 3 i programmet. En omvandling av skolfastigheten till bostäder för med sig konsekvenser så som ökad trafik och ett ökat parkeringsbehov. Eftersom det även finns många andra olösta frågor inom området för etapp 3, så som ändrad användning av magasinsområdena bör en planläggning omfatta hela etappområde 3 (skolan inkluderad).

Prioriteringsunderlag från planavdelningen daterat 2013-01-18 föreligger.

Jäv

Morgan Bråse (SB) anmäler jäv och lämnar lokalen under ärendets gång.

Thomas Jakobsson (M) går in som ersättare.

Elisabeth Hansson (FP) anmäler jäv och lämnar lokalen under ärendets gång.

Niklas Emilsson (FP) går in som ersättare.

Forts SBN § 5

Plan- och byggavdelningens förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden föreslår besluta att prioritera planer i enlighet med prioriteringsunderlag daterat 2013-01-18.

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att prioritera planer i enlighet med prioriteringsunderlag daterat 2013-01-18.

SBN § 6

Dnr 2013/42

Planstart för Koholmen 1:200, 1:208 m fl samt Koholmen 1:1

(Revidering av äldre detaljplan- etapp 2, Klädesholmen, Norra Koholmen och Rytterholmen,)

Ärendebeskrivning

Planen syftar bland annat till att utreda en utveckling och ny användning av Norra hamnens magasinsbyggnader. I gällande plan är magasinsområdet industriverksamhet (se område A, bifogad karta 1A).

”Salt och sill” önskar utöka sin verksamhet vilket inte ryms i gällande plan.(se område B, bifogad karta 1A)

Ny bostadsbebyggelse vid vattentornet kommer också att prövas och ny ”entré” till samhället kommer att studeras. (se område C, bifogad karta 1A).

En översyn av den äldre bostadsbebyggelsens överensstämmelse med den befintliga detaljplanen kommer att göras och tillägg, ändringar och kompletteringar av planbestämmelser kan komma att behöva göras.(se område D, bifogad karta 1A)

Planarbetet ska dessutom ta hänsyn till den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsemiljön. I planarbetet måste även frågan om stigande vatten behandlas.

Inkomna planansökningar

- Koholmen 1:208. Ansökan gäller ändrad planbestämmelse, från industri till verksamhet med inslag av boende.
- Koholmen 1:200: en utbyggnad av ”Salt o Sill” med ny hotelldel
- Bostäder vid Vattentornet, Koholmen 1:1

Planförutsättningar

Kommunens översiktsplan ÖP03:

Klädesholmen är betecknat som utvecklingsområde för helårsbebyggelse och som område av primärt intresse för kulturmiljövården. Översiktsplanen rekommenderar att de inaktuella detaljplanerna i samhället ersätts med nya som tillgodoser behovet av utveckling, och bättre säkrar de kulturhistoriska värdena.

Tätortsstudie Rönnäng Bleket Klädesholmen:

Möjligheten finns att omvandla magasinsområdet på Klädesholmen till boende, service, centrumverksamhet och parkering. Behov av hyresrätter för unga, ensamstående och äldre. Lyfter frågor kring bevarande av kulturmiljö.

Riksintressen:

Inom grundområden ner till 6 m djup kan riksintresse för yrkesfisket komma att hävdas.

Kulturminnesvårdsprogrammet:

Klädesholmen är utpekad som värdefull kulturmiljö i kommunens kulturmiljöprogram (1988).

Forts SBN § 6

Program för Klädesholmen:

Ett program för Klädesholmen har upprättats.

Planområdet är en del av Klädesholmen och ingår som etapp 2 i programmet för Klädesholmen, godkänt av SBN 2007-11-05.

Gällande detaljplaner:

Del av Koholmen 1:200 Laga kraft år 2007-11-01, genomförandetid 15 år, Rytterholmen 1:2 m fl, laga kraft 2009-03-05, genomförandetid 5 år, Rytterholmen, laga kraft 1997-11-27, BPL Klädesholmen s39, 1974.

Detaljplanen kommer att göras med Programmet för Klädesholmen som grund och detaljplanen för Östra Klädesholmen 1:1, 109 m fl som princip vad gäller planens syfte och huvuddrag. (Laga kraft, 2012-01-19)

Viktiga ståndpunkter som arbetades fram i DP för Östra Klädesholmen 1:1, 1:109 m fl ska gälla även för Koholmen 1:200, 1:208 m fl samt Koholmen 1:1.

- Stickgränder ner mot vattnet som blir allmänplatsmark.
- Sjöbodar, ges byggrätt som förråd, dessa kan ej avstyckas som egen fastighet. Ligger mer än 50 % av sjöboden på kvartersmark kan denna införlivas.
- Ingen kommunal mark mellan hus och hav säljs.
- Befintliga bryggor markeras i planen och är tillgängliga för allmänheten
- Parkering ska lösas inom den egna fastigheten.
- Tillskapande av byggrätt för bostadshus på allmänplatsmark med arrendeavtal

Planavdelningens bedömning

På grund av planens storlek och komplexitet kan beslut efter samråd tas om att utesluta delar, alternativt dela upp detaljplanen för att förenkla den fortsatta planprocessen.

Planarbetet ska bedrivas med normalt planförfarande.

Jäv

Morgan Bråse (SB) anmäler jäv och lämnar lokalen under ärendets gång.

Thomas Jakobsson (M) går in som ersättare.

Elisabeth Hansson (FP) anmäler jäv och lämnar lokalen under ärendets gång.

Niklas Emilsson (FP) går in som ersättare.

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden ger planavdelningen i uppdrag att påbörja arbetet med detaljplanen Koholmen 1:200, 1:208 m fl samt Koholmen 1:1.

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

Samhällsbyggnadsnämnden ger planavdelningen i uppdrag att påbörja arbetet med detaljplanen Koholmen 1:200, 1:208 m fl samt Koholmen 1:1.

SBN § 7

Dnr 2013/43

Planstart för Koholmen 1:135, 1:183, 1:52 m fl samt Koholmen 1:1
(Revidering av äldre detaljplan- etapp 3, Klädesholmen, Södra Koholmen)

Ärendebeskrivning

Ingår som etapp 3 i program för Klädesholmen, godkänt av SBN 2007-11-05, etapp 3 innefattar Södra Koholmen (se bifogad karta 1B).

Planen syftar bland annat till att pröva nya ändamål för magasin och övrig vattennära bebyggelsen (område C och D). En omvandling av skolan och skolområdet till bostäder kommer också att prövas (område A).

En översyn av den övrig bostadsbebyggelsens överensstämmelse med den befintliga detaljplanen där tillägg, ändringar och kompletteringar av planbestämmelser kommer att behöva göras.

Planarbetet ska dessutom ta hänsyn till den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsemiljön. I planarbetet måste även frågan om stigande vatten behandlas.

Inkomna planansökningar/pågående bygglov:

Inom planområdet finns idag två inkomna bygglovsansökningar som kommer att behöva en planändring för att kunna genomföras (se bifogad karta område B och C). En planansökan har inkommit gällande lägenheter i området där skolan ligger idag.

- Planansökan: Koholmen 1:183 och 1:1 Ansökan gäller ändrade användning av skolan. Ansökan gäller lägenheter. (se område A, bifogad karta)
- Pågående bygglov: Koholmen 1:135. "Kylan" ändrad användning, rivning och nybyggnad. (se område B, bifogad karta)
- Koholmen 1:52, rivningslov. (se område C, bifogad karta)

Planförutsättningar

Kommunens översiktsplan ÖP03:

Klädesholmen är betecknat som utvecklingsområde för helårsbebyggelse och som område av primärt intresse för kulturmiljövården. Översiktsplanen rekommenderar att de inaktuella detaljplanerna i samhället ersätts med nya som tillgodoser behovet av utveckling, och bättre säkrar de kulturhistoriska värdena.

Tätortsstudie Rönnäng Bleket Klädesholmen:

Möjligheten finns att omvandla magasinsområdet på Klädesholmen till boende, service, centrumverksamhet och parkering. Behov av hyresrätter för unga, ensamstående och äldre. Lyfter frågor kring bevarande av kulturmiljö.

Riksintressen:

Inom grundområdena ner till 6 m djup kan riksintresse för yrkesfisket komma att hävdas.

Forts SBN § 7

Kulturminnesvårdsprogrammet:

Klädesholmen är utpekad som värdefull kulturmiljö i kommunens kulturmiljöprogram (1988).

Program för Klädesholmen:

Ett program för Klädesholmen har upprättats.

Planområdet är en del av Klädesholmen och ingår som etapp 2 i programmet för Klädesholmen, godkänt av SBN 2007-11-05.

Gällande detaljplaner:

Koholmen 1:20 m fl

Koholmen 1:139 m fl, laga kraft 1991-08-26

BPL Klädesholmen s39, 1974

Detaljplanen kommer att göras med Programmet för Klädesholmen som grund och detaljplanen för Östra Klädesholmen 1:1, 109 mfl som princip vad gäller planens syfte och huvuddrag. (Laga kraft, 2012-01-19)

Viktiga ståndpunkter som arbetades fram i DP för Östra klädesholmen 1:1, 1:109 mfl. ska gälla även för Koholmen 1:200, 1:208 mfl samt Koholmen 1:1.

- Stickgränder ner mot vattnet som blir allmänplatsmark.
- Sjöbodar, ges byggrätt som förråd, dessa kan ej avstyckas som egen fastighet. Ligger mer än 50 % av sjöboden på kvartersmark kan denna införlivas.
- Ingen kommunal mark mellan hus och hav säljs.
- Befintliga bryggor markeras i planen och är tillgängliga för allmänheten
- Parkering ska lösas inom den egna fastigheten.
- Tillskapande av byggrätt för bostadshus på allmänplatsmark med arrendeavtal

Planavdelningens bedömning

På grund av planens storlek och komplexitet kan

beslut efter samråd tas om att utesluta delar, alternativt dela upp detaljplanen för att förenkla den fortsatta planprocessen.

Planarbetet ska bedrivas med normalt planförfarande.

Jäv

Morgan Bråse (SB) anmäler jäv och lämnar lokalen under ärendets gång.

Thomas Jakobsson (M) går in som ersättare.

Elisabeth Hansson (FP) anmäler jäv och lämnar lokalen under ärendets gång.

Niklas Emilsson (FP) går in som ersättare.

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden ger planavdelningen i uppdrag att påbörja arbetet med detaljplanen Koholmen 1:135, 1:183, 1:52 m fl samt Koholmen 1:1.

Forts SBN § 7

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

Samhällsbyggnadsnämnden ger planavdelningen i uppdrag att påbörja arbetet med detaljplanen Koholmen 1:135, 1:183, 1:52 m fl samt Koholmen 1:1.

Handläggare: Lars-Erik Feuk

NN

NN

NN

SBN § 8

Dnr 2012/1648

Basteröd 1:35

Ansökan om förhandsbesked för uppförande av bostadshus

Planförutsättningar

Aktuell plats är belägen utanför detaljplanelagt område.

Aktuellt område är i kommunens översiktsplan (ÖP 03) redovisat som övrigt område på rekommendationskartan och som oförändrat område på markanvändningskartan.

Tidigare behandling

Samhällsbyggnadsnämndens arbetsutskott beslutade enligt § 112/2008-04-28:
att meddela positivt förhandsbesked för lokalisering av bostadshus,
att byggnaden bör ges traditionell volym med ljusmålade (helst vita) träfasader och tak beläggas med matt röda takpannor,
att ansökan om bygglov ska inlämnas till samhällsbyggnadsnämnden inom två år, dock senast 2010-04-28,
att byggnadsarbeten inte får påbörjas utan gällande bygglov,
att vatten av tillräcklig mängd och kvalitet ska styrkas innan bygglov kan beviljas.

Förnyad ansökan inkom 2010-04-20.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade enligt BD § 449/2010-12-06:

1. Meddela positivt förhandsbesked för lokalisering av bostadshus.
2. Byggnaden bör ges traditionell volym med ljusmålade (helst vita) träfasader och tak beläggas med matt röda takpannor.
3. Ansökan om bygglov ska inlämnas till samhällsbyggnadsnämnden inom två år, dock senast 2012-12-06.
4. Byggnadsarbeten inte får påbörjas utan gällande bygglov.
5. Vatten av tillräcklig mängd och kvalitet ska styrkas innan bygglov kan beviljas.

Ärendebeskrivning

Sökanden har inlämnat förnyad ansökan om förhandsbesked daterad 2012-11-16.

Aktuell fastighet har efter beslut om positivt förhandsbesked § 112/2008-04-28 avstyckats från Basteröd 1:33. Förrättningen registrerades 2008-11-04.

Forts SBN § 8

Plan- och byggavdelningens synpunkter och förslag till beslut

Då tomten har avstreckats för bostadsändamål med stöd av tidigare positivt förhandsbesked bedöms det finnas skäl att medge undantag från kravet på detaljplan. Ärendet föreslås därför prövas vidare.

Samhällsbyggnadsnämndens bedömning

Samhällsbyggnadsnämnden instämmer i plan- och byggavdelningens synpunkter och förslag till beslut.

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

- 1 Ärendet ska prövas vidare
- 2 Avloppsfrågan ska prövas av miljöavdelningen
- 3 Möjlighet att förse bostadshuset med vatten av tillräcklig mängd och kvalitet ska redovisas/utredas
- 4 Ärendet remitteras till berörda grannar/fastighetsägare, läns museet och ev. andra berörda instanser
- 5 Följande information lämnas i ärendet:
 - Detta beslut är endast ett delbeslut där ytterligare beslutsunderlag inhämtas
 - I den fortsatta prövningen avgörs om positivt förhandsbesked ska meddelas eller om ansökan ska avslås
 - Om det inte inkommer erinringar mot ansökan sker den fortsatta prövningen på delegation till förvaltningen.

Handläggare: Lars-Erik Feuk

NN

NN

NN

SBN § 9

Dnr 2012/1649

Basteröd 1:36**Ansökan om förhandsbesked för uppförande av bostadshus****Planförutsättningar**

Aktuell plats är belägen utanför detaljplanelagt område.

Aktuellt område är i kommunens översiktsplan (ÖP 03) redovisat som övrigt område på rekommendationskartan och som oförändrat område på markanvändningskartan.

Tidigare behandling

Samhällsbyggnadsnämndens arbetsutskott beslutade enligt § 112/08-04-28:
att meddela positivt förhandsbesked för lokalisering av bostadshus,
att byggnaden bör ges traditionell volym med ljusmålade (helst vita) träfasader och tak beläggas med matt röda takpannor,
att ansökan om bygglov ska inlämnas till samhällsbyggnadsnämnden inom två år, dock senast 2010-04-28,
att byggnadsarbeten inte får påbörjas utan gällande bygglov,
att vatten av tillräcklig mängd och kvalitet ska styrkas innan bygglov kan beviljas.

Förnyad ansökan inkom 2010-04-20.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade enligt BD § 450/2010-12-06:

6. Meddela positivt förhandsbesked för lokalisering av bostadshus.
7. Byggnaden bör ges traditionell volym med ljusmålade (helst vita) träfasader och tak beläggas med matt röda takpannor.
8. Ansökan om bygglov ska inlämnas till samhällsbyggnadsnämnden inom två år, dock senast 2012-12-06.
9. Byggnadsarbeten inte får påbörjas utan gällande bygglov.
10. Vatten av tillräcklig mängd och kvalitet ska styrkas innan bygglov kan beviljas.

Ärendebeskrivning

Sökanden har inlämnat förnyad ansökan om förhandsbesked daterad 2012-11-16.

Aktuell fastighet har efter beslut om positivt förhandsbesked § 112/2008-04-28 avstyckats från Basteröd 1:33. Förrättningen registrerades 2008-11-04.

Forts SBN § 9

Plan- och byggavdelningens synpunkter och förslag till beslut

Då tomten har avstyckats för bostadsändamål med stöd av tidigare positivt förhandsbesked bedöms det finnas skäl att medge undantag från kravet på detaljplan. Ärendet föreslås därför prövas vidare.

Samhällsbyggnadsnämndens bedömning

Samhällsbyggnadsnämnden instämmer i plan- och byggavdelningens synpunkter och förslag till beslut.

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

- 1 Ärendet ska prövas vidare
- 2 Avloppsfrågan ska prövas av miljöavdelningen
- 3 Möjlighet att förse bostadshuset med vatten av tillräcklig mängd och kvalitet ska redovisas/utredas
- 4 Ärendet remitteras till berörda grannar/fastighetsägare, läns museet och ev. andra berörda instanser
- 5 Följande information lämnas i ärendet:
 - Detta beslut är endast ett delbeslut där ytterligare beslutsunderlag inhämtas
 - I den fortsatta prövningen avgörs om positivt förhandsbesked ska meddelas eller om ansökan ska avslås
 - Om det inte inkommer erinringar mot ansökan sker den fortsatta prövningen på delegation till förvaltningen.

Handläggare: Lars-Erik Feuk
Tore Järvengren

NN
NN
NN

SBN § 10

Dnr 2010/0688

Norra Röd 3:6

Begäran om omprövning/överklagan av samhällsbyggnadsnämndens avslagsbeslut § 211/2012-10-10

Planförutsättningar

Aktuell plats är belägen utanför detaljplanelagt område.

I kommunens översiktsplan (ÖP 03) är aktuellt området betecknat RN2, vilket innebär att området är av riksintresse för naturvård och friluftsliv (Stigfjordenområdet).

Tidigare behandling

Samhällsbyggnadsnämndens arbetsutskott gjorde enligt § 240/2010-06-07 följande bedömning:

I detta fall finns skäl att medge undantag från kravet på detaljplan.

Ärendet ska därför prövas vidare.

Samhällsbyggnadsnämndens arbetsutskott beslutade enligt § 240/2010-06-07 följande:

- 1 Avloppsfrågan ska prövas av miljöavdelningen.
- 2 Remittera ärendet till berörda grannar/fastighetsägare/länsmuseet och ev. andra berörda instanser
- 3 Lämna följande information i ärendet:
 - detta beslut är endast ett delbeslut där ytterligare beslutsunderlag inhämtas
 - i den fortsatta prövningen avgörs om positivt förhandsbesked ska meddelas eller om ansökan ska avslås
 - om det inte inkommer erinringar mot ansökan sker den fortsatta prövningen på delegation.

Samhällsbyggnadsnämnden instämde enligt § 211/2012-10-10 i plan- och byggavdelningens synpunkter och förslag till beslut. Samhällsbyggnadsnämnden gjorde därmed följande bedömning:

Samhällsbyggnadsnämnden har ursprungligen enligt § 240/2010-06-07 beslutat att ärendet skulle prövas vidare. Det innebär, att samhällsbyggnadsnämnden i det läget bedömde platsen möjlig att bebygga, såvida fortsatt utredningsarbete inte leder till annan slutsats.

Forts SBN § 10

Inom ramen för det fortsatta utredningsarbetet har ett omfattande material inkommit. Med detta beslutsunderlag som grund bedöms nu att ansökan ska avslås.

Föreslagen placering av bostadshus medför omfattande ingrepp i terräng och landskapsbild och ger alltför stor omgivningspåverkan. Betydande olägenhet uppstår för grannfastigheten Norra Röd 3:22. Denna fastighet skulle drabbas av påtagligt förändrade förutsättningar med insyn från ett nytt högre beläget bostadshus.

Inom närområdet finns bebyggelse inom fastigheten Norra Röd 3:6 och 3:22. Denna bebyggelse är placerad på en lägre nivå i anslutning till den lokala vägen genom området.

Nu föreslaget bostadshus utgör inte en naturlig komplettering till befintlig bebyggelse genom sitt höga läge avskilt från befintlig bebyggelse och befintlig väg.

Bostadshuset behövs inte för pågående verksamhet inom fastigheten eller i dess närmaste omgivning.

Föreslaget husläge bedöms alltför högt och dominerande i förhållande till landskapsbilden och omgivande bebyggelse. Placeringen bedöms olämplig med hänsyn till landskapsbild samt natur- och kulturvärdena på platsen.

Aktuell plats bedöms olämplig att ta i anspråk för bebyggelse.

Kraven i 2 kap 2, 5, 6 och 9 §§ plan- och bygglagen bedöms inte uppfyllas.

Föreslagen lokalisering står i strid mot översiktsplanens krav på att ny bebyggelse utanför detaljplan ska lokaliseras som en naturlig komplettering till befintlig bebyggelse utan onödiga ingrepp i terrängen.

Förutsättningarna i 9 kap 31 § plan - och bygglagen för att meddela positivt förhandsbesked eller bevilja bygglov bedöms inte uppfyllas. Ansökan bör därför avslås.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade enligt § 211/2012-10-10 följande:

- 1 Ansökan avslås.
- 2 Kraven i 2 kap PBL uppfylls inte.

Forts SBN § 10

Ärendebeskrivning

I skrivelse daterad 2012-11-12 från jur kand Åsa Hadartz, Advokat Jan Glimstedts AB (ombud för sökande Ingemar Solberg) begärs omprövning alternativt överklagas samhällsbyggnadsnämndens avslagsbeslut.

I skrivelse daterad 2012-11-26 kompletteras begäran om omprövning/överklagan.

I samhällsbyggnadsnämndens avslagsbeslut § 211/2012-10-10 motiveras beslutet utifrån förhållandena på aktuell plats mot bakgrund av gällande lagstiftning och översiktlig planering.

I samband med handläggning av begäran om omprövning/överklagan har ärendet gått igenom. Härvid har upptäckts, att avslagsbeslutet dessvärre felaktigt baserats på nya plan- och bygglagen (NPBL), trots att ansökan inkom före 2011-05-02. Detta innebär, att ärendet handlagts formellt felaktigt.

I begäran om omprövning/överklagan hävdas korrekt, att plan- och byggavdelningen ändrat sitt ställningstagande om platsens lämplighet för bebyggande under ärendets gång.

Begäran om omprövning/överklagan har inkommit 2012-11-13. Avslagsbeslutet har lösts ut 2012-10-26. Överklagan har därmed inkommit i rätt tid.

Plan- och byggavdelningens synpunkter och förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden bedöms nu formellt ha följande alternativa möjligheter att fatta beslut i ärendet:

- Alternativ 1
Avslagsbeslutet vidhålls i sak utifrån att platsen bedöms olämplig att bebygga. Det formellt felaktiga avslagsbeslutet kan rimligen i nuläget inte korrigeras, eftersom just detta beslut är föremål för begäran om omprövning/överklagan. Överklagan får i så fall översändas till länsstyrelsen, där det formella felet och beslutets lämplighet i övrigt får prövas.
- Alternativ 2
Samhällsbyggnadsnämnden kan ompröva avslagsbeslutet och i stället meddela positivt förhandsbesked baserat på korrekta lagrum.

Plan- och byggavdelningen föreslår att samhällsbyggnadsnämnden beslutar enligt alternativ 1.

Det innebär, att samhällsbyggnadsnämnden föreslås vidhålla sitt avslagsbeslut i sak, och översänder överklagan till länsstyrelsen för vidare prövning. För motivering av avslagsbeslutet hänvisas till tidigare lämnad motivering i avslagsbeslutet.

Forts SBN § 10

Plan- och byggavdelningen har ändrat sitt ställningstagande i ärendet inför samhällsbyggnadsnämndens slutliga prövning från en positiv till en negativ inställning till platsens lämplighet för bebyggande. Detta har skett efter en bredare genomgång av ärendet inom plan- och byggavdelningen, där stadsarkitekten och plan- och byggchefen bidragit till det förändrade ställningstagandet.

Även om det varit lämpligt med den bredare genomgången tidigare i processen, kan det inte bedömas formellt felaktigt att detta skett något sent under handläggningsfasen.

Samhällsbyggnadsnämndens bedömning

Samhällsbyggnadsnämnden instämmer i plan- och byggavdelningens synpunkter och förslag till beslut.

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

- 1 Samhällsbyggnadsnämnden är inte beredd att ompröva sitt tidigare avslagsbeslut.
- 2 Överklagan har inkommit i rätt tid och översänds till länsstyrelsen för prövning.

Notering

Advokat Jan Glimstedt AB har i skrivelse daterad 2012-11-12 kommenterat närvaron på samhällsbyggnadsnämndens möte 2012-10-10, där de anser, dels att mötet var kort med hänvisning till den omfattande utredning som gjorts i ärendet, dels att flera av deltagarna kom först vid 15 – 16.00-tiden, dvs i anslutning till att mötet avslutades.

Handlingar tillhörande aktuellt möte och ärende sändes ut till samtliga ledamöter och ersättare en vecka före mötet.

Mötet varade mellan 13.00 och 16.10. En av ledamöterna gick kl 15.00 och ytterligare en ledamot gick kl 16.00, dessa ersattes av de återstående icke tjänstgörande ersättarna.

Samtliga 13 beslutande ledamöter och tjänstgörande ersättare deltog i besluten som avhandlades på mötet. Som framgår av sidan 1 i protokollet, uppstod en del jävsituationer i andra ärenden, där dessa jäviga ledamöter ersattes.

I aktuellt ärende var samtliga ledamöter och tjänstgörande ersättare insatta i ärendet och beslut fattades enhälligt.

Ordförande samt en av ledamöterna var jäviga i §§ 213 – 216, vilket framgår av sidan 1 i protokollet. De var dock inte jäviga i aktuellt ärende.

Orsaken till att en ledamot är jävig behöver inte anges i ett beslutsprotokoll.

Delgivning: NN

För kännedom NN

Handläggare: Urban Nilsson

NN

NN

NN

SBN § 11

Dnr 2012/1836

Svanvik 3:35**Ansökan om förhandsbesked för ändrad användning av befintlig kyrkolokal till kontor, konferenslokal och lagerutrymme****Planförutsättningar**

Aktuell plats är belägen utanför detaljplanelagt område.

Aktuellt område är i kommunens översiktsplan (ÖP 03) redovisat som utvecklingsområde för bebyggelse och anläggningar (R9) och som brukbar jordbruksmark (RJ).

Ärendebeskrivning

Ansökan avser förhandsbesked för ändrad användning av befintlig kyrkolokal till kontor, konferenslokal och lagerutrymme.

Allmänt

Tjörn är belägen inom en expansiv tätortsregion. Läget vid havet gör att efterfrågan på mark för olika anspråk är stor.

Tjörn har en begränsad yta och en känslig landskapsbild. Såväl landskap som bebyggelse har ofta stora värden ur kulturhistorisk synpunkt.

Mot bakgrund av bebyggelsestrycket och kommunens planerade utveckling av bebyggelse och service är det nödvändigt att varje enskild ansökan sätts in i sitt sammanhang. Den samlade effekten av det stora bebyggelsestrycket utanför planlagt område får därför konsekvens vid bedömning av det enskilda ärendet.

Mark- och vattenområden ska användas för det eller de ändamål, som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov (2 kap 2 § plan- och bygglagen).

Bebyggelse och byggnadsverk ska lokaliseras till mark som är lämplig med hänsyn till bland annat hälsa och säkerhet, möjligheter att ordna trafik, vattenförsörjning, avlopp, avfallshantering och samhällsservice samt risken för olyckor, översvämning och erosion. Lokaliseringen ska också vara lämplig med hänsyn till energiförsörjning och *energiushållning* (2 kap 5 § plan- och bygglagen).

Forts SBN § 11

Bebyggelse och byggnadsverk ska bland annat utformas och placeras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan (*2 kap 6 § plan- och bygglagen*).

Bebyggelse och byggnadsverk får inte lokaliseras, placeras eller utformas så att de eller deras avsedda användning medför fara eller betydande olägenhet för omgivningen (*2 kap 9 § plan- och bygglagen*).

Ett mark- och vattenområdes lämplighet för bebyggelse och byggnadsverk ska prövas genom detaljplan bland annat vid ny sammanhållen bebyggelse och vid ny enstaka byggnad, om inverkan på omgivningen blir stor, eller om det råder stor efterfrågan på området för bebyggande (*4 kap 2 § plan- och bygglagen*).

Den 13 mars 2003 antogs översiktsplanen ÖP 03 för Tjörns kommun. I översiktsplanen redovisas kommunens inställning till plan- och bygglovsfrågor inom olika kommundelar.

Föreslagen byggnad med tillhörande verksamhet ligger inom ett utvecklings- och utredningsområde för bebyggelse och anläggningar.

Plan- och byggavdelningens synpunkter och förslag till beslut

Inom området råder stor efterfrågan på mark för bebyggande.

Väg 169 är hårt trafikerad. Sträckan mellan Vallhamnskorsningen och Häggvallsrondellen är belastad med ett stort antal utfarter, bland annat den närbelägna utfarten från Svanviks industriområde.

Nu föreslagen ändrad användning av befintlig byggnad samt uppförande av tvätthall bedöms få betydande omgivningspåverkan.

Att belasta befintlig utfart till väg 169 med daglig trafik med större fordon bedöms medföra risk för trafikolyckor och därmed fara för omgivningen.

Det bedöms också tveksamt om en tvätthall kan bli godtagbart anpassad till landskapsbild och omgivande bebyggelsemiljö.

Vid prövning av ny verksamhet/bebyggelse av småindustrikaraktär måste hänsyn tas till områdets struktur och framtida bebyggelseutveckling. Det kan exempelvis krävas trafiksäkerhetshöjande åtgärder och ändrad struktur på vägar och anslutningar utanför fastigheten Svanvik 3:35.

Aktuell ansökan bedöms därför inte kunna prövas direkt i förhandsbesked eller bygglov. Det bedöms istället nödvändigt, att frågan om föreslagen etablering prövas genom detaljplan.

Det finns inte skäl att medge undantag från kravet på detaljplan.

Forts SBN § 11

Kraven i 2 kap 2, 5 och 9 §§ samt 4 kap 2 § plan- och bygglagen bedöms inte uppfyllas.

Förutsättningarna i 9 kap 31 § plan - och bygglagen för att meddela positivt förhandsbesked eller bevilja bygglov bedöms inte uppfyllas. Ansökan bör därför avslås.

Samhällsbyggnadsnämndens bedömning

Samhällsbyggnadsnämnden instämmer i plan- och byggavdelningens synpunkter och förslag till beslut.

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

- 1 Ansökan avslås.
- 2 Kraven i 2 och 4 kap PBL uppfylls inte.
- 3 Prövning av ansökan ska ske genom detaljplan.

Detta beslut kan överklagas hos länsstyrelsen, se bilagd skrivelse.

Delgivning

Handläggare: Lars-Erik Feuk

NN

NN

NN

SBN § 12

Dnr 2012/1844

**Stora Dyrön S:1 ("Volleybollplan")
Ansökan om bygglov för uppförande av industribyggnad**

Samhällsbyggnadsnämndens beslut
Ärendet utgår.

Handläggare: Lars-Erik Feuk

NN
NN
NN

SBN § 13

Dnr 2012/1845

Stora Dyrön 1:449 ("Piren")
Ansökan om bygglov för uppförande av industribyggnad

Samhällsbyggnadsnämndens beslut
Ärendet utgår.

Handläggare: Lars-Erik Feuk

NN

NN

NN

SBN § 14

Dnr 2012/1047

Härön 1:13

Ansökan om bygglov för om- och tillbyggnad bostadshus

Planförutsättningar

För fastigheten gäller detaljplan för Härön (716).

Aktuellt område har i kommunens kulturmiljövårdsprogram utpekats som särskilt värdefullt ur kulturmiljövårdssynpunkt (RK 14 ÖP 03).

Ärendebeskrivning

Befintligt bostadshus avviker från gällande detaljplan beträffande byggnadshöjd samt läge på tomten.

Föreslagen om- och tillbyggnad avviker från gällande detaljplan beträffande läge på tomten.

Berörda grannar har beretts tillfälle att yttra sig över ansökan.

Ägare till fastigheten Härön 1:11 har inkommit med erinran daterad 2012-10-29.

Sökanden har i skrivelser daterade 2012-10-29 och 2012-11-23 kommenterat inkomna erinringar.

Sökande har 2012-12-04 inlämnat ett omarbetat förslag där tillbyggd altan har minskats. Förslaget avviker från gällande detaljplan (mindre del inom prickmark)

Bebyggelse och byggnadsverk ska bland annat utformas och placeras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan (*2 kap 6 § plan- och bygglagen*).

Bebyggelse och byggnadsverk får inte lokaliseras, placeras eller utformas så att de eller deras avsedda användning medför fara eller betydande olägenhet för omgivningen (*2 kap 9 § plan- och bygglagen*).

En byggnad ska ha en god form-, färg och materialverkan (*8 kap 1 § plan- och bygglagen*).

Forts SBN § 14

Plan- och byggavdelningens synpunkter och förslag till beslut

Föreslagen om- och tillbyggnad bedöms vara anpassad till det egna huset och omgivande bebyggelsemiljö på ett godtagbart sätt.

Föreslagen om- och tillbyggnad bedöms uppfylla kravet på god form-, färg och materialverkan.

Avvikelsen från gällande detaljplan bedöms vara liten och vara i överensstämmelse med detaljplanens syfte.

Ägaren till grannfastigheten Härön 1:11 är för sin del inte beredd att acceptera föreslagen om- och tillbyggnad. Detta motiveras av att utsikten mot söder enligt skrivelsen inskränks.

I bedömningen av vad som i det enskilda fallet är att betrakta som betydande olägenhet, måste även beaktas områdets karaktär och förhållandena på orten.

Grannar har inte en oinskränkt rätt att behålla viss utsikt. För att en olägenhet inte ska vara acceptabel, krävs att den är av kvalificerat slag.

Utsikten mot söder från bostadshuset inom grannfastigheten bedöms inte alls påverkas. Utsikten mot söder från tomten bedöms endast marginellt påverkas. Dessutom är utsikten från bostadshus och tomt mot farleden i öster betydande.

Förändringen i närmiljön bedöms vara så marginell, att den får tålas inom tätbebyggelse. Sammantaget bedöms föreslagen om- och tillbyggnad inte medföra betydande olägenhet för omgivningen.

Kraven i 2 kap 6 och 9 §§ samt 8 kap 1 § plan- och bygglagen bedöms uppfyllas.

Förutsättningarna i 9 kap 30 och 31 b § plan- och bygglagen för beviljade av bygglov bedöms uppfyllas.

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås bevilja bygglov och medge liten avvikelse från gällande detaljplan.

Jäv

Jan-Åke Axelsson (KD) anmäler jäv och lämnar lokalen under ärendets gång. Thomas Jakobsson (M) går in som ersättare.

Samhällsbyggnadsnämndens bedömning

Samhällsbyggnadsnämnden instämmer i plan- och byggavdelningens synpunkter och förslag till beslut.

Forts SBN § 14

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

- 1 Bygglov beviljas.
- 2 Liten avvikelse från gällande detaljplan medges.
- 3 Befintlig bebyggelse förklaras innebära liten avvikelse från gällande detaljplan.
- 4 Kontrollansvarig krävs inte.
- 5 Tekniskt samråd krävs inte.
- 6 Startbesked meddelas.
- 7 Kontrollplanen ska följas.
- 8 När byggnadsarbetena slutförts ska begäran om slutbesked inlämnas. Som underlag för slutbesked ska byggherren intyga att kontrollplanen och beviljat bygglov följts.

Detta beslut kan överklagas hos länsstyrelsen, se bilagd skrivelse.

Delgivning: NN

Handläggare: Helén Thomasson
Tore Järvengren

NN
NN
NN

SBN § 15

Dnr 2012/0714

Nötsäter 1:107

Begäran om omprövning av samhällsbyggnadsnämndens presidieutskotts beslut § 29/2012-09-25

Planförutsättningar

För fastigheten gäller detaljplan för Skärhamn centrala delen (2279).

I kommunens översiktsplan (ÖP 03) har aktuellt område betecknats R1 (Skärhamn, Stockevik) och RK15 (rekommendationer inom för kulturmiljövården värdefulla områden, Skärhamn).

För området gäller vidare tätortsstudie för Skärhamn.

Aktuellt område har i kommunens kulturmiljövårdsprogram utpekats som särskilt värdefullt ur kulturmiljövårdssynpunkt.

Tidigare behandling

Samhällsbyggnadsnämndens presidieutskott instämde enligt § 29/2012-09-25 i plan- och byggavdelningens synpunkter och förslag till beslut:

Byggnaden som ansökan avser ligger inom ett område utpekats som särskilt värdefullt från kulturmiljösynpunkt

Föreslagen balkong bedöms inte kunna godtas med tanke på att Skärhamns centrala delar är utpekats som särskilt värdefull miljö i kommunens kulturminnesvårdsprogram 1988.

Aktuell byggnad avviker från omgivande bebyggelse genom en mer sentida karaktär, med drag från funktionalismen och är därmed en representant för den tidens byggnadstradition. Aktuell byggnad uppvisar tidstypiska karaktärsdrag genom t.ex. skorstenens placering, takutformningen, den kvadratiska byggnadsvolymen, fönsterplacering, lågmäld fasadutsmyckning m.m. Dessa detaljer som, trots ombyggnationer och förändringar, fortfarande till viss del går att avläsa är viktiga att bevara. Ytterligare förvanskningar av aktuell byggnad bör undvikas.

Forts SBN § 15

Föreslagen balkong är inte förenlig med 2003 års Översiktsplans rekommendationer angående balkongers storlek och utformning i känsliga bebyggelsemiljöer. Förslaget redovisar att befintlig balkong mot nordväst, som följer hela fasadens längd, kommer förlängas så att ytterligare en hel fasad, mot nordost, bekläs med balkong. Dessa fasader är tydligt exponerade mot gatan och in i bostadsområdet.

Föreslagen balkong bedöms inte vara anpassad till det egna huset och omgivande bebyggelsemiljö på ett godtagbart sätt.

Föreslagen balkong bedöms inte uppfylla kravet på god form-, färg och materialverkan.

Kraven i 2 kap 6 § samt 8 kap 1, 17 §§ plan- och bygglagen bedöms inte uppfyllas.

Samhällsbyggnadsnämndens presidieutskott beslutade enligt § 29/2012-09-25 följande:

- 1 Ansökan avslås.
- 2 Kraven i 2 kap 6 § samt 8 kap 1, 17 §§ plan- och bygglagen uppfylls inte.

Ärendebeskrivning

Sökande begär i skrivelse daterad 2012-10-10 att ansökan ska prövas på nytt i samhällsbyggnadsnämnden. I skrivelsen framförs bland annat, att sökande inte delar handläggarens eller presidieutskottets ”åsikter, yttrande eller beslut”. Sökande framför vidare att han av förvaltningen fått vilseledande information.

Aktuellt bostadshus är beläget inom område med i huvudsak enhetlig äldre bebyggelse. Bostadshuset har dock mer sentida karaktär från funktionalismen och är en tidstypisk representant från den tidens byggnadstradition. Bostadshuset är redan försedd med balkong längs hela fasaden mot nordväst.

Befintligt bostadshus avviker från gällande detaljplan beträffande avstånd till gräns och antal våningar.

Föreslagen balkong avviker från gällande detaljplan beträffande läge på tomt och avstånd till gräns.

Sökande har själv hört granne 1:316 som inte har något att erinra mot förslaget.

Det noteras att bygglov för om- och tillbyggnad av bostadshus beviljats 2009-02-03 § BD 25. Det bygglovet, med diarienummer 2009/0032, har upphört att gälla och avsåg en tillbyggnad samt balkong mot den mer dolda sidan mot sydväst.

Forts SBN § 15

Av kommunens översiktsplan framgår bland annat följande:

De värdefulla kulturmiljöerna skall hanteras med stor varsamhet. Det gäller såväl om- och tillbyggnader som eventuell kompletterande bebyggelse. Samtidigt är det viktigt, att kunna modernisera äldre hus och finna nya användningssätt för befintlig äldre bebyggelse. Bevarande förenat med varsam förnyelse är en förutsättning för fortsatt livskraft i de äldre delarna av tätorterna.

Om- och tillbyggnader skall anpassas till omgivande bebyggelsemiljö och till det egna huset. Det innebär att

- * husets karaktär skall bevaras,*
- * balkonger och altaner får inte bli dominerande,*
- * balkonger och altaner bör endast utföras längs en mindre del av fasaden. De bör dras in från hörn och normalt inte utföras runt husets hörn.*

Av tätortsstudien för Skärhamn framgår bland annat följande:

Den äldre bebyggelsen i Skärhamns samhällskärna är utpekad som värdefull kulturmiljö och ingår i kommunens kulturminnesvårdsprogram. Miljön utgörs av tät, homogen bebyggelse med kustsamhällets typiska särdrag. De kulturhistoriska värdena utgörs bland annat av byggnadernas volym, form, färg, tak, fasader och inbördes placering men också av områdets funktionsuppdelning med magasin och sjöbodar utmed vattnet, bakomliggande bostäder och serviceverksamheter. Från kulturhistorisk synpunkt är det angeläget att bevara miljön levande med såväl verksamheter, bostäder och service. Vid förändringar är det viktigt att anpassning sker till den befintliga bebyggelsens förutsättningar. Ett bevarande av kulturmiljön är viktig inte bara från kulturhistorisk synpunkt utan också för en framväxande besöksnäring.

Av kommunens kulturmiljövårdsprogram framgår bland annat följande:

För byggnadsnämndens agerande bör gälla, att man skarpt hävdar de kulturhistoriska intressena. En av målsättningarna i kulturminnesvårdsprogrammet är att huvuddragen i den äldre bebyggelsen ska bevaras samt att nya byggnader uppföras utifrån lokala traditioner. Tillbyggnader och modernisering bör ske på ett varsamt sätt. Material och detaljer bör om möjligt bevaras.

Bebyggelse och byggnadsverk ska bland annat utformas och placeras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan (2 kap 6 § plan- och bygglagen).

En byggnad ska ha en god form-, färg och materialverkan (8 kap 1 § plan- och bygglagen).

Forts SBN § 15

Ändring av byggnad och flyttning av en byggnad ska utföras varsamt så att man tar hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och tar till vara byggnadens tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden (*8 kap 17 § plan- och bygglagen*).

Jäv

Hans Kristensson (FP) anmäler jäv och lämnar lokalen under ärendets gång.
Thomas Collberg (S) går in som ersättare.
Niklas Emilsson (FP) anmäler jäv och lämnar lokalen under ärendets gång.
Thomas Jakobsson (M) anmäler jäv och lämnar lokalen under ärendets gång.

Plan- och byggavdelningens synpunkter och förslag till beslut

Det framgår inte av sökandes skrivelse vilken tjänsteman, som kontaktats innan ansökan upprättades. Dock har detta undersökts av plan- och byggavdelningen. Härvid konstateras, att det inte lämnats några bindande besked i ärendet innan ansökan upprättats.

Ansökan har inte ändrats sedan presidieutskottet avslagit ansökan.

Balkongen bedöms fortfarande inte anpassad till det egna huset eller till omgivande bebyggelsemiljö på godtagbart sätt.

Att komplettera bostadshuset med föreslagen balkong skulle innebära, att bostadshusets hela fasader mot nordost och mot nordväst skulle bli försedda med balkonger. Nu aktuell balkongdel skulle bli placerad utanför tomtens byggrättsområde och dessutom alldeles intill tomtgränsen.

Föreslagen balkong blir genom storlek och placering inte godtagbart anpassad till värdena i omgivande bebyggelse. Balkongen blir inte heller godtagbart anpassad till det egna husets tidstypiska karaktärsdrag.

Föreslagen balkong bedöms inte uppfylla kravet på god form-, färg och materialverkan och inte heller kravet på varsamhet.

Balkongen avviker från:

- Riktlinjerna i kommunens översiktsplan.
- Riktlinjerna i tätortsstudien för Skärhamn.
- Riktlinjerna i kommunens kulturmiljövårdsprogram.
- Bestämmelserna i gällande detaljplan.

Balkongen uppfyller inte heller kraven i 2 kap 6 § samt 8 kap 1 och 17 §§ plan- och bygglagen.

Förutsättningarna i 9 kap 30 och 31 b §§ plan- och bygglagen för beviljande av bygglov bedöms inte uppfyllas.

Forts SBN § 15

Det bedöms inte ha tillförts något nytt i ärendet, varför ansökan åter föreslås avslås.

Samhällsbyggnadsnämndens bedömning

Samhällsbyggnadsnämnden instämmer i plan- och byggavdelningens synpunkter och förslag till beslut.

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

1. Ansökan avslås.
2. Avvikelsen från gällande detaljplan är inte liten och inte heller i överensstämmelse med detaljplanens syfte.
3. Kraven i 2 kap 6 § samt 8 kap 1 och 17 §§ uppfylls inte.

Detta beslut kan överklagas hos länsstyrelsen, se bilagd skrivelse.

Delgivning:

Handläggare: Tore Järvengren

NN
NN
NN
NN

SBN § 16

Dnr 2012/0452

Svanvik 3:28
Föreläggande daterat 2012-12-10 från Mark- och miljödomstolen (aktbilaga 2, mål nr P 4368-12, R1)

Ärendebeskrivning

Samhällsbyggnadsnämndens presidieutskott beslutade enligt § 21/ 2012-06-07 att meddela negativt förhandsbesked för uppförande av fritidshus på fastigheten Svanvik 3:28.

Länsstyrelsen beslutade 2012-11-13 att avslå överklagandena.

Länsstyrelsens beslut har överklagats vidare till Mark- och miljödomstolen.

I samband därmed har Mark- och miljödomstolen 2012-12-10 förelagt samhällsbyggnadsnämnden att senast 2013-01-14 yttra sig över aktbilaga P 4368-12:1. Tidsfristen för inkommande med svar har förlängts till 2013-02-14.

Plan- och byggavdelningens synpunkter och förslag till beslut

I huvudsak hänvisas till samhällsbyggnadsnämndens presidieutskotts avslagsbeslut och till länsstyrelsens beslut 2012-11-13.

Därutöver lämnas följande kommentarer.

Fastigheten Svanvik 3:28 har 1955 avstyckats från fastigheten Svanvik 3:23. Fastigheten Svanvik 3:23 har i sin tur avstyckats från fastigheten Svanvik 3:4. Fastighetsbildningen saknar aktualitet och utgör i sig inte skäl för att få bebygga fastigheten Svanvik 3:28.

Enligt uppgift från lantmäteriet anges inte att fastigheten bildats med syftet att uppföra bebyggelse.

Fastigheten har givits taxeringskod ”211 – småhusenhet, tomtmark till fritidshus”. Detta har ingen koppling till plan- och bygglagen.

Forts SBN § 16

Taxeringskoden beror på de uppgifter fastighetsägaren lämnat till skattemyndigheten. Taxeringskoden utgör inget skäl att få bebygga fastigheten Svanvik 3:28. Om fastigheten inte får bebyggas, finns möjlighet att ändra fastighetens taxeringskod.

I överklagan till länsstyrelsen anges fastigheten Svanvik 3:23 som ”släktgården Svanvik Uppegård 3:23”. Enligt kommunens kartmaterial är fastigheten Svanvik 3:23 i dess nuvarande utsträckning obebyggd. Vilken gård det skulle finnas anknytning till, är därför oklart. Oavsett detta finns ingen gård belägen i närheten av fastigheten Svanvik 3:28. Det är därmed inte fråga om kompletterande bebyggelse i anslutning till något gårdscentrum.

Enligt uppgift från sökande är fastigheten Svanvik 3:28 bebyggd med två stycken mindre byggnader, vilket också konstaterades vid besiktning av fastigheten.

I samhällsbyggnadsnämndens arkiv och diarium saknas dock uppgifter om bebyggelse inom fastigheten. Därmed saknas hos samhällsbyggnadsnämnden också uppgifter om när byggnaderna uppförts och hur de använts. Byggnaderna bedöms dock vara enkla och närmast av förrådskaraktär.

Förutsättning för att få uppföra byggnaderna utan bygglov är att de uppförts och använts för jordbrukets eller skogsbrukets behov. Om byggnaderna använts eller används för annat ändamål har det krävts bygglovsprövning.

Byggnaderna kan i vart fall inte i sig utgöra grund för att få uppföra ett fritidshus som ersättning för dessa. Byggnaderna saknar den legala status som byggnader uppförda med stöd av beviljade bygglov har.

Därmed blir det fråga om att pröva ansökan om ny etablering av fritidshus.

I överklagan bedöms det inte ha framkommit nya fakta i ärendet.

Sammanfattningsvis bedöms det inte vara fråga om ersättningshus och det bedöms olämpligt att uppföra nytt fritidshus på platsen.

För motivering i övrigt hänvisas till samhällsbyggnadsnämndens presidieutskotts och länsstyrelsens tidigare beslut med tillhörande motivering.

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås kvarstå på sitt tidigare ställningstagande och avstyrka bifall till besvären.

Forts SBN § 16

Samhällsbyggnadsnämndens bedömning

Samhällsbyggnadsnämnden instämmer i plan- och byggavdelningens synpunkter och förslag till beslut.

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

1. Det bedöms inte tillförts nya fakta i ärendet, som motiverar ändrat ställningstagande i ärendet.
2. Bifall till besvaren avstyrks.

SBN § 17

Information från plan- och byggavdelningen

Ärendebeskrivning

Stadsarkitekt Tore Järvengren informerar om plan- och byggavdelningens pågående verksamheter.

Nye byggnadsinspektören Mikael Malm presenterade sig.

Mallar håller på att uppdateras, likaså uppdatering av hemsidan.

Thomas Collberg (S): Fråga om byte av braskamin inomhus.

Ordförande svarar att anmälan ska göras till byggavdelningen. Anmälan är förknippad med en kostnad enligt nya PBL.

Förfrågan har inkommit till ordföranden från Elin Sundbergs stiftelse på Härön om samhällsbyggnadsnämnden har möjlighet att hantera förhandsbesked inom stiftelsens område på Härön. Ansökan föreslås skickas in för handläggning.

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

Informationen noteras.

SBN § 18

Dnr 2013/2

Remiss om cykelutredningens förslag

Ärendebeskrivning

Kommunledningen har inkommit med begäran om remissvar gällande näringsdepartementets förslag till cykelutredning – en översyn av regler ur ett cykelperspektiv.

Den 9 september 2010 beslutade regeringen att tillsätta en utredning med syftet att se över de regler som berör cyklingens förutsättningar. Utredningen fokuserar på de områden som påverkar planerandet av trafikmiljön och trafiksäkerheten ur ett cykelperspektiv.

I remissen vill regeringen främst ha synpunkter på de regelförslag som utredningen har lämnat. Extra värdefullt är bedömning av de konsekvenser som förslagen skulle få för kommunen.

Tjänsteutlåtande

Förvaltningens tjänsteutlåtande daterat 2013-01-17.

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

Samhällsbyggnadsnämnden har inte något att erinra gällande cykelutredningens förslag.

Det är dock angeläget att kommunen beaktar cykelperspektivet som en viktig del av trafiksystemet vid nya infrastruktursatsningar. Ett ökat antal cyklister på Tjörn skulle få positiva effekter för miljön, framkomligheten och folkhälsan i kommunen.

Exp.
Kommunledn.

SBN § 19

Dnr 2013/44

Beslut om verksamhetsområde för va inom Nordviks gårde, del av Skärhamn

Ärendebeskrivning

I enlighet med Lagen om allmänna vattentjänster (2006:412) ska det genom fastighetsbeteckning och karta tydligt framgå vilka fastigheter som innefattas i kommunens verksamhetsområde för vatten, spill- och dagvatten.

Verksamhetsområdet innebär att kommunen åtar sig att ansvaret för vattenleverans och omhändertagande av spill- och dagvatten inom detta område enligt Lagen om allmänna vattentjänster.

I Nordviks gårde berörs 2 fastigheter av beslutet.

Tjänsteutlåtande

Förvaltningens tjänsteutlåtande daterat 2013-01-15.

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

Samhällsbyggnadsnämnden föreslår att kommunfullmäktige antar allmänt verksamhetsområde för vatten, spill- och dagvatten inom Nordviks gårde, del av Skärhamn, enligt bifogad ritning.

Exp.
KF

SBN § 20

Dnr 2013/37

Begäran om remissvar gällande omstrukturering av Renova AB

Ärendebeskrivning

Kommunledningen har inkommit med begäran om remissvar gällande förslag till styrdokument vid omstrukturering av det kommunägda företaget Renova AB.

Föreligger förslag till styrdokument inför omstrukturering för samhällsbyggnadsnämndens yttrande.

Tjänsteutlåtande

Förvaltningens tjänsteutlåtande daterat 2013-01-29.

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

Samhällsbyggnadsnämnden lämnar remissvar enligt följande:

Samhällsbyggnadsnämnden har inget att erinra utöver upprättat tjänsteutlåtande från kommunkansliet.

Exp.
Kommunledn.

SBN § 21

Information från tekniska avdelningen

Ärendebeskrivning

Avdelningschef Pascal Karlsson informerar om tekniska avdelningens pågående verksamheter.

Renhållningshandläggare Camilla Johnsson gav information om projektet med sluttäckningen av Heås och lokalisering av ny återvinningscentral (åvc). Utredning av nuvarande åvc är gjord, och med denna har avdelningen nu påbörjat framtagandet av förslag till ny lokalisering och även kostnadsförslag som kommer att presenteras längre fram i vår.

Öppettiderna på Heås håller på att ses över med utökning av öppettiderna året runt. Förhandlingar med medarbetarna och facken kommer att påbörjas inom kort. Inventering av samtliga hemkomposter kommer att göras under våren 2013. Avtal med ICA-handlarna kommer att göras om omhändertagande av farligt avfall. FNI har nu utökats att gälla även Skärhamn för de abonnenter som så önskar.

Information delades ut och förklarades om va-taxan och taxenivån.

Svar på ett antal skriftliga frågor rörande va-verksamheten inlämnade på KS och KF av Benny Halldin (S) redovisades.

KUSTO: Information kommer på nästa KS, beslut troligtvis i kommunfullmäktige innan sommaren.

Va-ingenjör Emma Stenmark har sagt upp sig och slutar sista februari.

Tidplan är gjord för debitering av dagvatten i allmän platsmark. Taxan finns, debitering kommer att ske för samtliga föreningar from 2013-07-01.

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

Informationen noteras.

SBN § 22

Anmälan av delegeringsbeslut

Ärendebeskrivning

Samhällsbyggnadsnämnden har överlåtit sin beslutanderätt till utskott, ordförande och tjänstemän enligt en av samhällsbyggnadsnämnden antagen delegationsförteckning. Dessa beslut ska redovisas till samhällsbyggnadsnämnden.

Redovisningen innebär inte att samhällsbyggnadsnämnden får ompröva eller fastställa delegeringsbesluten. Däremot står det samhällsbyggnadsnämnden fritt att återkalla lämnad delegation.

Vid dagens sammanträde föreligger följande redovisning:

Från plan- och byggavdelningen anmäls delegeringsbeslut enligt §§ BD 399 – 427/2012 samt 1 – 10/2013.

A-tillstånd (nyttoparkering) nr 60 – 79/2012

Parkeringstillstånd för rörelsehindrade nr 1239 – 1261

Ordförandebeslut § 1

Presidieutskottets beslut §§ 1 – 2.

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

Redovisningen av de delegeringsbeslut som anges ovan godkänns.

SBN § 23

Meddelanden

Plan- och byggavdelningen

Länsstyrelsens beslut 2012-12-10

Överklagande av beslut om bygglov för mur och utvändig ändring Koholmen 1:40.

Länsstyrelsen avslår överklagandena.

Länsstyrelsens beslut 2012-12-11

Beslut att inte pröva kommunalt beslut om strandskyddsdispens på Stenkyrka-Bö 3:18.

Länsstyrelsen prövar inte kommunens beslut om beviljad strandskyddsdispens.

Länsstyrelsens beslut 2012-12-11

Beslut att inte pröva kommunalt beslut om strandskyddsdispens på Hövik 3:5.

Länsstyrelsen prövar inte kommunens beslut om beviljad strandskyddsdispens.

Länsstyrelsens beslut 2012-12-11

Överklagande av beslut om negativt förhandsbesked för uppförande av bostadshus på Myggenäs 1:28.

Länsstyrelsens avslår överklagandet.

Länsstyrelsens beslut 2012-12-12

Överklagande av beslut om bygglov för tillbyggnad av enbostadshus på Toftenäs 1:215.

Länsstyrelsen avslår överklagandet.

Länsstyrelsens beslut 2012-12-17

Överklagande av beslut om avgift för negativt förhandsbesked på Krossen 1:15.

Länsstyrelsen sätter ned den överklagade avgiften till 1.551,-.

Länsstyrelsens beslut 2013-01-11

Överklagande av beslut om negativt förhandsbesked för uppförande av bostadshus på Häggvall 1:44.

Länsstyrelsen upphäver det överklagade beslutet lämnar ärendet åter till samhällsbyggnadsnämnden för ny handläggning.

Miljöavdelningen

Länsstyrelsens beslut 2012-09-04

Strandskyddsdispens och anmälan om vattenverksamhet avseende nedläggning av hummer- och torskrev på Ävja 1:108.

Länsstyrelsen ger dispens från strandskyddsbestämmelserna för nedläggning av hummer- och torskrev på Ävja 1:108.

Forts SBN § 23

Länsstyrelsens beslut 2012-10-25

Dispens för att ta bort stenmur i gräns mellan Rösselvik 2:2 och Gåre 1:8.

Länsstyrelsen ger dispens för att i gränsen mellan Rösselvik 2:2 och Gåre 1:8 ta bort en stenmur på en sträcka av högst 36 meter.

Länsstyrelsens beslut 2012-10-18

Beslut om vattenverksamhet gällande brygga på Nordvik S:8.

Länsstyrelsen har från vattenvårdssynpunkt inget att erinra mot ersättningsbrygga på Nordvik S:8 under förutsättning att åtgärderna utförs enligt anmälan.

Länsstyrelsens beslut 2012-10-15

Dispens och tillstånd för ersättningsbyggnad på Sundsby 2:80.

Länsstyrelsen ger förnyad dispens från strandskyddsbestämmelserna och tillstånd enligt föreskrifterna för Stigfjordens naturvårdsområde, för uppförande av ersättningsbyggnad på Sundsby 2:80.

Länsstyrelsens information 2011-07-05

Ändring av ansvarsfördelning mellan Länsstyrelsen och kommunerna i fråga om prövning av strandskyddsdispenser och upphävande av strandskydd vid planläggning.

Underrättelse från Lantmäterimyndigheten 2012-12-04

Underrättelse om avslutad förrättning gällande ledningsrätt berörande Nordvik 1:54 och 1:239.

Länsstyrelsens yttrande 2012-12-05

Yttrande över ansökan om tillstånd enligt 11 och 9 kap i miljöbalken för åtgärder för Wallhamn.

Länsstyrelsen tillstyrker ansökan om tillstånd enligt miljöbalken för planerad muddring, åtgärder för kajer mm samt utvidgning av hamnverksamheten så som ansökan utformats, under förutsättning att yrkanden beaktas.

Länsstyrelsens informationsbrev 2012-12-10

Informationsbrev om askskottsjuka.

Länsstyrelsens beslut 2012-12-13

Beslut avseende utförd byggnation av brygga och sjöbod på Rönnäng 1:539 (1:578)

Länsstyrelsen avslutar ärendet utan ytterligare åtgärd.

Tekniska avdelningen

Förvaltningsrättens beslut 2013-01-16

Laglighetsprövning enligt kommunallagen gällande avfallstaxa för Tjörns kommun. Förvaltningsrätten avslår överklagandena.

Forts SBN § 23

Kommunala pensionärsrådet
Protokoll från möte 2012-12-10.

Samhällsbyggnadsnämndens beslut
Informationen noteras.