

Samhällsbyggnadsnämnden

2013-04-17

1 [106]

Plats och tid	Stora Tjörnsalen, kommunhuset kl 13.00 – 18.20	
Beslutande	Karl-Erik Persson (M), ordförande Jäv § 89, tom § 99 kl 17.30 Jan-Åke Axelsson (KD) ers för Karl-Erik Persson (M) §§ 89, 100-112 Inga Olsson (C) 1 v ordf, ordf §§ 89, 100-112 Håkan Bergstam (M) Mikael Andersson (M) Louise Marklund (M) Elisabeth Hansson (FP) Jäv § 104 Thomas Jakobsson (M) ers för Elisabeth Hansson § 104 Hans Kristensson (FP) Morgan Bråse (SB) Jäv §§ 94, 101 Jan-Åke Axelsson (KD) ers för Morgan Bråse (SB) § 94 Thomas Jakobsson (M) ers för Morgan Bråse (SB) § 101 Gunilla Nordberg (S) ers för Claes Jansson (S) 2 v ordf Thomas Collberg (S) ers för Kent Jansson (S) Göran Andersson (S) Jan Berndtsson (S) Peter Johansson (MP)	
Övriga närvarande		
Ersättare	Thomas Jakobsson (M) Ej §§ 101, 104 Daniel Magnusson (M) Niklas Emilsson (FP) Jäv § 104 Jan-Åke Axelsson (KD) Ej §§ 89, 94 Kurt Berndtsson (C)	
Föredragande	Peter Näsström, Stangdell & Wennerqvist § 65	
Tjänstemän	Kristina Christiansson förvaltningschef, Ann Gustavsson sekr	
Tekniska avdelningen	Pascal Carlsson teknisk chef §§ 65-71, Markus Jansson trafikingenjör §§ 65-71, Jenny Ilmestrand projektingenjör §§ 65-71	
Miljöavdelningen	Lina Johansson, miljöchef § 76	
Plan- och byggavdelningen	Maria Ågren plan- och byggchef §§ 77-110, Elisabeth Ejeborn planarkitekt §§ 77-79, Åsa Jönsson planarkitekt §§ 77-79, Tore Järvengren stadsarkitekt §§ 80-110, Helen Thomasson bygglovshandläggare §§ 80-110, Lars-Erik Feuk bygglovshandläggare §§ 80-110	
Utses att justera	Göran Andersson (S)	
Justeringens plats och tid	Kommunhuset 2013-04-25 kl 10.00	
Paragrafer som justeras	63 – 67, 69 - 112	
Underskrifter	Sekreterare	_____
		Ann Gustavsson
	Ordförande	_____
		Karl-Erik Persson (M) Ej §§ 89, 100-112
		Inga Olsson (C) §§ 89, 100-112
	Justerare	_____
		Göran Andersson (S)

ANSLAG/BEVIS

Organ

Justeringen har tillkännagivits genom anslag
Samhällsbyggnadsnämnden

Sammanträdesdatum

2013-04-17

Datum för

anslagets uppsättande

2013-04-26

Datum för anslagets nedtagande

2013-05-20

Förvaringsplats för protokollet

Kommunhuset

Underskrift

Ann Gustavsson
Utdragsbestyrkande

Samhällsbyggnadsnämnden

2013-04-17

2 [106]

Plats och tid	Stora Tjörnsalen, kommunhuset kl 13.00 – 18.20
Beslutande	Karl-Erik Persson (M), ordförande Jäv § 89, tom § 99 kl 17.30 Jan-Åke Axelsson (KD) ers för Karl-Erik Persson (M) § 89, 100-112 Inga Olsson (C) 1 v ordf, ordf §§ 89, 100-112 Håkan Bergstam (M) Mikael Andersson (M) Louise Marklund (M) Elisabeth Hansson (FP) Jäv § 104 Thomas Jakobsson (M) ers för Elisabeth Hansson § 104 Hans Kristensson (FP) Morgan Bråse (SB) Jäv §§ 94, 101 Jan-Åke Axelsson (KD) ers för Morgan Bråse (SB) § 94 Thomas Jakobsson (M) ers för Morgan Bråse (SB) § 101 Gunilla Nordberg (S) ers för Claes Jansson (S) 2 v ordf Thomas Collberg (S) ers för Kent Jansson (S) Göran Andersson (S) Jan Berndtsson (S) Peter Johansson (MP)
Övriga närvarande Ersättare	Thomas Jakobsson (M) Ej §§ 101, 104 Daniel Magnusson (M) Niklas Emilsson (FP) Jäv § 104 Jan-Åke Axelsson (KD) Ej §§ 89, 94 Kurt Berndtsson (C)
Föredragande Tjänstemän Tekniska avdelningen	Peter Näsström, Stangdell & Wennerqvist § 65 Kristina Christiansson förvaltningschef, Ann Gustavsson sekr Pascal Carlsson teknisk chef §§ 65-71, Markus Jansson trafikingenjör §§ 65-71, Jenny Ilmestrand projektingenjör §§ 65-71
Miljöavdelningen Plan- och byggavdelningen	Lina Johansson, miljöchef § 76 Maria Ågren plan- och byggchef §§ 77-110, Elisabeth Ejeborn planarkitekt §§ 77-79, Åsa Jönsson planarkitekt §§ 77-79, Tore Järvengren stadsarkitekt §§ 80-110, Helen Thomasson bygglovshandläggare §§ 80-110, Lars-Erik Feuk bygglovshandläggare §§ 80-110
Utses att justera Justerings plats och tid Paragrafer som justeras	Göran Andersson (S) Kommunhuset 2013-04-17 68
Underskrifter	Sekreterare _____ Ann Gustavsson
	Ordförande _____ Karl-Erik Persson (M)
	Justerare _____ Göran Andersson (S)

ANSLAG/BEVIS

Organ	Justeringen har tillkännagivits genom anslag
Sammanträdesdatum	Samhällsbyggnadsnämnden
Datum för anslagets uppsättande	2013-04-17
Datum för anslagets nedtagande	2013-04-18
Förvaringsplats för protokollet	2013-05-10 Kommunhuset

Underskrift

Ann Gustavsson
Utdragsbestyrkande

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

SBN § 63

Val av justerare

Ärendebeskrivning

Nämnden ska välja justerare till dagens mötesprotokoll.

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

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

SBN § 64

Fastställande av dagordning

Ärendebeskrivning

Samhällsbyggnadsnämnden går igenom dagordningen.

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

Dagordningen fastställs med följande ändringar och tillägg:

5 b Utökning av starttillstånd va Tångeröd 2:21

28. Utgår.

29. Utgår.

46 b Gunilla Nordberg (S): Fråga om restaurangpråmen Haddocks

SBN § 65

Dnr 2012/24

Utredning av allmän platsmark

Ärendebeskrivning

Peter Näsström, advokatfirman Stangdell & Wennerqvist, inledde mötet med att informera angående utredningen av huvudmannaskapet för allmän platsmark.

Grundregeln i plan- och bygglagen är att kommunen ska förvalta allmän platsmark inom detaljplanelagt område. Tjörns kommun har med ett undantag alltid beslutat om enskild förvaltning av allmän platsmark. Samhällsbyggnadsnämnden har i samband med modernisering av detaljplaner låtit utreda om kommunen bör ändra princip.

En utredning har genomförts och delrapporterats till samhällsbyggnadsnämnden 2012-04-18. Synpunkter har inhämtats från nio av de berörda vägföreningarna. Uppdraget avrapporterades vidare 2012-06-20 och återremitterades till förvaltningen för komplettering (SBN 2012 § 170). Utredningen har nu kompletterats.

Utredningen rekommenderar att kommunen fattar ett tydligt beslut om att övergå till kommunal förvaltning av allmän platsmark i tätorterna. Det innebär att:

1. Kommunen anges som förvaltare av allmän platsmark i tätort i nya detaljplaner
2. Kommunen tar fram en strategi för övertagande av förvaltningen av enskilda vägar i tätort.

I rena fritidshusområden föreslås att allmän platsmark även fortsättningsvis förvaltas av vägföreningar.

Tjänsteutlåtande

Förvaltningens tjänsteutlåtande daterat 2013-04-03.

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden föreslår att kommunfullmäktige antar följande principbeslut:

1. I nya och ändrade detaljplaner ska fortsättningsvis kommunen anges som förvaltare av allmän platsmark inom större tätorter.
I nya och ändrade detaljplaner för rena fritidshusområden ska enskild förvaltning av allmän platsmark tillämpas.”
2. Föreslå kommunfullmäktige att uppdra åt samhällsbyggnadsnämnden att ta fram en strategi, inklusive tidsplan och kostnadsplan, för genomförande av ett kommunalt övertagande av förvaltning av enskilda vägar inom större tätorter.

Yrkande

Karl-Erik Persson (M) yrkar att ärendet remitteras till partigrupperna för yttrande senast 2013-08-01.

Forts SBN § 65

Gunilla Nordberg (S) yrkar på återremiss med tillägget att fritidsboende inte ska särbehandlas.

Proposition

Ordförande ställer proposition på de båda yrkandena och finner att nämnden beslutat enligt Karl-Erik Perssons (M) yrkande.

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

Samhällsbyggnadsnämnden noterar informationen.

Ärendet remitteras till partigrupperna för yttrande senast 2013-08-01.

SBN § 66

Dnr 2013/65

Svar på motion om revidering av va-plan

Ärendebeskrivning

Kommunledningen har inkommit med begäran om remissvar gällande inkommen motion om revidering av va-planen.

Robert Johansson (MP) och Benny Halldin (S) har i kommunfullmäktige yrkat att kommunfullmäktige ger samhällsbyggnadsnämnden i uppdrag att revidera den befintliga VA-planen, samt att detta skall vara klart så snart som möjligt efter att den nya översiktsplanen fastställts.

Nuvarande VA-plan antogs av kommunfullmäktige i december 2006. Några delar av VA-planen är fortfarande aktuella, medan andra delar behöver ses över. Samhällsbyggnadsnämnden har därför i december 2010 uppdragit åt förvaltningen att uppdatera VA-planen. Beslutet var enhälligt.

Översynen påbörjades direkt, och har avrapporterats i omgångar allt eftersom arbetet fortskrider. Förvaltningen uppdrogs särskilt att beakta dagvattenledningarna som en del i VA-planearbetet.

Förvaltningen redovisade 22 mars 2013 för kommunstyrelsens presidieutskott en handlingsplan för genomförande av planen. Arbetet genomförs i tre delar, där den första delen omfattar att uppdatera VA-planen.

Tjänsteutlåtande

Förvaltningens tjänsteutlåtande daterat 2013-03-26.

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

Samhällsbyggnadsnämnden besvarar remissen enligt förvaltningens tjänsteutlåtande.

Notering

Uppdraget att revidera delar av va-planen gavs till förvaltningen redan i december 2010. I mars 2013 har förvaltningen fått i uppdrag av KS att redovisa en plan som är betydligt mer långtgående än bara en tidsplan.

SBN § 67

Dnr 2013/64

Svar på motion om åtgärder för förbättrade kommunikationer i OST-området

Ärendebeskrivning

Kommunledningen har inkommit med begäran om remissvar avseende en inlämnad motion om åtgärder för förbättrade kommunikationer i OST-området.

Ärendet

För att nå samsyn regionalt finns i dag redan etablerade forum som är viktiga för Tjörns kommuns utveckling.

Vi arbetar aktivt med frågor som bland annat bostadsbyggande, handel, markanvändning, trafik och infrastruktur samt miljö och teknisk försörjning.

Delregionala Kollektivtrafikerådet har två politiska representanter från Tjörn. Det regionala kollektivtrafikerådet har som uppgift att föra dialog och samråda kring strategiska frågor för kollektivtrafikens utveckling i Västra Götaland.

Tjänsteutlåtande

Förvaltningens tjänsteutlåtande daterat 2013-04-08.

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

Samhällsbyggnadsnämnden avger som sitt remissyttrande att utveckla de befintliga forum som finns.

SBN § 68

Dnr 2012/231

Utökning av starttillstånd va Tångeröd 2:21

Ärendebeskrivning

Innan investeringsprojekt påbörjas ska samhällsbyggnadsförvaltningen enligt kommunens interna riktlinjer ansöka om starttillstånd hos samhällsbyggnadsnämnden, för investeringar som beräknas understiga 1 milj SEK. Starttillstånd beviljades av samhällsbyggnadsnämnden 2012-04-04 till ett belopp av 1 milj SEK.

Projektets totala kostnad har efter anbudsinfordran bedömts till 1,3 milj SEK.

Tjänsteutlåtande

Förvaltningens tjänsteutlåtande daterat 2013-04-17.

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

Samhällsbyggnadsnämnden föreslår kommunstyrelsens presidieutskott att utöka starttillståndet för va-projektet Tångeröd 2:21 med 300.000,- att uppgå till totalt 1,3 milj SEK.

Paragrafen förklaras omedelbart justerad.

SBN § 69

Dnr 2013/66

Information om handlingsplan VA

Ärendebeskrivning

Avdelningschef Pascal Karlsson informerar om uppdraget från kommunstyrelsen enligt deras beslut 2012-03-07, § 57, att ta fram en övergripande plan med tidsangivelse avseende VA.

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

Informationen noteras.

SBN § 70

Dnr 2009/477

Information om sluttäckning av Heås, lokalisering av ny återvinningscentral

Ärendebeskrivning

Projektingenjör Jenny Ilmestrand informerar om projektet angående sluttäckning av Heås deponi samt eventuell framtida lokalisering av ny återvinningscentral.

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

Informationen noteras.

SBN § 71

Information från tekniska avdelningen

Ärendebeskrivning

Avdelningschef Pascal Karlsson informerar om tekniska avdelningens pågående verksamheter.

Rekryteringarna klara av 2 va-ingenjörer och 1 renhållningshandläggare.

Information gavs av Jenny Ilmestrand om den nya bussterminalen vid Myggenäs korsväg. Pendelparkeringen kommer att utökas under året. Cykelvägen från gamla Myggenäs kommer att ansluta söderifrån.

Information gavs om kommande va-investeringar och va-taxa för åren 2013 – 2017.

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

Informationen noteras.

SBN § 72

Dnr 2013/81

Budgetprognos

Ärendebeskrivning

Förvaltningschef Kristina Christiansson informerar om det ekonomiska läget per 2013-03-31 för samhällsbyggnadsförvaltningen.

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

Informationen noteras.

SBN § 73

Dnr 2013/82

Årsredovisning VA-verksamheten

Ärendebeskrivning

Samhällsbyggnadsnämnden har att besluta om årsredovisning 2012 för VA-verksamheten.

Föreligger upprättad årsredovisning 2012 för VA-verksamheten för samhällsbyggnadsnämndens godkännande.

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

Samhällsbyggnadsnämnden godkänner upprättad årsredovisning 2012 för VA-verksamheten.

SBN § 74

Dnr 2013/83

Årsredovisning avfallsverksamheten

Ärendebeskrivning

Samhällsbyggnadsnämnden har att besluta om årsredovisning 2012 för avfallsverksamheten.

Föreligger upprättad årsredovisning 2012 för avfallsverksamheten för samhällsbyggnadsnämndens godkännande.

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

Samhällsbyggnadsnämnden godkänner upprättad årsredovisning 2012 för avfallsverksamheten.

SBN § 75

Information från förvaltningen

Ärendebeskrivning

Förvaltningschef Kristina Christiansson informerar om förvaltningens pågående verksamheter.

Det är mycket på gång i samtliga avdelningar just nu.

Förvaltningen är trångbodda, kommunens lokalsamordnare väntas komma med förslag på lösning inom kort.

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

Informationen noteras.

SBN § 76

Information från miljöavdelningen

Ärendebeskrivning

Avdelningschef Lina Johansson informerar om miljöavdelningens pågående verksamheter.

Information gavs om det pågående Stigfjordprojektet.

Askeröfjorden-projektet är startat. Åtgärder förväntas ta ca 1 år innan resultat kan ses.

Avloppslördag planeras preliminärt till 15 juni.

Oljesaneringsarbetet avvaktas i väntan på MSB:s beslut om fortsatt sanering.

Tillsyn är påbörjad av flerbostadshus och solarier.

Av 140 årliga livsmedelstillsynsobjekt återstår endast 18 tillsynsbesök från 2012.

Kunskapsunderlag håller på att samlas in angående Blå ÖP-arbetet.

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

Informationen noteras.

SBN § 77

Dnr 2011/131

Godkännande av granskningshandlingar för Åstol 1:43 m.fl Åstols gamla skola

Ärendebeskrivning

Planen syftar till att pröva möjligheten att omvandla Åstols gamla skola till bostäder med möjlighet till icke störande verksamhet genom en ombyggnad av den gamla skolan samt en kompletterande ny byggnad på skolgården.

Intentionen är att möjliggöra för en om- och tillbyggnad som tar hänsyn till platsens kulturhistoriskt värdefulla miljö samtidigt som den tillåts spegla nutida arkitektur och formspråk.

Planen var utsänd för samråd under tiden 2012-09-20 – 2012-10-26. De yttrande som inkommit under samrådet berör till stor del den föreslagna nybyggnationen på skolgården och hur denna påverkar Åstol som riksintresse för kulturmiljön, landskapsbild och möjligheten att nyttja skolgården för aktiviteter och rekreation.

Till granskningskedet har nu ett mer detaljerat förslag till bebyggelse har tagits fram i enlighet med länsstyrelsens yttrande och detaljplanens utformningsbestämmelser har reviderats. Byggrätten har delats upp för att säkerställa att byggnationen blir i två separata delar och nockhöjderna är sänkta på nybyggnaden och på den västra delen av skolbyggnaden. Bestämmelser gällande balkonger mot väster och takkupor/terrasser har reviderats. Ett rivningsförbud har också införts på skolans östra del.

I övrigt så har vissa justeringar gjorts gällande de markregleringar som planen föreslår för omkringliggande fastigheter och E-område utökas enligt yttrande från Fortum för att rymma nödvändig transformatorstation.

Genomförandetiden för planen har kortats från 10 till 5 år.

Plan- och byggavdelningens förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås godkänna granskningshandlingarna för detaljplan Åstol 1:43 m.fl. Åstols gamla skola.

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

Samhällsbyggnadsnämnden godkänner granskningshandlingarna för detaljplan Åstol 1:43 m fl, Åstols gamla skola.

SBN § 78

Dnr 2013/85

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 2013-01-29 har 1 ny begäran om planbesked inkommit: Märkesten. Kroksdal 1:44 m.fl.

Plan- och byggavdelningen bedömning

Delar av området ligger inom område med stora naturvärden och inom område klass 1 enligt kommunens naturvårdsprogram. Delar av området är även jordbruksområde klass A och B.

Området ligger strategiskt i anslutning till infarterna till Skärhamn. Dock råder konflikter mellan höga naturvärden, trafik m.m. Ett eventuellt planarbete bör därför inledas med ett program för att utreda förutsättningarna i området. Ett program bör inte bara innefatta kommunens fastighet utan även omkringliggande fastigheter (se kartbilaga).

En planansökan för privata fastigheten Torsdalen 1:1 som ligger i anslutning till området finns sedan tidigare prioriterad i grupp 2.

Prioriteringsunderlag från planavdelningen daterat 2013-04-05 föreligger.

Plan- och byggavdelningens förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås besluta att prioritera planer i enlighet med prioriteringsunderlag daterat 2013-04-05.

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

1. Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att prioritera ovan nämnda planansökan i enlighet med prioriteringsunderlag daterat 2013-04-05.
2. Planavdelningen ges i uppdrag att återkomma på mötet i maj månad med närmare presentation av samtliga inlämnade planansökningar för eventuell omprioritering enligt nya PBL och nya ÖP, där även framtida VA-lösningar ska tas hänsyn till.

SBN § 79

Dnr 2013/68

Anmälan av granskningsrapport, förstudie/kartläggning av styrande dokument avseende kommunens planverksamhet och markanvändning

Ärendebeskrivning

Kommunledningen har inkommit med begäran om remissvar angående inkommen granskningsrapport, förstudie/kartläggning av styrande dokument avseende kommunens planverksamhet och markanvändning. Ernst & Young har på uppdrag av kommunrevisionen genomfört granskningen.

I samband med att den nya plan- och bygglagen började gälla, 2011-05-02, ställdes tydligare krav på kommunerna att lämna planbesked när någon vill vidta en åtgärd som innebär att man behöver anta, ändra eller upphäva en detaljplan. Detta besked skall lämnas senast fyra månader efter att en komplett begäran inlämnats.

Ernst & Young genomförde 2012, på uppdrag av kommunrevisionen en granskning som innehåller en rad iakttagelser och rekommendationer.

Kommunrevisionen önskar, senast 2013-05-22, få ett skriftligt svar från samhällsbyggnadsnämnden om vilka åtgärder man planerar att vidta med anledning av förstudiens rekommendationer.

Tjänsteutlåtande

Förvaltningens tjänsteutlåtande daterat 2012-04-04.

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

Samhällsbyggnadsnämnden avger remissyttrande enligt följande:

För att förbättra processerna för planprioritering och transparensen i processen

1. Fortsätta utveckla påbörjat arbete med uppföljning av tiden för beslutade planbesked.
2. I samband med planprioritering och startbesked, när ett planarbete påbörjas, tydligt motivera de beslutade planbeskeden.

Handläggare: Lars-Erik Feuk

NN

NN

NN

SBN § 80

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 riksintresse för naturvård och kulturmiljövård.

Tidigare behandling

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade enligt § 8/2013-01-29:

- 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.

Ärendebeskrivning

Sökanden har vid två tillfällen inlämnat förnyad ansökan om förhandsbesked, daterade 2010-04-20 och 2012-11-16.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade enligt AU § 112/2008-04-28 samt BD § 449/2010-12-06 meddela positivt förhandsbesked.

Samhällsbyggnadsnämnden gjorde bedömningen enligt § 8/2013-01-29 att då tomten har avstycats för bostadsändamål med stöd av tidigare positivt förhandsbesked bedöms det finnas skäl att medge undantag från kravet på detaljplan. Ärendet föreslås därför prövas vidare.

Forts SBN § 80

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

Ärendet har prövats vidare med inhämtande av beslutsunderlag. Berörda grannar har beretts tillfälle att yttra sig i ärendet. Erinran daterad 2013-03-05 har inkommit från ägare till fastigheten Basteröd 1:2.

Sökande har beretts tillfälle att yttra sig över inkomna synpunkter och har inkommit med skrivelse daterad 2013-03-26.

Erinran inkom 2013-04-12 från ägare till fastigheten Basteröd 1:2.

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*).

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*).

Plan- och byggavdelningens synpunkter och förslag till beslut

Bemötande av granneytrande från Basteröd 1:2

- 1 I granneytrande daterat 2013-03-05 från Basteröd 1:2 upplyses samhällsbyggnadsnämnden om att området är av primär betydelse för naturvård på markanvändningskartan samt att området är i kommunens översiktsplan (ÖP03) betecknat som område av riksintresse för naturvård (NO20) och riksintresse för kulturmiljövård (KO59).

Översiktsplanen är ett inriktningsdokument där det för aktuellt område ej råder förbud att beviljat bygglov eller förhandsbesked.

- 2 Fastighetsägaren till Basteröd 1:2 skriver vidare ”Utan dessa ovan formuleringar blev det betydligt lättare att tillmötesgå fastighetsägaren till Basteröd 1:35:s förlikningsavtal 1998-12-28”.

Forts SBN § 80

- 3 Samhällsbyggnadsnämnden bedömer att det omnämnda förlikningsavtal/civilrättsliga avtal ej ligger till grund för nämndens beslut.
- 4 Fastighetsägaren till Basteröd 1:2 skriver också att samhällsbyggnadsnämnden 2008-04-28 beslutade att ge tre positiva förhandsbesked, på grund av att fastighetsägaren till Basteröd 1:35 åberopar ett förlikningsavtal 1998-12-28 med kommunen.

Civilrättsligt avtal/förlikningsavtal ligger ej till grund för nämndens beslut att bevilja förhandsbesked för tre tomter 2008-04-28.

- 5 Fastighetsägaren till Basteröd 1:2 skriver vidare att han ej hörts som granne samt lämnar en del kommentarer kring förlikningsavtal.

Enligt tillgängliga handlingar har grannen Basteröd 1:2 hörts som granne vid förnyad prövning 2010-12-06 § 450 utan att inkomma med erinran.

- 6 Fastighetsägaren till Basteröd 1:2 avslutar med att: ”Nu återstår det för kommunen och samhällsbyggnadsnämnden att ställa tillrätta enligt förlikningsavtalet angående Basteröd 1:2.”

Civilrättsliga avtal/förlikningsavtal som omnämns enligt ovan har ej påverkat nämndens bedömningar av förhandsbesked och påverkar ej nämndens bedömning i aktuellt ärende.

Aktuell plats bedöms lämplig att ta i anspråk för bebyggelse.

Placeringen bedöms lämplig med hänsyn till landskapsbild samt natur- och kulturvärdena på platsen.

Föreslagen bebyggelse bedöms inte medföra fara eller betydande olägenheter för omgivningen.

Genomförd fastighetsbildning är aktuell och utgör i sig skäl att meddela positivt förhandsbesked.

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

Det finns skäl att medge undantag från kravet på detaljplan.

Samhällsbyggnadsnämndens bedömning

Samhällsbyggnadsnämnden bedömer att färgsättningen förutsätts överensstämma med områdets bebyggelse i övrigt.

Färgsättning ändras till dova kulörer.

Forts SBN § 80

I övrigt instämmer samhällsbyggnadsnämnden i plan- och byggavdelningens synpunkter och förslag till beslut.

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

1. Positivt förhandsbesked meddelas för lokalisering av bostadshus
2. Fastigheten ska anslutas till kommunalt vatten och avlopp.
3. Byggnaden bör ges traditionell volym med träfasad och tak i dova kulörer.
4. Ansökan om bygglov ska inlämnas till samhällsbyggnadsnämnden inom två år, dock senast 2015-04-17.
5. Byggnadsarbeten får inte påbörjas utan gällande bygglov.

Notering

Noteras att skrivelse från fastighetsägaren till Basteröd 1:2 daterad 2013-04-10 har tillsänts samtliga ordinarie ledamöter i samhällsbyggnadsnämnden.

Detta beslut kan överklagas hos länsstyrelsen, se bilagd skrivelse.

Delgivning: NN

Handläggare: Lars-Erik Feuk

NN
NN
NN

SBN § 81

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 riksintresse för naturvård och kulturmiljövård.

Tidigare behandling

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade enligt § 9/2013-01-29:

- 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.

Ärendebeskrivning

Sökanden har vid två tillfällen inlämnat förnyad ansökan om förhandsbesked, daterade 2010-04-20 och 2012-11-16.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade enligt AU § 112/2008-04-28 samt BD § 450/2010-12-06 meddela positivt förhandsbesked.

Samhällsbyggnadsnämnden gjorde bedömningen enligt § 9/2013-01-29 att då tomten har avstycats för bostadsändamål med stöd av tidigare positivt förhandsbesked bedöms det finnas skäl att medge undantag från kravet på detaljplan. Ärendet föreslås därför prövas vidare.

Forts SBN § 81

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

Ärendet har prövats vidare med inhämtande av beslutsunderlag. Berörda grannar har beretts tillfälle att yttra sig i ärendet. Erinran daterad 2013-03-05 har inkommit från ägare till fastigheten Basteröd 1:2.

Sökande har beretts tillfälle att yttra sig över inkomna synpunkter och har inkommit med skrivelse daterad 2013-03-26.

Erinran inkom 2013-04-12 från ägare till fastigheten Basteröd 1:2.

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*).

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*).

Plan- och byggavdelningens synpunkter och förslag till beslut Bemötande av grannyttrande från Basteröd 1:2

1 I grannyttrande daterat 2013-03-05 från fastighetsägaren till Basteröd 1:2 upplyses samhällsbyggnadsnämnden om att området är av primär betydelse för naturvård på markanvändningskartan samt att området är i kommunens översiktsplan (ÖP03) betecknat som område av riksintresse för naturvård (NO20) och riksintresse för kulturmiljövård (KO59).

Översiktsplanen är ett inriktningsdokument där det för aktuellt område ej råder förbud att beviljat bygglov eller förhandsbesked.

2 Fastighetsägaren till Basteröd 1:2 skriver vidare "Utan dessa ovan formuleringar blev det betydligt lättare att tillmötesgå fastighetsägaren till Basteröd 1:36 förlikningsavtal 1998-12-28".

Forts SBN § 81

Samhällsbyggnadsnämnden bedömer att det omnämnda förlikningsavtal/civilrättsliga avtal ej ligger till grund för nämndens beslut.

- 3 Fastighetsägaren till Basteröd 1:2 skriver också att samhällsbyggnadsnämnden 2008-04-28 beslutade att ge tre positiva förhandsbesked, på grund av att fastighetsägaren till Basteröd 1:36 åberopar ett förlikningsavtal 1998-12-28 med kommunen.

Civilrättsligt avtal/förlikningsavtal ligger ej till grund för nämndens beslut att bevilja förhandsbesked för tre tomter 2008-04-28.

- 4 Fastighetsägaren till Basteröd 1:2 skriver vidare att han ej hörts som granne samt lämnar en del kommentarer kring förlikningsavtal.

Enligt tillgängliga handlingar har grannen Basteröd 1:2 hörts som granne vid förnyad prövning 2010-12-06 § 450 utan att inkomma med erinran.

- 5 Fastighetsägaren till Basteröd 1:2 avslutar med att: "Nu återstår det för kommunen och samhällsbyggnadsnämnden att ställa tillrätta enligt förlikningsavtalet angående Basteröd 1:2."

Civilrättsliga avtal/förlikningsavtal som omnämns enligt ovan har ej påverkat nämndens bedömningar av förhandsbesked och påverkar ej nämndens bedömning i aktuellt ärende.

Aktuell plats bedöms lämplig att ta i anspråk för bebyggelse.

Placeringen bedöms lämplig med hänsyn till landskapsbild samt natur- och kulturvärdena på platsen.

Föreslagen bebyggelse bedöms inte medföra fara eller betydande olägenheter för omgivningen.

Genomförd fastighetsbildning är aktuell och utgör i sig skäl att meddela positivt förhandsbesked.

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

Det finns skäl att medge undantag från kravet på detaljplan.

Forts SBN § 81

Samhällsbyggnadsnämndens bedömning

Samhällsbyggnadsnämnden bedömer att färgsättningen bör överensstämma med områdets bebyggelse i övrigt.

Färgsättning ändras till dova kulörer.

I övrigt instämmer samhällsbyggnadsnämnden i plan- och byggavdelningens synpunkter och förslag till beslut.

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

1. Positivt förhandsbesked meddelas för lokalisering av bostadshus
2. Fastigheten ska anslutas till kommunalt vatten och avlopp.
3. Byggnaden bör ges traditionell volym med träfasader och tak i dova kulörer.
4. Ansökan om bygglov ska inlämnas till samhällsbyggnadsnämnden inom två år, dock senast 2015-04-17.
5. Byggnadsarbeten får inte påbörjas utan gällande bygglov.

Notering

Noteras att skrivelse från fastighetsägaren till Basteröd 1:2 daterad 2013-04-10 har tillsänts samtliga ordinarie ledamöter i samhällsbyggnadsnämnden.

Detta beslut kan överklagas hos länsstyrelsen, se bilagd skrivelse.

Delgivning: NN

Handläggare: Lars-Erik Feuk

NN

NN

NN

SBN § 82

Dnr 2012/1176

Brok 1:8 (A)

Ansökan om förhandsbesked för uppförande av bostadshus

Planförutsättningar

Aktuell plats är belägen utanför detaljplanelagt område.

Aktuellt område är i kommunens översiktsplan (ÖP 03) betecknat RN 1 (natur- och friluftliv) samt ingår i område av riksintresse för naturvård.

Tidigare behandling

Samhällsbyggnadsnämndens presidieutskott beslutade enligt § 27/2012-09-25 följande:

- 1 Ansökan avslås.
- 2 Kraven i 2 kap PBL uppfylls inte.
- 3 Prövning av ansökan ska ske genom detaljplan
- 4 Samhällsbyggnadsnämnden meddelar upplysningsvis, att man är negativt inställd till upprättande av detaljplan för föreslagen bebyggelse.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade enligt § 50/2013-03-06 i samband med remiss från länsstyrelsen i överklagningsärende följande:

1. Samhällsbyggnadsnämnden uttalar till länsstyrelsen, att man är beredd att ompröva de två avslagsbesluten.
2. Samhällsbyggnadsnämnden kommer att ta upp de två ärendena på kommande sammanträde med inriktning att de prövas vidare med utredning och erforderliga remisser.

Ärendebeskrivning

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.

Utgångspunkten för den översiktliga planeringen och kommunens bostadsbyggnadsprogram är att ny bebyggelse huvudsakligen ska lokaliseras i anslutning till kommunens tätorter. Därmed blir den nya bebyggelsen lokaliserad nära tätortens serviceutbud. Samtidigt kan det traditionella bebyggelsemönstret bibehållas och delar av landskapet förbli fri från bebyggelse.

Forts SBN § 82

Ett mindre antal nya bostadshus förutsätts dock lokaliseras utanför tätorterna utanför detaljplanelagt område. Ny bebyggelse som stödjer eller underlättar pågående markanvändning bör därvid prioriteras framför ansökan utan anknäytning till fastigheten. Ny bebyggelse bör lokaliseras i anslutning till befintlig bebyggelse och anpassas till landskapsbild och bebyggelsestradition.

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*).

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.

Specifikt för ärendet

Sökande har ursprungligen i ansökan daterad 2012-08-03 närmare redovisat skälen för ansökan.

I samband med överklagan av avslagsbeslut PU § 27/2012-09-25 har klagande till länsstyrelsen kompletterat sin motivering till ansökan.

Forts SBN § 82

Länsstyrelsen lämnar i underrättelse daterad 2013-02-08 samhällsbyggnadsnämnden tillfälle att yttra sig över överklagan.

I besvarandet av länsstyrelsens underrättelse uttalar samhällsbyggnadsnämnden enligt § 50/2013-03-06 att samhällsbyggnadsnämnden är beredd att ompröva avslagsbeslutet och kommer att ta upp ansökan på kommande sammanträde med inriktning att det prövas vidare med utredning och erforderliga remisser

Det noteras, att sökande i separat ansökan också ansökt om förhandsbesked för uppförande av ytterligare bostadshus inom fastigheten Brok 1:8 i läge B.

Plan- och byggavdelningens synpunkter och förslag till beslut

Inför samhällsbyggnadsnämndens beslut § 50/2013-03-06 framförde plan- och byggavdelningen följande synpunkter och förslag till beslut:

”I samband med överklagan har det till länsstyrelsen inlämnats ett mer omfattande material som bättre belyser skälen till ansökan. Det bedöms finnas skäl att ompröva presidieutskottets avslagsbeslut gällande tomt B, som bedöms ha ett godtagbart läge i förhållande till omgivande landskap och bebyggelse. Det bedöms inte finnas skäl att ompröva avslagsbeslutet gällande tomt A.”

Utifrån samhällsbyggnadsnämndens beslut § 50/2013-03-06 föreslås samhällsbyggnadsnämnden besluta att ärendet prövas vidare utan krav på detaljplan.

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 ska remitteras till berörda grannar/fastighetsägare, läns museet och 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 inom plan- och byggavdelningen enligt gällande delegationsordning.

Handläggare: Lars-Erik Feuk

NN

NN

NN

SBN § 83

Dnr 2012/1177

Brok 1:8 (B)**Ansökan om förhandsbesked för uppförande av bostadshus****Planförutsättningar**

Aktuell plats är belägen utanför detaljplanelagt område.

Aktuellt område är i kommunens översiktsplan (ÖP 03) betecknat RN 1 (natur- och friluftliv) samt ingår i område av riksintresse för naturvård.

Tidigare behandling

Samhällsbyggnadsnämndens presidieutskott beslutade enligt § 28/2012-09-25 följande:

- 1 Ansökan avslås.
- 2 Kraven i 2 kap PBL uppfylls inte.
- 3 Prövning av ansökan ska ske genom detaljplan
- 4 Samhällsbyggnadsnämnden meddelar upplysningsvis, att man är negativt inställd till upprättande av detaljplan för föreslagen bebyggelse.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade enligt § 50/2013-03-06 i samband med remiss från länsstyrelsen i överklagningsärende följande:

1. Samhällsbyggnadsnämnden uttalar till länsstyrelsen, att man är beredd att ompröva de två avslagsbesluten.
2. Samhällsbyggnadsnämnden kommer att ta upp de två ärendena på kommande sammanträde med inriktning att de prövas vidare med utredning och erforderliga remisser.

Ärendebeskrivning*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.

Utgångspunkten för den översiktliga planeringen och kommunens bostadsbyggnadsprogram är att ny bebyggelse huvudsakligen ska lokaliseras i anslutning till kommunens tätorter. Därmed blir den nya bebyggelsen lokaliserad nära tätortens serviceutbud. Samtidigt kan det traditionella bebyggelsemönstret bibehållas och delar av landskapet förbli fri från bebyggelse.

Forts SBN § 83

Ett mindre antal nya bostadshus förutsätts dock lokaliseras utanför tätorterna utanför detaljplanelagt område. Ny bebyggelse som stödjer eller underlättar pågående markanvändning bör därvid prioriteras framför ansökan utan anknäytning till fastigheten. Ny bebyggelse bör lokaliseras i anslutning till befintlig bebyggelse och anpassas till landskapsbild och bebyggelsestradition.

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, avfallshandtering 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*).

Bebyggelse och byggnadsverk ska bland annat utformas och placeras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbild, 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.

Specifikt för ärendet

Sökande har ursprungligen i ansökan daterad 2012-08-03 närmare redovisat skälen för ansökan.

I samband med överklagan av avslagsbeslut PU § 28/2012-09-25 har klagande till länsstyrelsen kompletterat sin motivering till ansökan.

Forts SBN § 83

Länsstyrelsen lämnar i underrättelse daterad 2013-02-08 samhällsbyggnadsnämnden tillfälle att yttra sig över överklagan.

I besvarandet av länsstyrelsens underrättelse uttalar samhällsbyggnadsnämnden enligt § 50/2013-03-06 att samhällsbyggnadsnämnden är beredd att ompröva avslagsbeslutet och kommer att ta upp ansökan på kommande sammanträde med inriktning att det prövas vidare med utredning och erforderliga remisser

Det noteras, att sökande i separat ansökan också ansökt om förhandsbesked för uppförande av ytterligare bostadshus inom fastigheten Brok 1:8 i läge A.

Plan- och byggavdelningens synpunkter och förslag till beslut

Inför samhällsbyggnadsnämndens beslut § 50/2013-03-06 framförde plan- och byggavdelningen följande synpunkter och förslag till beslut:

”I samband med överklagan har det till länsstyrelsen inlämnats ett mer omfattande material som bättre belyser skälen till ansökan. Det bedöms finnas skäl att ompröva presidieutskottets avslagsbeslut gällande tomt B, som bedöms ha ett godtagbart läge i förhållande till omgivande landskap och bebyggelse. Det bedöms inte finnas skäl att ompröva avslagsbeslutet gällande tomt A.”

Utifrån samhällsbyggnadsnämndens beslut § 50/2013-03-06 föreslås samhällsbyggnadsnämnden besluta att ärendet prövas vidare utan krav på detaljplan.

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 ska remitteras till berörda grannar/fastighetsägare, länsmuseum och 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 inom plan- och byggavdelningen enligt gällande delegationsordning.

Handläggare: Lars-Erik Feuk

NN

NN

NN

SBN § 84

Dnr 2013/0217

Halsbäck 2:5

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.

Aktuellt område är i kommunens översiktsplan (ÖP 03) betecknat NO11, område av riksintresse för naturvård.

Ärendebeskrivning

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.

Utgångspunkten för den översiktliga planeringen och kommunens bostadsbyggnadsprogram är att ny bebyggelse huvudsakligen ska lokaliseras i anslutning till kommunens tätorter. Därmed blir den nya bebyggelsen lokaliserad nära tätortens serviceutbud. Samtidigt kan det traditionella bebyggelsemönstret bibehållas och delar av landskapet förbli fri från bebyggelse.

Ett mindre antal nya bostadshus förutsätts dock lokaliseras utanför tätorterna utanför detaljplanelagt område. Ny bebyggelse som stödjer eller underlättar pågående markanvändning bör därvid prioriteras framför ansökan utan anknytning till fastigheten. Ny bebyggelse bör lokaliseras i anslutning till befintlig bebyggelse och anpassas till landskapsbild och bebyggelsestradition.

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.

Forts SBN § 84

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).

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.

Positiva förhandsbesked meddelade under tidsperiod med brist på tomtmark
I gällande översiktsplan redovisas riktlinjer för byggande på landsbygden utanför kommunens tätorter.

Under en begränsad tidsperiod ungefärligen från 2004 fram till 2011 rådde brist på tomtmark inom eller i anslutning till tätorterna. Miljö- och byggnämnden och kommunfullmäktige beslutade hösten 2004, att byggandet på landsbygden kunde ökas, så länge bristen på tomtmark kvarstod.

Problematiken med brist på tomtmark har nu åtgärdats. Prövning av förhandsbesked ska därför åter ske utifrån översiktsplanens riktlinjer.

Specifikt för ärendet

Ansökan prövas nu utifrån översiktsplanens riktlinjer.

Forts SBN § 84

Sökande har i ansökan daterad 2013-02-04 närmare redovisat skälen bakom ansökan.

Plan- och byggavdelningens synpunkter och förslag till beslut

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

Föreslagen lokalisering bedöms stå i strid mot översiktsplanens riktlinjer.

Inom området bedöms råda stor efterfrågan på mark för bebyggande. Inom sådant område ska prövning ske med detaljplan. Det bedöms i detta fall inte finnas skäl att medge undantag från kravet på detaljplan.

Kraven i 2 kap 2, 5, 6 och 9 §§ 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.

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås besluta:

- 1 Ansökan avslås.
- 2 Kraven i 2 och 4 kap PBL uppfylls inte.
- 3 Det finns inte skäl att medge undantag från kravet på detaljplan.

Yrkande

Inga Olsson (C) och majoriteten yrkar att ärendet ska prövas vidare.

Samhällsbyggnadsnämndens bedömning

Samhällsbyggnadsnämnden bedömer att ärendet ska prövas vidare.

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 ska remitteras till berörda grannar/fastighetsägare, läns museet och 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 inom plan- och byggavdelningen enligt gällande delegationsordning.

Handläggare: Lars-Erik Feuk

NN

NN

NN

SBN § 85

Dnr 2013/0483

Häggvall 6:2

Ansökan om förhandsbesked för 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.

Aktuellt område omfattas av "Tätortsstudie Höviksnäs" antagen 2006-05-01. I tätortsstudien är det aktuella området redovisat som oförändrat markområde för helårsbostäder.

Ärendebeskrivning

Sökande önskar i ansökan daterad 2013-03-11 förlänga tidigare givet förhandsbesked.

Miljöavdelningen gör i yttrande daterat 2013-04-04 bedömningen att risken för trafikbuller är liten, då det är över 150 meter från tilltänkt bostadshus till väg med hastighetsgräns 50 km/h.

Miljöavdelningen bedömer också att risken för luktolägenhet och buller från Höviksnäs avloppsreningsverk är liten.

Miljöavdelningen bedömer att ur miljö- och hälsoskyddssynpunkt tillstyrka att ett bostadshus på fastigheten Häggvall 6:2 uppförs.

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.

Utgångspunkten för den översiktliga planeringen och kommunens bostadsbyggnadsprogram är att ny bebyggelse huvudsakligen ska lokaliseras i anslutning till kommunens tätorter. Därmed blir den nya bebyggelsen lokaliserad nära tätortens serviceutbud. Samtidigt kan det traditionella bebyggelsemönstret bibehållas och delar av landskapet förbli fri från bebyggelse.

Forts SBN § 85

Ett mindre antal nya bostadshus förutsätts dock lokaliseras utanför tätorterna utanför detaljplanelagt område. Ny bebyggelse som stödjer eller underlättar pågående markanvändning bör därvid prioriteras framför ansökan utan anknytning till fastigheten. Ny bebyggelse bör lokaliseras i anslutning till befintlig bebyggelse och anpassas till landskapsbild och bebyggelsetradition.

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.

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

Specifikt för ärendet

Det noteras, att förhandsbesked tidigare meddelats enligt § SBN 96/2011-03-16.

Aktuell plats har avstyckats med stöd av positivt förhandsbesked enligt ovan.

Plan- och byggavdelningens synpunkter och förslag till beslut

Ansökan bedöms uppfylla kraven i kommunens översiktsplan för lokalisering av ny bebyggelse på landsbygden utan föregående detaljplaneläggning.

Ansökan föreslås därför prövas vidare med utredning och remisser.

Samhällsbyggnadsnämndens bedömning

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

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

- 1 Ärendet ska prövas vidare
- 2 Vatten och avlopp ska anslutas till kommunalt va-nät.
- 3 Ärendet ska remitteras till berörda grannar/fastighetsägare, läns museet och andra berörda instanser
- 4 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 inom plan- och byggavdelningen enligt gällande delegationsordning.

Handläggare: Helén Thomasson

NN

NN

NN

SBN § 86

Dnr 2012/0102

Åkervik 1:88

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 område med brukbar jordbruksmark (RJ).

Tidigare behandling

Samhällsbyggnadsnämnden har enligt SBN § 76/2012-04-18 beslutat att ärendet prövas vidare.

Ärendebeskrivning

Positivt förhandsbesked för uppförande av bostadshus har tidigare meddelats enligt Miljö- och byggnadsnämnden § 344/2005-12-12, BD § 41/2008-02-08 samt AU § 76/2010-02-22.

Fastighetsbildning har gjorts genom lantmäteriförrättning 2006-10-27.

Sökanden har i skrivelse daterad 2012-02-29 hänvisat till tidigare nämnda skäl bakom ansökan, skrivelse daterad 2005-06-04.

Ärendet har prövats vidare med inhämtande av beslutsunderlag.

Magnus Jonsson, Bengt Jonssons Brunnsborrning AB bedömer i en skrivelse daterad 2013-02-12 att det på goda grunder kommer att finnas vatten för hushållsändamål i tillräcklig mängd och utan påverkan på befintliga vattentäkter.

Tjörns naturskyddsförening har i skrivelse daterad 2012-09-26 avstyrkt att förhandsbesked lämnas med anledning av närhet till utpekad värdefullt ängs- och hagmarksområde.

Miljöavdelningen har i skrivelse daterad 2012-08-24 tillstyrkt att ett bostadshus uppförs om de placeras utanför ängs- och betesmarksområde.

Berörda grannar har beretts tillfälle att yttra sig över ansökan. Någon erinran har inte inkommit.

Forts SBN § 86

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 *energihushållning* (*2 kap 5 § plan- och bygglagen*).

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*).

Plan- och byggavdelningens synpunkter och förslag till beslut

Byggnadernas lokalisering och placering har utretts i tidigare förhandsbesked och därmed har en omarbetning av alternativa huslägen inte krävts, trots inkomna synpunkter.

Föreslagen bebyggelse bedöms inte medföra fara eller betydande olägenheter för omgivningen.

Placeringen bedöms lämplig med hänsyn till landskapsbild samt naturvärdena på platsen.

Aktuell plats bedöms lämplig att ta i anspråk för bebyggelse.

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

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

Samhällsbyggnadsnämndens bedömning

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

Forts SBN § 86

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

- 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 17 april 2015.
- 4 Byggnadsarbeten får inte påbörjas utan gällande bygglov.

För kännedom: NN

Handläggare: Urban Nilsson

NN

NN

NN

SBN § 87

Dnr 2013/0153

Tolleby 3:59

Ansökan om förhandsbesked för 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.

I kommunens översiktsplan (ÖP03) är aktuellt område betecknat R2 (Rönnäng, Bleket) utvecklingsområde av bebyggelse samt i tätortsstudie för Rönnäng-Bleket övrig mark.

Ärendebeskrivning

Allmänt

Sökande önskar i ansökan daterad 2013-01-21 förlänga tidigare givet förhandsbesked.

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.

Utgångspunkten för den översiktliga planeringen och kommunens bostadsbyggnadsprogram är att ny bebyggelse huvudsakligen ska lokaliseras i anslutning till kommunens tätorter. Därmed blir den nya bebyggelsen lokaliserad nära tätortens serviceutbud. Samtidigt kan det traditionella bebyggelsemönstret bibehållas och delar av landskapet förbli fri från bebyggelse.

Ett mindre antal nya bostadshus förutsätts dock lokaliseras utanför tätorterna utanför detaljplanelagt område. Ny bebyggelse som stödjer eller underlättar pågående markanvändning bör därvid prioriteras framför ansökan utan anknytning till fastigheten. Ny bebyggelse bör lokaliseras i anslutning till befintlig bebyggelse och anpassas till landskapsbild och bebyggelsetradition.

Forts SBN § 87

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.

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

Specifikt för ärendet

Det noteras, att förhandsbesked tidigare meddelats enligt § D 55/2007-02-26, § AU 54/2009-02-16 samt § SBN 134/2011-04-27. Därefter har fastighetsbildning för bostadsändamål genomförts.

Det noteras, att ansökan om förhandsbesked tidigare avslagits för fem bostadshus enligt § SBN 46/2010-03-08

Plan- och byggavdelningens synpunkter och förslag till beslut

Ansökan bedöms uppfylla kraven i kommunens översiktsplan för lokalisering av ny bebyggelse på landsbygden utan föregående detaljplaneläggning.

Ansökan föreslås därför prövas vidare med utredning och remisser.

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 ska remitteras till berörda grannar/fastighetsägare, läns museet och 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 inom plan- och byggavdelningen enligt gällande delegationsordning.

Handläggare: Urban Nilsson

NN

NN

NN

SBN § 88

Dnr 2013/0154

Tolleby 3:60**Ansökan om förhandsbesked för 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.

I kommunens översiktsplan (ÖP03) är aktuellt område betecknat R2 (Rönnäng, Bleket) utvecklingsområde av bebyggelse samt i tätortsstudie för Rönnäng-Bleket övrig mark.

Ärendebeskrivning**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.

Utgångspunkten för den översiktliga planeringen och kommunens bostadsbyggnadsprogram är att ny bebyggelse huvudsakligen ska lokaliseras i anslutning till kommunens tätorter. Därmed blir den nya bebyggelsen lokaliserad nära tätortens serviceutbud. Samtidigt kan det traditionella bebyggelsemönstret bibehållas och delar av landskapet förbli fri från bebyggelse.

Ett mindre antal nya bostadshus förutsätts dock lokaliseras utanför tätorterna utanför detaljplanelagt område. Ny bebyggelse som stödjer eller underlättar pågående markanvändning bör därvid prioriteras framför ansökan utan anknytning till fastigheten. Ny bebyggelse bör lokaliseras i anslutning till befintlig bebyggelse och anpassas till landskapsbild och bebyggelsestradition.

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.

Forts SBN § 88

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

Specifikt för ärendet

Det noteras, att förhandsbesked tidigare meddelats enligt § SBN 135/2011-04-27. Därefter har fastighetsbildning för bostadsändamål genomförts.

Plan- och byggavdelningens synpunkter och förslag till beslut

Ansökan bedöms uppfylla kraven i kommunens översiktsplan för lokalisering av ny bebyggelse på landsbygden utan föregående detaljplaneläggning.

Ansökan föreslås därför prövas vidare med utredning och remisser.

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 ska remitteras till berörda grannar/fastighetsägare, läns museet och 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 inom plan- och byggavdelningen enligt gällande delegationsordning.

Handläggare: Urban Nilsson

NN

NN

NN

SBN § 89

Dnr 2013/0250

Åkervik 1:92**Ansökan om förhandsbesked för 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.

Ärendebeskrivning

Sökande önskar i ansökan daterad 2013-02-13 förlänga tidigare givet förhandsbesked.

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.

Utgångspunkten för den översiktliga planeringen och kommunens bostadsbyggnadsprogram är att ny bebyggelse huvudsakligen ska lokaliseras i anslutning till kommunens tätorter. Därmed blir den nya bebyggelsen lokaliserad nära tätortens serviceutbud. Samtidigt kan det traditionella bebyggelsemönstret bibehållas och delar av landskapet förbli fri från bebyggelse.

Ett mindre antal nya bostadshus förutsätts dock lokaliseras utanför tätorterna utanför detaljplanelagt område. Ny bebyggelse som stödjer eller underlättar pågående markanvändning bör därvid prioriteras framför ansökan utan anknytning till fastigheten. Ny bebyggelse bör lokaliseras i anslutning till befintlig bebyggelse och anpassas till landskapsbild och bebyggelsestradition.

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.

Forts SBN § 89

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

Specifikt för ärendet

Det noteras, att förhandsbesked tidigare meddelats enligt § SBN 65/2011-02-16. Därefter har fastighetsbildning för bostadsändamål genomförts.

Sökande har 2013-03-08 till samhällsbyggnadsnämnden insänt intyg från Bengt Jonssons Brunnsborrning AB. Intyget är daterat 2013-03-05. Av intrycket framgår det att det på goda grunder kommer att finnas vatten för hushållsändamål i tillräcklig mängd vid djupborrning av vattenbrunn på fastigheten.

Jäv

Karl-Erik Persson (M) anmäler jäv och lämnar lokalen under ärendets gång. Jan-Åker Axelsson (KD) går in som ersättare. Inga Olsson (C) går in som ordförande.

Plan- och byggavdelningens synpunkter och förslag till beslut

Ansökan bedöms uppfylla kraven i kommunens översiktsplan för lokalisering av ny bebyggelse på landsbygden utan föregående detaljplaneläggning.

Ansökan föreslås därför prövas vidare med utredning och remisser.

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 Ärendet ska remitteras till berörda grannar/fastighetsägare, läns museet och andra berörda instanser
- 4 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 inom plan- och byggavdelningen enligt gällande delegationsordning.

Handläggare: Lars-Erik Feuk

NN

NN

NN

SBN § 90

Dnr 2012/0340

Aröd 1:135

Ansökan om bygglov för uppförande av fritidshus

Planförutsättningar

För fastigheten gäller fastställd detaljplan för Bockholmen (STE2191).

Ärendebeskrivning

Förslaget fritidshus avviker från gällande detaljplan beträffande byggnadsarea, byggnadshöjd och användningssätt.

Tekniska avdelningen meddelar 2012-06-12 att det i dagsläget inte finns möjlighet att ansluta till kommunens VA-anläggning.

Miljöavdelningen meddelar 2012-04-18 tillstånd för anläggande av minireningsverk för fastigheten Aröd 1:135 och 1:136.

Detaljplanen anger 60 m² total byggnadsarea, byggnadshöjden är 2,8 m samt ej uthus. Förslaget har en byggnadsarea på 105 m² samt en öppen area på 6,8 m². Byggnadshöjden är 3,7 m och uthuset 34,8 m².

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).

Plan- och byggavdelningens synpunkter och förslag till beslut

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

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

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

Yrkande

Karl-Erik Persson (M) yrkar att bygglov beviljas under förutsättning att gemensamt reningsverk byggs med grannfastigheten.

Forts SBN § 90

Samhällsbyggnadsnämndens bedömning

Då alternativet att samordna avloppshanteringen redan har diskuterats med sökanden och han har angett att han vill pröva ansökan i nuvarande skick, ska ansökan om bygglov ej beviljas.

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

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

Detta beslut kan överklagas hos länsstyrelsen, se bilagd skrivelse.

Delgivning:

Handläggare: Lars-Erik Feuk

NN
NN
NN

SBN § 91

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 § 92

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 § 93

Dnr 2012/0119

Hövik 3:252

Ansökan om bygglov för uppförande av bostadshus och garage

Planföresättningar

Fastigheten är belägen utanför detaljplan.

Aktuellt område är i kommunens översiktsplan (ÖP 03) betecknat R 5 (Höviksnäs) utvecklingsområde av bebyggelse samt i tätortsstudie för Höviksnäs som övrigt område.

Tidigare behandling

Samhällsbyggnadsnämnden arbetsutskott beslutade enligt § 251/2008-09-15: att bygglov beviljas,
att som föreskrift meddelas att träfasaden ska målas med ljus (helst vit) täckande färg och tak beläggas med matt rött taktegel
att bygganmälan och ansökan om godkännande av kvalitetsansvarig ska inlämnas senast 3 veckor innan byggstart.

Beslutet överklagades till länsstyrelsen. Länsstyrelsen beslutade 2010-02-05 att avslå överklagandena.

Ärendebeskrivning

Sökanden har inkommit med förnyad ansökan om bygglov.
Ansökan avser bygglov för uppförande av bostadshus och garage.

Berörda grannar har beretts tillfälle att yttra sig över ansökan.

Ägare till fastigheten Hövik 3:256 har inkommit med erinran daterad 2012-03-05.

Bebyggelse och byggnadsverk ska lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till bland annat 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 § 93

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).

Plan- och byggavdelningens synpunkter och förslag till beslut

Föreslaget bostadshus och garage bedöms vara anpassat till omgivande bebyggelsemiljö på ett godtagbart sätt.

Föreslaget bostadshus och garage bedöms uppfylla kravet på god form-, färg och materialverkan.

Föreslaget bostadshus och garage bedöms inte medföra betydande olägenhet för omgivningen.

I granneytrande från Lillian Tigre, Hövik 3:256 påtalas att dagvattenfrågan löses på ett varaktigt sätt, att byggnaden placeras 50 cm lägre än Tigres fastighet som tidigare bestämts av samhällsbyggnadsnämnden samt att havsutsikten inte skymms från fastigheten Hövik 3:256.

Nu aktuell ansökan är samma som tidigare beviljat bygglov från 2008-09-15, AU § 251. Ansökan överklagades till länsstyrelsen och länsstyrelsen avslog överklagandena 2010-02-05.

Kraven i 2 kap 5, 6 och 9 §§ samt 8 kap 1 § plan- och bygglagen bedöms uppfyllas.

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

Samhällsbyggnadsnämndens bedömning

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

Forts SBN § 93

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

1. Bygglov beviljas.
2. Som kontrollansvarig godkänns Ingemar Johnsson.
3. Tekniskt samråd ska hållas. Tekniskt samråd skall hållas innan byggstart.
Hör av Er till plan- och byggavdelningen om lämplig tid för tekniskt samråd.
4. Byggnadsarbeten får inte påbörjas förrän startbesked meddelats
5. Byggnaden eller berörd byggnadsdel får inte tas i bruk förrän slutbesked meddelats.

Allmänna upplysningar:

- Utstakning:
Utstakning av fristående byggnads läge skall utföras av Samhällsbyggnadsnämnden.
Byggnadsinspektör Mikael Malm, 0304-601407 eller Pernilla Wollbratt, 0304-601147 kontaktas för att avtala lämplig tidpunkt.
- Bygglov upphör att gälla om åtgärden inte påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från den dag beslutet vann laga kraft.

Handläggare: Lars-Erik Feuk

NN

NN

NN

SBN § 94

Dnr 2013/0418

Koholmen 1:141**Ansökan om bygglov för tillbyggnad av bostadshus (balkong)****Planförutsättningar**

För fastigheten gäller detaljplan för Klädesholmen (39).

Fastigheten ingår i kulturmiljövårdsområde RK 16 i kommunens översiktsplan (ÖP03).

Ärendebeskrivning

Sökande har efter tidigare beviljat bygglov för om- och tillbyggnad av bostadshus enligt BD § 27/2013-01-30, inkommit med ny kompletterande ansökan om balkong på sydsidan.

Befintligt bostadshus avviker från gällande detaljplan beträffande byggnadshöjd samt avstånd till tomtgräns.

Föreslagen tillbyggnad avviker från gällande detaljplan beträffande byggnadsarea samt avstånd till tomtgräns.

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.*

Forts SBN § 94

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.*

Berörda grannar har i BD § 27/2013-01-30 beretts tillfälle att yttra sig över ansökan. Ägare till fastigheten Koholmen 1:5 inkom då med erinran daterad 2012-10-23. Övriga grannar godkände förslaget.

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).

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)

Plan- och byggavdelningens synpunkter och förslag till beslut

Byggnaden som ansökan avser ligger inom ett område utpekad som särskilt värdefullt ur kulturmiljövårdsynpunkt.

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.

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

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

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

Forts SBN § 94

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås besluta

- 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 och § samt 8 kap 1, och 17 §§ plan- och bygglagen uppfylls inte.

Jäv

Morgan Bråse (SB) anmäler jäv och lämnar lokalen under ärendets gång. Jan-Åke Axelsson (KD) går in som ersättare.

Yrkande

Inga Olsson yrkar att bygglov ska beviljas.

Samhällsbyggnadsnämndens bedömning

Samhällsbyggnadsnämnden bedömer att ansökan om bygglov ska beviljas.

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

- 1 Bygglov beviljas.
- 2 Liten avvikelse från gällande detaljplan medges.
- 3 Kontrollansvarig krävs inte.
- 4 Tekniskt samråd krävs inte.
- 5 Startbesked meddelas.
- 6 Kontrollplanen ska följas.
- 7 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: Lars-Erik Feuk

NN

NN

NN

SBN § 95

Dnr 2013/0408

Kållekärr 1:42**Ansökan om bygglov för ändrad användning för del av byggnad från industri- och lagerlokal till bostadslägenhet samt bygglov för ombyggnad av befintlig bostadsdel****Planförutsättningar**

Fastigheten är belägen utanför detaljplan.

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

Ärendebeskrivning

Aktuell ansökan avser ombyggnad av befintlig bostadslägenhet som delas upp till tre lägenheter samt att i befintlig glasmästerilokal i plan 1 inreda ytterligare två lägenheter. Totalt fem lägenheter inreds i plan 1.

I bottenvåningen görs ingen förändring. Befintlig snickerilokal är kvar.

Hur brandskyddskraven ska uppfyllas finns redovisat i inlämnad brandskyddsbeskrivning daterad 2013-02-22.

Berörda grannar har beretts tillfälle att yttra sig över ansökan.

Inga erinringar har inkommit.

Trafikverket bekräftar i skrivelse daterad 2013-02-14 till sökande att fastigheten är berättigad fönster- och ventilåtgärder för de delar av huset som är avsedda för bostad.

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 § 95

Plan- och byggavdelningens synpunkter och förslag till beslut

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

Att godtagbara bullernivåer kan uppnås i lägenheterna ska redovisas vid tekniskt samråd för erhållande av startbesked.

Föreslaget användningsområde samt om- och tillbyggnad bedöms uppfylla kravet på god form-, färg och materialverkan.

Föreslaget användningsområde samt om- och tillbyggnad bedöms 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 31 § plan- och bygglagen för beviljade av bygglov bedöms uppfyllas.

Samhällsbyggnadsnämndens bedömning

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

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

1. Bygglov beviljas.
2. Som kontrollansvarig godkänns Folke Göransson.
3. Tekniskt samråd ska hållas. Tekniskt samråd skall hållas innan byggstart. Hör av Er till plan- och byggavdelningen om lämplig tid för tekniskt samråd.
4. Byggnadsarbeten får inte påbörjas förrän startbesked meddelats
5. Byggnaden eller berörd byggnadsdel får inte tas i bruk förrän slutbesked meddelats.
6. Karl-Erik Persson (M) ges i uppdrag att kontakta Trafikverket angående trafiksituationen och hastighetsbegränsning i anslutning till fastigheten.

Allmänna upplysningar:

- Utstakning:
Utstakning av fristående byggnads läge skall utföras av Samhällsbyggnadsnämnden.
Byggnadsinspektör Pemilla Wollbratt 0304-601147 eller Mikael Malm 0304-601407 kontaktas för att avtala lämplig tidpunkt.
- Bygglov upphör att gälla om åtgärden inte påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från den dag beslutet vann laga kraft.

Handläggare: Lars-Erik Feuk

NN

NN

NN

SBN § 96

Dnr 2012/1545

Nordvik 1:193

Ansökan om bygglov i efterhand för uppförande av mur

Planförutsättningar

För fastigheten gäller detaljplan för Lunnevägen (P37).

Ärendebeskrivning

Redovisad ansökan innebär att befintlig mur sänks till i överensstämmelse med redovisade ritningar.

Föreslagen mur avviker från gällande detaljplan beträffande läge på tomt.

Berörda grannar har beretts tillfälle att yttra sig över ansökan.

Skärhamns vägförening, genom ordförande Bengt-Arne Andersson, har inkommit med synpunkter i skrivelse daterad 2012-11-23.

Vägföreningen godkänner ansökan under förutsättning att muren följer föreskrivna siktregler för utfarter, korsningar med mera.

Ägare till fastigheten Nordvik 1:92 har 2012-11-30 inkommit med synpunkter.

Erinringar har 2012-12-20 inkommit från ägare till fastigheten Nordvik 1:152.

Sökande har beretts tillfälle att yttra sig över inkomna erinringar, men har inte inkommit med skrivelse.

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 § 96

Plan- och byggavdelningens synpunkter och förslag till beslut

Inkomna grannyttranden från Nordvik 1:92 och Nordvik 1:152 handlar om siktförhållanden vid utfart över gång- och cykelväg mot gata. Den nu föreslagna omarbetade muren bedöms skapa godtagbara siktförhållanden på platsen.

Föreslagen mur bedöms vara anpassad till omgivande bebyggelsemiljö på ett godtagbart sätt.

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

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

Föreslagen mur bedöms 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 beviljande av bygglov bedöms uppfyllas.

Samhällsbyggnadsnämndens bedömning

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

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

1. Bygglov beviljas.
2. Föreslagen mur förklaras innebära liten avvikelse från gällande detaljplan.
3. Liten avvikelse från gällande detaljplan medges.
4. Befintlig mur sänks senast 2013-08-31 i överensstämmande med gjord ansökan.
5. Kontrollansvarig krävs inte.
6. Tekniskt samråd krävs inte.
7. Startbesked meddelas.
8. Kontrollplanen ska följas.
9. 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
NN
NN

Handläggare: Lars-Erik Feuk

NN

NN

NN

SBN § 97

Dnr 2012/1405

Rönnäng 1:327

Ansökan om bygglov för om- och tillbyggnad av bostadshus

Planförutsättningar

För fastigheten gäller fastställd detaljplan för Rönnängs fiskeläge (RÖN437).

Ärendebeskrivning

Befintligt bostadshus avviker från gällande detaljplan beträffande byggnadsarea, avstånd till tomtgräns samt antal våningar.

Föreslagen om- och tillbyggnad avviker från gällande detaljplan beträffande avstånd till tomtgräns samt antal våningar.

Berörda grannar har beretts tillfälle att yttra sig över ansökan.

Ägare till fastigheten Rönnäng 1:332 har inkommit med erinringar daterade 2012-09-28 och 2013-02-14.

Sökanden har i skrivelse daterad 2013-02-25 kommenterat inkomna erinringar.

I omarbetat förslag daterat 2013-03-25 utgår carporten ur ansökan och taket på tillbyggnaden sänks 30 centimeter.

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*).

Plan- och byggavdelningens synpunkter och förslag till beslut

I grannyttrande från Britt och Göran Norlander, Rönnäng 1:332 daterat 2013-02-14 omnämns att förslaget är planstridigt och att den utsikt som finns skulle försvinna totalt.

Forts SBN § 97

Då carporten tagits bort ur ansökan är avvikelserna vad gäller byggnadsarean borta. I omarbetat förslag är avvikelserna från byggnadshöjden som får vara 5,6 m borta.

Avvikelsen vad gäller antal våningar och avstånd till tomtgräns återstår men bedöms vara sådana åtgärder som tidigare bedömts vara godtagbara enligt 9 kap 31 b § plan- och bygglagen.

Vidare bedöms att utsikten från grannen endast påverkas en begränsad del.

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.

Föreslagen om- och tillbyggnad bedöms 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.

Samhällsbyggnadsnämndens bedömning

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

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

- 1 Bygglov beviljas.
- 2 Föreslagen tillbyggnad förklaras innebära en liten avvikelse från gällande detaljplan.
- 3 Liten avvikelse från gällande detaljplan medges.
- 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.

Forts SBN § 97

Detta beslut kan överklagas hos länsstyrelsen, se bilagd skrivelse.

Delgivning: NN

Handläggare: Lars-Erik Feuk

NN

NN

NN

SBN § 98

Dnr 2012/1376

Rönnäng 1:580

Ansökan om bygglov för 4 stycken parkeringsplatser

Planförutsättningar

För fastigheten gäller detaljplan för Rönnängs fiskesamhälle (RÖN524) med beteckning Th, hamnändamål.

Ärendebeskrivning

Sökanden har i ansökan daterad 2012-09-17 redovisat placering av parkeringsplatser.

Sökanden har 2012-12-19 inkommit med förslag på alternativa parkeringsplatser.

Samhällsbyggnadsnämnden har meddelat sökanden att parkeringsplatserna bedöms olämpligt lokaliserade och föreslagit sökanden att återta sin ansökan.

Ägare till fastigheten Rönnäng 1:551 har inkommit med erinran daterad 2012-09-23.

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).

Plan- och byggavdelningens synpunkter och förslag till beslut

Föreslagna parkeringsplatser bedöms inte vara anpassat till omgivande bebyggelsemiljö på ett godtagbart sätt.

Föreslagen parkering bedöms föra betydande olägenhet för fastigheten Rönnäng 1:551 samt bedöms ej heller säker och trygg i sin utformning på aktuell plats.

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

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

Forts SBN § 98

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås besluta

- 1 Ansökan avslås.
- 2 Avvikelsen från gällande detaljplan är inte liten och inte heller i överensstämmelse med detaljplanens syfte.
- 3 Kraven i 2 kap och 9 § plan- och bygglagen uppfylls inte.

Yrkande

Inga Olsson (C) och majoriteten yrkar att ärendet ska återremitteras till förvaltningen för ytterligare utredning om annan placering av parkeringsplatserna.

Samhällsbyggnadsnämndens bedömning

Samhällsbyggnadsnämnden bedömer att parkeringsplatsernas placering inte är lämplig och ska därför återremitteras till förvaltningen för ytterligare utredning.

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

Ärendet återremitteras till förvaltningen för ytterligare utredning om alternativ placering av parkeringsplatser.

Detta beslut kan överklagas hos länsstyrelsen, se bilagd skrivelse.

Delgivning:

Handläggare: Lars-Erik Feuk

NN

NN

NN

SBN § 99

Dnr 2012/0431

Stenkyrka-Bräcke 1:75

Ansökan om bygglov för uppförande av bostadshus, garage samt lusthus

Planförutsättningar

Fastigheten är belägen utanför detaljplan.

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

Ärendebeskrivning

Positivt förhandsbesked har enligt § BD 219/2008-06-17 meddelats för uppförande av bostadshus.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade enligt § 50/2010-03-08 tillstyrka fastighetsbildning.

2010-06-14 inlämnas ansökan om bygglov (ansökan var ej komplett och behöver kompletteras).

2012-03-28 inlämnas en ny ansökan om bygglov med ritningar från Faluhus. Ansökan innehåller nybyggnad av enbostadshus, garage samt uthus (lusthus).

Berörda grannar hörs under juli-augusti 2012.

Sökande har 2012-07-17 till samhällsbyggnadsnämnden insänt intyg från Bengt Jonssons Brunnsborrning AB. Intyget är daterat 2012-07-04. Av intyget framgår det att det på goda grunder kommer att finnas vatten för hushållsändamål i tillräcklig mängd vid djupborrning av vattenbrunn på fastigheten.

Bohusläns museum har i yttrande daterat 2012-09-11 inget att erinra mot förslaget.

Miljöavdelningen medger i beslut § MD 442/2012-10-04 fastighetsägaren att anlägga en markbädd. Beslutet gäller till och med år 2027. Tillståndet omprövas om gemensam avloppslösning för avloppsvatten från wc samt från bad, disk och tvätt genomförs inom området.

SBN § 99

Reviderade ritningar inlämnades 2013-03-04 med justerat höjdläge för bostadshus och läge för garage.

Berörda grannar har 2013-03-11 på nytt beretts tillfälle att yttra sig över ansökan.

Följande erinringar har inkommit med utgångspunkt från grannhörandena 2012 och 2013:

- Erinran daterad 2012-08-22 från ägare till fastigheten Stenkyrka-Bräcke 1:9 (NN)
- Erinringar daterade 2012-08-14 och 2013-04-07 från ägare till fastigheten Stenkyrka-Bräcke 1:11 och 1:17 (NN)
- Gemensam erinran daterad 2012-08-27 från ägare till fastigheterna: Åkervik 1:86 (NN), Åkervik 1:3 (NN), Åkervik 1:26 (NN), Åkervik 1:48 (NN), Åkervik 1:69 (NN), Åkervik 1:73 (NN), Åkervik 1:27 (NN), Åkervik 2:1 (NN) samt 2012-10-07 och 2013-04-04 från NN i egenskap av ombud för ovan nämnda fastighetsägare.

Sökanden har i skrivelser daterade 2012-09-20 och 2013-04-09 kommenterat inkomna erinringar.

Samhällsbyggnadsnämnden avslög bygglovsansökan för befintligt lusthus i beslut SBN § 150/2012-06-20.

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*).

Plan- och byggavdelningens synpunkter och förslag till beslut

Inlämnade skrivelser från grannar

NN, ombud för flera fastighetsägare på Rösselviksvägen, skriver i yttrande daterad 2013-04-01 bland annat att byggnaden är för hög och vill att husläget ändras till förslag från 2010.

SBN § 99

Han skriver att ”hela vår utsikt tas bort vilket innebär en betydande olägenhet”. Vidare anser man att husläget är alltför högt och dominerande i förhållande till landskapsbilden.

Placeringen är olämplig med hänsyn till landskapsbilden samt natur- och kulturvärden.

Det redovisade förslaget ligger ca 350 meter öster om husen på Rösselviksvägen. I en samlad bedömning från olika riktningar bedöms huset inte vara för högt och husets placering bedöms inte vara olämpligt med hänsyn till landskapsbild samt natur- och kulturvärden.

Den begränsning i utsikt som förslaget medför bedöms inte medföra en sådan betydande olägenhet som avses i plan- och bygglagen kap 2 § 9.

Redovisat bildmaterial fokuserar på en begränsad del av landskapet vid den föreslagna byggnationen. Bildmaterialet bedöms ge en felaktig bild av den verkliga utsikten i landskapet.

NN, fastighetsägare Stenkyrka-Bräcke 1:11 skriver i yttrande daterat 2013-04-07:

1. Huset ligger cirka 350 meter bort. Han anser att lantmäteriförrättning kompletteras med tomtgränsmarkeringar vid samfälld väg S:2.
2. Vad gäller lusthuset hänvisas till tidigare yttrande.
3. Vad gäller husplacering är önskemålet att man flyttar till läge enligt förhandsbesked.
4. Garagemått är felaktigt på situationsplanen.
5. Han hävdar att han inte erhållit bygglovsansökan daterad 2012-12-17 och 2013-02-28.
6. Önskar att samhällsbyggnadsnämndens möte senareläggs.
7. Vad gäller avlopp och avstånd till befintliga vattentäkter inom 200 meter menar han att det finns sådana vattentäkter.
8. Vidare bedöms föreslagen placering vara alltför högt och blir dominerande och kommer att ta en väsentlig del av utsikten.

Bemötande

1. Kompletterande lantmäteriförrättning och tomtplatsbestämning bedöms inte vara avgörande för samhällsbyggnadsnämndens beslut i ärendet.
2. Lusthusets placering finns måttsatt på situationsplan och bedöms nu tillsammans med huvudbyggnad och garage.
3. Felaktigt garagemått rättas innan beslut.
4. I samband med handläggning av ärendet kan det vara så att inlämnat förslag ska omarbetas. Grannar hörs då inte på dessa handlingar.
5. Att senarelägga beslutet bedöms vara felaktigt då erforderligt beslutsunderlag bedöms föreligga.

forts SBN § 99

6. I meddelat avloppstillstånd daterat 2012-10-04, § MD 442, av samhällsbyggnadsnämndens miljöavdelning, bedöms att avlopp kan ordnas utan problem för intilliggande vattentäkter.
7. Föreslagen byggnation bedöms inte vara för högt och bedöms inte bli dominerande i landskapet.
Förslaget bedöms inte ta en väsentlig del av utsikten och bedöms inte vara en betydande olägenhet för omgivningen som avses i plan- och bygglagen kap 2 § 9.

Redovisad fotodokumentation bedöms ge en felaktig bild av den verkliga utsikten i landskapet.

Föreslaget bostadshus, garage samt uthus (lusthus) bedöms vara anpassat till omgivande bebyggelsemiljö på ett godtagbart sätt.

Föreslaget bostadshus, garage samt uthus (lusthus) bedöms uppfylla kravet på god form-, färg och materialverkan.

Föreslaget bostadshus, garage samt uthus (lusthus) bedöms 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 31 § plan- och bygglagen för beviljade av bygglov bedöms uppfyllas.

Angående befintligt lusthus

Samhällsbyggnadsnämnden avslag bygglovsansökan för lusthuset i beslut SBN § 150/2012-06-20.

Det görs nu en ny prövning där lusthuset ingår i bygglovsansökan för bostadshus och garage.

Lusthuset bedöms nu vara ett komplement till den blivande byggnationen där bygglov föreslås beviljas.

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås upphäva tidigare beslut från SBN § 150/2012-06-20.

Yrkande

Inga Olsson (C) yrkar på bifall till förslag till beslut.

Forts SBN § 99

Samhällsbyggnadsnämndens bedömning

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

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

1. Bygglov beviljas.
2. Som kontrollansvarig godkänns Kenneth Larsson
3. Tekniskt samråd ska hållas. Tekniskt samråd skall hållas innan byggstart.
Hör av Er till plan- och byggavdelningen om lämplig tid för tekniskt samråd.
4. Byggnadsarbeten får inte påbörjas förrän startbesked meddelats.
5. Byggnaden eller berörd byggnadsdel får inte tas i bruk förrän slutbesked meddelats.
6. Samhällsbyggnadsnämndens beslut SBN § 150/2012-06-20 upphävs härmed.

Allmänna upplysningar:

- Utstakning:
Utstakning av fristående byggnads läge skall utföras av Samhällsbyggnadsnämnden.
Byggnadsinspektör Pernilla Wollbratt 0304-601147 eller Mikael Malm 0304-601407 kontaktas för att avtala lämplig tidpunkt.
- Bygglov upphör att gälla om åtgärden inte påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från den dag beslutet vann laga kraft..

Detta beslut kan överklagas hos länsstyrelsen, se bilagd skrivelse.

Delgivning: NN
NN
NN
NN
NN
NN
NN
NN
NN
NN

Handläggare: Lars-Erik Feuk

NN

NN

NN

SBN § 100

Dnr 2010/0826

Tubberöd 1:432**Ansökan om bygglov för om- och tillbyggnad av affärs- och flerbostadshus****Planförutsättningar**

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

Tidigare behandling

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade enligt § BD 372/2010-10-22 följande:

1. Bygglov beviljas.
2. Befintlig bebyggelse förklaras innebära mindre avvikelser från fastställd detaljplan.
3. Bygganmälan och ansökan om kvalitetsansvarig ska inlämnas senast tre veckor innan byggstart.

Ärendebeskrivning

Föreslagen byggnation innebär att vindsvåning som redan tidigare är bostadsutrymme byggs till med takkupor samt ett trapphus för att förbättra tillgängligheten. Byggnadens taknock ändras ej.

Byggnadens planavvikelser på befintlig byggnad innan bygglovsansökan består i avstånd till tomtgräns, läge på tomten samt att vindsvåning får inredas till max 50 %. Hela vinden inreds för bostad.

Förslaget ger nya planavvikelser vad gäller byggnadshöjden som i detaljplanen anges till 8,0 meter. Takkupor är 8,9 meter, trapphuset 8,2 meter.

Två lägenheter i plan 1 förses med balkonger på gavlarna av huset. Takkupor gör att bostadsytan ökar vilket ger en något större planavvikelse än tidigare.

I aktuellt planområde kan konstateras att liknande planavvikelser har godkänts i bygglov för ett flertal fastigheter i den närmaste omgivningen av berörd fastighet.

Samhällsbyggnadsnämndens beslut § BD 372/2010-10-22 överklagades.

Länsstyrelsen beslutade 2012-10-11 att upphäva det överklagade beslutet och återlämna ärendet till nämnden för ny handläggning.

Sökanden överklagade Länsstyrelsens beslut till Mark- och miljödomstolen. Mark- och miljödomstolen beslutade 2013-01-23 att avslå överklagandet.

Forts SBN § 100

Sökande överklagade 2013-02-08 Mark- och miljödomstolens beslut till Mark- och miljööverdomstolen. Mark- och miljööverdomstolen beslutade 2013-03-12 att inte meddela prövningstillstånd. Mark- och miljödomstolens dom står därför fast.

Domen vann laga kraft 2013-03-13.

Sökanden inkom 2012-11-14 med reviderade ritningar.

Berörda grannar har beretts tillfälle att på nytt yttra sig i ärendet. Följande erinringar har inkommit:

Skrivelse daterad 2013-01-03 genom ombud för ägare till fastigheten Tubberöd 1:481

Skrivelse daterad 2013-01-08 från ägare till fastigheten Tubberöd 1:261

Skrivelse daterad 2013-01-10 från ägare till fastigheten Tubberöd 1:368

Sökande har i skrivelse daterad 2013-02-13 kommenterat inkomna erinringar.

Plan- och byggavdelningens synpunkter och förslag till beslut

Juristbyrån Lena Rohlén AB har på uppdrag av NN lämnat granneytrande daterat 2013-01-03 för fastigheten Tubberöd 1:481.

Man gör gällande att de utsända ritningarna till grannar, på nytt daterade 2012-12-19, utvisar den, på adressen, redan felaktigt uppförda befintliga bebyggelsen och att man vid tidigare tillfälle till yttrande ej godtog förslaget samt att detta ställningstagande gäller fortsatt.

Vidare anger man att befintlig bebyggelse avviker från detaljplan vad gäller avstånd till tomtgräns, läge på tomten samt antal våningar och ska återställas i skick som gällde vid tidigare ansökan om bygglov.

Nu aktuell ansökan bedöms vara en fortsatt prövning av tidigare ansökan där länsstyrelsen upphäver det överklagade beslutet och återlämnar ärendet till nämnden för ny handläggning.

De av sökande inlämnade 2012-11-14 relationsritningar är i huvudsak överensstämmande med de ritningar som låg till grund för ursprunglig bedömning 2010.

Ritningarna har nu förtydligats vad gäller befintlig vindsvåning.

På ritning A2 har texten rättats till fasad öster från tidigare väster.

Ritning A-A2 innehåller marginella ändringar av fönster.

Ritning A3 befintlig vindsvåning innehåller förtydligad redovisning av rumsanvändning.

Forts SBN § 100

Vad gäller planavvikelser bedöms befintlig byggnad innan bygglov vara planavvikande vad gäller att vindsvåning får inredas för bostadsändamål max 50 %, avstånd till tomtgräns samt läge på tomten.

Föreslagen om- och tillbyggnad bedöms utöver befintliga avvikelser avvika vad gäller byggnadshöjden avseende trapphus och takkupor.

Föreslagen byggnationen bedöms inte utgöra en sådan påtaglig olägenhet för omgivningen som avses i 3 kap 2 § plan- och bygglagen.

I grannyttrande daterat 2013-01-10 skriver NN och NN, Tubberöd 1:368, att de inte kan godkänna de nya takkuporna mot öster och trapphuset samt att den ursprungliga bygglovshandlingen inte utvisade några takkupor mot öster eller den så kallade handikappsrampen. Detta utgör en olägenhet med direkt insyn till deras fastighet.

De skriver vidare ”Hade detta framgått av tidigare bygglovsritning hade vi inte godkänt detta samt att det är anmärkningsvärt att den nu befintliga byggnaden avviker från detaljplanen beträffande byggnadshöjd, avstånd till tomtgräns, läge på tomten samt antal våningar.”

I nu aktuellt förslag är den tillkommande planavvikelsen byggnadshöjden för takkupor och trapphus.

Den föreslagna byggnationen bedöms inte utgöra en sådan påtaglig olägenhet för omgivningen som avses i 3 kap 2 § plan- och bygglagen.

I grannyttrande daterat 2013-01-08 skriver NN, Tubberöd 1:261, att man inte kan godkänna de nya takkuporna samt trapphuset på byggnadens östra sida. De skriver ”att det utgör en betydande försämring av utsikten från vår övervåning samt balkong norrut. Vårt första godkännande baserades på ett icke komplett ritningsunderlag samt att man konstaterat att den nu färdigställda byggnaden strider mot detaljplanen vilket är högst anmärkningsvärt.”

Den försämrade utsikten bedöms inte utgöra en sådan olägenhet för omgivningen som avses i enlighet med kraven i 3 kap 2 § plan- och bygglagen.

Den föreslagna byggnationen bedöms innebära mindre avvikelser som är förenliga med planens syfte.

Enligt 17 kap 18 a § ÄPBL får förklaras att åtgärd, som tidigare utförts i strid mot exempelvis en byggplan, ska anges utgöra en sådan avvikelse som avses i 8 kap 11 § ÄPBL.

Forts SBN § 100

Samhällsbyggnadsnämndens bedömning

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

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

1. Bygglov beviljas.
2. Föreslagen byggnation förklaras innebära en liten avvikelse från fastställd detaljplan beträffande byggnadshöjd.
3. Liten avvikelse från gällande detaljplan medges.
4. Bygganmälan och ansökan om kvalitetsansvarig ska inlämnas senast tre veckor innan byggstart.

Allmänna upplysningar:

- Utstakning:
Utstakning av fristående byggnads läge skall utföras av Samhällsbyggnadsnämnden.
Byggnadsinspektör Mikael Malm tel. 0304-60 14 07 eller Pernilla Wollbratt 0304-60 11 47 kontaktas för att avtala lämplig tidpunkt.
- Bygglov upphör att gälla om åtgärden inte påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från den dag beslutet vann laga kraft.

Detta beslut kan överklagas hos länsstyrelsen, se bilagd skrivelse.

Delgivning: NN
NN
NN

För kännedom: NN

Handläggare: Helén Thomasson

NN

NN

NN

SBN § 101

Dnr 2012/1268

Koholmen 1:135

Ansökan om bygglov för ändrad användning från industri till restaurang

Planföresättningar

För fastigheten gäller detaljplan för Klädesholmen (39).

Aktuellt område har i kommunens kulturmiljövårdsprogram utpekats som särskilt värdefullt ur kulturmiljövårdssynpunkt (16. Klädesholmen).

Tätortsstudie för Rönnäng, Bleket och Klädesholmen, 2007

Program för Klädesholmen 2007.

Tidigare behandling

Plan- och byggavdelningen har inför samhällsbyggnadsnämndens presidieutskotts beslut, PU § 36/2012-11-28, föreslagit att ansökan avslås då planavvikelsen inte bedömdes vara liten eller förenlig med detaljplanens syfte. Samhällsbyggnadsnämndens presidieutskott bedömde att avvikelsen från gällande detaljplan var liten och förenlig med detaljplanens syfte. Samhällsbyggnadsnämndens presidieutskott beslutade enligt PU § 36/2012-11-28 att återremittera ärendet till plan- och byggavdelningen för fortsatt utredning.

Ärendebeskrivning

Samhällsbyggnadsnämnden beslutande enligt § 247/2007-12-10 bevilja tillfälligt bygglov (t o m 2012-12-31) för ändrad användning av byggnad från industri till restaurang.

Bygglovets överklagades till Länsstyrelsen som enligt beslut 2012-02-22 upphävde bygglovets. Mark- och miljödomstolen avtog enligt dom 2012-06-19 överklagandet. Mark- och miljööverdomstolen meddelade enligt beslut 2012-10-11 inte prövningstillstånd. Därmed saknas från och med det datum bygglov för restaurangverksamhet. Det saknas också förutsättningar att bevilja ytterligare tidsbegränsade lov.

Nu aktuell ansökan avser permanent bygglov, baserat på det tidigare beviljade och numera upphävda tillfälliga bygglov från 2007. Ansökan avser restaurangverksamhet i bottenvåningen med kompletterande utrymmen på

Forts SBN § 101

ovanvåningen, dvs. 5 rum med övernattningsmöjlighet för personal, kök, WC och 1 konferensrum.

Samhällsbyggnadsnämndens presidieutskott beslutade enligt PU § 36/2012-11-28 att återremittera ärendet till plan- och byggavdelningen för fortsatt utredning.

Verksamhetsförklaring för restaurang Kylen inkom 2013-02-20.

Gällande detaljplan för Klädesholmen vann laga kraft 1947-08-26. För fastigheten anges beteckningen Jg, *industriellt eller därmed jämförligt ändamål. Bostäder få icke inredas.*

Befintlig byggnad avviker från gällande detaljplan beträffande avstånd till gräns.

Föreslagen restaurangverksamhet avviker från gällande detaljplan beträffande användningssätt.

Berörda grannar har beretts tillfälle att yttra sig över ansökan.

Följande erinringar har inkommit:

Koholmen 1:87, daterat 2013-03-12
Koholmen 1:11, daterat 2013-03-12
Koholmen 1:134, daterat 2013-03-12
Koholmen 1:11, daterat 2013-03-14
Koholmen 1:134, daterat 2013-03-15
Koholmen 1:1 NN, daterat 2013-03-16
Koholmen 1:95, daterat 2013-03-20
Koholmen 1:14, 2013-03-22

I granneytrande enligt ovan uttalas:

- störande ljud i form av musik och högljudda gäster
- matos
- intensifiering av personbiltrafik samt varutransporter
- brist på parkeringsplatser
- reservationer kring en eventuell expandering av byggnadens volym
- reservationer kring utökning av verksamheten
- alkoholserving sena kvällar

I granneytranden har även påpekats att restaurang Kylen marknadsför rum för uthyrning på aktuell byggnads ovanvåning samt frågor kring en eventuell tillbyggnation på förrådet (den s.k. friggeboden), staketet i anslutning till förrådet, dess placering samt strandskydd.

Sökanden har i skrivelse daterad 2013-04-02 kommenterat inkomna erinringar.

Forts SBN § 101

Upprop – Rädda Kylan på Klädesholmen har genomfört en namninsamling under sommaren 2012. Totalt antal namnunderskrifter är 2144 enligt inkommet material, daterat 2012-08-23. Uppropets syfte är bl.a. att uppmärksamma kommunen på att det finns ett stort allmänt intresse av att Restaurang Kylan kan fortsätta driva sin restaurangverksamhet och att permanent bygglov beviljas. Till uppropet har bilagt missiv från NN och NN ställt till kommunstyrelsen om att gällande detaljplan snarast ändras, så att restaurangverksamheten kan bedrivas.

Förutom ovan nämnda upprop har Klädesholmens vägförening, Klädesholmens Samhällsförening samt några fastighetsägare i närområdet, som ej hörts i det formella grannhörandet, inkommit med skrivelser och uttryckt sig positiva till föreslaget.

Ett arbete med en ny detaljplan där aktuell fastighet ingår har påbörjats. Aktuell fastighet ska delta i detta arbete samt betala den del av planändring som kommer fastigheten till nytta via ett plankostnadsavtal med Tjörn kommun.

Länsstyrelsens rekommendationer i skriften: *Stigande vatten- en handbok för fysisk planering i översvämningshotade områden* (2011) anger ett rekommenderat bottenbjälklag på +2,6 för verksamheter. Befintlig byggnad på fastigheten Koholmen 1:135 har en färdigtgolvhöjd (FG) på runt +2, omgivande mark +1,7.

Detaljplanen för Östra Klädesholmen vann laga kraft 2012-01-19. Länsstyrelsen rekommenderade en lägsta tillåtna golvnivå på minst 2,5 meter över nollplanet. Med hänsyn till bevarande av kulturhistoriska värden i bebyggelsen föreskriver den detaljplanen en lägsta nivå för överkant färdigt golv vid om- och nybyggnad inom magasinsområdet till lägst 2,2 meter över nollplanet. Lägre nivåer kan medges om skyddsåtgärder vidtas och/eller vattentät konstruktion tillämpas.

Vid planläggning och i ärenden om bygglov enligt denna lag ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till

1. stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan,
2. skydd mot uppkomst och spridning av brand och mot trafikolyckor och andra olyckshändelser
3. åtgärder för att skydda befolkningen mot och begränsa verkningarna av stridshandlingar,
4. behovet av hushållning med energi och vatten och av goda klimat- och hygienförhållanden,
5. möjligheterna att hantera avfall,
6. trafikförsörjning och behovet av en god trafikmiljö

Forts SBN § 101

7. möjlighet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga att använda området, och
8. behovet av framtida förändringar och kompletteringar.
Första stycket gäller också i fråga om skyltar och ljusanordningar.
Vid planläggning och i andra ärenden enligt denna lag ska bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden skyddas. Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas. (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).

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

Morgan Bråse (SB) anmäler jäv och lämnar lokalen under ärendets gång.
Thomas Jakobsson (M) går in som ersättare.

Plan- och byggavdelningens synpunkter och förslag till beslut

Aktuell ansökan avser ändrad användning av befintlig byggnad inom detaljplanelagt område där markens lämplighet att bebyggas redan är prövad genom detaljplan. Föreslagen användning är inte prövad i gällande detaljplan och det är endast lämpligheten för ändrad användning av befintlig byggnad som prövas i nu aktuell ansökan.

Sökanden har i ett brev, daterat 2013-01-07 upplysts om översvämningsriskerna och rekommendationerna enligt länsstyrelsens *Stigande vatten – en handbok för fysisk planering i översvämningshotade områden*. Länsstyrelsens skrift bedöms i nuläget endast som en rekommendation och främst vid planläggning.

Med utgångspunkt i föreskrivna lägsta nivå för överkant färdigt golv i detaljplanen för Östra Klädesholmen på lägst 2,2 meter över nollplanet inom magasinsområdet har bedömning för aktuell bygglovsansökan gjorts utifrån denna detaljplan.

Att vidta omfattande åtgärder inom befintlig bebyggelsestruktur och för befintlig byggnad bedöms i detta fall orimligt. I det tekniska samrådet kommer

Forts SBN § 101

dämningsnivåer att beaktas, och lämpliga tekniska lösningar för att reducera risken för översvämningar att diskuteras.

Föreslagen ändrad användning från industri till restaurang och tillhörande utrymmen på ovanvåningen med övernattningsmöjligheter för personal, kök, WC och ett konferensrum bedöms vara godtagbar användning av en f.d. industribyggnad.

Kommentarer kring grannetrytande:

- Störande ljud i form av musik och högljudda gäster, alkoholservice sena kvällar
- Matos
- Intensifiering av personbiltrafik samt varutransporter

Detaljplanen anger Jg, *industriellt eller därmed jämförligt ändamål*.

Industriverksamhet kan medföra vissa störningar i form av t.ex. buller, lukt och trafik. Föreslagen restaurangverksamhet bedöms ligga inom rimlig toleransnivå för jämförliga störningar och bedöms därmed inte medföra betydande olägenhet.

Brist på parkeringsplatser

Enligt verksamhetsförklaringen, daterad 2013-02-20 har 5 parkeringsplatser iordningsställt på egen mark. 8 parkeringsplatser har iordningsställt på Koholmen 1:1, med avtal om nyttjanderätt, daterat 2007-11-22. Behovet av parkeringsplatser bedöms därmed tillgodosett.

Reservationer kring en eventuell expanderingsplan av byggnadens volym

Aktuell ansökan berör ingen ändring av byggnadens exteriör.

Reservationer kring utökning av verksamheten

Aktuell ansökan avser permanent bygglov, baserat på det tidigare beviljade och numera upphävda tillfälliga bygglov från 2007, dvs ingen utökning av verksamheten i relation till tidigare beviljade tillfälliga bygglov för restaurangverksamhet.

Föreslagen ändrad användning från industri till restaurang och tillhörande utrymmen på ovanvåningen med övernattningsmöjligheter för personal, kök, WC och ett konferensrum bedöms inte medföra betydande olägenhet för omgivningen.

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

I grannetrytanden har även påpekats att restaurang Kylen marknadsför rum för uthyrning på aktuell byggnads ovanvåning samt frågor kring en eventuell tillbyggnation på förrådet (den s.k. friggeboden), staketet i anslutning till förrådet, dess placering samt strandskydd.

Visserligen konstateras att det inkommit skrivelser angående bedrivande av rumsuthyrning. Denna fråga kommer i särskild ordning att behandlas vid sidan

Forts SBN § 101

om detta bygglovsärende. Av ansökan framgår att övervakningen kommer att inrymma 5 rum som vid behov kan nyttjas som övernattningsmöjligheter för personal, 1 kök, 1 WC och 1 konferensrum. Därmed bedöms det inte längre aktuellt att vidare kommentera dessa synpunkter i nu aktuell ansökan.

Synpunkterna gällande förrådet med staket/plank ligger för utredning hos samhällsbyggnadsnämndens inspektörer. Därmed bedöms det inte längre aktuellt att vidare kommentera dessa synpunkter i nu aktuell ansökan.

Föreslagen byggnad ligger inom område med stora värden ur kulturmiljösynpunkt. Aktuell ansökan berör ingen ändring av byggnadens exteriör utan enbart ändrad användning. Restaurangverksamheten bedöms uppfylla varsamhetskraven och tillvarata de kulturhistoriska värdena genom att tidigare sillindustri ändras till restaurangverksamhet.

Föreslagen åtgärd bedöms uppfylla kraven i 8 kap 1 och 17 § plan- och bygglagen.

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

Yrkande

Jan Berndtsson (S) yrkar att översvämningsrisken ska beaktas och i övrigt att nämnden beslutar enligt förslag till beslut.

Samhällsbyggnadsnämndens bedömning

Samhällsbyggnadsnämnden instämmer i plan- och byggavdelningens synpunkter och förslag till beslut, med tillägget att den aktuella fastigheten ska vara med och finansiera den kommande detaljplanen samt att översvämningsrisken ska beaktas.

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

1. Bygglov beviljas.
2. Liten avvikelse från gällande detaljplan medges.
3. Kraven i 2 kap 6 och 9 §§ plan- och bygglagen uppfylls.
4. Som kontrollansvarig godkänns Rolf Johansson
5. Tekniskt samråd ska hållas. Hör av er till plan- och byggavdelningen om lämplig tid för tekniskt samråd.
6. I det tekniska samrådet skall dämmningsnivåer beaktas och lämpliga tekniska lösningar för att reducera risken för översvämnning diskuteras.
7. Byggnadsarbeten får inte påbörjas förrän startbesked meddelats.
8. Byggnaden eller berörd byggnadsdel får inte tas i bruk förrän slutbesked meddelats.
9. Plankostnadsavtal med Tjörns kommun ska upprättas.

Forts SBN § 101

Detta beslut kan överklagas hos länsstyrelsen, se bilagd skrivelse.

Delgivning:

Handläggare: Helén Thomasson

NN

NN

NN

SBN § 102

Dnr 2012/1001

Sibräcka 1:20

Ansökan om bygglov för ändrad användning från samlingslokal med 1 lägenhet till flerbostadshus

Planförutsättningar

Fastigheten är belägen utanför detaljplan.

I kommunens översiktsplan (ÖP 03) har aktuellt område redovisats som övrigt område på rekommendationskartan och som oförändrat område på markanvändningskartan.

Ärendebeskrivning

Aktuell ansökan avser ombyggnation av befintligt församlingshem med 1 lägenhet till att omfatta flerbostadshus, fördelat på 6 lägenheter.

Särskild brandskyddsbeskrivning för ombyggnad till lägenheter har redovisats 2013-01-28.

Ansökan avseende enskilt avlopp är inlämnat till miljöavdelningen 2013-02-25, tillstånd dock ej givet. Miljöavdelningen har i sitt yttrande daterat 2013-04-05 bedömt att risken för kontaminering av befintliga vattentäkter är minimal samt att risken för trafikbuller är liten.

Berörda grannar har beretts tillfälle att yttra sig över ansökan. Någon erinran har inte inkommit.

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 § 102

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*).

Plan- och byggavdelningens bedömning

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

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

Föreslagen ombyggnation bedöms inte medföra betydande olägenhet för omgivningen.

Kraven i 2 kap 6 och 9 §§ samt 8 kap 1 och 17 §§ plan- och bygglagen bedöms uppfyllas.

Förutsättningarna i 9 kap 31 § plan- och bygglagen för beviljande av bygglov utanför detaljplan bedöms uppfyllas

Samhällsbyggnadsnämndens bedömning

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

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

1. Bygglov beviljas.
2. Som kontrollansvarig godkänns Håkan Yngve
3. Tekniskt samråd skall hållas innan byggstart. Tid för tekniskt samråd bokas hos plan- och byggavdelningen.
4. Byggnadsarbeten får inte påbörjas förrän startbesked meddelats.
5. Byggnaden eller berörd byggnadsdel får inte tas i bruk förrän slutbesked meddelats.

Detta beslut kan överklagas hos länsstyrelsen, se bilagd skrivelse.

Allmänna upplysningar:

- Utstakning:
Utslakning av fristående byggnads läge skall utföras av Samhällsbyggnadsnämnden.
Byggnadsinspektör Tore Friberg tel. 0304 601156 eller Pernilla Wollbratt 0304-601147 kontaktas för att avtala lämplig tidpunkt.
- Bygglov upphör att gälla om åtgärden inte påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från den dag beslutet vann laga kraft.

Handläggare: Helén Thomasson

NNNN 6

NN

SBN § 103

Dnr: 2013/0578

Sibräcka 1:20

Ansökan om bygglov för nybyggnation av industri- och lagerbyggnad (verksamhetslokal)

Planförutsättningar

Fastigheten är belägen utanför detaljplan.

I kommunens översiktsplan (ÖP 03) har aktuellt område redovisats som övrigt område på rekommendationskartan och som oförändrat område på markanvändningskartan.

Ärendebeskrivning

Aktuell ansökan avser nybyggnation av byggnad innehållande verksamhet för tvätt och service av NN:s egna maskiner, uthyrningsverksamhet av byggmaskiner samt kontor och viss försäljning av rördelar.

Omgivande bebyggelsemiljö består av både mindre och större bostadshus, upp till två våningar samt uthus i stora volymer. Föreslagen byggnad är stor och hög men relativt lite exponerad då den delvis skymms av befintlig byggand på fastigheten samt är placerad in mot berget och skogen. En omarbetning av föreslagen byggnad har begärts. En omarbetning för att få ner upplevelsen av byggnadens storlek genom uppdelning av fasaden samt att den mest exponerade fasaden (söder) kläs in med röd träpanel istället för plåt, har skett.

Verksamhetsförklaring för byggnadens användning och verksamhetens omfattning inkom 2013-02-07. Sökanden har, genom skrivelse och ritning som redovisar markplanering daterade 2013-04-02, förtydligat bakgrunden till vägens dragning, förbi entréerna till flerbostadshuset samt åtgärder i form av avskärmning med buskar, staket och plank har redovisats mellan granne Sibräcka 1:21 och flerbostadshuset, för att minimera eventuellt buller och andra störningar från verksamheten.

Ansökan avseende enskilt avlopp är inlämnat till miljöavdelningen 2013-02-25, tillstånd dock ej givet. Miljöavdelningen har i sitt yttrande daterat 2013-04-05 bedömt att risken för kontaminering av befintliga vattentäkter är minimal.

Forts SBN § 103

Berörda grannar har beretts tillfälle att yttra sig över ansökan. Någon erinran har inte inkommit. Dock har sökanden genomfört ett möte med granne Sibräcka 1:21, på grund av synpunkter förmedlade till sökanden, i detta möte upprättat en överenskommelse, daterad 2013-04-04.

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*).

Plan- och byggavdelningens bedömning

Flertalet omarbetningar och åtgärder har gjorts, dels som förbättrat utseendet, dels som minimerar eventuellt buller och andra störningar från verksamheten.

Grannes synpunkter bedöms enligt upprättad överenskommelse tillgodosedda.

Föreslagen byggnad bedöms uppfylla kravet på god form-, färg och materialverkan

Föreslagen byggnad bedöms vara anpassat till omgivande bebyggelsemiljö på ett godtagbart sätt.

Föreslagen byggnad och verksamhet bedöms 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 31 § plan- och bygglagen för beviljande av bygglov utanför detaljplan bedöms uppfyllas

Samhällsbyggnadsnämndens bedömning

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

Forts SBN § 103

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

1. Bygglov beviljas.
2. Som kontrollansvarig godkänns Håkan Yngve
3. Tekniskt samråd skall hållas innan byggstart. Tid för tekniskt samråd bokas hos plan- och byggavdelningen.
4. Byggnadsarbeten får inte påbörjas förrän startbesked meddelats.
5. Byggnaden eller berörd byggnadsdel får inte tas i bruk förrän slutbesked meddelats.

Detta beslut kan överklagas hos länsstyrelsen, se bilagd skrivelse.

Allmänna upplysningar:

- Utstakning:
Utstakning av fristående byggnads läge skall utföras av Samhällsbyggnadsnämnden.
Byggnadsinspektör Tore Friberg tel. 0304 601156 eller Pernilla Wollbratt 0304-601147 kontaktas för att avtala lämplig tidpunkt.
- Bygglov upphör att gälla om åtgärden inte påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från den dag beslutet vann laga kraft..

Delgivning: NN

Handläggare: Helén Thomasson

NN

NN

NN

SBN § 104

Dnr 2012/1310

Tubberöd 1:253

Ansökan om rivningslov och bygglov för uppförande av bostadshus

Planförutsättningar

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

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

I tätortsstudien för Skärhamn 2006 har aktuellt område redovisats som kulturhistoriskt värdefull miljö med utvecklingsmöjligheter för service/centrumverksamhet/boende

Ärendebeskrivning

Befintlig byggnad avviker från gällande detaljplan beträffande byggnadshöjd, läge på tomt, avstånd gräns samt antal våningar.

Föreslagen byggnad avviker från gällande detaljplan beträffande byggnadshöjd, läge på tomt, avstånd gräns samt antal våningar.

Befintligt hus avses rivas och ersättas av nytt.

Sökanden har rekommenderats att avvakta med bygglovsansökan tills gällande inaktuell detaljplan ersatts med ny detaljplan. Det är ur allmän synpunkt viktigt att kommande planläggning inte låses av ny bebyggelse. Sökanden har dock valt att kvarstå med sin ansökan om rivnings- och bygglov.

Sökanden har rekommenderats att omarbета förslaget på följande punkter:

- Balkong i sydväst bör tas bort
- Alla byggnadsdelar bör hållas inom befintlig fastighetsgräns.
- Lösa parkeringsfrågan på ett lämpligare sätt
- Fasaderna bör omarbetas och anpassas efter omgivande bebyggelsegestaltning bl.a. genom att fönstertyorna på sydöstra fasaden minskas ytterligare samt takkupornas takutformning omarbetas.
- Alternativa möjliga lösningar för att tillgodose tillgänglighetskraven har efterfrågats.

Forts SBN § 104

Förslaget har omarbetats på följande punkter:

- Balkong i sydväst har utgått
- Fönsterytorna har minskats marginellt.
- Byggnadskroppen har förflyttats något söderut så att entrétrapporna redovisas inom fastighetsgräns i norr dock hamnar delar av frontespise och balkong på sydöstra fasaden fortfarande utanför egen fastighet.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2013-03-06 enligt SBN § 48 att återremittera ärendet till plan- och byggavdelningen för omarbetning av fasader (fönsterstorlek på sydfasad) samt att parkeringsfrågan utreds ytterligare.

Sökanden har 2013-03-25 inkommit med omarbetad sydfasad samt redogörelse för att parkeringsfrågan löses genom servitut till förmån för Tubberöd 1:253 på 2 parkeringsplatser som belastar fastighet Nötsäter 1:295.

Bohusläns museum har i yttrande daterat 2012-11-29 framfört synpunkten att byggnader i kulturmiljöer inte bör rivas.

Berörda grannar har beretts tillfälle att yttra sig över ansökan.

Följande erinringar har inkommit:

- Erinran daterad 2013-01-10 från Skärhamns vägförening
- Erinran daterad 2013-01-16 från ägare till fastigheten Tubberöd 1:176 och fastigheten Tubberöd 1:225.
- Erinran och synpunkter daterade 2013-01-18 från ägare till fastigheten Tubberöd 1:211
- Erinran daterad 2013-01-28 från ägare till fastigheten Tubberöd 1:448

Sammanfattningsvis berör erinringarna från berörda grannar följande:

Förslaget strider mot gällande detaljplan.

Förslaget påverkar infrastrukturen och "Stråket" negativt.

Förslaget minskar avståndet mellan befintligt plank på fastighet Tubberöd 1:216 och befintlig byggnad på fastighet Tubberöd 1:253.

Stenläggning utanför fastighetsgräns är ej önskvärt samt synpunkter på parkeringssituationen.

Sökanden har i skrivelse daterad 2013-02-01 kommenterat inkomna erinringar.

Utdrag ur Tätortsstudie Skärhamn 2006:

I områden med särskilt utpekade värden enligt karta "Viktiga planeringsförutsättningar" gäller särskilt hög restriktivitet mot förändringar /.../ Om inte avsedda förändringar av befintlig bebyggelse kan ske i enighet med gällande detaljplaner eller som mindre avvikelser av dessa, måste förändringen av bebyggelsen föregås av ändring av gällande detaljplaner. Berörda fastighetsägare och samhällsintressen måste i sådana fall vara överens om åtgärderna.

Forts SBN § 104

*Områden där mer genomgripande ändringar av gällande detaljplan behöver genomföras för att åstadkomma beskriven utveckling är bl a:
° Magasinsområdena väster om Hamngatan /.../ krav på bevarad kulturmiljö.*

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).

En byggnad som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt får inte förvanskas.
Första stycket ska tillämpas också på bebyggelseområden (8 kap 13 § plan- och bygglagen).

Plan- och byggavdelningens synpunkter och förslag till beslut

Föreslagen byggnad ligger inom område med stora värden ur kulturmiljövårdssynpunkt. Sökanden har rått att invänta arbetet med en ny detaljplan för området, dels för att kunna säkerställa kulturvärdena men även för att det varit fördelaktigt utifrån ett helhetsperspektiv för området och även till fördel för fastighetsägarna själva. Sökanden har dock valt att kvarstå med sin ansökan om rivnings- och bygglov.

Förslagen byggnad bedöms inte ge upphov till några nya planavvikelser i förhållande till befintlig byggnads planavvikelser, i bemärkelse nyttillkomna planavvikelser, endast en ökning i omfattning av befintliga planavvikelser.

Detaljplanen anger inte någon begränsning av byggnadsarean. Ökning i fråga om omfattning av befintliga planavvikelser sker i och med att en ökning av byggnadsarean delvis innebär en större utbredning på punktprickad mark samt att avstånd till gräns minskar i nordväst samt går ut över befintlig fastighetsgräns i sydöst. Föreslagen byggnad förses med en frontespis mot sydöst och takkupor mot nordväst som förlängs ut över föreslagen entré vilket ökar utbredningen på punktprickad mark.

Mark- och exploateringsavdelningen har beslutat om ett markköp från kommunen, daterat 2012-11-23, på ca 17,4 kvm, dvs den del av förslaget (balkong och frontespis) som idag hamnar utanför egen fastighet. Genom markköp från kommunen hamnar dessa byggnadsdelar inom egen fastighet.

Forts SBN § 104

Byggnadsvolymen ökar i föreslagen vindsvåning, jämfört med befintlig. Ökningen av byggnadsvolym för vindspan innebär ingen nytillkommen planavvikelse. Hela föreslagen byggnad föreslås få 2 våningar, där befintlig byggnadsdel i sydväst enbart har 1 våning.

Byggnadshöjden och nockhöjden för föreslagen byggnad sänks något och därav minskar planavvikelsen jämfört med befintlig byggnads planavvikelse i byggnadshöjd.

Föreslagen byggnad förändrar inte dagens infrastruktur men påverkar den framtida möjligheten för planering av infrastrukturen för området. Befintlig byggnads placering och föreslagen byggnads placering skiljer sig inte nämnvärt och berör inte befintliga vägar, parkeringsytor, gång- och cykelvägen/”Stråket”, vilket sökanden även framhåller i sitt bemötande, daterat 2013-02-01. Befintliga passager eller avstånd i markplan förändras främst mot sydöst. Avståndet i markplan mellan befintligt plank på fastighet Tubberöd 1:216 och befintlig och föreslagen byggnad förblir i stort sett detsamma, vilket sökanden även framhåller i sitt bemötande, daterat 2013-02-01. Förändringen i avstånd mellan befintlig byggand och föreslagen byggnad ändras i våningsplan 2 genom balkonger. Balkong i våningsplan 2 på fasad i nordväst hamnar närmare befintligt plank än befintlig byggnad. Avstånd från befintlig byggnad till plank är idag ca 4,8. Balkongen på föreslagen byggnad hamnar ca 3,7 meter från marken samt ca 4,4 från planket. Denna minskning av avstånd mellan plan och föreslagen byggnad bedöms inte medföra en betydande olägenhet för granne 1:448 då 4,4 meter anses vara tillräckligt utrymme för att lastbilar o. dyl. att fortsättningsvis kunna köra till fastighet 1:448 på samma sätt som de gör idag.

Någon stenläggning utanför fastighetsgräns är ej aktuell enligt sökandens bemötande, daterat 2013-02-01. Befintliga parkeringar nordväst om aktuell fastighet berörs ej av förslaget. Parkeringssituationen för området som helhet kommer att behandlas i arbetet med ny detaljplan för området. Parkering för de planerade lägenheterna på aktuell fastighet tillgodoses genom upplåtelse av 3 parkeringsplatser på Orion Tanker AB fastighet, Nötsäter 1:295 (800-900 meter bort), enligt inkommen handling daterad 2012-12-18. Ett eventuellt framtida behov av tillgänglig parkeringsplats inom 25 meter löses av fastighetsägaren, vid eventuellt framtida behov.

Länsstyrelsens rekommendationer i skriften: *Stigande vatten- en handbok för fysisk planering i översvämningshotade områden* (2011) anger ett rekommenderad färdigt bjälklag för bostadshus på +3,6 för området där aktuell fastighet är belägen. Befintlig byggnad har en färdigtgolvs höjd (FG) på +3,31. Föreslaget FG anger +2,64 samt FG i källarplan hamnar strax över +0.

Detaljplanen för Östra Klädesholmen vann laga kraft 2012-01-19. Länsstyrelsen rekommenderade en lägsta tillåtna golvnivå på minst 2,5 meter över nollplanet.

Forts SBN § 104

Med hänsyn till bevarande av kulturhistoriska värden i bebyggelsen föreskriver den detaljplanen en lägsta nivå för överkant färdigt golv vid om- och nybyggnad inom magasinsområdet till lägst 2,2 meter över nollplanet. Lägre nivåer kan medges om skyddsåtgärder vidtas och/eller vattentät konstruktion tillämpas.

Med utgångspunkt i föreskrivna lägsta nivå för överkant färdigt golv i detaljplanen för Östra Klädesholmen på lägst 2,2 meter över nollplanet och med hänsyn till bevarande av kulturhistoriska värden i bebyggelsen har avvägningar och bedömningar i aktuell bygglovsansökan gjorts utifrån detaljplanen för Östra Klädesholmen. En alltför hög sockelvåning, främst mot nordväst samt proportionerna på föreslagen byggnad skulle bli gestaltningsmässigt ofördelaktiga för de kulturhistoriska värdena i de centrala delarna av Skärhamn. I det tekniska samrådet kommer dämmningsnivåer beaktas och lämpliga tekniska lösningar för att reducera risken för översvämning diskuteras.

Tidigare diskussioner kring ärendet har utgått från att ett förslag som ersätter befintlig byggnad kan vara möjlig. Utifrån de diskussionerna och förutsättningar för föreslagen nybyggnation är det rimligt att följande bedömningar görs:

Föreslagen byggnad bedöms vara anpassad till omgivande bebyggelsemiljö på ett godtagbart sätt.

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

Avvikelsen från gällande detaljplan bedöms vara liten och vara i överensstämmelse med detaljplanens syfte, utifrån att nybyggnationen ersätter befintlig byggnad.

Föreslagen byggnad bedöms inte medföra betydande olägenhet för omgivningen.

Kraven i 2 kap 6 och 9 §§ samt 8 kap 1 och 13 §§ plan- och bygglagen bedöms uppfyllas.

Förutsättningarna i 9 kap 30 §, 31 b § samt 34 § plan- och bygglagen för beviljade av rivnings- och bygglov bedöms uppfyllas.

Jäv

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

Thomas Jakobsson (M) går in som ersättare.

Niklas Emilsson (FP) anmäler jäv och lämnar lokalen under ärendet gång.

Forts SBN § 104

Yrkande

Jan Berndtsson (S) yrkar på avslag eftersom parkeringssituationen fortfarande inte är löst.

Hans Kristensson (FP) yrkar bifall till förslag till beslut.

Proposition

Ordförande ställer proposition på de båda yrkandena och finner att nämnden beslutat enligt Hans Kristenssons (FP) yrkande och förslag till beslut.

Samhällsbyggnadsnämndens bedömning

Samhällsbyggnadsnämnden bedömer att rivningslov och bygglov ska beviljas. Parkeringssituationen förutsätts att lösas på ett trafiksäkert sätt.

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

- 1 Rivningslov och bygglov beviljas.
- 2 Liten avvikelse från gällande detaljplan medges.
- 3 Som kontrollansvarig godkänns Rolf Johansson.
- 4 Tekniskt samråd ska hållas. Tekniskt samråd skall hållas innan byggstart. Hör av Er till plan- och byggavdelningen om lämplig tid för tekniskt samråd.
- 5 Byggnadsarbeten får inte påbörjas förrän startbesked meddelats.
- 6 Byggnaden eller berörd byggnadsdel får inte tas i bruk förrän slutbesked meddelats.
7. Lantmäteriförrättning angående servitut, belastande fastighet Nötsäter 1:295, skall ske innan slutbesked kan utfärdas.

Reservation

Jan Berndtsson (S) reserverar sig mot beslutet till förmån för eget yrkande.

Allmänna upplysningar:

- Utstakning:
Utstakning av fristående byggnads läge skall utföras av Samhällsbyggnadsnämnden.
Byggnadsinspektör Mikael Malm tel. 0304-601407 eller Pernilla Wollbratt 0304-601147 kontaktas för att avtala lämplig tidpunkt.
- Bygglov upphör att gälla om åtgärden inte påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från den dag beslutet vann laga kraft.

Detta beslut kan överklagas hos länsstyrelsen, se bilagd skrivelse.

Delgivning: NN
NN
NN
NN

Handläggare: Tore Järvengren

NN
NN
NN
NN
NN

SBN § 105

Dnr 2009/0693

Stora Dyrön 1:408
Föreläggande från Mark- och miljööverdomstolen daterat
2013-03-12 (aktbilaga 4, mål nr P 1020-13, 060207)

Ärendebeskrivning

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade enligt § 234/2009-12-14 att avslå ansökan om bygglov för om- och tillbyggnad av bostadshus inom fastigheten Stora Dyrön 1:408.

Ansökan avsåg uppsättande av balkongräcke på befintlig veranda.

Avslaget motiverades med att avvikelser från gällande detaljplan inte var mindre och inte heller förenliga med detaljplanens syfte. Vidare bedömdes förslaget räcka medföra betydande olägenhet för förhållandena inom fastigheten Stora Dyrön 1:407.

Länsstyrelsen beslutade 2011-03-30 att upphäva det överklagade beslutet och återlämnade ärendet till nämnden för ny handläggning.

Länsstyrelsen bedömde att ärendet skulle klassificeras som ”ändring av byggnad, som avsevärt påverkar deras yttre utseende”. Därför förelåg enligt länsstyrelsen inte heller några planmässiga hinder mot balkongen.

Utifrån länsstyrelsens beslut 2011-03-30 beviljade samhällsbyggnadsnämnden enligt § 243/2011-08-31 bygglov för balkongräcket.

Länsstyrelsen beslutade 2012-08-17 att avslå överklagan av det beviljade bygglovet.

Mark- och miljödomstolen meddelade i dom 2013-01-17 att avslå överklagan av länsstyrelsens beslut 2012-08-17.

Mark- och miljödomstolens dom har överklagats till Mark- och miljööverdomstolen.

Mark- och miljööverdomstolen meddelade i protokoll 2013-03-08 prövningstillstånd.

Forts SBN § 105

Mark- och miljööverdomstolen förelägger 2013-03-12 samhällsbyggnadsnämnden att senast 2013-03-26 inkomma med skriftligt yttrande över överklagandet. Tidsfristen har av Mark- och miljööverdomstolen per telefon förlängts till 2013-04-26.

Plan- och byggavdelningens synpunkter och förslag till beslut

Ärendet är av begränsad omfattning men av betydelse för både sökande och klagande.

Ärendet bedöms ligga på gränsen mellan att vara om- och tillbyggnad, som regleras av detaljplanen och sådan ändring av byggnad, som inte regleras av detaljplanen.

Även frågan om betydande olägenhet är svårbedömd.

Det bedöms därför rimligt, att i besvarandet av föreläggandet hänvisa till samhällsbyggnadsnämndens beslut § 234/2009-12-14 och § 243/2011-08-31. Det bedöms inte finnas skäl att avstyrka eller tillstyrka bifall till överklagandet.

Det är dock av stort intresse att få vägledning i de två frågeställningar överprövande instanser prövat, det vill säga frågan om detaljplanens reglerande verkan och frågan om betydande olägenhet.

Samhällsbyggnadsnämndens bedömning

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

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

1. Samhällsbyggnadsnämnden hänvisar till de två tidigare besluten § 234/2009-12-14 och § 243/2011-08-31.
2. Samhällsbyggnadsnämnden tar inte ställning till om överklagan bör avstyrkas eller tillstyrkas.
3. Samhällsbyggnadsnämnden bedömer det viktigt att få tydlig vägledning i de två redovisade frågeställningarna.

Handläggare: Tore Järvengren

NN

NN

NN

SBN § 106

Dnr 2013/0380

Klövedals-Hällene 1:28 och 1:103
Samråd 2013-01-18 från lantmäterimyndigheten
(ärendenummer O123267)

Ärendebeskrivning

Lantmäteriet begär samråd om fastighetsreglering berörande fastigheterna Klövedal-Hällene 1:28 och 1:103. Skiftena 2, 7 och 8 tillhörande fastigheten Klövedals-Hällene 1:28 avses tillföras fastigheten Klövedals-Hällene 1:103.

Fastigheten Klövedals-Hällene 1:103 är bebyggd med fritidshus och är lämplig för sitt ändamål

Fastigheten 1:28 (2) berörs av strandskydd. Gränsen för strandskyddet går i gränsen mellan fastigheterna Klövedals-Hällene 1:28 och 1:103.

Plan- och byggavdelningens synpunkter och förslag till beslut

Det är lämpligt att Klövedals-Hällene 1:103 avgränsas från det strandskyddade området genom sin tomtgräns. Fastigheten behöver inte utvidgas för sin funktions skull.

Det bedöms olämpligt att fastigheten utvidgas in på strandskyddat område. Det skulle innebära att avgränsningen mot strandskyddet skulle bli oklar, vilket i sin tur ökar risken för intrång i strandskyddet.

Det bedöms därmed olämpligt att genom fastighetsreglering utvidga fastigheten Klövedals-Hällene 1:103 in på strandskyddat område.

Det bedöms inte finnas något att erinra mot att ägaren till fastigheten Klövedals-Hällene 1:103 förvärvar hela eller delar av fastigheten Klövedals-Hällene 1:28.

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås avstyrka föreslagen fastighetsreglering.

Samhällsbyggnadsnämndens bedömning

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

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

Samhällsbyggnadsnämnden avstyrker föreslagen fastighetsreglering.

Handläggare: Tore Järvengren

NN
NN
NN
NN
NNkholm

SBN § 107

Dnr 2010/0132

Koholmen 1:207
Föreläggande från Mark- och miljööverdomstolen daterat
2013-03-12 (aktbilaga 6, mål nr P 10315-12, 060204)

Ärendebeskrivning

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade enligt § 300/2011-10-19 att bevilja rivningslov för rivning av magasin samt att bevilja bygglov för uppförande av verksamhetsbyggnad (förråd och kontor).

Länsstyrelsen beslutade 2012-05-29 att upphäva beviljat bygglov.

Mark- och miljödomstolen meddelade i dom 2012-10-31 att avslå överklagande av länsstyrelsens beslut.

Mark- och miljödomstolens dom har överklagats till Mark- och miljööverdomstolen.

Mark- och miljööverdomstolen meddelade i protokoll 2013-03-12 prövningstillstånd.

Mark- och miljööverdomstolen förelägger 2013-03-12 samhällsbyggnadsnämnden att senast 2013-03-26 svara på överklagandet. Tidsfristen har av Mark- och miljööverdomstolen per telefon förlängts till 2013-04-26.

Ursprunglig ansökan om rivningslov och bygglov avsåg uppförande av bostadshus.

Ansökan omarbetades därefter till att avse uppförande av industri- och lagerbyggnad. Ansökan bedömdes av samhällsbyggnadsnämnden vara planenlig. Samhällsbyggnadsnämnden har härvid inte bedömt det vara en belastning för sökande, att tidigare ansökan avsett uppförande av bostadshus.

Att sökande har önskemål om att i framtiden få använda byggnaden för bostadsändamål har inte heller bedömts vara komplikation i ärendet. En sådan framtida användning kräver ny bygglovsprövning med föregående planändring.

Samhällsbyggnadsnämnden har prövat ansökan som självständigt ärende.

Forts SBN § 107

Länsstyrelsen bedömde i sitt beslut 2012-05-29 att föreslagen byggnad stred mot gällande detaljplan och att avvikelsen inte räknas som liten. Länsstyrelsen har gjort denna bedömning bland annat utifrån att ritningarna ger ”skenet av att vara ritningar för privat flerfamiljsbostad alternativt enfamiljsbostad”. Länsstyrelsen har också vägt in, att ursprunglig ansökan om bygglov avsåg ett bostadshus. Till och med antalet ytterdörrar (två stycken) har bedömts medverka till planstridigheten.

Mark- och miljödomstolen har inte funnit skäl att ändra länsstyrelsens beslut.

Plan- och byggavdelningens synpunkter och förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden har prövat ansökan om bygglov för industri- och lagerbyggnad som självständigt ärende och funnit ansökan vara planenlig.

Länsstyrelsen och Mark- och miljödomstolen har i sin prövning vägt in såväl tidigare ansökan som sökandes önskemål om framtida användning. Vidare har exempelvis två stycken ytterdörrar bedömts tala mot sökande.

Det bedöms rimligt, att ärendet prövas enbart utifrån aktuell ansökan.

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås tillstyrka bifall till besvären.

Samhällsbyggnadsnämndens bedömning

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

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

Bifall till besvären tillstyrks.

Handläggare: Tore Järvengren

NN
NN
NN
NN

SBN § 108

Dnr 2011/0562

Myggenäs 1:28
Föreläggande från Mark- och miljödomstolen daterat
2013-03-14 (aktbilaga 4, mål nr P 266-13, R1)

Ärendebeskrivning

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade enligt § 118/2012-05-16 att avslå ansökan om förhandsbesked.

Länsstyrelsen beslutade 2012-12-11 att avslå överklagan.

Mark- och miljödomstolen förelägger 2013-03-14 samhällsbyggnadsnämnden att besvara överklagandet av länsstyrelsens beslut.

I samhällsbyggnadsnämndens avslagsbeslut § 118/2012-05-16 har avslaget motiverats i protokollet tillhörande beslutet.

Motiveringen för avslaget är att det råder stor efterfrågan på mark för bebyggelse inom området. Föreslaget bostadshus bedömdes tillsammans med kringliggande befintlig bebyggelse utgöra så kallad sammanhållen bebyggelse. Föreslaget bostadshus bedömdes vidare få stor påverkan på omgivande bebyggelse och landskap.

Kraven i 4 kap 2 § plan- och bygglagen på att det krävs detaljplan har bedömts vara uppfyllda. Samhällsbyggnadsnämnden har inte bedömt, att det funnits skäl att medge undantag från kravet på detaljplan.

Samhällsbyggnadsnämnden har vidare bedömt att kraven i 2 kap 2, 5, 6 och 9 §§ plan- och bygglagen inte uppfylls, samt att ansökan står i strid mot riktlinjerna i antagen förortsstudie.

Av kommunens översiktsplan ÖP03 framgår att det gäller krav på detaljplan för ärenden av aktuell typ. Ansökan står därför i strid också mot översiktsplanens riktlinjer.

Inte heller har bostadshuset bedömts behövas för pågående verksamhet i anslutning till fastigheten.

Fastigheten har således bedömts olämplig att ta i anspråk för bebyggelse.

Forts SBN § 108

Däremot kan konstateras, att bullerfrågan inte utgjort någon avgörande grund för avslaget. För att få klarhet i bullerfrågan torde en kompletterande bullerutredning fått genomföras. Det blev aldrig aktuellt att kräva sådan utredning, eftersom fastigheten bedömdes olämplig på andra grunder.

Såsom påtalats i protokollstexten tillhörande § 118/2012-05-16 har ansökan om förhandsbesked tidigare avstyrkts 1996 (§137/1996-06-17). Avslaget motiverades då av närheten till bebyggelsen inom Myggenäs-området, närheten till väg 169, inaktuell fastighetsbildning (från 1949) och kravet på detaljplan.

Länsstyrelsen har dock i beslutet 2012-12-11 givit bullerfrågan större tyngd än samhällsbyggnadsnämnden. Man har också pekat på det alternativa centrum- och havsnära läget, som enligt länsstyrelsen kan innebära en prejudicerande effekt i området.

Detta resonemang från länsstyrelsen överensstämmer med samhällsbyggnadsnämndens bedömning av kravet på detaljplan.

Plan- och byggavdelningens synpunkter och förslag till beslut

Överklagan till Mark- och miljödomstolen tar uteslutande fasta på bullerfrågan. Detta kan ha sin förklaring i att länsstyrelsen i hög grad behandlar bullerfrågan.

Samhällsbyggnadsnämnden har emellertid haft bebyggelsesituationen inom området och kravet på prövning genom detaljplan som huvudargument för avslaget. Vidare har stödet i översiktliga plandokument haft stor betydelse.

Det bedöms orimligt, att komplettera bebyggelse inom planlagda områden inom tätorter med ny utomplansbebyggelse. Inom områden med stor efterfrågan på mark för bebyggelse skulle det kunna leda till en helt oordnad ny bebyggelse vid sidan av den bebyggelse som har planlagts eller kommer att planläggas.

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås därför avstyrka bifall till besvären.

Samhällsbyggnadsnämndens bedömning

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

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

Bifall till överklagan avstyrks.

SBN § 109

Information från plan- och byggavdelningen

Ärendebeskrivning

Avdelningschef Maria Ågren informerar om plan- och byggavdelningens pågående verksamheter.

Åsa Jönsson informerade om Södra Hamnen-planen. En konsultfirma har tagit fram förslag till parkeringsvägvisning vid infarterna till Skärhamn och den kommande tillströmningen av besökare i sommar.

Malaga-planen har på regeringsnivå antagits angående buller. Det som är tillbakavisat är i vilken instans planen skulle ha beslutats.

Planen kommer eventuellt att tas upp i SBN i maj för godkännande.

Delregional träff med Länsstyrelsen och GR blir 17/5.

Information gavs om pågående detaljplaner.

ÖP:n kommer troligtvis att beslutas i KF 16/5.

Bostadsprogrammet håller på att tas fram.

Bygggruppen arbetar intensivt just nu med tillsyns- och handläggningsärenden.

Välkommen-projektet pågår. Hemsidan håller på att uppdateras som en del av projektet.

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

Informationen noteras.

SBN § 110

Dnr 2006/0731

Fråga om Haddocks

Gunilla Nordberg (S): Fråga om restaurangpråmen Haddocks; om verksamheten är igång, om serveringstillstånd har beviljats och vad som händer i övrigt.

Tore Järvengren svarar att bygglov som ej beviljats och överklagats, inte tillåter att verksamhet kan utövas. Arrendet av mark området handläggs av mark- och exploateringsavdelningen.

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

Samhällsbyggnadsnämnden ger förvaltningen i uppdrag att kontakta avdelningschefen på mark- och exploateringsavdelningen angående arrendeavtalet av markområdet och återkomma i ärendet.

SBN § 111

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 48 – 77.

Från tekniska avdelningen anmäls delegeringsbeslut enligt §§ VAD 68 – 98.

Presidieutskottets beslut §§ 12 - 15.

Förvaltningschefens delegationsbeslut:

Återbesättning av tjänst som miljöchef.

Återbesättning av 2 tjänster som va-ingenjörer och 1 tjänst som avfallshandläggare på tekniska avdelningen.

Avtal om inkoppling till den allmänna va-anläggningen Klövedals-Bö 1:5.

Avtal om inkoppling till den allmänna va-anläggningen Sunna 1:553.

Avtal om inkoppling till den allmänna va-anläggningen Habborsby 1:16.

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

Redovisningen av de delegeringsbeslut som anges ovan godkänns.

SBN § 112

Meddelanden

Plan- och byggavdelningen

Länsstyrelsens beslut 2013-02-01

Beslut om vattenverksamhet gällande utfyllnad i vattenområdet på Rönnäng 1:539. Länsstyrelsen förelägger Klädesholmens Seafood AB att söka tillstånd för vattenverksamhet på Rönnäng 1:539. Länsstyrelsen förbjuder även med stöd av 23 § punkt 1 förordningen om vattenverksamhet mm samt 26 kap 9 § MB planerade arbeten i vatten till dess tillstånd för åtgärderna erhållits.

Svea Hovrätt, mark- och miljööverdomstolens protokoll 2013-02-04

Överklagan av mark- och miljödomstolens beslut angående strandskyddsdispens för bastu på HalsbäckS:1.

Mark- och miljööverdomstolen meddelar inte prövningstillstånd.

Länsstyrelsens beslut 2013-03-07

Överklagande av beslut om beviljat tidsbegränsat bygglov gällande tom 2013-05-31 för flytande brygganläggning (småbåtshamn) på Habborsby 2:54.

Eftersom Wallhamn AB har återkallat sitt överklagande, avskriver Länsstyrelsen ärendet från vidare handläggning.

Länsstyrelsens beslut 2013-03-12

Överlämnande av avgift enligt PBL enligt beslut i SBN 2010-12-13, § 252.

Avgift för överträdelse enligt PBL har ej betalats och har därför överlämnats till kronofogdemyndigheten för indrivning.

Svea Hovrätt, mark- och miljööverdomstolens protokoll 2013-03-12

Överklagande av mark- och miljödomstolens dom ang bygglov för om- och tillbyggnad av affärs- och flerbostadshus på Tubberöd 1:432, nu fråga om prövningstillstånd.

Mark- och miljööverdomstolen meddelar inte prövningstillstånd.

Länsstyrelsens beslut 2013-03-21

Överklagande av beslut om avslag på ansökan om bygglov i efterhand för tillbyggnad av fritidshus (höjning av tak) samt föreläggande om att vidta rättelse på Åstol 1:74.

Länsstyrelsen avslår överklagandet.

Länsstyrelsens beslut 2013-03-26

Överklagande av beslut om negativt förhandsbesked för uppförande av bostadshus på Brok 1:8 (A och B).

Länsstyrelsen upphäver de överklagade besluten och återförvisar ärendena till nämnden för fortsatt handläggning.

Forts SBN § 112

Kommunala pensionärsrådet
Protokoll från sammanträde 2013-03-04.

Samhällsbyggnadsnämndens beslut
Informationen noteras.