

Samhällsbyggnadsnämnden

Plats och tid Stora Tjörnsalen, Kommunhuset i Skärhamn samt via Teams kl.
10:30 – 15:20
Mötet ajourneras för lunch mellan 12:15 – 13:10

Utses att justera Rikard Larsson (S)

Justeringens plats och datum Kommunhuset i Skärhamn, 2021-06-15

Paragrafer 190-222

Underskrift Sekreterare

Annie Frid
Ordförande

Lars Carlsson (M)
Justerare

Rikard Larsson (S)

ANSLAG/ BEVIS

Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ Samhällsbyggnadsnämnden

Sammanträdesdatum 2021-06-09

Anslaget sätts upp 2021-06-15

Anslaget tas ner 2021-07-07

Protokollets förvaring Kommunhuset i Skärhamn

Underskrift

Annie Frid
Utdragsbestyrkande

Samhällsbyggnadsnämnden

Beslutande

Lars Carlsson (M)
Peter Andersson (L)
Robert Johansson (M) ersätter Jörgen Myrberg (KD)
Robert Mattsson (C)
Urban Möller (-)
Rikard Larsson (S)
Jan Berndtsson (S) §§ 190-197
Robert Berndtsson (TP) ersätter Björn Sporrang (S) §§ 190-201; 204-222
Stefan Wirtberg (S)
Cyril Esbjörnsson (TP)
Jeanette Lagervall (V) ersätter Jenn Johansson (SD)

Övriga närvarande

Marie-Louise Bergqvist, förvaltningschef
Hans Blomqvist, kommunjurist §§ 192-193
Jonas da Silva Larsson, utvecklingsledare §§ 190-192
Annie Frid, nämndsekreterare
Ingrid Bjarneberg, personalavdelningen § 192
Lene Larsson, miljöchef §§ 192-197
David Andersson, VA-chef §§ 193-197
Martin Lilja, enhetschef VA-planering §§ 194-197
Åsa Jönsson, chef för planavdelningen §§ 198-197; 199-205
Urban Nilsson, chef för byggavdelningen §§ 198-197; 202-222
Pernilla Attnäs Björk, detaljplanarkitekt §§ 198-205
Daniel Rutgersson, - detaljplanarkitekt §§ 201-205
Linn Sörensen-Ringi, bygglovshandläggare §§ 202-222
Matilda Källareholm, bygglovshandläggare §§ 202-222

§ 190

Fastställande av dagordning

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden fastställer utskickad dagordning

§ 191

Förvaltningschefen informerar

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden noterar informationen.

Sammanfattning

Förvaltningschef Marie-Louise Bergqvist informerar nämnden om aktuella frågor i förvaltningen.

§ 192

Information: Kommunens systematiska arbetsmiljöarbete - riskbedömningar

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden noterar informationen.

Sammanfattning

Jan Berndtsson (S) har ställt frågan till förvaltningen hur kommunen arbetar med systematiskt arbetsmiljöarbete. På nämndens sammanträde 2021-03-17, § 72 gavs en första information, som här fördjupas.

HR-generalist på personalavdelningen Ingrid Bjarneberg informerar nämnden om hur arbetsmiljöarbete och riskbedömning bedrivs i kommunen.

§ 193

Svar på Cyril Esbjörnssons (TP) förfrågan om utlåtande från kommunjurist om förfarande vid röstning enligt kommunallagen kap 4 § 26 gällande kravet att delta i ett ärendes avgörande

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden noterar informationen.

Sammanfattning

Cyril Esbjörnsson (TP) efterfrågade på nämndens sammanträde 2021-05-19 att kommunjurist ger sitt utlåtande om förfarande vid röstning enligt Kommunallagen kap 4 § 26 gällande kravet att delta i ett ärendes avgörande ifråga om myndighetsutövning mot enskild.

Kommunjurist Hans Blomqvist redogör för korrekt tolkning av denna del av Kommunallagen. Samtliga tjänstgörande ledamöters deltagande i avgörandet i sakfrågan är nödvändig. Förslag om återremiss eller bordläggning är inte del i avgörandet av ett ärende i sak.

§ 194

Protokoll från VA-utskottets senaste sammanträde

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden lägger protokollet till handlingarna.

Sammanfattning

Samhällsbyggnadsnämnden delges VA-utskottets protokoll från senaste utskottsmötet.

§ 195

Redovisning av pågående investeringsprojekt

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden noterar informationen.

Sammanfattning

Enhetschef för VA-planering Martin Lilja ger information om samtliga pågående VA-investeringar samt förlopp i projektprocesserna.

§ 196

VA-nätet i Skärhamn - utredning inför omkopplingar

2021/75

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden uppdrar åt förvaltningen att återkomma med ekonomiska kalkyler för projektet.

Sammanfattning

VA-chef David Andersson informerar nämnden om ett kommande projekt gällande VA-nätet i Skärhamn. Förvaltningen avser att som första steg att utföra en utredning över ledningsnätet i Skärhamn-Stockevik. Därefter behöver beslut fattas kring vilka ledningar som ska kopplas bort. En ekonomisk kalkyl avses att tas fram i och med att utredningen görs.

Samma information har tidigare delgetts VA-utskottet, som noterade informationen från VA-avdelningen och föreslog samhällsbyggnadsnämnden att uppdra åt förvaltningen att återkomma med ekonomiska kalkyler för projektet.

Beslutet bedöms inte påverka, få konsekvenser för, eller på annat sätt beröra barn.

Tidigare beslut

Samhällsbyggnadsnämndens VA-utskott 2021-05-19, § 6

Beslutsgång

Ordförande finner att samhällsbyggnadsnämnden uppdrar åt förvaltningen att återkomma med ekonomiska kalkyler för projektet.

Beslutet skickas till

VA-avdelningen

§ 197

Ändring och borttagning av verksamhetsområde

2021/76

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden uppdrar åt förvaltningen att fortsätta undersöka möjligheterna att avveckla verksamhetsområde Lilla Brattön.

Sammanfattning

Enhetschef för VA-planering Martin Lilja har informerat VA-utskottet om ärendet Verksamhetsområde Lilla Brattön.

Det nuvarande verksamhetsområdet Lilla Brattön tillskapades 2002. Exploatering har inte skett på ön och ingen detaljplan finns för platsen. Förvaltningen ser flera anledningar att avsluta verksamhetsområdet.

Utskottet ställde sig positiv till förvaltningens förslag och föreslog samhällsbyggnadsnämnden att uppdra åt förvaltningen att fortsätta undersöka möjligheterna att avveckla verksamhetsområde Lilla Brattön.

Beslutet bedöms inte få negativa konsekvenser för barn.

Tidigare beslut

Samhällsbyggnadsnämndens VA-utskott 2021-05-31, § 7

Förslag till beslut på sammanträdet

Peter Andersson (L) och Robert Johansson (M) föreslår att samhällsbyggnadsnämnden ska bifalla VA-utskottets förslag till beslut.

Beslutet skickas till

VA-avdelningen

§ 198

Planstart för detaljplan för Rönnäng 1:612, "Linhäcklan"

2020/127

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden godkänner starthandling för detaljplan för Rönnäng 1:612, "Linhäcklan".

Sammanfattning

Aktuellt område är planlagt som allmänt ändamål. Befintlig byggnad rivs och nya flerfamiljsbostäder uppförs.

Syftet med planen är att på platsen för byggnad som använts till förskola (t.o.m. 2020-12-31) möjliggöra byggnation av bostäder i flerbostadshus. Planarbetet föreslås utföras med ett utökat förfarande.

Tidigare beslut

Samhällsbyggnadsnämnden 2021-02-17, § 41

Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande 2021-06-01

Starthandling

Förslag till beslut på sammanträdet

Robert Mattsson (C), Robert Johansson (M) och Peter Andersson (L) föreslår att samhällsbyggnadsnämnden ska godkänna starthandling för detaljplan för Rönnäng 1:612, "Linhäcklan".

§ 199

Planbesked för detaljplan för Fjälebro 1:21

2021/40

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden avslår planansökan för Fjälebro 1:21 genom att lämna planbesked med prioriteringsordning 3.

Sammanfattning

Ansökan är en privat ansökan för Fjälebro 1:21 som avser totalt 48 lägenheter i två etapper med 24 lägenheter i varje etapp i form av tvåvåningshus med 4 lägenheter i varje byggnad.

Planavdelningens bedömer att byggnation inte är lämpligt på platsen. Enligt kommunens strategiska arbete anges att nya bostadsområden ska planeras i direkt anslutning till befintlig bebyggelse. Fastigheten ligger utanför tätort och utanför planerade utvecklingsområden. Enligt gällande översiktsplan anges markanvändningen som huvudsakligen bevarande av natur- och kulturmiljö. Bostadsutveckling ska ske inom kommunens huvudstråk. Området omfattas inte av fördjupad översiktsplan. Kommunalt VA saknas.

Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande 2021-06-09

Planansökan

Planbesked checklista

Förslag till beslut på sammanträdet

Peter Andersson (L), Jeanette Lagervall (V) och Robert Johansson (M) föreslår att samhällsbyggnadsnämnden ska avslå planansökan för Fjälebro 1:21 genom att lämna planbesked med prioriteringsordning 3.

§ 200

Planbesked för detaljplan för del av Rönnäng 1:267

2021/34

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden avslår planansökan för Rönnäng 1:267 genom att lämna planbesked med prioriteringsordning 3.

Sammanfattning

Ansökan är en privat ansökan för del av Rönnäng 1:267 som avser fem enbostadshus belägna på en bergssida i centrala Rönnäng.

Förslaget bedöms inte lämpligt på platsen mot bakgrund av miljöpåverkan (stora ingrepp i miljön) samt påverkan på landskapsbilds (då förslaget ligger på en bergssida) och kulturmiljö (då förslaget i planansökan inte anpassas till markens förutsättningar). De föreslagna fem bostadsfastigheterna ansluter dikt an befintliga tomter uppe på Veberga, vilket ger en höjdskillnad inom tomterna på ca 10 m. Ett par av tomterna är endast ca 16 meter breda. Även om de nya bostadshusen byggs som suterränghus, får de ett sprängt stup på flera meters höjd mot de befintliga Veberga-fastigheterna.

Bostadsmålet är redan uppnått i Rönnäng som har brist på lägenheter men har ett överskott av enbostadshus. Flerbostadshus bedöms inte som lämpliga på platsen för ansökan.

Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande 2021-06-09

Planansökan

Planbesked checklista

Förslag till beslut på sammanträdet

Rikard Larsson (S) och Robert Johansson (M) föreslår att samhällsbyggnadsnämnden ska avslå planansökan för Rönnäng 1:267 genom att lämna planbesked med prioriteringsordning 3.

§ 201

Planbesked för detaljplan för Stenkyrka-Bräcke 1:41

2021/27

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden avslår planansökan för Stenkyrka-Bräcke 1:41 genom att lämna planbesked med prioriteringsordning 3.

Sammanfattning

Ansökan är en privat ansökan för Stenkyrka-Bräcke 1:41 som avser ändring av detaljplan. Syftet är att utöka byggrätten på en fastighet inom en fritidshusplan. Gällande byggnadsplan anger fritidshusbostäder.

Ansökan bidrar inte med mer bostäder. Sökande vill utöka byggrätten på sin fastighet. Det är inte aktuellt att göra en ändring av en detaljplan för endast en fastighet avseende ett fritidshus. Fritidshusprogrammet anger att det här området inte är aktuellt för en omvandling. Området pekas inte ut som ett primärt omvandlingsområde utan som ett sekundärt fritidshusområde för omvandling eftersom det inte omfattas av kategori 1 eller 2 för godtagbara kriterier för VA vilket krävs för att vara aktuellt för omvandling.

Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande 2021-06-09

Planansökan

Planbesked checklista

Förslag till beslut på sammanträdet

Jeanette Lagervall (V) och Peter Andersson (L) föreslår att samhällsbyggnadsnämnden ska avslå planansökan för Stenkyrka-Bräcke 1:41 genom att lämna planbesked med prioriteringsordning 3.

§ 202

Återremitterat ärende: Ansökan om planbesked för Rönnäng 1:568

2021/10

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden lämnar planbesked till planansökan för Rönnäng 1:568 med prioriteringsordning 1.

Sammanfattning

Ansökan är en privat ansökan för Rönnäng 1:568. Syftet med planansökan är att skapa möjlighet för att uppföra fem bostadshus genom att fastighetsägaren styckar sin fastighet till fem tomter. Väg, kommunalt VA samt befintlig bebyggelse finns i anslutning till fastigheten.

Området är inte utpekad i ÖP2013 men ligger i anslutning till område utpekad för bostäder. Enligt *Strategiskt bostadsprogram Tjörn 2014-2025* (2015-03-26) är behovet av småhus/enbostadshus litet i området.

Planområdet ligger inte inom område för strandskydd.

Planområdet ligger inom riksintresse för hög exploaterad kust.

Samhällsbyggnadsnämnden återremitterade 2021-05-19 ärendet för att syn ska utföras på platsen inför beslut.

Tidigare beslut

Samhällsbyggnadsnämnden 2021-05-19, § 177

Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande 2021-06-02

Planansökan

Planbesked checklista

Jäv

Robert Berntsson (TP) anmäler jäv och lämnar lokalen under ärendets behandling.

Förslag till beslut på sammanträdet

Peter Andersson (L) och Jeanette Lagervall (V) föreslår att samhällsbyggnadsnämnden ska lämna planbesked till planansökan för Rönnäng 1:568 med prioriteringsordning 1.

§ 203

Återremitterat ärende: Ansökan om planbesked för Rönnäng 1:37

2021/19

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden lämnar planbesked till planansökan för Rönnäng 1:37 med prioriteringsordning 1.

Sammanfattning

Ansökan är en privat ansökan för Rönnäng 1:37 och Rönnäng 1:463 med syftet att ändra användning från allmän platsmark park till kvartersmark med bostadsändamål och göra en fastighetsreglering. Av ansökan framgår att sökanden önskar anpassa fastighetsbildningen till den markanvändningen som har skett på platsen i många år samt för att möjliggöra parkering.

Ansökan innebär inte ett tillskott av bostäder. Föreslagen markanvändning stämmer överens med ÖP2013. Planområdet ligger inom strandskydd. Planområdet ligger inom riksintresse för hög exploaterad kust.

Samhällsbyggnadsnämnden återremitterade 2021-05-19 ärendet för att syn skulle utföras på platsen inför beslut.

Tidigare beslut

Samhällsbyggnadsnämnden 2021-05-19, § 178

Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande 2021-06-02

Planansökan

Planbesked checklista

Jäv

Robert Berntsson (TP) anmäler jäv och lämnar sammanträdet under ärendets behandling.

Förslag till beslut på sammanträdet

Peter Andersson (L) föreslår att samhällsbyggnadsnämnden ska lämna planbesked till planansökan för Rönnäng 1:37 med prioriteringsordning 1.

Rikard Larsson (S) och Jeanette Lagervall (V) föreslår att samhällsbyggnadsnämnden ska bifalla förvaltningens förslag och avslå ansökan genom att lämna planbesked med prioriteringsordning 3.

Beslutsgång

Ordföranden ställer förslagen mot varandra och Peter Anderssons (L) förslag väljs.

Omröstning begärs. Nämnden godkänner följande beslutsgång:

Ja-röst för Rikard Larssons (S) och Jeanette Lagervalls (V) förslag

Nej-röst för Peter Anderssons (L) förslag

Omröstningsresultat

3 Ja-röster: Jeanette Lagervall (V), Stefan Wirtberg (S), Rikard Larsson (S)

6 Nej-röster: Robert Johansson (M), Cyril Esbjörnsson (TP), Urban Möller (-), Robert Mattsson (C), Peter Andersson (L), Lars Carlsson (M)

Peter Anderssons (L) förslag väljs.

§ 204

**[REDACTED], Tjörns kommun - Förhandsbesked för
nybyggnad av enbostadshus**

2021-000096

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden avslår ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus.

Sammanfattning

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

Tidigare beslut

Samhällsbyggnadsnämnden 2021-04-21, § 121

Samhällsbyggnadsnämnden 2009-05-18, § 89

Samhällsbyggnadsnämnden 2008-12-08, § 234

Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande 2021-05-27, uppdaterat 2021-06-07

Ansökningshandlingar, kompletterade 2021-06-07

Inkomna yttranden

Ärendet

Planförutsättningar

Aktuell plats är belägen utanför detaljplan och i kommunens översiktsplan (ÖP 13) har platsen redovisats som R1 – område för tätortsstudie.

I tätortsstudien för Skärhamn har aktuell plats redovisats som "övrig mark".

Aktuell plats är utpekad som riksintresse för naturvård samt högexploaterad kust.

Platsen gränsar bland annat till natura 2000 område, naturvärdesklass 1 enligt kommuns naturvårdsprogram, naturreservat Breviks kile och regionalt värdefullt odlingslandskap.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus. Ansökan blev komplett 2021-04-08.

Allmänt

Tjörns gällande översiktsplan ÖP 13 antogs den 16 maj 2014. Översiktsplanen redovisar kommunens syn på hur den byggda miljön ska utvecklas och bevaras. Översiktsplanen är vägledande för handläggning av bland annat förhandsbesked och bygglov.

Av översiktsplanen 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 översiktsplanen 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).

Specifikt för ärendet

Det noteras, att ansökan om förhandsbesked tidigare avslagits enligt § 234/2008-12-08 eftersom föreslagen lokalisering av bostadshus bedömdes olämplig att ta i anspråk. Placeringen utgör inte en naturlig komplettering av befintlig bebyggelse. Istället tas ett hittills obebyggt

markområde i anspråk. Marken bedömdes viktig att bibehålla obebyggd i anslutning till Skärhamns samhälle. Placeringen bedömdes vidare innebära en alltför stor omgivningspåverkan. Det bedömdes inte heller inte finnas skäl att medge undantag från kravet på detaljplan.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade enligt § 89/2009-05-18 att meddela positivt förhandsbesked för lokalisering av bostadshus för en annan del av fastigheten.

Sökanden har i aktuell ansökan daterad 2021-02-09 samt i komplettering daterad 2021-04-08 närmare redovisat skälen bakom ansökan. Enligt ansökan behövs bostadshuset för att sökandes farfar hade en dröm att bygga på platsen, bo nära syskon och i anslutning till den odlingsmark som tillhör fastigheten.

Sökande har genom granskningsyttrande/föreläggande om komplettering daterad 2021-02-23 informerats om ärendets hantering samt gällande lagstiftning och riktlinjer.

Områdena för tätortsstudier omfattar befintliga tätorter och dessas omland. I studierna föreslås vilka områden som ska utvecklas för t ex bostäder och verksamheter och vilka områden som ska bevaras som t ex naturområden. Inom områdena krävs oftast detaljplan för ny bebyggelse. Områdena ska bebyggas i huvudsak i enlighet med upprättade tätortsstudier och gällande detaljplaner.

I tätortsstudien för Skärhamn framhålls bland annat följande:

De områden som inte är ianspråktagna idag och som inte utpekats för framtida bebyggelseutveckling rymmer överlag stora natur-, kultur-, rekreations- och landskapsvärden. Ny bebyggelse får här tillkomma endast i undantagsfall och då som komplettering till befintlig bebyggelse.

Efter samhällsbyggnadsnämndens återremiss har berörda remissinstanser blivit hörda i ärendet och aktuella utredningar har genomförts.

Naturskyddsföreningen har inkommit med erinran daterad 2021-04-29.

Miljöavdelningen har inkommit med erinran daterad 2021-05-27. Miljöavdelningen kunde vid platsbesök konstatera att den plats som planeras tas i anspråk för den nya byggnationen utgörs av en bergknalle beväxt med lövskog, framför allt ek. På båda sidor längs den befintliga vägen förbi bergknallen växer ekträd som bedöms uppfylla definitionen för biotopskyddet allé. Skyddet omfattar hela alléns längd och en bredd motsvarande rötternas utbredning, vilket kan uppskattas som dubbla storleken på trädkronan. Detta innebär att en del av den planerade uppfarten ligger inom biotopskyddsområdet och att anlägga uppfarten är därför förbjudet. Dispens kan dock sökas hos länsstyrelsen.

Vidare konstaterar miljöavdelningen att platsen för huset ligger mindre än 20 meter från Natura 2000-område och naturreservat. Platsen för huset ligger också mindre än 10 meter från ett område som är utpekad som riksintresse för friluftslivet. Platsen ligger inom ett område som utpekats som riksintresse för naturvård och mindre än 10 meter från ett område som i kommunens naturvårdsprogram anges som klass 1, alltså ha unika naturvärden. Då platsen för huset dessutom är beväxt med mycket ek bedömer miljöavdelningen att det finns potential för höga naturvärden på platsen. Exakt vilka naturvärden som finns på platsen är inte utrett, men miljöavdelningen bedömer att platsen inte är lämplig för byggnation på grund av närheten till ovanstående. Inte minst eftersom klimatförändringarna kan göra att naturvärdenas utbredning förändras i framtiden. Detta missgynnar visserligen vissa arter och naturtyper men gynnar andra såsom salt strandäng, en av kommunens ansvarsnaturtyper.

Platsen för det planerade huset ligger idag på mellan 5 och 10 meters höjd över havet. Den stigande havsnivån kommer därför först att påverka framkomligheten till platsen.

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

Intill den lilla vägen förbi bergknallen finns stora arealer betesmark besöket luktade det starkt av gödsel. Det är dock långt till närmaste ladugård där det mesta av störningar från jordbruk typiskt sett uppstår.

Närheten lantbruk bedöms därför inte vara något hinder mot byggnationen.

Cirka 250 meter sydväst om planerad byggnation finns ett förorenat område med en konstaterad förorening i form av klorerade alifatiska kolväten (CAH). CAH kan var hälsovådligt och har förmågan att genom sprickformationer sprida sig genom berg. Det är ännu inte utrett hur eller hur långt de aktuella föroreningarna har spridit sig. Med anledning av detta förordas anslutning till kommunalt VA vid ett eventuellt förhandsbesked. Kan anslutning till kommunalt VA inte ordnas anser miljöavdelningen att ett förhandsbesked ska förenas med villkor:

- Vid anläggning av bergborrad dricksvattentäkt ska borringen genomföras i enlighet med länsstyrelsens metodik vid bergvärmeborrning vid misstanke om förorening med klorerade alifatiska kolväten.

Vid anläggande av energibrunn/bergvärme (separat tillstånd ska sökas) kan tillsynsmyndigheten komma att kräva att prov ska tas på grundvatten som analyseras med fältinstrument och laboratorieanalys med avseende på CAH. I det fall CAH-halter påträffas över de nivåer som anges i länsstyrelsen metodik vid bergvärmeborrning vid misstanke om förorening med klorerade alifatiska kolväten kan krav ställas om att energibrunnen ska gjutas igen eller annat försiktighetsmått för att förhindra spridning och uppträngning.

Sökanden har uppgett anslutning till det kommunala VA-nätet. Närheten till föroreningarna gör att extra försiktighetsmått krävs för bergborrad brunn. En grävd brunn är mindre lämplig på sikt höjningen av havsytan innebär saltvatteninträngning. Det är också olämpligt med ett nytt utsläpp av avloppsvatten i den känsliga miljön när det finns alternativ. Ett eventuellt förhandsbesked bör därför villkoras med kommunal anslutning av vatten och avlopp.

Miljöavdelningen avstyrker byggnationen på grund av de höga naturvärdena i området. Uppfarten planeras på en plats som omfattas av generellt biotopskydd. Om förhandsbesked ändå ges bör det villkoras med att

- Dispens från biotopskyddet ska sökas och erhållas

- Samråd med länsstyrelsen enligt 12 kap. 6 § miljöbalken ska ske innan bygglov kan ges.
- Vid anläggning av bergborrad dricksvattentäkt ska borringen genomföras i enlighet med länsstyrelsens metodik vid bergvärmeborring vid misstanke om förorening med klorerade alifatiska kolväten.
- Byggnadens konstruktion ska utföras radonsäker.
- Byggnaden förutsätts anslutas till det kommunala VA nätet.

VA-avdelningen har genom yttrande daterat 2021-05-06 yttrat sig enligt följande (kursiv text): *Fastigheten ligger inte innanför kommunens verksamhetsområde för allmänna vattentjänster eller spill tjänster men önskar att koppla in planerad byggnation till det kommunala VA nätet. VA-avdelningen anser att det via avtalsanslutning är möjligt att koppla in fastigheten till det kommunala vatten-och spillnätet.*

Berörda grannar har beretts tillfälle att yttra sig över ansökan. Erinran har inkommit.

Ägare till fastigheten [REDACTED] har inkommit med erinran daterad 2021-05-08.

Inkomna erinringar omfattar i huvudsak följande punkter:

- Insyn
- Känsligt område för natur och djurliv
- Familjeskäl

Sökande har genom skrivelse daterad 2021-05-27 beretts tillfälle att kommentera inkomna erinringar. Sökande har genom skrivelse daterad 2021-06-04 inkommit med yttrande på inkomna erinringar.

Byggavdelningens bedömning och förslag till beslut

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

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

Föreslagen lokalisering av bostadshus bedöms alltför högt och dominerande i förhållande till landskapsbilden och omgivande bebyggelse.

På grund av de naturvärden som finns på och runt aktuell plats bedöms placeringen olämplig att ta i anspråk för bebyggelse.

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

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

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

Om förhandsbesked ändå ges bör det villkoras med följande:

- Dispens från biotopskyddet ska sökas och erhållas
- Samråd med länsstyrelsen enligt 12 kap. 6 § miljöbalken ska ske innan bygglov kan ges.
- Vid anläggning av bergborrad dricksvattentäkt ska borringen genomföras i enlighet med länsstyrelsens metodik vid bergvärmeborrning vid misstanke om förorening med klorerade alifatiska kolväten.
- Byggnadens konstruktion ska utföras radonsäker.
- Byggnaden förutsätts anslutas till det kommunala VA nätet.

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

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

Ansökan föreslås avslås.

Förslag till beslut på sammanträdet

Rikard Larsson (S), Jeanette Lagervall (V) och Urban Möller (-) instämmer i byggavdelningens bedömning och föreslår att samhällsbyggnadsnämnden ska bifalla förvaltningens förslag till beslut.

Peter Andersson (L) gör en annan bedömning och föreslår att samhällsbyggnadsnämnden ska meddela positivt förhandsbesked.

Beslutsgång

Ordförande ställer förslagen mot varandra och Peter Anderssons (L) förslag väljs.

Omröstning begärs. Nämnden godkänner följande beslutsgång:

Ja-röst för Rikard Larssons (S) med fleras förslag

Nej-röst för Peter Anderssons (L) förslag

Omröstningsresultat

7 Ja-röster: Robert Mattsson (C), Urban Möller (-), Rikard Larsson (S), Stefan Wirtberg (S), Cyril Esbjörnsson (TP), Robert Berntsson (TP), Jeanette Lagervall (V)

3 Nej-röster: Lars Carlsson (M), Peter Andersson (L), Robert Johansson (M)

Rikard Larssons (S) med fleras förslag väljs.

Beslutet skickas till


Beslutet kan överklagas hos Länsstyrelsen, se bilagd skrivelse.

§ 205

[REDACTED], Tjörns kommun - Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus

2021-000026

Beslut

1. Positivt förhandsbesked meddelas för lokalisering av enbostadshus.
2. Byggnaden ges träfasad och tak i dova kulörer.
3. Bostadshuset ska anslutas till kommunalt vatten och avlopp.

Upplysningar

- 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.

Tidigare beslut

Kommunstyrelsens miljö- och samhällsbyggnadsutskott genom byggavdelningens delegationer 2018-04-04, § 210

Samhällsbyggnadsnämnden 2013-04-17, § 80

Samhällsbyggnadsnämnden genom byggavdelningens delegationer 2010-12-06, § 449

Samhällsbyggnadsnämndens arbetsutskott 2008-04-28, § 112

Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande 2021-05-31

Ansökningshandlingar

Inkomna yttranden

ÄrendetPlanförutsättningar

Aktuell plats är belägen utanför detaljplan och i kommunens översiktsplan (ÖP 13) har platsen redovisats som R6 – område med stora naturvärden och R7 – område med stora kulturmiljövärden.

Aktuell plats har i kommunens kulturmiljöprogram utpekats som ett område med särskilt höga kulturhistoriska värden.

Platsen ligger inom ett område som omfattas av riksintresse naturvård och är utpekad i Tjörns naturvårdsprogram från 2008 som klass 1-område, Objekt 7-Klövedal.

Ärendebeskrivning

Det noteras att Kommunstyrelsens Miljö- och samhällsbyggnadsutskott den 1 januari 2019 genom omorganisation nu motsvaras av Samhällsbyggnadsnämnden (SBN).

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus och ansökan blev komplett 2021-04-08.

Aktuella lagrum

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).

Specifikt för ärendet

Sökanden har vid tre tillfällen inlämnat förnyad ansökan om förhandsbesked och bygglov, daterade 2010-04-20, 2012-11-16, 2017-05-29 och 2021-01-14.

Samhällsbyggnadsnämndens arbetsutskott beslutade enligt § 112/2008-04-28, genom byggavdelningens delegationer § 449/2010-12-06 och § 80/2013-04-17 att meddela positivt förhandsbesked för lokalisering av bostadshus. Beslut § 147/2014-05-20 fastställdes av mark- och miljödomstolen 2015-08-26.

Kommunstyrelsens miljö- och samhällsbyggnadsutskott beslutade genom byggavdelningens delegationer § 210/2018-04-04 att bevilja bygglov för bostadshus.

Aktuell fastighet har efter beslut om positivt förhandsbesked § 112/2008-04-28 avstyckats från [REDACTED] Förrättningen registrerades 2008-11-04.

Byggavdelningen har bedömt att det på grund av tidigare beslut på fastigheten finns skäl att pröva föreslagen lokalisering utan krav på detaljplan. Därmed har berörda remissinstanser blivit hörda i ärendet och aktuella utredningar har genomförts.

Bohusläns museum har enligt yttrande daterat 2021-05-05 inget att erinra.

Naturskyddsföreningen har inkommit med erinran daterad 2021-05-05.

Miljöavdelningen har enligt yttrande daterat 2021-05-07 inget att erinra.

VA-avdelningen har enligt yttrande daterat 2021-05-25 följande synpunkter (kursiv text): *Fastigheten ligger inte innanför kommunens verksamhetsområde för allmänna vattentjänster eller spill tjänster men önskar att koppla in planerad byggnation till det kommunala VA nätet. VA-avdelningen anser att det kan bli problematik med vattentryck uppe vid fastigheten om inte någon åtgärd görs av fastighetsägare. VA-avdelningen anser dock att det via avtalsanslutning är möjligt att koppla in fastigheten till det kommunala vatten-och spillnätet.*

I bygglovsfasen ska redovisas, att utförande av vattentäkten uppfyller kraven på vatten av tillräcklig mängd och kvalitet. Sådant intyg kommer att krävas inom ramen för byggprocessen i kontrollplanen innan slutbesked kan skrivas ut.

Bostadshuset avses enligt ansökan anslutas till kommunalt VA.

Berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig över ansökan. Följande erinringar har inkommit:

Erinran daterad 2021-05-05 från ägare till fastigheten [REDACTED].
Erinran daterad 2021-05-05 från ägare till fastigheten [REDACTED].

Inkomna erinringar omfattar i huvudsak följande punkter:

- Vattentryck i området
- Utformning
- Anpassning till naturmiljön

Sökande har genom skrivelse daterad 2021-05-18 och 2021-05-26 beretts tillfälle att kommentera inkomna erinringar och har i skrivelse daterad 2021-05-24 kommenterat inkomna erinringar.

Byggavdelningens bedömning och förslag till beslut

Föreslagen lokalisering av bostadshus bedöms på grund av tidigare beslut 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. Utformning och exakt placering prövas i en kommande bygglovsprövning. För att säkerställa en god anpassning till omkringliggande bebyggelse föreslås ett villkor med att bostadshuset utförs med träfasad och tak i dova kulörer likt tidigare beviljade förhandsbesked. Föreslagen lokalisering av bostadshus bedöms därmed också utgöra en naturlig komplettering till befintlig bebyggelse.

Då bostadshuset ska anslutas till det kommunala vattenätet samt att vattentillgången ska säkerställas i bygglovsskedet anses föreslagen lokalisering av bostadshus 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

Rikard Larsson (S) instämmer i byggavdelningens bedömning och föreslår att samhällsbyggnadsnämnden ska bifalla förvaltningens förslag till beslut.

Beslutet skickas till

[Redacted]

Delges:

[Redacted]

[Redacted]

Beslutet kan överklagas hos länsstyrelsen, se bilagd skrivelse.

§ 206

[REDACTED], Tjörns kommun - Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus

2021-000215

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden meddelar positivt förhandsbesked 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.

Sammanfattning

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

Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande 2021-05-27

Ansökningshandlingar

Inkomna yttranden

ÄrendetPlanförutsättningar

Aktuell plats är belägen utanför detaljplan och i kommunens översiktsplan (ÖP 13) har platsen redovisats som R - område med endast generella bestämmelser.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus.

Allmänt

Tjörns gällande översiktsplan ÖP 13 antogs den 16 maj 2014.

Översiktsplanen redovisar kommunens syn på hur den byggda miljön

ska utvecklas och bevaras. Översiktsplanen är vägledande för handläggning av bland annat förhandsbesked och bygglov.

Av översiktsplanen 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 översiktsplanen 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).

Specifikt för ärendet

Ansökan inkom 2021-03-23. Ansökan blev komplett 2021-05-21.

Sökanden har i ansökan närmare redovisat skälen bakom ansökan.

Enligt ansökan behövs det nya bostadshuset för att sökande ska kunna bo kvar på fastigheten då det befintliga huset är för litet och inte är lokaliserat på ett sätt som är förenligt med den permakultur som bedrivs på fastigheten.

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.

Bohusläns museum har enligt yttrande daterat 2021-05-05 inget att erinra.

Naturskyddsföreningen har enligt yttrande daterat 2021-05-05 tillstyrker byggande av bostadshus under förutsättning att frågan kring vatten och avlopp utreds vidare och kan anpassas till det faktiska behovet, i nuläget och på lång sikt.

I bygglovsfasen ska redovisas, att utförande av vattentäkten uppfyller kraven på vatten av tillräcklig mängd och kvalitet. 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. Att det finns möjlighet att erhålla vatten av tillräcklig mängd och kvalitet har redan utretts.

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

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.

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

Rikard Larsson (S), Peter Andersson (L), Robert Johansson (M) och Urban Möller (-) instämmer i byggavdelningens bedömning och föreslår att samhällsbyggnadsnämnden ska bifalla förvaltningens förslag till beslut.

Beslutet skickas till

[REDACTED]

§ 207

██████████, Tjörns kommun - Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus

2021-000045

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden avslår ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus.

Sammanfattning

Ärendet avser förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus utanför detaljplan. Föreslagen lokalisering bedöms inte uppfylla kriterierna i översiktsplanen för ny bebyggelse utan krav på detaljplan.

Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande 2021-05-28

Ansökningshandlingar

Inkomna yttranden

Ärendet

Planförutsättningar

Aktuell plats är belägen utanför detaljplan och i kommunens översiktsplan (ÖP 13) har platsen redovisats som R8 – område med särskilda värden för rekreation och friluftsliv. Av översiktsplanen framgår i huvudsak att dessa områden utgör kust- och strandområdena runt Tjörn vilka många är utpekade till riksintresse för friluftslivet, samt utgör närrekreation i anslutning till tätorterna. Delar av områdena kan ha stora värden för natur- och kulturmiljövården.

Byggnader för det rörliga friluftslivets behov kan undantagsvis godtas. Stor restriktivitet iakttas mot uppförande av sådana byggnader som inte är avsedda för det rörliga friluftslivets behov. Vid lämplighetsprövning ska särskild hänsyn tas till platsens värden för friluftsliv och rekreation. Tillkommande bebyggelse/anläggningar för friluftslivet får inte förhindra ett lämpligt användande eller skada områdenas värden för det rörliga friluftslivet.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus och blev komplett 2021-04-09.

Allmänt

Tjörns gällande översiktsplan ÖP 13 antogs den 16 maj 2014. Översiktsplanen redovisar kommunens syn på hur den byggda miljön ska utvecklas och bevaras. Översiktsplanen är vägledande för handläggning av bland annat förhandsbesked och bygglov.

Av översiktsplanen 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 översiktsplanen 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.

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).

Specifikt för ärendet

Ansökan inkom 2021-01-20. Sökanden har i ansökan angett att sökande avser att sälja befintlig bostad på aktuell fastighet och önskar därför bygga ett nytt hus på den aktuella platsen.

Byggavdelningen har inledningsvis hört berörda remissinstanser i ärendet.

Ellevio har i yttrande daterat 2021-03-30 inget att erinra.

Bohusläns museum har enligt yttrande daterat 2021-04-12 inget att erinra.

Naturskyddsföreningen har inkommit med erinran daterad 2021-04-12.

Avfallsavdelningen har inkommit med information till sökande 2021-04-12.

Miljöavdelningen har enligt yttrande daterat 2021-04-13 inget att erinra om byggnaden utförs radonsäkert.

Av utredning daterad 2021-03-29 från Bengt Jonssons Brunnsborring 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.

Berörda sakägare har inte beretts tillfälle att yttra sig över ansökan, med anledning av att byggavdelningen bedömer att aktuell ansökan inte uppfyller kriterierna i översiktsplanen för ny bebyggelse utan krav på detaljplan.

Byggavdelningens bedömning och förslag till beslut

Föreslagen lokalisering bedöms inte uppfylla kriterierna i översiktsplanen för ny bebyggelse utan krav på detaljplan. Bostadshuset behövs inte för pågående verksamhet inom fastigheten eller i dess närmaste omgivning.

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

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

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

Ansökan föreslås avslås.

Förslag till beslut på sammanträdet

Peter Andersson (L) instämmer i byggavdelningens bedömning och föreslår att samhällsbyggnadsnämnden ska bifalla förvaltningens förslag till beslut.

Beslutet skickas till


Beslutet kan överklagas hos Länsstyrelsen, se bilagd skrivelse.

§ 208

[REDACTED], Tjörns kommun - Bygglov för nybyggnad av växthus

2021-000194

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. Byggnad 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.

Sammanfattning

Ärendet avser Bygglov för nybyggnad av växthus utanför detaljplan. Synpunkter har inkommit.

Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande 2021-05-31
Ansökningshandlingar
Inkomna synpunkter

Ärendet

Planförutsättningar

Aktuell plats är belägen utanför detaljplan och i kommunens översiktsplan (ÖP 13) har platsen redovisats som R6 – område med stora naturvärden.

Aktuell plats har i kommunens kulturmiljöprogram utpekats som ett område med särskilt höga kulturhistoriska värden.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser Bygglov för nybyggnad av växthus med en byggnadsarea på 60 m². Ansökan blev komplett 2021-04-20.

Berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig över ansökan. Ägare till fastigheten [REDACTED] har inkommit med frågor i skrivelse daterad 2021-05-09. Frågarna gäller placering samt vattenförsörjning.

Miljöavdelningen har i yttrande daterat 2021-05-05 inget att erinra då planerad byggnation gör det möjligt att återställa marken till ursprungligt skick.

Sökande har i skrivelse daterad 2021-05-10 svarat på inkomna frågor. Placering framgår av situationsplan samt vattenförsörjning ska ske genom brunn på [REDACTED] och [REDACTED].

Sökande har enligt komplettering inkommen 2021-05-27 redovisat att brunnen har vatten av tillräcklig mängd genom intyg från Bengt Jonssons Brunnsborring AB.

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

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).

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

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

Byggavdelningens bedömning och förslag till beslut

Byggavdelning gör bedömningen att de frågor som framkommit från granne har besvarats av sökande.

Föreslaget växthus bedöms kunna prövas direkt i bygglov utan krav på detaljplan.

Omgivande bebyggelsemiljö har i kommunens kulturmiljöprogram utpekats som ett område med särskilt höga kulturhistoriska värden. Föreslaget växthus bedöms vara anpassat till omgivande bebyggelsemiljö på ett godtagbart sätt.

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

Föreslaget växthus bedöms inte medföra betydande olägenhet för omgivningen.

Föreslaget växthus bedöms vara i överensstämmelse med riktlinjerna i den översiktliga planeringen.

Kraven i 2 kap 2, 5, 6 och 9 §§, 4 kap 2 § samt 8 kap 1, och 13 §§ plan- och bygglagen bedöms uppfyllas.

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

Bygglov föreslås beviljas.

Förslag till beslut på sammanträdet

Rikard Larsson (S) instämmer i byggavdelningens bedömning och föreslår att samhällsbyggnadsnämnden ska bifalla förvaltningens förslag till beslut.

Beslutet skickas till


§ 209

Bäckevik 1:35, Tjörns kommun - Rivningslov samt bygglov för nybyggnad av idrottshall

2021-000299

Beslut

1. Rivningslov beviljas.
2. Bygglov beviljas.
3. Liten avvikelse från gällande detaljplan medges.
4. Som kontrollansvarig godkänns Magne Hallberg.

Upplysningar

- Rivnings- och 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).
- Rivning- och 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.
- Rivningslov och 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 rivningslov samt bygglov för nybyggnad av idrottshall inom detaljplan. Ansökan avviker från gällande detaljplan, men avvikelserna är små och förenliga med detaljplanens syfte.

Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande 2021-06-01
Ansökningshandlingar

ÄrendetPlanförutsättningar

För fastigheten gäller detaljplan för Tuveslätt, Rönnängs samhälle (nr P97). I gällande detaljplan är aktuell fastighet betecknad med Y, vilket innebär att fastigheten enligt detaljplanen får användas för idrottsändamål.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser rivningslov för befintligt byggnad samt bygglov för nybyggnad av idrottshall med en byggnadsarea på 1035 m². Ansökan blev komplett 2021-05-31.

Sökande har enligt intyg från sakkunnig daterat 2021-05-31 säkerställt tillgängligheten för byggnaden.

Föreslagen idrottshall avviker från gällande detaljplan beträffande läge på tomt (prickad mark) samt byggnadshöjd.

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

Bebyggelse och byggnadsverk ska bland annat utformas och placeras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan. 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

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

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

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

Föreslagen idrottshall bedöms inte medföra betydande olägenhet för omgivningen.

Förutsättningarna i 9 kap 34 § plan- och bygglagen för beviljande av rivningslov bedöms uppfyllas.

Rivningslov föreslås beviljas.

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

Robert Johansson (M) instämmer i byggavdelningens bedömning och föreslår att samhällsbyggnadsnämnden ska bifalla förvaltningens förslag till beslut.

Beslutet skickas till

Rönnängs Fotbollsförening, Tuveslättsvägen 15, 471 42 Rönnäng

§ 210

[REDACTED], Tjörns kommun – Bygglov för tillbyggnad av fritidshus

2021-000312

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden återremitterar ärendet till förvaltningen för vidare handläggning:

- Utredning av ifall befintligt U-område är ianspråktaget,
- Höra berörda sakägare.

Sammanfattning

Ärendet avser bygglov för tillbyggnad av fritidshus inom detaljplan. Ansökan avviker från gällande detaljplan. Nämnden gör bedömningen att möjligheten att ge bygglov för tillbyggnad på den aktuella platsen ska utredas vidare.

Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande 2021-06-01
Ansökningshandlingar

Förslag till beslut på sammanträdet

Peter Andersson (L) föreslår att samhällsbyggnadsnämnden ska återremittera ärendet till förvaltningen för vidare handläggning:

- Utredning av ifall befintligt U-område är ianspråktaget
- Höra berörda sakägare

Urban Möller (-) och Jeanette Lagervall (V) ställer sig bakom Peter Anderssons (L) förslag.

Beslutet skickas till

Byggavdelningen

§ 211

[REDACTED], Tjörns kommun - Bygglov för tillbyggnad av förrådsbyggnad (ersättning av del som avses rivas)

2020-000441

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden avslår ansökan om bygglov för tillbyggnad av förrådsbyggnad.

Sammanfattning

Ärendet avser bygglov för tillbyggnad av förrådsbyggnad (ersättning av del som avses rivas) utanför detaljplan men inom sammanhållen bebyggelse. Föreslagen tillbyggnad bedöms inte uppfylla kraven i 2 och 8 kap plan- och bygglagen.

Tidigare beslut

Samhällsbyggnadsnämnden 2020-02-12, § 37

Samhällsbyggnadsnämnden genom delegationsbeslut 2000-07-13, § 176

Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande 2021-06-02

Ansökningshandlingar

Ärendet

Planförutsättningar

Aktuell plats är belägen utanför detaljplan och i kommunens översiktsplan (ÖP 13) har platsen redovisats som R1 – område för tätortsstudie, R7 – område med stora kulturmiljövärden, R8 – område med särskilda värden för rekreation och friluftsliv.

I tätortsstudien för Skärhamn är aktuell plats redovisats som oförändrad markanvändning.

Aktuell plats ligger inom sammanhållen bebyggelse.

Aktuell plats har i kommunens kulturmiljöprogram utpekats som ett område med särskilt höga kulturhistoriska värden.

Aktuell plats är utpekad som riksintresse för friluftsliv och högexploaterad kust.

Ärendebeskrivning

Samhällsbyggnadsnämnden har tidigare enligt § D 176/2000-07-13 beviljat bygglov för om- och tillbyggnad av bostadshus och magasin för samma byggnader som nu är aktuella.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade enligt § 37/2020-02-12 att tillstyrka att fastighetsreglering mellan fastigheterna [REDACTED] och [REDACTED] tillstyrks.

Nu aktuell ansökan blev komplett 2021-05-06. Ansökan avser bygglov för tillbyggnad av förrådsbyggnad (ersättning av del som avses rivas) med en byggnadsarea på 100 m². Anmälan om rivning hanteras som separat ärende. Ansökan innebär att halva magasinsbyggnaden rivs och återuppförs i huvudsakligen ursprunglig volym. Då fastighetsreglering gjorts ska vägg uppföras genom byggnaden längs med taknock/fastighetsgräns. Portar mot strandlinjen tas bort och ersätt av fönster och fönsterdörrar. Plank sätts upp vid entréer till magasinsbyggnader både åt norr och söder.

Sökande har beretts tillfälle att omarbeta ansökan. Omarbetat förslag har inkommit, dock har sökande inte omarbetat på alla punkter som byggavdelningen påtalat.

Berörda sakägare har efter omarbetning inte beretts tillfälle att yttra sig över ansökan.

Tjörns kommun har i ett kulturmiljöprogram redogjort för kommunens syn på området. På sidan 117 i programmet, under rubriken 16. "Nordvikstrand", anges följande om förhållningssätt till tillbyggnader och andra ändringar: *Bostadshus, magasin, sjöbodarna och övriga kulturhistoriskt intressanta byggnader respekteras vad gäller byggnadens och byggnadsdetaljernas proportioner, materialval, färgsättning samt utformning och placering av fönster, dörrar, snickerier och verandor. Sjöbodarna, förråden, ladugårdarna och magasinerna är enkla i sin utformning med få öppningar, målade i faluröd slamfärg. Särskild omsorg visas det enskilda husets karaktärsdrag vid ändring och renovering. Historisering av bostadshus/byggnader ska undvikas. Tillbyggnader, takkupor, altaner och andra påtagliga förändringar prövas individuellt och utförs om så anses*

lämpligt på en mindre framträdande del av huset och i ett utförande som tar hänsyn till den enskilda byggnadens arkitektur och kulturhistoriska värde. Komplementbyggnader placeras med hänsyn till kringliggande bebyggelse och utformas på ett sätt som anknyter till gängse färgsättning och materialval.

Följande text står om magasinsbyggnader i kulturmiljöprogrammet: *Magasinen på till exempel Klädesholmen, Härön och i Skärhamn är unika i Bohuslän. På grund av fraktfarten och konservindustrin fick några orter på Tjörn både regional och nationell betydelse. Dessa näringar krävde ett stort utrymme vid kajerna. Ett magasin kan beskrivas som en blandning av sjöbod och ladugård. Det är en stor högre byggnad i stolp- eller regelverkskonstruktion i en eller två våningar, klädda i lock- eller locklistpanel, plåt- eller asbestcementskivor. Grunden kan ligga både på land och delvis ute i vattnet. Fasadöppningarna är koncentrerade mot den kort- eller långsida som ligger närmast kajen och sadeltaken är täckta med varierade material som takpannor, asbestcementsektioner, plåt eller papp.*

Vid prövningen av frågor enligt denna lag ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen (2 kap 1 § 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).

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

Magasin likt den byggnad som omfattas av aktuellt bygglov bedöms vara ett sådant unikt magasin som avses i kulturmiljöprogrammet

enligt ovan. Befintligt magasin bedöms därmed ha ett särskilt kulturhistoriskt värde och omfattas av bestämmelserna enligt 8 kap 13 § plan- och bygglagen.

Ett bebyggelseområdes särskilda historiska och kulturhistoriska värden ska skyddas och dess karaktärsdrag respekteras och tillvaratas. Krav på hänsyn till miljömässiga värden som kommit till uttryck i en antagen plan eller i ett bevarandeprogram har särskild tyngd vid bedömningen av om en byggnad (tillbyggnad) kan anses vara anpassad till den kulturhistoriska miljön (se prop. 1985/86:1 s. 231 och 480 f.).

Den nya gaveln mot strandlinjen på bygganden förses med fönsterdörrar och får en annan fönsterplacering än tidigare. Byggavdelningen gör bedömningen den nya gestaltningen sammantaget ger magasinet en karaktär av att vara ett bostadshus. Att fasaden med flest fönster samt fönsterdörrar ska verka som förrådsdel bedöms inte heller vara utformat på ett ändamålsenligt sätt.

Då magasin såsom aktuell byggnad i kulturmiljöprogrammet beskrivs som unika för Bohuslän och att flera av de värden som magasinet idag besitter går förlorade vid återuppförandet bedömer byggavdelningen att byggnaden och bebyggelsemiljön förvanskas av åtgärden enligt 8 kap plan- och bygglagen.

Den delen av byggnaden som avses vara kvar byggdes om under tidigt 2000-tal. Trots att denna del har genomgått en del förändringar så skulle ytterligare förändringar, särskilt de som vetter mot strandlinjen, ytterligare förändra karaktären på ett sätt som inte är i linje med de värden som enligt kulturmiljöprogrammet är värt att bevara.

Detta med grund i att magasinet belyser tidigare sociala och ekonomiska villkor, arbetsförhållanden och olika gruppers livsvillkor samt har varit en viktig del av Tjörns identitet och lokala traditioner historiskt. Magasinen berättar en viktig del av Bohusläns historia och har haft nationell betydelse för industrin. Byggavdelning gör även bedömningen att förslagen åtgärd inte kan anses uppfylla varsamhetkravet enligt 8 kap 17 § PBL.

Med hänvisning till det nu anförda kan utformningen av tillbyggnaden inte vara förenlig med de riktlinjer som framgår av kommunens

kulturmiljöprogram. Att tillåta tillbyggnad och ändring likt sökt åtgärd kan ge ackumulerande effekter på bebyggelseområdets värden.

Byggavdelningen finner att åtgärden i övrigt får en sådan påverkan på kulturvärdena på platsen att ett tillåtande av åtgärden skulle strida mot anpassningskravet i 2 kap. 6 § PBL.

Det allmänna intresset att bevara befintligt byggnads karaktär bedöms vara större än det enskilda intresset att utföra föreslagna åtgärder enligt 2 kap. 1 § PBL. Fönsterdörrar likt de i ansökt åtgärd har även en privatiserande effekt vid strandlinjen vilket strider de riktlinjer som framgår av både kulturmiljöprogrammet och riksintresset för friluftsliv.

Föreslagen tillbyggnad bedöms vare sig vara anpassad till det egna huset eller till omgivande bebyggelsemiljö på ett godtagbart sätt.

Kraven i 2 kap 1 och 6 §§ samt 8 kap 13 och 17 §§ plan- och bygglagen bedöms inte uppfyllas.

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

Ansökan föreslås avslås.

Förslag till beslut på sammanträdet

Rikard Larsson (S), Urban Möller (-), Peter Andersson (L) och Jeanette Lagervall (V) instämmer i byggavdelningens bedömning och föreslår att samhällsbyggnadsnämnden ska bifalla förvaltningens förslag till beslut.

Beslutet skickas till

Beslutet kan överklagas hos Länsstyrelsen, se bilagd skrivelse.

§ 212

[REDACTED], Tjörns kommun - Bygglov för nybyggnad av enbostadshus

2021-000035

Beslut

1. Bygglov beviljas.
2. Som kontrollansvarig godkänns Martin Rolandén.
3. Bostadshusets grundläggning bör utföras med radonsäker konstruktion.
4. Stenmur ska bevaras på platsen.

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.
- Vattentäkten ska utföras, så att bostadshuset försörjs med vatten av tillräcklig mängd och kvalitet. Krav på redovisning ska tas upp i kontrollplanen och ske innan slutbesked kan skrivas ut.
- 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 bygglov för nybyggnad av enbostadshus utanför detaljplan. Positivt förhandsbesked har tidigare beviljats.

Tidigare beslut

Samhällsbyggnadsnämnden 2014-07-24, § 321

Samhällsbyggnadsnämnden genom byggavdelningens delegationer 2012-06-29, § 264

Samhällsbyggnadsnämndens arbetsutskott 2010-05-03, § 159

Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande 2021-05-31 [felaktigt daterat 2021-06-31]

Ansökningshandlingar

Ärendet

Planförutsättningar

Aktuell plats är belägen utanför detaljplan och i kommunens översiktsplan (ÖP 13) har platsen redovisats som R7 – område med stora kulturmiljövärden. Aktuell plats har i kommunens kulturmiljöprogram utpekats som ett område med särskilt höga kulturhistoriska värden. Aktuell plats är utpekad som riksintresse för högexploaterad kust.

Ärendebeskrivning

Ansökan blev komplett 2021-04-30. Ansökan avser bygglov för nybyggnad av enbostadshus med en byggnadsarea på 175 m².

Bygglov har tidigare meddelats enligt BD § 264/2012-06-29 och BD § 321/2014-07-24 för uppförande av bostadshus samt garage.

Positivt förhandsbesked har meddelats enligt SBN AU § 159/10-05-03. I förhandsbeskedet har föreslagen lokalisering prövats och bedömts uppfylla kriterierna i översiktsplanen för ny bebyggelse utan krav på detaljplan.

Ansökan om bygglov har inte inkommit inom förhandsbeskedets eller tidigare bygglovs tidsfrist.

Fastighetsbildning har genomförts av Lantmäteriet 2013-07-09.

Av utredning daterad 2021-01-29 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.

I bygglovsfasen ska redovisas att utförande av vattentäkten uppfyller kraven på vatten av tillräcklig mängd och kvalitet. 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. Att det finns möjlighet att erhålla vatten av tillräcklig mängd och kvalitet har redan utretts.

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

Bohusläns museum har enligt yttrande daterat 2021-05-20 synpunkter angående husets längdriktning samt taktäckningsmaterial.

Miljöavdelningen har enligt yttrande daterat 2021-05-14 inget att erinra. Miljöavdelningen upplyser dock om att på grund av att platsen ligger inom högriskområde för radon ska byggnationen utföras radonsäkert samt att stenvuren på tomten ska bevaras.

Sökande har i skrivelse daterad 2021-05-28 kommenterat inkomna erinringar.

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*).

Ett mark- och vattenområdes lämplighet för bebyggelse och byggnadsverk ska prövas genom detaljplan bland annat vid ny sammanhållen bebyggelse och vid ny enstaka byggnad, om inverkan på

omgivningen blir stor, eller om det råder stor efterfrågan på området för bebyggande (4 kap 2 § plan- och bygglagen).

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

Byggavdelningens bedömning och förslag till beslut

Föreslaget bostadshus kan med stöd av tidigare meddelat förhandsbesked samt tidigare meddelade bygglov prövas direkt i bygglov utan krav på detaljplan.

Omgivande miljö har i kommunens kulturmiljöprogram utpekats som ett område med särskilt höga kulturhistoriska värden. Omgivande bebyggelsemiljö bedöms dock inte ha särskilt höga kulturhistoriska värden varför föreslaget bostadshus bedöms vara anpassat till omgivande bebyggelsemiljö på ett godtagbart sätt.

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

Föreslaget bostadshus bedöms inte medföra betydande olägenhet för omgivningen.

Föreslaget bostadshus bedöms vara i överensstämmelse med riktlinjerna i den översiktliga planeringen.

Kraven i 2 kap 2, 5, 6 och 9 §§, 4 kap 2 § samt 8 kap 1 och 13 §§ plan- och bygglagen bedöms uppfyllas.

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

Bygglov föreslås beviljas.

Förslag till beslut på sammanträdet

Rikard Larsson (S) instämmer i byggavdelningens bedömning och föreslår att samhällsbyggnadsnämnden ska bifalla förvaltningens förslag till beslut.

Beslutet skickas till

§ 213

██████████, Tjörns kommun - Bygglov i efterhand för tillbyggnad av enbostadshus samt fråga om överträdelse mot plan-och bygglagen

2021-000048

Beslut

1. Ansökan om bygglov i efterhand för tillbyggnad av enbostadshus avslås.
2. Byggsanktionsavgift på 23 800 kr tas ut av fastighetsägaren ██████████ med stöd av 9 kap 10 § 1 stycket 1 punkten plan- och byggförordningen för redan utförd tillbyggnad, uppförd utan startbesked.
3. Fastighetsägaren ██████████ föreläggs med stöd av 11 kap 20 § plan- och bygglagen att senast 3 månader efter det att beslutet vunnit laga kraft ha rivit den utan lov redan uppförda tillbyggnaden på fastighetens södra fasad, balkongen ska återställas till tidigare utförande beträffande utformning och storlek.
4. Föreläggandet förenas med stöd av 11 kap 37 § plan- och bygglagen med löpande vite om 15 000 kr per kvartal från och med den kalendermånaden efter det att föreläggandet ska vara fullgjort.

Upplysningar

- Avgiften för beslutet är beräknad enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige.
- Sanktionsavgiften är beräknad enligt Boverkets guide för beräkning av byggsanktionsavgift avseende en olovlig åtgärd.
- Avgiften ska betalas till Tjörns kommun inom tre månader efter det att beslutet har delgetts den avgiftsskyldiga.
- Faktura skickas separat.

Sammanfattning

Ärendet avser bygglov i efterhand för tillbyggnad av enbostadshus inom detaljplan. Ansökan avviker från gällande detaljplan. Ansökan uppfyller inte gällande krav på utformning. Ärendet gäller även fråga om överträdelse mot plan-och bygglagen.

Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande 2021-06-02

Ansökningshandlingar
Inkomna synpunkter och yttranden
Beräkning av sanktionsavgift

Ärendet

Planförutsättningar

För fastigheten gäller detaljplan för Skärhamn centrala delen (nr 2279). I gällande detaljplan är aktuell fastighet betecknad med B, vilket innebär att fastigheten enligt detaljplanen får användas för bostadsändamål.

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

Ärendebeskrivning

Ansökan om fasadändring inkom 2021-01-21.

Genom anmälan från sonen till ägaren av [REDACTED], som inkom till byggavdelningen 2021-02-03, kom det till byggavdelningens kännedom att det inom fastigheten [REDACTED] redan utförts en tillbyggnad.

Åtgärden kräver enligt 9 kap 2 § 1 stycket 2 punkten plan- och bygglagen bygglov samt startbesked enligt 10 kap 3 § plan- och bygglagen. Något sådant lov eller startbesked har inte beviljats. Det har även utförts byte av fasadmateriell, ny placering av balkongdörr, insättning av nytt fönster samt byte av fönster vilket prövas i ett separat ärende.

Det har i skrivelse daterad 2021-02-25 informerats om gällande lagstiftning och om ärendets fortsatta handläggning.

Sökande har i skrivelse daterad 2021-03-29 inkommit med en förklaring om varför åtgärden utförts utan erforderliga tillstånd. Av skrivelsen framgår i huvudsak att sökande gjort bedömningen att utförd åtgärd inte kräver bygglov.

Berörda sakägare har inte beretts möjlighet att yttra sig över ansökan. Ägare till fastigheten [REDACTED] har dock inkommit med synpunkter som i huvudsak omfattar följande punkter:

- Huruvida åtgärderna som har vidtagits är lovpliktiga.
- Huruvida det finns lagstöd för att medge bygglov i efterhand.

- Utformning av balkongens anpassning till det egna huset och kringliggande bebyggelsemiljö.

Ansökan avser nu bygglov i efterhand för tillbyggnad av enbostadshus med en balkong med en tillkommande byggnadsarea på 3,3 m². Ansökan blev komplett 2021-05-07.

Befintligt bostadshus avviker från gällande detaljplan beträffande placering helt på mark som inte får bebyggas, hela fastigheten omfattas av punktprickad mark.

Redan utförd tillbyggnad avviker från gällande detaljplan beträffande placering helt på punktprickad mark.

Byggnadsnämnden ska pröva förutsättningarna för och behovet av att ingripa eller besluta om en påföljd så snart det finns anledning att anta att någon inte har följt en bestämmelse i PBL m.m. (11 kap. 5 § § *plan- och bygglagen*).

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. (11 kap. 51 § § *plan- och bygglagen*).

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 (11 kap 57§ *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*).

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*).

Om det på en fastighet eller i fråga om ett byggnadsverk har vidtagits en åtgärd i strid mot denna lag eller föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av lagen, får byggnadsnämnden förelägga den som äger fastigheten eller byggnadsverket att vidta rättelse inom en viss tid (*11 kap 20 § plan och bygglagen*).

Byggavdelningens bedömning och förslag till beslut

Redan utförd tillbyggnad bedöms vara en bygglovspliktig åtgärd enligt 9 kap 2 § 1 stycket 2 punkten plan- och bygglagen.

För att bygglov ska kunna ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan ska utgångsläget vara planenligt. Det är både den fastighet och det byggnadsverk som åtgärden avser som ska stämma överens med detaljplanen. Om kravet på planenligt utgångsläge inte är uppfyllt, kan bygglov i vissa fall ges ändå. Det beror på att det finns tre undantag från kravet på planenligt utgångsläge. Undantagen är särskilda åtgärder, att avvikelsen har godtagits i en tidigare bygglovsprövning eller fastighetsbildning eller om avvikelsen kan förklaras som en godtagen avvikelse.

Byggavdelningen gör bedömningen att befintliga avvikelser sammantaget varken kan anses vara små eller i överensstämmelse med detaljplanens syfte så byggnaden i sin helhet ligger på prickad mark. Det bedöms vidare att byggnaden inte kan förklaras som en liten avvikelse samt att ytterligare avvikelser inte kan medges.

Det har på grund av den stora planavvikelsen inte bedömts motiverat att bereda grannar tillfälle att yttra sig över ansökan.

Befintligt bostadshus bedöms ha ett kulturhistoriskt värde och omgivande bebyggelsemiljö har i kommunens kulturmiljöprogram

utpekats som ett område med särskilt höga kulturhistoriska värden. Enligt kommunens kulturmiljöprogram (Vårda, bevara och utveckla – Program för Tjörns kulturmiljöer 2016 sid 137) bör tillbyggnader, takkupor, balkonger, altaner och andra påtagliga förändringar prövas individuellt efter den enskilda byggnadens kulturhistoriska värde och förutsättningar. De utförs då på en mindre framträdande del av huset och i ett utförande som tar hänsyn till den enskilda byggnadens arkitektur och karaktär samt omkringliggande topografi och bebyggelse.

Enligt 2 kap 6 § plan- och bygglagen ska ändringar och tillägg i bebyggelsen göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas. En tillbyggnad ska anpassas till befintlig byggnation. Tillbyggnaden upplevs visuellt som dominerande och oproportionerlig i förhållande till byggnaden.

Tillbyggnadens gestaltning och volym bedöms inte respektera byggnadens karaktärsdrag eller vara förenlig med de riktlinjer som framgår av kommunens kulturmiljöprogram.

Redan utförd tillbyggnad bedöms inte uppfylla kravet på god form-, färg och materialverkan.

Kraven i 2 kap 6 § samt 8 kap 1, 13 och 17 §§ plan- och bygglagen bedöms inte 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.

För beräkning av byggsanktionsavgift används Boverkets guide för beräkning av sanktionsavgifter. Beräkningen utgår från år 2021, det vill säga det år byggnadsarbetena påbörjats.

Följande fakta har matats in i guiden:

- Påbörjat utan startbesked
- Lov- eller anmälningspliktiga åtgärder som rör en byggnad
- Fasadändring
- En- eller tvåbostadshus
- Det fanns inte beviljat bygglov eller inlämnad anmälan innan åtgärden påbörjades

Byggsanktionsavgiften för redan uppförd tillbyggnad uppgår enligt guiden till 23 800 kr.

Det bedöms inte ha framkommit något som gör att byggsanktionsavgiften ska nedsättas eller inte tas ut. Byggsanktionsavgiften för redan uppförd tillbyggnad föreslås därför tas ut med beloppet 23 800 kr.

Det föreslås att redan utförd tillbyggnad ska rivas och det föreslås att detta ska rättas genom föreläggande förenat med löpande vite. Rättelse innebär rivning av tillbyggnad och bortforsling av material.

Föreläggandet föreslås vara fullgjort inom 2 månader från det att beslutet vunnit laga kraft.

Löpande vite föreslås sättas till 15 000 kr per var tredje kalendermånad.

Bygglov i efterhand föreslås avslås.

Förslag till beslut på sammanträdet

Peter Andersson (L), Urban Möller (-) och Robert Johansson (M) instämmer i byggavdelningens bedömning och föreslår att samhällsbyggnadsnämnden ska bifalla förvaltningens förslag till beslut.

Beslutet skickas till

██

Beslutet kan överklagas till Länsstyrelsen, se bilagd skrivelse.

§ 214

**██████████, Tjörns kommun - Bygglov i efterhand
för fasadändring av enbostadshus samt fråga om
överträdelse mot plan-och bygglagen**

2021-000365

Beslut

1. Bygglov i efterhand beviljas.
2. Byggsanktionsavgift på 5 735 kr tas ut av fastighetsägaren ██████████
██████████ med stöd av 9 kap 10 § 1 stycket 1 punkten plan- och
byggförordningen för redan utförd fasadändring, utförd utan
startbesked.

Upplysningar

- Undertecknad kontrollplan inlämnas till
samhällsbyggnadsnämnden som underlag för slutbesked.
Slutbesked kan ges om kraven och villkoren i nämndens beslut har
uppfyllts enligt 10 kap 34-37 §§ plan- och bygglagen.
- Avgiften för beslutet är beräknad enligt taxa fastställd av
kommunfullmäktige.
- Sanktionsavgiften är beräknad enligt Boverkets guide för beräkning
av byggsanktionsavgift avseende en olovlig åtgärd.
- Avgiften ska betalas till Tjörns kommun inom tre månader efter det
att beslutet har delgetts den avgiftsskyldiga.
- Faktura skickas separat.

Sammanfattning

Ärendet avser bygglov i efterhand för fasadändring av enbostadshus
inom detaljplan samt fråga om överträdelse mot plan-och bygglagen.

Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande 2021-05-28
Ansökningshandlingar
Beräkning av sanktionsavgift

ÄrendetPlanförutsättningar

För fastigheten gäller detaljplan för Skärhamn centrala delen (nr 2279). I
gällande detaljplan är aktuell fastighet betecknad med B, vilket innebär

att fastigheten enligt detaljplanen får användas för bostadsändamål. Aktuellt område har i kommunens kulturmiljöprogram utpekats som ett område med särskilt höga kulturhistoriska värden

Ärendebeskrivning

Ansökan om fasadändring inkom 2021-01-21.

Genom anmälan från sonen till ägaren av [REDACTED], som inkom till byggavdelningen 2021-02-03, kom det till byggavdelningens kännedom att det inom fastigheten [REDACTED] redan utförts byte av fasadmaterial, ny placering av balkongdörr, insättning av nytt fönster samt byte av fönster.

Åtgärderna kräver enligt 9 kap 2 § 1 stycket 2 punkten plan- och bygglagen bygglov samt startbesked enligt 10 kap 3 § plan- och bygglagen. Något sådant lov eller startbesked har inte beviljats. Det har även utförts en tillbyggnad på byggnadens södra fasad vilket prövas i ett separat ärende.

Det har i skrivelse till sökanden daterad 2021-02-25 informerats om gällande lagstiftning och om ärendets fortsatta handläggning.

Sökande har i skrivelse daterad 2021-03-29 inkommit med en förklaring om varför åtgärderna utförts utan erforderliga tillstånd.

Av skrivelsen framgår det i huvudsak att sökande gjort bedömningen att utförda åtgärder inte kräver bygglov - att byte av fasadmaterial från plast- till träfasad inte kräver bygglov då det inte väsentligt ändrar byggnadens utseende. Att inte heller byte av fönster samt ny placering av balkongdörr är en sådan ändring som bedömts inte kräva bygglov.

Berörda sakägare har inte beretts möjlighet att yttra sig över ansökan. Ägare till fastigheten [REDACTED] har inkommit med synpunkter som i huvudsak omfattar följande punkter:

- Huruvida åtgärderna som har vidtagits är lovpliktiga.
- Att det inte finns lagstöd för att medge bygglov i efterhand.

Ägaren till [REDACTED] inkom 2021-05-27 med ansökan om bygglov i efterhand. Ansökan avser fasadändring av enbostadshus beträffande byte av fasadmaterial, byte av fönster, insättning av nytt fönster samt ny placering av balkongdörr. Ansökan blev komplett 2021-05-27.

Befintligt bostadshus avviker från gällande detaljplan beträffande placering helt på mark som inte får bebyggas, hela fastigheten omfattas av punktprickad mark. Fastigheten har således ett planstridigt utgångsläge.

Byggnadsnämnden ska pröva förutsättningarna för och behovet av att ingripa eller besluta om en påföljd så snart det finns anledning att anta att någon inte har följt en bestämmelse i PBL m.m. (11 kap. 5 § § *plan- och bygglagen*).

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. (11 kap. 51 § § *plan- och bygglagen*).

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 (11 kap 57 § *plan- och bygglagen*).

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

Det krävs bygglov inom detaljplanerat område om byggnaden byter färg, fasadbeklädnad eller taktäckningsmaterial eller byggnadens yttre utseende avsevärt påverkas på annat sätt (9 kap 2 § *plan-och bygglagen*)

Bebyggelse och byggnadsverk ska bland annat utformas och placeras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan. 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

Redan utförd fasadändring beträffande byte av fasadmaterial från PVC till träfasad, ny placering av balkongdörr, nya fönster samt insättning av nytt fönster bedöms vara bygglovspliktiga åtgärder enligt 9 kap 2 § 1 stycket 2 punkten plan- och bygglagen

Plan- och bygglagen bygger på principen att en fastighetsägare ska få fortsätta att använda sin byggnad för det ändamål som den lagligen används till. Om en detaljplan anger ett annat användningsätt för en byggnad än vad den används för eller om byggnaden på något annat sätt strider mot planen har fastighetsägaren därför rätt att vidta vissa åtgärder. En av de åtgärder som är undantaget kravet på planenligt utgångsläge är fasadändringar enligt 9 kap 30 § plan- och bygglagen.

Byggavdelningen gör bedömningen att kravet på planenligt utgångsläge inte gäller i det aktuella ärendet.

Befintligt bostadshus bedöms ha ett kulturhistoriskt värde och omgivande bebyggelsemiljö har i kommunens kulturmiljöprogram utpekats som ett område med särskilt höga kulturhistoriska värden. Redan utförda fasadändringar bedöms vara anpassade till det egna huset och till omgivande bebyggelsemiljö på ett godtagbart sätt.

Redan utförda fasadändringar bedöms uppfylla kravet på god form-, färg och materialverkan.

I gamla Skärhamn är byggnaderna placerade tätt intill varandra. Redan utförda fasadändringar bedöms inte medföra betydande olägenhet för omgivningen så som avses i 2 kap 9 § plan- och bygglagen.

Kraven i 2 kap 6 och 9 §§ samt 8 kap 1, 13 och 17 §§ plan- och bygglagen bedöms uppfyllas.

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

För beräkning av byggsanktionsavgift används Boverkets guide för beräkning av sanktionsavgifter. Beräkningen utgår från år 2021, det vill säga det år byggnadsarbetena påbörjats.

Följande fakta har matats in i guiden:

- Påbörjat utan startbesked
- Lov- eller anmälningspliktiga åtgärder som rör en byggnad
- Fasadändring
- En- eller tvåbostadshus
- Det fanns inte beviljat bygglov eller inlämnad anmälan innan åtgärden påbörjades

Byggsanktionsavgiften för redan utförd fasadändring uppgår enligt guiden till 5 735 kr.

Det bedöms inte ha framkommit något som gör att byggsanktionsavgiften ska nedsättas eller inte tas ut. Byggsanktionsavgiften för utförd fasadändring föreslås därför tas ut med beloppet 5 735 kr.

Bygglov i efterhand föreslås beviljas.

Förslag till beslut på sammanträdet

Peter Andersson (L) och Urban Möller (-) instämmer i byggavdelningens bedömning och föreslår att samhällsbyggnadsnämnden ska bifalla förvaltningens förslag till beslut.

Beslutet skickas till

Beslutet kan överklagas till Länsstyrelsen, se bilagd skrivelse.

§ 215

[REDACTED], Tjörns kommun - Bygglov för tillbyggnad av enbostadshus samt installation av eldstad

2021-000133

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden återremitterar ärendet för att undersöka om det går att bevilja bygglov redan nu i linje med den pågående detaljplanen samt att ändra i detaljplanen för den aktuella fastigheten så att framtida utbyggnader inte är möjliga.

Sammanfattning

Ärendet avser bygglov för tillbyggnad av enbostadshus samt installation av eldstad inom detaljplan. Ärendet gäller i detta steg anstånd i väntan på detaljplan. Planavdelningen har inkommit med erinringar för aktuell ansökan.

Nämnden gör bedömningen att en utredning bör göras av innebörden i pågående detaljplan och att därigenom utreda om bygglov kan ges redan nu istället för att ge anstånd.

Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande 2021-06-01
Ansökningshandlingar

Förslag till beslut på sammanträdet

Rikard Larsson (S), Cyril Esbjörnsson (TP) och Jeanette Lagervall (V) föreslår att samhällsbyggnadsnämnden ska besluta om anstånd för att pröva aktuell ansökan om bygglov i väntan på detaljplan.

Peter Andersson (L) föreslår att samhällsbyggnadsnämnden ska återremittera ärendet för att undersöka om det går att bevilja bygglov redan nu i linje med den pågående detaljplanen samt att ändra i detaljplanen för den aktuella fastigheten så att framtida utbyggnader inte är möjliga.

Beslutsgång

Ordförande ställer förslagen mot varandra och Peter Anderssons (L) förslag väljs.

Omröstning begärs. Nämnden godkänner följande beslutsgång:

Ja-röst för Rikard Larssons (S) med fleras förslag

Nej-röst för Peter Anderssons (L) förslag

Omröstningsresultat

5 Ja-röster: Jeanette Lagervall (V), Robert Berntsson (TP), Cyril Esbjörnsson (TP), Stefan Wirtberg (S), Rikard Larsson (S)

5 Nej-röster: Robert Johansson (M), Urban Möller (-), Robert Mattsson (C), Peter Andersson (L), Lars Carlsson (M)

Med ordförandens utslagsröst väljs Peter Anderssons (L) förslag.

Beslutet skickas till

Byggavdelningen

§ 216

[REDACTED], Tjörns kommun - Bygglov för tillbyggnad av enbostadshus

2021-000267

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden återremitterar ärendet för att undersöka om det går att bevilja bygglov redan nu i linje med den pågående detaljplanen samt att ändra i detaljplanen för den aktuella fastigheten så att framtida utbyggnader inte är möjliga.

Sammanfattning

Ärendet avser bygglov för tillbyggnad av enbostadshus inom detaljplan. Det föreslås att samhällsbyggnadsnämnden ska fatta beslut om anstånd i väntan på detaljplan.

Nämnden gör bedömningen att en utredning bör göras av innebörden i pågående detaljplan och att därigenom utreda om bygglov kan ges redan nu istället för att ge anstånd.

Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande 2021-06-02
Ansökningshandlingar

Förslag till beslut på sammanträdet

Rikard Larsson (S), Cyril Esbjörnsson (TP) och Jeanette Lagervall (V) föreslår att samhällsbyggnadsnämnden ska besluta om anstånd för att pröva aktuell ansökan om bygglov i väntan på detaljplan.

Peter Andersson (L) föreslår att samhällsbyggnadsnämnden ska återremittera ärendet för att undersöka om det går att bevilja bygglov redan nu i linje med den pågående detaljplanen samt att ändra i detaljplanen för den aktuella fastigheten så att framtida utbyggnader inte är möjliga.

Beslutsgång

Ordförande ställer förslagen mot varandra och Peter Anderssons (L) förslag väljs.

Omröstning begärs. Nämnden godkänner följande beslutsgång:

Ja-röst för Rikard Larssons (S) med fleras förslag

Nej-röst för Peter Anderssons (L) förslag

Omröstningsresultat

5 Ja-röster: Jeanette Lagervall (V), Robert Berntsson (TP), Cyril Esbjörnsson (TP), Stefan Wirtberg (S), Rikard Larsson (S)

5 Nej-röster: Robert Johansson (M), Urban Möller (-), Robert Mattsson (C), Peter Andersson (L), Lars Carlsson (M)

Med ordförandens utslagsröst väljs Peter Anderssons (L) förslag.

Beslutet skickas till

Byggavdelningen

§ 217

[REDACTED], Tjörns kommun - Bygglov i efterhand för tillbyggnad av fritidshus samt fråga av överträdelse mot Plan-och bygglagen

2021-000186

Beslut

1. Bygglov i efterhand beviljas.
2. Med stöd av 11 kap 51 § plan- och bygglagen samt 9 kap 7 § första stycket 1 plan- och byggförordningen påförs fastighetsägarna till [REDACTED], [REDACTED] och [REDACTED] en byggsanktionsavgift om 6 504 kr.
3. Liten avvikelse från gällande detaljplan medges.

Upplysningar

- Undertecknad kontrollplan inlämnas till samhällsbyggnadsnämnden som underlag för slutbesked. Slutbesked kan ges om kraven och villkoren i nämndens beslut har uppfyllts enligt 10 kap 34-37 §§ plan- och bygglagen.
- Avgiften ska betalas till Tjörns kommun inom tre månader efter det att beslutet har delgetts de avgiftsskyldiga.
- Avgiften för beslutet är beräknad enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige.
- Faktura skickas separat.

Sammanfattning

Ärendet avser bygglov i efterhand för tillbyggnad av fritidshus inom detaljplan samt sanktionsavgift för redan utförd åtgärd. Ansökan avviker från gällande detaljplan, men avvikelserna är liten och förenliga med detaljplanens syfte.

Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande 2021-05-28
Ansökningshandlingar
Beräkning av sanktionsavgift

ÄrendetPlanförutsättningar

För fastigheten gäller detaljplan för Tångeröd Nedergård 1:9,1:14 m.fl. (nr 1000). I gällande detaljplan är aktuell fastighet betecknad med Bf, vilket innebär att fastigheten enligt detaljplanen får användas för bostadsändamål.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser bygglov i efterhand för tillbyggnad av fritidshus med en byggnadsarea på 25 m². Ansökan blev komplett 2021-04-14.

Befintligt fritidshus överensstämmer med gällande detaljplan.

Redan utförd tillbyggnad avviker från gällande detaljplan beträffande största tillåtna byggnadsarea samt byggnadshöjd.

Berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig i ärendet. Någon erinran har inte inkommit.

Byggnadsnämnden kan pröva förutsättningarna för och behovet av att ingripa eller besluta om en påföljd så snart det finns anledning att anta att någon inte har följt en bestämmelse i PBL m.m. (11 kap. 5 § plan- och bygglagen).

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 (11 kap. 51 § plan- och bygglagen).

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 (11 kap 57§ plan- och bygglagen).

Byggsanktionsavgiften får 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 (11 kap. 53 a § plan- och bygglagen).

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

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

Redan utförd tillbyggnad bedöms vara en bygglovspliktig åtgärd enligt 9 kap 2 § 1 stycket 2 punkten plan- och bygglagen.

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

Redan utförd tillbyggnad bedöms vara anpassad till det egna huset och till omgivande bebyggelsemiljö på ett godtagbart sätt.

Redan utförd tillbyggnad bedöms uppfylla kravet på god form-, färg och materialverkan.

Redan utförd tillbyggnad bedöms inte medföra betydande olägenhet för omgivningen.

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

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

För beräkning av byggsanktionsavgift används Boverkets guide för beräkning av sanktionsavgifter. Beräkningen utgår från år 2020, det vill säga det år byggnadsarbetena påbörjats.

Följande fakta har matats in i guiden:

- Påbörjat utan startbesked
- Lov- eller anmälningspliktiga åtgärder som rör en byggnad
- Tillbyggnad
- En- eller tvåbostadshus
- Det fanns inte beviljat bygglov eller inlämnad anmälan innan åtgärden påbörjades
- 25 m²

Byggsanktionsavgiften för redan utförd tillbyggnad uppgår enligt guiden till 26 015 kr.

Byggavdelningen gör bedömningen att det finns skäl att sätta ned byggsanktionsavgiften till en fjärdedel. Det framgår av sökandes skrivelse samt efter samtal med sökande att överträdelse inte har skett uppsåtligen eller av oaktsamhet. Sökande har förlitat sig på rådgivning från sin hantverkare och då gjort en felbedömning om att ansökan om bygglov inte krävs. Sökande har sedan själv kontaktat byggavdelningen och inkommit med en ansökan om bygglov i efterhand.

Byggsanktionsavgift för redan utförd tillbyggnad föreslås därför tas ut med beloppet 6 504 kr.

Det bedöms, att avgiften ska tas ut av båda nuvarande fastighetsägarna. Båda var lagfarna ägare till fastigheten när byggnadsarbetena utfördes. Båda bedöms ha begått överträdelsen. Båda bedöms fått fördel av utförda åtgärder.

Båda fastighetsägare bedöms därmed vara solidariskt ansvariga för betalningen.

Bygglov föreslås beviljas.

Samhällsbyggnadsnämndens bedömning

Nämnden delar förvaltningens bedömning men ställer sig inte bakom förvaltningens bedömning om att överträdelse inte har skett

uppsåtligen eller av oaktsamhet, se kursiverat stycke under föregående rubrik. Nämnden gör följande bedömning:

Sökande har själv kontaktat byggavdelningen och inkommit med en ansökan om bygglov i efterhand, då de fått kännedom om att bygglov skulle ha sökts för tillbyggnaden.

Tillbyggnaden består endast av ett tak och är inte ett tillsynsärende.

Därmed gör nämnden bedömningen att det finns skäl att sätta ned byggsanktionsavgiften till en fjärdedel. Byggsanktionsavgift för redan utförd tillbyggnad föreslås tas ut med beloppet 6 504 kr.

Förslag till beslut på sammanträdet

Robert Mattsson (C) och Rikard Larsson (S) instämmer i byggavdelningens bedömning och föreslår att samhällsbyggnadsnämnden ska bifalla förvaltningens förslag till beslut.

Urban Möller (-) instämmer i huvudsak i byggavdelningens bedömning och föreslår att samhällsbyggnadsnämnden ska bifalla förvaltningens förslag till beslut men med ändring i nämndens bedömning:

- Förvaltningens bedömning att överträdelse inte har skett uppsåtligen eller av oaktsamhet tas bort ur nämndens bedömning.

Beslutsgång

Ordförande ställer förslagen mot varandra och Urban Möllers (-) förslag väljs.

Omröstning begärs. Nämnden godkänner följande beslutsgång:

Ja-röst för Robert Mattssons (C) och Rikard Larssons (S) förslag

Nej-röst för Urban Möllers (-) förslag

Omröstningsresultat

5 Ja-röster: Jeanette Lagervall (V), Robert Berntsson (TP), Cyril Esbjörnsson (TP), Stefan Wirtberg (S), Rikard Larsson (S)

5 Nej-röster: Robert Johansson (M), Urban Möller (-), Robert Mattsson (C), Peter Andersson (L), Lars Carlsson (M)

Med ordförandens utslagsröst väljs Urban Möllers (-) förslag.

Beslutet skickas till



Beslutet kan överklagas till Länsstyrelsen, se bilagd skrivelse.

§ 218

██████████ Tjörns kommun - Bygglov för ändrad användning av del av ekonomibyggnad till idrottshall (2 padelbanor)

2021-000207

Beslut

1. Bygglov beviljas.
2. Brandskyddsbeskrivning ska redovisas före tekniskt samråd.
3. Som kontrollansvarig godkänns Magne Hallberg.

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/ 0304-60 11 42).
- Byggnadsarbeten får inte påbörjas förrän startbesked meddelats.
- Berörd byggnadsdel 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 bygglov för ändrad användning av del av ekonomibyggnad till idrottshall (2 padelbanor) utanför detaljplan. Berörda grannar och remissinstanser har blivit hörda i ärendet, synpunkter från två grannar har inkommit.

Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande 2021-05-28
Ansökningshandlingar

ÄrendetPlanförutsättningar

Aktuell plats är belägen utanför detaljplan och i kommunens översiktsplan (ÖP 13) har platsen redovisats som R - område med endast generella bestämmelser.

Aktuell plats har i kommunens kulturmiljöprogram utpekats som ett område med särskilt höga kulturhistoriska värden.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser bygglov för ändrad användning av del av ekonomibyggnad till idrottshall (2 padelbanor). Ansökan blev komplett 2021-04-20.

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

Ägare till fastigheten [REDACTED] har inkommit med erinran daterad 2021-05-10. Erinran handlar i huvudsak om trafiksäkerheten på väg 711.

Ägare till fastigheten [REDACTED] har inkommit med erinran daterad 2021-05-04. Erinran handlar i huvudsak om trafiksäkerheten på väg 711 och att nya byggnader uppförts på jordbruksmark.

Bohusläns museum har i yttrande inget att erinra.

Miljöavdelningen har i yttrande inget att erinra.

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

De erinringar som framförts är angående trafiksituationen i anslutning till väg 711. Länsstyrelsen har haft ett ärende angående sänkt hastighet på väg 711 och beslutat att inte sänka hastigheten.

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

Omgivande bebyggelsemiljö har i kommunens kulturmiljöprogram utpekats som ett område med särskilt höga kulturhistoriska värden.

Föreslagen åtgärd bedöms vara anpassad till byggnaden och till omgivande bebyggelsemiljö på ett godtagbart sätt.

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

Föreslagen åtgärd bedöms inte medföra betydande olägenhet för omgivningen.

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

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

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

Bygglov föreslås beviljas.

Förslag till beslut på sammanträdet

Peter Andersson (L), Rikard Larsson (S), Robert Johansson (M) instämmer i byggavdelningens bedömning och föreslår att

samhällsbyggnadsnämnden ska bifalla förvaltningens förslag till beslut.

Beslutet skickas till

Myggenäs Gård AB, Gamla Myggenäs 55, 471 72 HJÄLTEBY

Delges:

[Redacted]

[Redacted]

Beslutet kan överklagas till Länsstyrelsen, se bilagd skrivelse.

§ 219

██████████, Tjörns kommun - Rättelseföreläggande

2020-000792

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar om föreläggande om rättelse för olovlig byggnation, nybyggnad av verksamhetslokal enligt följande:

Föreläggandet är med tid satt i relation till att beslutet vunnit laga kraft.

Med stöd av 11 kap. 20 och 37 §§ plan- och bygglagen (PBL) (2010:900) föreläggs ██████████, ägare till fastigheten ██████████, att senast inom 3 månader från det att detta beslut vunnit laga kraft vidta rättelse. Rättelse innebär i detta fall att upphöra med den olovliga verksamheten och att antingen 1) riva byggnaden, eller 2) inom 1 månad inkomma med planenlig ansökan om bygglov.

Sker inte rättelse enligt ovan, föreläggs ██████████ om vite om 50 000 kronor. ██████████ förpliktas vidare att därefter utge samma belopp för varje period om 3 månader räknat från och med ovan angivna tidpunkt som rättelse inte har utförts.

Upplysningar

Om föreläggandet inte följs får samhällsbyggnadsnämnden med stöd av 11 kap. 27 § PBL (2010:900) besluta att åtgärden ska genomföras på den försumliges bekostnad och hur det ska ske.

Sammanfattning

Ärendet avser föreläggande om rättelse för olovlig byggnation, nybyggnad av verksamhetslokal. Anledningen är att byggnaden saknar giltigt bygglov och verksamheten som bedrivs inte är förenlig med detaljplanen.

Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande 2021-05-28

ÄrendetPlanförutsättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan Aröd 1:241 m fl, (P 63). I gällande detaljplan är aktuell fastighet betecknad JK 1. Det innebär, att fastigheten enligt detaljplanen får användas för byggvaruhandel, kontor samt samhörigt ändamål. Aktuellt delområde redovisas också med texten "materialförråd".

Ärendebeskrivning

Ärendet avser att uppnå rättelse då byggnaden saknar giltigt bygglov och verksamheten som bedrivs inte är förenlig med detaljplanen.

Skäl till beslut

Enligt 11 kap. 5 § PBL (2010:900) ska byggnadsnämnden pröva förutsättningarna för och behovet av att ingripa eller besluta om en påföljd så snart det finns anledning att anta att någon inte har följt en bestämmelse i plan- och bygglagen m.m. Bygglov har tidigare beviljats av Kommunstyrelsens miljö- och samhällsbyggnadsutskott och har efter det att byggnaden färdigställts upphävts och också avslagits i överprövande instanser. Byggavdelningen bedömer att byggnaden behöver ha beviljats bygglov för att inte betraktas som en olovligt uppförd byggnad.

Enligt 11 kap. 20 § PBL (2010:900) får byggnadsnämnden förelägga ägaren av en fastighet eller byggnadsverk att inom viss tid vidta rättelse. Byggavdelningen bedömer det skäligt att upphörande av verksamheten, rivning av byggnaden ska vara gjort inom 3 månader från det att beslutet har vunnit laga kraft. I stället för rivning kan en ny planenlig ansökan om bygglov prövas, ansökningshandlingarna ska då inlämnas till byggavdelningen inom 1 månad från det att beslutet har vunnit laga kraft.

Enligt 11 kap. 37 § PBL (2010:900) får föreläggandet förenas med vite. Byggavdelningen föreslår att föreläggandet förenas med vite om 50 000 kronor för varje påbörjad 3 månaders period för ägaren av fastigheten.

Kommunstyrelsen miljö- och samhällsbyggnadsutskott beslutade 2018-12-05 § 311 att bevilja bygglov för uppförande av verksamhetslokal (försäljningslokal med tillhörande bageri och kontor). Detta beslut överklagades och Länsstyrelsen upphävde 2019-04-10 beslutet och avslag ansökan om bygglov. Beslutet överklagades till Mark- och

miljödomstolen som 2019-10-04 avslog överklagandet. Mark- och miljööverdomstolen meddelade inte prövningstillstånd. Mark- och miljödomstolens avgörande står därför fast.

Eftersom byggnaden saknar giltigt bygglov och verksamheten strider mot gällande detaljplan ska verksamheten upphöra och byggnaden ska antingen rivas eller ska ny planenlig ansökan om bygglov prövas. Eftersom kommunstyrelsens miljö- och samhällsbyggnadsutskott tidigare lämnat bygglov finns det skäl att inte ta ut någon byggsanktionsavgift.

Förslag till beslut på sammanträdet

Peter Andersson (L) och Cyril Esbjörnsson (TP) instämmer i byggavdelningens bedömning och föreslår att:

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar om föreläggande om rättelse för olovlig byggnation, nybyggnad av verksamhetslokal enligt följande:

Föreläggandet är med tid satt i relation till att beslutet vunnit laga kraft.

Med stöd av 11 kap. 20 och 37 §§ plan- och bygglagen (PBL) (2010:900) föreläggs [REDACTED], ägare till fastigheten [REDACTED], att senast inom 3 månader från det att detta beslut vunnit laga kraft vidta rättelse. Rättelse innebär i detta fall att upphöra med den olovliga verksamheten och att antingen 1) riva byggnaden, eller 2) inom 1 månad inkomma med planenlig ansökan om bygglov.

Sker inte rättelse enligt ovan, föreläggs [REDACTED] om vite om 50 000 kronor. [REDACTED] förpliktas vidare att därefter utge samma belopp för varje period om 3 månader räknat från och med ovan angivna tidpunkt som rättelse inte har utförts.

Beslutet skickas till

[REDACTED]

Det här beslutet kan överklagas hos länsstyrelsen, se bilagd skrivelse.

§ 220

██████████, Tjörns kommun - Rättelseföreläggande

2020-000793

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar om föreläggande om rättelse för olovlig byggnation, nybyggnad av verksamhetslokal enligt följande:

Föreläggandet är med tid satt i relation till att beslutet vunnit laga kraft.

Med stöd av 11 kap. 20 och 37 §§ plan- och bygglagen (PBL) (2010:900) föreläggs ██████████, ägare till fastigheten ██████████, att senast inom 3 månader från det att detta beslut vunnit laga kraft vidta rättelse. Rättelse innebär i detta fall att upphöra med den olovliga verksamheten och att antingen 1) riva byggnaden, eller 2) inom 1 månad inkomma med planenlig ansökan om bygglov.

Sker inte rättelse enligt ovan, föreläggs ██████████ om vite om 50 000 kronor. ██████████ förpliktas vidare att därefter utge samma belopp för varje period om 3 månader räknat från och med ovan angivna tidpunkt som rättelse inte har utförts.

Upplysningar

Om föreläggandet inte följs får samhällsbyggnadsnämnden med stöd av 11 kap. 27 § PBL (2010:900) besluta att åtgärden ska genomföras på den försumliges bekostnad och hur det ska ske.

Sammanfattning

Ärendet avser föreläggande om rättelse för olovlig byggnation, nybyggnad av verksamhetslokal. Anledningen är att byggnaden saknar giltigt bygglov och verksamheten som bedrivs inte är förenlig med detaljplanen.

Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande 2021-05-31

ÄrendetPlanförutsättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan Aröd 1:241 m fl, (P 63). I gällande detaljplan är aktuell fastighet betecknad JK 1. Det innebär, att fastigheten enligt detaljplanen får användas för byggvaruhandel, kontor samt samhörigt ändamål.

Ärendebeskrivning

Ärendet avser att uppnå rättelse då byggnaden saknar giltigt bygglov och verksamheten som bedrivs inte är förenlig med detaljplanen.

Skäl till beslut

Enligt 11 kap. 5 § PBL (2010:900) ska byggnadsnämnden pröva förutsättningarna för och behovet av att ingripa eller besluta om en påföljd så snart det finns anledning att anta att någon inte har följt en bestämmelse i plan- och bygglagen m.m. Bygglov har tidigare beviljats av Kommunstyrelsens miljö- och samhällsbyggnadsutskott och har efter det att byggnaden färdigställts upphävts och också avslagits i överprövande instanser. Byggavdelningen bedömer att byggnaden behöver ha beviljats bygglov för att inte betraktas som en olovligt uppförd byggnad.

Enligt 11 kap. 20 § PBL (2010:900) får byggnadsnämnden förelägga ägaren av en fastighet eller byggnadsverk att inom viss tid vidta rättelse. Byggavdelningen bedömer det skäligt att upphörande av verksamheten, rivning av byggnaden ska vara gjort inom 3 månader från det att beslutet har vunnit laga kraft. I stället för rivning kan en ny planenlig ansökan om bygglov prövas, ansökningshandlingarna ska då inlämnas till byggavdelningen inom 1 månad från det att beslutet har vunnit laga kraft.

Enligt 11 kap. 37 § PBL (2010:900) får föreläggandet förenas med vite. Byggavdelningen föreslår att föreläggandet förenas med vite om 50 000 kronor för varje påbörjad 3 månaders period för ägaren av fastigheten.

Kommunstyrelsen miljö- och samhällsbyggnadsutskott beslutade 2018-12-05 § 311 att bevilja bygglov för uppförande av verksamhetslokal (försäljningslokal med tillhörande bageri och kontor). Detta beslut överklagades och Länsstyrelsen upphävde 2019-04-10 beslutet och avslog ansökan om bygglov. Beslutet överklagades till Mark- och miljödomstolen som 2019-10-04 avslog överklagandet. Mark- och

miljööverdomstolen meddelade inte prövningstillstånd. Mark- och miljödomstolens avgörande står därför fast.

Eftersom byggnaden saknar giltigt bygglov och verksamheten strider mot gällande detaljplan ska verksamheten upphöra och byggnaden ska antingen rivas eller ska ny planenlig ansökan om bygglov prövas. Eftersom kommunstyrelsens miljö- och samhällsbyggnadsutskott tidigare lämnat bygglov finns det skäl att inte ta ut någon byggsanktionsavgift.

Förslag till beslut på sammanträdet

Peter Andersson (L) instämmer i byggavdelningens bedömning och föreslår att

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar om föreläggande om rättelse för olovlig byggnation, nybyggnad av verksamhetslokal enligt följande:

Föreläggandet är med tid satt i relation till att beslutet vunnit laga kraft.

Med stöd av 11 kap. 20 och 37 §§ plan- och bygglagen (PBL) (2010:900) föreläggs [REDACTED], ägare till fastigheten [REDACTED], att senast inom 3 månader från det att detta beslut vunnit laga kraft vidta rättelse. Rättelse innebär i detta fall att upphöra med den olovliga verksamheten och att antingen 1) riva byggnaden, eller 2) inom 1 månad inkomma med planenlig ansökan om bygglov.

Sker inte rättelse enligt ovan, föreläggs [REDACTED] om vite om 50 000 kronor. [REDACTED] förpliktas vidare att därefter utge samma belopp för varje period om 3 månader räknat från och med ovan angivna tidpunkt som rättelse inte har utförts.

Beslutet skickas till

[REDACTED]

Det här beslutet kan överklagas hos länsstyrelsen, se bilagd skrivelse.

§ 221

Anmälan av delegationsbeslut

2021/3

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av anmälda delegeringsbeslut.

Sammanfattning

Samhällsbyggnadsnämnden har överlåtit sin beslutanderätt till utskott, ordförande och tjänstemän enligt antagen delegeringsordning. Dessa beslut ska redovisas till Samhällsbyggnadsnämnden. Redovisningen innebär inte att Samhällsbyggnadsnämnden får ompröva eller fastställa delegeringsbesluten. Däremot står det Samhällsbyggnadsnämnden fritt att återkalla lämnad delegation.

Delegeringsbeslut

Vid dagens sammanträde redovisas följande delegationsbeslut:

Beslut enligt miljöavdelningens delegationer (MD) §§ 123-142

Beslut enligt byggavdelningens delegationer (BD) §§ 531-630

Delegeringsbeslut inom övriga förvaltningen:

Remissvar - Förslag till nya föreskrifter för Västra Götalands län gällande bärighet, Anders Juhlin §3/2021

Yttrande till Trafikverket angående skyltning för fartbegränsning i Åstol hamn, Anders Juhlin §4/2021

Yttrande över Länsstyrelsens ansökan om tillfällig avlysning av vattenområde inför Ungdoms-SM i Matchracing i Skärhamn, Anders Juhlin §5/2021

§ 222

Meddelanden

2021/2

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden noterar informationen.

Sammanfattning

Samhällsbyggnadsnämnden informeras om delgivningar om domar och beslut som inkommit till förvaltningen.

Meddelanden

Länsstyrelsen 2021-05-04

Saken

Förnyat tillstånd för uppförande av bostadshus och dispens för sprängning och schaktning på fastigheten [REDACTED] i Tjörns kommun.

Beslut

Länsstyrelsen ger förnyat tillstånd för att uppföra bostadshus, och dispens för att sprängas och schakta, enligt föreskrifterna för Toftenäs naturvårdsområde på fastigheten. Bedömningar, villkor och övrigt som Länsstyrelsen meddelat i beslut den 2014-06-11. Åtgärden ska påbörjas inom två år och avslutas inom fem år från den dag detta beslut vann laga kraft, annars upphör tillståndet/dispensen att gälla.

Länsstyrelsen 2021-05-20

Saken

Föreläggande enligt miljöbalken för nyanläggning, rasering och byte av befintlig markkabel mellan områdena Vallhamn, Gunneby och Tängen, Tjörn kommun.

Beslut

Länsstyrelsen förelägger med stöd av 12 kap. 6 § miljöbalken att Vattenfall Services Nordic AB ska vidta i beslutet listade försiktighetsåtgärder till skydd för Naturmiljön. Åtgärden får påbörjas omedelbart.

Länsstyrelsen 2021-05-25

Saken

Återkallat överklagande av delegationsbeslut om bygglov för tillbyggnad av enbostadshus på fastigheten [REDACTED] i Tjörns kommun.

Beslut

Länsstyrelsen avskriver ärendet från vidare handläggning.

Länsstyrelsen 2021-05-26

Saken

Överklagande av beslut om strandskyddsdispens på fastigheterna [REDACTED] och [REDACTED] i Tjörns kommun. Överklagandet har getts in till kommunen den 15 november 2018, men kommunen bedömde först den 24 februari 2020 att överklagandet kommit in i rätt tid och att ärendet skulle överlämnas till Länsstyrelsen för prövning. Då kommunen underlåtit att lämna över överklagandet i tid har samma beslut, med andra klaganden, redan varit föremål för prövning av Länsstyrelsen, som avlog överklagandena. Därefter har Mark- och miljödomstolen genom dom den 2 februari 2021 upphävt kommunens beslut om beviljad strandskyddsdispens. Domen vann laga kraft den 23 februari 2021. Upphävandet innebär att det inte finns något beslut att överpröva inom ramen för förevarande ärende.

Beslut

Länsstyrelsen avskriver ärendet från vidare handläggning.

Länsstyrelsen 2021-05-27

Saken

Överklagande av beslut om bygglov för nybyggnad av förråd för vattentankar på fastigheten [REDACTED] i Tjörns kommun; nu fråga om inhibition.

Beslut

Länsstyrelsen förordnar att det överklagade beslutet tills vidare inte ska gälla och bifaller således yrkandet om inhibition.

Mark- och miljödomstolen 2021-05-31

Saken

Överklagat beslut om bygglov av säsongskaraktär för parkering på fastigheten Pilane 1:4 i Tjörns kommun och fastigheten Sältebo 1:1 i Tjörns kommun; nu fråga om inhibition.

Beslut

Mark- och miljödomstolen upphäver Länsstyrelsens beslut om inhibition av Samhällsbyggnadsnämndens beslut att bevilja

tidsbegränsat bygglov av säsongskaraktär för parkering på fastigheterna Sältebo 1:1 och Pilane 1:4 i Tjörns kommun.

Länsstyrelsen 2021-05-31

Saken

Överklagande av beslut om tillstånd för avloppsanläggning på fastigheten [REDACTED] i Tjörns kommun.

Beslut

Länsstyrelsen avslår överklagandet.

Länsstyrelsen 2021-06-07

Saken

Överklagande av samhällsbyggnadsnämnden i Tjörns kommuns beslut den 17 mars 2021 att bevilja bygglov för tillbyggnad av idrottshall på fastigheten [REDACTED].

Beslut

Länsstyrelsen upphäver det överklagade beslutet.