

SBN § 148

Val av justerare

Ärendebeskrivning

Nämnden ska välja justerare till dagens mötesprotokoll.

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

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

SBN § 149

Fastställande av dagordning

Ärendebeskrivning

Samhällsbyggnadsnämnden går igenom dagordningen.

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

Dagordningen fastställs med följande ändringar och tillägg:

6 b Bullermätning vid Charlie Docks väg, Rönnäng

12 Morgan Bråse (SB): Fråga om spolning av ledningsnätet på Klädesholmen.

12 b Jan Berndtsson (S): Fråga om föregående protokoll § 123/2013-05-21: Ändrad hastighetsbegränsning i Skärhamn där från och med-datum inte är angivet.

24 Svanvik 3:35 utgår.

36 b Koholmen 1:3: Överklagande av länsstyrelsens beslut

37 b Verksamhet på prämen Haddocks, Skärhamn

SBN § 150

Dnr 2013/144

Budgetprognos

Ärendebeskrivning

Förvaltningschef Kristina Christiansson informerar om det ekonomiska läget per 2013-05-31 för samhällsbyggnadsförvaltningen.

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

Informationen noteras.

SBN § 151

Dnr 2013/80

Rapport om granskning av upphandling och inköp

Ärendebeskrivning

Ernst & Young har på uppdrag av de förtroendevalda revisorerna granskat om kommunen och de kommunala bolagen har en ändamålsenlig hantering av inköp och upphandling. En fördjupad granskning av inköpshantering och avtalstrohet har skett inom bolagen samt två av kommunens förvaltningar; barn- och utbildningsnämnden och samhällsbyggnadsnämnden.

Revisionsrapporten berör olika områden som besvaras genom en beskrivning av pågående arbete.

Tjänsteutlåtande

Förvaltningens tjänsteutlåtande daterat 2013-06-13.

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

Samhällsbyggnadsnämnden har tagit del av revisionsrapporten och ger förvaltningen i uppdrag enligt följande:

1. Följa rekommendationerna i revisionsrapporten enligt upprättat tjänsteutlåtande.
2. Fortsätta arbetet med kvalitetssäkring av upphandling och inköp i samråd med upphandlingsenheten.
3. Utarbeta en årlig uppföljning av upphandling och inköp i samverkan med upphandlingsenheten och övriga förvaltningar.
4. Uppföljning av ovan ska redovisas på nämndmötet i november månad.

SBN § 152

Information från förvaltningen

Ärendebeskrivning

Förvaltningschef Kristina Christiansson informerar om förvaltningens pågående verksamheter.

Avvikande händelser:

Fönster har glömt att stängas samt hot mot tjänstemän förekommer.

Detta arbetas med, bland annat genom hot och våld-utbildning.

Staben har sista tiden lagt ner en hel del tid gällande anmälan till konkurrensverket om va-ledningen Skärhamn – Stockevik samt svar på många interpellationer till kommunstyrelsen och kommunfullmäktige.

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

Informationen noteras.

SBN § 153

Dnr 2013-0198-9

Lokala miljö- och hälsoskyddsföreskrifter för Tjörns kommun

Bakgrund

Lokala miljö- och hälsoskyddsföreskrifter för Tjörns kommun har skickats på remiss till kommunens förvaltningar och bolag. De remissvar som inkom berörde endast en nu avlägsnad bilaga.

Ärendebeskrivning

De lokala hälsoskyddsföreskrifterna för Tjörns kommun, fastställda av Kommunfullmäktige 2002-03-11 § 37, är i behov av revidering. Sedan de antogs har förändringar i lagen genomförts och rekommendationer från Sveriges kommuner och Landsting (SKL) tillkommit.

De nu föreslagna Lokala miljö- och hälsoskyddsföreskrifterna för Tjörns kommun baseras i stor utsträckning på rekommendationer från SKL men har anpassats efter Tjörn kommuns behov och förutsättningar.

Miljöavdelningens bedömning

Miljöavdelningen bedömer att en revidering av lokala hälsoskyddsföreskrifterna för Tjörns kommun, KF § 37 2002-03-11, är nödvändig och lämnar bilagt förslag. Lokala föreskrifter är ett viktigt medel för att skydda människors hälsa och miljön det är därför av stor vikt att de hålls uppdaterade och relevanta för Tjörns kommun.

Miljöavdelningens förslag till beslut

Miljöavdelningen föreslår att Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att föreslå för Kommunfullmäktige att anta Lokala miljö- och hälsoskyddsföreskrifter för Tjörns kommun med stöd av 9 kap. 7-8 §§ och 10-13 §§ miljöbalken (1998:808) samt 13, 17, 39-40 och 42-44 §§ förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd.

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

Samhällsbyggnadsnämnden föreslår att kommunfullmäktige antar Lokala miljö- och hälsoskyddsföreskrifter för Tjörns kommun med stöd av 9 kap. 7-8 §§ och 10-13 §§ miljöbalken (1998:808) samt 13, 17, 39-40 och 42-44 §§ förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd.

Information

Föreskrifterna skall kungöras enligt reglerna i kommunallagen (5 kap. 62 § och 6 kap. 30 §).

Exp.
KF

SBN § 154

Dnr 2005/1156

Bullermätning vid Charlie Docks väg, Rönnäng

Ärendebeskrivning

TF avdelningschef Lene Larsson informerar om bullerärendet vid Charlie Docks väg i Rönnäng. Bullermätning har inte kunnat utföras bland annat på grund av att man inte fått tillträde in i fastigheten.

Eftersom inte tillträde till fastigheten givits av de klagande föreslås att ordförande ges i delegation att upprätta skrivelse till klagande genom ordförandebeslut.

Yrkande

Inga Olsson (C) föreslår att ordförande ges i delegation att genom ordförandebeslut tillskriva den klagande.

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

Ordförande ges i uppdrag att tillskriva den klagande genom ordförandebeslut.

SBN § 155

Information från miljöavdelningen

Ärendebeskrivning

Tf avdelningschef Lene Larsson informerar om miljöavdelningens pågående verksamheter tillsammans med inspektörerna Hanna Tuvdal och Ingeborg Andersen.

Information om avloppslördag i Skärhamn 15 juni. Stor uppslutning och intresse, trevlig dag.

Information gavs om den fortsatta oljesaneringen. Oljesaneringen kommer att utföras av samma företag som startade saneringen.

Information angående muddermassorna vid Myggenäs Marin. Lene återkommer med ytterligare information i ärendet.

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

Informationen noteras.

SBN § 156

Dnr 2013/139

**Begäran om starttillstånd
Tolleby kompletterande vattenförsörjning - projektering**

Ärendebeskrivning

Innan investeringsprojekt påbörjas ska samhällsbyggnadsförvaltningen enligt kommunens interna riktlinjer ansöka om starttillstånd hos KS presidieutskott för investeringar som beräknas överstiga en miljon kronor.

Samhällsbyggnadsförvaltningen begär starttillstånd för följande projekt, att beslutas av kommunstyrelsens presidieutskott.

Tjänsteutlåtande

Förvaltningens tjänsteutlåtande daterat 2013-06-13.

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att hos kommunstyrelsens presidieutskott begära starttillstånd för investeringsprojektet ”Kompletterande vattenförsörjning - projektering. Finansiering ska ske genom i anspråkstagande av medel enligt gällande investeringsbudget.

Exp.
KSPU

SBN § 157

Dnr 2013/99

Begäran om remissvar om vägledning för kommunal va-planering

Ärendebeskrivning

Havs- och vattenmyndigheten har tagit fram ett förslag till nationell vägledning för kommunal VA-planering. Arbetet har genomförts i samarbete med Naturvårdsverket, Länsstyrelsen i Stockholms län, de regionala vattenmyndigheterna, Sveriges kommuner och landsting och Svenskt Vatten.

Den remitterade vägledningen redovisar på ett tydligt sätt att den kommunala VA-planeringen måste ses i ett samhällsbyggnadsperspektiv. Vägledningen visar dels på vilka dokument som bör arbetas fram och dels på vikten av att arbetet bedrivs utifrån ett tydligt politiskt uppdrag och att erforderliga resurser avsätts för arbetet.

Tjörns kommun har medverkat i arbetet genom arbete i projektets referensgrupp. Kommunens synpunkter har i detta arbete beaktats i tillämpliga delar. Ytterligare förändringar bedöms inte vara nödvändiga.

Tjänsteutlåtande

Förvaltningens tjänsteutlåtande daterat 2013-06-11.

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att förorda att remissutgåvan av "Vägledning för kommunal VA-planering" färdigställs och publiceras.

Exp.
Havs- och vattenmyndigheten

SBN § 158

Dnr 2013/100

Begäran om remissvar ang vattenförsörjningsplan för Göteborgsregionen

Ärendebeskrivning

Göteborgsregionens kommunalförbund, (GR), har överlämnat ett förslag till vattenförsörjningsplan för Göteborgsregionen på remiss till bla GR's medlemskommuner. Kommunkansliet har begärt remissvar från samhällsbyggnadsnämnden senast 2013-07-25.

Tekniska avdelningen har noterat att vissa fakta gällande Tjörn saknas i förslaget. Faktauppgifterna sänds över direkt från tekniska avdelningen till GR:s projektledare, och inte som en del av remissvaret.

Tekniska avdelningens synpunkter

Förslaget ger en god sammanställning över de tillgängliga vattenresurserna och visar på lämpliga möjligheter för kommunerna att samverka kring vattenförsörjningen. Vi delar bedömningen att det är nödvändigt att samverka mer över kommungränserna i framtiden när det gäller vattenförsörjningen. Genom att vattenförsörjningsplanen tar ett helhetsgrepp för Göteborgsregionen kan den vara ett bra stöd när samverkan mellan kommuner diskuteras. Den kan också vara ett bra underlag för de avvägningar som i olika sammanhang behöver göras mellan att tillgodose behovet av att ordna med vattenförsörjning och andra intressen.

Tjänsteutlåtande

Förvaltningens tjänsteutlåtande daterat 2013-06-14.

Yrkande

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

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

Samhällsbyggnadsnämnden besvarar remissen med synpunkterna ovan.

Exp.

Kommunledn

SBN § 159

Dnr 2013/59

Återremitterat ärende - Harmonisering av färdtjänstregler

Ärendebeskrivning

En förfrågan har översänts till Tjörns kommun från Göteborgsregionens kommunförbund för en bedömning om hur det finns förutsättningar för en harmonisering av färdtjänstreglerna i Göteborgsregionen.

Kommunstyrelsen beslutade att återremittera ärendet i § 86/2013-04-04 till samhällsbyggnadsnämnden för en konsekvensbeskrivning av sådana gemensamma färdtjänstregler.

Tjänsteutlåtande

Förvaltningens tjänsteutlåtande daterat 2013-05-14.

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

Samhällsbyggnadsnämnden föreslår besvara återremissen enligt följande:

1. I förfrågan från Göteborgsregionens kommunförbund finns inget regelverk framtaget som kan konsekvensbeskrivas.
2. När/om gemensamt förslag på regelverk från Göteborgsregionens kommunförbund är framtaget och översänds till Tjörns kommun för ställningstagande kan konsekvensbeskrivning göras.

Exp.
Kommunledn.

SBN § 160

Dnr 2009/527

Ändrad hastighetsbegränsning i Skärhamn

Ärendebeskrivning

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2013-05-21, § 123, att hastighetsbegränsningen ändras till 40 km/h från korsningen Industrivägen/Storgatan och vidare på Hamngatan fram till Stycket samt från korsningen Hamngatan/Kroksdalsvägen och fram till korsningen Kroksdalsvägen/Märkesten.

Det som saknas i beslutet var från och med vilken tidpunkt ändringen skulle gälla.

Ordförande föreslår att ändrad hastighetsbegränsning i Skärhamn enligt ovan ska gälla från och med 2013-07-01.

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att ändrad hastighetsbegränsning i Skärhamn till 40 km/h enligt ovan angivna och beslutade sträckningar ska gälla från och med 2013-07-01.

SBN § 161

Information från tekniska avdelningen

Ärendebeskrivning

Avdelningschef Pascal Karlsson informerar om tekniska avdelningens pågående verksamheter.

Särtaxan på Björholmen: Återbetalning sker vid månadsskiftet juni/juli.

Byggnationer: Infarten till Höviksnäs påbörjat, investerar ca 100 milj inkl ombyggnad av reningsverket. Entreprenaden är uppdelad i 5 etapper. Återrapportering sker kontinuerligt under projektets fortskridande.

Vattenverket i Tolleby är nästan färdigombyggd.

Morgan Bråse (SB): Fråga om spolning av ledningsnätet på Klädesholmen. Pascal Karlsson svarar att spolningen genomförs för att minimera riskerna för otjänligt vatten i området.

Färdtjänsthandläggare Helena Stahre informerar allmänt om färdtjänst och gällande regler för beviljande respektive avslag.

Avfallsingenjör Tova Andersson informerar om Heås återvinningscentral och den pågående tillståndsprocessen.

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

Informationen noteras.

SBN § 162

Dnr 2013/140

Följduppdrag ÖP – Beställning av en fördjupad utredning för nyetablering samt utvidgning av kommunens småbåtshamnar

Ärendebeskrivning

Kommunstyrelsen beslutade 2013-05-30, § 131, att ge samhällsbyggnadsnämnden i uppdrag att beställa en fördjupad utredning kring utbyggnad samt nyetablering av kommunens småbåtshamnar.

Förvaltningen föreslår att samhällsbyggnadsnämnden ger förvaltningen i uppdrag att göra beställning enligt ovan samt att kostnaderna ska belasta kommunstyrelsen.

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

1. Samhällsbyggnadsnämnden ger förvaltningen i uppdrag att beställa en fördjupad utredning kring utbyggnad samt nyetablering av kommunens småbåtshamnar i enlighet med kommunstyrelsens beslut.
2. Kostnaderna förutsätts belasta kommunstyrelsen.

Exp.
KS

SBN § 163

Dnr 2008/48

Godkännande av samrådshandlingar för Tubberöd 1:201 m fl, Buskär

Bakgrund

2006-02-03 inkom planansökan från fastighetsägaren till Tubberöd 1:201. Ansökan gällde ersättning av större magasin med flerbostadshus om 23 stycken lägenheter, tillhörande parkeringsplatser och båtplatser.

Planområdet utökades tidigt till att innefatta ett större område i centrala Skärhamn.

Området ligger inom planlagt område och regleras av byggnadsplan från 1961 (14-STE-2279).

Tidigare behandling

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2007-10-03 (SBN § 180) om planstart för Tubberöd 1:201 m.fl.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2011-11-16 (SBN § 324) om inriktning för planarbetet gällande Tubberöd 1:201 m.fl.

Ärendet

Förslag till samrådshandling har tagits fram för en ny detaljplan som gör befintlig bostadsbebyggelse planenlig och prövar möjligheten att i befintliga magasin anordna bostad i andra våning med verksamhet på nedre plan. Syftet är att pröva en större nyexploatering (Tubberöd 1:201 samt Tubberöd 1:252) i planområdets västra del samt en småbåtshamn framför Tubberöd 1:201.

Intentionen är att nyexploateringen skall visa hänsyn till omkringliggande bebyggelsemiljö samtidigt som den tillåts spegla nutida arkitektur och formspråk. Planen har även som intention att för all bebyggelse inom planområdet möjliggöra en varsam hantering och utveckling. Planbestämmelserna grundar sig därför på de förhållningssätt som tagits fram i det till planen hörande kulturmiljöunderlaget.

Jäv

Karl-Erik Persson (M) anmäler jäv och lämnar lokalen under ärendets gång.

Thomas Jakobsson (M) går in som ersättare.

Inga Olsson (C) går in som ordförande.

Louise Marklund (M) anmäler jäv och lämnar lokalen under ärendets gång.

Kurt Berndtsson (C) går in som ersättare.

Plan- och byggavdelningens förslag till beslut

Plan- och byggavdelningen föreslår samhällsbyggnadsnämnden att godkänna samrådshandlingar för detaljplanen Tubberöd 1:201 m.fl.

Forts SBN § 163

Yrkande

Inga Olsson (C) och majoriteten yrkar att på sid 8 i planbeskrivningen behålls huvudrubrikerna men kommentarerna ska strykas.

Claes Jansson (S) yrkar att samtliga kommentarer ska kvarstå.

Proposition

Ordförande ställer proposition på de båda yrkandena och finner att nämnden beslutat enligt majoritetens yrkande.

Omröstning begärs.

Följande omröstningsproposition godkändes:

Den som röstar Ja röstar enligt Inga Olssons (C) och majoritetens yrkande.

Den som röstar Nej röstar enligt Claes Janssons (S) yrkande.

Omröstningsresultat

8 ja-röster:

Inga Olsson (C)

Håkan Bergstam (M)

Elisabeth Hansson (FP)

Morgan Bråse (SB)

Thomas Jakobsson (M)

Niklas Emilsson (FP)

Jan-Åke Axelsson (KD)

Kurt Berndtsson (C)

5 nej-röster:

Claes Jansson (S)

Kent Jansson (S)

Göran Andersson (S)

Jan Berntsson (S)

Peter Johansson (MP)

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

Samhällsbyggnadsnämnden godkänner föreslagna samrådshandlingar för detaljplanen Tubberöd 1:201 m.fl, Buskär, med ändringen att kommentarerna på sid 8 i planbeskrivningen stryks.

SBN § 164

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 på kommunens mark område 3 (exploatör TBAB). Se bilaga 1 för områdesindelning.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade vid sitt sammanträde 2013-03-06 § 36 att anta en kompletterande riktlinje avseende väg med småhus som föreslås dras upp på berget öster och söder om de områden som tidigare studerats för bebyggelse, område 2 och 4, Hagberg och Borkmann markägare. Nämnden efterfrågade också fotomontage från digital modell som visar hur hela planförslaget ser ut på håll.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade vid sitt sammanträde 2013-05-21 § 129 att anta ytterligare tre riktlinjer; säkring av färjeläget, ingen digital informationstavla tillåts på föreslagen plats, och fyra bullerutsatta villor utgår ur förslaget. I övrigt återremitteras ärendet till förvaltningen för ytterligare utredning.

Ärendet

Plan- och byggavdelningen efterfrågar kompletterande riktlinjer från nämnden i följande frågor, inför upprättande av samrådshandling:

1. Högsta antal våningar för bebyggelse väster om färjeläget i område 3 (TBAB).
2. Lämplig markanvändning i området öster om färjeläget i område 3.
3. Högsta antal våningar för bebyggelse öster om färjeläget i område 3.
4. Hantering av buller med bullerskärmar eller åtgärder vid fasad och tomt, flerbostadshus område 2 och 3.

Forts SBN § 164

Ett PM har tagits fram, *PM- Komplettering av riktlinjer inför upprättande av samrådshandling*, daterat 2013-06-14. Till PM:et hör tre bilagor. Syftet med PM:et är att utgöra underlag för diskussion om frågorna ovan. Syftet med PM:et är också att redovisa plan- och byggavdelningens förslag till hur bebyggelsen kan anpassas för att hantera buller och tillgodose behovet av parkering, utrymme kring färjeläget och mark för verksamheter.

Se bilaga 3 till PM, sid 40, för karta med områden som berörs av punkterna 1-4 utmärkta.

Plan- och byggavdelningens ståndpunkt och förslag till kompletterande riktlinjer inför fortsatt planarbete

Förslag till riktlinjer har delats upp under fyra rubriker enligt nedan.

Högsta antal våningar för bebyggelse väster om färjeläget i område 3 (TBAB).

Plan- och byggavdelningen har studerat hur TBAB:s förslag kan anpassas till planeringsförutsättningarna så att man lämnar plats för färjelägets behov, slipper åtgärder för buller samt minskar påverkan på landskapsbilden och särskilt vyn över Tjörnbron från väg 169. Se bilaga 2, *Plan- och byggavdelningens förslag till anpassning av bebyggelse*. Förslaget innebär att ett hus utgår, två hus uppförs till sju istället för åtta våningar, och tre hus uppförs till sex istället för åtta våningar. I de två sexvåningshus som ligger längst västerut inryms verksamheter på plan 3-6 respektive plan 6 eftersom dessa lägen fortfarande har för höga bullervärden för att man ska kunna föreslå bostäder. Antalet lägenheter minskar från ca 192 i TBAB:s förslag till ca 117. I och med att antalet lägenheter minskar kan en parkeringsplats per lägenhet inrymmas som parkering under hus (ca 96 platser) eller parkering mellan husen (ca 20 platser). Gästparkeringsplats föreslås anordnas längs vägen och på p-plats nordväst om husen, och kan samutnyttjas av gäster till boende och till Brattön.

1. Samrådsförslaget ska tillåta två hus till en höjd av högst 7 våningar och tre hus till en höjd av sex våningar i område 3, väster om Brattöns färjeläge. De lägre husen placeras väster om de högre enligt skiss bilaga 2, *Plan- och byggavdelningens förslag till anpassning av bebyggelse*.

Lämplig markanvändning i området öster om färjeläget i område 3

Det finns en efterfrågan från företag som vill etablera sig i området Myggenäs – Almön. Planområdet är strategiskt beläget i kommunen vad gäller kollektivtrafik och restid till Göteborg. Bilaga 2, *Plan- och byggavdelningens förslag till anpassning av bebyggelse*, visar hur kommunen kan utnyttja möjligheten att skapa byggrätter inte bara för bostäder, utan även för verksamheter, på kommunal mark. Området öster om färjeläget tas i anspråk för en byggnad som kan inrymma kontor eller andra arbetsplatser om ca 1500 kvm fördelat på tre plan, sammanbyggd med en lägre byggnad om ca 600 kvm som kan innehålla restaurang och andra verksamheter. Bryggdäck, småbåtshamn och allmän bastu föreslås för att göra området till en möjlig besökspunkt.

Forts SBN § 164

2. Samrådsförslaget ska i området öster om Brattöns färjeläge endast medge verksamheter.

Högsta antal våningar för bebyggelse öster om färjeläget i område 3

Bilaga 3, *Illustrationer som visar exploatörernas förslag*, visar att byggnaderna öster om Brattöns färjeläge får ett utsatt läge och stor påverkan på landskapsbilden. Det högre huset med sex till åtta våningar har dessutom en negativ påverkan på intrycket av den föreslagna bebyggelsen som helhet, eftersom det konkurrerar med den sammanhängande grupp med fem eller sex höghus som radas upp på Brattöns parkering.

3. Samrådsförslaget ska i området öster om Brattöns färjeläge medge att byggnad får uppföras till höst tre våningar längs berget, och att byggnad på bryggdäcket får uppföras till högst en våning.

Hantering av buller med bullerskärmar eller åtgärder vid fasad och tomt, flerbostadshus område 2 och 3

Plan- och byggavdelningen bedömer att bullerskärmar skulle få oacceptabelt stora konsekvenser för upplevelsen av Tjörns entré, eftersom skärmarna skulle ta bort utblickarna när man kommer ner från Tjörnbron. Vad gäller avsteg från naturvårdsverkets riktvärden gör plan- och byggavdelningen bedömningen att det är en problematisk strategi av två anledningar. För det första så är riktlinjerna tydliga med att sådana avsteg kan göras i större tätorter och städer, vilket gör riktlinjerna svåra att applicera på situationen i Myggenäs-Almön. För det andra så talar Boverkets Allmänna råd 2008:1, *Buller i planeringen*, för att man vid avsteg från riktlinjerna måste kunna ordna en så kallad "tyst sida", vilket kan bli svårt när man bygger punkthus. Bilaga 2, *Plan- och byggavdelningens förslag till anpassning av bebyggelse*, visar därför hur man kan anpassa bebyggelsen i område 3 i höjd för att slippa göra åtgärder för buller. Samma principer kan användas i område 2.

4. I samrådsförslaget ska trafikbuller från väg 160 hanteras genom att man undviker att bygga bostäder i lägen som beräknas utsättas för buller som överstiger naturvårdsverkets riktvärden om högst 55 dB(A) vid fasad.

Plan- och byggavdelningens förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås besluta att anta föreslagna kompletterande riktlinjer nr 1 – 4 enligt ovan inför upprättande av samrådshandlingar.

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att anta föreslagna kompletterande riktlinjer nr 1 – 4 enligt ovan inför upprättande av samrådshandlingar.

SBN § 165

Dnr 2013/93

Yttrande över samrådshandlingar – Detaljplan för bostäder vid Tjuvkils huvud, Tjuvkil 2:67, Kungälv kommun

Ärendebeskrivning

Kungälv kommun har utarbetat ett förslag till ny bostadsbebyggelse omfattande 250 bostäder i Tjuvkil. Planområdet ligger mellan Hamnvägen och väg 168 (Marstrandsvägen). Tjörns kommun har i remiss erbjudits att yttra sig över samrådshandlingarna.

Plan- och byggavdelningens bedömning

Tjörns kommun har i sin översiktsplan 2013 redovisat intentioner om en framtida tunnelförbindelse mellan Rönnäng och Instön/Tjuvkil. Det aktuella området skulle kunna beröras av intressen som kan uppkomma vid en eventuell framtida ny fast förbindelse mellan Tjörn och fastlandet.

Länstyrelsen har vid samråd om Tjörns översiktsplan sammanfattat sin syn:

”Aktuell plan medger en nu framtida fast förbindelse till fastlandet i södra delen av ön. Länstyrelsen hr förståelse för argumenten till kommunens förslag om ytterligare förbindelse med fastlandet men anser att denna fråga kräver en omfattande mellankommunal och regional diskussion om den framtida transportinfrastrukturen. De frågor som tas upp i Trafikverkets yttrande (20011-11-11) om finansiering, kapacitet i vägnätet i Kungälv och Göteborgs kommuner, eventuell konflikt med farled osv. måste belysas. Ytterligare utredning och samhällsekonomisk analys avseende fastlandsförbindelse krävs. Den politiska processen för resurstilldelning sker genom en planeringsprocess där Västra Götalandsregionen är planupprättare. Länstyrelsen bedömer med stöd av Trafikverket denna typ av förbindelse som mycket kostsam. Fyrstegsprincipen skall tillämpas vid fortsatt utredning.”

Kungälv har i sitt yttrande över översiktsplanen uttalat ”förståelse för Tjörns behov av ytterligare landförbindelse utöver Tjörnbron. Förslaget väcker dock många frågor såsom kostnader konsekvenser för natur och miljö, ytterligare alternativ, biltunnel/kollektivtrafiktunnel m.m. som behöver utredas och analyseras vidare. Ett brett samarbete mellan berörda kommuner, GR, Länstyrelsen och Trafikverket föreslås.”

En ny fast förbindelse måste sannolikt också kombineras med en ny och bättre vägsträckning mellan E6 och tunneln med stor anpassning till trafiksäkerhet och de störningar denna kan komma att medföra på befintlig bebyggelse. Det aktuella nybyggnadsområdet ligger omringat av bebyggelse där trafikstörningar snarast bör begränsas. Det kan därför ej bedömas som sannolikt att en ny anslutningsväg mellan Tjörn och E6 skulle kunna motiveras till ett läge där denna skulle kunna komma i konflikt med den tilltänkta bebyggelsen.

Forts SBN § 165

Plan- och byggavdelningens förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden föreslår att KS avger remissvar enligt följande:

Tjörns kommun har inget att erinra mot ny bostadsbebyggelse på fastigheten Tjuvkiel 2:67, Kungälv kommun.

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

Samhällsbyggnadsnämnden föreslår att KS avger remissvar enligt följande:

Tjörns kommun har inget att erinra mot ny bostadsbebyggelse på fastigheten Tjuvkiel 2:67, Kungälv kommun.

Exp.

KS

SBN § 166

Dnr 2013/145

Planprioriteringar

Ärendebeskrivning

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

Sedan senaste prioriteringen 2013-04-17 har tre nya begäranden om planbesked inkommit:

- Hövik 3:33 Bostäder
- Häggvall 4:1 Bostäder, sjöbodas, bryggor
- Björholmen 1:4 m fl. Verksamheter, marina, hotell, bostäder

Utöver detta har två kompletteringar till redan prioriterade ansökningar inkommit:

- Rönnäng 1:27
- Dyrön S:1

Vid sammanträde 130417 SBN § 78 gav nämnden förvaltningen i uppdrag att återkomma med närmare presentation av samtliga inlämnade planansökningar för eventuell omprioritering enligt nya PBL och nya ÖP, där även framtida VA-lösningar ska tas hänsyn till.

Plan- och byggavdelningens bedömning

- *Hövik 3:33*

Området ligger på gränsen till utvecklingsområde för helårsbebyggelse enligt ÖP03. Enligt ÖP13 (ej antagen) ligger området inom tätortsutveckling (Höviksnäs). Flera registrerade fornlämningar finns i området. 2005 ställde sig kommunen positiva till en planansökan i området. 2010 söktes förhandsbesked för tre tomter på fastighetens södra del. I beslutet framgår att kommunen begärt komplettering gällande dagvattenproblematik och tillfartsväg. Någon komplettering inkom ej.

- *Häggvall 4:1*

Ansökan har tidigare varit uppe för behandling och fick ett avslag (20110427) Motiveringen var då följande: Området ligger inom området för långsiktig tätortsutveckling men ej inom det område som täcks av tätortsstudien. Även om områdets läge är ganska bra i förhållande till kommunikationer så finns det redan intresse för att bygga på platser i och i kring Myggenäs/Almön/Almönsund som ligger bättre till strategiskt. Om området skall bebyggas behöver även infarten från väg 169 förbättras. Sedan detta beslut fattades har projekteringen av VA kommit längre och tekniska avdelningen bedömer att VA kommer att vara färdigt innan en eventuell detaljplan är antagen. På annan del av Häggvall 4:1 sydväst om den föreslagna exploateringen planerar kommunen VA-ledningar och GC-väg.

Forts SBN § 166

I övrigt bedömer plan- och byggavdelningen att förutsättningarna är ungefär de samma som vid beslutet 2011. På grund av att området är kuperat så det troligt att det inte är lämpligt med så många tomter som sökande önskar.

- *Björholmen 4:1 mfl.*

Sökande vill ändra befintlig plan för att skapa möjlighet till utökat hotell och konferensverksamhet. Sökande vill även lägga till möjlighet till boende. Dels för sin egen fastighet men också för grannfastigheten. Grannfastigheten är planlagd för vandrarhem men ägs idag av en bostadsrättsförening. Inledningsvis bör kommunen ha en uppfattning om bostäder och därmed en risk för privatisering av området är lämpligt och önskvärt. En privatisering kan medföra konsekvenser och begränsa möjligheterna för det rörliga friluftslivet i området. Planavdelningen bedömer att tillåtande av bostäder väcker ett flertal frågor. Bland annat så föreskriver gällande plan ingen lägsta nivå från havsnivån för byggnationen. I och med de nya riktlinjerna från länsstyrelsen gällande stigande vatten så kan den frågan bli aktuell vid en planändring. Björholmen ligger också i en känslig miljö med Stigfjordens naturreservat och delar av området ligger inom strandskydd. Planavdelningen bedömer att om nämnden prioriterar ansökan så bör detta göras med förbehållet att inte tillåta bostäder i området.

Prioriteringsunderlag med bedömningar från planavdelningen föreligger för nya ansökningar samt samtliga redan prioriterad ansökningar i grupp 1 och 2.

Planavdelningen bedömer att inkomna kompletteringar för Dyrön S:1 och Rönnäng 1:27 främst är förtydligande av tidigare ansökningar som inte påverkar ansökningarnas prioritet.

Plan- och byggavdelningens förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås besluta att ge ansökningarna för Häggvall 4:1 och Hövik 3:33 prioritet 2 i enlighet med föreliggande prioriteringsunderlag.

Förvaltningen har ej placerat in Björholmen i sitt förslag till beslut utan överlåter det till nämnden att bedöma ansökans prioritet.

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

1. Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att tidigare planansökningar givna prioritet 2 kvarstår, även planansökningar givna prioritet 1 kvarstår.
2. Nyinkomna planansökningar avseende Hövik 3:33 och Häggvall 4:1 ges prioritet 2.
3. Inkommen planansökan för Björholmen 4:1 m fl avvaktas tills nästa möte i september.

Handläggare: Lars-Erik Feuk

NN

NN

NN

SBN § 167

Dnr 2010/0577

Habborsby 2:24 (1)
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

Följande beslut har tidigare fattats i ärendet:

- Samhällsbyggnadsnämndens arbetsutskott § 172/2010-05-04 (delbeslut, ärendet prövas vidare utan krav på detaljplan)
- Samhällsbyggnadsnämndens arbetsutskott § 345/2010-10-25 (positivt förhandsbesked meddelas)
- Samhällsbyggnadsnämnden § 268/2011-09-21 (positivt förhandsbesked meddelas).

För bedömningar och beslutsformuleringar hänvisas till protokollen tillhörande besluten.

Ärendebeskrivning

Ansökan om förhandsbesked inkom ursprungligen 2010-04-14. Ansökan prövas därför i förhållande till den äldre plan- och bygglagen (ÄPBL), som gällde för ärenden inkomna före den 2 maj 2011. Med anledning av inkomna erinringar påpekas också, att ärendet prövas i förhållande till den nu gällande översiktsplanen för Tjörn, det vill säga ÖP 03.

Ursprunglig handläggning av ärendet resulterade i följande beslutsunderlag:

- Yttrande från Bohusläns museum daterat 2010-06-14
- Skrivelse från Tjörns Naturskyddsförening daterad 2010-06-10
- Skrivelse från ägare till fastigheten Gälov 2:7 daterad 2010-05-30
- Skrivelse från ägare till fastigheterna Gälov 2:8, 2:9 och 2:10 daterad 2010-06-06
- Skrivelse från ägare till fastigheten Gälov 2:9 instämplad 2010-06-14
- Skrivelse från sökande daterad 2010-07-09.

Forts SBN § 167

Samhällsbyggnadsnämndens arbetsutskott beslutade enligt § 345/2010-10-25 att meddela positiva förhandsbesked för uppförande av två stycken bostadshus.

Länsstyrelsen beslutade 2011-03-10 att upphäva meddelade förhandsbesked och lämnade ärendena åter till nämnden för ny handläggning.

Länsstyrelsen bedömde sammanfattningsvis, att det ska finnas utredning, som belyser frågan om vattenförekomst och risken för skada på befintliga vattentäkter innan förhandsbesked kan meddelas. Vidare bedömde länsstyrelsen motiven för samhällsbyggnadsnämndens beslut bristfälligt redovisade och att förvaltningslagens krav på denna punkt inte uppfylldes.

Sökande inkom 2011-03-17 med intyg om sannolik vattenförekomst (daterad 2011-01-10) från Bengt Jonssons Brunnsborring AB.

Samhällsbyggnadsnämnden meddelade på nytt positivt förhandsbesked enligt § 268/2011-09-21. Samhällsbyggnadsnämndens ställningstagande motiverades nu mer ingående och baserades i vattenfrågan på intyg från Bengt Jonssons Brunnsborring AB.

Länsstyrelsen beslutade 2012-04-20 på nytt att upphäva det överklagade beslutet och återlämnade ärendet till nämnden för ny handläggning.

Länsstyrelsen ställde krav på att samhällsbyggnadsnämnden ska inhämta underlag, som behandlar risken för skador på befintliga vattentäkter.

I skrivelse ej daterad men instämplad 2012-11-22 från sökande kommenteras dagvattenfrågan.

Nytt intyg, daterat 2012-11-27 från Bengt Jonssons Brunnsborring AB har inkommit. Av detta intyg framgår bland annat följande:

Med hänsyn tagen till terrängens beskaffenhet och resultaten från tidigare borrhningar kan på goda grunder tillstyrkas sannolikheten att det också på Habborsby 2:24 kommer att finnas vatten för hushållsändamål i tillräcklig mängd och utan att påverka befintliga vattentäkter vid djupborring av vattenbrunn på fastigheten.

Med en planerad vattenbrunnspacering på ett avstånd av cirka 100 meter från närmaste vattentäkt blir risken för påverkan minimal på befintliga vattentäkter.

Intyget baseras på okulärbesiktning av markens beskaffenhet samt placering av kringliggande vattentäkter. Vidare utgås det från tidigare borrhningar och SGUs brunnsarkiv.

Forts SBN § 167

Miljöavdelningen framhåller i kompletterande yttrande daterat 2012-11-29 bland annat följande:

Risk för kontaminering av befintliga vattentäkter i området på grund av ny avloppsanläggning bedöms minimal, då det inom avstyckningarna/stamfastigheten finns gott om utrymmer för att placera en avloppsanläggning på ett erforderligt avstånd från befintliga vattentäkter.

På förfrågan från tekniska avdelningen till Boverket framgår av svaret daterat 2012-10-30 från Boverket följande:

Vi har diskuterat ärendet i vår grupp tillsammans med Boverkets rättschef och kommer fram till att vi inte har något svar. Vi vet inte hur långt undersökningsplikten sträcker sig vare sig för den sökande eller för den del för kommunen.

Det bästa ni kan göra är nog som du själv säger att ni först sätter er ned med länsstyrelsen och pratar om det hela och gemensamt försöker hitta ett sätt att komma vidare.

Det är också möjligt för kommunen att överklaga ett beslut i länsstyrelsen om det går emot kommunen. Och det vore kanske inte så dumt om frågan blev prövad i en högre instans.

Vi är nyfikna på hur ärendet kommer att lösas så du får mycket gärna hålla mig/ oss informerade om den fortsatta gången.

Vid förfrågan till några kommuner inom Västra Götalands län framkom, att de flesta inte alls utreder vattenfrågan i förhandsbeskedsstadiet, medan en av de tillfrågade kommunerna kräver borrning med propumpning.

Berörda grannar bereds 2012-12-21 på nytt tillfälle att yttra sig över ansökan samt det kompletterade beslutsunderlaget.

Skrivelse daterad 2013-01-12 har inkommit. Skrivelsen har undertecknats av ägare till fastigheterna Gälov 2:7, 2:8, 2:9 och 2:10.

Sökande har beretts tillfälle att yttra sig över nu inkomna erinringar. Sökande har inte inkommit med sådan skrivelse.

Erinringarna från berörda grannar från maj och juni 2010 samt från december 2012 och januari 2013 omfattar i huvudsak följande punkter:

- Strider mot kommunens riktlinjer i översiktsplanen.
- Ändring av områdets karaktär från landsbygdsmiljö till villaområde.
- Påverkan på mark med stora natur- och kulturmiljövärden.
- Påverkan på område med fornminnen.
- Föreslagen tomtstorlek är för stor och medför risk för ytterligare avstyckning.
- Ökad belastning på väg tillhörande vägsamfälligheten "Furusäter – Valla kyrka".

Forts SBN § 167

- Avskärmning från intilliggande natur.
- Störande insyn.
- Begränsning av inkommande solljus.
- Risk för skador på omgivande bebyggelse på grund av byggnadsarbeten.
- Risk för skador på omgivande vattentäcker.
- Risk för problem med avlopp och dagvatten.
- Risk för störning av el- och teleförbindelser på grund av byggnadsarbeten.
- Synpunkter på att väg anlagts olämpligt avseende dränering och avvattning samt befintliga el- och teleledningar.
- Arbeten med anläggande av väg har utförts på ett störande sätt.
- Beskrivning av nedskräpning av annat markområde.
- Risk för nedskräpning även av nu aktuell plats.
- Tveksamhet mot att föreslaget bostadshus avses användas av sökande.
- Klagomål över att berörda grannar hörts via vanligt brev istället för via rekommenderad post.

Det konstateras, att samhällsbyggnadsnämndens arbetsutskott och samhällsbyggnadsnämnden vid två tidigare tillfällen meddelat positivt förhandsbesked, och att dessa beslut upphävts av länsstyrelsen. Samma ansökan prövas nu för en tredje gång. Prövningen utgår nu från det utvidgade underlagsmaterialet i ärendet

Det noteras särskilt, att samhällsbyggnadsnämnden under en begränsad tidsperiod ungefärligen från 2004 fram till 2011 på grund av brist på tomtmark inom tätorterna meddelade ett utökat antal förhandsbesked på landsbygden. Detta förfarande fastlades genom särskilt beslut i miljö- och byggnämnden och kommunfullmäktige hösten 2004. Denna ansökan inkom och har prövats i samhällsbyggnadsnämnden utifrån dessa riktlinjer.

Det noteras vidare att det i separat ärende också ansöks om ytterligare bostadshus på intilliggande mark.

Mark- och vattenområden ska användas för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företräde ska ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning (2 kap 1 § ÄPBL).

Bebyggelse ska lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till bland annat möjligheterna att ordna trafik, vattenförsörjning och avlopp samt möjligheterna att förebygga vatten- och luftföroreningar (2 kap 3 § ÄPBL).

Forts SBN § 167

Byggnader ska placeras och utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- eller landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen. Byggnader skall ha en yttre form och färg som är estetiskt tilltalande, lämpliga för byggnaderna som sådana och som ger en god helhetsverkan (3 kap 1 § plan- och bygglagen, ÄPBL).

Byggnader ska placeras och utformas bland annat så att de eller deras avsedda användning inte medför fara eller betydande olägenheter för omgivningen (3 kap 2 § ÄPBL).

Plan- och byggavdelningens synpunkter och förslag till beslut

Erforderlig utredningsnivå för bedömning av VA-frågan

Stadsarkitekt Tore Järvengren gör under januari 2013 följande bedömning i VA-frågan:

Prövning av förhandsbesked förutsätts vara en lokaliseringsprövning, som ska vara enkel och billig för sökande. Det ställs inte krav på husritningar eller teknisk specifikation i övrigt. Det bedöms i konsekvens med detta inte heller rimligt att ställa krav på andra kostsamma utredningar. Sådana utredningar bör i den mån de behövs förskjutas till bygglovsfasen. I förhandsbeskedet bedöms det vara tillräckligt att informera om att krav ställs på erforderliga utredningar innan bygglov kan beviljas.

Vid kontakten med Bengt Jonssons Brunnsborning AB, har dock plan- och byggavdelningen efterfrågat att intygen om tillgång på vatten fortsättningsvis kompletteras med en översiktlig bedömning av påverkan på kringliggande vattentäcker. Detta bedöms fortfarande vara en rimlig utredningsinsats i förhandsbeskedsstadiet med för sökande rimlig kostnad.

Det kompletterade intyget från Bengt Jonssons Brunnsborning AB och det kompletterade yttrandet från miljöavdelningen bedöms innebära tillräckligt beslutsunderlag i förhandsbeskedsstadiet. Erforderlig utredningsnivå har lagts fast med utgångspunkt från syftet med förhandsbeskeden, Boverkets svar och utredningsnivån i kringliggande kommuner.

Underlaget visar, att nytt bostadshus kan lokaliseras på platsen med rimlig säkerhet i förhållande till kringliggande vattentäcker.

Utifrån tidigare och kompletterat beslutsunderlag bedöms platsen lämpad att ta i anspråk för bebyggelse med hänsyn till de boendes och övrigas hälsa och säkerhet, möjlighet att ordna vattenförsörjning och avlopp samt möjlighet att förebygga vattenföroreningar. Förslaget bostadshus bedöms ur VA-synpunkt inte medföra fara eller betydande olägenhet för omgivningen. Kraven i 2 kap 3 § och 3 kap 2 § plan- och bygglagen (ÄPBL) bedöms uppfyllas, när det gäller lösning av VA-frågan i förhandsbeskedsstadiet.

Forts SBN § 167

Att ställa krav på ytterligare utredningsnivå, exempelvis borring med propumpning möjligen kompletterat med ytterligare geologiska och/eller geohydrologiska utredningar, bedöms belasta sökande med alltför kostsam ansökan, leda till alltför lång handläggningstid och strida mot syftet med institutet förhandsbesked.

Platsens lämplighet för bebyggelse i övrigt

Bygglövshandläggare Lars-Erik Feuk gör följande bedömning:

Plan- och byggavdelningen utgår från samhällsbyggnadsnämndens tidigare inriktning i ärendet och bemötande av granneyttrande samt det nu utvidgade beslutsunderlaget.

Förutsättningarna att avleda dagvatten så att det ej utgör något problem för grannar bedöms föreligga då föreslagna tomter ligger högre än de befintliga granntomterna och avledning av dagvatten kan med fördel samordnas med avloppet från tomterna.

I gällande översiktsplan ÖP 03 utgås från att byggandet på landsbygden ska vara begränsat och ny bebyggelse huvudsakligen lokaliseras inom eller i anslutning till tätorterna. Det anges i översiktsplanen på vilka grunder ny bebyggelse får lokaliseras på landsbygden. Miljö- och byggnämnden och kommunfullmäktige har dock hösten 2004 fattat särskilt beslut om utökat byggande på landsbygden så länge bristen på tomtmark i anslutning till tätorterna kvarstår. Denna brist på tomtmark har åtgärdats. Det bedöms dock rimligt att prövning av ansökan nu fullföljs utifrån de kriterier, som gällt under tidigare prövning av ärendet.

Föreslagen lokalisering bedöms därmed vara i överensstämmelse med översiktsplanens riktlinjer kombinerat med särskilt beslut om riktlinjer för utökat byggande på landsbygden.

Aktuellt område har inte i kommunens översiktsplan eller kulturmiljövårdsprogram utpekats som särskilt värdefullt med avseende på natur- eller kulturmiljövården. Inom området gäller översiktsplanens allmänna riktlinjer och lagstiftningens allmänna hänsynsregler.

Lokalisering av föreslaget bostadshus bedöms vara förenligt med översiktsplanen.

Aktuell ansökan avser ett bostadshus illustrerat ca 20 meter från gräns till närmaste tomtgräns och ca 25 meter från närmaste bostadshus. Det noteras, att bostadshusets slutliga placering och utformning prövas vid kommande bygglovsprövning.

Forts SBN § 167

Komplettering av befintlig bebyggelse omfattande 4 stycken bostadshus med två nya bostadshus innebär en förändring av närmiljön, men bedöms inte medföra fara eller betydande olägenhet för omgivningen.

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

Sammanvägd helhetsbedömning av ärendet

Kraven i 2 och 3 kap plan- och bygglagen bedöms uppfyllas för lokalisering av föreslaget bostadshus med tillhörande VA.

Förutsättningarna i 8 kap 12 § plan- och bygglagen (ÄPBL) för att meddela positivt förhandsbesked bedöms uppfyllas.

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås meddela positivt förhandsbesked.

Samhällsbyggnadsnämndens bedömning

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

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

1. Positivt förhandsbesked meddelas för lokalisering av bostadshus.
2. Byggnaden bör ges traditionell volym med ljusmålade (helst vita) träfasader och tak beläggas med matt röda takpannor.
3. Ansökan om bygglov ska inlämnas till samhällsbyggnadsnämnden inom två år, dock senast 2012-10-25.
4. Byggnadsarbeten får inte påbörjas utan gällande bygglov.
5. Vatten av tillräcklig mängd och kvalité ska styrkas innan bygglov kan beviljas.
6. Lantmäteriet rekommenderas att i samband med kommande fastighetsbildning ta hänsyn till samhällsbyggnadsnämndens bedömning gällande passage och tomtstorlek.

Detta beslut kan överklagas hos länsstyrelsen, se bilagd skrivelse.

Delgivning: NN
NN
NN
NN
NN

Handläggare: Lars-Erik Feuk

NN

NN

NN

SBN § 168

Dnr 2010/0578

Habborsby 2:24 (2)

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

Följande beslut har tidigare fattats i ärendet:

- Samhällsbyggnadsnämndens arbetsutskott § 172/2010-05-04 (delbeslut, ärendet prövas vidare utan krav på detaljplan)
- Samhällsbyggnadsnämndens arbetsutskott § 345/2010-10-25 (positivt förhandsbesked meddelas)
- Samhällsbyggnadsnämnden § 269/2011-09-21 (positivt förhandsbesked meddelas).

För bedömningar och beslutsformuleringar hänvisas till protokollen tillhörande besluten.

Ärendebeskrivning

Ansökan om förhandsbesked inkom ursprungligen 2010-04-14. Ansökan prövas därför i förhållande till den äldre plan- och bygglagen (ÄPBL), som gällde för ärenden inkomna före den 2 maj 2011. Med anledning av inkomna erinringar påpekas också, att ärendet prövas i förhållande till den nu gällande översiktsplanen för Tjörn, det vill säga ÖP 03.

Ursprunglig handläggning av ärendet resulterade i följande beslutsunderlag:

- Yttrande från Bohusläns museum daterat 2010-06-14
- Skrivelse från Tjörns Naturskyddsförening daterad 2010-06-10
- Skrivelse från ägare till fastigheten Gälov 2:7 daterad 2010-05-30
- Skrivelse från ägare till fastigheterna Gälov 2:8, 2:9 och 2:10 daterad 2010-06-06
- Skrivelse från ägare till fastigheten Gälov 2:9 instämplad 2010-06-14
- Skrivelse från sökande daterad 2010-07-09.

Forts SBN § 168

Samhällsbyggnadsnämndens arbetsutskott beslutade enligt § 345/2010-10-25 att meddela positiva förhandsbesked för uppförande av två stycken bostadshus.

Länsstyrelsen beslutade 2011-03-10 att upphäva meddelade förhandsbesked och lämnade ärendena åter till nämnden för ny handläggning.

Länsstyrelsen bedömde sammanfattningsvis, att det ska finnas utredning, som belyser frågan om vattenförekomst och risken för skada på befintliga vattentäkter innan förhandsbesked kan meddelas. Vidare bedömde länsstyrelsen motiven för samhällsbyggnadsnämndens beslut bristfälligt redovisade och att förvaltningslagens krav på denna punkt inte uppfylldes.

Sökande inkom 2011-03-17 med intyg om sannolik vattenförekomst (daterad 2011-01-10) från Bengt Jonssons Brunnsborrning AB.

Samhällsbyggnadsnämnden meddelade på nytt positivt förhandsbesked enligt § 269/2011-09-21. Samhällsbyggnadsnämndens ställningstagande motiverades nu mer ingående och baserades i vattenfrågan på intyg från Bengt Jonssons Brunnsborrning AB.

Länsstyrelsen beslutade 2012-04-20 på nytt att upphäva det överklagade beslutet och återlämnade ärendet till nämnden för ny handläggning.

Länsstyrelsen ställde krav på att samhällsbyggnadsnämnden ska inhämta underlag, som behandlar risken för skador på befintliga vattentäkter.

I skrivelse ej daterad men instämplad 2012-11-22 från sökande kommenteras dagvattenfrågan.

Nytt intyg, daterat 2012-11-27 från Bengt Jonssons Brunnsborrning AB har inkommit. Av detta intyg framgår bland annat följande:

Med hänsyn tagen till terrängens beskaffenhet och resultaten från tidigare borrningar kan på goda grunder tillstyrkas sannolikheten att det också på Habborsby 2:24 kommer att finnas vatten för hushållsändamål i tillräcklig mängd och utan att påverka befintliga vattentäkter vid djupborrning av vattenbrunn på fastigheten.

Med en planerad vattenbrunnspacering på ett avstånd av cirka 100 meter från närmaste vattentäkt blir risken för påverkan minimal på befintliga vattentäkter.

Intyget baseras på okulärbesiktning av markens beskaffenhet samt placering av kringliggande vattentäkter. Vidare utgås det från tidigare borrningar och SGUs brunnsarkiv.

Forts SBN § 168

Miljöavdelningen framhåller i kompletterande yttrande daterat 2012-11-29 bland annat följande:

Risk för kontaminering av befintliga vattentäkter i området på grund av ny avloppsanläggning bedöms minimal, då det inom avstyckningarna/stamfastigheten finns gott om utrymmer för att placera en avloppsanläggning på ett erforderligt avstånd från befintliga vattentäkter.

På förfrågan från tekniska avdelningen till Boverket framgår av svaret daterat 2012-10-30 från Boverket följande:

Vi har diskuterat ärendet i vår grupp tillsammans med Boverkets rättschef och kommer fram till att vi inte har något svar. Vi vet inte hur långt undersökningsplikten sträcker sig vare sig för den sökande eller för den del för kommunen.

Det bästa ni kan göra är nog som du själv säger att ni först sätter er ned med länsstyrelsen och pratar om det hela och gemensamt försöker hitta ett sätt att komma vidare.

Det är också möjligt för kommunen att överklaga ett beslut i länsstyrelsen om det går emot kommunen. Och det vore kanske inte så dumt om frågan blev prövad i en högre instans.

Vi är nyfikna på hur ärendet kommer att lösas så du får mycket gärna hålla mig/oss informerade om den fortsatta gången.

Vid förfrågan till några kommuner inom Västra Götalands län framkom, att de flesta inte alls utreder vattenfrågan i förhandsbeskedsstadiet, medan en av de tillfrågade kommunerna kräver borrning med propumpning.

Berörda grannar bereds 2012-12-21 på nytt tillfälle att yttra sig över ansökan samt det kompletterade beslutsunderlaget.

Skrivelse daterad 2013-01-12 har inkommit. Skrivelsen har undertecknats av ägare till fastigheterna Gälov 2:7, 2:8, 2:9 och 2:10.

Sökande har beretts tillfälle att yttra sig över nu inkomna erinringar. Sökande har inte inkommit med sådan skrivelse.

Erinringarna från berörda grannar från maj och juni 2010 samt från december 2012 och januari 2013 omfattar i huvudsak följande punkter:

- Strider mot kommunens riktlinjer i översiktsplanen.
- Ändring av områdets karaktär från landsbygdsmiljö till villaområde.
- Påverkan på mark med stora natur- och kulturmiljövärden.
- Påverkan på område med fornminnen.
- Föreslagen tomtstorlek är för stor och medför risk för ytterligare avstyckning.
- Ökad belastning på väg tillhörande vägsamfälligheten "Furusäter – Valla kyrka".

Forts SBN § 168

- Avskärmning från intilliggande natur.
- Störande insyn.
- Begränsning av inkommande solljus.
- Risk för skador på omgivande bebyggelse på grund av byggnadsarbeten.
- Risk för skador på omgivande vattentäcker.
- Risk för problem med avlopp och dagvatten.
- Risk för störning av el- och teleförbindelser på grund av byggnadsarbeten.
- Synpunkter på att väg anlagts olämpligt avseende dränering och avvattning samt befintliga el- och teleledningar.
- Arbeten med anläggande av väg har utförts på ett störande sätt.
- Beskrivning av nedskräpning av annat markområde.
- Risk för nedskräpning även av nu aktuell plats.
- Tveksamhet mot att föreslaget bostadshus avses användas av sökande.
- Klagomål över att berörda grannar hörts via vanligt brev istället för via rekommenderad post.

Det konstateras, att samhällsbyggnadsnämndens arbetsutskott och samhällsbyggnadsnämnden vid två tidigare tillfällen meddelat positivt förhandsbesked, och att dessa beslut upphävts av länsstyrelsen. Samma ansökan prövas nu för en tredje gång. Prövningen utgår nu från det utvidgade underlagsmaterialet i ärendet

Det noteras särskilt, att samhällsbyggnadsnämnden under en begränsad tidsperiod ungefärligen från 2004 fram till 2011 på grund av brist på tomtmark inom tätorterna meddelade ett utökat antal förhandsbesked på landsbygden. Detta förfarande fastlades genom särskilt beslut i miljö- och byggnämnden och kommunfullmäktige hösten 2004. Denna ansökan inkom och har prövats i samhällsbyggnadsnämnden utifrån dessa riktlinjer.

Det noteras vidare att det i separat ärende också ansöks om ytterligare bostadshus på intilliggande mark.

Mark- och vattenområden ska användas för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företräde ska ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning (2 kap 1 § ÄPBL).

Bebyggelse ska lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till bland annat möjligheterna att ordna trafik, vattenförsörjning och avlopp samt möjligheterna att förebygga vatten- och luftföroreningar (2 kap 3 § ÄPBL).

Byggnader ska placeras och utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- eller landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen.

Forts SBN § 168

Byggnader skall ha en yttre form och färg som är estetiskt tilltalande, lämpliga för byggnaderna som sådana och som ger en god helhetsverkan (3 kap 1 § plan- och bygglagen, ÄPBL).

Byggnader ska placeras och utformas bland annat så att de eller deras avsedda användning inte medför fara eller betydande olägenheter för omgivningen (3 kap 2 § ÄPBL).

Plan- och byggavdelningens synpunkter och förslag till beslut

Erforderlig utredningsnivå för bedömning av VA-frågan

Stadsarkitekt Tore Järvengren gör under januari 2013 följande bedömning i VA-frågan:

Prövning av förhandsbesked förutsätts vara en lokaliseringsprövning, som ska vara enkel och billig för sökande. Det ställs inte krav på husritningar eller teknisk specifikation i övrigt. Det bedöms i konsekvens med detta inte heller rimligt att ställa krav på andra kostsamma utredningar. Sådana utredningar bör i den mån de behövs förskjutas till bygglovsfasen. I förhandsbeskedet bedöms det vara tillräckligt att informera om att krav ställs på erforderliga utredningar innan bygglov kan beviljas.

Vid kontakten med Bengt Jonssons Brunnsborring AB, har dock plan- och byggavdelningen efterfrågat att intygen om tillgång på vatten fortsättningsvis kompletteras med en översiktlig bedömning av påverkan på kringliggande vattentäkter. Detta bedöms fortfarande vara en rimlig utredningsinsats i förhandsbeskedsstadiet med för sökande rimlig kostnad.

Det kompletterade intyget från Bengt Jonssons Brunnsborring AB och det kompletterade yttrandet från miljöavdelningen bedöms innebära tillräckligt beslutsunderlag i förhandsbeskedsstadiet. Erforderlig utredningsnivå har lagts fast med utgångspunkt från syftet med förhandsbeskeden, Boverkets svar och utredningsnivån i kringliggande kommuner.

Underlaget visar, att nytt bostadshus kan lokaliseras på platsen med rimlig säkerhet i förhållande till kringliggande vattentäkter.

Utifrån tidigare och kompletterat beslutsunderlag bedöms platsen lämpad att ta i anspråk för bebyggelse med hänsyn till de boendes och övrigas hälsa och säkerhet, möjlighet att ordna vattenförsörjning och avlopp samt möjlighet att förebygga vattenföroreningar. Förslaget bostadshus bedöms ur VA-synpunkt inte medföra fara eller betydande olägenhet för omgivningen. Kraven i 2 kap 3 § och 3 kap 2 § plan- och bygglagen (ÄPBL) bedöms uppfyllas, när det gäller lösning av VA-frågan i förhandsbeskedsstadiet.

Forts SBN § 168

Att ställa krav på ytterligare utredningsnivå, exempelvis borring med propumpning möjligen kompletterat med ytterligare geologiska och/eller geohydrologiska utredningar, bedöms belasta sökande med alltför kostsam ansökan, leda till alltför lång handläggningstid och strida mot syftet med institutet förhandsbesked.

Platsens lämplighet för bebyggelse i övrigt

Bygglövshandläggare Lars-Erik Feuk gör följande bedömning:

Plan- och byggavdelningen utgår från samhällsbyggnadsnämndens tidigare inriktning i ärendet och bemötande av granneyttrande samt det nu utvidgade beslutsunderlaget.

Förutsättningarna att avleda dagvatten så att det ej utgör något problem för grannar bedöms föreligga då föreslagna tomter ligger högre än de befintliga granntomterna och avledning av dagvatten kan med fördel samordnas med avloppet från tomterna.

I gällande översiktsplan ÖP 03 utgås från att byggandet på landsbygden ska vara begränsat och ny bebyggelse huvudsakligen lokaliseras inom eller i anslutning till tätorterna. Det anges i översiktsplanen på vilka grunder ny bebyggelse får lokaliseras på landsbygden. Miljö- och byggnämnden och kommunfullmäktige har dock hösten 2004 fattat särskilt beslut om utökad byggande på landsbygden så länge bristen på tomtmark i anslutning till tätorterna kvarstår. Denna brist på tomtmark har åtgärdats. Det bedöms dock rimligt att prövning av ansökan nu fullföljs utifrån de kriterier, som gällt under tidigare prövning av ärendet.

Föreslagen lokalisering bedöms därmed vara i överensstämmelse med översiktsplanens riktlinjer kombinerat med särskilt beslut om riktlinjer för utökad byggande på landsbygden.

Aktuellt område har inte i kommunens översiktsplan eller kulturmiljövårdsprogram utpekats som särskilt värdefullt med avseende på natur- eller kulturmiljövården. Inom området gäller översiktsplanens allmänna riktlinjer och lagstiftningens allmänna hänsynsregler.

Lokalisering av föreslaget bostadshus bedöms vara förenligt med översiktsplanen.

Aktuell ansökan avser ett bostadshus illustrerat ca 20 meter från gräns till närmaste tomtgräns och ca 25 meter från närmaste bostadshus. Det noteras, att bostadshusets slutliga placering och utformning prövas vid kommande bygglovsprövning.

Forts SBN § 168

Komplettering av befintlig bebyggelse omfattande 4 stycken bostadshus med två nya bostadshus innebär en förändring av närmiljön, men bedöms inte medföra fara eller betydande olägenhet för omgivningen.

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

Sammanvägd helhetsbedömning av ärendet

Kraven i 2 och 3 kap plan- och bygglagen bedöms uppfyllas för lokalisering av föreslaget bostadshus med tillhörande VA.

Förutsättningarna i 8 kap 12 § plan- och bygglagen (ÄPBL) för att meddela positivt förhandsbesked bedöms uppfyllas.

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås meddela positivt förhandsbesked.

Samhällsbyggnadsnämndens bedömning

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

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

1. Positivt förhandsbesked meddelas för lokalisering av bostadshus.
2. Byggnaden bör ges traditionell volym med ljusmålade (helst vita) träfasader och tak beläggas med matt röda takpannor.
3. Ansökan om bygglov ska inlämnas till samhällsbyggnadsnämnden inom två år, dock senast 2012-10-25.
4. Byggnadsarbeten får inte påbörjas utan gällande bygglov.
5. Vatten av tillräcklig mängd och kvalitet ska styrkas innan bygglov kan beviljas.
6. Lantmäteriet rekommenderas att i samband med kommande fastighetsbildning ta hänsyn till samhällsbyggnadsnämndens bedömning gällande passage och tomtstorlek.

Detta beslut kan överklagas hos länsstyrelsen, se bilagd skrivelse.

Delgivning: NN
NN
NN
NN
NN

Handläggare: Lars-Erik Feuk

NN

NN

NN

SBN § 169

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.

Tidigare behandling

Samhällsbyggnadsnämnden har enligt SBN § 38/2013-03-06 beslutat att ärendet prövas vidare.

Ärendebeskrivning

Ärendet har prövats vidare med inhämtande av beslutsunderlag.

Bohusläns museum har i skrivelse daterad 2013-03-21 inget att erinra.

Tjörns naturskyddsförening tillstyrker i skrivelse daterad 2013-04-13 förhandsbesked.

Miljöavdelningen tillstyrker i skrivelse daterad 2013-06-04 att ett bostadshus uppförs.

Magnus Jonsson, Bengt Jonssons Brunnsborrning AB bedömer i en skrivelse daterad 2013-04-18 att det på goda grunder kommer att finnas vatten för hushållsändamål i tillräcklig mängd och utan påverkan på befintliga vattentäkter.

Berörda grannar har beretts tillfälle att yttra sig över ansökan.

Ägare till fastigheterna Krommeröd 1:6, 1:8 och 1:13, har inkommit med gemensam erinran ankomststämplad 2013-04-04.

Sökanden har i skrivelse ankomststämplad 2013-04-25 kommenterat inkomna erinringar.

Forts SBN § 169

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

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

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

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

Plan- och byggavdelningens synpunkter och förslag till beslut

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

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

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

Aktuell plats bedöms lämplig att ta i anspråk för bebyggelse.

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

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

Samhällsbyggnadsnämndens bedömning

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

Forts SBN § 169

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

- 1 Meddela positivt förhandsbesked för lokalisering av bostadshus.
- 2 Byggnaden bör ges traditionell volym med ljusmålade (helst vita) träfasader och tak beläggas med matt röda takpannor.
- 3 Ansökan om bygglov ska inlämnas till samhällsbyggnadsnämnden inom två år, dock senast 17 april 2015.
- 4 Byggnadsarbeten får inte påbörjas utan gällande bygglov.

Detta beslut kan överklagas hos länsstyrelsen, se bilagd skrivelse.

Delgivning: NN
NN
NN
NN

Handläggare: Helén Thomasson

NN

NN

NN

SBN § 170

Dnr 2012/1655

Kalekärr 1:2

Ansökan om förhandsbesked för bostadshus

Planförutsättningar

Aktuell plats är belägen utanför detaljplanelagt område.

Aktuellt område är i kommunens översiktsplan (ÖP 03) redovisat som brukningsvärd jordbruksmark (RJ) på rekommendationskartan och som värdefullt jordbruksområde, oförändrat område på markanvändningskartan.

Aktuellt område angränsar till område som i kommunens kulturminnesvårdsprogram är utpekad som särskilt värdefullt ur kulturmiljösynpunkt (RK6).

Aktuellt område omfattas av regionalt värdefullt odlingslandskap, Naturvårdsprogram 2008 samt omfattas av FMG 122 (fornlämningsmiljöer).

Tidigare behandling

Samhällsbyggnadsnämndens presidieutskott gjorde enligt PU § 18 2013-05-08 följande bedömning:

Presidieutskottet bedömer att ärendet ska återremitteras till plan- och byggavdelningen för lämpligare placering av bostadshuset.

Samhällsbyggnadsnämndens presidieutskott beslutade enligt PU § 18 2013-05-08 följande:

Ärendet återremitteras till plan- och byggavdelningen.

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.

Forts SBN § 170

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 detaljplanlagt 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.

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

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

Specifikt för ärendet

Sökanden har i komplettering till ansökan daterad 2013-04-02 närmare redovisat skälen bakom ansökan.

RK6 Gälov-Bräcke

Jordbruksdalgång med rika fornlämningar i ett värdefullt kulturlandskap.

Rekommendationer: Kompletteringar av bebyggelse måste ske med största hänsyn till den befintliga. På sikt bör områdesbestämmelser upprättas för att reglera hur en komplettering kan ske.

A. Särskilt värdefull jordbruksmark /.../ av allmänt intresse enligt MB 3:4./.../ Ängs- och hagmarker utgör viktiga delar av det värdefulla kulturlandskapet som kommunen anser bör bevaras och så långt som möjligt hållas öppna.

Plan- och byggavdelningens synpunkter och förslag till beslut

Bostadshuset behövs inte för pågående verksamhet inom fastigheten eller i dess närmaste omgivning eller andra särskilda skäl enligt ÖP.

Föreslagen lokalisering bedöms stå i strid mot översiktsplanens riktlinjer.

Forts SBN § 170

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 finnas inte skäl att medge undantag från kravet på detaljplan.

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

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås besluta:

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

Samhällsbyggnadsnämndens bedömning

Samhällsbyggnadsnämnden anser att ärendet ska prövas vidare med utredningar och remisser.

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

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

Handläggare: Helén Thomasson

NN

NN

NN

SBN § 171

Dnr 2013/0246

Sunna 1:234

Ansökan om förhandsbesked för bostadshus

Planförutsättningar

Aktuell plats är belägen utanför detaljplanelagt område.

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

Tidigare behandling

Samhällsbyggnadsnämndens presidieutskott beslutade enligt PU § 21 2013-05-08 att ärendet utgår.

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 § 171

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 komplettering till ansökan daterad 2013-03-11 närmare redovisat skälen bakom ansökan.

Aktuell fastighet omgärdas från alla håll av detaljplanelagt område.

Plan- och byggavdelningens synpunkter och förslag till beslut

Föreslaget bostadshus bedöms utgöra en naturlig komplettering till befintlig bebyggelse. Det bedöms i detta fall finnas skäl att medge undantag från kravet på detaljplan.

Aktuell plats bedöms lämplig att ta i anspråk för bebyggelse.

Ansökan föreslås därför prövas vidare med utredning och remisser.

Samhällsbyggnadsnämndens bedömning

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

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

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

Handläggare: Urban Nilsson

NN

NN

NN

SBN § 172

Dnr 2013/0603

Olsby 1:4
Ansökan om förhandsbesked för bostadshus**Planförutsättningar**

Aktuell plats är belägen utanför detaljplanelagt område.

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

Aktuellt område är i kommunens översiktsplan (ÖP 03) betecknat för naturvården och friluftslivet värdefulla områden (RN22).

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 § 172

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 tidigare avslagits enligt §§ 244, 245, 246/2012-11-14.

Sökanden har i ansökan ankomststämplad 2013-04-04 inte närmare redovisat skälen bakom ansökan.

Plan- och byggavdelningens synpunkter och förslag till beslut

Enligt tidigare ansökan behövs bostadshuset för generationsskifte.

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

Ansökan föreslås därför prövas vidare med utredning och remisser.

Samhällsbyggnadsnämndens bedömning

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

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

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

Handläggare: Urban Nilsson

NN

NN

NN

SBN § 173

Dnr 2013/0809

Svanvik 3:35

Ansökan om förhandsbesked för industri- och lagerbyggnad

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

Ärendet utgår.

Handläggare: Lars-Erik Feuk

NN

NN

NN

SBN § 174

Dnr 2013/0262

Berga 1:43

Ansökan om rivningslov samt bygglov för uppförande av bostadshus och garage

Planförutsättningar

För fastigheten gäller fastställd detaljplan för Berga, Kleva och Hövik (Val 947).

Ärendebeskrivning

Föreslagen byggnation avviker från gällande detaljplan beträffande byggnadsarea, byggnadshöjd, läge på tomt samt takvinkel.

En stor del av fritidsbebyggelsen har tillkommit efter upprättade byggnadsplaner. Fritidsområdena utformades i regel med stora tomter och utan gemensamma sanitära anläggningar. Fritidshusens storlek begränsades i byggnadsplanerna för att förhindra permanentning.

I aktuellt område har VA-sanering genomförts.

Berörda grannar har beretts tillfälle att yttra sig över ansökan.

Ägare till fastigheten Kleva 1:6 har inkommit med erinran daterad 2013-03-19.

Sökanden har i skrivelse daterad 2013-04-09 kommenterat inkomna erinringar.

Plan- och byggavdelningens synpunkter och förslag till beslut

Inlämnade synpunkter från granne Kleva 1:6 utgår från att förslaget är beläget närmast havet i siktlinjen från deras fastighet och därför tar del av utsikten från husets enda rum som vetter mot havet samt uteplats på berget.

Förslaget bedöms påverka grannens havsutsikt endast marginellt och bedöms inte utgöra en betydande olägenhet som avses i 2 kap 9 §, plan- och bygglagen.

Grannen avvisar förslaget utifrån att avvikelse frångår planen på fyra punkter: höjd och storlek, läge och takvinkel samt anser att det handlar om betydande avvikelser.

Forts SBN § 174

De föreslagna avvikelserna bedöms inte utgöra en liten avvikelse och bedöms inte vara förenliga med planens syfte enligt 9 kap 30 och 31 b §§, plan- och bygglagen.

De förutsättningar som anges för beviljande av bygglov bedöms ej föreligga.

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

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

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås besluta:

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

Samhällsbyggnadsnämndens bedömning

Kommunen är positiv till att fritidsområden övergår till helårsbebyggelse, förutsatt att områdena får godtagbar standard på vatten, avlopp och vägar. Förändringen från fritidsbebyggelse till helårsbebyggelse ska normalt ske genom ändring av detaljplanen. För enstaka fritidshusområden kan det också bli aktuellt att upphäva detaljplan för fritidsbebyggelse, utan krav på ny detaljplan.

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*).

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

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

Forts SBN § 174

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

1. Rivningslov beviljas.
2. Bygglov beviljas.
3. Liten avvikelse från gällande detaljplan medges.
4. Som kontrollansvarig godkänns Rolf Johansson.
5. Tekniskt samråd ska hållas. Hör av er till plan- och byggavdelningen om lämplig tid.
6. Byggnadsarbeten får inte påbörjas förrän startbesked meddelats.
7. Byggnaden får inte tas i bruk förrän slutbesked meddelats.

Allmänna upplysningar:

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

Detta beslut kan överklagas hos länsstyrelsen, se bilagd skrivelse.

Delgivning: NN
NN

Handläggare: Lars-Erik Feuk

NN

NN

NN

SBN § 175

Dnr 2012/1887

Toftenäs 1:168

Ansökan om bygglov för om- och tillbyggnad av bostadshus (altan)

Planförutsättningar

För fastigheten gäller fastställd detaljplan för Malaga (95/1).

Ärendebeskrivning

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

Berörda grannar har beretts tillfälle att yttra sig över ansökan.

Ägare till fastigheten Toftenäs 1:167 har inkommit med erinran daterad 2013-03-19

Sökanden har i skrivelse daterad 2013-04-21 kommenterat inkomna erinringar.

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

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

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

Plan- och byggavdelningens bedömning

Synpunkter från granne Toftenäs 1:167 att förslaget att bygga ut hörnet på balkongen skulle kraftigt inskränka vår redan begränsade havsutsikt.

De befintliga balkongerna utmed söderfasaden ligger på prickad mark, den föreslagna utbyggnaden bedöms påverka havsutsikten i begränsad omfattning och planavvikelsen bedöms som en liten avvikelse.

Forts SBN § 175

Föreslagen om- och tillbyggnad bedöms vara anpassat till omgivande bebyggelsemiljö på ett godtagbart sätt.

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

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

Föreslagen om- och tillbyggnad bedöms inte medföra betydande olägenhet för omgivningen.

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

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

Samhällsbyggnadsnämndens bedömning

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

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

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

Detta beslut kan överklagas hos länsstyrelsen, se bilagd skrivelse.

Delgivning: NN
NN

Handläggare: Urban Nilsson

NN
NN
NN

SBN § 176

Dnr 2013/0566

Kuballe 1:34**Ansökan om bygglov för om- och tillbyggnad av bostadshus****Planförutsättningar**

Fastigheten är belägen utanför detaljplan.

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

Tidigare behandling

Samhällsbyggnadsnämndens presidieutskott beslutade enligt § 26/2013-06-05 återremittera ärendet till samhällsbyggnadsförvaltningen för kommunikering med grannar.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser bygglov för om- och tillbyggnad av bostadshus.

Berörda grannar har beretts tillfälle att yttra sig i ärendet.

Berörd granne Kuballe 1:33 har inkommit med synpunkter 2013-06-11 och 2013-06-18.

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

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

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

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

Forts SBN § 176

Plan- och byggavdelningens synpunkter och förslag till beslut

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

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

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

Kraven i 2 kap 2, 6 och 9 §§, 4 kap 2 § samt 8 kap 1 § plan- och bygglagen bedöms inte uppfyllas.

Förutsättningarna i 9 kap 31 § plan- och bygglagen bedöms inte uppfyllas.

Jäv

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

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås besluta

- 1 Ansökan avslås.
- 2 Kraven i 2, 4 och 8 kap plan- och bygglagen uppfylls inte.
- 3 Det finns inte skäl att medge undantag från kravet på detaljplan.

Samhällsbyggnadsnämndens bedömning

Samhällsbyggnadsnämnden anser att ärendet ska återremitteras till förvaltningen för inhämtande av fackmannamässigt ritningsunderlag.

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att ärendet återremitteras till förvaltningen för förtydligande av ritningsunderlaget.

Handläggare: Urban Nilsson

NN

NN

NN

SBN § 177

Dnr 2013/0640

Nordvik 1:299

Ansökan om bygglov för uppförande av bostadshus och garage samt mur

Planförutsättningar

För fastigheten gäller detaljplan för Nordviksgårde (nr P69).

Ärendebeskrivning

Föreslaget bostadshus överensstämmer med gällande detaljplan.

Föreslagen komplementbyggnad avviker från gällande detaljplan beträffande byggnadshöjd. Eftersom berörda grannar är samma som sökande hörs dessa inte beträffande avvikelser.

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

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

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

Plan- och byggavdelningens synpunkter och förslag till beslut

Sökanden har föreslagits omarbeta förslaget för att uppnå en bättre anpassning av byggnaden till platsen. Sökanden har dock valt att kvarstå med ursprunglig gestaltning. Viss omarbetning har gjorts.

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

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

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

Forts SBN § 177

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

Föreslagen byggnation bedöms inte medföra betydande olägenhet för omgivningen.

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

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

Jäv

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

Kurt Berndtsson (C) går in som ersättare.

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

Thomas Jakobsson (M) går in som ersättare.

Samhällsbyggnadsnämndens bedömning

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

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

1. Bygglov beviljas.
2. Liten avvikelse från gällande detaljplan medges.
3. Som kontrollansvarig godkänns Kenneth Larsson.
4. Tekniskt samråd ska hållas. Hör av er till plan- och byggavdelningen om lämplig tid.
5. Byggnadsarbeten får inte påbörjas förrän startbesked meddelats.
6. Byggnaden får inte tas i bruk förrän slutbesked meddelats.

Allmänna upplysningar:

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

Handläggare: Urban Nilsson

NN
NN
NN

SBN § 178

Dnr 2013/0973

Näs 2:9**Inriktningsbeslut inför prövning av ansökan om bygglov för ändrad användning från gäststuga/tjänstebostad till permanentboende****Planförutsättningar**

Fastigheten är belägen utanför detaljplan.

I kommunens översiktsplan (ÖP 03) har aktuellt område redovisats som inom för naturvården och friluftslivet värdefulla områden (RN 2)

Aktuellt område är i kommunens översiktsplan (ÖP 03) också redovisat som NO 11, område av riksintresse för naturvård samt FO 3, område av riksintresse för friluftsliv.

Fastigheten är belägen inom strandskyddat område samt inom Stigfjordens naturreservat.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser att ta i anspråk en befintlig byggnad som har nyttjats som gäststuga till att användas som permanent bostadshus.

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

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

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

Forts SBN § 178

Plan- och byggavdelningens bedömning

Ärendet bedöms kunna prövas vidare med en positiv syn på ansökan.

Innan ärendet slutligt prövas ska strandskyddsdispens och tillstånd från Stigfjordens reservatbestämmelser föreligga.

Samhällsbyggnadsnämndens bedömning

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

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

- 1 Att med en positiv inriktning ställa sig bakom ansökan.
- 2 Att översända ärendet till Länsstyrelsen för prövning av strandskyddsdispens och tillstånd från reservatsbestämmelserna.

Allmänna upplysningar:

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

För kännedom: NN

Handläggare: Urban Nilsson

NN

NN

NN

SBN § 179

Dnr 2013/1024

Näs 2:10**Inriktningsbeslut inför prövning av ansökan om bygglov för ändrad användning från ekonomi-/ till möteslokal med övernattning****Planförutsättningar**

Fastigheten är belägen utanför detaljplan.

I kommunens översiktsplan (ÖP 03) har aktuellt område redovisats som inom för naturvården och friluftslivet värdefulla områden (RN 2)

Aktuellt område är i kommunens översiktsplan (ÖP 03) också redovisat som NO 11, område av riksintresse för naturvård samt FO 3, område av riksintresse för friluftsliv.

Fastigheten är belägen inom strandskyddat område samt inom Stigfjordens naturreservat.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser ändrad användning av ekonomibyggnad för jordbruksändamål till att omfatta utrymme för möten och övernattning för kursledare och föreläsare.

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

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

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

Forts SBN § 179

Plan- och byggavdelningens synpunkter och förslag till beslut

Byggnaden har uppförts utan bygglov inom Stigfjordens naturreservat, som en ekonomibygnad för jordbrukets behov. Då aktuell ansökan avser ändrad användning från ekonomibygnad till möteslokal med övernattning förefaller byggnaden inte längre behövas för jordbrukets behov.

Då byggnaden ej är lokaliserad i omedelbar anslutning till konferensverksamhetens övriga byggnader, anses byggnaden medföra alltför stor områdespåverkan. Konferens och boende är ej lämplig markanvändning på aktuell plats med hänvisning till rådande strandskydd och Stigfjordens naturreservat.

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

Samhällsbyggnadsnämndens bedömning

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

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

- 1 Att man har en negativ inställning till att tillåta att byggnaden används för möten och övernattning.
- 2 Att översända ärendet till Länsstyrelsen för att se hur de ser på strandskyddsfrågan och tillståndsfrågan från reservatsbestämmelserna.

Detta beslut kan överklagas hos länsstyrelsen, se bilagd skrivelse.

Delgivning:

För kännedom: NN

Handläggare: Urban Nilsson

NN
NN
NN

SBN § 180

Dnr 2013/1026

Näs 2:28

Inriktningsbeslut inför prövning av ansökan om bygglov för ändrad användning från övernattningsrum till permanent boende i del av byggnaden

Planförutsättningar

Fastigheten är belägen utanför detaljplan.

I kommunens översiktsplan (ÖP 03) har aktuellt område redovisats som inom för naturvården och friluftslivet värdefulla områden (RN 2)

Aktuellt område är i kommunens översiktsplan (ÖP 03) också redovisat som NO 11, område av riksintresse för naturvård samt FO 3, område av riksintresse för friluftsliv.

Fastigheten är belägen inom strandskyddat område samt inom Stigfjordens naturreservat.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser att ta i anspråk en del av byggnad som är uppförd som konferensanläggning med tillhörande övernattningsrum till permanent boende.

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

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

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

Forts SBN § 180

Plan- och byggavdelningens bedömning

Ärendet bedöms kunna prövas vidare med en positiv syn på ansökan.

Innan ärendet slutligt prövas ska strandskyddsdispens och tillstånd från Stigfjordens naturreservat föreligga.

Samhällsbyggnadsnämndens bedömning

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

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

- 1 Att med en positiv inställning ställa sig bakom ansökan.
- 2 Att översända ärendet till Länsstyrelsen för prövning av strandskyddsdispens och tillstånd från reservatsbestämmelserna.

Allmänna upplysningar:

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

För kännedom: NN

Handläggare: Urban Nilsson

NN

NN

NN

SBN § 181

Dnr 2013/0954

Svanvik 9:1

Ansökan om strandskyddsdispens för uppförande av bostadshus och garage

Planförutsättningar

Fastigheten är belägen utanför detaljplanelagt område.

I kommunens översiktsplan (ÖP 03) är aktuellt område betecknat RN 1, rekommendationer för naturvården och friluftslivet värdefulla områden.

För platsen gäller strandskydd (förordnande enligt 7 kap 13-18 §§ miljöbalken).

Ärendebeskrivning

Ärendet omfattar ansökan om strandskyddsdispens för nybyggnation av bostadshus och garage.

Ansökan om bygglov prövas som separat ärende.

Plan- och byggavdelningens synpunkter och förslag till beslut

De särskilda skäl som anges i 7 kap 18c § 1 stycket, 1 punkten miljöbalken bedöms uppfyllas.

Strandskyddsdispens bedöms kunna meddelas.

Samhällsbyggnadsnämndens bedömning

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

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

1. Med stöd av 7 kap 18b miljöbalken meddela strandskyddsdispens för uppförande av bostadshus och garage
2. Som särskilda skäl hänvisas till 7 kap 18c § 1st 1 punkten miljöbalken.
3. Syftet med strandskyddet bedöms inte påverkas.
4. Växt- och djurlivet bedöms inte påverkas.
5. Allmänhetens tillgång till strandområdet bedöms inte försämrats.
6. Som tomtplats får hela tomten tas i anspråk. (Se karta bilaga 1)

Forts SBN § 181

Övriga upplysningar

Ett beslut om dispens upphör att gälla om den åtgärd som avses i dispensen inte har påbörjats inom två år eller avslutas inom fem år från den dag beslutet vunnit laga kraft.

Länsstyrelsen har rätt att överpröva beslutet inom tre veckor från det länsstyrelsen fått del av beslutet. Ni uppmanas avvakta tiden för överprövningen innan byggnadsföretaget påbörjas.

Delgivning: NN

För kännedom: NN

Handläggare: Urban Nilsson

NN

NN

NN

SBN § 182

Dnr 2013/0954

Svanvik 9:1

Rivning av befintligt bostadshus samt ansökan om bygglov för uppförande av bostadshus och garage

Planförutsättningar

Fastigheten är belägen utanför detaljplan.

I kommunens översiktsplan (ÖP 03) är aktuellt område betecknat RN 1, rekommendationer för naturvården och friluftslivet värdefulla områden.

För platsen gäller strandskydd (förordnande enligt 7 kap 13-18 §§ miljöbalken).

Ärendebeskrivning

Ärendet omfattar rivning av befintligt bostadshus samt ansökan om bygglov för uppförande av bostadshus och garage

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*).

Ansökan om strandskyddsdispens prövas som separat ärende.

Plan- och byggavdelningens bedömning

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

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

Forts SBN § 182

Föreslagen byggnation har godkänts av berörda grannar och bedöms i övrigt inte medföra betydande olägenhet för övriga omgivningen.

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

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

Samhällsbyggnadsnämndens bedömning

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

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

1. Bygglov beviljas.
2. Som kontrollansvarig godkänns Nils-Åge Holmstrand.
3. Tekniskt samråd ska hållas. Hör av er till plan- och byggavdelningen om lämplig tid.
4. Byggnadsarbeten får inte påbörjas förrän startbesked meddelats.
5. Byggnaderna får inte tas i bruk förrän slutbesked meddelats.

Allmänna upplysningar:

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

Byggnadsinspektör: Pernilla Wollbratt

NN
NN
NN

SBN § 183

Dnr 2012/1767

Sunna 1:28

Klagomål över carport

Ärendets innehåll

Ägaren av fastigheten Sunna 1:375 har framfört klagomål över bebyggelse inom fastigheten Sunna 1:28.

Klagomålen gäller en parkeringsplats som till slut blivit en carport. Det är Sunna 1:381 som har carporten fast den står utanför dennes fastighet.

Ett långtradarkapell har satts ovanpå en träställning utan bygglov.

Planförutsättningar

För fastigheten gäller detaljplan Långekärr, Pilane, Sunna 831.

Ärendebeskrivning

Det har inkommit en skrivelse från ägare till fastigheten Sunna 1:375 rörande förhållandena inom och runt om fastigheten Sunna 1:381.

Följande skrivelser adresserade till samhällsbyggnadsnämnden rörande förhållandena inom fastigheten Sunna 1:28 har inkommit:

- Skrivelse daterad 2012-08-03 från ägare till fastigheten Sunna 1:375.
- Mail daterad 2012-11-30 från ägare till fastighet Sunna 1:28.
- Skrivelse daterad 2013-01-07 från ägare till fastigheten Sunna 1:381.
- Mail 2013-03-21 från ägare till fastigheten Sunna 1:375.

Följande skrivelser från byggavdelningen rörande förhållandena inom fastigheten Sunna 1:28 har utskickats:

- Överträdelse mot plan och bygglagen, Sunna 1:28 dat 2012-11-27
- Överträdelse mot plan och bygglagen, Sunna 1:381 dat 2012-11-27
- Begäran om komplettering dat 2013-03-04

I skrivelserna daterade 2012-08-03 tas ett flertal frågor upp. De frågor som handläggs av samhällsbyggnadsnämndens byggavdelning gäller en carport utan bygglov.

Bygglov krävs för en carport. (8 kap 2 § punkt 1, plan- och bygglagen).

Forts SBN § 183

I mail daterat 2012-11-30 upplyser ägaren till fastigheten Sunna 1:28 att samfällighetens styrelse inte känner till något avtal om att få använda marken, för att uppföra en carport eller dylikt. Det finns inte några handlingar i föreningens ägo om något avtal i den riktningen.

I skrivelserna daterade 2013-01-07 upplyser ägaren till fastigheten Sunna 1:381 ”Byggnationen på Sunna 1:28 är en byggnation av en träställning med en presenning över, som uppfördes på sent 1970 talet. Maken tillhörde då NN, som gav tillåtelse. Sedan såldes marken till en bonde på Tjörn (NN), han hade inga synpunkter. Därefter köpte NN marken. Det så kallade skjulet uppfördes för snart 40 års sedan och jag hoppas 10- års regeln gäller.”

I mail 2013-03-21 upplyser ägaren till fastigheten Sunna 1:375: ”Mot slutet av 1980-talet restes en ställning och som tak lades en presenning. Fri genomsikt var 1 m mellan trävägg och tak. Det liknade en carport, runt år 2000 kom så det fula långtradarkapellet upp. Styrelsen för NN reagerade och vi blev tillfrågade av en styrelsemedlem vad vi tyckte, vi framförde att vi blivit mycket ledsna när det fula långtradarkapellet sattes upp. Vi hoppas att anläggningarna avlägsnas.”

Byggavdelningen har inte uppgifter som motsäger den redovisning ägare till fastigheten Sunna 1:381 lämnat.

Det finns inte fakta i ärendet som styrker att bygglovspliktiga åtgärder utförts på carporten inom senaste 10-årsperiod.

Plan- och byggavdelningens synpunkter och förslag till beslut

Plan- och byggavdelningen har besökt platsen 2012-10-24. Eftersom det inte har styrkts att bygglovspliktiga åtgärder utförts på carporten inom preskriptionstiden så bedöms det saknas rättslig grund för ingripande.

Klagomålen bedöms därför inte kunna föranleda någon åtgärd.

Samhällsbyggnadsnämndens bedömning

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

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

1. Det saknas rättslig grund för ingripande mot utförda byggnadsarbeten.
2. Samhällsbyggnadsnämnden har inte tillgång till fakta som visar att arbetena utförts inom den så kallade preskriptionstiden på 10 år.
3. Klagomålen föranleder därför ingen åtgärd.

Detta beslut kan överklagas hos länsstyrelsen, se bilagd skrivelse.

Forts SBN § 183

Delgivning:

För kännedom till:

Övriga bilagor:

- Bilaga 1 Anmälan dat 2012-08-03
- Bilaga 2 Mail dat 2012-11-30
- Bilaga 3 Svar dat 2012-01-07
- Bilaga 4 Mail dat 2013-03-21
- Bilaga 5 Primärkarta okt 1995
- Bilaga 6 Solen karta Sunna 1:28
- Bilaga 7 Foto på carport och del av hus
- Bilaga 8 Överträdelse Sunna 1:381 dat 2012-11-27
- Bilaga 9 Överträdelse Sunna 1:28 dat 2012-11-27
- Bilaga 10 begäran om komplettering dat 2013-03-04

Byggnadsinspektör: Pernilla Wollbratt

NN
NN
NN

SBN § 184

Dnr 2012/1164

Sunna 1:381

Klagomål över uterum

Ärendets innehåll

Ägaren av fastigheten Sunna 1:375 har framfört klagomål över bebyggelse inom fastigheten Sunna 1:381.

Klagomålen gäller ett skärmtak som numera skapats ett uterum på ca 35-40 m². Uterummet under skärmtaket når till 1 m från tomtgränsen och kan storleksmässigt ej rymmas inom detaljplanen. Hans önskan är att denna anläggning avlägsnas.

Planförutsättningar

För fastigheten gäller detaljplan Långekärr, Pilane, Sunna 831.

Ärendebeskrivning

Det har inkommit en skrivelse från ägare till fastigheten Sunna 1:375 rörande förhållandena inom fastigheten Sunna 1:381.

Följande skrivelser adresserade till samhällsbyggnadsnämnden rörande förhållandena inom fastigheten Sunna 1:381 har inkommit:

- Skrivelse daterad 2012-08-03 från ägare till fastigheten Sunna 1:375.
- Skrivelse daterad 2013-01-07 från ägare till fastigheten Sunna 1:381.
- Mail 2013-03-21 från ägare till fastigheten Sunna 1:375.

Följande skrivelser från byggavdelningen rörande förhållandena inom fastigheten Sunna 1:381 har utskickats:

- Överträdelse mot plan och bygglagen, Sunna 1:381 dat 2012-11-27
- Begäran om komplettering dat 2013-03-04

I skrivelserna daterade 2012-08-03 tas ett flertal frågor upp. De frågor som handläggs av samhällsbyggnadsnämndens byggavdelning gäller ett uterum.

I skrivelserna daterade 2013-01-07 upplyser ägaren till fastigheten Sunna 1:381: ”Byggnationen uppfördes under senare delen av 1970 talet med viss komplettering i början av 1980 talet. Alltså för mer än trettio år sedan. Arbetet utfördes av hennes man NN och byggmästare NN, båda bortgångna sedan många år.

Forts SBN § 184

Då jag saknade alla bygglovshandlingar efter att de förstörts vid en översvämning för 10 års sedan och på grund av min relativt höga ålder samt att jag själv inte var direkt engagerad i byggnationen på den tiden den utfördes. Har jag tvingats vända mig till några grannar för att få hjälp med att sätta mig in i vad detta gäller. Jag har med hjälp av mina grannar kunnat konstatera att påståendena i er skrivelse stämmer, men då ändringarna utfördes för mer än trettio år sedan anser jag detta är preskriberat eftersom preskriptionstiden lär vara tio år efter det att överträdelsen begicks.”

I mail 2013-03-21 upplyser ägaren till fastigheten Sunna 1:375 ”Uterummet har färdigställs under senare delen av 2000-talet. Vi byggde själva uterum 2005 och då fanns inget skärmtak under (största delen av 1980-talet.

Byggavdelningen har inte uppgifter som motsäger den redovisning ägare till fastigheten Sunna 1:381 lämnat.

Det finns inte fakta i ärendet som styrker att bygglovspliktiga åtgärder utförts på uterummet inom senaste 10-årsperiod.

Plan- och byggavdelningens synpunkter och förslag till beslut

Byggavdelningen har besökt platsen 2012-10-24. Eftersom det inte har styrkts att bygglovspliktiga åtgärder utförts på uterummet inom preskriptionstiden så betecknas det saknas rättslig grund för ingripande.

Klagomålen bedöms därför inte kunna föranleda någon åtgärd.

Samhällsbyggnadsnämndens bedömning

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

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

1. Det saknas rättslig grund för ingripande mot utförda byggnadsarbeten.
2. Samhällsbyggnadsnämnden har inte tillgång till fakta som visar att arbetena utförts inom den så kallade preskriptionstiden på 10 år.
3. Klagomålen föranleder därför ingen åtgärd.

Detta beslut kan överklagas hos länsstyrelsen, se bilagd skrivelse.

Delgivning:

För kännedom till:

Forts SBN § 184

Övriga bilagor:

- Bilaga 1 Anmälan dat 2012-08-03
- Bilaga 2 Svar dat 2012-01-07
- Bilaga 3 Mail dat 2013-03-21
- Bilaga 4 Primärkarta okt 1995
- Bilaga 5 Solenkarta Sunna 1:28
- Bilaga 6 Foto på del av hus
- Bilaga 7 Överträdelse mot plan och bygglagen dat 2012-11-27
- Bilaga 8 Begäran om komplettering dat 2013-03-04

Handläggare: Lars-Erik Feuk

NN
NN
NN
NN

SBN § 185

Dnr 2008/0995

Åstol 1:74**Föreläggande daterat 2013-05-17 från Mark- och Miljödomstolen (aktbilaga 4, mål nr P 1346-13, R1)****Ärendebeskrivning**

Samhällsbyggnadsnämnden beviljade enligt § BD 204/2009-06-18 bygglov för om- och tillbyggnad av fritidshus inom fastigheten Åstol 1:74.

Klagomål över att beviljat bygglov ej följts inlämnades av granne till samhällsbyggnadsnämnden 2010-10-06. Sökande inkom med ansökan om bygglov i efterhand 2012-03-06.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade enligt § SBN 254/2012-11-14 avslå ansökan om bygglov i efterhand för tillbyggnad av fritidshus (höjning av tak).

Länsstyrelsen beslutade 2013-03-21 att avslå överklagandet av meddelat avslagsbeslut.

Mark- och Miljödomstolen har 2013-05-17 förelagt samhällsbyggnadsnämnden att yttra sig över överklagandet. Tidsfristen för inkommande med svar har förlängts till 2013-07-05.

Plan- och byggavdelningens synpunkter och förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås avstyrka bifall till besvären med motiveringar i enlighet med tidigare avslagsbeslut SBN § 254/2013-03-21.

Samhällsbyggnadsnämndens bedömning

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

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

Samhällsbyggnadsnämnden avstyrker bifall till besvären med motiveringar i enlighet med tidigare avslagsbeslut SBN § 254/2013-03-21

Handläggare: Helén Thomasson

NN

NN

NN

SBN § 186

Dnr: 2012/0550

Koholmen 1:3

Överklagan av länsstyrelsens beslut daterat 2013-06-18

Ärendebeskrivning

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade enligt § 47, 2013-03-06, bl.a. att avslå ansökan om bygglov i efterhand för takkupa.

Länsstyrelsen har upphävt samhällsbyggnadsnämndens beslut i den del det gäller avslag av bygglov i efterhand och med vite förenat föreläggande att ta bort takkupan samt återställa bostadshuset i det skick det hade innan arbetet med takkupan påbörjades.

Samhällsbyggnadsnämndens gjorde enligt § 47, 2013-03-06 följande bedömning: med instämmande i plan- och byggavdelningens synpunkter och förslag till beslut:

Samhällsbyggnadsnämnden instämmer i 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.

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.

forts SBN § 186

Samhällsbyggnadsnämndens beslutade enligt § 47, 2013-03-06 följande:

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 påförd byggnadsavgift.
6. Fastighetsägarna Bengt Gustav Magnus Malmborg och Kristina Maria Malmborg 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.

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

Plan- och byggavdelningens synpunkter och förslag till beslut

Aktuell fastighet ligger inom område med stora värden ur kulturmiljösynpunkt.

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

Samhällsbyggnadsnämnden bör vidhålla sitt tidigare ställningstagande och överklaga länsstyrelsen beslut daterat 2013-06-18.

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås ge ordförande i uppdrag åt att formulera överklagan.

Samhällsbyggnadsnämndens bedömning

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

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

- 1 Överklaga länsstyrelsens beslut daterat 2013-06-18.
- 2 Samhällsbyggnadsnämnden ger i uppdrag åt samhällsbyggnadsnämndens ordförande att formulera överklagan.

SBN § 187

Dnr 2006/0731

Nötsäter 1:311 Haddocks, Södra hamnen, Skärhamn Förbud att bedriva restaurangverksamhet

Ärendebeskrivning

Avdelningschef Maria Ågren informerade om prämen Haddocks i Skärhamn som enligt uppgift bedriver restaurangverksamhet utan erforderligt bygglov.

Anmälan har inkommit till plan- och byggavdelningen om att restaurangverksamhet pågår på Haddocks restaurang i Södra hamnen.

Samhällsbyggnadsnämnden har tidigare avslagit bygglovansökan om restaurang och bygglov i efterhand kommer inte att beviljas.

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås besluta att delegera till ordföranden att, efter det att frågan kommunicerats med verksamhetsutövarna, fatta beslut om verksamhetens upphörande och om vitesbelopp.

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

Samhällsbyggnadsnämnden ger ordförande i delegation att efter kommunikering med verksamhetsutövarna, fatta beslut om verksamhetens upphörande och om vitesbelopp.

SBN § 188

Information från plan- och byggavdelningen

Ärendebeskrivning

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

Planarkitekt Sara Dahlström informerar om arbetet med detaljplan Rönnäng 1:65 m fl, Aröd. Planen är vilande på de sökandes begäran i avvaktan på den kommande småbåtshamnsutredningen.

Maria Ågren informerar om övriga planers fortskridande.

Annonser är ute på bygglovshandläggare efter Helene Thomasson och byggnadsinspektör efter Pernilla Wollbratt.

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

Informationen noteras.

SBN § 189

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 131 – 193.

Från miljöavdelningen anmäls delegeringsbeslut enligt §§ MD 226 - 290.

Från tekniska avdelningen anmäls delegeringsbeslut enligt §§ VAD 110 – 162.

A-tillstånd (nyttoparkering) nr 01 – 30.

Parkeringstillstånd för rörelsehindrade nr 1262 – 1294.

Presidieutskottets beslut §§ 23 - 26.

Ordförandebeslut §§ 2 – 3.

Förvaltningschefens delegationsbeslut:

Avtal med fastighetsägare utanför verksamhetsområdet om inkoppling till den allmänna va-anläggningen av Hålan 1:33.

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

Redovisningen av de delegeringsbeslut som anges ovan godkänns.

SBN § 190

Meddelanden

Plan- och byggavdelningen

Länsstyrelsens beslut 2013-05-17

Överklagande av beslut om avslag på ansökan om bygglov för om- och tillbyggnad av bostadshus Koholmen 1:142.

Länsstyrelsen avslår överklagandet.

Länsstyrelsens beslut 2013-05-17

Beslut om överprövad strandskyddsdispens Hövik 3:32.

Länsstyrelsen ändrad genom att lägga till följande villkor:

Förrådet kan uppföras enligt beskrivning och måttangivelser i ansökan. Byggnaden får inte förses med fönster mot sydost.

Fastighetsgränsen mot nordost ska markeras genom ett staket, häck, mur eller liknande.

Länsstyrelsens beslut 2013-05-22.

Strandskyddsdispens och tillstånd enligt föreskrifterna för Stigfjordens naturreservat, för ny komplementbyggnad på Röra 2:20.

Länsstyrelsen ger dispens från strandskyddsbestämmelserna och tillstånd enligt föreskrifterna för Stigfjordens naturreservat för ny komplementbyggnad på Röra 2:20.

Vänersborgs Tingsrätt, mark- och miljödomstolens dom 2013-05-30

Överklagande av Länsstyrelsens beslut ang bygglov för mur och utvändigt ändring på Koholmen 1:40.

Med undanröjande av samhällsbyggnadsnämndens bygglovsbeslut 2008-12-08 och med undanröjande av det överklagade beslutet visar mark- och miljödomstolen målet åter till samhällsbyggnadsnämnden för ny bygglovsprövning enligt domskälen.

Länsstyrelsens beslut 2013-05-30

Överklagande av beslut om avslag på ansökan om bygglov för tillbyggnad på bostadshus, utökning av balkong på Nötsäter 1:107.

Länsstyrelsen avslår överklagandet.

Svea Hovrätt, mark- och miljööverdomstolens protokoll 2013-05-30

Detaljplan för Toftenäs 1:15, 1:17, 1:31 samt del av 1:32 och Tubberöd 1:488, Malagaområdet, nu fråga om prövningstillstånd.

Mark- och miljööverdomstolen avvisar Mindhouse AB:s överklagande.

Mark- och miljööverdomstolen meddelar inte prövningstillstånd avseende övriga överklaganden.

Forts SBN § 190

Länsstyrelsens beslut 2013-06-11

Överklagande av beslut om bygglov för industribyggnad på Rönnäng 1:580. Länsstyrelsen upphäver det överklagade beslutet och lämnar ärendet åter till nämnden för ny handläggning.

Länsstyrelsens beslut 2013-06-12

Överklagande av beslut om avslag på ansökan om bygglov för höjning av ateljé på Stavsundsholmen 1:23. Länsstyrelsen avslår överklagandet.

Miljöavdelningen

Länsstyrelsens beslut 2013-03-27

Tillstånd enligt miljöbalken till uppläggning av muddermassor på Wallhamn 3:6 och Habborsby 2:50.

Miljöprövningsdelegationen godkänner miljökonsekvensbeskrivningen och lämnar NCC Roads AB tillstånd enligt miljöbalken till uppläggning av muddermassor på Wallhamn 3:6 och Habborsby 2:50 inom på karta markerat område. Tillståndet omfattar uppläggning av maximalt 585 000 ton muddermassor.

Länsstyrelsens beslut 2013-05-02

Strandskyddsdispens och dispens från samt tillstånd enligt föreskrifterna för Häröns naturreservat, för uppförande av transformatoriosk och ledningsdragnings på Härön 1:8.

Länsstyrelsen ger dispens från strandskyddsbestämmelserna och förnyad dispens från samt tillstånd enligt föreskrifterna för Häröns naturreservat för uppförande av transformatoriosk och ledningsdragnings på Härön 1:8.

Länsstyrelsens meddelande 2013-04-29

Överklagande av beslut om årlig tillsynsavgift på Rönnäng 1:539 samt begäran om inhibition.

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

Länsstyrelsens beslut 2013-05-20

Överklagande av samhällsbyggnadsnämndens beslut ang föreläggande att vidta åtgärder på Nordvik 1:207.

Länsstyrelsen ändrar samhällsbyggnadsnämndens beslut enligt följande:

Nät för fönster i avfallsrummet ska åtgärdas för att minimera att eventuella skadedjur kommer in i avfallsrummet.

Länsstyrelsen ändrar tidpunkten för när ovanstående föreläggande ska vara uppfyllt till den 19 juli 2013.

Länsstyrelsen upphäver samhällsbyggnadsnämndens beslut i övrigt och återlämnar ärendet till samhällsbyggnadsnämnden för ny handläggning.

Forts SBN § 190

Kommunala pensionärsrådet
Protokoll från sammanträde 2013-05-13.

Samhällsbyggnadsnämndens beslut
Informationen noteras.