

Samhällsbyggnadsnämnden

2011-05-18

1 [64]

Plats och tid	St Tjörnsalen kommunhuset kl 13.00 – 16.30
Beslutande	Karl-Erik Persson (M), ordförande Jan-Åke Axelsson (KD) ers för Inga Olsson (C) Håkan Bergstam (M) Jäv § 171 Daniel Magnusson (M) ers för Håkan Bergstam § 171 Thomas Jakobsson (M) ers för Mikael Andersson (M) Louise Marklund (M) Elisabeth Hansson (FP) Jäv § 176 Niklas Emilsson (FP) ers för Elisabeth Hansson (FP) § 176 Hans Kristensson (FP) Morgan Bråse (SB) Claes Jansson (S) 2 v ordf Jeanette Lagervall (S) Göran Andersson (S) Lisbeth Lewander (S) Peter Johansson (MP)
Övriga närvarande	
Ersättare	Daniel Magnusson (M) Ej § 171 Niklas Emilsson (FP) Ej § 176 Mette Rollheim (C) Jäv § 176 Marion Johansson (S)
Tjänstemän	Kristina Christiansson förvaltningschef, Thorbjörn Berndtsson ekonom §§ 154-155 Ann Gustavsson sekr
Miljöavdelningen	Maud Wik, miljöchef §§ 157-159, Lene Larsson praktikant §§ 157-159
Plan- och byggavdelningen	Maria Ågren plan- och byggchef §§ 160-178, Åsa Jönsson planarkitekt § 160, Elisabeth Ejeborn planarkitekt § 160, Tore Järvengren stadsarkitekt §§ 161-178, Lars-Erik Feuk bygglovshandläggare §§ 161-178, Emma Bönnestig bygglovshandläggare §§ 161-178
Tekniska avdelningen	Pascal Carlsson teknisk chef §§ 179-185, Sten-Ove Dahllöf projektledare § 179, Anders Johansson renhållningshandläggare §§ 179-185
Utses att justera	Göran Andersson (S)
Justeringens plats och tid	Kommunhuset 2011-05-24 kl 16.00
Paragrafer som justeras	153 - 187
Underskrifter	
Sekreterare	_____ Ann Gustavsson
Ordförande	_____ Karl-Erik Persson (M)
Justerare	_____ Göran Andersson (S)

ANSLAG/BEVIS

Organ	Justeringen har tillkännagivits genom anslag Samhällsbyggnadsnämnden
Sammanträdesdatum	2011-05-18
Datum för anslagets uppsättande	2011-05-25
Datum för anslagets nedtagande	2011-06-16
Förvaringsplats för protokollet	Kommunhuset
Underskrift	_____ Ann Gustavsson

Utdragsbestyrkande

SBN § 153

Fastställande av dagordning

Ärendebeskrivning

Samhällsbyggnadsnämnden går igenom dagordningen.

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

Dagordningen fastställs med följande ändringar och tillägg:

- 5b Rönnäng 1:583 vågbrytare
- 17b Lilla Askerön 1:10
- 18 Utgår
- 19 Utgår
- 20 Stryks. Delas upp i två ärenden
- 20a Habborsby 2:54 permanent bygglov hamnanläggning
- 20b Habborsby 2:54 tillfälligt bygglov vattendelen
- 31 Anmälan av delegeringsbeslut
- 32 Meddelanden

SBN § 154

Dnr 2011/114

Budgetprognos

Ärendebeskrivning

Förvaltningschef Kristina Christiansson informerar om det ekonomiska läget per 2011-04-30 tillsammans med ekonom Thorbjörn Berndtsson.

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

Informationen noteras.

SBN § 155

Dnr 2011/115

Delårsbokslut per 2011-04-30

Ärendebeskrivning

Förvaltningschef Kristina Christiansson och ekonom Thorbjörn Berndtsson lämnar en redovisning av delårsbokslut per 2010-04-30.

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

Delårsbokslutet per 2011-04-30 godkänns.

SBN § 156

Information från förvaltningen

Ärendebeskrivning

Förvaltningschef Kristina Christiansson informerar om förvaltningens pågående verksamhet.

- Ett kontorsrum i kommunhuset har eldhärjats.

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

Informationen noteras.

Handläggare:
Miljöchef Maud Wik

SBN § 157

Dnr 2010/1368

Klövedals-Bö 4:17

Ansökan om strandskyddsdispens enligt 7 kap miljöbalken, för att anlägga två spänger och en bro inom fastigheten Klövedals-Bö 1:6

Bakgrund

Fastighetsägaren till Klövedals-Bö 4:17 ansöker om att anlägga två spänger och en bro inom fastigheten Klövedals-Bö 1:6 för att öka framkomligheten till sin egen fastighet.

Ärendet

Fastighetsägaren ansöker om att få anlägga två spänger och en bro för att öka framkomligheten till egen fastighet. Enligt sökanden ska spängerna och bron förankras direkt i berget och därmed behövs ingen ansökan om vattenverksamhet.

Klövedals-Bö 1:6 ägs av Tjörns kommun och det medför att exploateringsavdelningen ska kontaktas.

Miljöavdelningen har varit ute på plats och det finns bryggor fram till fastighetsgränsen Klövedals-Bö 1:6.

Området är klassat som riksintresse för friluftsliv och naturvård.

Miljöavdelningens bedömning och förslag till beslut

Miljöavdelningen bedömer att byggnation av spänger och en bro medför att allmänhetens tillträde inom området ökar. Växt och djurliv kommer inte väsentligt att förändras. Som särskilt skäl anges 7 kap 18§ p 3, miljöbalken för att bevilja dispens.

Miljöavdelningen förslag till beslut är att samhällsbyggnadsnämnden medger dispens för anläggande av två spänger och en bro under förutsättning att upplåtelse av mark sker av exploateringsavdelningen. Förutom detta får spängerna och bron inte på något sätt privatiseras utan skall vara upplåtna för allmänheten.

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

Samhällsbyggnadsnämnden medger dispens för anläggande av två spänger och en bro under förutsättning att upplåtelse av mark sker av exploateringsavdelningen. Spängerna och bron skall vara upplåtna för allmänheten.

Handläggare:
Miljöchef Maud Wik

SBN § 158

Dnr 2011/0306

**Rönnäng 1:583 (fd Rönnäng 1:539)
Remiss från Länsstyrelsen angående planerad vattenverksamhet
i form av en ny pir inom fastigheten Rönnäng 1:583,
länsstyrelsens diarienummer 535-1089-2011**

Ärendebeskrivning

Företaget tillika fastighetsägaren till Rönnäng 1:583 ansöker om att få bygga vågbrytare inom fastigheten. Företaget utför arbeten med blästring och målning av fritidsbåtar. Båtarna ska lägga till vid bryggan som finns inom fastigheten Rönnäng 1:583 för att sedan tas upp av företaget GS Marin. Därefter ska båtarna transporteras till blästringshallen som ligger inom fastigheten Rönnäng 1:556.

Företaget har tidigare fått bygglov för att uppföra en industribyggnad samt en brygga inom fastigheten. Företaget ansöker nu om att bygga en vågbrytare i trä och stålräls.

Enligt sökanden är syftet med vågbrytaren att det ska vara möjligt att lägga till med båtar oavsett väderlek. Företaget påpekar att när vindriktningen är västlig eller sydvästlig medför det svårighet med att lägga till båtar vid nuvarande brygga.

Fastigheten har förvärvats av Tjörns kommun och lantmäteriförrättningen har skett 2011-02-21.

Tidigare beslut

Samhällsbyggnadsnämndens arbetsutskotts beslut 2010-03-29, § 103.

Samhällsbyggnadsnämndens beslut 2010-04-12, § 65, att förorda Länsstyrelsen att avslå ansökan om byggnation av brygga/vågbrytare, då byggnation hindrar möjligheterna att ta iland bojar mm från sjösidan.

Samhällsbyggnadsnämndens beslut 2010-08-30, § 183, att Samhällsbyggnadsnämnden vidhåller sitt beslut 2010-04-12, § 65 rörande vågbrytaren, men anser att bryggan framför sjöboden kan byggas.

Samhällsbyggnadsnämndens beslut 2011-04-29, § 120, att föreslå att Länsstyrelsen avslår begäran om vågbrytare i området.

Miljöavdelningens bedömning och förslag till beslut

Området är enligt plan avsett för hamnändamål. Inom det tänkta området växer det inget ålgräs och botten består av lera.

Forts SBN § 158

Grumlade arbeten ska ske så att marin vegetation och det marina djurlivet skadas minimalt. I övrigt har miljöavdelningen inget att erinra mot denna ansökan under förutsättning att arbetet utförs enligt Länsstyrelsen i Västra Götalands rekommendationer.

Miljöavdelningen föreslår att samhällsbyggnadsnämnden föreslår Länsstyrelsen i Västra Götalands län att bevilja vattenverksamhet för utbyggnad av pir. Detta under förutsättning att inte den marina vegetationen och djurlivet påverkas.

Samhällsbyggnadsnämndens bedömning

Samhällsbyggnadsnämnden bedömer att ytterligare en pir inom fastigheten Rönnäng 1:583 (fd 1:539) innebär en väsentlig försämring ur tillgänglighets-synpunkt för fastighetsägare i området. Samhällsbyggnadsnämnden bedömer även att mångfalden kan förändras vid byggnation av ytterligare en pir inom området eftersom reproduktionen av fisk kan påverkas. En brygga/pir med utformning enligt ansökan tyder mer på fritidsfastighet än verksamhetsfastighet. En brygga/pir enligt ansökan kan innebära att sjön bryter/styrs in mot grannfastigheten och dess uppläggningsplats för pråm. Ett bättre skydd för Rönnäng 1:583 mot grov sjö torde erhållas om piren på grannfastigheten förlängdes med några meter.

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

Samhällsbyggnadsnämnden vidhåller tidigare beslut i ärendet enligt § 120, 2011-04-27.

SBN § 159

Information från miljöavdelningen

Ärendebeskrivning

Miljöchef Maud Wik informerar om avdelningens pågående verksamhet.

- Avdelningen har arbetat med Orust om Stigfjordsprojektet. Broschyr är framtagen.
- Information gavs om spridning av gödsel på åkrar mm.
- Eldningspolicyn kommer att ingå vid uppdatering av de lokala hälsoskyddsföreskrifterna.
- Kontroll av 10 % av hushållens hemkomposter har gjorts. Komposterna sköts olika bra inom Tjörns kommun.

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

Informationen noteras.

SBN § 160

Dnr 2008/55

Beslut om utställning samt godkännande av utställningshandlingar för detaljplan för Hövik 5:1 m fl

Ärendebeskrivning

Rubricerad detaljplan var ute på samråd under juni 2010. Planförslaget har sedan dess reviderats och detaljplanen står nu inför utställning.

Planförslaget

Syftet med planförslaget är att pröva frågan om ca 100 nya bostäder, gemensamhetsytor samt möjlighet till bostadsanknuten verksamhet i centrala Höviknäs.

Planförslaget ligger i centrala Höviksnäs och omfattar totalt cirka 8 hektar. Marken ägs till största del av kommunen Hövik 5:1, och de två privatägda fastigheter Hövik 3:67 och Häggvall 2:16.

Enligt kommunens översiktsplan, ÖP 03 är området markerat som utvecklingsområde för helårsbebyggelse och enligt tätortsstudien för Höviksnäs skall detaljpaneläggning för bostäder föregås av ett planprogram.

Tidigare behandling

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade enligt § 120/2007-06-11 att prioritera ett antal planer varav en kommunal plan i Höviksnäs gavs prioritet 1.1

Samhällsbyggnadsnämndens arbetsutskott beslutade enligt § 47/2008-02-18 att skicka ut detaljplaneprogram för Hövik 5:1 m fl för samråd. Programmet har varit ute på samråd tiden 2008-03-06 – 2008-04-03.

Samhällsbyggnadsnämndens arbetsutskott beslutade enligt § 293/2008-11-24 att föreslå nämnden att godkänna detaljplaneprogram och behovsbedömning MKB för Hövik 5:1 m fl.

Samhällsbyggnadsnämndens beslutade enligt § 223/2008-12-08 att godkänna detaljplaneprogram och behovsbedömning MKB för Hövik 5:1 m fl.

Samhällsbyggnadsnämndens arbetsutskott beslutade enligt § 152/2010-05-03 att föreslå samhällsbyggnadsnämnden att godkänna programsamrådsredogörelsen för Hövik 5:1 m.fl.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade enligt § 93/2010-05-17 att samråd skulle ske över Hövik 5:1 m fl.

Forts SBN § 160

Samhällsbyggnadsnämndens arbetsutskott beslutar enligt AU § 377 2010-11-29 att godkänns samrådsredogörelse för Hövik 5:1 m fl.

Samhällsbyggnadsnämndens bedömning

Denna plan får stor påverkan på barn och ungas situation ur säkerhetspunkt. Trygghetsaspekten i utemiljöer måste beaktas ur barnperspektivet. Berörda barns synpunkter måste efter mognadsgrad efterhöras.

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

Samhällsbyggnadsnämnden godkänner utställningshandlingarna och godkänner att planen skickas på utställning under perioden 2011-06-09 - 2011-07-15.

Handläggare: Emma Bönnestig

NN
NN
NN

SBN § 161

Dnr 2011/0006

Hammar 1:16

Ansökan om förhandsbesked för uppförande av bostadshus

Planförutsättningar

Aktuell plats är belägen utanför detaljplanelagt område.

Aktuellt område är i kommunens översiktsplan (ÖP-03) betecknat RK 5 (Hjälteby-Röd).

Aktuellt område är i kommunens kulturminnesvårdsprogram utpekad som särskilt värdefullt ur kulturmiljösynpunkt.

Ärendebeskrivning

I kommunens översiktsplan från 2003 (ÖP-03) står följande om Hjälteby-Röd (RK5). "Gammal bebyggelse och kulturlandskap med lämningar från förhistorisk tid. Komplettering av bebyggelsen måste ska med största hänsyn till den befintliga"

Byggavdelningens synpunkter och förslag till beslut

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

Samhällsbyggnadsnämndens bedömning

Samhällsbyggnadsnämnden instämmer i byggavdelningens synpunkter och förslag till beslut.

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

- 1 Ärendet ska prövas vidare
- 2 Avloppsfrågan ska prövas av miljöavdelningen
- 3 Möjlighet att förse bostadshuset med vatten av tillräcklig mängd och kvalitet ska redovisas/utredas
- 4 Ärendet remitteras till berörda grannar/fastighetsägare, länsmuseet och ev. andra berörda instanser

Forts SBN § 161

5 Följande information lämnas i ärendet:

- Detta beslut är endast ett delbeslut där ytterligare beslutsunderlag inhämtas
- I den fortsatta prövningen avgörs om positivt förhandsbesked ska meddelas eller om ansökan ska avslås
- Om det inte inkommer erinringar mot ansökan sker den fortsatta prövningen på delegation.

Handläggare: Emma Bönnestig

NN

NN

NN

SBN § 162

Dnr 2011/0203

Gläshed 1:9

Ansökan om förhandsbesked för uppförande av bostadshus

Planförutsättningar

Aktuell plats är belägen utanför detaljplanelagt område.

Aktuellt område är i kommunens översiktsplan (ÖP 03) betecknat RN 19 (Valberget).

Ärendebeskrivning

Allmänt

Tjörn är belägen inom en expansiv tätortsregion. Läget vid havet gör att efterfrågan på mark för olika anspråk är stor.

Tjörn har en begränsad yta och en känslig landskapsbild. Såväl landskap som bebyggelse har ofta stora värden ur kulturhistorisk synpunkt.

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

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

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

Forts SBN § 162

Enligt 2 kap plan- och bygglagen ska planläggning och prövning av bygglov och förhandsbesked ske, så att en från allmän synpunkt lämplig utveckling främjas. Mark- och vattenområden ska användas för det ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov.

Vidare stadgas bland annat att bebyggelse ska lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till bland annat möjligheterna att ordna trafik, vattenförsörjning och avlopp samt annan samhällsservice. Om föreslaget husläge inte berättigar till skolskjuts är det viktigt att vägen till skolan är trafiksäker.

Enligt 3 kap plan- och bygglagen ska byggnader bland annat placeras och utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbild och till natur- och kulturvärdena på platsen.

Enligt 5 kap plan- och bygglagen ska prövning av markens lämplighet för bebyggelse och reglering av bebyggelsemiljöns utformning ske genom detaljplan. Bland annat vid ny sammanhållen bebyggelse och ny enstaka byggnad som ska förläggas inom ett område, där det råder stor efterfrågan på mark för olika anspråk. Prövning av markens lämplighet för ny bebyggelse ska därför ske genom detaljplan inom kommunen. Möjlighet till undantag finns för enstaka byggnad, bland annat om bygglovet avser bebyggelse med anknytning till verksamhet på platsen.

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

Specifikt för ärendet

Sökanden har i ansökan daterad 2011-02-28 närmare redovisat skälen bakom ansökan.

I kommunens översiktsplan (ÖP-03) står det om Valberget (RN19) följande. ”Naturskönt område med mäktiga bergsformationer och betade kulturmarker. Området har stort värde för friluftslivet... Kommunen är beredd att medverka till ett förordnande som naturreservat enl. MB 7:4 och kommer ej att medge ny bebyggelse utan särskilda skäl.”

Byggavdelningens synpunkter och förslag till beslut

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

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

Forts SBN § 162

Aktuell plats bedöms olämplig att ta i anspråk för bebyggelse.

Kraven i 2 kap 1 och 2 § samt 3 kap 1 § plan- och bygglagen bedöms inte uppfyllas.

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

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

Förutsättningarna i 8 kap 12 § plan - och bygglagen för att meddela positivt förhandsbesked eller bevilja bygglov bedöms inte uppfyllas. Ansökan bör därför avslås.

Samhällsbyggnadsnämndens bedömning

Samhällsbyggnadsnämnden instämmer i byggavdelningens synpunkter att den föreslagna placeringen av bostadshus inte är lämplig. Sökande ska beredas tillfälle att inkomma med förslag på annan placering som är bättre anpassad till landskapsbilden och naturvärdena. En ny placering av bostadshuset bör även ligga närmare befintlig bebyggelse.

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

Ärendet återremitteras till plan- och byggavdelningen för vidare utredning.

Handläggare: Emma Bönnestig

NN
NN
NN

SBN § 163

Dnr 2011/0144

Olsnäs 1:24 (1)

Ansökan om förhandsbesked för uppförande av bostadshus

Planförutsättningar

Aktuell plats är belägen utanför detaljplanelagt område.

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

Ärendebeskrivning

Allmänt

Tjörn är belägen inom en expansiv tätortsregion. Läget vid havet gör att efterfrågan på mark för olika anspråk är stor.

Tjörn har en begränsad yta och en känslig landskapsbild. Såväl landskap som bebyggelse har ofta stora värden ur kulturhistorisk synpunkt.

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

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

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

Forts SBN § 163

Enligt 2 kap plan- och bygglagen ska planläggning och prövning av bygglov och förhandsbesked ske, så att en från allmän synpunkt lämplig utveckling främjas. Mark- och vattenområden ska användas för det ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov.

Vidare stadgas bland annat att bebyggelse ska lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till bland annat möjligheterna att ordna trafik, vattenförsörjning och avlopp samt annan samhällsservice. Om föreslaget husläge inte berättigar till skolskjuts är det viktigt att vägen till skolan är trafiksäker.

Enligt 3 kap plan- och bygglagen ska byggnader bland annat placeras och utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbild och till natur- och kulturvärdena på platsen.

Enligt 5 kap plan- och bygglagen ska prövning av markens lämplighet för bebyggelse och reglering av bebyggelsemiljöns utformning ske genom detaljplan. Bland annat vid ny sammanhållen bebyggelse och ny enstaka byggnad som ska förläggas inom ett område, där det råder stor efterfrågan på mark för olika anspråk. Prövning av markens lämplighet för ny bebyggelse ska därför ske genom detaljplan inom kommunen. Möjlighet till undantag finns för enstaka byggnad, bland annat om bygglovet avser bebyggelse med anknytning till verksamhet på platsen.

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

Specifikt för ärendet

Sökanden har i ansökan daterad 2011-02-08 närmare redovisat skälen bakom ansökan.

Byggavdelningens synpunkter och förslag till beslut

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

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

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

Förutsättningarna i 8 kap 12 § plan- och bygglagen för att meddela positivt förhandsbesked eller bevilja bygglov bedöms inte uppfyllas. Ansökan bör därför avslås.

Forts SBN § 163

Samhällsbyggnadsnämndens bedömning

Samhällsbyggnadsnämnden bedömer att ärendet kan prövas vidare.

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

1. Ärendet ska prövas vidare.
2. Avloppsfrågan ska lösas gemensamt för de förhandsbesked som berör fastigheten Olsnäs 1:24 och ska prövas av miljöavdelningen.
3. Möjlighet att förse bostadshuset med vatten av tillräcklig mängd och kvalitet ska redovisas/utredas
4. Ärendet remitteras till berörda grannar/fastighetsägare, läns museet och ev. andra berörda instanser
5. Följande information lämnas i ärendet:
 - Detta beslut är endast ett delbeslut där ytterligare beslutsunderlag inhämtas.
 - I den fortsatta prövningen avgörs om positivt förhandsbesked ska meddelas eller om ansökan ska avslås
 - Om det inte inkommer erinringar mot ansökan sker den fortsatta prövningen på delegation.

Handläggare: Emma Bönnevig

NN
NN
NN

SBN § 164

Dnr 2011/0145

Olsnäs 1:24 (2)

Ansökan om förhandsbesked för uppförande av bostadshus

Planförutsättningar

Aktuell plats är belägen utanför detaljplanelagt område.

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

Ärendebeskrivning

Allmänt

Tjörn är belägen inom en expansiv tätortsregion. Läget vid havet gör att efterfrågan på mark för olika anspråk är stor.

Tjörn har en begränsad yta och en känslig landskapsbild. Såväl landskap som bebyggelse har ofta stora värden ur kulturhistorisk synpunkt.

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

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

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

Forts SBN § 164

Enligt 2 kap plan- och bygglagen ska planläggning och prövning av bygglov och förhandsbesked ske, så att en från allmän synpunkt lämplig utveckling främjas. Mark- och vattenområden ska användas för det ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov.

Vidare stadgas bland annat att bebyggelse ska lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till bland annat möjligheterna att ordna trafik, vattenförsörjning och avlopp samt annan samhällsservice. Om föreslaget husläge inte berättigar till skolskjuts är det viktigt att vägen till skolan är trafiksäker.

Enligt 3 kap plan- och bygglagen ska byggnader bland annat placeras och utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbild och till natur- och kulturvärdena på platsen.

Enligt 5 kap plan- och bygglagen ska prövning av markens lämplighet för bebyggelse och reglering av bebyggelsemiljöns utformning ske genom detaljplan. Bland annat vid ny sammanhållen bebyggelse och ny enstaka byggnad som ska förläggas inom ett område, där det råder stor efterfrågan på mark för olika anspråk. Prövning av markens lämplighet för ny bebyggelse ska därför ske genom detaljplan inom kommunen. Möjlighet till undantag finns för enstaka byggnad, bland annat om bygglovet avser bebyggelse med anknytning till verksamhet på platsen.

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

Specifikt för ärendet

Sökanden har i ansökan daterad 2011-02-08 närmare redovisat skälen bakom ansökan.

Byggavdelningens synpunkter och förslag till beslut

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

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

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

Förutsättningarna i 8 kap 12 § plan- och bygglagen för att meddela positivt förhandsbesked eller bevilja bygglov bedöms inte uppfyllas. Ansökan bör därför avslås.

Forts SBN § 164

Samhällsbyggnadsnämndens bedömning

Samhällsbyggnadsnämnden bedömer att ärendet kan prövas vidare.

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

1. Ärendet ska prövas vidare.
2. Avloppsfrågan ska lösas gemensamt för de förhandsbesked som berör fastigheten Olsnäs 1:24 och ska prövas av miljöavdelningen.
3. Möjlighet att förse bostadshuset med vatten av tillräcklig mängd och kvalitet ska redovisas/utredas
4. Ärendet remitteras till berörda grannar/fastighetsägare, läns museet och ev. andra berörda instanser
5. Följande information lämnas i ärendet:
 - Detta beslut är endast ett delbeslut där ytterligare beslutsunderlag inhämtas.
 - I den fortsatta prövningen avgörs om positivt förhandsbesked ska meddelas eller om ansökan ska avslås
 - Om det inte inkommer erinringar mot ansökan sker den fortsatta prövningen på delegation.

Handläggare: Emma Bönnevig

NN
NN
NN

SBN § 165

Dnr 2011/0145

Olsnäs 1:24 (3)

Ansökan om förhandsbesked för uppförande av bostadshus

Planförutsättningar

Aktuell plats är belägen utanför detaljplanelagt område.

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

Ärendebeskrivning

Allmänt

Tjörn är belägen inom en expansiv tätortsregion. Läget vid havet gör att efterfrågan på mark för olika anspråk är stor.

Tjörn har en begränsad yta och en känslig landskapsbild. Såväl landskap som bebyggelse har ofta stora värden ur kulturhistorisk synpunkt.

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

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

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

Forts SBN § 165

Enligt 2 kap plan- och bygglagen ska planläggning och prövning av bygglov och förhandsbesked ske, så att en från allmän synpunkt lämplig utveckling främjas. Mark- och vattenområden ska användas för det ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov.

Vidare stadgas bland annat att bebyggelse ska lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till bland annat möjligheterna att ordna trafik, vattenförsörjning och avlopp samt annan samhällsservice. Om föreslaget husläge inte berättigar till skolskjuts är det viktigt att vägen till skolan är trafiksäker.

Enligt 3 kap plan- och bygglagen ska byggnader bland annat placeras och utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbild och till natur- och kulturvärdena på platsen.

Enligt 5 kap plan- och bygglagen ska prövning av markens lämplighet för bebyggelse och reglering av bebyggelsemiljöns utformning ske genom detaljplan. Bland annat vid ny sammanhållen bebyggelse och ny enstaka byggnad som ska förläggas inom ett område, där det råder stor efterfrågan på mark för olika anspråk. Prövning av markens lämplighet för ny bebyggelse ska därför ske genom detaljplan inom kommunen. Möjlighet till undantag finns för enstaka byggnad, bland annat om bygglovet avser bebyggelse med anknytning till verksamhet på platsen.

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

Specifikt för ärendet

Sökanden har i ansökan daterad 2011-02-08 närmare redovisat skälen bakom ansökan.

Byggavdelningens synpunkter och förslag till beslut

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

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

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

Förutsättningarna i 8 kap 12 § plan - och bygglagen för att meddela positivt förhandsbesked eller bevilja bygglov bedöms inte uppfyllas. Ansökan bör därför avslås.

Forts SBN § 165

Samhällsbyggnadsnämndens bedömning

Samhällsbyggnadsnämnden bedömer att ärendet kan prövas vidare.

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

1. Ärendet ska prövas vidare.
2. Avloppsfrågan ska lösas gemensamt för de förhandsbesked som berör fastigheten Olsnäs 1:24 och ska prövas av miljöavdelningen.
3. Möjlighet att förse bostadshuset med vatten av tillräcklig mängd och kvalitet ska redovisas/utredas
4. Ärendet remitteras till berörda grannar/fastighetsägare, läns museet och ev. andra berörda instanser
5. Följande information lämnas i ärendet:
 - Detta beslut är endast ett delbeslut där ytterligare beslutsunderlag inhämtas.
 - I den fortsatta prövningen avgörs om positivt förhandsbesked ska meddelas eller om ansökan ska avslås
 - Om det inte inkommer erinringar mot ansökan sker den fortsatta prövningen på delegation.

Handläggare: Emma Bönnestig

NN

NN

NN

SBN § 166

Dnr 2011/0429

Sibräcka 1:4 (1)

Ansökan om förhandsbesked för uppförande av bostadshus

Planförutsättningar

Aktuell plats är belägen utanför detaljplanelagt område.

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

Ärendebeskrivning

Allmänt

Tjörn är belägen inom en expansiv tätortsregion. Läget vid havet gör att efterfrågan på mark för olika anspråk är stor.

Tjörn har en begränsad yta och en känslig landskapsbild. Såväl landskap som bebyggelse har ofta stora värden ur kulturhistorisk synpunkt.

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

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

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

Forts SBN § 166

Enligt 2 kap plan- och bygglagen ska planläggning och prövning av bygglov och förhandsbesked ske, så att en från allmän synpunkt lämplig utveckling främjas. Mark- och vattenområden ska användas för det ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov.

Vidare stadgas bland annat att bebyggelse ska lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till bland annat möjligheterna att ordna trafik, vattenförsörjning och avlopp samt annan samhällsservice. Om föreslaget husläge inte berättigar till skolskjuts är det viktigt att vägen till skolan är trafiksäker.

Enligt 3 kap plan- och bygglagen ska byggnader bland annat placeras och utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbild och till natur- och kulturvärdena på platsen.

Enligt 5 kap plan- och bygglagen ska prövning av markens lämplighet för bebyggelse och reglering av bebyggelsemiljöns utformning ske genom detaljplan. Bland annat vid ny sammanhållen bebyggelse och ny enstaka byggnad som ska förläggas inom ett område, där det råder stor efterfrågan på mark för olika anspråk. Prövning av markens lämplighet för ny bebyggelse ska därför ske genom detaljplan inom kommunen. Möjlighet till undantag finns för enstaka byggnad, bland annat om bygglovet avser bebyggelse med anknytning till verksamhet på platsen.

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

Specifikt för ärendet

Sökanden har i ansökan daterad 2011-03-31 inte närmare redovisat skälen bakom ansökan.

Byggavdelningens synpunkter och förslag till beslut

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

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

Aktuell plats bedöms olämplig att ta i anspråk för bebyggelse.

Kraven i 2 kap 1 och 2 § samt 3 kap 1 § plan- och bygglagen bedöms inte uppfyllas.

Föreslagen lokalisering står i strid mot översiktsplanens riktlinjer.

Forts SBN § 166

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

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

Förutsättningarna i 8 kap 12 § plan - och bygglagen för att meddela positivt förhandsbesked eller bevilja bygglov bedöms inte uppfyllas. Ansökan bör därför avslås.

Samhällsbyggnadsnämndens bedömning

Samhällsbyggnadsnämnden instämmer i byggavdelningens synpunkter och förslag till beslut.

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

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

Detta beslut kan överklagas hos länsstyrelsen, se bilagd skrivelse.

Delgivning: NN

Handläggare: Emma Bönnestig

NN
NN
NN

SBN § 167

Dnr 2011/0429

Sibräcka 1:4 (2)

Ansökan om förhandsbesked för uppförande av bostadshus

Planförutsättningar

Aktuell plats är belägen utanför detaljplanelagt område.

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

Ärendebeskrivning

Allmänt

Tjörn är belägen inom en expansiv tätortsregion. Läget vid havet gör att efterfrågan på mark för olika anspråk är stor.

Tjörn har en begränsad yta och en känslig landskapsbild. Såväl landskap som bebyggelse har ofta stora värden ur kulturhistorisk synpunkt.

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

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

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

Forts SBN § 167

Enligt 2 kap plan- och bygglagen ska planläggning och prövning av bygglov och förhandsbesked ske, så att en från allmän synpunkt lämplig utveckling främjas. Mark- och vattenområden ska användas för det ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov.

Vidare stadgas bland annat att bebyggelse ska lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till bland annat möjligheterna att ordna trafik, vattenförsörjning och avlopp samt annan samhällsservice. Om föreslaget husläge inte berättigar till skolskjuts är det viktigt att vägen till skolan är trafiksäker.

Enligt 3 kap plan- och bygglagen ska byggnader bland annat placeras och utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbild och till natur- och kulturvärdena på platsen.

Enligt 5 kap plan- och bygglagen ska prövning av markens lämplighet för bebyggelse och reglering av bebyggelsemiljöns utformning ske genom detaljplan. Bland annat vid ny sammanhållen bebyggelse och ny enstaka byggnad som ska förläggas inom ett område, där det råder stor efterfrågan på mark för olika anspråk. Prövning av markens lämplighet för ny bebyggelse ska därför ske genom detaljplan inom kommunen. Möjlighet till undantag finns för enstaka byggnad, bland annat om bygglovet avser bebyggelse med anknytning till verksamhet på platsen.

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

Specifikt för ärendet

Sökanden har i ansökan daterad 2011-03-31 inte närmare redovisat skälen bakom ansökan.

Byggavdelningens synpunkter och förslag till beslut

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

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

Aktuell plats bedöms olämplig att ta i anspråk för bebyggelse.

Kraven i 2 kap 1 och 2 § samt 3 kap 1 § plan- och bygglagen bedöms inte uppfyllas.

Föreslagen lokalisering står i strid mot översiktsplanens riktlinjer.

Forts SBN § 167

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

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

Förutsättningarna i 8 kap 12 § plan - och bygglagen för att meddela positivt förhandsbesked eller bevilja bygglov bedöms inte uppfyllas. Ansökan bör därför avslås.

Samhällsbyggnadsnämndens bedömning

Samhällsbyggnadsnämnden instämmer i byggavdelningens synpunkter och förslag till beslut.

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

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

Detta beslut kan överklagas hos länsstyrelsen, se bilagd skrivelse.

Delgivning: NN

Handläggare: Lars-Erik Feuk

NN
NN
NN

SBN § 168

Dnr 2010/1717

Fjälebro 5:1

Ansökan om förhandsbesked för uppförande av bostadshus

Planförutsättningar

Aktuell plats är belägen dels inom fastställd detaljplan för Fjälebro 2:16 (1089) och dels utanför planlagt område.

Det område som är beläget utanför planlagt område är i kommunens översiktsplan (ÖP 03) redovisat som RN 2 (natur och friluftsliv, ej inom Stigfjordens naturreservat).

Tidigare behandling

Samhällsbyggnadsnämndens arbetsutskott har enligt § BD 356/2008-11-10 beslutat att meddela positivt förhandsbesked för lokalisering av bostadshus.

Ärendebeskrivning

Sökanden har i förnyad ansökan daterad 2010-12-28 inte närmare redovisat skälen bakom ansökan.

Ärendet har prövats vidare med inhämtande av beslutsunderlag.

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

Byggavdelningens synpunkter och förslag till beslut

Kraven i 3 kap 2 § plan- och bygglagen bedöms uppfyllas. Även i övrigt bedöms kraven i plan- och bygglagen uppfyllas.

Förutsättningarna i 8 kap 12 § för meddelande av förhandsbesked utanför detaljplan bedöms uppfyllas.

Med stöd av 8 kap 34 § PBL bedöms förhandsbesked kunna meddelas för lokalisering av bostadshus på aktuell plats.

Samhällsbyggnadsnämndens bedömning

Samhällsbyggnadsnämnden instämmer i byggavdelningens synpunkter och förslag till beslut.

Forts SBN § 168

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

- 1 Positivt förhandsbesked meddelas för lokalisering av bostadshus
- 2 Byggnaden bör ges traditionell volym med ljusmålade (helst vita) träfasader och tak beläggas med matt röda takpannor
- 3 Ansökan om bygglov ska inlämnas till samhällsbyggnadsnämnden inom två år, dock senast 2013-05-18.
- 4 Byggnadsarbeten får inte påbörjas utan gällande bygglov
- 5 Vatten av tillräcklig mängd och kvalité ska styrkas innan bygglov kan beviljas.

Handläggare: Lars-Erik Feuk

NN

NN

NN

SBN § 169

Dnr 2011-0036

Klövedals-Bö 2:9

Ansökan om förhandsbesked för uppförande av bostadshus

Planförutsättningar

Aktuell plats är belägen utanför detaljplanelagt område.

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

Ärendebeskrivning

Sökanden har i ansökan daterad 2011-01-19 inte närmare redovisat skälen bakom ansökan.

Byggavdelningens synpunkter och förslag till beslut

Föreslagen placering är ett naturligt komplement till befintlig bebyggelse. Ärendet föreslås därför prövas vidare.

Samhällsbyggnadsnämndens bedömning

Samhällsbyggnadsnämnden instämmer i byggavdelningens synpunkter och förslag till beslut.

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

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

Handläggare: Lars-Erik Feuk

NN
NN
NN

SBN § 170

Dnr 2010/1217

Toröd 1:16

Ansökan om förhandsbesked för uppförande av bostadshus

Planförutsättningar

Aktuell plats är belägen utanför detaljplanelagt område.

Aktuellt område är i kommunens översiktsplan (ÖP 03) redovisat som riksintresse för naturvård och friluftsliv inom Stigfjordenområdet (RN2).

Tidigare behandling

Samhällsbyggnadsnämndens arbetsutskott har enligt § 402/2010-11-29 beslutat att ärendet prövas vidare.

Ärendebeskrivning

Sökanden har i ansökan daterad 2010-08-25 närmare redovisat skälen bakom ansökan.

I översiktsplanens rekommendationer anges för RN2, vilket innebär att kommunen vill bevara det nuvarande landskapet. Kommunen kommer inte att medverka till ytterligare bebyggelse, med undantag av mindre anläggning som främjar det rörliga friluftslivet samt byggnader med anknytning till nuvarande markanvändning.

Ärendet har prövats vidare med inhämtande av beslutsunderlag.

Bohusläns museum har i yttrande daterat 2011-01-11 inget att erinra.

Tjörns naturskyddsförening har i yttrande daterat 2011-01-05 erinringar.

Miljöavdelningen har i tjänsteutlåtande daterat 2011-01-13 inget att erinra.

Toröd-Kyrkofjälls vägförening har i yttrande daterat 2011-03-22 inget att erinra.

Det noteras, att det i angränsande detaljplan redovisas en väganslutning, som förutsätter dragning av ny vägsträckning på eller i direkt anslutning till den mark som avses bebyggas.

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

Forts SBN § 170

Byggavdelningens synpunkter och förslag till beslut

Om den vägdragning, som förutsätts i angränsande detaljplan, avses genomföras i framtiden bedöms föreslagen placering av bostadshus olämplig.

Toröd-Kyrkofjälls vägförening har dock inget att erinran, vilket måste tolkas som, att denna vägdragning inte är aktuell att genomföras.

Under den förutsättningen bör redovisad vänganslutning i intilliggande detaljplan inte utgöra hinder mot föreslaget husläge.

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

Kraven i 3 kap 2 § plan- och bygglagen bedöms uppfyllas. Även i övrigt bedöms kraven i plan- och bygglagen uppfyllas.

Förutsättningarna i 8 kap 12 § för meddelande av förhandsbesked utanför detaljplan bedöms uppfyllas.

Med stöd av 8 kap 34 § PBL bedöms förhandsbesked kunna meddelas för lokalisering av bostadshus på aktuell plats.

Samhällsbyggnadsnämndens bedömning

Samhällsbyggnadsnämnden instämmer i byggavdelningens synpunkter och förslag till beslut.

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

- 1 Positivt förhandsbesked meddelas för lokalisering av bostadshus
- 2 Byggnaden bör ges traditionell volym med ljusmålade (helst vita) träfasader och tak beläggas med matt röda takpannor
- 3 Ansökan om bygglov ska inlämnas till samhällsbyggnadsnämnden inom två år, dock senast 2013-05-18.
- 4 Byggnadsarbeten får inte påbörjas utan gällande bygglov
- 5 Vatten av tillräcklig mängd och kvalitet ska styrkas innan bygglov kan beviljas.

Handläggare:

Bygglovshandläggare Emma Bönnestig

NN

NN

NN

SBN § 171

Dnr 2010/1709

Lilla Askerön 1:10

Ansökan om förhandsbesked för uppförande av bostadshus

Tidigare behandling

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade enligt § 131/2011-04-27 att ärendet utgår.

Planförutsättningar

Aktuell plats är belägen utanför detaljplanelagt område.

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

Ärendebeskrivning

Allmänt

Tjörn är belägen inom en expansiv tätortsregion. Läget vid havet gör att efterfrågan på mark för olika anspråk är stor.

Tjörn har en begränsad yta och en känslig landskapsbild. Såväl landskap som bebyggelse har ofta stora värden ur kulturhistorisk synpunkt.

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

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

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

Forts SBN § 171

Enligt 2 kap plan- och bygglagen ska planläggning och prövning av bygglov och förhandsbesked ske, så att en från allmän synpunkt lämplig utveckling främjas. Mark- och vattenområden ska användas för det ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov.

Vidare stadgas bland annat att bebyggelse ska lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till bland annat möjligheterna att ordna trafik, vattenförsörjning och avlopp samt annan samhällsservice. Om föreslaget husläge inte berättigar till skolskjuts är det viktigt att vägen till skolan är trafiksäker.

Enligt 3 kap plan- och bygglagen ska byggnader bland annat placeras och utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbild och till natur- och kulturvärdena på platsen.

Enligt 5 kap plan- och bygglagen ska prövning av markens lämplighet för bebyggelse och reglering av bebyggelsemiljöns utformning ske genom detaljplan. Bland annat vid ny sammanhållen bebyggelse och ny enstaka byggnad som ska förläggas inom ett område, där det råder stor efterfrågan på mark för olika anspråk. Prövning av markens lämplighet för ny bebyggelse ska därför ske genom detaljplan inom kommunen. Möjlighet till undantag finns för enstaka byggnad, bland annat om bygglovet avser bebyggelse med anknytning till verksamhet på platsen.

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

Specifikt för ärendet

Sökanden har i ansökan daterad 2010-12-20 närmare redovisat skälen bakom ansökan.

Jäv

Håkan Bergstam (M) anmäler jäv och lämnar lokalen under ärendets gång.
Daniel Magnusson (M) går in som ersättare.

Samhällsbyggnadsnämndens bedömning

Skälen bakom ansökan godtas. I detta fall bedöms det finnas skäl att medge undantag från kravet på detaljplan.

Forts SBN § 171

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

1. Ärendet ska prövas vidare.
2. Avloppsfrågan ska prövas av miljöavdelningen.
3. Ärendet remitteras till berörda grannar/fastighetsägare, Länsmuseet och eventuellt andra berörda instanser.
4. Följande information lämnas i ärendet:
 - Detta beslut är endast ett delbeslut där ytterligare beslutsunderlag inhämtas.
 - I den fortsatta prövningen avgörs om positivt förhandsbesked ska meddelas eller om ansökan ska avslås.
 - Om det inte inkommer erinringar mot ansökan, sker den fortsatta prövningen på delegation.

Handläggare: Emma Bönnestig

NN
NN
NN

SBN § 172

Dnr 2008/0032-3

Flatholmen 1:30

Ansökan om strandskyddsdispens för uppförande av förråd (ersättningsbyggnad)

Planförutsättningar

Aktuell plats är belägen utanför detaljplanelagt område inom samlad bebyggelse.

I kommunens översiktsplan (ÖP03) är aktuellt område betecknat RK 21, för kulturmiljövården värdefullt område och RN1, strandnära område.

För området gäller riksintresse för friluftslivet (FO3).

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

Flatholmen är utpekad som särskilt värdefull kulturmiljö i kommunens kulturminnesvårdsprogram.

Tidigare behandling

Ärendet har återremitterats till byggavdelningen för vidare utredning enligt samhällsbyggnadsnämndens beslut § 32/2011-01-25.

Ärendebeskrivning

Ägaren till fastigheten Flatholmen 1:30 ansöker om bygglov för att ersätta ett befintligt förråd i strandnära läge med en ny byggnad, av sökande kallad sjöbod. Det befintliga förrådet ägs inte av sökande.

Det aktuella förrådet är ett av tre förråd som ligger tätt tillsammans på Flatholmens östra sida. Förrådet är ålderdomligt och har inte förändrats nämnvärt från sitt ursprung. Det har ett högt kulturhistoriskt värde. Förrådet står delvis i vatten och har brygga.

Det noteras att ett nytt förråd utöver strandskyddsdispens behöver bygglov. Bygglovet prövas i ett separat ärende.

Miljöavdelningen har yttrat sig i ett tjänsteutlåtande daterat 2010-09-24.

Forts SBN § 172

Flatholmen ligger inom riksintresse för friluftslivet och ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada natur- och kulturmiljön.

Flatholmen är ett gammalt fiskeläge med välbevarad bebyggelse. Enligt översiktsplanen medges ingen ny bebyggelse. Om- och tillbyggnader ska ske med stor hänsyn till den befintliga miljön.

Strandskyddets syfte är att långsiktigt trygga allmänhetens tillgång till strandområden samt att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet. (7 kap 13 § MB)

Inom ett strandskyddsområde byggnaders användning ändras eller andra anläggning eller anordningar utförs, om det hindrar eller avhåller allmänheten att beträda ett område där den annars skulle ha fått färdas fritt. (7 kap 15 § punkt 3.)

En sjöbod är en enkel, oisolerad förrådsbyggnad, placerad i ett strandnära läge och avsedd för förvaring av båtillbehör och fiskeredskap.

Byggavdelningens synpunkter och förslag till beslut

Den nya byggnaden är en ersättningsbyggnad och avses användas som förråd. Ny mark tas inte i anspråk.

Som särskilda skäl för meddelande av strandskyddsdispens hänvisas till att marken redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften (7 kap 18 c § 1 st 1 punkten miljöbalken).

Byggavdelningen föreslår samhällsbyggnadsnämnden besluta:

1. Strandskyddsdispens beviljas med stöd av 7 kap 18b § miljöbalken.
2. Som villkor meddelas:
 - Förrådet ska utgöra ett oisolerat kallförråd för förvaring av båtillbehör och fiskeredskap. Glasade dörrpartier, paneler, parkett eller inredning som kan hänföras till fritidsboende får inte utföras. Boden får inte heller användas på ett sådant sätt att den kan uppfattas som fritidsbostad och därigenom avhålla allmänheten från att röra sig fritt i området.
 - Fönster får endast placeras i norra och östra fasaderna, enligt ritning daterad 2009-12-14. Fönster får inte placeras i västra gaveln.
 - Det nya förrådet får inte bli högre än de två intilliggande förråden.
 - Vatten och avlopp får inte dras in i förrådet
 - Som tomt räknas den yta förrådet upptar. Övrig mark och brygga ska vara allemansrättsligt tillgängliga. Plank, staket, eller grindar får inte anordnas.

Forts SBN § 172

3. Som särskilda skäl hänvisas till 7 kap 18c § 1 st 1 punkten miljöbalken.
4. Syftet med strandskyddet bedöms inte påverkas.
5. Djur- och växtlivet bedöms inte påverkas.
6. Allmänhetens tillgång till strandområdet bedöms inte försämrats.
7. Som tomtplats får endast den yta som sjöboden upptar tas i anspråk.
8. Som föreskrift meddelas:
 - Fasaderna ska utföras som stående träpanel och målas med röd slamfärg.
 - Takets ska beläggas med röda tegelpannor.

Upplysningsvis informeras om att allt arbeten som utförs i vatten, så kallad vattenverksamhet, kräver dispens från Länsstyrelsen i Västra Götalands län.

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

Ärendet utgår.

Handläggare: Emma Bönnevig

NN
NN
NN

SBN § 173

Dnr 2008/0032-3

Flatholmen 1:30
Ansökan om bygglov för uppförande av förråd
(ersättningsbyggnad)

Planförutsättningar

Aktuell plats är belägen utanför detaljplanelagt område inom samlad bebyggelse.

I kommunens översiktsplan (ÖP03) är aktuellt område betecknat RK 21, för kulturmiljövården värdefullt område och RN1, strandnära område.

För området gäller riksintresse för friluftslivet (FO3).

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

Flatholmen är utpekad som särskilt värdefull kulturmiljö i kommunens kulturminnesvårdsprogram.

Tidigare behandling

Ärendet har återremitterats till byggavdelningen för vidare utredning enligt samhällsbyggnadsnämndens beslut § 33/2011-01-25.

Ärendebeskrivning

Ägaren till fastigheten Flatholmen 1:30 ansöker om bygglov för att ersätta ett befintligt förråd i strandnära läge med en ny byggnad, av sökande kallad sjöbod. Det befintliga förrådet ägs inte av sökande.

Det aktuella förrådet är ett av tre förråd som ligger tätt tillsammans på Flatholmens östra sida. Förrådet är ålderdomligt och har inte förändrats nämnvärt från sitt ursprung. Det har ett högt kulturhistoriskt värde. Förrådet står delvis i vatten och till förrådet hör en brygga.

Advokat Lars-Erik Olsson har som ombud för ägarna till förrådet i skrivelse daterad 2010-05-06 erinringar.

Forts SBN § 173

Berörda grannar har beretts tillfälle att yttra sig över ansökan. Ägarna till Flatholmen 1:23 har i skrivelse daterad 2010-05-14 erinringar.

Sökande har i skrivelse daterad 2010-09-15 kommenterat erinringarna.

Det noteras att ett nytt förråd utöver bygglov behöver strandskyddsdispens. Strandskyddsdispensen prövas i ett separat ärende.

Flatholmen ligger inom riksintresse för friluftslivet och ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada natur- och kulturmiljön.

Flatholmen är ett gammalt fiskeläge med välbevarad bebyggelse. Enligt översiktsplanen medges ingen ny bebyggelse. Om- och tillbyggnader ska ske med stor hänsyn till den befintliga miljön.

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

En sjöbod är en enkel, oisolerad förrådsbyggnad, placerad i ett strandnära läge och avsedd för förvaring av båttillbehör och fiskeredskap. För att fukt ska kunna torka ut byggs av tradition sjöbodar med luftiga golv-, vägg- och takkonstruktioner.

Byggavdelningens synpunkter och förslag till beslut

Förrådet har stor betydelse för upplevelsen och förståelsen av den värdefulla kulturmiljön på Flatholmen. Det befintliga förrådet har ett högt kulturhistoriskt värde. En ny förrådsbyggnad kan inte tillskrivas samma värden men blir viktig för att inte skapa en lakun (ett hålrum) i en värdefull bebyggelsemiljö. Det finns därför skäl att bevilja bygglov för en ersättningsbyggnad.

Byggnaden bedöms inte medföra fara eller olägenhet för omgivningen. Därmed uppfylls kraven i 3 kap 2 § plan- och bygglagen.

De förutsättningar, som anges i 8 kap 11 § plan- och bygglagen för att bevilja bygglov, uppfylls.

Forts SBN § 173

Byggavdelningen föreslår samhällsbyggnadsnämnden besluta:

1. Bygglov beviljas
2. Som villkor meddelas följande:
 - Förrådet ska utgöra ett oisolerat kallförråd för förvaring av båtillbehör och fiskeredskap. Glasade dörrpartier, paneler, parkett eller inredning som kan hänföras till fritidsboende får inte utföras. Boden får inte heller användas på ett sådant sätt att den kan uppfattas som fritidsbostad och därigenom avhålla allmänheten från att röra sig fritt i området.
 - Fönster får endast placeras i norra och östra fasaderna, enligt ritning daterad 2009-12-14. Fönster får inte placeras i västra gaveln.
 - Det nya förrådet får inte bli högre än de två intilliggande förråden.
 - Vatten och avlopp får inte dras in i förrådet
 - Som tomt räknas den yta förrådet upptar. Övrig mark och brygga ska vara allemansrättsligt tillgängliga. Plank, staket, eller grindar får inte anordnas.
3. Som föreskrift meddelas:
 - Fasaderna ska utföras som stående träpanel och målas med röd slamfärg.
 - Takets ska beläggas med röda tegelpannor.
4. Bygganmälan har gjorts. Separat svar kommer att lämnas.

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

Ärendet utgår.

Bygglovshandläggare Lars-Erik Feuk
Stadsarkitekt Tore Järvengren

NN
NN
NN

SBN § 174

Dnr 2008/0102

Habborsby 2:54

Ansökan om bygglov för varvsverksamhet och därtill hörande service – och industribyggnader

Planförutsättningar

För aktuellt område gäller fastställd detaljplan för södra delen av Tången (85/2) samt fastställd detaljplan för Vallhamn 3:2 m fl (1661).

Ärendebeskrivning

SF Marina Wallhamn AB ansöker 2011-05-16 om bygglov för varvsverksamhet och därtill hörande service- och industribyggnader inom fastigheten Habborsby 2:54.

Ansökan om bygglov för anläggande av småbåtshamn inkom till samhällsbyggnadsnämnden 2008-02-08.

Samhällsbyggnadsnämnden fattade enligt § 197/2010-10-04 delbeslut i ärendet. I detta delbeslut har tidigare beslut i ärendet redovisats liksom handläggningen av ärendet.

Efter samhällsbyggnadsnämndens delbeslut § 197/2010-10-04 har kommunstyrelsen fattat ytterligare beslut i ärendet. Kommunstyrelsen beslutade enligt § 44/2011-02-10 att lämna följande yttrande till samhällsbyggnadsnämnden:

Hamnverksamheten i Vallhamn är mycket viktig för utvecklingen av näringslivet i Tjörns kommun. Det är av särskild betydelse att hamnen för handelsfartyg ges goda möjligheter till expansion. Denna typ av verksamhet för sjötransporter bör prioriteras i Vallhamnsområdet. Kommunstyrelsen bedömer att en hamn för fritidsbåtar i nära anslutning till handelshamnen kan hämma en expansion av rederinäringen.

Vidare kan en småbåtshamn i området innebära en olägenhet ur ett säkerhetsperspektiv. Av dessa skäl bör befintlig småbåtshamn på fastigheten Habborsby 2:54 inte utökas och inte heller permanentas.

Forts. SBN § 174

Huruvida bygglov för SF Marina ska beviljas eller avslås utifrån gällande lagstiftning och detaljplan överlämnas till samhällsbyggnadsnämnden för bedömning.

Kompleta bygglovshandlingar inkom 2010-11-10 (daterade 2010-11-01)

Ansökan om bygglov för anläggande av småbåtshamn har nu uppdelats i två ärenden:

- ansökan daterad 2011-05-16 för varvsverksamhet och därtill hörande service- och industribyggnader.
- ansökan daterad 2011-05-16 om tidsbegränsat bygglov för flytande brygganläggning (småbåtshamn). Denna ansökan hanteras som separat ärende.

Till ansökan om bygglov för varvsverksamhet och därtill hörande service- och industribyggnader hör ritning daterad 2010-11-01 (bygglovshandling). Ritningen gäller i den del som avser anläggningar och byggnader på land.

Eftersom ursprunglig ansökan om bygglov inlämnats 2008-02-08 prövas ärendet utifrån då gällande plan- och bygglag.

Ansökan avviker på en del punkter från gällande detaljplan.

I samband med handläggning av ansökan har följande yttranden inkommit:

- yttrande daterat 2008-07-15 från Wallhamnsbolagen AB
- yttrande daterat 2008-07-16 från Wallhamn AB
- yttrande KS § 127/2008-08-28 från kommunstyrelsen
- yttrande daterat 2010-04-27 från Wallhamn AB (Mannheimer och Swartling)
- yttrande daterat 2010-05-20 med bilagor från Wallhamn AB (Mannheimer och Swartling)
- tjänsteutlåtande daterat 2010-06-01 upprättat av kommunchefen och kommunjuristen
- yttrande daterat KS § 100/2010-06-03
- yttrande daterat KS § 105/2010-06-17
- yttrande daterat KS § 44/2011-02-10

De yttranden, som inkommit i samband med handläggning av ansökan daterad 2008-02-08 utgör beslutsunderlag även för ansökan av bygglov för varvsverksamhet och därtill hörande service- och industribyggnader.

Sökanden har kommenterat inkomna yttranden i handling daterad 2011-02-05.

Forts. SBN § 174

Förvaltningens synpunkter och förslag till beslut

Att avväga de motstående intressena i detta ärende är en politisk fråga för samhällsbyggnadsnämnden.

Kommunstyrelsens bedömning i ärendet måste rimligen väga tungt.

Samhällsbyggnadsnämndens bedömning

Samhällsbyggnadsnämnden bedömer att ärendet behöver utredas ytterligare, bland annat utifrån vindkraftsetablering inom närområdet med säkerhetsfrågor relaterade till vindkraftsetableringen.

Därför ska ärendet återremitteras.

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

Ärendet återremitteras för ytterligare utredning.

Bygglovshandläggare Lars-Erik Feuk
Stadsarkitekt Tore Järvengren

NN
NN
NN

SBN § 175

Dnr 2008/0102

Habborsby 2:54

Ansökan om tidsbegränsat bygglov gällande till och med den 31 maj 2013 för flytande brygganläggning (småbåtshamn)

Planförutsättningar

För aktuellt område gäller fastställd detaljplan för södra delen av Tången (85/2) samt fastställd detaljplan för Vallhamn 3:2 m.fl (1661).

Ärendebeskrivning

SF-Marina Wallhamn AB ansöker 2011-05-16 om tidsbegränsat bygglov för flytande brygganläggning (småbåtshamn) inom fastigheten Habborsby 2:54.

Ansökan om bygglov för anläggande av småbåtshamn inkom till samhällsbyggnadsnämnden 2008-02-08.

Samhällsbyggnadsnämnden fattade enligt § 197/2010-10-04 delbeslut i ärendet. I detta delbeslut har tidigare beslut i ärendet redovisats liksom handläggningen av ärendet.

Efter samhällsbyggnadsnämndens delbeslut § 197/2010-10-04 har kommunstyrelsen fattat ytterligare beslut i ärendet. Kommunstyrelsen beslutade enligt § 44/2011-02-10 att lämna följande yttrande till samhällsbyggnadsnämnden:

Hamnverksamheten i Vallhamn är mycket viktig för utvecklingen av näringslivet i Tjörns kommun. Det är av särskild betydelse att hamnen för handelsfartyg ges goda möjligheter till expansion. Denna typ av verksamhet för sjötransporter bör prioriteras i Vallhamnsområdet. Kommunstyrelsen bedömer att en hamn för fritidsbåtar i nära anslutning till handelshamnen kan hämma en expansion av rederinäringen.

Vidare kan en småbåtshamn i området innebära en olägenhet ur ett säkerhetsperspektiv. Av dessa skäl bör befintlig småbåtshamn på fastigheten Habborsby 2:54 inte utökas och inte heller permanentas.

Huruvida bygglov för SF Marina ska beviljas eller avslås utifrån gällande lagstiftning och detaljplan överlämnas till samhällsbyggnadsnämnden för bedömning.

Forts. SBN § 175

Kompleta bygglovshandlingar inkom 2010-11-10 (daterade 2010-11-01)

Ansökan om bygglov för anläggande av småbåtshamn har nu uppdelats i två ärenden:

- ansökan daterad 2011-05-16 om tidsbegränsat bygglov för flytande brygganläggning (småbåtshamn)
- ansökan daterad 2011-05-16 för varvsverksamhet och därtill hörande service- och industribyggnader. Denna ansökan hanteras som separat ärende.

Till ansökan om tidsbegränsat bygglov för flytande brygganläggning (småbåtshamn) hör ritning daterad 2010-11-01 (bygglovshandling). Ritningen gäller i den del som avser den flytande brygganläggningen.

I ansökan anges att det tidsbegränsade bygglovet avses gälla till och med den 31 maj 2012. Uppgiften har per telefon rättats och ansökan avses gälla till och med den 31 maj 2013. Eftersom ursprunglig ansökan inlämnats 2008-02-08 prövas ärendet utifrån då gällande plan- och bygglag.

Den flytande brygganläggningen (småbåtshamnen) bedöms avvika från gällande detaljplan beträffande användningssättet.

I samband med handläggning av ansökan har följande yttranden inkommit:

- yttrande daterat 2008-07-15 från Wallhamnsbolagen AB
- yttrande daterat 2008-07-16 från Wallhamn AB
- yttrande KS § 127/2008-08-28 från kommunstyrelsen
- yttrande daterat 2010-04-27 från Wallhamn AB (Mannheimer och Swartling)
- yttrande daterat 2010-05-20 med bilagor från Wallhamn AB (Mannheimer och Swartling)
- tjänsteutlåtande daterat 2010-06-01 upprättat av kommunchefen och kommunjuristen
- yttrande daterat KS § 100/2010-06-03
- yttrande daterat KS § 105/2010-06-17
- yttrande daterat KS § 44/2011-02-10

De yttranden, som inkommit i samband med handläggning av ansökan daterad 2008-02-08 utgör beslutsunderlag även för ansökan av det tidsbegränsade bygglovet.

Sökanden har kommenterat inkomna yttranden i handling daterad 2011-02-05.

Forts. SBN § 175

Förvaltningens synpunkter och förslag till beslut

Att avväga de motstående intressena i detta ärende är en politisk fråga för samhällsbyggnadsnämnden.

Kommunstyrelsens bedömning i ärendet måste rimligen väga tungt.

Samhällsbyggnadsnämndens bedömning

Samhällsbyggnadsnämnden bedömer utifrån kommunstyrelsens beslut att tidsbegränsat bygglov för flytande brygganläggning (småbåtshamn) kan beviljas gällande till och med den 31 maj 2013.

Under denna tidsperiod bedöms anläggningen inte medföra fara eller betydande olägenhet för omgivningen.

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

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

1. Tidsbegränsat bygglov beviljas gällande till och med den 31 maj 2013.
2. Mindre avvikelser från gällande detaljplan medges till och med den 31 maj 2013

Allmänna upplysningar:

- *Utstakning:
Utstakning av fristående byggnads läge skall utföras av Samhällsbyggnadsnämnden.
Byggnadsinspektör Tore Friberg tel. 0304 601156 kontaktas för att avtala lämplig tidpunkt.*
- *Bygglov upphör att gälla om åtgärden inte påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från den dag beslutet vann laga kraft.*
- *Samhällsbyggnadsförvaltningen delger under vissa förutsättningar beslut om bygglov. Detta anges i så fall i protokollet. Ni bör dock bevisligen underrätta övrigt eventuellt berörda grannar om beslutet. Detta är nämligen förutsättning för att beslutet ska vinna laga kraft, vilket sker tre veckor efter att granne fått del av beslutet och ej överklagat beslutet.*

Detta beslut kan överklagas hos länsstyrelsen, se bilagd skrivelse.

Handläggare:
Stadsarkitekt Tore Järvengren

NN
NN
NN

SBN § 176

Dnr 2008/0174

Koholmen 1:208

Föreläggande daterat 2011-04-13 från förvaltningsrätten (mål nr 3999-11, enhet 2:1)

Ärendebeskrivning

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade enligt § 206/2009-11-09 att avslå klagomål från Britt Axelsson. Stadsarkitekt Tore Järvengren hade som underlag till samhällsbyggnadsnämndens beslut upprättat tjänsteutlåtande daterat 2009-10-21.

Samhällsbyggnadsnämndens beslut överklagades till Länsstyrelsen. Länsstyrelsen beslutade 2011-03-16 att avslå överklagandet.

Länsstyrelsens beslut har överklagats till Förvaltningsrätten. Förvaltningsrätten har förelagt samhällsbyggnadsnämnden att yttra sig över överklagandet (bifogade handlingar) senast den 4 maj 2011. Tidsfristen för inkommande med yttrande har därefter förlängts till den 25 maj 2011.

Jäv

Elisabeth Hansson (FP) anmäler jäv och lämnar lokalen under ärendets gång.
Niklas Emilsson (FP) går in som ersättare.
Mette Rollheim (C) anmäler jäv och lämnar lokalen under ärendets gång.

Byggavdelningens synpunkter och förslag till beslut

I överklagan till Förvaltningsrätten bedöms inte, vad det kan förstås, tillförts något nytt i sak i ärendet.

Det hänvisas därför till samhällsbyggnadsnämndens tidigare beslut § 206/2009-11-09, till tjänsteutlåtande daterat 2009-10-21 och till Länsstyrelsen beslut 2011-03-16.

Det bedöms inte finnas skäl att ändra tidigare ställningstagande i ärendet. Samhällsbyggnadsnämnden bör därför avstyrka bifall till överklagandet.

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås besluta:

1. Det bedöms inte finnas skäl att ompröva tidigare beslut § 206/2009-11-09.
2. Bifall till överklagandet avstyrks.

Forts SBN § 176

Samhällsbyggnadsnämndens bedömning

Samhällsbyggnadsnämnden instämmer i byggavdelningens synpunkter och förslag till beslut.

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

1. Det bedöms inte finnas skäl att ompröva tidigare beslut § 206/2009-11-09.
2. Bifall till överklagandet avstyrks.

Handläggare:
Stadsarkitekt Tore Järvengren

SBN § 177

Dnr 2011/0324

Upphävande av tjänstegaranti Återremiss från kommunstyrelsen (dnr 2011/100-109)

Tidigare behandling

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade enligt § 106/2011-03-16 föreslå kommunfullmäktige besluta att nuvarande tjänstegaranti för bygglov upphävs från och med den 2 maj 2011.

Ärendebeskrivning

Tjänstegaranti för bygglovsärenden infördes år 2007. Den 2 maj 2011 trädde nya plan- och bygglagen i kraft. I den har införts krav på maximal handläggningstid för bygglov och förhandsbesked. Detta medför tillsammans med kommunens tjänstegaranti två parallella administrativa system för styrning av handläggningstider.

Kommunstyrelsen beslutade enligt KS § 80/2011-04-14 att återremittera ärendet för ytterligare utredning.

Tjänsteutlåtande

Förvaltningens tjänsteutlåtande daterat 2011-05-05.

Byggavdelningens synpunkter och förslag till beslut

Stadsarkitekt Tore Järvengren har tidigare i tjänsteutlåtande daterat 2011-03-01 föreslagit att tjänstegarantin bör upphävas. Efter kommunstyrelsens beslut om återremiss har stadsarkitekt Tore Järvengren upprättat tjänsteutlåtande daterat 2011-05-04.

I detta tjänsteutlåtande föreslås, att förslaget om upphävande av tjänstegaranti återtogs. Motivet till detta är tveksamheter till upphävande av tjänstegarantin från kommunstyrelsens sida. Efter utvärdering under hösten kommer förslaget om upphävande om tjänstegarantin åter aktualiseras.

Samhällsbyggnadsnämndens bedömning

Samhällsbyggnadsnämnden instämmer i byggavdelningens synpunkter och förslag till beslut.

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

1. Förslaget om upphävande av tjänstegaranti återtogs.
2. Efter utvärdering under hösten kommer förslaget om upphävande av tjänstegarantin åter aktualiseras.

SBN § 178

Information från plan- och byggavdelningen

Ärendebeskrivning

Plan- och byggchef Maria Ågren informerar om avdelningens pågående verksamhet.

- Marcelo Arancibia har sagt upp sin anställning.
- Planen för Almöstrand är påbörjad.
- Goviken och Åstol är nya planer som kommer att arbetas med framöver.
- Mycket nya rutiner, mallar mm i och med nya PBL:en. Byggavdelningen ligger dock ganska långt framme i de nya rutinerna.
- Nya byggområden där bygglovsansökningar har börjat komma in: Veberga och Rönnängs varv. Skiss visas på kommande bostadshus i nya bostadsområdet Olofs hage mellan Kåtorp och Wallhamnskorset.
- Stora projekt på gång: kontors- och affärshus bakom Almö Livs, flerbostadshus i Källekärr, förskolorna Linhäcklan och Klövergården i Rönnäng som ska säljas av Tjörns Bostads AB och ändras till bostadshus.

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

Informationen noteras.

SBN § 179

Dnr 2011/116

Verksamhetsområde Hakenäset, delsektion 1 och 2

Ärendebeskrivning

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

I projektet VA-sanering Hakenäset kommer delsektion 1 och 2 (totalt 6 sektioner) att vara klara för anslutning och debitering senast under juli-augusti. För att kunna debitera anläggningsavgifterna för vatten och spillvatten erfordras att VA-verksamhetsområdet är beslutat i kommunfullmäktige. Delsektion 1 och 2 består av totalt 54 fastigheter.

Tjänsteutlåtande

Förvaltningens tjänsteutlåtande daterat 2011-05-02.

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

Samhällsbyggnadsnämnden föreslår att kommunfullmäktige antar verksamhetsområde för vatten och spillvatten delsektion 1 och 2 enligt bifogad ritning.

SBN § 180

Dnr 2011/58

Revidering av renhållningsordning

Ärendebeskrivning

Den nu gällande renhållningsordningen antogs av KF 2005-02-10 § 8 och omfattar nu gällande avfallsplan samt avfallsföreskrifterna.

Avfallsföreskrifterna har sedan reviderats, senast av KF 2010-04-15 § 46 med mindre justering av SBN 2010-10-04 § 201.

Förvaltningen presenterar förslag på ny renhållningsordning som omfattar:

- den av GR framtagna avfallsplanen A2020
- kommunspecifik bilaga
- justerade avfallsföreskrifter

Den föreslagna avfallstaxan 2011 är anpassad för föreslagna föreskrifter.

Tjänsteutlåtande

Förvaltningens tjänsteutlåtande daterat 2011-05-10.

Yrkande

Hans Kristensson (FP) yrkar att tillägg görs i punkt 5.3: Köksavfallskvarn får installeras där kommunen bedömer att detta är lämpligt.

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

1. Samhällsbyggnadsnämnden föreslår att kommunfullmäktige antar föreslagen avfallsplan, A2020 med kommunspecifik bilaga för Tjörns kommun, att gälla från och med 2011-10-01.
2. Samhällsbyggnadsnämnden föreslår att kommunfullmäktige antar föreslagen revidering av föreskrifter om avfallshantering för Tjörns kommun att gälla från och med 2011-10-01.
3. I punkt 5.3 görs följande tillägg: "Köksavfallskvarn får installeras där kommunen bedömer att detta är lämpligt."

SBN § 181

Dnr 2011/117

Revidering av avfallstaxan

Ärendebeskrivning

På grund av nya regionala och lokala mål som beskrivs i förslaget till ny renhållningsordning 2011, och för att leva upp till dessa har förslag på ny taxa som är anpassad till dessa tagits fram.

Samhällsbyggnadsförvaltningen ger förslag på en ny avfallstaxa att träda ikraft 2011-10-01, då den nya entreprenaden av avfallshämtning påbörjas.

De huvudsakliga skillnaderna från nu gällande taxa är:

1. Fritidsabonnemangen har tagits bort pga liten kostnadsskillnad mellan fritid- och helårsabonnemang, dessutom bör fritidsboende som vistas här andra delar av året än sommaren ha hämtningsmöjlighet.
2. Antalet valbara tjänster har reducerats enligt tidigare inriktningsbeslut från samhällsbyggnadsnämnden.
3. Fastighetsnära insamling av återvinningsmaterial införs som ett valbart alternativ.

Tjänsteutlåtande

Förvaltningens tjänsteutlåtande daterat 2011-05-10.

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

Samhällsbyggnadsnämnden föreslår att kommunfullmäktige antar föreslagen avfallstaxa för Tjörns kommun att gälla från och med 2011-10-01.

Notering

Socialdemokraterna återkommer med förslag till beslut i ärendet på fullmäktigesammanträdet.

SBN § 182

Dnr 2011/118

Utökning av assistenttjänst på tekniska avdelningen

Ärendebeskrivning

Många kunder upplever att de inte får tag i personal som kan hantera deras ärenden. För att komma i balans behövs en utökning av assistenttjänsten från halvtid till heltid. Assistenten kommer även utföra vissa uppgifter inom digitaliseringsarbetet, bland annat att skanna avtal.

Tjänsten finansieras till 50 % via va- och avfallsavgifter och till 50% via skatteanslag för digitaliseringen.

Tjänsteutlåtande

Förvaltningens tjänsteutlåtande daterat 2011-05-09.

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att utöka assistenttjänsten på tekniska avdelningen från halvtid till heltid.

SBN § 183

Dnr 2011/119

Inrättande av tjänst som projektingenjör

Ärendebeskrivning

För att på ett professionellt kunna möta de dagliga förväntningar som ställs på den tekniska verksamheten och samtidigt hålla tempot på investeringsprojekten behöver en tjänst som projektingenjör inrättas.

Tjänsten finansieras via investeringsprojekten.

Tjänsteutlåtande

Förvaltningens tjänsteutlåtande daterat 2011-05-09.

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att inrätta en tjänst som projektingenjör på tekniska avdelningen.

SBN § 184

Dnr 2011/120

Tillsvidareanställning av va-ingenjör

Ärendebeskrivning

För att ha en effektiv drift och förvaltning av den tekniska verksamheten, behöver kartor, avtal och annan information digitaliseras

Tekniska avdelningen har projektanställt en VA-ingenjör för att hålla i arbetet. Arbetet har kommit igång bra, och det har framkommit att arbetet behöver utökas i tid och även omfatta andra delar av verksamheten än VA, bland annat en back-up för GIS-ingenjören. Tjänsten kommer att finansieras via skatteanslag för digitaliseringsarbetet.

Tjänsteutlåtande

Förvaltningens tjänsteutlåtande daterat 2011-05-09.

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att förvaltningen ges i uppdrag att tillsvidareanställa en VA-ingenjör, med ansvar för digitaliseringsarbetet.

SBN § 185

Information från tekniska avdelningen

Ärendebeskrivning

Teknisk chef Pascal Karlsson informerar om avdelningens pågående verksamhet.

- Maria Palm avtackas 19/5 kl 14.30 i matsalen, kommunhuset.
- Inventering av brandposter pågår, men är tyvärr inte klart.
- Försök görs i sommar med fastighetsnära insamling på Åstol, Dyrön och Tjörnekalv på frivillig basis. Försöket på öarna startar i mitten av juni. Information kommer att sändas ut till de berörda.

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

Informationen noteras.

SBN § 186

Anmälan av delegeringsbeslut

Ärendebeskrivning

Samhällsbyggnadsnämnden har överlåtit sin beslutanderätt till utskott, ordförande och tjänstemän enligt en av samhällsbyggnadsnämnden antagen delegationsförteckning. Dessa beslut ska redovisas till samhällsbyggnadsnämnden.

Redovisningen innebär inte att samhällsbyggnadsnämnden får ompröva eller fastställa delegeringsbesluten. Däremot står det samhällsbyggnadsnämnden fritt att återkalla lämnad delegation.

Vid dagens sammanträde föreligger följande redovisning:

- Från plan- och byggavdelningen anmäls delegeringsbeslut enligt §§ BD 150 – 179
- Från miljöavdelningen anmäls delegeringsbeslut enligt §§ MD 111 – 127
- Presidieutskottet § 6

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

Redovisningen av de delegeringsbeslut som anges ovan godkänns.

SBN § 187

Meddelanden

Plan- och byggavdelningen

Länsstyrelsens beslut 2011-04-28

Bidrag till renovering av ladugård Fjälebro 2:85.

Länsstyrelsen beviljar bidrag för renovering av ladugården med 75 % av kostnaden, dock max 75.000,-.

Förvaltningsrättens dom 2011-05-04

Överklagan av ej beviljat förhandsbesked för uppförande av två enbostadshus på vardera fastigheterna Lilla Askerön 1:2, 1:4, 1:7 samt 1:8.

Förvaltningsrätten avslår överklagandena.

Miljöavdelningen

Regeringen Miljödepartementets beslut 2011-03-24

Beslut om att utse Natura 2000-områden till särskilda bevarandeområden.

Regeringen utser i enlighet med 7 kap 28 § miljöbalken om bevarande av livsmiljöer samt vilda djur och växter följande områden som särskilda bevarandeområden.

Tjörns områden är enligt följande: Breviks kile - Toftenäs, Härön, Kleva, Pater Noster-skärgården.

Länsstyrelsen beslut 2011-03-25

Tillstånd till skogsplantering inom fornlämning RAÄ Stenkyrka 132:1-5, 610:1 och 691:6 på fastigheten Tjärna 1:2.

Länsstyrelsen ger tillstånd till skogsplantering inom nämnda fornlämningsområde på fastigheten Tjärna 1:2.

Uddevalla tingsrätt tredskodom 2011-04-28

Utebliven betalning för dispens från uppehåll i renhållningen.

Uddevalla tingsrätt beslutar om betalningsskyldighet för överklaganden.

Delgivningsärende Polismyndigheten 2011-04-01

Delgivning genom stämmingsman utförd gällande nedskräpning på Toftenäs 1:10.

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

Informationen noteras.