

Plats och tid Vävsalen, Kinnaströms Företagscenter, Kinna, kl. 13.30-17.20

Beslutande
M Lars-Åke Åkesson
C Leif Andersson, tjänstgör för Pontus Johansson (C)
KD Andreas Bergeld, kl. 13.30-16.15, § 160-173
MP Thomas Larsson
S Björn Andersson
S Jan-Åke Lövgren
MOD Jan-Erik Olsson

Närvarande
Ej tjänstgörande ersättare
M Jörgen Hagman-Lindén
S Susanne Clausen
MOD Lars-Åke Marmander

Tjänstemän och övriga

Bertil Fermstad, tillförordnad förvaltningschef

Teresia Persson, sekreterare

Alisa T. Zetterström, bygglovsarkitekt, § 160-170

Anna-Lena Levin, stadsarkitekt, § 165-170

Jonas Ranefjärd, bygglovsinspektör, § 163

Utses att justera Lars-Åke Åkesson

Justeringens plats och tid Bygg- och miljökontoret, tisdagen den 15 november 2011,
kl. 14.00

Underskrifter Sekreterare

Paragraf: § 160-173

.....
Teresia Persson

Ordförande

.....
Björn Andersson

Justerande

.....
Lars-Åke Åkesson

ANSLAG/BEVIS

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.

Organ

Plan- och byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum

2011-11-09

Datum för anslags
uppsättande

2011-11-17

Datum för anslags
nedtagande

2011-12-09

Förvaringsplats för
protokollet

Bygg- och miljökontoret, Kinnaströms Företagscenter, Kinna

Underskrift

Britt-Marie Strömberg

Innehållsförteckning

Förändring av ärendelistan	§ 160
Information	§ 161
Detaljplan för del av Öxabäcks Stom 1:42 m.fl. – återupptagande av planuppdrag	§ 162
Kråkebacka 1:20 - åtgärdsföreläggande gällande ovårdad tomt	§ 163
Vilg 4:7 - bygglov gällande nybyggnad av förråd, tillbyggnad och utvändig ändring av skolbyggnad samt uppsättning av skylt	§ 164
Surteby-Lundagården 1:2 - förhandsbesked för ett enbostadshus	§ 165
Hyssna-Bua 2:8 - förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus	§ 166
Hultet 4:14 del av - förhandsbesked för ett enbostadshus	§ 167
Hajoms-Hede 3:1 del av - förhandsbesked för ett enbostadshus	§ 168
Bobygd 1:18 - förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus	§ 169
Ryda 1:9 - bygglov för återuppbyggnad samt tillbyggnad av brunnet kapell, Ubbhults kapell	§ 170
Oktoberrapport 2011	§ 171
Meddelanden	§ 172
Redovisning av delegationsbeslut	§ 173

§ 160

Förändring av ärendelistan

Plan- och byggnadsnämndes beslut

Ärendelistan ändras på följande sätt:

- Ärende 4 angående upphävande av tomtindelning på Folkskolan 13 och 15, utgår och tas upp som en informationspunkt.

Dagens sammanträde

Bygg- och miljökontoret anmäler att ärende 4 på ärendelistan utgår och tas upp som information.

Ändringen godkänns.

§ 161

Information

1. Hanna Johansson, nyanställd assistent presenterar sig och hälsas välkommen av nämnden.
2. Tillförordnad förvaltningschef Bertil Fermstad redogör för det ekonomiska utfallet hittills under året.
3. Tillförordnad förvaltningschef Bertil Fermstad informerar om personalsituationen på byggenheten.
4. Tillförordnad förvaltningschef Bertil Fermstad informerar om att ordförande Pontus Johansson har på delegation beviljat bygglov för Sätilla 5:9.
5. Nämndledamöterna anmäler om de vill ha tidningen Dagens samhälle i pappersformat eller digitalt under 2012.
6. Tillförordnad förvaltningschef Bertil Fermstad informerar om att upphävandet av tomtindelningen för Folkskolan 13 och 15 kräver ett enkelt planförfarande.
7. Nämndens mål för huvudverksamheterna, kärnvärden och indikatorer diskuteras inför framtagandet av nämndplanen för 2012.
8. Nämnden diskuterar och kommer fram till att nätstationer ska ses som transformatorstationer och därmed bli föremål för bygglovsprövning.

§ 162

Dnr 2009/0633 214

**Detaljplan för del av Öxabäcks Stom 1:42 m.fl. –
återupptagande av planuppdrag****Plan- och byggnadsnämndens beslut**

Plan- och byggnadsnämnden beslutar att planuppdraget för Öxabäcks Stom 1:42 ska återupptas.

Ärendet

Planläggningen syftar till att utreda förutsättningarna för att möjliggöra handel på fastigheten.

Kommunstyrelsen begärde detaljplaneläggning av Öxabäcks Stom 1:42 den 9 november 2009. Plan- och byggnadsnämnden beslutade om planuppdrag 16 december 2009. Ett planprogram har tagits fram och godkänts av kommunstyrelsen 13 december 2010.

Från kommunstyrelsen har uttryckts önskemål att planarbetet återupptas så att det finns en planberedskap för eventuell affärsetablering i Öxabäck.

Ärendets behandling

Kommunstyrelsens arbetsutskotts beslut 9 november 2009, § 206.
Plan- och byggnadsnämndens beslut 16 december 2009, § 212.
Kommunstyrelsens arbetsutskotts beslut 17 maj 2010, § 96.
Kommunstyrelsens arbetsutskotts beslut 22 november 2010, § 187.
Kommunstyrelsens beslut 13 december 2010, § 156.
Plan- och byggnadsnämndens beslut 11 maj 2011, § 68
Bygg- och miljökontorets tjänsteskrivelse daterad 27 oktober 2011.

Förslag till beslut

Plan- och byggnadsnämnden beslutar att planuppdraget för Öxabäcks Stom 1:42 ska återupptas.

Dagens sammanträde

Tillförordnad förvaltningschef Bertil Fermstad redogör för ärendet.

Ärendet diskuteras.

Ledamöternas förslag till beslut

Ordförande föreslår beslut enligt bygg- och miljökontorets tjänsteskrivelse.

Förslaget antas.

Kråkebacka 1:20 - åtgärdsföreläggande gällande ovårdad tomt**Plan- och byggnadsnämndens beslut**

Plan- och byggnadsnämnden beslutar att åtgärdsförelägga NN, pers. nr. NN, enligt plan- och bygglagen 11 kap. 19 § att vidta följande åtgärder:

1. Senast 4 veckor efter delgivning skall framsidan av huset röjas från lösa föremål såsom böcker, skottkärror, lastpallar, stolar, däck, marksten, kaninburar och annat som framgår av fotografier.
2. Senast 4 veckor efter delgivning skall lösa delar på tomtmarken röjas så att tomten ger ett vårdat intryck.

Plan- och byggnadsnämnden beslutar om genomförande på bekostnad av NN, pers. nr. NN, enligt plan- och bygglagen 11 kap. 27 § om åtgärdsföreläggandet inte har uppfylls.

Detta beslut kan överklagas hos länsstyrelsen. Upplysning om hur man överklagar ges i formulär som skickas med beslutet.

Motivering till beslut

Då fastigheten fortfarande är mycket skräpig och NN inte hörsammat uppmaningen om uppröjning för att hålla tomten i vårdat skick enligt plan- och bygglagen 8 kap. 15 §.

Vid kontakt med fastighetsägaren NN, har det påpekats att en upprensning av tomten behöver ske.

Fotografier togs i slutet av vecka 40, och jämförbara bilder i början av vecka 43, visar att bara mycket små förändringar har skett.

Plan- och byggnadsnämnden bedömer att ett åtgärdsföreläggande är nästa beslut att fatta. Om beslutet om åtgärdsföreläggande inte efterföljs, kommer plan- och byggnadsnämnden att besluta om ett genomförande på bekostnad av den som fått föreläggandet.

Ärendet

Den 28 april 2009 inkom en anonym anmälan till plan- och bygglovskontoret om ovårdad tomt som senare resulterade i ett beslut om vitesföreläggande på 25 000 kronor. Den 10 februari 2010 beslutade plan- och byggnadsnämnden om ett utdömande av vite på 25 000 kronor.

17 mars 2010 förpliktigar Förvaltningsrätten NN att betala vitet.

Ärendet överklagas. Kammarrätten och regeringsrätten beviljar inte prövningstillstånd.

Den 5 oktober 2011 utfördes en ny inspektion på fastigheten Kråkebacka 1:20. Det visade sig att mycket av de föremål och skräp som fanns där vid vitesföreläggandet fortfarande är kvar exempelvis böcker, skottkärror, lastpallar, stolar, däck, marksten, kaninburar och annat som döljs av presenningar.

Ärendets behandling

Plan- och byggnadsnämndens beslut den 21 oktober 2009, § 182.

Plan- och byggnadsnämndens beslut den 10 februari 2010, § 3.

Bygg- och miljökontorets tjänsteskrivelse daterad 2 november 2011.

Förslag till beslut

Plan- och byggnadsnämnden beslutar att åtgärdsförelägga NN, pers. nr. NN, enligt plan- och bygglagen 11 kap. 19 § att vidta följande åtgärder:

1. Senast 4 veckor efter delgivning skall framsidan av huset röjas från lösa föremål såsom böcker, skottkärror, lastpallar, stolar, däck, marksten, kaninburar och annat som framgår av fotografier.
2. Senast 4 veckor efter delgivning skall lösa delar på tomtmarken röjas så att tomten ger ett värdat intryck.

Plan- och byggnadsnämnden beslutar om genomförande på bekostnad av NN, pers. nr. NN, enligt plan- och bygglagen 11 kap. 27 § om åtgärdsföreläggandet inte har uppfylls.

Dagens sammanträde

Bygginpektör Jonas Ranefjärd redogör för ärendet.

Ärendet diskuteras.

Ledamöternas förslag till beslut

Ordförande föreslår beslut enligt bygg- och miljökontorets tjänsteskrivelse.

Förslaget antas.

§ 164

Dnr 2011/0401 237

Vilg 4:7 - bygglov gällande nybyggnad av förråd, tillbyggnad och utvändig ändring av skolbyggnad samt uppsättning av skylt**Plan- och byggnadsnämndes beslut**

Plan- och byggnadsnämnden beviljar bygglov med stöd av plan- och bygglagen (2010:900) 9 kap. 31 §.

För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag till kontrollansvarig: Sören Fremberg, Frennbergs arkitekt och konstruktionsbyrå AB.

Den kontrollansvariga är certifierat kontrollansvarig enligt 10 kap. 9 § i plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Bygglovet upphör att gälla om åtgärden inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från beslutsdatum.

Avgift: 39 377 kronor.

Detta beslut kan överklagas hos länsstyrelsen. Upplysning om hur man överklagar ges i formulär som skickas med beslutet.

Motivering till beslut

Åtgärden ligger på mark som omfattas av detaljplan 81-12-09 där allmänt ändamål får ordnas. 50 m² av tillbyggnadens byggnadsyta ligger på prickmark d.v.s. mark som inte får bebyggas, men detta bedöms som en mindre avvikelse vilken ej motverkar planens syfte.

Tillbyggnaden omfattar en bruttoarea om 924,6m². Tillbyggnad består av en ny del som byggs på sydvästra delen av befintlig byggnad och en tillbyggnad med fläktrum på vinden.

Nybyggnaden omfattar två förråd som placeras på västra sidan med bruttoarea om 35 m². Utvändigt ändras en ytterdörr på nordöstra fasaden av befintlig byggnad. Skylten "Fotskälskolan 2012" kommer att sättas upp på sydvästra fasaden.

Åtgärden anpassas till befintlig mark och uppfyller kraven i plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 2 § samt 4-6§.

Södra Älvsborgs Räddningstjänstförbund har yttrat att en brand-skyddsdocumentation ska upprättas, enligt BBR 5:12. Av denna ska framgå förutsättningarna för utförande av brandskyddet samt brandskyddets utformning.

Miljöenheten har påpekat att ventilation och buller i skolor och lokaler för barnomsorg skall följa Socialstyrelsens regler.

Berörda sakägare har enligt plan- och bygglagen(2010:900) 9 kap. 25 § getts tillfälle att yttra sig. Två har svarat och tillstyrker åtgärden.

Ärendet

Ansökan avser bygglov för Fotskälskolan gällande nybyggnad av förråd, tillbyggnad och utvändig ändring av skolbyggnad samt uppsättning av skylt

Ärendets behandling

Bygg- och miljökontorets tjänsteskrivelse daterad 31 oktober 2011.

Förslag till beslut

Plan- och byggnadsnämnden beviljar bygglov med stöd av plan- och bygglagen (2010:900) 9 kap. 31 §.

För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag till kontrollansvarig: Sören Fremberg, Frenbergs arkitekt och konstruktionsbyrå AB.

Den kontrollansvariga är certifierat kontrollansvarig enligt 10 kap. 9 § i plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Bygglovet upphör att gälla om åtgärden inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från beslutsdatum.

Avgift: 39 377 kronor.

Dagens sammanträde

Byggarkitekt Alisa T. Zetterström redogör för ärendet.

Ärendet diskuteras.

Ledamöternas förslag till beslut

Ordförande föreslår beslut enligt bygg- och miljökontorets tjänsteskrivelse.

Förslaget antas.

§ 165

Dnr 2011/0232 216

Surteby-Lundagården 1:2 - förhandsbesked för ett enbostadshus**Plan- och byggnadsnämndens beslut**

Plan- och byggnadsnämnden beviljar positivt förhandsbesked med stöd av plan- och bygglagen (1987:10) 8 kap. 34 § under förutsättning att avloppet kan lösas på godtagbart sätt. Stenmuren får ej påverkas, utan att dispens för åtgärden erhållits från Länsstyrelsen.

Förhandsbeskedet är bindande vid prövning av ansökan om bygglov som görs inom två år från detta beslut. Görs inte ansökan inom den angivna tiden upphör medgivandet att gälla. Förhandsbesked medför inte rätt att påbörja den sökta åtgärden innan bygglov sökts och beviljats.

Avgift: 5 145 kronor.

Detta beslut kan överklagas hos länsstyrelsen. Upplysning om hur man överklagar ges i formulär som skickas med beslutet.

Motivering till beslut

Åtgärden ligger på mark som inte omfattas av detaljplan men inom område med översiktsplan 90. Platsen ligger inom sydligaste delen av Viskans och Surtans dalgång som är riksintresse för naturvård.

Från bebyggelseutveckling och bevarandekarta rekommenderas att ny bebyggelse bör förläggas mot bergssidorna i anslutning till befintliga hus, så att själva dalgången även i framtiden lämnas fri från bebyggelse i största möjliga utsträckning.

Bebyggelse placeras på platå i gammal ängsmark och enebacke. Goda solljusförhållanden hela dagen. Det finns flera stenmurar i området och en lokal elledning. Bedårande utsikt från byggplats över ängar med skog mot väster. Närliggande ligger ett bostadshus och gårdar intill ängarna. Byggenheten har besökt platsen och konstaterat att ett enbostadshus passar väl in och inte strider mot översiktsplan.

Åtgärden uppfyller kraven i plan- och bygglagen (1987:10) 2 kap. 1 § och 3 §.

Miljönämnden tillstyrker förhandsbesked under förutsättning att VA-lösning är som sökande har redovisat och en avloppsansökan bör inkomma innan bygglov beviljas.

Det finns inga höga naturvärden på fastigheten som utgör hinder för byggnation. Betesmarken med enarna bör bevaras i största möjliga mån. På betesmarken med enarna påträffades ängs- och hagmarksväxter. Stenmurar på fastigheten omfattas av biotopskydd, vilket i så fall innebär att dispens kan behöva sökas hos Länsstyrelsen om ingrepp i stenmurarna utförs.

Berörda sakägare har enligt plan- och bygglagen 8 kap. 22 § getts tillfälle att yttra sig. Ingen har svarat.

Ärendet

Ansökan avser förhandsbesked för ett enbostadshus samt verkstad/hobbyverksamhetsbyggnad på fastigheten Surteby-Lundagården 1:2.

Ärendets behandling

Bygg- och miljökontorets tjänsteskrivelse daterad 31 oktober 2011.

Förslag till beslut

Plan- och byggnadsnämnden beviljar positivt förhandsbesked med stöd av plan- och bygglagen (1987:10) 8 kap. 34 § under förutsättning att avloppet kan lösas på godtagbart sätt. Stenmuren får ej påverkas, utan att dispens för åtgärden erhållits från Länsstyrelsen.

Förhandsbeskedet är bindande vid prövning av ansökan om bygglov som görs inom två år från detta beslut. Görs inte ansökan inom den angivna tiden upphör medgivandet att gälla. Förhandsbesked medför inte rätt att påbörja den sökta åtgärden innan bygglov sökts och beviljats.

Avgift: 5 145 kronor.

Dagens sammanträde

Byggarkitekt Alisa T. Zetterström redogör för ärendet.

Ärendet diskuteras.

Ledamöternas förslag till beslut

Ordförande föreslår beslut enligt bygg- och miljökontorets tjänsteskrivelse.

Förslaget antas.

§ 166

Dnr 2009/0598 216

Hyssna-Bua 2:8 - förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus**Plan- och byggnadsnämnden**

Plan- och byggnadsnämnden beviljar positivt förhandsbesked med stöd av plan- och bygglagen (1987:10) 8 kap. 34 §.

Förhandsbeskedet är bindande vid prövning av ansökan om bygglov som görs inom två år från detta beslut. Görs inte ansökan inom den angivna tiden upphör medgivandet att gälla. Förhandsbesked medför inte rätt att påbörja den sökta åtgärden innan bygglov sökts och beviljats.

Avgift: 5 145 kronor.

Detta beslut kan överklagas hos länsstyrelsen. Upplysning om hur man överklagar ges i formulär som skickas med beslutet.

Motivering till beslut

Förvaltningsrättens bedömning är att för ifrågavarande träindustri bör, enligt Boverkets allmänna råd 1995:5, gälla ett skyddsavstånd om 200 meter. Avgörande för bedömningen av huruvida förhandsbesked för bostadshus på fastigheten Hyssna-Bua 2:8 kan meddelas är om skyddsavståndet ska beräknas från fastighetsgränsen eller ifrån den störande verksamheten.

Enligt 7 kap. 2 § i de allmänna råden räknas skyddsavstånd normalt från en planerad bostadsbebyggelse till närmaste störande verksamhet. Med hänsyn härtill samt med beaktande av vad som uppgetts i fråga om förutsättningarna för att ytterligare störande verksamhet kommer att lokaliseras till den del av industrifastigheten som ligger mellan den nuvarande verksamheten och fastighetsgränsen ansågs Plan- och byggnadsnämnden inte haft fog för sitt beslut att meddela ett negativt förhandsbesked.

Detta medför att plan- och byggnadsnämnden bör medge ett positivt förhandsbesked.

Den överprövning som skett av nämndens tidigare beslut visar att Boverkets regler om skyddsavstånd uppfylls. Eftersom platsen i övrigt ansetts lämplig finns inte hinder att medge positivt förhandsbesked. Åtgärden uppfyller kraven i plan- och bygglagen (1987:10) 2 kap. 1 § och 3 §.

Ärendet

Ansökan om förhandsbesked gällande ett enbostadshus på Hyssna-Bua 2:8 inkom till plan- och byggnadsnämnden 17 december 2008.

Nämnden avtog ärendet eftersom nämnden ansåg att åtgärden inte uppfyllde kraven i 2 kapitlet plan- och bygglagen p.g.a. föreslagen plats försvårar för en närliggande träindustri, Albin i Hyssna, att utöka sin verksamhet på den del av deras tomt som är obebyggd idag.

Nämndens beslut överklagades och Länsstyrelsen upphävde beslutet och lämnade ärendet åter till nämnden för ny handläggning. Plan- och byggnadsnämnden överklagade Länsstyrelsens beslut till Förvaltningsrätten i Jönköping. Förvaltningsrätten i Jönköping avslog överklagandet.

Ärendets behandling

Plan- och byggnadsnämndens beslut 10 februari 2010, § 12

Plan- och byggnadsnämndens beslut 16 mars 2011, § 26

Bygg- och miljökontorets tjänsteskrivelse daterad 31 oktober 2011.

Förslag till beslut

Plan- och byggnadsnämnden beviljar positivt förhandsbesked med stöd av plan- och bygglagen (1987:10) 8 kap. 34 §.

Förhandsbeskedet är bindande vid prövning av ansökan om bygglov som görs inom två år från detta beslut. Görs inte ansökan inom den angivna tiden upphör medgivandet att gälla. Förhandsbesked medför inte rätt att påbörja den sökta åtgärden innan bygglov sökts och beviljats.

Avgift: 5 145 kronor.

Dagens sammanträde

Byggarkitekt Alisa T. Zetterström redogör för ärendet.

Ärendet diskuteras.

Ledamöternas förslag till beslut

Ordförande föreslår beslut enligt bygg- och miljökontorets tjänsteskrivelse.

Förslaget antas.

§ 167

Dnr 2011/0240 216

Hultet 4:14 del av - förhandsbesked för ett enbostadshus**Plan- och byggnadsnämndens beslut**

Plan- och byggnadsnämnden beviljar positivt förhandsbesked med stöd av plan- och bygglagen (1987:10) 8 kap. 34 § under förutsättning att avloppet kan lösas på ett godtagbart sätt.

Förhandsbeskedet är bindande vid prövning av ansökan om bygglov som görs inom två år från detta beslut. Görs inte ansökan inom den angivna tiden upphör medgivandet att gälla. Förhandsbesked medför inte rätt att påbörja den sökta åtgärden innan bygglov sökts och beviljats.

Avgift: 5 145 kronor.

Detta beslut kan överklagas hos länsstyrelsen. Upplysning om hur man överklagar ges i formulär som skickas med beslutet.

Motivering till beslut

Åtgärden ligger på mark som inte omfattas av detaljplan. För området gäller översiktsplan nordvästra Mark vilken är en komplettering till översiktsplan 90. Här ligger Ubbhultsdrumlinen, en långsträckt moränrygg (så kallad drumlin) vilken är av riksintresse för naturvård.

Rekommendationer är att nya bostäder i allmänhet får tillkomma, övrig bebyggelse inom området får endast i undantagsfall tillkomma. All nybebyggelse skall utformas och förläggas med särskild hänsyn till naturvärden och landskapsbild.

Mark- och vattenanvändning omnämner ett kulturlandskap av betydelse. Ängs- och hagmark där fortsatt öppethållande av marken är särskilt önskvärd med hänsyn till landskapsbilden och naturvårdens intressen.

Själva objektet är en större villatomt med ett relativt nybyggt bostadshus. Önskad avstyckningen är plan gräsmatta. Bra solläge. Utfart planeras gemensam med befintligt hus. Även vatten och enskilt avlopp skall bli gemensamt med befintligt hus. Ledning för detta finns delvis på planerad avstyckning. Byggenheten har besökt platsen och konstaterat att ett enbostadshus passar här och inte strider mot översiktsplan.

Åtgärden uppfyller kraven i Plan- och bygglagen (1987:10) 2 kap. 1 § och 3 §.

Miljöenheten tillstyrker förhandsbesked för enbostadshus under förutsättning att avloppet kan lösas på godtagbart sätt. VA-frågan kan inte lösas på det sätt som sökanden anger i ansökan till förhandsbeskedet. Den befintliga efterpoleringen är endast avsedd för ett hushåll. En avloppsansökan bör skickas in till Miljönämnden innan bygglov beviljas.

Däremot är det en fördel att båda bostadshusen delar på den befintliga vattentäkten.

Vattenfall tillstryker förhandsbesked. Befintlig 0,4 KV ledning på fastigheten kontrolleras vid bygglovsprövning.

Berörda sakägare har enligt plan- och bygglagen 8 kap. 22 § getts tillfälle att yttra sig. Inget har svarat.

Ärendet

Ansökan avser förhandsbesked för ett enbostadshus på fastigheten Hultet 4:14.

Ärendets behandling

Bygg- och miljökontorets tjänsteskrivelse daterad 31 oktober 2011.

Förslag till beslut

Plan- och byggnadsnämnden beviljar positivt förhandsbesked med stöd av plan- och bygglagen (1987:10) 8 kap. 34 § under förutsättning att avloppet kan lösas på ett godtagbart sätt.

Förhandsbeskedet är bindande vid prövning av ansökan om bygglov som görs inom två år från detta beslut. Görs inte ansökan inom den angivna tiden upphör medgivandet att gälla. Förhandsbesked medför inte rätt att påbörja den sökta åtgärden innan bygglov sökts och beviljats.

Avgift: 5 145 kronor.

Dagens sammanträde

Byggarkitekt Alisa T. Zetterström redogör för ärendet.

Ärendet diskuteras.

Ledamöternas förslag till beslut

Ordförande föreslår beslut enligt bygg- och miljökontorets tjänsteskrivelse.

Förslaget antas.

§ 168

Dnr 2011/0146 216

Hajoms-Hede 3:1 del av - förhandsbesked för ett enbostadshus**Plan- och byggnadsnämndens beslut**

Plan- och byggnadsnämnden beviljar positivt förhandsbesked med stöd av plan- och bygglagen (1987:10) 8 kap. 34 § under förutsättning att avloppet kan lösas på ett godtagbart sätt. Stenmuren får ej påverkas, utan att dispens för åtgärden erhållits från Länsstyrelsen.

Förhandsbeskedet är bindande vid prövning av ansökan om bygglov som görs inom två år från detta beslut. Görs inte ansökan inom den angivna tiden upphör medgivandet att gälla. Förhandsbesked medför inte rätt att påbörja den sökta åtgärden innan bygglov sökts och beviljats.

Avgift: 5 145 kronor.

Detta beslut kan överklagas hos länsstyrelsen. Upplysning om hur man överklagar ges i formulär som skickas med beslutet.

Motivering till beslut

Åtgärden ligger på mark som inte omfattas av detaljplan men inom område med översiktsplan 90. Bebyggelseutveckling för området anger prioriterad jordbruksmark. Ny bebyggelse rekommenderas tillkomma i anslutning till befintliga bebyggelsegrupper.

Ny bostadsbebyggelse bör inte lokaliseras så att jordbruket hindras eller så att den kommer att störas av jordbrukets påverkan i form av buller och lukt (undantag utgör bostäder för brukarnas eget behov samt generationsväxling).

Byggplatsen ligger uppe på en kulle mot nordöst, glest bevuxen med blandskog. Inom området finns det en stengärdesgård vilken ej får skadas vid byggnationen. Om åtgärd måste göras på denna skall dispens från biotopskyddet finnas från Länsstyrelsen.

Byggenheten har besökt platsen och konstaterat att ett enbostadshus passar väl in och strider inte mot översiktsplan.

Åtgärden uppfyller kraven i Plan- och bygglagen (1987:10) 2 kap. 1 § och 3 §.

Miljöenheten tillstyrker förhandsbesked för enbostadshus under förutsättning att avloppet kan lösas på godtagbart sätt. Platsen används idag som betesmark. Det är troligen nära till berg. Tågväxter indikerar hög grundvattennivå. Olämplig placering av avloppsanläggning är åt öst då det växer mycket tågväxter där. Lämpligare placering kan vara åt norr, i slänten ner mot den gamla åkermarken (idag bete), men inte för långt ner då grundvattnet troligtvis är högt där.

Det ska finnas en gemensam vattentäckt i området. Var denna är placerad har miljöenheten inte någon kännedom om, ej heller om all fastigheter i området är anslutna till denna eller har enskilda vattentäkter.

Berörda sakägare har enligt plan- och bygglagen 8 kap. 22 § getts tillfälle att yttra sig. Fyra har svarat och tillstyrker åtgärden.

Ärendet

Ansökan avser förhandsbesked för ett enbostadshus på fastigheten Hajoms-Hede 3:1, del av.

Ärendets behandling

Bygg- och miljökontorets tjänsteskrivelse daterad 31 oktober 2011.

Förslag till beslut

Plan- och byggnadsnämnden beviljar positivt förhandsbesked med stöd av plan- och bygglagen (1987:10) 8 kap. 34 § under förutsättning att avloppet kan lösas på ett godtagbart sätt. Stenmuren får ej påverkas, utan att dispens för åtgärden erhållits från Länsstyrelsen.

Förhandsbeskedet är bindande vid prövning av ansökan om bygglov som görs inom två år från detta beslut. Görs inte ansökan inom den angivna tiden upphör medgivandet att gälla. Förhandsbesked medför inte rätt att påbörja den sökta åtgärden innan bygglov sökts och beviljats.

Avgift: 5 145 kronor.

Dagens sammanträde

Byggarkitekt Alisa T. Zetterström redogör för ärendet.

Ärendet diskuteras.

Ledamöternas förslag till beslut

Ordförande föreslår beslut enligt bygg- och miljökontorets tjänsteskrivelse.

Förslaget antas.

§ 169

Dnr 2011/0125 216

Bobygd 1:18 - förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus**Plan- och byggnadsnämndens beslut**

Plan- och byggnadsnämnden beviljar positivt förhandsbesked med stöd av plan- och bygglagen (1987:10) 8 kap. 34 § under förutsättning att avloppsreningen kan lösas på ett godtagbart sätt.

Förhandsbeskedet är bindande vid prövning av ansökan om bygglov som görs inom två år från detta beslut. Görs inte ansökan inom den angivna tiden upphör medgivandet att gälla. Förhandsbesked medför inte rätt att påbörja den sökta åtgärden innan bygglov sökts och beviljats.

Avgift: 5 145 kronor.

Detta beslut kan överklagas hos länsstyrelsen. Upplysning om hur man överklagar ges i formulär som skickas med beslutet.

Motivering till beslut

Åtgärden ligger på mark som inte omfattas av detaljplan men inom område med kompletterande översiktsplan för nordvästra kommundelen (ÖP NV). Bebyggelseutveckling och bevarande för området anger endast generella rekommendationer. För mark och vattenanvändning för området anges skogsmark med inslag av spridd bebyggelse och mindre odlingslyckor.

Platsen ligger på en svag norrsluttning och marken går upp mot öster. Det finns kraftledning på platsen. Tomten är sådan att det är mer lämpligt med souterränghus än att göra uppfyllningar.

Byggenheten har besökt platsen och konstaterat att ett enbostadshus passar här och inte strider mot översiktsplan. Fastigheten ligger utanför föreslaget influensområde för riksintresse för Landvetter flygplats.

Åtgärden uppfyller kraven i plan- och bygglagen (1987:10) 2 kap. 1 § och 3 §.

Miljönämnden tillstyrker förhandsbesked under förutsättning att avloppsreningen kan lösas på ett godtagbart sätt.

Fortum har i yttrande sagt att enligt starkströmsföreskrifterna skall minsta horisontella avståndet mellan fasledare och närmaste byggnadsdel vara 5 meter. Detta avstånd får inte underskridas av den som uppför byggnad på fastigheten. Sökande har planerat att husplacering ska ligga mer än 5 meter från kraftledningen och har inga anspråk på att befintlig ledning ska flyttas.

Berörda sakägare har enligt plan- och bygglagen 8 kap. 22 § getts tillfälle att yttra sig. Inget har svarat.

Ärendet

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus på fastigheten Bobygd 1:18.

Ärendets behandling

Bygg- och miljökontorets tjänsteskrivelse daterad 31 oktober 2011.

Förslag till beslut

Plan- och byggnadsnämnden beviljar positivt förhandsbesked med stöd av plan- och bygglagen (1987:10) 8 kap. 34 § under förutsättning att avloppsreningen kan lösas på ett godtagbart sätt.

Förhandsbeskedet är bindande vid prövning av ansökan om bygglov som görs inom två år från detta beslut. Görs inte ansökan inom den angivna tiden upphör medgivandet att gälla. Förhandsbesked medför inte rätt att påbörja den sökta åtgärden innan bygglov sökts och beviljats.

Avgift: 5 145 kronor.

Dagens sammanträde

Byggarkitekt Alisa T. Zetterström redogör för ärendet.

Ärendet diskuteras.

Ledamöternas förslag till beslut

Ordförande föreslår beslut enligt bygg- och miljökontorets tjänsteskrivelse.

Förslaget antas.

§ 170

Dnr 2011/0459 237

Ryda 1:9 - bygglov för återuppbyggnad samt tillbyggnad av brunnet kapell, Ubbhults kapell**Plan- och byggnadsnämndens beslut**

Plan- och byggnadsnämnden beviljar bygglov med stöd av plan- och bygglagen (2010:900) 9 kap. 31 §. Stenmuren får ej påverkas, utan att dispens för åtgärden erhållits från Länsstyrelsen. De stora lövträden skall bevaras.

För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag till kontrollansvarig:
Christer Stovell, Varbergsgatan 12A, 412 65 Göteborg.

Den kontrollansvariga är certifierat kontrollansvarig enligt 10 kap. 9 § i plan- och bygglagen (2010:900).

Bygglovets upphör att gälla om åtgärden inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från beslutsdatum.

Bygglovavgift: 32 762 kronor.

Planavgift: 37 901 kronor.

Detta beslut kan överklagas hos länsstyrelsen. Upplysning om hur man överklagar ges i formulär som skickas med beslutet.

Motivering till beslut

Åtgärden ligger på mark som omfattas av detaljplan 90-01-25. Det nedbrunna kapellet från 1915 är lagskyddat enligt kulturminneslagen SFS 1988 nr 950, liksom den omgärdande stenmuren. Om ingrepp behöver göras i den gamla stenmuren skall dispens från biotopskyddet finnas från Länsstyrelsen. De stora lövträden är viktiga för miljön och skall bevaras.

Nybyggnaden uppförs med skepp på ursprunglig plats samt ny församlingsdel mot sydöst samt källarplan. Byggnadsytan om 380 m² varav 17 m² utgör öppenarea. Den planerade byggnaden är 137 m² större än tidigare byggnadsarea på 243 m².

Grusgångar läggs delvis om mot nya entréer och utrymningsdörrar, med nya nivåer för full tillgänglighet med lutning $\geq 1:20$.

Skeppet är till karaktären likt det ursprungliga kapellet med bred fasadpanel i olika riktningar och högt tegelpanneklätt sadeltak. En liten spira och kyrktupp vid vardera gavelspets. Kyrksalen är lik det tidigare kyrkorummet och nås från kyrktorget. I sydväst ett glasat sidorum och i sydöst vikkvägg mot församlingsdelen.

Tillbyggnad i sydöst innehåller församlingsdel med pentry, förråd och kontor. Församlingsdelen nås från kyrktorget och utgörs av en mjukt formad volym, inbäddad i skogsdungen, med flackt sadeltak.

Åtgärden anpassas till befintlig mark och uppfyller kraven i plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 2 §, 4-6 §.

Södra Älvsborgs Räddningstjänstförbund har yttrande att en brand-skyddsdocumentation ska upprättas, enligt BBR 5:12. Av denna ska framgå förutsättningarna för utförande av brandskyddet samt brand-skyddets utformning.

Berörda sakägare har enligt plan- och bygglagen (2010:900) 9 kap. 25 § getts tillfälle att yttra sig. En har svarat och tillstyrker åtgärden.

Ärendet

Ansökan avser bygglov för återuppbyggnad samt tillbyggnad av brunnet kapell, Ubbhults kapell.

Ärendets behandling

Bygg- och miljökontorets tjänsteskrivelse daterad 9 november 2011.

Förslag till beslut

Plan- och byggnadsnämnden beviljar bygglov med stöd av plan- och bygglagen (2010:900) 9 kap. 31 §. Stenmuren får ej påverkas, utan att dispens för åtgärden erhållits från Länsstyrelsen. De stora lövträden skall bevaras.

För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag till kontrollansvarig: Christer Stovell, Varbergsgatan 12A, 412 65 Göteborg.

Den kontrollansvariga är certifierat kontrollansvarig enligt 10 kap. 9 § i plan- och bygglagen (2010:900).

Bygglovet upphör att gälla om åtgärden inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från beslutsdatum.

Bygglovavgift: 32 762 kronor.

Planavgift: 37 901 kronor.

Dagens sammanträde

Byggarkitekt Alisa T. Zetterström redogör för ärendet.

Ärendet diskuteras.

Ledamöternas förslag till beslut

Ordförande föreslår beslut enligt bygg- och miljökontorets tjänsteskrivelse.

Förslaget antas.

Oktoberrapport 2011**Plan- och byggnadsnämndens beslut**

Plan- och byggnadsnämnden godkänner oktoberrapporten och överlämnar den till kommunfullmäktige, men meddelar att man inte utesluter ökat underskott.

Ärendet

Nämnder och styrelser ska lämna oktoberrapport till kommunfullmäktige gällande ekonomi och verksamhet.

Ekonomi är i hög grad beroende av nämndens intäkter, som är lägre än budgeterade.

Successivt förefaller risken för än mindre intäkter från främst planarbete, men även bygglovsprövning bli allt större. Detaljplaner som förväntats bli klar under året förskjuts i tid så att de inte blir antagna förrän 2012. Som exempel kan nämnas Sken skog, Elledala och Sjäodal.

Vid november månads början har endast 25 lägenheter (samtliga enbostadshus) medgivits bygglov, vilket kan jämföras med en normal byggnation av 80-100 lägenheter. Detta medför att nämnden befarar ett större underskott än man tidigare prognostiserat.

Samtidigt har kostnaderna varit högre än budgeterade bland annat p.g.a. av rekryteringar.

Ärendets behandling

Bygg- och miljökontorets tjänsteskrivelse daterad 9 november 2011.

Förslag till beslut

Plan- och byggnadsnämnden godkänner oktoberrapporten och överlämnar den till kommunfullmäktige, men meddelar att man inte utesluter ökat underskott.

Dagens sammanträde

Tillförordnad förvaltningschef Bertil Fermstad redogör för ärendet.

Ärendet diskuteras.

Ledamöternas förslag till beslut

Ordförande föreslår beslut enligt bygg- och miljökontorets tjänsteskrivelse.

Förslaget antas.

§ 172

Meddelanden**Plan- och byggnadsnämndens beslut**

Inkomna meddelanden läggs till handlingarna.

1. Länsstyrelsen Västra Götalands län beslut, en arkeologisk förundersökning skall utföras inom del av fornlämning RAÄ Sätila 116, gällande fastigheten Sätila 5:9.
2. Länsstyrelsen Västra Götalands län begäran till sökande, angående ingrepp i fornlämning RAÄ Sätila 116 efter ett beviljat bygglov för ett enbostadshus inom fastigheten Sätila 5:9.
3. Länsstyrelsen Västra Götalands län beslut, avslår överklagandet av meddelande från kommunen angående uppförande av två vindkraftverk på fastigheten Stora Farsnäs 2:2.
4. Länsstyrelsen Västra Götalands län beslut, avslår överklagandet av beslut om avvisning av överklagande av bygglov för transformatorstation på fastigheten Tostared-Kulla 2:10.
5. Mark- och miljööverdomstolen beslut, meddelar inte prövningstillstånd gällande strandskyddsdispens för ändrad användning av föreningslokal på fastigheten Ryd 1:5.
6. Mark- och miljööverdomstolen beslut, meddelar inte prövningstillstånd gällande strandskyddsdispens för bostadshus på fastigheten Sätila-Hulta 1:15.
7. Länsstyrelsen Västra Götalands län meddelar, att ärendet överlämnas till Mark- och miljödomstolen efter överklagan gällande fastigheten Krok 1:12.
8. Överklagan av § D 156, avvisande av överklagan gällande fastigheten Tostareds-Kulla 2:10.
9. Länsstyrelsen Västra Götalands län beslut, avslår överklagandet av beslut om negativt förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus, hus 4 och 5, på fastigheten Dragered 1:1.
10. Länsstyrelsen Västra Götalands län beslut, att pröva kommunalt beslut om strandskyddsdispens gällande fastigheten Sätila 5:9.
11. Länsstyrelsen Västra Götalands län beslut, att inte pröva kommunalt beslut om strandskyddsdispens gällande fastigheten Flohult 2:16.
12. Förvaltningsrätten i Jönköping dom, avslår överklagandena gällande bygglov för uppförande av radiotorn och teknikbod på fastigheten Skene 6:22.

13. Högsta förvaltnings domstolen beslut, meddelar inte prövningstillstånd gällande bygglov nybyggnad vindkraftverk på fastigheten Kappelabo 1:4.
14. Länsstyrelsen Västra Götalands län beslut, att pröva kommunalt beslut om strandskyddsdispens gällande fastigheten Mos 1:13 samt att godkänna med ändring av tomtplatsavgränsningen.
15. Mark- och miljödomstolen beslut, undanröjer Länsstyrelsens avvisningsbeslut och återförvisar målet till Länsstyrelsen för sakprövning av överklagandet gällande fastigheten Stora Farsnäs 2:2.
16. Länsstyrelsen Västra Götalands län meddelar, att ärendet överlämnas till Mark- och miljödomstolen efter överklagan gällande fastigheten Krok 1:31.

Ledamöternas förslag till beslut

Ordförande föreslår att inkomna meddelanden läggs till handlingarna.

Förslaget antas.

§ 173

Redovisning av delegationsbeslut**Plan- och byggnadsnämndens beslut**

Plan- och byggnadsnämnden godkänner redovisningen av delegationsbeslut.

Bygg- och miljökontoret redovisar beslut tagna på delegation enligt beslut om delegationsordning 2011-05-11, § 70.

Följande delegationsbeslut redovisas för Plan- och byggnadsnämnden:

- bygglov 2011, sidorna 13-14
- adresser 2011, sida 5
- övrigt 2011, sida 17
- SÄRF 2011, sida 4

Ledamöternas förslag till beslut

Ordförande föreslår att plan- och byggnadsnämnden godkänner redovisningen av delegationsbeslut.

Förslaget antas.
