

Samhällsbyggnadsnämnden

Plats och tid Stora Tjörnsalen, Kommunhuset i Skärhamn kl. 10:30 – 18:43
Mötet ajourneras för lunch mellan kl. 12:04 och 13:00

Utses att justera Lena Palmén (S)

Justeringens plats och datum Kommunhuset i Skärhamn, 2023-05-02

Paragrafer 81-111

Underskrift Sekreterare

Ordförande

Justerare

Annie Frid

Bengt-Arne Andersson (M)

Lena Palmén (S)

ANSLAG/ BEVIS

Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ Samhällsbyggnadsnämnden

Sammanträdesdatum 2023-04-26

Anslaget sätts upp 2023-05-03

Anslaget tas ner 2023-05-25

Protokollets förvaring Kommunhuset i Skärhamn

Underskrift

Annie Frid
Utdragsbestyrkande

Beslutande	Bengt-Arne Andersson (M), ordförande	
	Jenn Johansson (SD)	§§ 81-105; 108-111
	Urban Möller (L)	
	Thord Jansson (SD) ersätter Christer Olsson (SD)	
	Robert Windelstrand (M)	§§ 81-98
	Jeanette Lagervall (-) f.d. V ersätter Robert Windelstrand (M)	§§ 99-111
	Peter Gustavsson (TP)	§§ 81-83
	Leif Runesson (L) ersätter Peter Gustavsson (TP)	§§ 84-111
	Marie Rössberger (TP)	§§ 81-97; 99-111
	Jeanette Lagervall (-) f.d. V ersätter Marie Rössberger (TP)	§ 98
	Rikard Larsson (S)	
	Stellan Samsson (KD)	
	Lena Palmén (S)	
	Jan Berndtsson (S)	
Övriga närvarande	Leif Runesson (L)	§§ 81-83
	Svante Karlsson (S)	§§ 81-90
	Jeanette Lagervall (-) f.d. V	§§ 81-97
	Peter Gustavsson (TP)	§§ del av 84-111
	Marie-Louise Bergqvist, förvaltningschef	
	Annie Frid, nämndsekreterare	
	Per-Olof Samuelsson, spökfiskeprojekt	§§ 81-del av 82
	Sara Granudd Vernhamn, ekonom	§§ 81, del av 82, 83
	Lene Larsson, miljöchef	§§ 81-91
	Urban Nilsson, avdelningschef plan- och bygg	§§ 81-96
	Frida Carlsson Göransdóttir, planarkitekt	§§ 91-92
	Daniel Rutgersson, planarkitekt	§§ 91-92
	David Andersson, avdelningschef VA	§§ 81-90
	Martin Lilja, enhetschef VA-planering	§§ 81-90
Lill Yngvesson, avdelningschef avfall	§§ del av 82, 84-90	
Jessica Andersson, bygglovshandläggare	§§ 93-108	
Emma Bruhn, bygglovshandläggare	§§ 93-108	
Emma Pakki, bygglovsjurist	§§ 93-108	

§ 81

Fastställande av dagordning

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden fastställer utskickad dagordning med följande ändringar

Punkt 4 ändras:

- "Planer som behöver avbrytas - "Röda listan"", tas bort och återkommer vid ett annat sammanträde.
- "Förvaltningschefen informerar", läggs till

Punkt 13 ändras: "information om ett ärende på Dyrön" läggs till

Punkt 28 utgår: [REDACTED], Tjörns kommun - Ansökan om bygglov för utvändigt ändring av enbostadshus (solcellspaneler på tak)

Tillägg: Rikard Larsson (S) anmäler en fråga om detaljplanearbetet gällande Astrids fisk

Det noteras att punkt 19 ska justeras omedelbart: Samrådsyttrande över Orust kommuns översiktsplan

§ 82

Informationspunkter

2023/8

Beslut

1. Samhällsbyggnadsnämnden noterar notera informationen gällande informationspunkterna A), B), C) och D),
2. Samhällsbyggnadsnämnden uppdrar åt avfallsavdelningen att undersöka förekomsten av fusk vid lämning av avfall vid Heås ÅVS samt att återkomma vid senare tillfälle med en analys.

Information**A) Spökfiskeprojektet – sanering av skräp/gamla fiskeredskap**

Per-Olof Samuelsson, projektledare för Spökfiskeprojektet, informerar om hur projektet genomförs och vilken effekt det har i form av skräpupptag. Projektet bedrivs i flera bohuslänska kommuner. Miljöavdelningen i Tjörns kommun ingår i projektet.

B) Länsstyrelsens tillsynsrapport gällande sluttäckning på Heås ÅVC

Lill Yngvesson, avdelningschef för avfall, informerar om länsstyrelsens tillsynsrapport gällande återvinningscentralens deponi och den sluttäckning som ska ske.

C) Avfallsstatistik

Lill Yngvesson, avdelningschef för avfall, informerar om avfallsverksamheten på Heås utifrån önskemål från utbildningstillfället som hållits med nämnden. Informationen gäller bl.a. mängd av olika avfallskategorier.

D) Förvaltningschefen informerar

Förvaltningschef Marie-Louise Bergqvist informerar om aktuella frågor i förvaltningen, denna gång bland annat om kommande delårsrapport för 2023 och nämndens kommande uppdrag gällande energiförsörjning.

Förslag på sammanträdet

Rikard Larsson (S) föreslår att nämnden ska uppdra åt avfallsavdelningen att undersöka förekomsten av fusk vid lämning av

avfall vid Heås ÅVS samt att återkomma vid senare tillfälle med en analys.

Beslutsgång

Ordföranden frågar om nämnden kan besluta att

1. notera informationen gällande informationspunkterna A), B), C) och D),
2. uppdra åt avfallsavdelningen att undersöka förekomsten av fusk vid lämning av avfall vid Heås ÅVS samt att återkomma vid senare tillfälle med en analys.

Ordföranden finner att nämnden beslutar enligt ovan punkter 1-2.

Beslutet skickas till

Avfallsavdelningen

§ 83

Godkännande av ekonomisk månadsuppföljning per mars 2023

2023/62

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden godkänner månadsuppföljning per mars 2023

Sammanfattning

Förvaltningen tar fram ekonomiska uppföljningar under året utöver de ekonomiska delårsuppföljningarna. Den ekonomiska uppföljningen per mars månad avser resultat dittills i år samt prognos för nämndens ekonomiska utfall för helåret. Samhällsbyggnadsnämnden redovisar för perioden en positiv budgetavvikelse på 2,8 mkr. Sammantaget för alla verksamheter är att intäkter och kostnader faller ut olika under året, vilket ger periodens resultat. Prognosens positiva budgetavvikelse genereras främst av VA som förväntas göra ett överskott på +5,7 mkr. Överuttaget kommer i huvudsak gå till återbetalning av skuld till skattekollektivet motsvarande +3,5 mkr vilket är det belopp som påverkar totala prognosen.

Prognos totalt för samhällsbyggnadsnämnden, + 6,7 mkr

Prognos totalt för VA, + 3,5 mkr (+5,7 mkr)

Prognos totalt för Avfall, +/- 0 mkr (-4,5 mkr)

Prognos totalt för skattefinansierad verksamhet, + 3,2 mkr

Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande 2023-04-19

Rapport total per mars 2023

Beslutsgång

Ordförande frågar om nämnden kan godkänna månadsuppföljning per mars 2023 och finner att så sker.

§ 84

**Svar på remiss om revidering av
samhällsbyggnadsnämndens reglemente**

2023/60

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta att anta reviderat reglemente för samhällsbyggnadsnämnden i enlighet med bilaga 1 till tjänsteutlåtandet.

Sammanfattning

I kommunens budget för 2023 finns inriktningsmålet att tydligare fördela ansvaret för infrastrukturfrågor rörande bland annat kommunens elförsörjning. Därutöver anges i förslag till Tjörns kommuns laddplan 2023–2026 att samhällsbyggnadsnämnden ansvarar för planens genomförande.

Kommunstyrelseförvaltningen har upprättat förslag till reviderat reglemente för samhällsbyggnadsnämnden där nämnden ges ansvar för planering och samordning av kommunens elförsörjning.

Kommunfullmäktige beslutar om ändring av nämndens reglemente. Samhällsbyggnadsnämnden har fått förslag till förändrat reglemente på remiss inför kommunstyrelsens fortsatta hantering av ärendet. Förvaltningen har inget att invända mot föreslagna förändringar men poängterar att uppgiften att planera och samordna kommunens elförsörjning innebär tillkommande behov av resurser för samhällsbyggnadsnämnden. Frågan om finansiering av dessa kostnader måste därmed hanteras i budget 2024.

Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande 2023-04-18

Bilaga 1 - Förslag till revidering av reglemente för samhällsbyggnadsnämnden, 2023-04-12

Bilaga 2 – Markerade ändringar

Bilaga 3 – Nämndens nuvarande reglemente

Bilaga 4 – Antagen budget för Tjörns kommun 2023

Förslag till beslut på sammanträdet

Robert Windelstrand (M) föreslår att nämnden ska bifalla förvaltningens förslag till beslut.

Beslutet skickas till

Kommunstyrelsen

§ 85

Revidering av samhällsbyggnadsnämndens delegationsordning

2022/182

Beslut

1. Samhällsbyggnadsnämnden antar ny delegationsordning enligt förslag daterat 2023-04-19, rev. 2020-04-20,
 - a. justering av numreringen av delegationsordningens punkter från B.58 till P.1 och under rubriken Allmänt görs innan ikraftträdande,
 - b. bilagan med förklaringar av förkortningar utökas så att alla förkortningar i delegationsordningen ingår,
2. Innan delegationsordningen träder i kraft ska utredas huruvida nämndens valda presidium utgör ett presidieutskott,
3. Ny delegationsordning träder i kraft den 1 juni 2023 och ersätter då delegationsordning för samhällsbyggnadsnämnden, senast reviderad 2020-01-22.

Sammanfattning

Det har funnits en vilja från kommunledningen att likrikta nämndernas delegationsordningar. Syftet har varit att skapa bättre symmetri och struktur i beslutanderätten i nämnderna, i förhållande till varandra. Det vill säga, att likande beslut i den mån det är möjligt, fattas på samma nivå i de olika nämnderna och dess förvaltningar. Kommunjurist har tagit fram en mall som anpassats av nämndsekreterare efter nämndens och förvaltningens behov.

För de avdelnings- eller områdesspecifika delegationerna, som upptar större delen av samhällsbyggnadsnämndens delegationsordning, har fokus legat på uppdatering utifrån juridisk översyn och användbarhet. Fokus har varit att skapa en uppdaterad delegationsordning som stämmer med nämndens ansvar och gällande lagstiftning. Översynen har gjorts av nämndsekreterare i nära samarbete med avdelningarna, kommunjurist, bygglovsjurist samt enskilda tjänstepersoner. De som

arbetar inom ett särskilt område, har deltagit i uppdateringen av det området i den nya delegationsordningen.

Det påtalas också att det är lämpligt att låta delegationsordningen träda i kraft efter att förvaltningen haft en inläsningstid på omkring en månad efter fattat beslut.

Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande 2023-04-19

Förslag till ny delegationsordning, med kommentarer om ändringar, 2023-04-19, rev. 2020-04-20

Nuvarande delegationsordning, med kommentarer om ändringar
Mallar från SKR för miljö- och hälsoskyddsområdena, inklusive renhållning samt plan- och bygg inklusive trafik

Förslag till beslut på sammanträdet

Urban Möller (L) föreslår att nämnden ska bifalla förvaltningens förslag till beslut med tillägget att bilagan med förklaringar av förkortningar utökas så att alla förkortningar i delegationsordningen ingår

Marie Rössberger (TP) föreslår att innan delegationsordningen träder i kraft ska utredas huruvida nämndens valda presidium utgör ett presidieutskott.

Beslutsgång

Ordföranden frågar om nämnden kan bifalla förvaltningens förslag med tilläggen som framkommit, och finner att nämnden beslutar enligt följande:

1. Samhällsbyggnadsnämnden antar ny delegationsordning enligt förslag daterat 2023-04-19, rev. 2020-04-20,
 - a. justering av numreringen av delegationsordningens punkter från B.58 till P.1 och under rubriken Allmänt görs innan ikraftträdande,
 - b. bilagan med förklaringar av förkortningar utökas så att alla förkortningar i delegationsordningen ingår,
2. Innan delegationsordningen träder i kraft ska utredas huruvida nämndens valda presidium utgör ett presidieutskott,

3. Ny delegationsordning träder i kraft den 1 juni 2023 och ersätter då delegationsordning för samhällsbyggnadsnämnden, senast reviderad 2020-01-22.

Beslutet skickas till

Kommunstyrelsen för kännedom
Kommunens författningssamling

Protokollsanteckning

Jeanette Lagervall (-), f.d. V anmäler följande protokollsanteckning: "I delegationsordning har presidium givits delegation bl a ekonomiska åtagande upp till 40 ppb. I kommunallagen framgår att ett presidie kan utgöra utskott om detta är valt. Fråga om ett presidie automatiskt kan ta beslut å nämndens vägnar utan att bli demokratiskt valt av nämnden bör utredas innan delegationsordningen träder i kraft. KL 21§ Av 33§ framgår att en nämnds beslutanderätt får delegeras till ett utskott."

§ 86

Information om musselodlingar i Stigfjorden

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden noterar informationen.

Sammanfattning

Lene Larsson, avdelningschef miljö, informerar om befintliga musselodlingar i Stigfjorden. Anledningen är att nämnden vid sammanträdet ska yttra sig över tre ansökningar från ett företag med befintliga musselodlingar. Dessa har varit föremål för haveri och de senaste ansökningarna från företaget har avslagits.

Yttrandena över de nu aktuella ansökningarna justerades omedelbart och återfinns därför i ett separat protokoll daterat 2023-04-26.

§ 87

Redovisning av pågående VA-projekt samt information om ett ärende på Dyrön

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden noterar informationen.

Sammanfattning

Enhetschef för VA-planering, Martin Lilja, informerar om nuläget i samtliga pågående investeringsprojekt inom VA-avdelningen.

Information ges också om ett ärende på Dyrön gällande ett antal byggnader och deras anslutningsavtal.

Ajournering

Mötet ajourneras i anslutning till mötespunkten mellan kl. 14:22 och 14:30.

§ 88

Godkännande av slutredovisning av investeringen luttank till Höviksnäs reningsverk (IV6001)

2020/69

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden godkänner slutredovisning av investeringen luttank till Höviksnäs reningsverk (IV6001).

Sammanfattning

Beslut om starttillstånd fattades genom godkänd investeringsplanering 2020-2021 (dnr SB 2019/153) i beslut § 334/2019. Projektet har syftat till att förbättra arbetsmiljön på Höviksnäs reningsverk genom en förbättrad luthantering.

Tidigare beslut

Samhällsbyggnadsnämnden 2019-12-04, § 334

Beslutsunderlag

Slutredovisning
Starttillstånd daterat 2019-12-11

Beslutsgång

Ordförande frågar om nämnden kan godkänna slutredovisning av investeringen luttank till Höviksnäs reningsverk (IV6001) och finner att så sker.

Beslutet skickas till

Förvaltningsekonom

§ 89

Beslut om utökat starttillstånd för investeringen projektering VA-ledningar Myggenäs-Sörbyvägen (IV6032)

2019/131

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beviljar begäran om utökat starttillstånd.

Sammanfattning

VA-avdelningen har sedan flera år en pågående investering som gäller projektering för VA-utbyggnad Myggenäs-Sörbyvägen. Starttillstånd gavs 2019. Projektet innebär att VA-avdelningen lägger ledningar för vatten och spill i nordlig riktning från Myggenäs i samband med Trafikverkets utbyggnad av gång- och cykelväg på platsen. Nya ledningar i nordlig riktning medger fortsatt utbyggnad i framtiden.

Den nu aktuella begäran om utökat starttillstånd sker på grund av ändringar i detaljprojekteringen. Ändringarna skapar i sin tur en lägre byggkostnad som sammantaget ger en minskad totalkostnad.

Tidigare beslut

Samhällsbyggnadsnämnden 2019-09-18, § 238

Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande 2023-04-17

Begäran om utökat starttillstånd (presenteras på sammanträdet)

Ajournering

Mötet ajourneras i anslutning till mötespunkten mellan kl. 15:07 och 15:10.

Förslag till beslut på sammanträdet

Jenn Johansson (SD) och Jan Berndtsson (S) föreslår att nämnden ska bifalla förvaltningens förslag till beslut.

Beslutet skickas till

Förvaltningsekonom

§ 90

Fördelning av kostnader för köp av vatten enligt avtal om renvattenleverans från Stenungsunds kommun

2023/61

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta att

- VA-kollektivet står för 30% av kostnaderna för leverans av dricksvatten från Stenungsunds kommun,
- Skattekollektivet står för 70% av kostnaderna för leverans av dricksvatten från Stenungsunds kommun,
- Vart femte år görs en ny helhetsbedömning av kostnadsfördelningen mellan VA- och skattekollektivet och nytt beslut tas i kommunfullmäktige. Om större förändring av kostnadsfördelningen sker under femårsperioden ska ny bedömning av kostnadsfördelningen göras och nytt beslut tas i kommunfullmäktige.

Sammanfattning

Kommunerna Tjörn, Stenungsund och Kungälv ingick 2014 ett intentionsavtal angående utbyggnad av VA-system. Avtalet hanterar kommunernas avsikt att vattenleverans ska ske från Kungälv till Stenungsund och vidare till Tjörn. 2022 tecknades avtal om leveransmängd och kostnader per kommun. Ett avtal tecknades mellan Kungälvs och Stenungsunds kommuner och ett mellan Stenungsunds och Tjörns kommuner. Enligt avtalet som tecknades i april 2022 med Stenungsunds kommun ska Tjörns kommun ta emot 10 liter vatten per sekund från och med 1 januari 2024.

En fördelning av kostnaderna mellan skattekollektivet och VA-kollektivet för leverans av dricksvatten från Stenungsunds kommun ska nu beslutas. Hela mängden vatten behövs inte för VA-kollektivets behov idag och enligt lagen om allmänna vattentjänster får avgifterna i VA-taxan inte överskrida det som behövs för att täcka de kostnader som är nödvändiga för att ordna och driva VA-anläggningen.

Tidigare beslut

Samhällsbyggnadsnämndens VA-utskott 2023-04-17, § 3
Kommunfullmäktige 2023-04-26, § 80

Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande 2023-04-19

Förslag till beslut på sammanträdet

Jenn Johansson (SD), Marie Rössberger (TP) och Thord Jansson (SD) föreslår att nämnden ska bifalla förvaltningens förslag till beslut.

Rikard Larsson (S) föreslår att nämnden ska bifalla tredje punkten i förvaltningens förslag till beslut gällande översyn av kostnaderna var femte år, men i övrigt besluta att VA-kollektivet ska stå för 100 % av kostnaderna i nuläget.

Beslutsgång

Ordförande ställer förslagen mot varandra och Jenn Johanssons med fleras förslag väljs.

Omröstning begärs. Nämnden godkänner följande beslutsgång:

Ja-röst för Jenn Johanssons med fleras förslag

Nej-röst för Rikard Larssons förslag

Omröstningsresultat

8 Ja-röster: Thord Jansson (SD), Leif Runesson (L), Stellan Samsson (KD), Marie Rössberger (TP), Robert Windelstrand (M), Urban Möller (L), Jenn Johansson (SD), Bengt-Arne Andersson (M)

3 Nej-röster: Jan Berndtsson (S), Lena Palmén (S), Rikard Larsson (S)

Jenn Johanssons med fleras förslag väljs

Beslutet skickas till

Kommunstyrelsen
Ekonomiavdelningen

§ 91

Godkännande av granskningshandling för detaljplan för Tennistomten, del av Myggenäs 12:139

2022/142

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att godkänna granskningshandling för Tennistomten, del av Myggenäs 12:139 inför granskning våren 2023.

Sammanfattning

Ärendet avser att godkänna granskningshandlingar och inleda granskningsperioden för detaljplanen Tennistomten, del av Myggenäs 12:139. Planförslaget syftar till att möjliggöra flerbostadshus med ca 40 lägenheter, trygghetsboende eller förskola med sex avdelningar inom ett område på ca 1,35 hektar. Planförslaget avser bidra till utvecklingen av tätorten Myggenäs och ge fler möjlighet att bo nära samhällsservice. Det finns för närvarande ett stort behov av både bostäder för äldre samt av nya förskoleplatser i kommunen. Planen är flexibelt utformad för att medge bebyggelse med högsta byggnadshöjd 14 meter, för att möjliggöra för fyra våningar med träkonstruktion, och högsta bruttoarea 4000 m². Allmän plats inom planområdet får kommunalt huvudmannaskap.

Planförslaget bedöms medföra ekonomisk nytta för kommunen då planlagd mark kan säljas för bebyggelseändamål.

Tidigare beslut

Samhällsbyggnadsnämnden 2019-12-04, §339

Samhällsbyggnadsnämnden 2019-09-18, §245

Samhällsbyggnadsnämnden 2017-06-07, § 144

Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande 2023-04-12

Planhandlingar

- Plankarta med planbestämmelser i skala 1:500, uppdaterad 2023-04-21
- Illustrationskarta i skala 1:1000

- Planbeskrivning med genomförandebeskrivning, uppdaterad 2023-04-21
- Fastighetsförteckning
- Grundkarta

Övriga handlingar

- Behovsbedömning, 2017-12-13
- Trafikutredning Myggenäs, ÅF-Infrastructure 2017-10-11
- Trafikutredning för detaljplan: Tennistomten - Myggenäs 12:130, Norconsult 2020-10-06
- PM Geoteknik Bergteknik, ÅF-Infrastructure 2018-06-28, reviderad 2023-04-13
- MUR Geoteknik Bergteknik, ÅF-Infrastructure 2018-06-04
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning inför detaljplan, ÅF-Infrastructure, 2018-04-17
- PM Markutredning miljö, Afry, 2021-08-31
- Naturvärdesinventering som underlag för detaljplan Tennistomten Myggenäs, Tjörn. Melica. 2019-02-25
- Groddjursinventering – komplettering till naturvärdesinventering av Tennistomten Myggenäs, Tjörn. Melica. 2019-05-07
- Trafikbullenutredning detaljplan Tennistomten - Tjörns kommun. Akutikverkstan. 2019-02-21, justerad 2020-07-02
- Riskutredning Dpl Tennistomten Myggenäs, Norconsult AB, 2019-05-28
- VA- och dagvattenutredning, Tennistomten Myggenäs, Sweco Environment AB 2019-07-01, justerad 2023-02-02
- Kompletterande skyfallsutredning, Sweco Environment AB 2021-02-09, reviderad 2023-03-31
- Förstudie för centrumutveckling i Myggenäs, Tjörns kommun, 2014-10-08

Förslag till beslut på sammanträdet

Robert Windelstrand (M), Jan Berndtsson (S) och Urban Möller (L) föreslår att nämnden ska bifalla förvaltningens förslag till beslut.

§ 92

**Godkännande av samrådsredogörelse för detaljplan för
Del av Springholmen Aröd 1:241 m.fl.**

2020/186

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden godkänner samrådsredogörelsen för detaljplan för del av Springholmen Aröd 1:241 m.fl.

Sammanfattning

Avsikten med ändring av befintlig detaljplan är att anpassa detaljplanen till befintliga verksamheter på fastigheten. Nuvarande bestämmelser om markanvändning inom planområdet, inkluderar inte befintlig verksamhet. Planändringen syftar alltså till att bredda tillåten markanvändning inom planområdet från 'byggvaruindustri' till 'verksamhet och till mindre del handel'. Planförslaget innebär tillåtelse för olika verksamheter i liten skala utan påverkan på bebyggelsens utformning eller placering. Ändringen av planen bedöms inte medföra miljömässigt negativa konsekvenser.

Planen har varit utsänt för samråd 2022-10-26 - 2022-11-23. Totalt har 18 yttranden inkommit. Samrådsredogörelsen redovisar och svarar på inkomna yttranden. Bland inkomna yttranden finns både kritiska och positiva synpunkter.

Tidigare beslut

Samhällsbyggnadsnämnden 2022-09-28, § 109

Samhällsbyggnadsnämnden 2021-11-17, § 337

Samhällsbyggnadsnämnden 2021-04-21, § 120

Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande 2023-04-18

Samrådsredogörelse, del av Springholmen Aröd 1:241 m.fl.

Förslag till beslut på sammanträdet

Jenn Johansson (SD), Marie Rössberger (TP), Jan Berndtsson (S) och Urban Möller (L) föreslår att nämnden ska bifalla förvaltningens förslag till beslut.

§ 93

[REDACTED], Tjörns kommun – Ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus

Dnr 2023-000066

Beslut

1. Positivt förhandsbesked meddelas för lokalisering av bostadshus.
2. Byggnaden bör ges traditionell volym med ljusmålade (helst vita) träfasader och tak beläggas med matta röda takpannor.
3. Vägfrågan genom eventuella servitut och anslutning till vägförening måste lösas för att bygglovs ska beviljas.

Upplysningar

- Bostadshuset förutsätts anslutas till kommunalt VA.
- Ansökan om bygglov ska inlämnas till samhällsbyggnadsnämnden inom två år räknat från det att förhandsbeskedet vunnit laga kraft.
- Byggnadsarbeten får inte påbörjas utan gällande bygglov och startbesked.
- Om ingrepp i ekar görs ska kontakt med länsstyrelsen tas gällande eventuellt samråd enligt 12 kap. 6 § miljöbalken.
- Om ingrepp görs i den biotopsskyddade stenmuren på fastigheten ska tillstånd sökas hos länsstyrelsen.
- Föreslagen vägdragning är placerad nära strandskyddat område. Om vägdragning ändras eller utnyttjas på annat sätt under byggnationsfasen kan strandskyddsdispens behövas.
- Radonsäker byggnation kommer att krävas.

Sammanfattning

Ärendet avser förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus utanför detaljplan. Utredningar har genomförts och berörda sakägare och remissinstanser har blivit hörda i ärendet. Erinringar har inkommit.

Tidigare beslut

Samhällsbyggnadsnämnden 2021-05-19, § 156

Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande 2023-04-17

Ansökningshandlingar
Inkomna yttranden

Ajournering

Ajournering sker i anslutning till ärendet, kl. 16:15-16:20

Ärendet

Ärendebeskrivning

Ansökan inkom 2023-02-20 och blev komplett 2023-03-03. Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus.

Ansökan om förhandsbesked har tidigare avslagits av samhällsbyggnadsnämnden i beslut § 156/2021-05-19. I den då aktuella ansökan hade sökanden inte utvecklat skälen till generationsskiftet i jordbruket.

Sökanden har i nu aktuell ansökan redovisat skälen till föreslagen lokalisering av enbostadshus: Sökanden har tidigare haft djurhållning och småskalig odling. Sökanden har arrenderat ut markerna de senaste åren i väntan på att nästa generation ska ta över. Det nu föreslagna bostadshuset behövs för att dottern med familj ska kunna driva jordbruket vidare. Av ansökan framgår att dottern önskar inneha cirka 15 får och 10 höns.

Planförutsättningar

Aktuell plats är belägen utanför detaljplan. I kommunens översiktsplan redovisas platsen som 'R' - område med endast generella bestämmelser.

Aktuell plats ligger inom sammanhållen bebyggelse.

Aktuell plats är utpekad som riksintresse för högexploaterad kust.

Föreslagen tillfartsväg går delvis på strandskyddat område.

Tillämpliga regelverk och utgångspunkter för bedömning

I Tjörns kommuns gällande översiktsplan (ÖP) redovisar kommunen sin syn på hur den byggda miljön ska utvecklas och bevaras. ÖP är vägledande för handläggning av bland annat förhandsbesked och bygglov. Av ÖP framgår att ny bebyggelse huvudsakligen ska uppföras inom eller i anslutning till befintliga tätorter inom detaljplanelagda

områden med god tillgång till kollektivtrafik. För bebyggelse på landsbygden utanför tätorterna gäller enligt ÖP bland annat följande:

Efterfrågan på mark för bebyggelse är stor inom Tjörns kommun. Natur- och kulturmiljövärdena är höga och tillgängliga markresurser är begränsade. Ny spridd bebyggelse på landsbygden begränsas och tillåts endast om det finns särskilda skäl. För att uppnå en långsiktigt hållbar bebyggelsestruktur gäller ett generellt detaljplanekrav för ny bebyggelse inom kommunen. Kommunen är dock positiv till viss bebyggelse på landsbygden utan krav på detaljplan. Undantag från kravet på detaljplan kan medges för:

- Bostad för generationsskifte vid bedrivande av jordbruk eller annan pågående verksamhet på fastigheten.
- Bostad för bedrivande av jordbruk eller annan pågående verksamhet på fastigheten.
- Bostad som utgör stöd för lokal bygdemiljö eller bostad där djurhållning, landskapsvård med mera är ett tydligt inslag.
- Mindre anläggning för det rörliga friluftslivets behov.

Som grundregel gäller att nya hus, tillbyggnader och ombyggnader ska anpassas till omgivande bebyggelsemiljö samt till natur- och kulturvärdena på platsen. Det innebär bland annat att nya bostadshus på landsbygden ges traditionella lägen som naturligt kompletterar befintlig bebyggelse.

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

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

Bebyggelse och byggnadsverk ska lokaliseras till mark som är lämplig med hänsyn till bland annat hälsa och säkerhet, möjligheter att ordna trafik, vattenförsörjning, avlopp, avfallshantering och samhällsservice samt risken för olyckor, översvämning och erosion. Lokaliseringen ska

också vara lämplig med hänsyn till energiförsörjning och energihushållning (2 kap 5 § plan- och bygglagen).

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

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

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).

Inkomna utlåtanden och erinringar

Byggavdelningen bedömer att föreslagen lokalisering av bostadshus uppfyller kriterierna i översiktsplanen för ny bebyggelse utan krav på detaljplan. Därmed har berörda remissinstanser blivit hörda i ärendet och aktuella utredningar har genomförts.

Miljöavdelningen har enligt yttrande daterat 2023-03-07 inget att erinra. Miljöavdelningen har hänvisat till sin tidigare bedömning i ärendet gjord år 2021, som innehåller upplysningar gällande krav på tillstånd från länsstyrelsen för att göra ingrepp i den biotopskyddade stenvuren eller ekarna på fastigheten, radonsäker konstruktion samt kommunalt VA.

Miljöavdelningen har i beslut kommit fram till att föreslagen placering av väg inte påverkar strandskyddet eftersom vägen redan är ianspråktagen.

Berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig över ansökan. Erinringar har inkommit från fastighetsägare till tre grannfastigheter, med följande synpunkter:

- Ökad biltrafik över en infartsväg där det idag finns ett servitut.
- Det är olämpligt att bevilja byggnation på jordbruksmark.
- Lämpliga tomter i området har redan bebyggts.

- Det bedrivs ingen jordbruksverksamhet på fastigheten i nuläget; tvivel gällande framtida jordbruksverksamhet på fastigheten.
- Liknande ansökningar i närheten har avslagits.
- Vägdragningen går över mark som inte är sökandens och ansluts därefter till vägföreningar. Servitutsavtal måste upprättas och vägförättningar genomföras.
- Genom föreslagen vägdragning bildas en väg från Porsdalen till Lilla Manhöjdens vägförening. Det medför genomfart på ett sätt som inte är möjligt i nuläget. Porsdalen har en egen anslutning till Bergavägen.

Erinringar har inkommit från vägföreningarna Lilla Manhöjdens vägförening och från Kleva skogs ekonomiska förening, som i huvudsak omfattar följande:

- Det kommer att behövas en ny vägförättning. Det blir ett oproportionerligt stort arbete.
- Det blir en ökad trafikbelastning med risk för olyckor.
- Det är närmre för sökanden att ansluta sig till Bergavägen.

Sökande har beretts tillfälle att kommentera inkomna erinringar. Sökanden har kommenterat inkomna erinringar enligt följande.

- Sökandens dotter behöver flytta till platsen för att kunna sköta marken. Familjen kan då hjälpas åt med att ta hand om fastigheten, stallet och betesmarkerna för djurhållning.
- Det faktum att det finns ett servitut för att nyttja marken för infart till grannfastighet kan aldrig utgöra ett skäl för att förhindra sökanden som fastighetsägare att köra över sin egen mark.
- Det kommer inte att skapas någon väg för genomfartstrafik mellan Porsdalen och Lilla Manhöjdens vägförening. Sökanden önskar koppla på sin fastighet till ena hörnet på den befintliga vägföreningen. Det skulle knappt innebära några förändringar i miljön om sökanden fick iordningställa en liten infartsväg. Det finns idag en enkel väg som kommunen anlade och som användes i samband med att man gjorde kommunalt vatten och avlopp i området. Sökanden kommer att bidra med sin del av kostnaderna i de vägföreningar som berörs.
- Det blir inte ett oproportionerligt stort arbete att göra beräkningar och fastställa nya fördelningstal för vägföreningars

medlemmar. Det är brukligt att nya beräkningar sker vid fastighetsförändringar. Denna arbetsinsats får ställas mot den stora nytta det skulle innebära för sökanden.

- Det finns möjlighet att ansluta sig till vägarna i Porsdalen men då måste sökanden bygga en anslutningsväg.

Byggavdelningens bedömning och förslag till beslut

Föreslagen lokalisering av bostadshus bedöms uppfylla kriterierna i översiktsplanen för ny bebyggelse utan krav på detaljplan.

Föreslagen lokalisering av bostadshus bedöms vara anpassat till landskapsbild och omgivande bebyggelsemiljö på ett godtagbart sätt.

Föreslagen lokalisering av bostadshus bedöms utgöra en naturlig komplettering till befintlig bebyggelse.

Föreslagen lokalisering av bostadshus bedöms inte medföra betydande olägenhet för omgivningen.

Föreslagen plats bedöms lämplig att ta i anspråk för bebyggelse.

Föreslagen lokalisering av bostadshus bedöms vara i överensstämmelse med översiktsplanens riktlinjer.

Erinringar har inkommit gällande vägdragning. Byggavdelningen gör bedömningen att vägfrågan kan lösas på olika vis men att avtal om servitut och anslutning till vägförening inte behöver ingås innan förhandsbesked ges. Dessa frågor måste dock klaras upp innan bygglov ges.

Kraven i 2 kap 2, 5, 6 och 9 §§ samt 4 kap 2 § plan- och bygglagen bedöms uppfyllas.

Förutsättningarna i 9 kap 31 § plan- och bygglagen för meddelande av positivt förhandsbesked bedöms uppfyllas.

Positivt förhandsbesked föreslås meddelas.

Förslag till beslut på sammanträdet

Jan Berndtsson (S) och Robert Windelstrand (M) föreslår att nämnden ska bifalla förvaltningens förslag till beslut.

Beslutet skickas till

[Redacted]

Delges:

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

Beslutet kan överklagas till länsstyrelsen, se bilagd besvärshänvisning.

§ 94

[REDACTED], Tjörns kommun – Ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus

Dnr 2023-000019

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.

Upplysningar

- Bostadshuset förutsätts anslutas till kommunalt VA.
- Ansökan om bygglov ska inlämnas till samhällsbyggnadsnämnden inom två år räknat från det att förhandsbeskedet vunnit laga kraft.
- Byggnadsarbeten får inte påbörjas utan gällande bygglov och startbesked.

Sammanfattning

Ärendet avser förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus utanför detaljplan. Utredningar har genomförts och berörda sakägare och remissinstanser har blivit hörda i ärendet. Erinringar har inkommit. Det föreslås meddelas positivt förhandsbesked.

Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande 2023-04-13

Ansökningshandlingar

Inkomna erinringar och yttranden

ÄrendetÄrendebeskrivning

Ansökan inkom 2023-01-18 och avser förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus. Ansökan blev komplett 2023-02-16.

I ansökan redovisar sökanden skälen till föreslagen nybyggnad: bostadshuset uppges behövas på grund av generationsskifte. Bostadsbyggnaden ska uppföras som permanentboende för en familj. Sökande menar att föreslagen plats ska betraktas som en lucktomt.

Bostadshuset avses enligt ansökan anslutas till kommunalt VA.

Planförutsättningar

Aktuell plats är belägen utanför detaljplan. I kommunens översiktsplan redovisas platsen som 'R1' – område för tätortsstudie och 'R6' – område med stora naturvärden.

I tätortsstudien redovisas platsen som plats för bostäder.

Aktuell plats ligger inom sammanhållen bebyggelse.

Aktuell plats är utpekad som riksintresse för högexploaterad kust.

Byggavdelningen har bedömt att föreslagen lokalisering av bostadshus uppfyller kriterierna i översiktsplanen för ny bebyggelse utan krav på detaljplan.

Inkomna utlåtanden och erinringar

Eftersom förhandsbesked kan beviljas utan krav på detaljplan, har berörda remissinstanser blivit hörda i ärendet och aktuella utredningar har genomförts.

Bohusläns museum har i yttrande 2023-03-13 inget att erinra.

Miljöavdelningen har 2023-03-06 inkommit med yttrande med följande huvudsakliga synpunkter:

- Stenmur/gärdesgård utmed fastighetsgränsen bedöms omfattas av generellt biotopskydd, det vill säga förbud mot åverkan på gårdsgården. Dispens från förbudet kan ansökas om hos länsstyrelsen.
- Aktuell plats ligger i utkanten av kommunens naturvårdsprogram. Länsstyrelsen anger området som regionalt värdefullt odlingslandskap. Naturvärdena på just den här platsen bedöms dock som triviala baserat på observationer från platsbesöket och bedöms inte utgöra något hinder mot byggnationen i detta fall.
- Lagstiftningen gällande brukningsvärd jordbruksmark bedöms inte utgöra hinder mot byggnationen i det här fallet.
- Sökanden har uppgett att kommunalt VA ska anslutas. Därför har inte möjligheterna för enskild avloppslösning bedömts.

Någon annan VA-lösning än anslutning till det kommunala nätet bör inte vara aktuell.

- Platsen ligger inom normalriskområde för radon. Mot bakgrund av att reglerna kan skärpas i framtiden rekommenderar miljöavdelningen radonsäker byggnation.

Ägare till en grannfastighet har inkommit med erinran daterad 2023-03-15 där synpunkten gäller felaktig placering av föreslagen byggnad.

Ägare till en grannfastighet har inkommit med erinran daterad 2023-03-10 där synpunkterna gäller

- Påverkan på servitut för dag/avloppsledningar som går över aktuell fastighet
- Vattenföring/avrinning av dagvatten behöver beaktas vid bygglov för att förhindra påverkan för grannar

Sökande har genom skrivelse daterad 2023-03-17 kommentera inkomna erinringar där det framgår att sökanden är öppen för diskussion om annan placering om kommunen föreslår en sådan.

Lagrum och regelverk

I Tjörns kommuns gällande översiktsplan (ÖP) redovisar kommunen sin syn på hur den byggda miljön ska utvecklas och bevaras. ÖP är vägledande för handläggning av bland annat förhandsbesked och bygglov. Av ÖP framgår att ny bebyggelse huvudsakligen ska uppföras inom eller i anslutning till befintliga tätorter inom detaljplanelagda områden med god tillgång till kollektivtrafik. För bebyggelse på landsbygden utanför tätorterna gäller enligt ÖP bland annat följande:

Efterfrågan på mark för bebyggelse är stor inom Tjörns kommun. Natur- och kulturmiljövärdena är höga och tillgängliga markresurser är begränsade. Ny spridd bebyggelse på landsbygden begränsas och tillåts endast om det finns särskilda skäl. För att uppnå en långsiktig hållbar bebyggelsestruktur gäller ett generellt detaljplanekrav för ny bebyggelse inom kommunen. Kommunen är dock positiv till viss bebyggelse på landsbygden utan krav på detaljplan. Undantag från kravet på detaljplan kan medges för:

- Bostad för generationsskifte vid bedrivande av jordbruk eller annan pågående verksamhet på fastigheten.

- Bostad för bedrivande av jordbruk eller annan pågående verksamhet på fastigheten.
- Bostad som utgör stöd för lokal bygdemiljö eller bostad där djurhållning, landskapsvård med mera är ett tydligt inslag.
- Mindre anläggning för det rörliga friluftslivets behov.

Som grundregel gäller att nya hus, tillbyggnader och ombyggnader ska anpassas till omgivande bebyggelsemiljö samt till natur- och kulturvärdena på platsen. Det innebär bland annat att nya bostadshus på landsbygden ges traditionella lägen som naturligt kompletterar befintlig bebyggelse.

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

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

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

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

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

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).

Byggavdelningens bedömning och förslag till beslut

Gällande erinran om felaktig placering är sökande öppen för diskussion om annan placering om kommunen skulle föreslå en sådan.

Byggavdelningen ser dock tilltänkt placering som möjlig.

Gällande erinran om servitut för dag/avloppsledningar går över tilltänkt fastighet och om förutsättningen att den nya byggnationen inte kommer påverka servitutet.

Omhändertagande av dagvatten samt avloppssituation ska redovisas i ansökan om bygglov. Byggavdelningen gör bedömningen att frågan om servitutet bör beaktas av Lantmäteriet vid avstyckning.

Sökande hävdar att tilltänkt fastighet utgör lucktomt. Trots detaljplanekravet kan undantag medges om förhandsbeskedet utgör en lucktomt. Byggavdelningen gör bedömningen att så är fallet.

Föreslagen lokalisering av bostadshus bedöms uppfylla kriterierna i översiktsplanen för ny bebyggelse utan krav på detaljplan.

Föreslagen lokalisering av bostadshus bedöms vara anpassat till landskapsbild och omgivande bebyggelsemiljö på ett godtagbart sätt.

Föreslagen lokalisering av bostadshus bedöms utgöra en naturlig komplettering till befintlig bebyggelse.

Föreslagen lokalisering av bostadshus bedöms inte medföra betydande olägenhet för omgivningen.

Föreslagen plats bedöms lämplig att ta i anspråk för bebyggelse.

Föreslagen lokalisering av bostadshus bedöms vara i överensstämmelse med översiktsplanens riktlinjer.

Kraven i 2 kap 2, 5, 6 och 9 §§ samt 4 kap 2 § plan- och bygglagen bedöms uppfyllas.

Förutsättningarna i 9 kap 31 § plan- och bygglagen för meddelande av positivt förhandsbesked bedöms uppfyllas.

Positivt förhandsbesked föreslås meddelas.

Förslag till beslut på sammanträdet

Jan Berndtsson (S) och Robert Windelstrand (M) föreslår att nämnden ska bifalla förvaltningens förslag till beslut.

Beslutet skickas till

[Redacted]

Delges:

[Redacted]

[Redacted]

Beslutet kan överklagas, se bilagd besvärshänvisning.

§ 95

██████████ Tjörns kommun – Ansökan om förhandsbesked för nybyggnation av enbostadshus

Dnr 2022-000512

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.

Upplysningar

- Vattentäkten ska utföras så att bostadshuset försörjs med vatten av tillräcklig mängd och kvalitet. Krav på redovisning ska tas upp i kontrollplanen och ska ske innan slutbesked kan skrivas ut.
- Ansökan om bygglov ska inlämnas till samhällsbyggnadsnämnden inom två år räknat från det att förhandsbeskedet vunnit laga kraft.
- Byggnadsarbeten får inte påbörjas utan gällande bygglov och startbesked.
- Detta beslut är taget efter att handläggningstiden har gått ut och avgiften har därför reducerats, enligt 12 kap. 8a § PBL. Avgiften för våra beslut reduceras med en femtedel för varje vecka som handläggningstiden överskrids.

Sammanfattning

Ärendet avser förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus utanför detaljplan. Utredningar har genomförts och berörda sakägare och remissinstanser har blivit hörda i ärendet. Erinringar har inkommit. Det föreslås meddelas positivt förhandsbesked.

Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande 2023-04-13

Ansökningshandlingar

Inkomna yttranden och erinringar

ÄrendetÄrendebeskrivning

Ansökan inkom 2022-11-06 och avser förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus.

I ansökan redovisar sökanden skälen till föreslagen lokalisering av enbostadshus: Bostadshuset uppges behövas för att kunna hjälpa hans far med diverse arbeten på gården som de driver tillsammans.

Planförutsättningar

Aktuell plats är belägen utanför detaljplan. I kommunens översiktsplan redovisas platsen som 'R' - område med endast generella bestämmelser.

Aktuell plats ligger inom sammanhållen bebyggelse.

Aktuell plats är utpekad som riksintresse för högexploaterad kust.

Lagrum och regelverk

I Tjörns kommuns gällande översiktsplan (ÖP) redovisar kommunen sin syn på hur den byggda miljön ska utvecklas och bevaras. ÖP är vägledande för handläggning av bland annat förhandsbesked och bygglov. Av ÖP framgår att ny bebyggelse huvudsakligen ska uppföras inom eller i anslutning till befintliga tätorter inom detaljplanelagda områden med god tillgång till kollektivtrafik. För bebyggelse på landsbygden utanför tätorterna gäller enligt ÖP bland annat följande:

Efterfrågan på mark för bebyggelse är stor inom Tjörns kommun. Natur- och kulturmiljövärdena är höga och tillgängliga markresurser är begränsade. Ny spridd bebyggelse på landsbygden begränsas och tillåts endast om det finns särskilda skäl. För att uppnå en långsiktigt hållbar bebyggelsestruktur gäller ett generellt detaljplanekrav för ny bebyggelse inom kommunen. Kommunen är dock positiv till viss bebyggelse på landsbygden utan krav på detaljplan. Undantag från kravet på detaljplan kan medges för:

- Bostad för generationsskifte vid bedrivande av jordbruk eller annan pågående verksamhet på fastigheten.
- Bostad för bedrivande av jordbruk eller annan pågående verksamhet på fastigheten.
- Bostad som utgör stöd för lokal bygdemiljö eller bostad där djurhållning, landskapsvård med mera är ett tydligt inslag.
- Mindre anläggning för det rörliga friluftslivets behov.

Som grundregel gäller att nya hus, tillbyggnader och ombyggnader ska anpassas till omgivande bebyggelsemiljö samt till natur- och kulturvärdena på platsen. Det innebär bland annat att nya bostadshus

på landsbygden ges traditionella lägen som naturligt kompletterar befintlig bebyggelse.

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

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

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

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

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

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).

Inkomna utlåtanden och erinringar

Byggavdelningen har bedömt att föreslagen lokalisering av bostadshus uppfyller kriterierna i översiktsplanen för ny bebyggelse utan krav på detaljplan. Därmed har berörda remissinstanser blivit hörda i ärendet och aktuella utredningar har genomförts.

Miljöavdelningen har inkommit med yttrande daterad 2023-03-17 med följande synpunkter och bedömningar:

- Nybyggnad på platsen bedöms inte strida mot riksintresset högexploaterad kust och några högre naturvärden utöver gårdsgården förväntas inte finnas på platsen.
- Det planerade huset utgör sådan komplettering av befintlig bebyggelse som är tillåten trots skyddet för brukningsvärd jordbruksmark.
- Trots att skäl till föreslagen nybyggnad uppges vara att hjälpa till med befintligt lantbruk på platsen, ska miljöavdelningen väga in framtida störning på grund av verksamheten i närheten i sin bedömning. Fastighetsägaren/lantbrukaren bör uppmärksammas på risken för framtida konflikt mellan lantbruk och boende. Närheten till ladugården utgör inte ett hinder för nybyggnad i det här enskilda fallet.
- En stengårdsgård löper i öst-västlig riktning på fastigheten och gränsar till jordbruksmarken. Den bedöms omfattas av det generella biotopskyddet för stenmur i jordbruksmark. Det innebär att det är förbjudet att göra åverkan på den. Dispens från förbudet kan sökas från länsstyrelsen.
- Sökanden uppmanas att ta kontakt med Södra Valsängs samfällighetsförening och undersöka möjligheten att ansluta fastigheten till den gemensamma avloppsanläggning som finns för det detaljplanelagda området. Det bedöms dock gå bra att anordna en egen avloppslösning om det blir aktuellt.
- Platsen ligger inom högriskområde för radon. Byggnationen ska utföras radonsäkert.

Av skrivelse från Eklunds gräv och transport AB framgår att nytt bostadshus kan lokaliseras på platsen med tillgång till hushållsvatten av tillräcklig mängd och kvalitet samt utan påverkan på kringliggande befintliga brunnar. Bostadshus kan ur VA-synpunkt lokaliseras till platsen. Sådant intyg kommer att krävas inom ramen för byggprocessen i kontrollplanen innan slutbesked kan skrivas ut. Det kan exempelvis bli fråga om djupare borrhning, annan position av borrhål eller installation av visst filter.

En sakägande fastighetsägare har inkommit med erinran daterad 2023-03-27, som i huvudsak omfattar följande punkter:

- Platsen har avrinningssvårigheter då befintlig rördimension som lades ner på 1950-talet valdes för att torrlägga sankta marker och var avsett endast för jordbruken.
- Avloppsproblematik.

Sökande har beretts tillfälle att kommentera inkomna erinringar och har i skrivelse daterad 2023-04-16 följande upplysningar:

- Nytt bostadshus i området genererar inte mer dagvatten i området. Sökanden har kunskap om befintliga avrinningsrör.
- Sökanden ser inga problem med närhet till lantbruket och ladugård.
- Byggnation kommer ske radonsäkert för allas säkerhet.
- Stengårdsgården ska inte rivas eller åverkas på något sätt. Tvärtom avses de gamla stenarna som har ramlat ner läggas tillbaka på nytt.
- Samfällighetens avloppsanläggning bedöms inte kunna nås. Nytt eget reningsverk kommer anläggas med möjlighet till att koppla på det befintliga bostadshuset på fastigheten.

Byggavdelningens bedömning och förslag till beslut

Det har inkommit erinran som avser avrinningssvårigheter och avloppsproblematik. Enligt ansökan ska den sökande lösa enskild VA-anläggning för fastighetens behov, hantering av dagvattnet ska redovisas vid ansökan om bygglov, vilket gör att ovanstående problematik bör undkommas.

Föreslagen lokalisering av bostadshus bedöms uppfylla kriterierna i översiktsplanen för ny bebyggelse utan krav på detaljplan.

Föreslagen lokalisering av bostadshus bedöms vara anpassat till landskapsbild och omgivande bebyggelsemiljö på ett godtagbart sätt.

Föreslagen lokalisering av bostadshus bedöms utgöra en naturlig komplettering till befintlig bebyggelse.

Föreslagen lokalisering av bostadshus bedöms inte medföra betydande olägenhet för omgivningen.

Föreslagen plats bedöms lämplig att ta i anspråk för bebyggelse.

Föreslagen lokalisering av bostadshus bedöms vara i överensstämmelse med översiktsplanens riktlinjer.

Kraven i 2 kap 2, 5, 6 och 9 §§ samt 4 kap 2 § plan- och bygglagen bedöms uppfyllas.

Förutsättningarna i 9 kap 31 § plan- och bygglagen för meddelande av positivt förhandsbesked bedöms uppfyllas.

Positivt förhandsbesked föreslås meddelas.

Förslag till beslut på sammanträde

Urban Möller (L), Rikard Larsson (S) och Stellan Samsson (KD) föreslår att nämnden ska bifalla förvaltningens förslag till beslut.

Beslutet skickas till

[Redacted]

Delges:

[Redacted]

Beslutet kan överklagas, se bilagd besvärshänvisning.

§ 96

[REDACTED], Tjörns kommun – Ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av tre enbostadshus

Dnr 2022-000548

Beslut

Ansökan avslås

Upplysningar

Detta beslut är taget efter att handläggningstiden har gått ut och avgiften har därför reducerats, enligt 12 kap. 8 a § plan- och bygglagen, PBL. Avgiften för våra beslut reduceras med en femtedel för varje vecka som handläggnings-tiden överskrids.

Sammanfattning

Ärendet avser förhandsbesked för nybyggnad av tre enbostadshus utanför detaljplan. Föreslagen lokalisering bedöms inte uppfylla kriterierna i översiktsplanen för ny bebyggelse utan krav på detaljplan. Utredningar har genomförts och berörda sakägare och remissinstanser har blivit hörda i ärendet. Erinringar har inkommit. Ansökan föreslås avslås.

Tidigare beslut

Kommunstyrelsens miljö- och samhällsbyggnadsutskott 2016-08-24, § 160

Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande 2023-04-18

Ansökningshandlingar

ÄrendetÄrendebeskrivning

Ansökan inkom 2022-11-28 och avser förhandsbesked för nybyggnad av tre enbostadshus. Byggnaderna avses att anslutas till kommunalt vatten och avlopp.

I ansökan redovisar sökanden skälen till föreslagen lokalisering av enbostadshus: Avsikten är att tillskapa tre tomter i anslutning till befintlig gemensamhetsanläggning för avlopp som är ansluten till

kommunalt VA samt en gemensam infart. De tre tomterna utgör s.k. lucktomter som kommer att knyta an till omgivande bebyggelse.

Kommunstyrelsens miljö- och samhällsbyggnadsutskott (KMSU) avslog i beslut § 160/2016 ansökan om förhandsbesked för bostadshus på fastigheten. (KMSU motsvaras sedan 2019-01-01 av samhällsbyggnadsnämnden.)

Planförutsättningar

Fastigheten är belägen utanför detaljplan. I kommunens översiktsplan redovisas platsen som 'R6' och 'R7', vilket innebär att platsen bedöms ha stora natur- och kulturmiljövärden. För dessa områden anger översiktsplanen i huvudsak följande: Inom områden med stora naturvärden ska ny bebyggelse utanför tätort inte tillåtas. Inom den kulturhistoriskt värdefulla miljön Pilane ska ny bebyggelse normalt inte tillåtas.

Det aktuella området är i Tjörns kommuns kulturmiljöprogram utpekad som ett område med särskilt höga kulturhistoriska värden. Området finns också upptaget i kommunens naturvårdsprogram från 2008.

Aktuell plats ligger inom ett område som är utpekad som riksintresse för naturvård.

Inkomna utlåtanden och erinringar

Sökande har begärt att ansökan om förhandsbesked ska prövas. Därmed har berörda remissinstanser blivit hörda i ärendet och nödvändiga utredningar har genomförts.

Bohusläns museum har enligt yttrande daterat 2023-03-07 inget att erinra.

Naturskyddsföreningen har 2023-03-07 inkommit med erinran som omfattar i huvudsak följande:

- Området ligger inom naturvårdsplanens utpekade områden, såväl som inom länsstyrelsens samlade naturvårdsskikt. Det innebär att naturvärdena i närområdet är stora, vilket talar emot ytterligare bebyggelse i området.
- Ytterligare bebyggelse i området kräver detaljplanering för att säkerställa en oförändrad landskapsbild, minimal skada på

naturen, tillgång till naturområden samt ändamålsenliga dagvatten-, vatten och avloppslösningar.

- Ytterligare bebyggelse på avstånd från huvudleder med tät kollektivtrafik kommer att skapa ett långsiktigt bilberoende, som ger miljöeffekter såsom luftföroreningar, buller, ljusföroreningar och kollisionsrisker (insekter och andra djur).

Avfallsavdelningen har 2023-02-21 inkommit med erinran som omfattar följande: "Då vi redan har en väl fungerande hämtning av hushållsavfall i området så anser inte avfallsavdelningen att bygglov ges till fler fastigheter".

Miljöavdelningen har 2023-03-16 inkommit med erinran som omfattar följande:

- Eftersom platsen ligger inom riksintresse för naturvård och klass 1-område i naturvårdsprogrammet bedömer miljöavdelningen att nybyggnad på platsen är olämplig på naturmark. Nybyggnad, trädgård, tillfart, alla markarbeten med mera bör placeras inom den blå inramningen på bifogad kartbild. En avstyckning bör inte omfatta mark utanför den blå inramningen.

Pilane, Hällene, Sältebo vägsamfällighet har 2023-03-28 inkommit med yttrande som omfattar i huvudsak följande: Vägsamfälligheten har inget att invända mot att ytterligare tre hus byggs på platsen. Nya hus bör smälta in i det bohuslänska landskapet med färgval, material och konstruktion och ska inte förstöra landskapsbilden och utsikten mot Pilane gravfält och skulpturpark.

Berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig över ansökan. Erinran har inkommit och omfattar i huvudsak följande punkter:

- Olämplig placering med hänsyn till landskapsbild samt natur- och kulturmiljövärden på platsen.
- Stora problem med lågt vattentryck. Om ytterligare fastigheter ansluts kan detta förvärras.
- Oro för att områdets naturnära helhetsintryck ska påverkas negativt.
- Servitut för grävd brunn ligger strax intill en av fastigheterna. Vattenledningen går delvis över/under fastigheten. Oro för att vattnet ska bli dåligt med fler fastigheter så nära brunnen.

- Vatten- och avloppsledningar från kommunens VA-anläggning är dragen över mark som är berörd i ansökan.

Sökanden har i skrivelse daterad 2023-04-11 bemött inkomna erinringar.

- Förutsättningarna har inte ändrats från det tillfälle då en grannfastighet erhöll positivt förhandsbesked för ca. två år sedan. Kommunen bör agera enligt principen att alla behandlas lika inför lagen (1 kap. 9 § regeringsformen) och behandla nu aktuell ansökan på samma sätt.
- Vattentillförseln är mer än väl tillräcklig. Anläggningen är dimensionerad för ett betydligt större antal hushåll än vad som finns idag. Ledningarna behöver ett mer konstant tryck för att fungera optimalt.
- Vägar och VA ga2 och ga3 är utfört och i bruk av angränsande fastigheter.

Lagrum och regelverk

I Tjörns kommuns gällande översiktsplan (ÖP) redovisar kommunen sin syn på hur den byggda miljön ska utvecklas och bevaras. ÖP är vägledande för handläggning av bland annat förhandsbesked och bygglov. Av ÖP framgår att ny bebyggelse huvudsakligen ska uppföras inom eller i anslutning till befintliga tätorter inom detaljplanelagda områden med god tillgång till kollektivtrafik. För bebyggelse på landsbygden utanför tätorterna gäller enligt ÖP bland annat följande:

Efterfrågan på mark för bebyggelse är stor inom Tjörns kommun. Natur- och kulturmiljövärdena är höga och tillgängliga markresurser är begränsade. Ny spridd bebyggelse på landsbygden begränsas och tillåts endast om det finns särskilda skäl. För att uppnå en långsiktig hållbar bebyggelsestruktur gäller ett generellt detaljplanekrav för ny bebyggelse inom kommunen. Kommunen är dock positiv till viss bebyggelse på landsbygden utan krav på detaljplan. Undantag från kravet på detaljplan kan medges för:

- Bostad för generationsskifte vid bedrivande av jordbruk eller annan pågående verksamhet på fastigheten.
- Bostad för bedrivande av jordbruk eller annan pågående verksamhet på fastigheten.

- Bostad som utgör stöd för lokal bygdemiljö eller bostad där djurhållning, landskapsvård med mera är ett tydligt inslag.
- Mindre anläggning för det rörliga friluftslivets behov.

Som grundregel gäller att nya hus, tillbyggnader och ombyggnader ska anpassas till omgivande bebyggelsemiljö samt till natur- och kulturvärdena på platsen. Det innebär bland annat att nya bostadshus på landsbygden ges traditionella lägen som naturligt kompletterar befintlig bebyggelse.

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 § PBL).

Byggavdelningens bedömning och förslag till beslut

Kommunens översiktsplan anger att efterfrågan på mark för bebyggelse är stor inom kommunen. Aktuell fastighet ligger nära havet, samt med pendlingsavstånd till Göteborg och andra tätorter. Av 4 kap. 2 § första stycket 4 a PBL framgår att inom ett sådant område ska prövning ske med detaljplan. "Större tätorters närområden, de s.k. randzonerna är ett exempel där behov av detaljplaneläggning så gott som alltid föreligger" (se prop. 1985/86:1 s. 555). I ÖP 13 anges att undantag från detaljplanekravet kan medges om sökande kan styrka att något av undantagen föreligger (se ovan under lagrum och regelverk). Ansökan bedöms inte uppfylla någon av dessa undantag.

Sökande har hänvisat till att de tre tomterna utgör s.k. lucktomter. I förarbetena till den äldre plan- och bygglagen (prop. 1985/86:1 s. 552 f.) nämns att undantag från kravet på detaljplan kan medges för komplettering av befintlig bebyggelse med byggnader på obebyggda s.k. lucktomter. En lucktomt definieras som en mindre fastighet eller ett mindre markområde, som saknar huvudbyggnad, och som ligger

mellan andra bebyggda mindre fastigheter eller markområden (se MÖD 2013-02-25, mål nr P 8650-12). Byggavdelningen bedömer att dessa tre tomter inte kan betraktas som en lucktomt. Detta med hänsyn till storleken på markområdet, att fastigheten inte är omgiven av bebyggelse samt att markområdet inte utgör en naturlig lucka i bebyggelsestrukturen. Dessa tre tomter kan snarare betraktas som en förtätning av området.

Fastigheten ligger inom riksintresse för naturvård samt inom ett område som är upptaget i Tjörns naturvårdsprogram som klass 1-område. Området är i Tjörns kommuns kulturmiljöprogram utpekade som ett område med särskilt höga kulturhistoriska värden. I närområdet finns bl. a. Pilane gravfält. Att fastigheten omfattas av flertalet allmänna intressen talar för att detaljplaneläggning i detta fall krävs.

Sökande har i skrivelse påpekat att det i området har beviljats förhandsbesked samt bygglov i närtid. Sökande har också hänvisat till 1 kap. 9 § regeringsformen, som anger att "Domstolar samt förvaltningsmyndigheter och andra som fullgör offentliga förvaltningsuppgifter ska i sin verksamhet beakta allas likhet inför lagen samt iakttä saklighet och opartiskhet". I prövning av förhandsbesked och bygglov kommer detta bl. a. till uttryck i likställighetsprincipen i 2 kap. 3 kommunallagen, KL. Det innebär att en kommun ska behandla sina medlemmar lika om det inte finns skäl för något annat. Lika fall ska behandlas lika. Att kommunen tidigare gjort avsteg från vad som anges i praxis och översiktsplanen innebär inte att kommunen måste göra ytterligare avsteg för att upprätthålla likställighetsprincipen (se RÅ 2009 ref. 23). Byggavdelningen bedömer därmed att likställighetsprincipen inte är tillämplig i detta fall.

Sammantaget gör byggavdelningen bedömningen att markanvändningsfrågan i detta fall behöver prövas ur ett vidare perspektiv, genom detaljplaneläggning. Detta då det råder stor efterfrågan på mark för bebyggande, samt med hänsyn till de höga natur- och kulturmiljövärden som föreligger på platsen och i området.

Kraven i 4 kap. 2 § PBL bedöms inte uppfyllas. Förutsättningarna i 9 kap. 17 § PBL för att meddela positivt förhandsbesked uppfylls inte.

Ansökan föreslås avslås.

Förslag till beslut på sammanträdet

Jan Berndtsson (S) och Robert Windelstrand (M) föreslår att nämnden sa bifalla förvaltningens förslag till beslut.

Jenn Johansson (SD) föreslår att nämnden ska meddela positivt förhandsbesked till ansökan.

Beslutsgång

Ordförande ställer förslagen mot varandra och Jan Berndtssons och Robert Windelstrands förslag väljs.

Omröstning begärs. Nämnden godkänner följande beslutsgång:

Ja-röst för Jan Berndtssons och Robert Windelstrands förslag

Nej-röst för Jenn Johanssons förslag

Omröstningsresultat

7 Ja-röster: Leif Runesson (L), Jan Berndtsson (S), Lena Palmén (S), Rikard Larsson (S), Robert Windelstrand (M), Urban Möller (L), Bengt-Arne Andersson (M)

4 Nej-röster: Thord Jansson (SD), Stellan Samsson (KD), Marie Rössberger (TP), Jenn Johansson (SD)

Jan Berndtssons och Robert Windelstrands förslag väljs

Beslutet skickas till


Beslutet kan överklagas, se bilagd besvärshänvisning.

§ 97

[REDACTED], Tjörns kommun – Ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus

Dnr 2023-000035

Beslut

Positivt förhandsbesked meddelas för lokalisering av bostadshus.

Upplysningar

- Vattentäkten ska utföras så att bostadshuset försörjs med vatten av tillräcklig mängd och kvalitet. Krav på redovisning ska tas upp i kontrollplanen och ska ske innan slutbesked kan skrivas ut.
- Ansökan om bygglov ska inlämnas till samhällsbyggnadsnämnden inom två år räknat från det att förhandsbeskedet vunnit laga kraft.
- Byggnadsarbeten får inte påbörjas utan gällande bygglov och startbesked.
- Detta beslut är taget efter att handläggningstiden har gått ut och avgiften har därför reducerats, enligt 12 kap. 8 a § plan- och bygglagen, PBL. Avgiften för våra beslut reduceras med en femtedel för varje vecka som handläggningstiden överskrids.

Sammanfattning

Ärendet avser förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus utanför detaljplan. Utredningar har genomförts och berörda sakägare och remiss-instanser har blivit hörda i ärendet. Någon erinran har inte inkommit. Det föreslås meddelas positivt förhandsbesked.

Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande 2023-04-18

Ansökningshandlingar

Yttranden

ÄrendetÄrendebeskrivning

Ansökan inkom 2023-01-30 och avser förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus.

Sökanden har i skrivelse daterad 2023-01-30 redovisat skälen bakom ansökan: sökande har en lång och stark anknytning till platsen och önskar bygga ett mer lämpligt boende på en mer lättskött tomt för att

inte behöva flytta från platsen på grund av ålder. Det befintliga bostadshuset har tillgänglighetsbrister.

Planförutsättningar

Aktuell plats är belägen utanför detaljplan. I kommunens översiktsplan redovisas platsen som 'R' - område med endast generella bestämmelser.

Lagrums och regelverk

I Tjörns kommuns gällande översiktsplan (ÖP) redovisar kommunen sin syn på hur den byggda miljön ska utvecklas och bevaras. ÖP är vägledande för handläggning av bland annat förhandsbesked och bygglov. Av ÖP framgår att ny bebyggelse huvudsakligen ska uppföras inom eller i anslutning till befintliga tätorter inom detaljplanelagda områden med god tillgång till kollektivtrafik. För bebyggelse på landsbygden utanför tätorterna gäller enligt ÖP bland annat följande:

Efterfrågan på mark för bebyggelse är stor inom Tjörns kommun. Natur- och kulturmiljövärdena är höga och tillgängliga markresurser är begränsade. Ny spridd bebyggelse på landsbygden begränsas och tillåts endast om det finns särskilda skäl. För att uppnå en långsiktigt hållbar bebyggelsestruktur gäller ett generellt detaljplanekrav för ny bebyggelse inom kommunen. Kommunen är dock positiv till viss bebyggelse på landsbygden utan krav på detaljplan. Undantag från kravet på detaljplan kan medges för:

- Bostad för generationsskifte vid bedrivande av jordbruk eller annan pågående verksamhet på fastigheten.
- Bostad för bedrivande av jordbruk eller annan pågående verksamhet på fastigheten.
- Bostad som utgör stöd för lokal bygdemiljö eller bostad där djurhållning, landskapsvård med mera är ett tydligt inslag.
- Mindre anläggning för det rörliga friluftslivets behov.

Som grundregel gäller att nya hus, tillbyggnader och ombyggnader ska anpassas till omgivande bebyggelsemiljö samt till natur- och kulturvärdena på platsen. Det innebär bland annat att nya bostadshus på landsbygden ges traditionella lägen som naturligt kompletterar befintlig bebyggelse.

Mot bakgrund av bebyggelsestrycket och kommunens planerade utveckling av bebyggelse och service är det nödvändigt att varje enskild

ansökan sätts in i sitt sammanhang. Den samlade effekten av det stora bebyggelsestrycket utanför planlagt område får därför konsekvens vid bedömning av det enskilda ärendet.

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

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 (2 kap. 5 § PBL).

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 § PBL).

I förarbetena till den äldre plan- och bygglagen (prop. 1985/86:1 s. 552 f.) nämns att undantag från kravet på detaljplan kan medges för komplettering av befintlig bebyggelse med byggnader på obebyggda s.k. lucktomter. En lucktomt definieras som en mindre fastighet eller ett mindre markområde, som saknar huvudbyggnad, och som ligger mellan andra bebyggda mindre fastigheter eller markområden (se MÖD 2013-02-25, mål nr P 8650-12).

Inkomna utlåtanden och erinringar

Byggavdelningen har bedömt att föreslagen lokalisering av bostadshus uppfyller kriterierna för en s.k. lucktomt. Därmed har berörda remissinstanser blivit hörda i ärendet och aktuella utredningar har genomförts.

Miljöavdelningen har enligt yttrande daterat 2023-03-22 inget att erinra. De vill dock upplysa om följande:

- Platsen ligger inom normalriskområde för radon. Mot bakgrund av att reglerna kan skärpas i framtiden rekommenderar miljöavdelningen radonsäker byggnation.
- Den stenmur som gränsar mot jordbruksmarken bedöms omfattas av biotopskydd. Vid eventuell åverkan på stenvuren ska dispens från länsstyrelsen inhämtas.
- Innan avloppsanläggning installeras ska tillstånd inhämtas från miljöavdelningen.

Ellevio vill i yttrande daterat 2023-03-23 upplysa om att Ellevio har ett elskåp och ledningar på fastigheten som måste beaktas i samband med byggnation och markarbeten. Eventuella åtgärder och kabelflyttar utförs efter beställning till Ellevio och bekostas av beställare.

Av utredning daterad 2023-01-14 från Bengt Jonssons Brunnsborrning AB framgår att nytt bostadshus kan lokaliseras på platsen med tillgång till hushållsvatten av tillräcklig mängd och kvalitet samt utan påverkan på kringliggande befintliga brunnar. Därmed konstateras att bostadshus ur VA-synpunkt kan lokaliseras till platsen. Sådant intyg kommer att krävas inom ramen för byggprocessen i kontrollplanen innan slutbesked kan skrivas ut. Det kan exempelvis bli fråga om djupare borrning, annan position av borrhål eller installation av visst filter.

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

Byggavdelningens bedömning och förslag till beslut

I förarbetena till den äldre plan- och bygglagen (prop. 1985/86:1 s. 552 f.) nämns att undantag från kravet på detaljplan kan medges för komplettering av befintlig bebyggelse med byggnader på obebyggda s.k. lucktomter. En lucktomt definieras som en mindre fastighet eller ett mindre markområde, som saknar huvudbyggnad, och som ligger mellan andra bebyggda mindre fastigheter eller markområden (se MÖD 2013-02-25, mål nr P 8650-12).

Föreslagen lokalisering av enbostadshuset bedöms uppfylla kriterierna för en s.k. lucktomt och byggavdelningen gör därmed bedömningen att förhandsbesked kan meddelas utan krav på detaljplan.

Föreslagen lokalisering av bostadshus bedöms vara anpassat till landskapsbild och omgivande bebyggelsemiljö på ett godtagbart sätt, samt utgöra en naturlig komplettering av befintlig bebyggelse. Platsen bedöms vara lämplig att ta i anspråk för bebyggelse.

Föreslagen lokalisering av bostadshus bedöms inte medföra betydande olägenhet för omgivningen.

Kraven i 2 kap. 2, 5 och 9 §§ PBL bedöms uppfyllas.

Förutsättningarna i 9 kap. 17 § PBL för meddelande av positivt förhandsbesked bedöms uppfyllas och positivt förhandsbesked föreslås meddelas.

Förslag till beslut på sammanträdet

Jan Berndtsson (S) och Robert Windelstrand (M) föreslår att nämnden sa bifalla förvaltningens förslag till beslut.

Beslutet skickas till


§ 98

██████████, Tjörns kommun – Ansökan om bygglov för nybyggnad av flerbostadshus

Dnr 2022-000294

Beslut

1. Bygglov beviljas.
2. Liten avvikelse från gällande detaljplan medges.
3. Tillgängligheten till översta våningsplanet ska lösas genom kostnadsfria bokade besök en gång i månaden.
4. Som kontrollansvarig godkänns David Cedin.

Upplysningar

- De anmärkningar som framgår av remissvar gällande brandskyddet måste lösas för att startbesked ska beviljas.
- Byggnadsarbetena får påbörjas tidigast 4 veckor efter att detta beslut kungjorts i Post- och inrikes tidningar. Information om vilket datum, som gäller i detta ärende finns att hämta på poit.bolagsverket.se. Post- och inrikes tidningar.
- Tekniskt samråd ska hållas innan byggstart. Tid för tekniskt samråd bokas hos byggavdelningens expedition (0304-601140/0304-601142).
- Byggnadsarbeten får inte påbörjas förrän startbesked meddelats.
- Utstakning av fristående byggnads läge ska utföras av samhällsbyggnadsnämnden.
- Byggnaden får inte tas i bruk förrän slutbesked meddelats.
- 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 är taget efter att handläggningstiden har gått ut och avgiften har därför reducerats, enligt 12 kap. 8a § PBL. Avgiften för våra beslut reduceras med en femtedel för varje vecka som handläggningstiden överskrids.

Sammanfattning

Ärendet avser bygglov för nybyggnad av flerfamiljshus inom detaljplan. Ansökan avviker från gällande detaljplan, men avvikelserna är liten och förenliga med detaljplanens syfte. Erinran har inkommit. Bygglov föreslås beviljas.

Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande 2023-04-17

Ansökningshandlingar

Inkomna erinringar och yttranden

Skrivelse med sökandens bemötande av inkomna erinringar

Jäv

Marie Rössberger (TP) anmäler jäv och lämnar lokalen under ärendets behandling.

ÄrendetÄrendebeskrivning

Ansökan räknas som komplett från 2022-08-08 och avser bygglov för nybyggnad av flerfamiljshus med en byggnadsarea på 1855 m².

Planförutsättningar

För fastigheten gäller detaljplan för Mossholmens Marina, del av fastigheten Aröd 6:1, 6:2 m.fl. (nr 1419-P76). I detaljplanen är aktuell fastighet betecknad med 'BC1', vilket innebär att fastigheten får användas för bostäder service, handel, parkering. Allmänheten ska ges tillträde till översta våningsplanet som en del av marinans besöksvärde.

Föreslagen nybyggnad avviker från gällande detaljplan beträffande tillåten diameter enligt detaljplan.

Inkomna utlåtanden och erinringar

Berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig över ansökan.

Inkomna erinringar omfattar i huvudsak följande punkter:

- Avvikelse från detaljplanen gällande diametern på tornet.
- Risk för att nybyggnad kommer skugga befintlig bebyggelse på Mossholmen.
- Balkonger kragar ut över tomtgräns.
- Tillträde på översta våningsplanet.

Sökande har genom skrivelse daterad 2023-04-12 beretts tillfälle att kommentera inkomna erinringar. Sökanden har i skrivelse daterad 2023-04-16 kommenterat inkomna erinringar.

Lagrum och regelverk

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. Vidare ska bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden skyddas. Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas (2 kap 6 § plan- och bygglagen).

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

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

Byggavdelningens bemötande av erinran

1. Avvikelse från detaljplanen gällande diametern på tornet

I gestaltningsprogrammet anges att byggrättens diameter på 20 meter är utgångspunkten för volymen. Utöver denna yta får utkragande burspråk göras till en diameter om 23 meter. Byggavdelningen anser därför att avvikelserna från detaljplan är liten och förenlig med detaljplanens syfte och dessutom förenlig med gestaltningsprogrammet. Vidare överskrids inte den bruttoarea om 6000 kvadratmeter som anges i gällande detaljplan.

2. Risk för att byggnationen kommer skugga befintlig bebyggelse på Mossholmen

Att nybyggnad innebär en viss skuggning beaktas i detaljplanearbetet. Den ökade skugga som tillskapas av planavvikelsen är inte sådan att det innebär en betydande olägenhet för någon.

3. Balkonger kragar ut över tomtgräns

Enligt Svensk Standard (SS 21054:2020) ska utkragande byggnadsdelar på en höjd av 3-5 meter och ett djup om mindre 1,5 meter eller mindre inte räknas in i byggnadsarea. Balkongerna är placerade på en sådan höjd och är av ett sådant djup att de inte tillskapas byggnadsarea. Det finns inte något hinder mot att balkongerna kragar ut över tomtgräns och det kan inte heller antas innebära en betydande olägenhet för någon.

4. Tillträde på översta våningsplanet

I gestaltningsprogrammet framgår att ett allmänt tillgängligt tak skapar otrygghet för de boende. Vidare framgår att ett möjliggörande av

allmänhetens tillträde under all tid inte är ekonomiskt eller praktiskt försvarbart på en plats med förhållandevis få besökare. Det framgår också att tillgängligheten kan lösas genom bokningar. Det är därför lämpligt att frågan löses genom kostnadsfria besök som bokas genom föreningen.

Bedömning och förslag till beslut

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

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

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

Föreslagen nybyggnad 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.

Bygglov föreslås beviljas.

Förslag till beslut på sammanträdet

Jan Berndtsson (S) och Rikard Larsson (S) föreslår att nämnden ska bifalla förvaltningens förslag till beslut.

Beslutet skickas till

Peab Bostad AB, Edingsvägen 2, 451 52 Uddevalla

Beslutet kan överklagas, se bilagd besvärshänvisning.

Delges:

[Redacted signature]

[Redacted signature]

[Redacted signature]

[Redacted text block containing multiple lines of blacked-out content]

§ 99

[REDACTED], Tjörns kommun – Ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus och komplementbyggnader samt byggnämnan om rivning

Dnr 2022-000462

Beslut

1. Rivningsanmälan beviljas.
2. Bygglov beviljas.
3. Som kontrollansvarig godkänns Folke Göransson.
4. Byggnation ska ske radonsäkert.
5. Byggnaderna ska anslutas till kommunalt VA.

Upplysningar

- Byggnadsarbetena får påbörjas tidigast 4 veckor efter att detta beslut kungjorts i Post- och inrikes tidningar. Information om vilket datum som gäller i detta ärende finns att hämta på poit.bolagsverket.se.
- Tekniskt samråd ska hållas innan byggstart. Tid för tekniskt samråd bokas hos byggavdelningens expedition (0304-601140/0304-601142).
- Byggnadsarbeten får inte påbörjas förrän startbesked meddelats.
- Utstakning av fristående byggnads läge ska utföras av samhällsbyggnadsnämnden.
- Byggnaden får inte tas i bruk förrän slutbesked meddelats.
- Bygglov upphör att gälla om åtgärden inte påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från den dag beslutet vann laga kraft.

Sammanfattning

Ärendet avser rivningsanmälan för samtliga byggnader på fastigheten samt bygglov för nybyggnad av enbostadshus och komplementbyggnader utanför detaljplan. Föreslagen nybyggnad rör ersättningsbyggnader. Erinring har inkommit från remissinstans.

Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande 2023-04-17
Ansökningshandlingar
Inkomna utlåtanden och erinringar

ÄrendetÄrendebeskrivning

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av enbostadshus, garage och maskinhall samt rivningsanmälan för befintlig bebyggelse. Ansökan blev komplett 2023-03-30.

Sökanden har beviljats strandskyddsdispens för föreslagen placering av byggnaderna.

Planförutsättningar

Aktuell plats är belägen utanför detaljplan och. I kommunens översiktsplan redovisas platsen som 'R8' – område med särskilda värden för rekreation och friluftsliv.

Fastigheten omfattas av strandskydd.

Inkomna utlåtanden och erinringar

Berörda sakägare och remissinstanser har beretts tillfälle att yttra sig över ansökan.

Tjörns kommuns miljöavdelning har inkommit med erinran daterad 2023-03-30 med följande synpunkter: Föreslagen nybyggnad av maskinhall strider mot bestämmelserna om brukningsvärd jordbruksmark. Om nämnden väljer att ändå bevilja bygglov bör det villkoras med radonsäker byggnation samt kommunal VA-anslutning.

Sökande har beretts tillfälle att omarbeta ansökan. Omarbetat förslag har inte inkommit.

Tillämpliga bestämmelser

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

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

Bebyggelse och byggnadsverk ska bland annat utformas och placeras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan. Vidare ska bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden skyddas. Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas (2 kap 6 § plan- och bygglagen).

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

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

Byggavdelningens bedömning och förslag till beslut

Föreslagen byggnation utgör ersättningsbyggnader för de byggnader som rivs. Ersättningsbyggnaderna bedöms kunna uppföras utan krav på detaljplan. Det finns inget hinder mot att rivningsanmälan beviljas.

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

Föreslagen byggnation bedöms inte medföra betydande olägenhet för omgivningen.

Miljöavdelningen har i sitt yttrande bedömt att maskinhallen placeras på brukningsvärd jordbruksmark. Byggavdelningen gör därför bedömningen att byggnationen föreslås placeras på ett sådant sätt att marken inte används för det ändamål som är mest lämpligt. Föreslagen placering är därför inte förenlig med reglerna i plan- och bygglagen.

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

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

Ansökan föreslås avslås.

Samhällsbyggnadsnämndens bedömning

Nämnden bedömer att rivningsanmälan ska beviljas eftersom inga hinder framkommit för det.

Föreslagen nybyggnad bedöms kunna prövas direkt i bygglov utan krav på detaljplan.

Nämnden föreslås bevilja bygglov enligt ansökan trots förvaltningens avstyrkan med anledning av bestämmelserna om brukningsvärd jordbruksmark. Nämnden bedömer att det är av stort intresse att tillåta tätortsnära bostadsbyggnation som en del i Källekärrs utveckling. Platsens byggnader har stått fallfärdiga under lång tid. Aktuell åtgärd kommer innebära en försköning av Källekärr på ett betydande sätt. Nämnden föreslås göra en avvikande bedömning gällande den del som förvaltningen har bedömt som brukningsvärd jordbruksmark. Nämnden bedömer att den inte kan anses vara av någon betydelse för regional livsmedelsproduktion. Detta underbygger nämnden med att byggnaden kommer ta ringa utrymme i anspråk och läget är inte optimalt utifrån ett rationellt produktionsperspektiv. Vidare har platsen inte använts som jordbruksmark på många år. Det skulle förmodligen kräva stora insatser för att få platsen lämplig för rationell odling igen och det bedöms inte motiverat utifrån storleken på platsen.

Förvaltningen har bedömt att föreslagen nybyggnad uppfyller kravet på god form-, färg och materialverkan samt att föreslagen nybyggnad inte bedöms medföra betydande olägenhet för omgivningen.

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

Nämnden noterar att miljöavdelningen förordar radonsäker byggnation samt kommunal VA-anslutning

Föreslagen nybyggnad bedöms vara i överensstämmelse med riktlinjerna i den översiktliga planeringen.

Kraven i 2 kap 2, 5, 6 och 9 §§, 4 kap. 2 § tredje stycket samt 8 kap 1, § plan- och bygglagen bedöms uppfyllas.

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

Förslag till beslut på sammanträdet

Urban Möller (L), Stellan Samsson (KD) och Jenn Johansson (SD) föreslår att nämnden ska besluta att

1. Rivningsanmälan beviljas.
2. Bygglov beviljas.
3. Som kontrollansvarig godkänns Folke Göransson.
4. Byggnation ska ske radonsäkert.
5. Byggnaderna ska anslutas till kommunalt VA.

Beslutet skickas till


§ 100

Klädesholmen 1:1, Tjörns kommun – Ansökan om bygglov för ändrad användning av magasin samt fasadförändring

Dnr 2023-000005

Beslut

Ansökan avslås.

Upplysningar

Detta beslut är taget efter att handläggningstiden har gått ut och avgiften har därför reducerats, enligt 12 kap. 8a § PBL. Avgiften för våra beslut reduceras med en femtedel för varje vecka som handläggningstiden överskrids.

Sammanfattning

Sökande fick 2017 bygglov för ändrad användning från magasin till magasin/förråd med tillhörande kontor samt utvändig ändring av byggnadens fasader. Genomförandetiden för det bygglovet har gått ut och sökande har nu inkommit med en ny ansökan. Den nya ansökan liknar till stor del det tidigare beviljade bygglovet men sökande vill nu även få det prövat med att lägga till användningssättet "yta för måleri" i ansökan.

I planbeskrivningen framgår att magasinens ursprungliga användningssätt som förråd för sjöfart och fiske i många fall har upphört och att ett något utvidgat användningssätt nu medges i detaljplanen. Sökande har i inkommen skrivelse tolkat detta som att användningssättet "yta för måleri" borde kunna accepteras. Byggavdelningen gör bedömningen att "ett något utvidgat användningssätt" ska tolkas som att användningssättet fortfarande ska vara magasin, sjöbodar och förråd men att det inte behöver vara kopplat till sjöfart eller fiske. Ansökan avviker därför från gällande detaljplan beträffande användningssätt men uppfyller för övrigt gällande krav på utformning. Ansökan föreslås på grund av den stora planavvikelsen avslås.

Tidigare beslut

Kommunstyrelsens miljö- och samhällsbyggnadsutskott 2017-07-21, § 469

Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande 2023-04-11
Ansökningshandlingar

ÄrendetÄrendebeskrivning

Ansökan blev komplett 2023-01-08 och avser bygglov för ändrad användning från magasin till magasin/förråd med tillhörande kontor och "yta för måleri" samt utvändig ändring av byggnadens fasader.

Planförutsättningar

För fastigheten gäller detaljplan för 4:E Roten, Klädesholmen (nr P94/6), där aktuell byggnad betecknas med 'U' - byggnaden får användas som magasin, sjöbod eller förråd.

Ansökan avviker från gällande detaljplan beträffande användningssätt.

Aktuellt område har i kommunens kulturmiljöprogram utpekats som ett område med särskilt höga kulturhistoriska värden

Berörda sakägare/grannar har inte beretts tillfälle att yttra sig över ansökan eftersom byggavdelningen bedömt avvikelsen från gällande detaljplan vara för stor för att möjliggöra beviljat bygglov.

Sökande har beretts tillfälle att omarbeta ansökan. Omarbetat förslag har inte inkommit.

Lagrum och regelverk

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. Vidare ska bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden skyddas. Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas (2 kap 6 § plan- och bygglagen).

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

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

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

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

Byggavdelningens bedömning och förslag till beslut

Med tillägget av användningssättet "yta för måleri" i ansökan ihop med sökandes verksamhetsbeskrivning som beskrivs som konsult- och konstnärlig verksamhet så görs bedömningen att användningssättet inte enbart består av magasin, sjöbod eller förråd.

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

Befintlig byggnad bedöms ha ett kulturhistoriskt värde och omgivande bebyggelsemiljö har i kommunens kulturmiljöprogram utpekats som ett område med särskilt höga kulturhistoriska värden.

Föreslagna ändringar bedöms vara anpassade till den egna byggnaden och till omgivande bebyggelsemiljö på ett godtagbart sätt.

Föreslagna ändringar bedöms uppfylla kravet på god form-, färg och materialverkan.

Föreslagen ändring bedöms inte medföra en betydande olägenhet för omgivningen.

Kraven i 2 kap 6 och 9 §§ samt 8 kap 13 och 17 §§ plan- och bygglagen bedöms uppfyllas.

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

Ansökan föreslås avslås.

Förslag till beslut på sammanträdet

Jan Berndtsson (S) och Rikard Larsson (S) föreslår att nämnden ska bifalla förvaltningens förslag till beslut.

Marie Rössberger (TP), Stellan Samsson (KD) och Jeanette Lagervall (-) f.d. V är positiva till ansökan och föreslår att nämnden ska återremittera ärendet för att höra sakägare och remissinstanser.

Beslutsgång

Ordförande ställer förslagen mot varandra och Jan Berndtssons och Rikard Larssons förslag väljs.

Omröstning begärs. Nämnden godkänner följande beslutsgång:

Ja-röst för Jan Berndtssons och Rikard Larssons förslag

Nej-röst för Marie Rössberger med fleras förslag

Omröstningsresultat

7 Ja-röster: Thord Jansson (SD), Leif Runesson (L), Jan Berndtsson (S), Lena Palmén (S), Rikard Larsson (S), Urban Möller (L), Jenn Johansson (SD)

4 Nej-röster: Jeanette Lagervall (-) f.d. V, Stellan Samsson (KD), Marie Rössberger (TP), Bengt-Arne Andersson (M)

Jan Berndtssons och Rikard Larssons förslag väljs

Beslutet skickas till

Fiskaregränd AB, Fiskargränd 8, 471 51 Klädesholmen

Beslutet kan överklagas, se bilagd besvärshänvisning.

§ 101

[REDACTED], Tjörns kommun – Ansökan om bygglov för fasadändring av enbostadshus (solcellspaneler på tak)

Dnr 2023-000069

Beslut

1. Bygglov beviljas.
2. Kontrollansvarig krävs inte.
3. Tekniskt samråd krävs inte.
4. Startbesked meddelas (se under upplysningar).
5. Fastställd kontrollplan ska följas.
6. Berörd byggnadsdel som omfattas av beviljat bygglov får tas i bruk innan slutbesked ges.

Upplysningar

- Byggnadsarbetena får påbörjas tidigast 4 veckor efter att detta beslut kungjorts i Post- och inrikes tidningar. Information om vilket datum som gäller i detta ärende finns att hämta på poit.bolagsverket.se.
- Bygglov upphör att gälla om åtgärden inte påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från den dag beslutet vann laga kraft.
- När byggnadsarbetena slutförts ska begäran om slutbesked inlämnas.
- Som underlag för slutbesked ska fastställd kontrollplan redovisas.

Reservation

Jeanette Lagervall (-) f.d. V och Marie Rössberger (TP) reserverar sig skriftligt mot beslutet, vilket är bilagt sist i paragrafen.

Sammanfattning

Ärendet avser bygglov för fasadändring av enbostadshus inom detaljplan. Fasadändringen avser installation av solcellspaneler på del av tak. Ansökan överensstämmer med gällande detaljplan. Bygglov föreslås beviljas.

Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande 2023-04-17
Ansökningshandlingar

Inkomna yttranden

Ärendet

Ärendebeskrivning

Ansökan blev komplett 2023-03-22 och avser bygglov för fasadändring av enbostadshus, där svarta solcellspaneler ska installeras på del av tak.

Planförutsättningar

För fastigheten gäller detaljplan för centrala delen av Skärhamn (nr 14-STE-2279), där aktuell fastighet betecknas med 'B' - fastigheten får användas för bostadsändamål.

Aktuellt område utpekats i kommunens kulturmiljöprogram som ett område med särskilt höga kulturhistoriska värden.

Föreslagen åtgärd överensstämmer med gällande detaljplan.

Inkomna utlåtanden och erinringar

Eftersom ansökan är planenlig har berörda sakägare inte hörts.

Bohusläns museum har remitterats och har inkommit med yttrande, daterat 2023-04-05 med följande huvudsakliga innehåll: Åtgärden anses acceptabel eftersom förslaget har ändrats så att panelerna nu endast täcker taklyften som är klädda med tjärpapp. Installationen blir då mindre synlig från omgivningen.

Lagrum och regelverk

Detta byggprojekt är av så begränsad omfattning, att det inte krävs någon kontrollansvarig eller tekniskt samråd (10 kap. 10 § plan- och bygglagen, PBL och 7 kap. 5 § plan- och byggförordningen, PBF).

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. Vidare ska bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden skyddas. Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas (2 kap. 6 § första stycket 1 och tredje stycket PBL).

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 § PBL).

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

En byggnad som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt får inte förvanskas. Detta ska även tillämpas på bland annat bebyggelseområden (8 kap. 13 § PBL).

Byggavdelningens bedömning och förslag till beslut

Befintligt bostadshus bedöms ha ett kulturhistoriskt värde och omgivande bebyggelsemiljö har i kommunens kulturmiljöprogram utpekats som ett område med särskilt höga kulturhistoriska värden. Enligt Tjörns kommuns kulturmiljöprogram ska byggnaders individuella arkitektur i Skärhamn bevaras. Byggnader av kulturhistoriskt intresse ska respekteras bland annat vad gäller materialval och färgsättning.

Solcellspaneler är inte ett för bebyggelseområdet eller bostadshuset traditionellt material. Byggavdelningen bedömer dock att panelernas placering och omfattning kommer att ha en begränsad påverkan på befintlig byggnad samt bebyggelseområdet i stort. Då taklyften, där panelerna ska placeras, är relativt flacka kommer solcellspanelerna endast vara synliga från vissa platser i omgivningen. Föreslagen åtgärd bedöms därmed vara anpassad till den befintliga byggnaden och till omgivande bebyggelsemiljö på ett godtagbart sätt.

Då byggnaden ligger inom ett tätbebyggt område, där kraven på vad som kan anses vara en betydande olägenhet satts högt, bedömer byggavdelningen att den ansökta åtgärden uppfyller kraven i 2 kap. 9 § PBL.

Kraven i 2 kap. 6 § första stycket 1, tredje stycket och 9 § samt 8 kap. 1 och 13 §§ PBL bedöms uppfyllas.

Förutsättningarna i 9 kap. 30 § PBL för beviljande av bygglov inom detaljplan bedöms uppfyllas.

Bygglov föreslås beviljas.

Förslag till beslut på sammanträdet

Jan Berndtsson (S) och Urban Möller (L) föreslår att nämnden ska bifalla förvaltningens förslag till beslut.

Jeanette Lagervall (-) f.d. V och Marie Rössberger (TP) föreslår med motiveringen att nämnden ska vara konsekvent i fråga om solcellspaneler inom utpekade kulturmiljöområden, att nämnden ska avslå ansökan.

Beslutsgång

Ordförande ställer förslagen mot varandra och Jan Berndtssons och Urban Möllers förslag väljs.

Skriftlig reservation

Jeanette Lagervall (-) f.d. V reserverar sig enligt följande: "Vi inväntar svar på initiativärende för att objektivet i framtida beslut kunna godkänna solceller inom kulturmiljöområde."

Marie Rössberger (TP) reserverar sig enligt följande: "Fastigheten finns inom kommunalt utpekad miljö med högt kulturhistoriskt värde. Inom dessa områden finns inte lagstöd för solceller."

Beslutet skickas till


§ 102

**[REDACTED], Tjörns kommun – Ansökan om bygglov
för tillbyggnad av affärs- och kontorshus**

Dnr 2023-000058

Beslut

Ansökan avslås.

Sammanfattning

Ärendet avser bygglov för tillbyggnad av affärs- och kontorshus inom detaljplan. Ansökan avviker från gällande detaljplan och föreslås på grund av den stora planavvikelsen avslås.

Tidigare beslut

Kommunstyrelsens miljö- och samhällsbyggnadsutskott 2017-02-15, § 31

Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande 2023-04-14

Ansökningshandlingar

Skrivelse

Ärendet

Ärendebeskrivning

Ansökan inkom 2023-02-10 blev komplett 2023-03-22. Ansökan avser bygglov för tillbyggnad av affärs- och kontorshus med en byggnadsarea om 50 m². Tillbyggnaden avser en serveringslokal i form av en glasveranda.

Tillbyggnaden har tidigare haft ett tidsbegränsat bygglov, beviljat av dåvarande Kommunstyrelsens miljö- och samhällsbyggnadsutskott (KMSU) 2017. KMSU motsvaras sedan 2019-01-01 av samhällsbyggnadsnämnden. Sökande söker nu ett permanent bygglov för tillbyggnaden.

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan för centrala delen av Skärhamn (nr 2279), där aktuell fastighet betecknas med 'B' - fastigheten får användas för bostadsändamål. Detaljplanen anger också att byggnadsnämnden kan medge samlingslokaler och lokaler för handel och hantverk.

För den aktuella fastigheten gäller för övrigt följande bestämmelser:

- Byggnad får uppföras i två våningar. Utöver stadgat våningsantal får vind inredas till högst halva vindsytan.
- Punktprickad mark får inte bebyggas.
- Byggnad ska placeras minst 4,5 m från gräns till granne.

Aktuellt område utpekats i kommunens kulturmiljöprogram som ett område med särskilt höga kulturhistoriska värden.

Befintlig byggnad avviker utan tillbyggnad från gällande detaljplan beträffande våningsantal, avstånd till gräns och läge på tomten. Föreslagen tillbyggnad avviker från gällande detaljplan beträffande läge på tomten.

Inkomna utlåtanden och erinringar

Berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig över ansökan.

Inkomna erinran omfattar i huvudsak följande:

- Befintlig tillbyggnads utformning accepteras.
- Byggnaden bör inte på något sätt bli högre, bredare eller längre än vad den är idag.
- Om materialval och byggnad förblir av mer tillfällig karaktär så föreslås att bygglovets också är tillfälligt.

Sökande har inkommit med en skrivelse, daterad 2023-03-22.

Lagrum och regelverk

Bygglov ska ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan om åtgärden inte strider mot detaljplanen (*9 kap. 30 § första stycket 2 plan- och bygglagen, PBL*).

Trots det får bygglov ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan om avvikelsen är förenlig med detaljplanens syfte och avvikelsen är liten (*9 kap. 31 b § första stycket 1 PBL*).

Om avvikelser tidigare har godtagits, ska en samlad bedömning göras av den avvikande åtgärd som söks och de som tidigare har godtagits (*9 kap. 31 d § PBL*).

Byggavdelningens bedömning och förslag till beslut

Befintlig byggnad avviker från detaljplanens bestämmelser avseende våningsantal, avstånd till gräns och läge på tomten.

Aktuell ansökan innebär avvikelser från planbestämmelserna vad avser läge på tomten. Tillbyggnaden föreslås placeras helt på punktprickad mark, som inte får bebyggas, samt en bit in på allmän platsmark som är benämnd park eller plantering.

Enligt 9 kap. 31 d PBL ska en samlad bedömning göras av den avvikande åtgärd som söks, samt de som tidigare har godtagits. Byggavdelningen bedömer att de befintliga avvikelserna är så pass omfattande att det saknas förutsättningar för att kunna bevilja ytterligare avvikelser.

Förutsättningarna i 9 kap. 30 och 31 b §§ PBL bedöms därmed inte uppfyllas och ansökan föreslås därför avslås.

Förslag till beslut på sammanträdet

Urban Möller (L) och Jan Berndtsson (S) föreslår att nämnden ska bifalla förvaltningens förslag till beslut.

Jeanette Lagervall (-) f.d. V och Stellan Samsson (KD) föreslår att nämnden ska bevilja bygglov, utifrån att verksamheten tillför positiva värden till platsen.

Beslutsgång

Ordförande ställer förslagen mot varandra och Urban Möllers och Jan Berndtsson förslag väljs.

Beslutet skickas till

[REDACTED]

Beslutet kan överklagas, se bilagd besvärshänvisning.

§ 103

[REDACTED], Tjörns kommun – Ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus samt rivning

Dnr 2023-000034

Beslut

1. Bygglov beviljas.
2. Som kontrollansvarig godkänns Hans Karlsson.
3. Innan bostadshuset uppförs ska eventuella markföroreningar på fastigheten saneras.
 - a. Att så skett ska framgå i det tekniska samrådet (se nedan).

Upplysningar

- Byggnadsarbetena får påbörjas tidigast 4 veckor efter att detta beslut kungjorts i Post- och inrikes tidningar. Information om vilket datum, som gäller i detta ärende finns att hämta på poit.bolagsverket.se.
- Tekniskt samråd ska hållas innan byggstart. Tid för tekniskt samråd bokas hos byggavdelningens expedition (0304-601140/0304-601142).
- Byggnadsarbeten får inte påbörjas förrän startbesked meddelats.
- Byggnaden får inte tas i bruk förrän slutbesked meddelats.
- 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 är taget efter att handläggningstiden har gått ut och avgiften har därför reducerats, enligt 12 kap. 8 a § plan- och bygglagen, PBL. Avgiften för våra beslut reduceras med en femtedel för varje vecka som handläggningstiden överskrids.

Sammanfattning

Ärendet avser bygglov för nybyggnad av enbostadshus samt rivning utanför detaljplan. Bygglov föreslås beviljas.

Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande 2023-04-18

Ansökningshandlingar

Inkomna yttranden

Ärendet

Ärendebeskrivning

Ansökan blev komplett 2023-01-29 och avser bygglov för nybyggnad av enbostadshus med en byggnadsarea på 109 m². Ansökan avser också rivning av en befintlig garagebyggnad. Byggnaden ska anslutas till kommunalt vatten och avlopp.

Planförutsättningar

Aktuell plats är belägen utanför detaljplan. I kommunens gällande översiktsplan redovisas fastigheten som 'R1' – område för tätortsstudie. I tätortsstudien för Höviksnäs redovisas platsen som lämpligt område för nya bostäder. Fastigheten ligger inom sammanhållen bebyggelse.

Inkomna utlåtanden och erinringar

Berörda remissinstanser har blivit hörda i ärendet.

Miljöavdelningen har 2023-03-17 inkommit med yttrande avseende följande punkter:

- Platsen ligger inom normalriskområde för radon. Mot bakgrund av att reglerna kan skärpas i framtiden rekommenderar miljöavdelningen radonsäker byggnation.
- Fastigheten ska vara ansluten till kommunalt vatten och avlopp.
- Ett garage kan användas på ett sådant sätt att det uppstår föroreningar, exempelvis spill av petroleumprodukter. Innan omvandling till bostad ska eventuella föroreningar saneras.

VA-avdelningen har enligt yttrande, daterat 2023-03-10, inget att erinra men informerar om att fastigheten ingår i kommunalt verksamhetsområde för vatten, spill- och dagvatten (VSD). Serviser finns förlagda 0,5 m utanför tomtgräns och fastigheten debiteras löpande fasta bruksavgifter.

Berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig över ansökan. Ingen erinran har inkommit.

Lagrum och regelverk

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 § PBL).

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 § PBL)*.

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. Vidare ska bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden skyddas. Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas (*2 kap. 6 § PBL*).

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 § PBL*).

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

Byggavdelningens bedömning och förslag till beslut

Fastigheten ligger i utkanten av detaljplanelagt område, samt inom en sammanhållen bebyggelse. I tätortsstudie för Höviksnäs anges att aktuell plats bedöms vara lämpligt för bostäder. I närområdet finns samhällsservice så som förskola, skola, äldreboende, matbutik och kollektivtrafik.

Fastigheten omfattas av verksamhetsområde för kommunalt vatten och avlopp. Förslaget enbostadshus bedöms därmed med hänsyn till 2 kap. PBL samt de grannelagsrättsliga frågorna, kunna prövas direkt i bygglov utan krav på detaljplan.

Förslagen lokalisering av bostadshus bedöms vara anpassat till landskapsbild och omgivande bebyggelsemiljö på ett godtagbart sätt, samt utgöra en naturlig komplettering av befintlig bebyggelse. Platsen bedöms vara lämplig att ta i anspråk för bostadsändamål. Förslagen lokalisering av bostadshus bedöms inte medföra betydande olägenhet för omgivningen.

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

Förutsättningarna i 9 kap. 31 § PBL för beviljande av bygglov utanför detaljplan bedöms uppfyllas.

Bygglov föreslås beviljas.

Förslag till beslut på sammanträdet

Jan Berndtsson (S) och Stellan Samsson (KD) föreslår att nämnden ska bifalla förvaltningens förslag till beslut.

Urban Möller (L) tillstyrker förslaget, med tillägget att huruvida sanering av eventuella markföroreningar ska framgå i det tekniska samrådet.

Beslutsgång

Ordförande finner att nämnden beslutar att

1. Bygglov beviljas.
2. Som kontrollansvarig godkänns Hans Karlsson.
3. Innan bostadshuset uppförs ska eventuella markföroreningar på fastigheten saneras.
 - a. Att så skett ska framgå i det tekniska samrådet.

Beslutet skickas till

Tjörns Segelmakeri AB, Ängsvägen 12b, 473 33 Henån

§ 104

[REDACTED], Tjörns kommun – Ansökan om bygglov för tillbyggnad av fritidshus och nybyggnad av mur

Dnr 2022-000593

Beslut

1. Den del av ansökan som avser bygglov för tillbyggnad av fritidshus avslås, med stöd av 9 kap. 30 och 31 b §§ plan- och bygglagen, PBL.
2. Den del av ansökan som avser nybyggnad av mur beviljas, med stöd av 9 kap. 30 § PBL.
3. För den del av ansökan som avser nybyggnad av mur gäller även följande:
 - a. Kontrollansvarig krävs inte.
 - b. Tekniskt samråd krävs inte.
 - c. Startbesked meddelas (se under upplysningar).
 - d. Fastställd kontrollplan ska följas.
 - e. Berörd byggnadsdel som omfattas av beviljat bygglov får tas i bruk innan slutbesked ges.

Upplysningar

OBS! De första fyra punkterna gäller för den del av ansökan som avser nybyggnad av mur

- Byggnadsarbetena får påbörjas tidigast 4 veckor efter att detta beslut kungjorts i Post- och inrikes tidningar. Information om vilket datum som gäller i detta ärende finns att hämta på poit.bolagsverket.se.
- Bygglov upphör att gälla om åtgärden inte påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från den dag beslutet vann laga kraft.
- När byggnadsarbetena slutförts ska begäran om slutbesked inlämnas.
- Som underlag för slutbesked ska fastställd kontrollplan redovisas.
- Detta beslut är taget efter att handläggningstiden har gått ut och avgiften har därför reducerats, enligt 12 kap. 8 a § PBL. Avgiften för våra beslut reduceras med en femtedel för varje vecka som handläggningstiden överskrids.

Sammanfattning

Ärendet avser bygglov för tillbyggnad av fritidshus och nybyggnad av mur inom detaljplan. Tillbyggnaden avviker från den gällande detaljplanen. Befintlig byggnad avviker från detaljplanen avseende våningsantal och byggnadshöjd. De befintliga avvikelserna bedöms vara så omfattande att de utesluter ytterligare planavvikelser. Ansökan avseende tillbyggnad föreslås därför avslås. Ansökan i den del som avser mur föreslås beviljas.

Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande 2023-04-12

Ansökningshandlingar

ÄrendetÄrendebeskrivning

Ansökan inkom 2022-12-31 och avser bygglov för tillbyggnad av fritidshus och nybyggnad av mur. Tillbyggnaden avser en befintlig veranda som föreslås få en tillkommande byggnadsarea på 18 m².

Planförutsättningar

För fastigheten gäller detaljplan för del av Hakenäset, område Sandviken (nr 89/4), där aktuell fastighet betecknas med 'B' - fastigheten får användas för bostadsändamål.

För den aktuella fastigheten gäller för övrigt följande bestämmelser:

- Huvudbyggnad får inte uppta större areal än 100 kvm.
- Huvudbyggnad får inte uppföras till större höjd än 4,0 m.
- Huvudbyggnad får uppföras i en våning.

Befintligt fritidshus avviker från gällande detaljplan avseende våningsantal och byggnadshöjd. Föreslagen tillbyggnad av veranda innebär avvikelser från planbestämmelserna vad avser byggnadsarea.

Föreslagen mur är förenlig med detaljplanens bestämmelser.

Inkomna utlåtanden och erinringar

Berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig över ansökan. Ingen erinran har inkommit.

Lagrum och regelverk

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. Vidare ska bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden skyddas. Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas (2 kap. 6 § första stycket 1 och tredje stycket PBL).

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 § PBL).

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

Bygglov ska ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan om åtgärden inte strider mot detaljplanen (9 kap. 30 § första stycket 2 PBL).

Trots det får bygglov ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan om avvikelsen är förenlig med detaljplanens syfte och avvikelsen är liten (9 kap. 31 b § första stycket 1 PBL).

Om avvikelser tidigare har godtagits, ska en samlad bedömning göras av den avvikande åtgärd som söks och de som tidigare har godtagits (9 kap. 31 d § PBL).

Byggavdelningens bedömning och förslag till beslut

Av gällande detaljplan framgår bl. a. att fastigheten får bebyggas med bostadshus i en våning och med en högsta byggnadshöjd på 4,0 m.

Befintligt fritidshus är uppförd i två våningar, med en byggnadshöjd på ca. 4,8 m. Befintligt byggnad avviker därmed från planbestämmelserna avseende våningsantal och byggnadshöjd. Aktuell ansökan innebär att byggnadsarean överskrids med 16 kvm.

Enligt praxis kan en avvikelse avseende överskridande av tillåtet våningsantal inte vara en sådan liten avvikelse som avses i 9 kap. 31 b § PBL (se bl.a. Mark- och miljööverdomstolens dom den 24 november

2015 i mål nr P 3501-15).

Den befintliga avvikelser avseende våningsantal är därför sådan att den utesluter ytterligare planavvikelser. Vid en samlad bedömning saknas det därmed förutsättningar för att bevilja bygglov för tillbyggnaden.

Den del av ansökan som avser bygglov för tillbyggnad av fritidshus föreslås därför avslås, med stöd av 9 kap. 30 och 31 b §§ plan- och bygglagen, PBL.

Den del av ansökan som avser nybyggnad av mur bedöms vara planenlig, samt uppfylla kraven i 2 kap. 6 § första stycket 1 och 9 §, samt 8 kap. 1 § PBL. Denna del av ansökan föreslås därför beviljas, med stöd av 9 kap. 30 § PBL.

Förslag till beslut på sammanträdet

Jeanette Lagervall (-) f.d. V och Urban Möller (L) föreslår att nämnden ska bifalla förvaltningens förslag till beslut.

Beslutet skickas till

[REDACTED]

Beslutet kan överklagas, se bilagd besvärshänvisning.

§ 105

[REDACTED], Tjörns kommun – Ansökan om bygglov för tillbyggnad av fritidshus, fasadändring och installation av eldstad

Dnr 2023-000026

Beslut

Ärendet återremitteras för fortsatt handläggning med hörande av sakägare och remissinstanser.

Sammanfattning

Ärendet avser bygglov för tillbyggnad av fritidshus, fasadändring och installation av eldstad, inom detaljplan. Fastighetens och den berörda byggnadens utgångsläge är inte i överensstämmelse med detaljplanen. Den befintliga avvikelserna bedöms vara så omfattande att bygglov inte kan beviljas. Nämnden vill att ärendet utreds ytterligare och återremitterar därför ärendet för att remissinstanser och sakägare ska höras innan beslut fattas.

Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande 2023-04-18
Ansökningshandlingar

Ajournering

Mötet ajourneras i anslutning till mötespunkten mellan kl. 18:00 och 18:05.

Förslag till beslut på sammanträdet

Urban Möller (L) föreslår att nämnden ska avslå ansökan i enlighet med förvaltningens förslag till beslut.

Stellan Samsson (KD), Marie Rössberger (TP) och Jeanette Lagervall (-) f.d. V föreslår att ärendet utreds ytterligare och föreslår att nämnden återremitterar ärendet för att remissinstanser och sakägare ska höras innan beslut fattas.

Beslutsgång

Ordförande ställer förslagen mot varandra och Stellan Samsson med fleras förslag väljs.

§ 106

Toftenäs 1:93, Tjörns kommun - Rättelseföreläggande angående brandskydd

Dnr 2023-000068

Beslut

Ärendet återremitteras för att återupptas för handläggning och beslut vid annat sammanträde utan den jävige ledamotens närvaro.

Sammanfattning

Ärendet avser rättelseföreläggande gällande de brister som har upptäckts i brandskyddet på aktuellt flerbostadshus.

Under pågående mötespunkt framkommer att en av de närvarande ledamöterna är att betrakta som jävig i ärendet. Eftersom nämnden påbörjat hanteringen av ärendet under pågående sammanträde, avbryts mötespunkten och ärendet återremitteras, för att nämnden ska kunna återuppta hanteringen av ärendet utan aktuell ledamot närvarande.

Jäv

Jenn Johansson (SD) anmäler jäv och lämnar lokalen inför att nämnden ska gå till beslut.

Förslag till beslut på sammanträdet

Urban Möller (L) hävdar jävighet för en av de närvarande ledamöterna.

Rikard Larsson (S) föreslår att nämnden ska återremittera ärendet för att återuppta handläggningen och fatta beslut vid annat sammanträde utan den jävige ledamotens närvaro.

Beslutsgång 1

Ordförande frågar om nämnden ställer sig bakom Urban Möllers hävdande om jävighet för en av de närvarande ledamöterna och finner att så sker.

Beslutsgång 2

Ordförande frågar om nämnden ställer sig bakom Rikard Larssons förslag om återremiss och finner att så sker.

§ 107

Toftenäs 1:93, Tjörns kommun - Föreläggande om att ge synpunkter på övervägt uppdrag om utredning av brandskydd

Dnr 2023-000068

Beslut

Ärendet återremitteras för att återupptas för handläggning och beslut vid annat sammanträde utan den jävige ledamotens närvaro.

Sammanfattning

Ärendet avser utredning av brandskyddsåtgärder, där nämnden har möjlighet att uppdra åt sakkunnig att utreda behovet av brandskyddsåtgärder.

Under föregående mötespunkt på sammanträdet framkommer att en av de närvarande ledamöterna är att betrakta som jävig i båda ärendena gällande aktuell fastighet. Nämnden har genom diskussioner under sammanträdet inför beslut, påbörjat hanteringen av båda ärendena. Därför tas denna mötespunkt inte upp för beslut utan återremitteras, för att nämnden ska kunna hantera ärendet utan aktuell ledamot närvarande.

Jäv

Jenn Johansson (SD) anmäler jäv och lämnar möteslokalen medan ärendet hanteras.

Förslag till beslut på sammanträdet

Rikard Larsson (S) och Urban Möller (L) föreslår att nämnden ska återremittera ärendet för att återupptas för handläggning och beslut vid annat sammanträde utan den jävige ledamotens närvaro.

§ 108

[REDACTED], Tjörns kommun – Beslut om byggsanktionsavgift för rivning samt nybyggnad av komplementbyggnad utan bygglov och startbesked

Dnr 2022-000544

Beslut

Med stöd av 11 kap 51 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL och 9 kap 6 § 2 och 15 § 2 plan- och byggförordningen (2011:388), PBF ta ut en byggsanktionsavgift om 27 415 kronor av [REDACTED]. Avgiften ska betalas till Tjörns kommun inom två månader efter att beslutet har delgetts den avgiftsskyldige.

Uppllysning

En faktura för byggsanktionsavgift kommer att skickas separat.

Sammanfattning

Ärendet avser byggsanktionsavgift för rivning samt nybyggnad av komplementbyggnad utan bygglov och startbesked inom detaljplan.

Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande 2023-04-18

Beräkning av byggsanktionsavgift för nybyggnation

Beräkning av byggsanktionsavgift för rivning

PBL-brev

Skrivelse till fastighetsägare

Skrivelse från fastighetsägare

Fotografier

ÄrendetÄrendebeskrivning

2022-11-24 kom det förvaltningen till känna att en byggnad hade rivits och att en ny höll på att uppföras på aktuell fastighet. Av kommunens diarium framgår att något bygglov eller startbesked inte hade getts för åtgärderna vid det datumet.

Fastighetsägaren kontaktades med brev 2022-11-24. En ansökan om rivningslov och bygglov för komplementbyggnad inkom 2023-03-27. Bygglov och rivningslov har ännu inte meddelats.

Kommunicering i ärendet har genomfört i brev 2022-11-24 och 2023-02-13.

Planförutsättningar

För fastigheten gäller detaljplan för Tubberöd 1:201 m.fl. "Buskär (nr 1419-P 2018/1). Fastigheten är belägen inom Tjörns kommuns kulturmiljöprogram.

Lagstöd

Av 11 kap. 51 § Plan- och bygglagen (2010:900), PBL framgår att om någon bryter mot bl.a. en bestämmelse i 8–10 kap. ska tillsynsmyndigheten ta ut en särskild avgift, byggsanktionsavgift, enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 12 § PBL. Sådana föreskrifter har meddelats i 9 kap. PBF.

Enligt 11 kap. 57 § PBL ska en byggsanktionsavgift tas ut av

1. den som när överträdelsen begicks var ägare till den fastighet eller det byggnadsverk som överträdelsen avser,
2. den som begick överträdelsen, eller
3. den som fått en fördel av överträdelsen

Av 9 kap. 6 § 2 p plan och byggförordningen (2011:338), PBF framgår att byggsanktionsavgiften för att påbörja en åtgärd som gäller komplementbyggnad innan byggnadsnämnden gett ett startbesked är 0,25 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,005 prisbasbelopp per kvadratmeter av den berörda byggandens sanktionsarea.

Av 9 kap. 15 § 2 p plan och byggförordningen (2011:338), PBF framgår att byggsanktionsavgiften för att påbörja rivning av en åtgärd som gäller komplementbyggnad innan byggnadsnämnden gett ett startbesked är 0,17 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,002 prisbasbelopp per kvadratmeter av en berörda byggandens sanktionsarea.

Enligt 11 kap. 53 a § PBL får en byggsanktionsavgift i ett enskilt fall sättas ned om avgiften inte står i rimlig proportion till den överträdelse som har begåtts. Avgiften får sättas ned till hälften eller en fjärdedel.

Enligt 11 kap. 54 § PBL ska en byggsanktionsavgift inte tas ut om rättelse sker innan frågan om sanktion eller ingripande enligt detta

kapitel har tagits upp till överläggning vid ett sammanträde med tillsynsmyndigheten.

Enligt 9 kap. 2 § PBF om en byggsanktionsavgift har beslutats för en överträdelse och den avgiftsskyldige därefter inte vidtar rättelse, ska en ny avgift för överträdelsen tas ut. Varje sådan ny avgift tas ut med dubbla det belopp som togs ut senast i enlighet med detta kapitel. Den sammanlagda avgiften för överträdelsen får dock uppgå till högst 50 prisbasbelopp.

Bedömning

Sökanden har rivit en komplementbyggnad med en byggnadsarea om 27,6 kvadratmeter och byggt en ny komplementbyggnad med en byggnadsarea om 30,4 kvadratmeter.

Det framgår av 9 kap. 2 §, PBL att det krävs bygglov för nybyggnation. Fastigheten är belägen inom Tjörns kommuns kulturmiljöprogram. Av 9 kap. 4 d §, PBL framgår att byggnationen därför inte omfattas av undantag från bygglov.

Av 9 kap. 10 § PBL framgår att det krävs rivningslov för att riva byggnad inom detaljplan om det krävs bygglov för att uppföra den. Den ursprungliga byggnaden var 27,6 kvadratmeter och det hade därför krävts bygglov för att uppföra den.

Av fotografier daterade 2022-11-30 framgår att en byggnad hade rivits och därefter uppförts på platsen utan att något startbesked meddelats.

Samhällsbyggnadsnämnden ska därför ta ut en byggsanktionsavgift för de olovligt utförda åtgärderna.

Den nya byggnaden är 30,4 kvadratmeter. Byggsanktionsavgiften uppgår därför till 17 167 kronor enligt beräkning av byggsanktionsavgift tillhörande detta beslut.

Den gamla byggnaden var 27,6 kvadratmeter. Byggsanktionsavgiften uppgår därför till 10 248 kronor enligt beräkning av byggsanktionsavgift tillhörande detta beslut.

Avgiften ska tas ut av fastighetsägaren då det var denne som begick överträdelsen.

Det saknas skäl att sätta ner avgiften.

Förslag till beslut på sammanträdet

Jan Berndtsson (S) och Urban Möller (L) föreslår att nämnden ska bifalla förvaltningens förslag till beslut.

Beslutet skickas till


§ 109

Redovisning av delegeringsbeslut

2023/7

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av delegeringsbesluten.

Sammanfattning

Samhällsbyggnadsnämnden har överlåtit sin beslutanderätt till ordförande och tjänstepersoner enligt gällande delegationsordning. Dessa beslut ska redovisas till nämnden.

Redovisningen innebär inte att nämnden får ompröva eller fastställa delegeringsbesluten.

Delegeringsbeslut som redovisas

Beslut utifrån miljöavdelningens delegationer, beslutsnummer 2023-122 - 2023-221

Beslut utifrån byggavdelningens delegationer, för perioden 2023-03-14 - 2023-04-18

Ordförandebeslut

Bengt-Arne Andersson, § 8/2023 - Fullmakt åt advokater hos Weslau Söderqvist advokatbyrå Väst HB

Övriga förvaltningens delegeringsbeslut

David Andersson, §§ 10-11/2023 – Avtal om anslutning till allmän VA-anläggning med fastighetsägare inom nytt verksamhetsområde

Karl Birgersson § 16/2023 – VA-uppgift för privat fastighet

Anders Juhlin § 2/2023 - Yttrande gällande lokala trafikföreskrifter om parkeringsförbud Tjörn kommun

§ 110

Meddelanden

2023/2

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden noterar redovisade meddelanden.

Meddelanden om prövningar av nämndens beslut

Förvaltningsrätten 2023-04-11, mål 12320-22

Saken: Nämnden beslutade genom delegationsbeslut 2022-10-11, beslutsnr. 022-450, om sanktionsavgift enligt livsmedelslagen (2006:804). Beslutet har överklagats.

Beslut: Förvaltningsrätten avslår överklagandet.

Mark- och miljödomstolen 2023-04-18, M 1544-23

Saken: Nekad strandskyddsdispens för brygga på fastigheten Mölnebo ■■■ vid fastigheten Mölnebo ■■■

Beskrivning: Nämnden beslutade 2022-09-19 (§ 417, dnr 2022-1205) att avslå ansökan om strandskyddsdispens för brygga på fastigheten.

Beslutet överklagades till länsstyrelsen som avsåg överklagandet.

Länsstyrelsens beslut har överklagats.

Beslut: Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet

Lagakraftvunna domar

Mark- och miljödomstolen 2023-03-20, M 2595-22

Dom meddelad 2023-02-23 och lagakraftvunnen 2023-03-16

Saken: Överklagande av länsstyrelsens beslut 2022-06-16 att upphäva given strandskyddsdispens.

Bakgrund: Nämnden beslutade 2022-02-16 (§ 52 dnr. 2020-140) att ge Engewikens båtförening strandskyddsdispens för muddring inom fastigheten Klövedals-Bö ■■■. Beslutet förenades med villkor.

Länsstyrelsen upphävde strandskyddsdispensen 2022-06-16, vilket överklagades.

Dom: Mark- och miljödomstolen upphäver det överklagade beslutet och fastställer nämndens beslut 2022-02-16, § 52.

Mark- och miljödomstolen 2023-04-13, M 5042-22

Dom meddelad 2023-02-22 och lagakraftvunnen 2023-03-15

Saken: Föreläggande att vidta rättelse inom strandskyddsområde på fastigheten Ävja [REDACTED].

Beskrivning: Föreläggandet överklagades till länsstyrelsen som avslog överklagandet. Länsstyrelsens beslut har överklagats med flera yrkanden.

Dom: 1. Mark- och miljödomstolen avvisar yrkandet att en annan kommun eller länsstyrelsen ska pröva dispensansökan. 2. Mark- och miljödomstolen ogillar jävsinvändningarna i målet. 3. Mark- och miljödomstolen avslår i övrigt överklagandet.

Övriga beslut för kännedom

Kommunfullmäktige 2023-04-26, § 65: Fördelning av budget 2023 avseende politikerkostnader

Övrigt för kännedom

Protokoll från Ungdomsdialog Pizza, prat och politik 2 mars

§ 111

Rikard Larssons (S) fråga om detaljplanearbete gällande Astrids fisk

2020/144

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden noterar frågan.

Sammanfattning

Rikard Larsson (S) har vid sammanträdet öppnande anmält en fråga gällande detaljplanearbete. Frågan gäller huruvida detaljplanearbetet ska avslutas gällande detaljplan för Rönnäng 1:386 m.fl. (Astrids fisk).

Förvaltningen kommer inom kort återkomma med en informationspunkt gällande planer som ska tas upp för avslut.