

Samhällsbyggnadsnämnden

2013-03-06

1 [69]

Plats och tid	Stora Tjörnsalen, kommunhuset kl 08.30 – 18.40	
Beslutande	Karl-Erik Persson (M), ordförande tom § 60 kl 18.30 Inga Olsson (C) 1 v ordf, ordförande from § 61, kl 18.30 Håkan Bergstam (M) tom § 49, kl 17.15 Mikael Andersson (M) Jäv § 46 Niklas Emilsson (FP) ers för Mikael Andersson (M) § 46 Louise Marklund (M) tom § 37 kl 16.00 Thomas Jakobsson (M) ers för Louise Marklund (M) from § 38 kl 16.00 Elisabeth Hansson (FP) Jäv § 48 Hans Kristensson (FP) tom § 60 kl 18.25 Morgan Bråse (SB) Claes Jansson (S) 2 v ordf Thomas Collberg (S) ers för Kent Jansson (S) tom § 35 kl 14.30 Kurt Berndtsson (C) ers för Kent Jansson (S) from § 36 kl 14.30 Göran Andersson (S) Jan Berndtsson (S) Lars Carlsson (KA) ers för Peter Johansson (MP)	
Övriga närvarande		
Ersättare	Thomas Jakobsson (M) Ej §§ 38-62 Daniel Magnusson (M) tom § 38 kl 15.50 Niklas Emilsson (FP) Ej § 46 Jäv § 48 Kurt Berndtsson (C) Ej §§ 36-62	
Tjänstemän	Kristina Christiansson förvaltningschef, Erik Wahlbro ekonom § 26, Ann Gustavsson sekr	
Miljöavdelningen	Maud Wik, miljöchef §§ 30-33	
Plan- och byggavdelningen	Tinna Harling planarkitekt §§ 34-37, Anna Starck planarkitekt §§ 34-37, Tore Järvengren stadsarkitekt §§ 34-54, Daniel Rutgersson bostadsanpassningshandläggare §§ 34-37, Helen Thomasson bygglovshandläggare §§ 38-54, Lars-Erik Feuk bygglovshandläggare §§ 38-54, Urban Nilsson bygglovshandläggare §§ 38-54	
Tekniska avdelningen	Pascal Carlsson teknisk chef §§ 55-60, Jenny Ilmestrand projektingenjör §§ 55-60, Sten-Ove Dahllöf projektledare §§ 55-60, Camilla Johnsson avfallshandläggare §§ 55-60	
Utses att justera	Göran Andersson (S)	
Justeringens plats och tid	Kommunhuset 2013-03-14 kl 13.00	
Paragrafer som justeras	24 – 52, 54 – 56, 59 - 62	
Underskrifter	Sekreterare	_____
		Ann Gustavsson
	Ordförande	_____
		Karl-Erik Persson (M) Ej §§ 61-62 Inga Olsson (C) §§ 61-62
	Justerare	_____
		Göran Andersson (S)
	<hr/> ANSLAG/BEVIS	
Organ	Justeringen har tillkännagivits genom anslag Samhällsbyggnadsnämnden	
Sammanträdesdatum	2013-03-06	
Datum för anslagets uppsättande	2013-03-15	
Datum för anslagets nedtagande	2013-04-08	
Förvaringsplats för protokollet	Kommunhuset	
Underskrift	_____	
	Ann Gustavsson	
	Utdragsbestyrkande	

Samhällsbyggnadsnämnden

2013-03-06

2 [69]

Plats och tid	Stora Tjörnsalen, kommunhuset kl 08.30 – 18.40
Beslutande	Karl-Erik Persson (M), ordförande tom § 60 kl 18.30 Inga Olsson ordförande from § 61, kl 18.30 Inga Olsson (C) 1 v ordf Håkan Bergstam (M) tom § 49, kl 17.15 Mikael Andersson (M) Jäv § 46 Niklas Emilsson (FP) ers för Mikael Andersson (M) § 46 Louise Marklund (M) tom § 37 kl 16.00 Thomas Jakobsson (M) ers för Louise Marklund (M) from § 38 kl 16.00 Elisabeth Hansson (FP) Jäv § 48 Hans Kristensson (FP) tom § 60 kl 18.25 Morgan Bråse (SB) Claes Jansson (S) 2 v ordf Thomas Collberg (S) ers för Kent Jansson (S) tom § 35 kl 14.30 Kurt Berndtsson (C) ers för Kent Jansson (S) from § 36 kl 14.30 Göran Andersson (S) Jan Berndtsson (S) Lars Carlsson (KA) ers för Peter Johansson (MP)
Övriga närvarande Ersättare	Thomas Jakobsson (M) Ej §§ 38-62 Daniel Magnusson (M) tom § 38 kl 15.50 Niklas Emilsson (FP) Ej § 46 Jäv § 48 Kurt Berndtsson (C) Ej §§ 36-62
Tjänstemän Miljöavdelningen Plan- och byggavdelningen	Kristina Christiansson förvaltningschef, Erik Wahlbro ekonom § 26, Ann Gustavsson sekr Maud Wik, miljöchef §§ 30-33 Tinna Harling planarkitekt §§ 34-37, Anna Starck planarkitekt §§ 34-37, Tore Järvengren stadsarkitekt §§ 34-54, Daniel Rutgersson bostadsanpassningshandläggare §§ 34-37, Helen Thomasson bygglovshandläggare §§ 38-54, Lars-Erik Feuk bygglovshandläggare §§ 38-54, Urban Nilsson bygglovshandläggare §§ 38-54
Tekniska avdelningen	Pascal Carlsson teknisk chef §§ 55-60, Jenny Ilmestrand projektingenjör §§ 55-60, Sten-Ove Dahllöf projektledare §§ 55-60, Camilla Johnsson avfallshandläggare §§ 55-60
Utses att justera Justerings plats och tid Paragrafer som justeras	Göran Andersson (S) Kommunhuset 2013-03-06 53, 57 och 58
Underskrifter	Sekreterare _____ Ann Gustavsson
	Ordförande _____ Karl-Erik Persson (M)
	Justerare _____ Göran Andersson (S)
Organ	ANSLAG/BEVIS Justeringen har tillkännagivits genom anslag Samhällsbyggnadsnämnden
Sammanträdesdatum	2013-03-06
Datum för anslagets uppsättande	2013-03-07
Datum för anslagets nedtagande	2013-04-02
Förvaringsplats för protokollet	Kommunhuset
Underskrift	_____ Ann Gustavsson
	Utdragsbestyrkande

SBN § 24

Val av justerare

Ärendebeskrivning

Nämnden ska välja justerare till dagens mötesprotokoll.

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

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

SBN § 25

Fastställande av dagordning

Ärendebeskrivning

Samhällsbyggnadsnämnden går igenom dagordningen.

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

Dagordningen fastställs med följande ändringar och tillägg:

13 b Revidering av kulturminnesvårdsprogram

33 b Utökat starttillstånd för Höviksnäs avloppsreningsverk

33 c Begäran om starttillstånd väg 160 Mjörn - vänstersvängfält

SBN § 26

Dnr 2013/61

Bokslut 2012

Ärendebeskrivning

Förvaltningschef Kristina Christiansson och ekonom Erik Wahlbro redogör för resultatet i bokslut 2012 för samhällsbyggnadsnämndens olika verksamheter.

Totalt visar bokslutet ett plus på 168 tkr.

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

Bokslut 2012 för samhällsbyggnadsnämnden godkänns.

SBN § 27

Dnr 2013/52

Verksamhetsinriktning och budget för GR år 2014

Ärendebeskrivning

Kommunledningen har inkommit med begäran om remissvar gällande samrådsunderlag avseende verksamhetsinriktning och budget för GR år 2014.

Bakgrund

GR:s förbundsfullmäktige ska före utgången av september månad fastställa budgeten för kommande år. För att få en delaktighet och ett brett engagemang ges medlemskommunerna möjlighet att lämna synpunkter på verksamhetsinriktnings- och budgetförslaget. Inför budgetprocessen 2014 har de politiska styrgrupperna under hösten 2012 utarbetat förslag till verksamhetsinriktning inom respektive område, med utgångspunkt från en analys av inriktningen på verksamheten 2013.

Efter ställningstagande i förbundsstyrelsen den 22 februari 2013 genomförs samrådet med kommunerna under våren. När kommunerna lämnat sina synpunkter beslutar förbundsstyrelsen om verksamhetsinriktning och budget den 24 maj. Förbundsfullmäktige fastställer budgeten den 11 juni 2013.

Göteborgs lokala arbetsmarknad ska år 2020 omfatta närmare 1,5 miljoner invånare. Minst 40 % av resorna i Göteborgsregionen ska göras med kollektivtrafik 2025. Utvecklingen av huvudstråken ska ske med stöd av en attraktiv och kraftfull pendel- och regiontågtrafik.

Förvaltningens synpunkter

Förvaltningen anser att insatserna inom kollektivtrafiken ska vara prioriterade och att styrgruppen ska bevaka och delta i statens och Västra Götalandsregionens infrastrukturplanering, med syftet att kunna tillvarata Göteborgsregionens intressen och att samtliga huvudstråk ska utvecklas med attraktiva och kraftfulla pendel- och regiontåg, och att vid behov kunna agera om så inte sker.

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

Samhällsbyggnadsnämnden avger remissvar enligt följande:

Insatserna inom kollektivtrafiken ska vara prioriterade och styrgruppen ska bevaka och delta i statens och Västra Götalandsregionens infrastrukturplanering, med syftet att kunna tillvarata Göteborgsregionens intressen och att samtliga huvudstråk ska utvecklas med attraktiva och kraftfulla pendel- och regiontåg, och att vid behov kunna agera om så inte sker.

Exp.
Kommunledn

SBN § 28

Dnr 2013/55

Lokalförsörjningsplan 2013 - 2017

Ärendebeskrivning

Kommunledningen har inkommit med begäran om remissvar gällande förslag till lokalförsörjningsplan 2013 – 2017.

Syftet med en kommunövergripande lokalförsörjningsplan är att ge en samlad bedömning av vilka lokalförändringar som behövs och när de ska genomföras. Processen ska följa investeringsbudgeten och ska uppdateras årligen i samverkan med samtliga förvaltningar och bolag.

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

Samhällsbyggnadsnämnden avger remissvar enligt följande:

Samhällsbyggnadsnämnden anser att det är av största vikt att ett bostadsförsörjningsprogram tas fram som en grund för lokalförsörjningsplanen.

Lokalförsörjningsplanen förutsätts därefter att kontinuerligt uppdateras till dagsläget för de olika verksamheterna.

Exp.

Kommunledn

SBN § 29

Information från förvaltningen

Ärendebeskrivning

Förvaltningschef Kristina Christiansson informerar om förvaltningens pågående verksamheter.

Miljöchef Maud Wik slutar sin anställning som miljöchef 2013-03-31 och ersätts av Lina Johansson. Miljöchefsförordnandet delas under Linas föräldraledighet med miljöinspektör Lene Larsson.

Ordförande Karl-Erik Persson (M) informerade att presidieutskottet och förvaltningschef Kristina Christiansson har varit på 2-dagarsseminarium avseende presidiedagar för miljö-, plan- och byggnämnder.

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

Informationen noteras.

Handläggare
Miljöchef Maud Wik

SBN § 30

Dnr 2013/0198

Lokala miljö- och hälsoskyddsföreskrifter för Tjörns kommun

Ärendebeskrivning

De lokala miljö- och hälsoskyddsföreskrifterna för Tjörns kommun behöver uppdateras. Dessa är till för att skydda människors hälsa och miljön.

För att föreskrifterna ska bli mer fullständiga har följande bilagor tagits fram.

- Karta över planlagda områden inom Tjörns kommun
- Riktlinjer för eldning inom Tjörns kommun
- Riktlinjer för fettavskiljare inom Tjörns kommun
- Avloppspolicy för Tjörns kommun

Miljöavdelningens bedömning

Bakgrunden till att uppdatering har skett av de lokala miljö- och hälsoskyddsföreskrifterna är att de ska skydda människors hälsa och miljön.

Riktlinjer för fettavskiljare inom Tjörns kommun har tagits fram, eftersom det finns problem inom det kommunala spillvattennätet. Slutligen blir det ett miljöproblem genom att reningsverken inte fungerar som de ska och resulterar i att utsläppsvärden på spillvattnet blir för höga.

Avloppspolicy för Tjörns kommun har tagits fram för att använda som ett verktyg. Det primära är att grundvattnets status behöver säkras och för att haven runt Tjörn visar på måttlig och otillfredsställande status.

Riktlinjer för eldning inom Tjörns kommun har tagits fram eftersom det förekommer problem som orsakar olägenhet för människors hälsa och miljön. Det har även uppkommit bränder på grund av okunskap som medför utsläpp till mark, luft och vatten.

Karta över planlagda områden är framtagen för att människor ska få ett övergripande uppfattning om hur närområdet ser ut.

Miljöavdelningens förslag till beslut

Miljöavdelningens föreslår att samhällsbyggnadsnämnden beslutar att föreslagna lokala miljö- och hälsoskyddsföreskrifter sänds ut på samråd till samtliga förvaltningar och bolag med svar senast 2013-04-10. Miljöavdelningen återkommer på mötet i maj månad med förslag till lokala miljö- och hälsoskyddsföreskrifter utifrån inkomna synpunkter.

Forts SBN § 30

Samhällsbyggnadsnämnden beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att föreslagna miljö- och hälsoskyddsföreskrifter sänds ut på samråd till samtliga förvaltningar och bolag med svar senast 2013-04-10. Miljöavdelningen återkommer på mötet i maj månad med förslag till lokala miljö- och hälsoskyddsföreskrifter utifrån inkomna synpunkter.

Handläggare
Miljöchef Maud Wik

SBN § 31

Dnr 2013/0393

Behovsutredning för miljöavdelningen 2013-2015

Ärendebeskrivning

Bestämmelserna i 1 kap. 1 § miljöbalken (1998:808) syftar till att främja en hållbar utveckling, som innebär att nuvarande och kommande generationer tillförsäkras en hälsosam och god miljö. Av 26 kap. 1 § miljöbalken framgår att tillsynen ska säkerställa syftet med miljöbalken och föreskrifter som meddelats med stöd av balken. Vad som är en hållbar utveckling framgår av de 16 miljö kvalitetsmål som riksdagen antagit. Av detta följer att tillsynen ska bedrivas så att den medverkar till att miljömålen uppnås.

För att kunna upprätta en tillsynsplan för miljöavdelningens verksamhet krävs det en behovsutredning som visar på myndighetens totala resursbehov. Tillsynsplanen ska grunda sig på behovsutredningen.

Behovsutredning avser att bedöma det totala tillsynsbehovet för alla verksamheter som ingår i Samhällsbyggnadsnämndens ansvarsområde inom livsmedel-, miljö och hälsoskyddsområdet. Bland annat ingår miljöbalken, livsmedelslagstiftningen, EG-förordningar, lokala hälsoskyddsföreskrifter, smittskyddslagen och miljömålen i de för miljöavdelningen aktuella lagrummen. I behovsutredningen görs en genomgång av nuvarande förhållande av fasta avgifter och ett troligt antal löpande ärenden per år.

Miljöavdelningens bedömning

Miljöavdelningen bedömer att avdelningen idag inte klarar av alla krav som lagstiftning och myndigheter kräver. Det medför att Samhällsbyggnadsnämnden behöver anställa 2,0 heltidstjänster varav assistent motsvarar 0,6 tjänst. Om samhällsbyggnadsnämnden inte anser att nyanställning bör göras behöver samhällsbyggnadsnämnden prioritera miljöavdelningens verksamhet. För att minimera bortprioriteringar inom miljöavdelningens verksamhet bör en 60 % assistenttjänst snarast anställas.

Miljöavdelningens förslag till beslut

Miljöavdelningen föreslår samhällsbyggnadsnämnden att anta behovsutredningen för miljöavdelningen åren 2013 till 2015. Miljöavdelningen föreslår vidare att prioritera en utökning av assistenttjänsten med 0,6 tjänst för att minimera administrativt arbete för inspektörerna och därmed få tillgång till ungefär 700 timmar till ökad tillsyn för inspektörerna/handläggarna inom miljöavdelningen.

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

Ärendet återremitteras. Nya miljöchefen uppdras att ge sin syn på behovsutredningen innan beslut i ärendet kan tas.

SBN § 32

Dnr 2013/0395

Tjörnekalv 1:84

Förbud att använda BDT-anläggning samt föreläggande att inkomma med anmälan för BDT-anläggning

Ärendebeskrivning

Under år 2008 inkom ordförande i Lilla Tjörnekalvs VA-förening med klagomål angående avloppslösningen på fastigheten Tjörnekalv 1:84. Avloppsanläggningen består av en slamavskiljare samt infiltration för BDT-avloppet som är placerad vid strandlinjen. Klagomålet gäller att BDT-avloppsanläggningen blir översvämmad med havsvatten regelbundet vid högvatten och oväder. Toalettavloppet går till en mulltoalett, på Tjörns kommun finns det en anmälan om mulltoalett och kompostering av latrin för fastigheten Tjörnekalv 1:84, Miljö- och hälsoskydds-nämnden § 56/92 1993. Inget skriftligt godkännande för BDT-anläggningen finns utfärdat av Tjörns kommun.

Tjörnekalv ligger inte inom ett verksamhetsområde för kommunalt VA, men föreningen har ett eget avloppsnät som är kopplat till kommunalt VA från Rönnäng, genom avtal med kommunen. Fastighetsägaren till Tjörnekalv 1:84 har möjlighet att koppla på sig utan extra kostnad på föreningens VA, eftersom ledningarna är framdragna till fastighetsgräns. Fastighetsägaren får däremot bekosta ledningar och grävarbetet inom sin fastighet.

Samhällsbyggnadsnämndens arbetsutskott beslutade 2009-11-30, AU § 342, Dnr 2008-0125-14, att förelägga fastighetsägaren till Tjörnekalv 1:84 om förbud mot att släppa ut BDT-avloppsvatten från befintlig avloppsanläggning och att inkomma med en anmälan om BDT-avloppsanläggning senast 2010-01-31.

Fastighetsägaren till Tjörnekalv 1:84 överklagade Samhällsbyggnadsnämndens arbetsutskotts beslut § 342, Dnr 2008-0125-14, överklagan inkom i rätt tid och skickades till Länsstyrelsen.

Länsstyrelsen beslutade 2011-05-23, Dnr 505-9856-2010, att upphäva det överklagade beslutet i vad gäller den del som avsåg föreläggande om att inkomma med en anmälan senast den 31 januari 2010. Länsstyrelsen avlog överklagandet i övrigt.

Fastighetsägaren till Tjörnekalv 1:84 överklagade Länsstyrelsens beslut, överklagan inkom i rätt tid och skickades till Mark- och miljödomstolen vid Vänersborgs tingsrätt.

Mark- och miljödomstolen vid Vänersborgs tingsrätt avskrev ärendet 2011-10-06 med målnummer M 5814-11, efter att fastighetsägaren återtagit sin överklagan.

Forts SBN § 32

Mark- och miljödomstolens beslut om att avskriva överklagan, vann laga kraft 2011-10-27.

Miljöavdelningens bedömning

Miljöavdelningen bedömer att nuvarande avloppslösning inte uppfyller kraven på rening och innebär risk för människors hälsa och miljö.

Enligt 13 § andra stycket, förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd krävs en anmälan till kommunen för en avloppsanordning för BDT-avloppsvatten.

Det finns ingen anmälan för den BDT-anläggning som finns på fastigheten.

Miljöavdelningen bedömer att det inte är lämpligt att använda BDT-anläggningen på Tjörnekalv 1:84 och att ett förbud mot användning av anläggningen skall införas enligt 26 kap. 9 § miljöbalken med stöd av 9 kap 6 § punkt 2 samma lag.

Vidare bedömer miljöavdelningen att fastighetsägaren skall inkomma med en anmälan om hur BDT-avloppet skall lösas. Har inte en anmälan för BDT-anläggning inkommit senast 2013-03-31 kommer Samhällsbyggnadsnämnden att besluta om löpande vite enligt 26 kap. 14 § miljöbalken med stöd av 13 § punkt 2 Förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd.

Miljöavdelningens förslag till beslut

1. Samhällsbyggnadsnämnden förbjuder fastighetsägaren till Tjörnekalv 1:84, att använda den befintliga BDT-anläggningen med stöd av 26 kap 9 § miljöbalken med hänvisning till 9 kap 6 § punkt 2 samma lag.
2. Samhällsbyggnadsnämnden förelägger med stöd av 26 kap. 9 § miljöbalken och 13 § punkt 2 förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd, fastighetsägaren till Tjörnekalv 1:84, att inkomma med en anmälan till miljöavdelningen, om hur BDT-avloppet ska lösas, senast 2013-03-31.
3. Har inte en anmälan för BDT-anläggning inkommit senast 2013-03-31 kommer Samhällsbyggnadsnämnden att besluta om löpande vite enligt 26 kap. 14 § miljöbalken med stöd av 9 kap 6 § punkt 2 samma lag.

Beslutet gäller omedelbart även om det överklagas.

Forts SBN § 32

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

1. Samhällsbyggnadsnämnden förbjuder fastighetsägaren till Tjörnekalv 1:84, att använda den befintliga BDT-anläggningen med stöd av 26 kap 9 § miljöbalken med hänvisning till 9 kap 6 § punkt 2 samma lag.
2. Samhällsbyggnadsnämnden förelägger med stöd av 26 kap. 9 § miljöbalken och 13 § punkt 2 förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd, fastighetsägaren till Tjörnekalv 1:84, att inkomma med en anmälan till miljöavdelningen, om hur BDT-avloppet ska lösas, senast 3 veckor efter mottaget bevis.
3. Har inte en anmälan för BDT-anläggning inkommit senast 3 veckor efter mottaget bevis, kommer Samhällsbyggnadsnämnden att besluta om löpande vite enligt 26 kap. 14 § miljöbalken med stöd av 9 kap 6 § punkt 2 samma lag.

Beslutet gäller omedelbart även om det överklagas.

Detta beslut kan överklagas, se bifogad besvärshänvisning.

SBN § 33

Information från miljöavdelningen

Ärendebeskrivning

Avdelningschef Maud Wik informerar om miljöavdelningens pågående verksamheter.

Bullermätning ska göras på Rönnäng 1:551. Beställning av mätning är gjord till Tjörns Hamnar AB, detta har ännu inte gjorts. Miljöavdelningen återkommer i ärendet.

Länsstyrelsens utredning om strandskyddsgränser återkommer avdelningen med.

Avdelningen har kommit ikapp med livsmedelstillsynen.

Avloppstillsynen fortsätter i Stigfjordsområdet.

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

Informationen noteras.

SBN § 34

Dnr 2012/16

Remiss om motion angående nya regler för byggande av ”passivhus”

Ärendebeskrivning

Benny Andersson (S) och Azar Hedenmalm (MP) har inkommit med en gemsam motion angående nya regler för att stimulera byggandet av så kallade ”Passivhus”. De yrkar i motionen att:

- Uppdra åt Samhällsbyggnadsnämnden att arbeta fram förslag på nya riktlinjer som kan stimulera tillkomsten av nya bostäder enligt Passivhusteknik anpassat för Tjörns Kommun
- Riktlinjerna presenteras på kommunfullmäktige senast i april månad 2012.

Passivhus är en samling byggtekniker för att skapa energisnåla hus. Teknikerna kan tillämpas både på småhus och på flerbostadshus. Kortfattat kan denna teknik förklaras med att man bygger energisnålt genom att minimera värmeförluster genom klimatskalet, genom effektiv ventilation samt genom att tillvarata värme från de boende, elektriska apparater och instrålad sol.

Förutom Passivhus finns även så kallade Nollenergihus, vilka är Passivhus som med hjälp av solceller etc producerar lika mycket energi som de använder. Benämningen Plusenergihus finns också, vilket i grunden kan vara ett Passivhus som producerar mer energi än vad de använder.

Tjänsteutlåtande

Förvaltningens tjänsteutlåtande daterat 2013-02-08.

Samhällsbyggnadsnämndens bedömning

I samband med att ett nytt bostadsområde i Höviksnäs skulle bebyggas beslutades att fyra av husen skulle erbjudas byggfirmor som visningshus, där passivhustekniken skulle visas. Intresset bland byggfirmorna var svalt. Det finns dock privatpersoner som efter det att husen är klara haft öppet hus för att ”sälja idén”. Det är möjligt att intresset skulle öka om någon form av incitament kunde tillföras. Frågan berörs inte i förslag till ny ÖP men bedöms så viktig att motionen kan tillstyrkas.

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

Samhällsbyggnadsnämnden avger remissyttrande enligt följande:

1. De riktlinjer som man efterfrågar i motionen kommer att arbetas fram under våren 2013, för att presenteras på kommunfullmäktige i juni 2013.
2. Riktlinjerna bör utöver de så kallade Passivhusen även reglera så kallade Nollenergi- och Plusenergihus.

Exp.
Kommunledn.

SBN § 35

Dnr 2012/119

Remiss om motion angående hyresrätter vid antagande av detaljplaner

Ärendebeskrivning

Benny Andersson (S) och Azar Hedenmalm (MP) har inkommit med en gemsam motion angående hyresrätter vid antagande av detaljplaner. De yrkar i motionen att:

- Kommunen arbetar fram riktlinjer för detaljplaner, där förutsättningar för att en detaljplan ska kunna vinna laga kraft är att den innehåller minst en tredjedel hyresrätter.
- Riktlinjerna ska presenteras på kommunfullmäktige senast i april 2012.

Kommunfullmäktige beslutade 2011-11-24 enligt § 153 att motionen får ställas och att den överlämnas till kommunstyrelsen för beredning.

Kommunstyrelsens presidieutskott beslutade 2012-01-26 att motionen skall överlämnas till samhällsbyggnadsnämnden och Tjörns Bostads AB. Beredningen i Tjörns Bostads AB, 2012-03-06, ansåg att remissen skulle överlämnas till Samhällsbyggnadsförvaltningens planavdelning för handläggning och besvarande.

Reglering av upplåtelseform för bostäder, hyresrätter eller bostadsrätter är något som inte kan regleras i en detaljplan, det kan endast styras genom att man prioriterar detaljplaner på kommunal mark och genom att man sedan genom markanvisning eller ägardirektiv i det kommunala bostadsbolaget ställer krav på att det byggs hyresrätter.

Tjänsteutlåtande

Förvaltningens tjänsteutlåtande daterat 2013-02-08.

Förslag till beslut

1. Samhällsbyggnadsnämnden ställer sig bakom att de riktlinjer som man efterfrågar i motionen arbetas fram i samband med att ett bostadsförsörjningsprogram upprättas.
2. Behovet av lägenheter/hyresrätter ska beaktas i fortsatt prioritering av detaljplaner.

Samhällsbyggnadsnämndens bedömning

Upplåtelseform för bostäder kan inte regleras i detaljplan, men nämnden kan till viss del styra detta i samband med prioritering av ansökningar om att få detaljplanera ett område, men då enbart när det gäller kommunala planer.

Då det är ett välkänt faktum att det råder stor brist på hyreslägenheter på Tjörn, är denna parameter redan inarbetad som en av sju när det gäller planprioritering.

Forts SBN § 35

Frågan om lokalförsörjningsprogram ligger utanför samhällsbyggnadsnämndens verksamhet. Kriteriet hyresrätter ingår redan i prioriteringsfasen.

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

Motionen anses besvarad eftersom prioritering av hyresrätter i detaljplaner ingår som kriterium i planprioriteringarna.

Exp.
Kommunledn.

SBN § 36

Dnr 2011/259

Myggenäs 1:1, 9:9 m fl (Almöstrand) Kompletterande riktlinjer inför upprättande av samrådshandling

Ärendebeskrivning

Vid SBN möte 2011-04-27 beslutades att starta upp arbetet med detaljplan för Myggenäs 1:1, 9:9 m.fl. (Almöstrand). Plankostnadsavtal har upprättats mellan kommunen och exploatörer i området.

Arbetet med att ta fram ett samrådsförslag bedrivs i en arbetsgrupp bestående av planhandläggare (kommunen), planförfattare (Radar) samt exploatörerna och deras respektive arkitekter.

Tidigare antagna riktlinjer

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade vid sitt sammanträde 2012-12-12 § 272 att anta 19 riktlinjer inför upprättande av samrådshandlingar. Nämnden beslutade också att ge förvaltningen i uppdrag att återkomma med beslutsunderlag i form av 3D-studier för att nämnden ska kunna ta ställning till vad som är lämpligt antal våningar för bebyggelsen i område 3 (TBAB). Se bilaga 1 för områdesindelning.

Efter nämndens sammanträde har ytterligare en fråga om högt placerad bebyggelse väckts i planarbetet. Frågan rör område 2 och 4 (NN och NN). En väg med småhus på ömse sidor föreslås dras upp på berget öster och söder om de områden som tidigare studerats för bebyggelse. Se bilaga 2 för närbild på förslaget.

Förvaltningens ståndpunkt och förslag till komplettering av riktlinjer inför fortsatt planarbete

Föreslagna vägar i planområdet ligger som högst på ca +16 (räknat i meter över kartans nollplan, ungefär detsamma som havsnivån). I det sammanhanget skulle föreslagen högt dragen väg på +29 och högre i område 2 och 4 utgöra en "hylla" med bebyggelse ovanför resterande planförslag. Exploatörerna på område 2, 3 och 4 har ombetts framställa 3D-studier och/eller fotomontage som visar hur deras förslag kan te sig i landskapet. Bilderna kommer visas upp som beslutsunderlag vid nämndens sammanträde.

Förvaltningen har följande förslag på kompletterande riktlinjer för exploatering av markområden:

Forts SBN § 36

20. Bebyggelsen i område 3 (TBAB) ska underordna sig landskapet. Bebyggelsen blir synlig från vattnet, från väg 160 (bron), väg 169 och från Tjörns entré. Höjden på bebyggelsen ska anpassas så att Tjörnbrons brospann är fortsatt fullt synligt från väg 169. Höjden på bebyggelsen ska anpassas så att byggnader inte bryter horisontlinjen som bildas med Hakenäset i fonden, sett från Tjörnbron och utsiktsplatsen vid gamla brofästet.
21. Bebyggelsen i område 2 och 4 (NN och NN) ska placeras väl underordnad landskapet, vilket här innebär att man håller sig till tidigare exploateringsförslag och inte drar upp en väg i ett högt läge (+29 till +36).

Planavdelningens förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att anta föreslagna riktlinjer enligt ovan inför upprättande av samrådshandlingar.

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att följande text ska gälla som komplettering till befintliga riktlinjer inför upprättande av samrådshandling gällande Myggenäs 1:1, 9:9 m fl (Almöstrand) enligt följande:

20. Bebyggelsen i område 2 och 4 (NN och NN) ska placeras väl underordnad landskapet, vilket här innebär att man håller sig till tidigare exploateringsförslag och inte drar upp en väg i ett högt läge (+29 till +36).

SBN § 37

Dnr 2013/62

Revidering av kulturminnesvårdsprogram

Ärendebeskrivning

Kultur- och fritidsnämnden tog 2012-03-23 beslut om att revidera kulturminnesvårdsprogrammet (KFN § 26/2012). I samband med detta tillfrågades samhällsbyggnadsförvaltningen angående ett samarbete kring revideringen. Arbetet att påbörja revideringen tillsammans med kultur- och fritidsnämnden är införlivat i samhällsbyggnadsnämndens budgetdokument för 2013.

Samhällsbyggnadsförvaltningen ska godkänna upplägg och tidsplan för revideringen av Tjörns kommuns kulturminnesvårdsprogram, som samtidigt döps om till kulturmiljöprogram.

Målet för revideringen är att skapa ett program för Tjörns kulturmiljö. Det ska vara ett levande arbetsmaterial för och av Tjörn invånare, tjänstemän och politiker. Programmet ska skapas i dialog med medborgarna.

Kulturminnesvårdsprogrammet bör byta namn till kulturmiljöprogram för att bli mer övergripande och samtida.

Revideringen bör vara klar 2014-06-30.

Tjänsteutlåtande

Förvaltningens tjänsteutlåtande daterat 2013-03-04.

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

Samhällsbyggnadsnämnden godkänner upplägg och tidsplan för revidering av Tjörns kommuns kulturminnesvårdsprogram, som samtidigt byter namn till Tjörns kulturmiljöprogram.

Handläggare: Lars-Erik Feuk

NN
NN
NN

SBN § 38

Dnr 2013/0158

Krommeröd 1:3

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.

Ärendebeskrivning

Sökanden har i ansökan ankomststämplad 2013-01-23 närmare redovisat skälen bakom ansökan.

Plan- och byggavdelningens synpunkter och förslag till beslut

Skälen bakom ansökan föreslås godtas. I detta fall bedöms det finnas skäl att medge undantag från kravet på detaljplan. Ärendet föreslås därför prövas vidare.

Samhällsbyggnadsnämndens bedömning

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

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

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

Handläggare: Urban Nilsson

NN

NN

NN

SBN § 39

Dnr 2011/0677

Häggvall 1:44**Ansökan om förhandsbesked för uppförande av bostadshus****Planförutsättningar**

Aktuell plats är belägen utanför detaljplanelagt område.

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

Tidigare behandling

Samhällsbyggnadsnämndens presidieutskott har enligt § 11/2011-06-08 gjort följande bedömning:

Innan området exploateras ytterligare bör VA-frågan lösas.

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

Kraven i 2 kap 2, och 6 §§ samt i 4 kap 2 § plan- och bygglagen bedöms inte uppfyllas.

Föreslagen lokalisering står i strid mot översiktsplanens riktlinjer.

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

Förutsättningarna i 9 kap 30 § plan - och bygglagen för att meddela positivt förhandsbesked eller bevilja bygglov bedöms inte uppfyllas. Ansökan bör därför avslås.

Samhällsbyggnadsnämndens presidieutskott har enligt § 11/2011-06-08 beslutat 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.

Samhällsbyggnadsnämndens presidieutskott har enligt § 35/2011-09-07 beslutat att vidhålla tidigare ställningstagande och avslagsbeslut.

Forts SBN § 39

Ärendebeskrivning

NN har överklagat avslagsbesluten.

Länsstyrelsen anmodar 2012-10-11 samhällsbyggnadsnämnden att inkomma med yttrande.

Samhällsbyggnadsnämnden besvarar Länsstyrelsens anmodan i beslut § 258/2012-11-14 och vidhåller tidigare bedömning i ärendet.

Länsstyrelsen upphäver i beslut daterat 2013-01-11 det överklagade beslutet och lämnar ärendet åter till nämnden för ny handläggning.

Länsstyrelsen bedömer, att tillkomsten av aktuell byggnad bör kunna prövas i samband med prövning av ansökan om bygglov eller förhandsbesked.

Länsstyrelsen bedömer vidare, att de skäl som angetts i nämndens avslagsbeslut inte är så starka att ansökan om förhandsbesked borde avslagits.

Plan- och byggavdelningens synpunkter och förslag till beslut

Utifrån länsstyrelsens beslut 2013-01-11 föreslås samhällsbyggnadsnämnden att pröva ärendet vidare.

Samhällsbyggnadsnämndens bedömning

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

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

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

Handläggare: Urban Nilsson

NN

NN

NN

SBN § 40

Dnr 2012/1626

Häggvall 3:8**Ansökan om förhandsbesked för uppförande av bostadshus****Planförutsättningar**

Aktuellt område är i kommunens översiktsplan (ÖP 03) betecknat RN 1 (strandnära område).

Aktuell plats är belägen utanför detaljplanelagt område inom strandskyddsområde.

Tidigare behandling

Samhällsbyggnadsnämndens presidieutskott gjorde enligt § 1/2013-01-16 följande bedömning:

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

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

Aktuell plats bedöms olämplig att ta i anspråk för bebyggelse.

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

Föreslagen lokalisering står i strid mot översiktsplanens riktlinjer.

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

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

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

Forts SBN § 40

Samhällsbyggnadsnämndens presidieutskott beslutade enligt § 1/2013-01-16 följande:

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

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 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.

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 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*).

Forts SBN § 40

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).

Inom ett strandskyddsområde får bland annat inte nya byggnader uppföras (7 kap 15 § miljöbalken).

Kommunen får i det enskilda fallet ge dispens från förbuden i 15 § om det finns särskilda skäl (7 kap 18 b § miljöbalken).

De särskilda skälen anges i 7 kap 18 c § miljöbalken.

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

Sökanden har i skrivelse daterad 2013-01-30 begärt att få ansökan om förhandsbesked omprövad i samhällsbyggnadsnämnden.

Ansökan avser förhandsbesked. I sökandes skrivelse anges också skäl för att få bygga inom strandskyddet. Formell ansökan om strandskyddsdispens har dock ej inlämnats.

I kommunens översiktsplan (ÖP 03) anges för aktuellt område följande: ”Stor restriktivitet mot uppförande av ny byggnad eller andra bygglovskrävande åtgärder, som begränsar allmänhetens åtkomst av området.”

Plan- och byggavdelningens synpunkter och förslag till beslut

Plan- och byggavdelningens bedömning framgår av protokollstexten tillhörande samhällsbyggnadsnämndens presidieutskotts beslut § 1/2013-01-16.

Det har inte tillförts nya fakta i ärendet som föranleder plan- och byggavdelningen att ändra sin tidigare bedömning.

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

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

Aktuell plats bedöms olämplig att ta i anspråk för bebyggelse.

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

Forts SBN § 40

Föreslagen lokalisering inom strandskyddsområde står i strid mot översiktsplanens riktlinjer.

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

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

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

De skäl, som framförs av sökande, för att få bygga inom strandskyddat område bedöms inte uppfylla miljöbalkens krav för att få meddela strandskyddsdispens.

Det har inte formellt ansökts om strandskyddsdispens. Samhällsbyggnadsnämnden föreslås dock upplysa sökande om att man inte är beredd meddela strandskyddsdispens om sådan ansökan inkommer.

Samhällsbyggnadsnämndens bedömning

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

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

- 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.
- 5 Samhällsbyggnadsnämnden upplyser om att man inte är beredd att meddela strandskyddsdispens

Detta beslut kan överklagas hos länsstyrelsen, se bilagd skrivelse.

Delgivning

Handläggare: Urban Nilsson

NN

NN

NN

SBN § 41

Dnr 2012/1889

Myggenäs 1:8**Ansökan om förhandsbesked för uppförande av bostadshus****Planförutsättningar**

Aktuell plats är belägen utanför detaljplanelagt område.

Aktuellt område är i kommunens översiktsplan (ÖP 03) betecknat R6 (Myggenäs/Almönsund).

Aktuellt område är i tätortsstudie för Almösund, Myggenäs och Almön betecknat O3 (oförändrad markanvändning, Grönkilarna i Myggenäs).

Tidigare handläggning

Samhällsbyggnadsnämndens presidieutskott gjorde enligt § 5/2013-02-21 följande bedömning:

Presidieutskottet bedömer att ansökan om förhandsbesked för uppförande av bostadshus ska prövas vidare och lämnar därför ärendet vidare till samhällsbyggnadsnämnden för beslut.

Samhällsbyggnadsnämndens presidieutskott beslutade enligt § 5/2013-02-21 följande:

Ärendet överlämnas till samhällsbyggnadsnämnden utan eget yttrande.

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 § 41

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.

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 ansökan om förhandsbesked för tre bostadshus inom aktuellt område tidigare avslagits av SBN enligt § 70/2012-04-18.

I ansökan tillhörande avslagsbeslutet motiverades ansökan i skrivelse daterad 2012-02-02.

Nu aktuell ansökan omfattar ett bostadshus inom samma område.

Av kommunens översiktsplan ÖP 03 framgår att tillkommande bebyggelse inom området ska prövas genom detaljplan.

Av tätortsstudien framgår följande riktlinjer för område betecknat 03:

I Myggenäs är den kvarvarande grönskan i grönområdena mellan bebyggelsen mycket värdefull för närrekreation för de boende och besökande. ”Slingan” för motion är viktig. Områdena hyser också naturvärden och är viktiga biologiska spridningskorridorer. I dessa grönkilar ska ny bebyggelse prövas restriktivt.

Plan- och byggavdelningens synpunkter och förslag till beslut

Inför presidieutskottets prövning av ärendet framfördes följande synpunkter: Bostadshuset behövs inte för pågående verksamhet inom fastigheten eller i dess närmaste omgivning.

Inom området bedöms det råda stor efterfrågan på mark för byggande.

Föreslaget bostadshus bedöms få stor påverkan på omgivande bebyggelse och landskap.

Föreslaget bostadshus bedöms stå i strid med riktlinjerna i antagen tätortsstudie.

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

Forts SBN § 41

Lagstiftningens krav på lokalisering av ny bebyggelse i 2 kap 2, 5, 6 och 9 §§ samt 4 kap 2 § plan- och bygglagen bedöms inte kunna prövas direkt i förhandsbesked eller bygglov.

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

Ajournering

Nämnden ajournerar sig kl 16.15 – 16.25

Yrkande

Hans Kristensson (FP) och Inga Olsson (C) yrkar bifall till förslag till beslut.

Samhällsbyggnadsnämndens bedömning

Samhällsbyggnadsnämnden gör en annan bedömning i ärendet än plan- och byggavdelningen.

Ordföranden betonar den koppling, som finns mellan förhandlingar med markägaren om byggande av pendelparkering och ansökan om förhandsbesked.

Att uppföra endast ett bostadshus på platsen bedöms medföra begränsad omgivningspåverkan. Lokaliseringen bedöms därför kunna prövas direkt i förhandsbesked utan krav på föregående detaljplan. Lokaliseringen bedöms inte heller strida mot syftet i översiktsplan eller tätortsstudie.

Ansökan ska därför prövas vidare.

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

- 1 Ärendet ska prövas vidare
- 2 Ärendet ska remitteras till berörda grannar/fastighetsägare, läns museet och andra berörda instanser
- 3 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.

Notering

Oppositionen deltar inte i beslutet.

Handläggare: Urban Nilsson

NN

NN

NN

SBN § 42

Dnr 2012/1905

Toröd 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) betecknat RN 2, rekommendationer inom för naturvärden och friluftslivet värdefulla områden

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 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.

Forts SBN § 42

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. Detta gäller även outnyttjade förhandsbesked, om ny ansökan inkommer.

Specifikt för ärendet

Sökanden har i ansökan daterad 2012-12-22 närmare redovisat skälen bakom ansökan.

Plan- och byggavdelningens synpunkter och förslag till beslut

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

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

Föreslaget bostadshus bedöms inte utgöra en naturlig komplettering till befintlig bebyggelse. Läget avskilt från befintlig bostadsbebyggelse bedöms medföra en alltför stor omgivningspåverkan.

Föreslaget bostadshus bedöms medföra betydande olägenheter för omgivningen.

Aktuell plats bedöms olämplig att ta i anspråk för bebyggelse.

Föreslagen lokalisering bedöms stå i strid mot översiktsplanens riktlinjer.

Forts SBN § 42

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

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 4 kap 2 § plan- och bygglagen bedöms inte uppfyllas.

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

Samhällsbyggnadsnämndens bedömning

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

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

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

Detta beslut kan överklagas hos länsstyrelsen, se bilagd skrivelse.

Delgivning

Handläggare: Lars-Erik Feuk

NN

NN

NN

SBN § 43

Dnr 2010/0132

Koholmen 1:207

Ansökan om rivningslov för rivning av magasinsbyggnad samt ansökan om bygglov för uppförande av verksamhetsbyggnad (förråd och kontor)

Planföresättningar

För fastigheten gäller fastställd detaljplan för Klädesholmen (B39).

I gällande detaljplan är aktuellt område betecknat Jn (område för industriellt eller därmed jämförligt ändamål). I planbestämmelserna anges att bostäder inte får inredas. Föreslagen användning av byggnaden anges till förråd och kontor.

Tidigare behandling

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade enligt § 300/2011-10-19 följande:

1. Rivningslov beviljas.
2. Bygglov beviljas.
3. Bygganmälan/rivningsanmälan och ansökan om godkännande av kvalitetsansvarig ska inlämnas senast 3 veckor före byggstart.
4. Fastighetsägaren upplyses om problematiken kring skyddsåtgärder mot inträngande vatten, inverkan på eventuellt byggande av gata samt byggande i vatten.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade enligt § 190/2012-09-05 följande:

Nu aktuell ansökan med reviderade ritningar kommer inte att prövas förrän ärendet har avgjorts av överprövande instanser.

Ärendebeskrivning

Samhällsbyggnadsnämndens beslut § 300/2011-10-19 överklagades.

Länsstyrelsen beslutade 2012-05-29 att upphäva det överklagade beslutet i den del det avser bygglov.

Sökande inkom 2012-06-13 med ny ansökan samt reviderade ritningar.

Sökande överklagade 2012-06-20 Länsstyrelsens beslut till Mark- och miljödomstolen.

Mark- och miljödomstolen beslutade 2012-10-31 att avslå överklagandet.

Forts SBN § 43

Sökande överklagade 2012-11-20 Mark- och miljödomstolens beslut till Mark- och miljööverdomstolen.

Mark- och miljööverdomstolen har ännu inte fattat beslut i ärendet.

Skrivelse från sökande daterad 2013-02-08 inlämnad till samhällsbyggnadsnämnden.

Sökanden inkom 2013-02-12 med reviderade ritningar och meddelar att tidigare inlämnat överklagande kommer att dras tillbaka efter beviljat bygglov utifrån nu omarbetat förslag.

Befintlig magasinsbyggnad avviker från gällande detaljplan beträffande läge på tomt samt avstånd till tomtgräns.

Nu aktuell ansökan bedöms vara planenlig.

Samhällsbyggnadsnämndens bedömning

Samhällsbyggnadsnämnden bedömer det vara olämpligt att pröva ansökan förrän Mark- och miljööverdomstolen meddelat beslut/dom i ärendet.

Alternativt kan sökande återta överklagan till Mark- och miljööverdomstolen och därefter få ansökan prövad.

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

Samhällsbyggnadsnämnden är inte beredd att ta upp ansökan till prövning förrän beslut/dom meddelats i överklagandeärendet eller att överklagan återtagits.

Detta beslut kan överklagas hos länsstyrelsen, se bilagd skrivelse.

Delgivning

Handläggare: Lars-Erik Feuk

NN

NN

NN

SBN § 44

Dnr 2012/0722

Nötsäter 1:296**Ansökan om bygglov för om- och tillbyggnad av industribyggnad****Planföresättningar**

För fastigheten gäller fastställd detaljplan för Södra Hamnen, Skärhamn (P94/5).

Ärendebeskrivning

Ägaren till fastigheten Nötsäter 1:296 har ansökt om att bygga ut verkstadsbyggnad (plåtslageri) norrut. Förslaget strider inte mot gällande plan, detaljplan för Södra Hamnen (P 94/5).

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2010-05-17 att ge i uppdrag till planavdelningen att påbörja arbetet med detaljplan för Södra Hamnen, del av Nötsäter 1:311. Ett planprogram har varit utsänt på samråd under våren 2011. Efter avslutat programarbete har Tjörns kommun ingått en avsiktsförklaring med en intressent som vill etablera ett större hotell i Södra Hamnen. Enligt den aktuella tidplanen ska planen vara färdig för antagande under första halvåret 2014. Tidplanen kan komma att revideras.

Om ett ärende om lov avser en byggnad, som omfattas av ett påbörjat arbete för att exempelvis ändra en detaljplan, får "byggnadsnämnden" besluta att ärendet om lov inte ska avgöras förrän planarbetet avslutats. Om kommunen inte har avslutat planarbetet inom två år från det att ansökan om lov inkom, ska dock ärendet om lov avgöras utom dröjsmål (9 kap 28 § plan- och bygglagen).

Plan- och byggavdelningens synpunkter och förslag till beslut

Planarkitekt Anna Starck har upprättat tjänsteutlåtande daterat 2012-12-18. I tjänsteutlåtandet framhålls att det bedöms olämpligt att bevilja ansökan om bygglov med hänsyn till pågående planarbete. Att bevilja bygglov bedöms kunna låsa förutsättningarna i planarbetet på ett icke önskvärt sätt.

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås därför besluta att ärendet om lov inte ska avgöras förrän planarbetet avslutats, dock längst två år från det att ansökan inkom. Det finns också möjlighet att pröva ansökan om bygglov tidigare, om detta bedöms möjligt utifrån planarbetets fortskridande.

Forts SBN § 44

Samhällsbyggnadsnämndens bedömning

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

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

1. Ärendet ska med stöd av 9 kap 28 § plan- och bygglagen inte avgöras förrän pågående planarbete innefattande fastigheten Nötsäter 1:296 avslutats.
2. Om planarbetet inte avslutats inom två år från det att ansökan om bygglov inkom, ska ärendet avgöras utom dröjsmål.

Detta beslut kan överklagas hos länsstyrelsen, se bilagd skrivelse.

Delgivning:

Handläggare: Lars-Erik Feuk

NN
NN
NN

SBN § 45

Dnr 2010/0729

Rönnäng 1:580

Ansökan om bygglov för uppförande av industribyggnad

Planförutsättningar

För aktuellt område gäller detaljplan för Rönnängs fiskeläge (524).

I tätortsstudie för Rönnäng, Bleket och Klädesholmen är platsens utvecklingsområde redovisad som osäker omvandling till service-/centrumverksamhet boende/parkering.

Ärendebeskrivning

På platsen finns idag upplag för fiskets behov, fiskelådor, trålar, träpallar, containers med mera.

Ursprungligt förslag var planstridigt beträffande läge, användningssätt samt avstånd till tomtgräns.

Berörda grannar har beretts tillfälle att yttra sig över ursprunglig ansökan.

Följande erinringar har inkommit:

- Erinran daterad 2012-03-14 från ägare till fastigheten Rönnäng 1:27
- Erinran daterad 2012-03-15 från ägare till fastigheten Rönnäng 1:481
- Erinran daterad 2012-03-16 från ägare till fastigheten Rönnäng 1:481
- Erinran daterad 2012-04-24 från ägare till fastigheten Rönnäng 1:201
- Erinran daterad 2012-04-29 från ägare till fastigheten Rönnäng 1:205

Sökande har i skrivelse daterad 2012-05-05 kommenterat inkomna erinringar.

Föreslagen byggnad avser trålförråd med kylrum för fiskets behov.

Forts SBN § 45

I grannetttrande enligt ovan uttalas:

- Önskemål om ny plan.
- ÖPs riktlinjer om ny plan som genomlyser de problem och intressekonflikter som föreligger mellan bostäder och verksamhetslokaler.
- Önskemål om strandpromenad.
- Synpunkter Rönnängs frys verksamhet.
- Frys/kylrum – samverkan mellan fiskeindustrins aktörer (buller).
- Markköp på platsen.
- Byggnaden är för hög.
- Byggnaden är planavvikande avseende användningsområde.
- Synpunkter om buller.
- Synpunkter på miljöfarligt avfall från kylrummet.
- Säkerhetsrisk för ambulans och utryckningsfordon.
- Byggnadens utformning är oestetisk.
- Strider mot tätortsstudie och ÖP2012.
- Begränsad utsikt för Rönnäng 1:205.

Sökande har 2012-12-11 och 2013-01-24 inkommit med ett omarbetat förslag, nu planenligt.

Då ansökan nu är planenlig hörs berörda grannar ej på nytt.

Plan- och byggavdelningens synpunkter och förslag till beslut

Kommentarer till grannetttrande:

- Önskemål om ny plan beslutas i begäran om planbesked. Nu aktuell byggnad utgår från gällande plan och bedöms vara planenlig.
- ÖPs riktlinjer om ny plan där problem och intressekonflikter om möjligt kan lösas mellan verksamheter och boende, är ett inriktningsdokument. Gällande detaljplan är mer juridiskt styrande.
- Önskemål om strandpromenad. Föreslagen byggnad bedöms inte vara något hinder för anläggandet av en strandpromenad.
- Befintlig verksamhet avseende intilliggande fiskeindustri. Astrids fiskeexport bedöms inte påverka den föreslagna byggnaden.
- Kylrum. Den nya byggnaden kommer att möjliggöra lägre bullernivåer än befintlig kylcontainer. Gällande krav på bullernivåer ska följas.
- Köp av mark bedöms inte påverka om bygglov kan beviljas eller inte.
- Byggnaden är för hög. Den föreslagna byggnaden har en byggnadshöjd på 3,5 meter. Detaljplanen anger högsta byggnadshöjd max 4,4 meter. Byggnadshöjden är inte planstridig.
- Byggnadens användningssätt bedöms vara planenligt då den bedöms inrymmas i det som planen anger ”hamnändamål”.
- Synpunkter på buller. Den föreslagna byggnaden bedöms avskärma buller från truckar, trafik med mera till de omgivande fastigheterna.

Forts SBN § 45

- Miljöfarligt avfall från kylrummet. Gällande miljökrav ska följas.
- Säkerhetsrisker med begränsad framkomlighet för ambulans och utryckningsfordon. Byggnaden kommer inte att förhindra framkomligheten för utryckningsfordon och innebär därmed inte någon säkerhetsrisk.
- Den estetiska utformningen. Det ursprungliga förslaget har omarbetats så att byggnaden delats upp i tre delar. Den har därmed anpassats på ett godtagbart sätt till omgivande bebyggelse.
- Strider mot tätortsstudie och kommande ÖP 2012. Dessa dokument är inriktningsdokument och behöver befästas i ny detaljplan för att få juridisk verkan.
- Begränsad utsikt för fastigheten Rönnäng 1:205. Sökande har sänkt byggnadshöjden från detaljplanens 4,4 till 3,5 meter. Nockhöjden är 5,0 meter. Förslaget har omarbetats och taket delats upp i tre delar som innebär att begränsningen av utsikten minskar.
- Den begränsade utsikten bedöms inte utgöra en påtaglig olägenhet som avses i 3 kap 2 § plan- och bygglagen (ÄPBL).

Kraven i 3 kap 2 § plan- och bygglagen (ÄPBL) bedöms uppfyllas.

Den föreslagna byggnaden bedöms inte utgöra en påtaglig olägenhet för grannar som avses i 3 kap 2 § plan- och bygglagen (ÄPBL)

De förutsättningar som anges i ÄPBL 8 kap 11 § för beviljande av lov bedöms vara uppfyllda.

Samhällsbyggnadsnämndens bedömning

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

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

- 1 Bygglov beviljas.
- 2 Bygganmälan och ansökan om godkännande av kontrollansvarig ska inlämnas senast 3 veckor innan byggstart.

Allmänna upplysningar:

- *Utstakning:*
Utstakning av fristående byggnads läge skall utföras av Samhällsbyggnadsnämnden. Byggnadsinspektör Pernilla Wollbratt tel. 0304-601147 eller Mikael Malm, tel. 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.*
- *Samhällsbyggnadsförvaltningen delger under vissa förutsättningar beslut om bygglov. Detta anges i så fall i protokollet. Ni bör dock bevisligen underrätta övrigt eventuellt berörda grannar om beslutet. Detta är nämligen förutsättning för att beslutet ska vinna laga kraft, vilket sker tre veckor efter att granne fått del av beslutet och ej överklagat beslutet.*

Forts SBN § 45

För kännedom: NN
NN
NN
NN

Handläggare: Helén Thomasson
Tore Järvengren

NN
NN
NN

SBN § 46

Dnr 2012/0876

Björholmen 1:4

Ansökan om bygglov för uppförande av hotell, restaurang, fritidsboende samt spa

Planförutsättningar

För fastigheten gäller detaljplan för Tjörns marina (1419/P63). Fastigheten ligger inom Stigfjordens naturreservat.

Tidigare behandling

Ärendet har tidigare behandlats i samhällsbyggnadsnämndens möte 2012-11-14. Samhällsbyggnadsnämnden gjorde enligt SBN § 255 följande bedömning: Innan samhällsbyggnadsnämnden tar slutgiltig ställning i ärendet ska Fastighetsföreningen Björholmens intresseförening beredas tillfälle att yttra sig i ärendet.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutande enligt SBN § 255 följande:

Ärendet återremitterades till plan- och byggavdelningen för att bereda Fastighetsföreningen Björholmens intresseförening tillfälle att yttra sig över ansökan.

Ärendebeskrivning

Gällande detaljplan för Tjörns Marina, Björholmen 1:4 m.fl (1419/P36) vann laga kraft 2003-11-27.

Fastighetens mark- och vattenområden omfattas huvudsakligen av beteckningen V1 (marina och samhörigt ändamål) och beteckningen W2 (vattenområde, småbåtshamn får anläggas). Inom planområdet finns också andra beteckningar som redovisar hamnområde, småbåtshamn, friluftsbad, vandrarhem m.m.

I planbeskrivningen upplyses om att detaljplanen endast prövar markens användande för olika huvudändamål och inte en prövning av den verksamhet som på sikt kan komma, utan detta ska ske i samband med att bygglov söks, då även en miljöprövning ska ske av den tilltänkta verksamheten.

Planbeskrivningen redovisar en inriktning, där en modern marinverksamhet kan kompletteras med verksamheter, som utjämnar säsongberoendet och ger anläggningen i sin helhet karaktären av helårsverksamhet. Härvid nämns service med matservering och övernattningsmöjligheter.

Forts SBN § 46

Med stöd av detaljplanens bestämmelser och beskrivning har tidigare enligt § D159/2007-05-08 beviljats bygglov för hotell/konferens samt vandrarhem. Denna bebyggelse har bedömts rymmas inom detaljplanens syfte och bestämmelser.

Nu aktuell ansökan omfattar ”hotell, fritidsboende och spa”. Byggnaden föreslås innehålla 30 hotellrum, de flesta med mindre pentry, samt spa med pool, omklädningsrum och reception.

Ansökan avviker från gällande detaljplan beträffande användningssättet.

Berörda grannar har ej beretts tillfälle att yttra sig över ansökan. Dock har Fastighetsföreningen Björholmens intresseförening, via Buster Hultman, inlämnat synpunkter, daterade 2012-06-16, på det först inkomna förslaget, daterat 2012-06-07. Sökanden har i skrivelser daterade 2012-06-18 och 2012-06-19 bemött synpunkterna.

Björholmens bostadsrättsförening har genom sekreterare Per Malmberg via ett flertal telefonsamtal till handläggaren och ett besök uttryckt intresse för aktuellt bygglov och önskat lämna synpunkter. Handläggaren har föreslagit honom avvakta tills det eventuellt blir aktuellt med ett grannhörande.

Begäran om komplettering och omarbetning kommunicerades med sökanden 2012-06-20. Ett omarbetat förslag inkom 2012-09-20.

Sökanden har i skrivelse, daterad 2012-10-31 förtydligat och motiverat sin bygglovansökan.

Efter samhällsbyggnadsnämndens delbeslut 2012-11-14 § 255 har Fastighetsföreningen Björholmens intresseförening beretts tillfälle att yttra sig. Synpunkter har inkommit 2013-01-15.

BRF Björholmen har inlämnat synpunkter daterade 2013-01-15 och 2013-01-21.

Sökanden har i skrivelse daterad 2013-02-14 bemött synpunkterna.

Miljöavdelningen har i yttrande, daterat 2012-11-23, utifrån miljö- och hälsoskyddssynpunkt tillstyrkt att ett hotell, fritidsboende och spa uppförs.

Plan- och byggavdelningens synpunkter och förslag till beslut

Planområdet förutsätts kunna användas för marinverksamhet och diverse serviceverksamhet inklusive boende.

Traditionell marinverksamhet med tillhörande aktiviteter utgör härvid en väsentlig del.

Forts SBN § 46

Nu aktuell ansökan skulle innebära, att hotellverksamheten skulle bli det dominerande inslaget inom fastigheten, på bekostnad av marinaverksamheten. En så omfattande hotellverksamhet bedöms inte överensstämma med detaljplanens syfte och bestämmelser.

Avvikelsen från gällande detaljplan bedöms inte vara liten och inte förenligt med detaljplanens syfte.

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

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås därför avslå ansökan.

Jäv

Mikael Andersson (M) anmäler jäv och lämnar lokalen under ärendets gång. Niklas Emilsson (FP) går in som ersättare.

Samhällsbyggnadsnämndens bedömning

Samhällsbyggnadsnämnden gör annan bedömning i ärendet än plan- och byggavdelningen.

Föreslagen ny bebyggelse bedöms vara i överensstämmelse med gällande detaljplan beträffande ändamålet. Ärendet ska därför prövas vidare utifrån denna utgångspunkt.

Ärendet återremitteras för ytterligare utredning.

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

Ärendet återremitteras för ytterligare utredning.

Detta beslut kan överklagas hos länsstyrelsen, se bilagd skrivelse.

Delgivning

För kännedom: NN
NN

Handläggare: Tore Järvengren
Helén Thomasson

NN
NN
NN

SBN § 47

Dnr 2012/0550

Koholmen 1:3

Ansökan om bygglov i efterhand för tillbyggnad av bostadshus samt fråga om överträdelse mot plan- och bygglagen

Planförutsättningar

För fastigheten gäller fastställd detaljplan för Klädesholmen (39).

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

I kommunens översiktsplan (ÖP 03) har aktuellt område redovisats som område av primär betydelse för kulturmiljövård (RK16).

I tätortsstudien 2007 för Rönnäng, Bleket och Klädesholmen har aktuellt område redovisats som värdefull kulturmiljö.

Ärendebeskrivning

Prövning av bygglovsärendet

Ansökan om bygglov i efterhand för tillbyggnad av bostadshuset med takkupa avviker från gällande detaljplan beträffande byggnadshöjd.

Takkupan har utformats som någon form av fyrhus.

Utdrag ur Tjörn - Framtid med tradition, Tjörns kommun, Göteborg, 1988:
I Klädesholmens ytterområden och på Koholmen ser bebyggelsen ut som i ett villakvarter från det tidiga 1900-talet. Många hus har kvar sina ursprungliga ljusa träfasader medan andra har klätts med eternitplattor och ytterligare några med fasadtegel.

Utdrag ur Tätortsstudie Rönnäng, Bleket och Klädesholmen 2007:

Ortsbeskrivning av samhällena

Antalet fiskare ökade och en betydande sillkonservindustri utvecklades under 1930-talet. Bebyggelsen var då mycket tät på större delen av Klädesholmen samt på sydöstra delen av Koholmen. De flesta husen var ljust målade trähus med röda tegeltak. De bildade ett sammanhängande gytter /.../

Forts SBN § 47

Kulturmiljövärden

Den äldre bebyggelsen på Klädesholmen är utpekad som värdefull kulturmiljö och ingår i kommunens kulturminnesvårdsprogram från 1988-06-09. Det är den täta bebyggelsen och de stora beredningsmagasinen mot sjösidan som anses viktiga att bevara.

Antikvarisk observanda

Aktuell byggnad ingår i ett område med homogen bebyggelsestruktur och utformning. I närområdet finns ett fåtal 5-kantiga byggnadsvolymer placerade på gavelfasader. Dock inga takkupor med detta formspråk.

Till ansökan har bilagts grannhöranden från ägare till fastigheterna Koholmen 1:4, 1:34, 1:110 och 1:119. Grannhörandena kan inte ligga till grund för beviljande av bygglov då de formella kraven inte uppfylls. Bland annat saknas uppgifter om vilka ritningar, som ligger till grund för godkännandena. I det fall det skulle bli aktuellt att bevilja bygglov i efterhand krävs att berörda grannar i så fall formellt bereds tillfälle att yttra sig över ansökan.

Ansökan om bygglov i efterhand inkom 2012-12-20 och ska därför prövas enligt den nya plan- och bygglagen (NPBL).

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).

Prövning av överträdelse mot plan- och bygglagen

Vid besiktning av närbelägen fastighet 2012-04-19 konstaterades att bostadshuset på Koholmen 1:3 tillbyggt med takkupa.

Tillbyggnaden har utförts utan erforderligt bygglov under tiden 1 mars till 30 maj år 2009, enligt inkommen e-post daterad 2013-02-18. Överträdelsen ska därför prövas enligt gamla plan- och bygglagen (ÄPBL). Enligt övergångsbestämmelserna i nya plan- och bygglagen (NPBL) ska dock den nya lagen tillämpas, om den leder till lindrigare påföljd.

Forts SBN § 47

Åtgärden har krävt bygglov (8 kap 1 § 1 st 2 punkten gamla plan- och bygglagen, ÄPBL).

Om någon utan lov utfört åtgärd, som kräver bygglov, ska så kallad byggnadsavgift tas ut. Byggnadsavgiften bestäms till ett belopp, som motsvarar fyra gånger den avgift, som ska betalas om lov för samma åtgärd meddelats. Om överträdelsen är ringa, får byggnadsavgiften bestämmas till ett lägre belopp eller efterges (10 kap 4 § ÄPBL).

Samtliga delägare ska solidariskt svara för byggnadsavgift, som påförs dem i egenskap av ägare (10 kap 10 § ÄPBL).

Överträdelsen har begåtts inom preskriptionstiden på 10 år och också inom preskriptionstiden på 5 år för kommunikering enligt reglerna i den nya plan- och bygglagen (NPBL).

Byggnadsavgiften beräknas med utgångspunkt från gällande avgift för bygglov gällande år 2009. Bygglövsavgiften för tillbyggnaden uppgick år 2009 till 2592 kronor. Byggnadsavgiften uppgick därmed till 4 x 2592 kronor, det vill säga 10368 kronor.

Vid jämförelse mellan byggnadsavgift (ÄPBL) och byggsanktionsavgift (NPBL) konstateras att byggsanktionsavgift beräknad med stöd av 9 kap 7 § 1 stycket 1 punkten plan- och byggförordningen skulle utfalla med högre belopp än beräknad byggnadsavgift.

Om samhällsbyggnadsnämnden inte är beredd att bevilja bygglov i efterhand för den utan lov utfärda åtgärden, ska åtgärden rättas.

När någon utan lov vidtagit åtgärd, som kräver bygglov får samhällsbyggnadsnämnden förelägga ägaren av den fastighet eller byggnad, som frågan gäller, att inom viss tid vidta rättelse (10 kap 14 § ÄPBL).

Föreläggandet får förenas med vite (10 kap 18 § ÄPBL).

Plan- och byggavdelningens synpunkter och förslag till beslut

Befintligt bostadshus ligger inom område med stora värden ur kulturmiljösynpunkt.

Föreslagen takkupa bedöms genom sin påtagligt avvikande utformning och placering inte vara anpassad till det egna huset eller till omgivande bebyggelsemiljö på ett godtagbart sätt.

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

Forts SBN § 47

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 och 17 §§ plan- och bygglagen (NPBL) bedöms inte uppfyllas.

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

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås avslå ansökan samt besluta om byggnadsavgift och om rättelse (föreläggande förenat med vite).

Samhällsbyggnadsnämndens bedömning

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

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

1. Ansökan om bygglov i efterhand avslås.
2. Avvikelsen från gällande detaljplan bedöms inte vara liten och inte heller vara i överensstämmelse med detaljplanens syfte.
3. Kraven i 2 och 8 kap plan- och bygglagen (NPBL) uppfylls inte.
4. Byggnadsavgift om totalt 10368 kronor tas ut med stöd av 10 kap 4 § ÄPBL av fastighetsägarna då byggnadsarbeten utförts utan erforderligt bygglov. Byggnadsavgiften ska inbetalas till Länsstyrelsen, Västra Götaland, Rättsenheten, 462 82 Vänersborg, bg 5042-1312 senast två månader efter det att beslutet vunnit laga kraft.
5. Samtliga fastighetsägare svarar solidariskt för påfordrad byggavgift.
6. Fastighetsägarna NN och NN föreläggs med stöd av 10 kap 14 § ÄPBL att senast den 30 juni 2013 ha borttagit den utan lov byggda takkupan och återställt bostadshuset i det skick det hade innan arbetet med takkupan påbörjades.
7. Föreläggandet förenas med stöd av 10 kap 18 § ÄPBL med löpande vite om 20 000 kronor per kalendermånad räknat från och med den 1 juli 2013. Det löpande vitet fördelas med 10 000 kronor på var och en av fastighetsägarna. Det löpande vitet fördelas därmed enligt följande:

NN	10 000 kronor
NN	10 000 kronor

Detta beslut kan överklagas hos länsstyrelsen, se bilagd skrivelse.

Delgivning:

Handläggare: Helén Thomasson

NN

NN

NN

SBN § 48

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.

Sökande 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.

Sökande har vidare rekommenderats att omarbета förslaget på följande punkter:

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

Forts SBN § 48

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 frontespis och balkong på sydöstra fasaden fortfarande utanför egen fastighet.

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.

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.

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.

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.

Forts SBN § 48

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

Plan- och byggavdelningens synpunkter och förslag till beslut redovisas inför slutlig prövning av ärendet.

Jäv

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

Yrkande

Hans Kristensson (FP) yrkar att ärendet ska återremitteras för omarbetning av fasader (minskade glasytor) samt vidare utredning av parkeringsfrågans lösning. Jan Berndtsson (S) yrkar att ärendet avslås.

Samhällsbyggnadsnämndens bedömning

Förslaget har inte omarbetats i den utsträckning som plan- och byggavdelningen rekommenderat sökande.

Fasaderna bedöms ha för stora glasytor i förhållande till omgivande bebyggelsemiljö. Fasaderna ska omarbetas.

Parkeringsfrågans lösning bedöms inte tillräckligt utredd.

Ärendet ska därför återremitteras för ytterligare utredning.

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

Ärendet återremitteras för ytterligare utredning.

Handläggare: Lars-Erik Feuk

NN
NN
NN
NN

SBN § 49

Dnr 2009/1214

Björholmen 1:71
Föreläggande från Mark- och miljödomstolen daterat
2013-02-05 (målnummer P 2487-12)

Ärendebeskrivning

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade enligt § 196/2010-10-04 avslå ansökan om bygglov för uppförande av fritidshus (ersättningshus).

Länsstyrelsen beslutade 2012-06-13 att avslå överklagandet.

Länsstyrelsens beslut har överklagats till Mark- och miljödomstolen.

Mark- och miljödomstolen har 2013-02-05 förelagt samhällsbyggnadsnämnden att inkomma med yttrande över överklagandet senast den 26 februari 2013. Tidsfristen har per telefon förlängts till 2013-03-28.

Plan- och byggavdelningens synpunkter och förslag till beslut

I klagandes skrivelse daterad 2012-07-02 ställd till Mark- och miljödomstolen bedöms det inte ha framkommit nya fakta i ärendet.

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås därför vidhålla sin bedömning i ärendet och avstyrka bifall till besvären.

Samhällsbyggnadsnämndens bedömning

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

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

1. Samhällsbyggnadsnämnden ser inte skäl till att ändra sitt tidigare ställningstagande i ärendet.
2. Samhällsbyggnadsnämndens avstyrker bifall till besvären.

Handläggare: Lars-Erik Feuk

NN
NN
NN

SBN § 50

Dnr 2012/1176

Brok 1:8 (A+B)
Underrättelse från Länsstyrelsen daterat
2013-02-08 (dnr 403-35338-2012, 403-35341-2012)

Ärendebeskrivning

Samhällsbyggnadsnämndens presidieutskott beslutade enligt § PU 27/2012-09-25 och § PU 28/2012-09-25 avslå ansökan om förhandsbesked för uppförande av bostadshus.

Sökande har i skrivelse daterad 2012-10-22 överklagat samhällsbyggnadsnämndens beslut.

Länsstyrelsen, Rättsenheten, har 2013-02-08 förelagt samhällsbyggnadsnämnden att inkomma med yttrande över överklagandet senast den 1 mars 2013. Tidsfristen har per telefon förlängts till 2013-03-20.

Plan- och byggavdelningens 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.

Yrkande

Majoriteten yrkar att samhällsbyggnadsnämnden ska ompröva avslagsbesluten gällande både tomt A och B.

Samhällsbyggnadsnämndens bedömning

Utifrån det mer omfattande material, som inlämnats till länsstyrelsen, är samhällsbyggnadsnämnden beredd att ompröva avslagsbesluten för både tomt A och B.

Samhällsbyggnadsnämnden är beredd att pröva de två föreslagna huslägena direkt i förhandsbesked utan föregående detaljplan.

Forts SBN § 50

Samhällsbyggnadsnämnden är beredd att på kommande sammanträde ta upp de två ärendena med inriktningen att de prövas vidare med utredning och erforderliga remisser.

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

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.

Handläggare: Urban Nilsson

NN
NN
NN
NN
NN

SBN § 51

Dnr 2013/0222

Tubberöd 1:207, 1:185 och 1:189
Förfrågan om bygglov för ändrad användning från kontor till
vårdcentral, barnavårdcentral och folktandvård**Planförutsättningar**

För fastigheten gäller detaljplan för Sparbanken Skärhamn (90/3).
Detaljplanens planbestämmelser anger användningsområde handelsändmål (H)
samt bostäder och handel (BH)

Ärendebeskrivning

Företrädare för fastighetsägaren vill ha ett principiellt uttalande från
samhällsbyggnadsnämnden om hur man ställer sig till etablering av vårdcentral,
barnavårdcentral och folktandvård i deras befintliga lokaler.

Plan- och byggavdelningens synpunkter och förslag till skriftlig upplysning

Plan- och byggavdelningen anser att de föreslagna verksamheterna inte helt
överensstämmer med gällande detaljplan. Avvikelsen bedöms dock vara liten
och förenlig med detaljplanens syfte.

För att ärendet slutligt ska kunna avgöras krävs att bygglovsansökan inlämnas
för prövning.

Dock föreslås samhällsbyggnadsnämnden att som skriftlig upplysning meddela,
att man ser positivt på etableringen och är beredd att med sådan inriktning pröva
kommande bygglovansökan.

Samhällsbyggnadsnämndens bedömning

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

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

Som skriftlig upplysning meddelas att man ser positivt på etableringen och är
beredd att med sådan inriktning pröva kommande bygglovansökan.

Handläggare: Urban Nilsson

NN

NN

NN

SBN § 52

Dnr 2013/0230

Tubberöd 1:491**Förfrågan om bygglov för ändrad användning från kontor till vårdcentral/folktandvård****Planförutsättningar**

För fastigheten gäller detaljplan för Centrala Skärhamn, Torget (3525). Detaljplanens planbestämmelser anger användningsområde handels- och bostadsändamål (Hb).

Ärendebeskrivning

Fastighetsägarna vill ha besked om hur samhällsbyggnadsnämnden ställer sig till etablering av vårdcentral alternativt folktandvård i deras befintliga lokaler.

Plan- och byggavdelningens synpunkter och förslag till skriftlig upplysning

Plan- och byggavdelningen anser att de föreslagna verksamheterna inte helt överensstämmer med gällande detaljplan. Avvikelsen bedöms dock vara liten och förenlig med detaljplanens syfte.

För att ärendet slutligt ska kunna avgöras krävs att bygglovsansökan inlämnas för prövning.

Dock föreslås samhällsbyggnadsnämnden att som skriftlig upplysning meddela, att man ser positivt på etableringen och är beredd att med sådan inriktning pröva kommande bygglovansökan.

Samhällsbyggnadsnämndens bedömning

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

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

Som skriftlig upplysning meddelas att man ser positivt på etableringen och är beredd att med sådan inriktning pröva kommande bygglovansökan.

SBN § 53

Dnr 2013/51

Begäran om remissvar Statens geotekniska instituts rapport om effektivare markbyggande

Ärendebeskrivning

Kommunledningen har inkommit med begäran om remissvar avseende Statens geotekniska instituts rapport om effektivare markbyggande.

Regeringen gav i regleringsbrev för 2012 ett uppdrag till Statens geotekniska institut (SGI) att utarbeta en handlingsplan för myndighetens arbete för effektivare markbyggande.

I utredningsuppdraget har dagsläget, effektivitetshinder, behov av teknikutveckling och ytterligare stöd till myndigheter och övriga aktörer inom branschen klarlagts. I arbetet har även ingått att utreda geotekniska skadekostnader och skadeorsaker.

Handlingsplanen innefattar 11 förslag på åtgärder. Vissa av förslagen är avgiftsfinansierade medan andra görs inom ramen för befintligt anslag eller har behov av anslagstillskott.

Tjänsteutlåtande

Förvaltningens tjänsteutlåtande daterat 2013-02-22.

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

1. Samhällsbyggnadsnämnden ser positivt på att SGI prioriterar ett ökat geotekniskt stöd processen och att kommunerna i framtiden kan få stöd i det enskilda ärendet.
2. Rapportens handlingsplan innefattar flertalet åtgärder som berör det kommunala arbetet. Av bilaga 1 (förteckning över deltagare vid workshop och enkät) framgår det att få kommuner varit delaktiga i arbetet. Att inkludera de tjänstemän som jobbar med planering och byggande ute i kommunerna hade kunnat bidra till att utveckla handlingsplanens åtgärdsförslag ytterligare.
3. Samhällsbyggnadsnämnden ser att förslagen gällande den geotekniska sektorsportalen 7.1.1 samt geokalkylsystem 7.1.2 kan vara till stöd i tidiga skeden av den kommunala planeringsprocessen förutsatt att dessa system utvecklas på ett sätt så att de är hanterbara även för den som inte har expertkunskap inom området.

Forts SBN § 53

4. Rapporten föreslår att det satsas på kompetensutveckling inom olika typer av granskningsuppdrag (Geotekniskt expertstöd och granskning 7.1.4). För att vara ett stöd till kommunerna så är geoteknisk expertis som också har kunskap om plan- och bygglagen viktig. Idag finns det många gånger ett glapp när det kommer till att applicera den geotekniska informationen på till exempel en detaljplan med bestämmelser om åtgärder.

Paragrafen förklaras omedelbart justerad.

Exp.
Kommunledn

SBN § 54

Information från plan- och byggavdelningen

Ärendebeskrivning

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

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

Informationen noteras.

SBN § 55

Dnr 2011/208

**Begäran om starttillstånd för utförandeentreprenad
Investeringsprojektet Röreviken m.fl. - Delprojekt 1**

*Vatten- och spillvattenledningar samt gc-väg från Höviksnäsvägen till Höviksnäs
avloppsreningsverk (ARV)*

Ärendebeskrivning

Vatten- och spillvattenledningar skall läggas om i befintlig väg från Höviksnäsvägen till Höviksnäs ARV. Vägen kommer att återställas med gång- och cykelvägstandard men vara dimensionerad för transporter till avloppsreningsverket. Projektet är det första delprojektet av fem i anläggandet av ledningar för vatten och spillvatten längs sträckan från Myggenäs pendelparkering till Höviksnäsvägen.

Detaljprojekteringen av delsträckningen är klar och utförandeentreprenaden är ute på upphandling. Anbuden skall vara kommunen tillhanda senast den 1 mars 2013 och arbetena planeras att påbörjas under april 2013 och vara slutförda 1 juli 2013.

Tjänsteutlåtande

Förvaltningens tjänsteutlåtande daterat 2013-03-07.

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

Samhällsbyggnadsnämnden föreslår att kommunstyrelsens presidieutskott beviljar starttillstånd för utförandeentreprenad för delprojekt 1 i Röreviken m fl.

Exp.
KSPU

SBN § 56

Dnr 2009/258

Beslut om verksamhetsområde för vatten och spillvatten i del av Hakenäset, delsektion 6, Tjörns kommun

Ärendebeskrivning

I enlighet med Lagen om allmänna vattentjänster (2006:412) ska det klart framgå vilka fastigheter som innefattas i kommunens verksamhetsområde för va.

I projektet va-sanering Hakenäset kommer delsektion 6 (totalt 6 st) att vara klara för anslutning. För att slutgiltigt klargöra kommunens ansvar i området, erfordras att va-verksamhetsområdet är beslutat i kommunfullmäktige.

Tjänsteutlåtande

Förvaltningens tjänsteutlåtande daterat 2013-02-19.

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

Samhällsbyggnadsnämnden föreslår att kommunfullmäktige antar verksamhetsområde för vatten och spillvatten enligt bifogad ritning i del av Hakenäset, delsektion 6.

Exp.

KF

SBN § 57

Dnr 2013/50

Begäran om remissvar ”Regionalt trafikförsörjningsprogram” Förslag till inriktning för Västtrafik 2014-2015

Ärendebeskrivning

Trafikförsörjningsprogrammet för Västra Götalandsregionen togs fram under 2011/12 med syftena att beskriva kollektivtrafikens strategiska inriktning och vara vägledande för kollektivtrafiknämndens uppdrag till Västtrafik. Programmet har en långsiktig målbild som sträcker sig till år 2025. Det övergripande målet är att öka kollektivtrafikens marknadsandel för en attraktiv och konkurrenskraftig Region. Det regionala trafikförsörjningsprogrammets övergripande mål och fyra första delmål fastställdes efter samråd i bl. a kollektivtrafikeråden, av regionfullmäktige den 18 september 2012.

Inriktningen avser 2014 och 2015 och är formulerad i form av prioriteringar, där den slutliga ambitionsnivån för respektive mål avgörs i samband med det beslut om driftsbidrag och uppdrag till Västtrafik i Kollektivtrafiknämnden i september 2013.

Tjänsteutlåtande

Förvaltningens tjänsteutlåtande daterat 2013-02-13.

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

Samhällsbyggnadsnämnden avger remissyttrande enligt följande:

1. Kundnöjdheten där inte målet är uppfyllt bör prioriteras i stor omfattning. Uppnås ett högre mått av kundnöjdhet ger detta med automatik en effekt i form av större antal resande.
2. Samma förhållande gäller även för de delar som ligger inom området angeläget, men det bör kompletteras med sakförhållandet i den icke omtalade färjetrafiken, vilken inte är av ringa omfattning. Man måste beakta den livlina/livsnerv som färjetrafiken utgör för de resenärer, vilka är beroende av denna och här får inte detta förhållande lämnas åt sitt öde.

Paragrafen förklaras omedelbart justerad.

Exp.
KS

SBN § 58

Dnr 2012/423

Utökat starttillstånd för Höviksnäs avloppsreningsverk

Ärendebeskrivning

I projekteringen av en om- och tillbyggnad av Höviksnäs avloppsreningsverk framkom hösten 2012 att krav på kväverening kommer att ställas vid en tillståndsansökan, på grund av den känsliga recipienten Hakefjorden. Detta beräknades medföra ökade kostnader på 15 Mkr, utöver redan beviljade 19 Mkr. Därefter har framkommit att processen även bör omfatta kompostfilter och fettfång samt att verket bör projekteras för att klara nyanslutningar tom år 2040. Den senaste beräkningen av den totala projektkostnaden ligger på 39 Mkr. Hos KS behöver därför ansökas om utökat starttillstånd från redan beviljade 19 Mkr till 39 Mkr.

Medlen finansieras inom projektram för va-investeringar 2011-2016.

Kommunstyrelsens presidieutskott beslutade i § 22/2012 om starttillstånd för investeringsprojektet ”Höviksnäs AR-verk, projektering av slambehandling mm”.

Tjänsteutlåtande

Förvaltningens tjänsteutlåtande daterat 2013-03-04.

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att hos kommunstyrelsen begära att starttillstånd för om- och tillbyggnaden av Höviksnäs avloppsreningsverk utökas från redan beviljade 19 Mkr till 39 Mkr.

Paragrafen förklaras omedelbart justerad.

Exp.
KS

SBN § 59

Dnr 2012/5

Begäran om starttillstånd väg 160 Mjörn - vänstersvängfält

Ärendebeskrivning

På grund av risken för upphinnandeolyckor vid vänstersväng från väg 160 till Västra Mjörnvägen har Trafikverket efter påtryckningar från Tjörns kommun och Mjörns vägsamfällighetsförening låtit utreda möjliga trafiksäkerhetshöjande åtgärder i korsningen. Lämplig åtgärd beslutades vara att anlägga ett vänstersvängfält på väg 160. Avtal om samfinansiering har skrivits mellan Trafikverket och kommunen (TRV 2011/87620) samt mellan kommunen och Mjörns vägsamfällighetsförening. Kommunens del av entreprenadkostnaden blir 172 723 kr.

Projektet finansieras av projekt "Väg 160 Mjörn V-fält 2013" i investeringsbudget för 2013-2017.

Tjänsteutlåtande

Förvaltningens tjänsteutlåtande daterat 2013-03-04.

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att bevilja starttillstånd för projekt Väg 160 Mjörn vänstersvängfält.

SBN § 60

Information från tekniska avdelningen

Ärendebeskrivning

Avdelningschef Pascal Karlsson informerar om tekniska avdelningens pågående verksamheter.

Planarkitekt Sara Dahlström informerade om Stråket-projektet Rönäng, där både tekniska avdelningen och plan- och byggavdelningen är involverade. Det har varit workshops, gjorts inventeringar och antecknats diverse synpunkter, behov och önskemål.

Projektingenjör Jenny Ilmestrand informerade om sluttäckningen av Heås återvinningscentral.

Renhållningshandläggare Camilla Johnsson informerade om A2020 – Göteborgsregionens avfallsplan, som Tjörns kommunfullmäktige har beslutat att ställa sig bakom.

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

Informationen noteras.

SBN § 61

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 11 – 47.

Från miljöavdelningen anmäls delegeringsbeslut enligt §§ MD 476-586/2012 samt §§ MD 1 – 138.

Från tekniska avdelningen anmäls delegeringsbeslut enligt §§ VAD 1 – 67.

Presidieutskottets beslut §§ 3 - 11.

Förvaltningschefens beslut:

Avsiktsförklaring avseende ansvars- och kostnadsfördelning vid framtagande av handlingar och byggande av trafiklösning i samband med exploatering av bostäder och småskalig icke-störande verksamhet enligt av kommunen upprättad detaljplan för Toftenäs 1:67 m fl.

Avtal om lägenhetsarrende på del av Rönnäng 1:386 för ca 120 p-platser under perioden 2013-06-01-2013-08-31.

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

Redovisningen av de delegeringsbeslut som anges ovan godkänns.

SBN § 62

Meddelanden

Plan- och byggavdelningen

Vänersborgs Tingsrätt, mark- och miljödomstolens dom 2013-01-17
Överklagat bygglov för fasadändring på enbostadshus på Stora Dyrön 1:408.
Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet.

Länsstyrelsens beslut 2013-01-23

Överklagande av två beslut om negativt förhandsbesked för uppförande av bostadshus på Röra 2:7.

Länsstyrelsen avslår överklagandena.

Vänersborgs Tingsrätt, mark- och miljödomstolens dom 2013-01-23

Överklagat bygglov för om- och tillbyggnad av affärs- och flerbostadshus på Tubberöd 1:432.

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet.

Vänersborgs Tingsrätt, mark- och miljödomstolens dom 2013-01-30

Överklagan av positivt förhandsbesked för uppförande av bostadshus på Stenkyrka-Bräcke 1:67.

Mark- och miljödomstolen upphäver underinstansernas beslut att meddela positivt förhandsbesked för uppförande av bostadshus.

Vänersborgs Tingsrätt, mark- och miljödomstolens dom 2013-02-15

Överklagat förhandsbesked för nybyggnad av bostadshus på Kleva 1:10.

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet.

Länsstyrelsens meddelande 2013-02-15.

Överklagande av 3 av 4 av Länsstyrelsens beslut om avslag gällande förhandsbesked för uppförande av bostadshus på Basteröd 1:2.

Överklagandena har skickats till mark- och miljödomstolen vid Vänersborgs Tingsrätt.

Länsstyrelsens beslut 2013-02-15

Överklagande av beslut om bygglov på Tubberöd 1:37.

Eftersom de klagande har återkallat överklagandet, avskriver Länsstyrelsen ärendet från vidare handläggning.

Länsstyrelsens beslut 2013-02-18

Överklagande av beslut om beviljat bygglov för uppförande av uthus/förråd på Sunna 1:231.

Länsstyrelsen upphäver det överklagade beslutet.

Forts SBN § 62

Miljöavdelningen

Länsstyrelsens begäran 2013-01-10

Föreläggande om komplettering av ansökan om tillstånd enligt miljöbalken för inert deponi i Vallhamn.

Länsstyrelsens beslut 2013-01-25

Förbud samt föreläggande om försiktighetsåtgärder vid mellanlagring av anläggningsjord i bergtäkt på Vallhamn 3:6.

Länsstyrelsens beslut 2013-02-01

Beslut om vattenverksamhet gällande utfyllnad i vattenområdet på Rönnäng 1:539. Länsstyrelsen förelägger Klädesholmen Seafood AB att, i de fall man avser att genomföra planerad vattenverksamhet gällande utfyllnad i vattenområdet på Rönnäng 1:539, söka tillstånd enligt 11 kap 9 § miljöbalken.

Länsstyrelsens beslut 2013-02-11

Beslut om vattenverksamhet gällande brygga på Sunna 1:553.

Länsstyrelsen har ur vattenvårdssynpunkt inget att erinra mot planerad byggnation av brygga på Sunna 1:553 under förutsättning att arbetena utförs enligt anmälan.

Länsstyrelsens beslut 2013-02-14

Överklagande av beslut om avgift för extra offentlig kontroll.

Länsstyrelsen avslår överklagandet.

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

Informationen noteras.