

Plats och tid	Vävsalen, Kinnaströms Företagscenter, Kinna, kl. 13.30-17.10
Beslutande	M Lars-Åke Åkesson C Pontus Johansson KD Andreas Bergeld MP Thomas Larsson S Björn Andersson S Jan-Åke Lövgren MOD Jan-Erik Olsson, kl. 13.30-16.00, § 174-180 MOD Lars-Åke Marmander, tjänstgör för Jan-Erik Olsson (MOD), kl. 16.00-17.10, § 181-188
Närvarande	<u>Ej tjänstgörande ersättare</u> M Jörgen Hagman-Lindén C Leif Andersson M Madeleine Ekman Boldizar, kl. 13.30-16.00, § 174-180 FP Claes-Göran Bengtsson, kl. 13.30-16.50, § 174-185 S Susanne Clausen S Tommy Olsson MOD Lars-Åke Marmander, kl. 13.30-16.00, § 174-180 <u>Tjänstemän och övriga</u> Peter Bloom, enhetschef Teresia Persson, sekreterare Anna-Lena Levin, stadsarkitekt, § 174-185 Alisa T. Zetterström, bygglovsarkitekt, § 174-185 Elena Eckhardt, planarkitekt, § 174-178 Åsa Svensson, planarkitekt, § 174-178 Kajsa Högelius, konsult WSP, § 174-178 Marie Nyberg, kommunbiolog, § 179-180
Utses att justera	Björn Andersson
Justeringens plats och tid	Bygg- och miljökontoret, torsdagen den 22 december 2011, kl. 09.00
Underskrifter Sekreterare	Paragraf: § 174-188 Teresia Persson
Ordförande Pontus Johansson
Justerande Björn Andersson

ANSLAG/BEVIS

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.

Organ

Plan- och byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum

2011-12-14

Datum för anslags
uppsättande

2011-12-23

Datum för anslags
nedtagande

2012-01-16

Förvaringsplats för
protokollet

Bygg- och miljökontoret, Kinnaströms Företagscenter, Kinna

Underskrift

.....
Britt-Marie Strömberg

Innehållsförteckning

Information	§ 174
Medarbetarenkät	§ 175
Redovisning av verksamhetsplan för program och detaljplaner 2011	§ 176
Detaljplan för Nydal II, Kinna – samråd	§ 177
Detaljplan för Skene 2: 1, 2: 41 m fl., Skene – utställning	§ 178
Torestorps-Vik 5:9 - strandskyddsdispens för befintligt hus inom strandskyddsområde för sjön Tolken, Marks Kommun	§ 179
Höga 3:6 – ansökan om strandskyddsdispens för uppförande av fritidshus inom strandskyddsområde för Kvarnsjön, Marks Kommun	§ 180
Håkankila 2:36 - olovlig byggnation på fastigheten	§ 181
Håkankila 2:41 - utebliven rivning av bostadshus	§ 182
Asstorp 1:2 - förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus samt verkstad/hobbyverksamhetsbyggnad	§ 183
Klateberg 1:36 – bygglov för källare under enbostadshus	§ 184
Yttrande angående överklagande av omprövning av vitesföreläggande på fastigheten Smälteryd 2:21	§ 185
Nämndplan och internbudget för plan- och byggnadsnämnden 2012	§ 186
Meddelanden	§ 187
Redovisning av delegationsbeslut	§ 188

§ 174

Information

1. Enhetschef Peter Bloom redogör för det ekonomiska utfallet under året.
2. Enhetschef Peter Bloom informerar om personalsituationen på byggenheten.
3. Pontus Johansson (C) redovisar från strandskyddsutbildningen som hölls i Göteborg den 6 december 2011.
4. Enhetschef Peter Bloom informerar om att ärendet gällande olovligt uppförda murar på Sätilla 2:34 har lämnats över till bygglovsinspektörerna för vidare handläggning. Björn Andersson (S) förtydligar sin tidigare ställda fråga med att det inte är handläggningen av det enskilda ärendet som är intressant, utan enhetens rutin för att vidarebefordra information mellan handläggarna. Bygg- och miljökontoret fick i uppdrag att ta fram en rutin samt att redovisa den för nämnden vid kommande sammanträde.
5. Planarkitekt Elena Eckhardt informerade från sitt möte med kommunstyrelsens arbetsutskott gällande planprogrammet för Ubbhult-Hägnen.

§ 175

Medarbetarenkät

Plan- och byggnadsnämndens beslut

Plan- och byggnadsnämnden ger bygg- och miljökontoret i uppdrag att undersöka om det är möjligt att göra en uppföljande medarbetarenkät under oktober 2012.

Dagens sammanträde

Enhetschef Peter Bloom redovisar resultatet från medarbetarenkäten som besvarats av anställda på bygg- och miljökontoret under oktober 2011.

Ärendet diskuteras.

Ledamöternas förslag till beslut

Pontus Johansson (C) föreslår att bygg- och miljökontoret får i uppdrag att undersöka om det är möjligt att göra en uppföljande medarbetarenkät under oktober 2012.

Beslutsgång

Ordförande frågar om Pontus Johanssons (C) förslag kan antas och finner att så sker.

§ 176

Dnr 2011/0132 210

Redovisning av verksamhetsplan för program och detaljplaner 2011**Plan- och byggnadsnämndens beslut**

Plan- och byggnadsnämnden godkänner rapporteringen med tillägget att arbetet med att färdigställa detaljplan för Sätilla Camping ska prioriteras under 2012.

Ärendet

Plan- och byggnadsnämnden beslutade 19 mars 2009 om en prioritetsordning för bygg- och miljökontorets planuppdrag. En återkommande rapportering av planen ska ske ett par gånger per år. Senast plan- och byggnadsnämnden informerades var 7 september 2011.

Bygg- och miljökontoret arbetar för närvarande med 9 planer. Detaljplaner som är inför uppstart är omvandlingsområdet Hägnen, Öxabäck Stom 1: 42, Köpmannen 17, Buffeln 5 och Sätilla 2: 34.

Sedan september 2011 har planbesked getts för Köpmannen 17 och Buffeln 5.

Inga detaljplaner har vunnit laga kraft. Smälteryd 2: 21 har antagits och överklagats. Överklagan har avslagits hos Länsstyrelsen.

Ärendets behandling

Bygg- och miljökontorets tjänsteskrivelse daterad 6 december 2011.

Förslag till beslut

Plan- och byggnadsnämnden godkänner rapporteringen.

Dagens samhälle

Planarkitekt Åsa Svensson redogör för ärendet.

Ärendet diskuteras.

Ledamöternas förslag till beslut

Björn Andersson (S) och Lars-Åke Åkesson (M) föreslår beslut enligt bygg- och miljökontorets tjänsteskrivelse med tillägget att arbetet med att färdigställa detaljplan för Sätilla Camping ska prioriteras under 2012.

Beslutsgång

Ordförande frågar om Björn Anderssons (S) och Lars-Åke Åkessons (M) förslag kan antas och finner att så sker.

§ 177

Dnr 2011/0260 214

Detaljplan för Nydal II, Kinna - samråd**Plan- och byggnadsnämndens beslut**

Plan- och byggnadsnämnden beslutar att godkänna detaljplan för Nydal II för samråd.

Motivering till beslut

Planområdet omfattar ett 10 000 kvm stort område i direkt anslutning till befintligt verksamhetsområde Nydal II vid Häggåstrandvägen. Marken ägs av Marks kommun. Verksamheten nordost om planområdet behöver utöka sin verksamhet och önskar göra detta med en utbyggnad åt sydväst. Planområdet är idag i huvudsak obebyggt med undantag av en mindre flerbostadsfastighet. Denna fastighet har nu förvärvat av kommunen och en ändring av användningen för bostadsändamål kan därmed ske.

Planområdet gränsar till riksintresse för kulturvården längs Häggåns dalgång. Uttrycket för riksintresset är dalgång med öppet odlingslandskap ner mot ån och förläggargårdar vilka flera är välbevarade. Området är redan visuellt påverkat genom att intilliggande detaljplan med storskaliga byggnader har genomförts och den föreslagna detaljplanen bedöms därför inte påverka riksintresset.

Området omfattas av en geoteknisk utredning som genomfördes 1992. Kompletterande undersökningar inom ramen för detaljplanarbetet bör vidtas i områdets västra del och angränsande slänt upp mot det högre partiet i väster.

Viskadalsbanan som är riksintresse gränsar till planområdet. Då riskkällor i området är få, mängden transporter med farligt gods mycket begränsade och persontätheten i området är låg bedöms individ- och samhällsriskerna vara så liten att en riskutredning inte behöver utföras.

Avståndet till närmaste bostad (cirka 100 meter) är sådant att planens genomförande inte kommer att innebära störningar för närboende.

Planområdet ligger i direkt anslutning till befintlig verksamhet och tillfartsväg samt vatten och avlopp finns utbyggt till området. Detaljplanen stämmer därmed överens med kommunens inriktning för nya verksamhetsområden.

Ärendet

Detaljplanens syfte är att möjliggöra utbyggnad av småindustri inom fastigheten Kinna 26:68 m.fl.

Detaljplan handläggs med normalt planförfarande.

Ärendets behandling

Plan- och byggnadsnämnden beslutar att upprätta detaljplan 7 september 2011, § 108.

Bygg- och miljökontorets tjänsteskrivelse daterad 28 november 2011.

Förslag till beslut

Plan- och byggnadsnämnden beslutar att godkänna detaljplan för Nydal II för samråd.

Dagens sammanträde

Planarkitekt Kajsa Högelius, konsult från WSP, redogör för ärendet.

Ärendet diskuteras.

Ledamöternas förslag till beslut

Ordförande föreslår beslut enligt Bygg- och miljökontorets tjänsteskrivelse.

Förslaget antas.

Detaljplan för Skene 2:1, 2:41 m fl., Skene - utställning**Plan- och byggnadsnämndens beslut**

Plan- och byggnadsnämnden beslutar att godkänna detaljplan för Skene 2:1, 2:41 m fl. reviderad 2011-11-28 för utställning. Utställning av detaljplan sker när genomförandebeskrivningen har godkänts av kommunstyrelsen.

Motivering till beslut

Planförslaget har varit ute på samråd 30 september – 5 november 2010. Ett informationsmöte om planförslaget hölls 2010-10-18.

Två närboende motsätter sig planförslaget med tanke på dess negativa påverkan på utsikten och landskapsbilden.

Från statliga myndigheter Länsstyrelsen, Trafikverket och Statens geologiska institut har bland annat framförts att;

- det geotekniska underlaget behöver fördjupas
- en arkeologisk utredning krävs
- risken för farligt gods på väg 156 behöver bedömas

Inkomna synpunkter har föranlett ett flertal utredningar. Det nya geotekniska underlaget visar att tillåtna belastningsrestriktioner behöver skärpas. Därutöver har förprojektering av gata, VA och höjdsättningen av tomter omarbetats. Det har inneburit att dagvattendammen av tekniska skäl behöver ges en ny och lägre placering. Industritomterna har terrasserats för att bli mer funktionella med en flackare lutning.

Samtliga inkomna synpunkter, bemötande av dessa och föreslagna ändringar av förslaget finns sammanställda i samrådsredogörelsen.

Planförslaget överensstämmer med fördjupad översiktsplan och lämpar sig för verksamheter med liten omgivningspåverkan. Med föreslagna ändringar bedöms detaljplanen lämplig för sitt ändamål.

Ärendet

Detaljplanen syftar till att möjliggöra nya industritomter i anslutning till etablerat område för bilservice/bussterminalen vid Gästgivaregården i Skene. Oexploaterad mark som idag är åkermark utgör cirka 3 hektar och ägs av kommunen. Området ligger i anslutning till bostäder och planläggs för verksamheter/service med liten omgivningspåverkan. Befintlig industrifastighet tas med i planen och ges utökad byggrätt. Befintlig pendelparkering utökas.

Ärendets behandling

Kommunstyrelsen uppdrar till plan- och byggnadsnämnden att detaljplanelägga fastigheten Skene 2:1 i enlighet med fördjupad översiktsplan för Kinna 2008-01-07, § 11

Plan- och byggnadsnämnden beslutar om samråd 2010-09-08, § 128

Kommunstyrelsens arbetsutskott tar upp godkännande av genomförandebeskrivningen inför utställning daterad 2011-11-22 för beslut 2011-12-14.

Bygg- och miljökontorets tjänsteskrivelse daterad 28 november 2011.

Förslag till beslut

Plan- och byggnadsnämnden beslutar att godkänna detaljplan för Skene 2: 1, 2: 41 m fl reviderad 2011-11-28 för utställning. Utställning av detaljplan sker när genomförandebeskrivningen har godkänts av kommunstyrelsen.

Dagens sammanträde

Planarkitekt Elena Eckhardt redogör för ärendet.

Ärendet diskuteras.

Ledamöternas förslag till beslut

Ordförande föreslår beslut enligt Bygg- och miljökontorets tjänsteskrivelse.

Förslaget antas.

§ 179

Dnr 2011/0495 2390

Torestorps-Vik 5:9 - strandskyddsdispens för befintligt hus inom strandskyddsområde för sjön Tolken, Marks Kommun**Plan- och byggnadsnämndens beslut**

Plan- och byggnadsnämnden bedömer att förutsättningarna enligt 7 kap. 18 b § miljöbalken uppfylls och medger därför dispens från strandskyddet.

Villkor

1. Den angivna tomtplatsavgränsningen ska följas.

Giltighetstid

Dispensen upphör att gälla om den åtgärd som dispensen avser inte har påbörjats inom två år eller avslutats inom fem år från den dag då dispensbeslutet vann laga kraft.

Överprövning

Länsstyrelsen ska granska och har rätt att överpröva beslutet inom tre veckor från delgivning.

Avgift: 1 960 kronor.

Plan- och byggnadsnämnden ger bygg- och miljökontoret i uppdrag att bedriva tillsyn på fastigheten så att tomtplatsavgränsningen följs.

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

Motivering till beslut

Strandskyddet syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten.

För att kunna ge dispens från strandskyddet krävs:

- 1) att det finns ett så kallat särskilt skäl och
- 2) att syftet med strandskyddet inte påverkas, det vill säga djur- och växtlivet inte påverkas på ett oacceptabelt sätt och allmänhetens tillgång till strandområden inte försämras.

Enligt strandskyddslagstiftningen kan endast de sex särskilda skäl som anges i miljöbalken 7 kap. 18 c § åberopas.

Ett särskilt skäl som anges i ovanstående paragraf är; att dispensen avser ett område som redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

Plan- och byggnadsnämnden bedömer att ovanstående skäl uppfylls eftersom tomten sedan tidigare är en etablerad hemfridszon som är bebyggd och försedd med tomtplatsavgränsning.

Tomtplatsavgränsningen är enligt karta daterad 2007-01-24, 20 x 20 meter alltså 400 m² stor. Dispensen innebär inte en utvidgning av den befintliga tomtplatsen. Om tomtplatsavgränsningen utökas innebär det att hemfridszonen utökas vilket ger en större avhållande effekt för allmänheten.

Vid besöket den 26 april 2011 uppmärksammades att tomtplatsavgränsningen inte följs. En förutsättning för dispensen är att tomtplatsavgränsningen hädanefter ska följas vilket innebär att byggnader, blomkrukor, trädgårdsmöbler, gungor och annat som kan verka avhållande måste placeras inom tomtplatsavgränsningen.

Fastigheten ligger cirka 200 meter från strand vilket innebär att det kommer att vara fri passage närmast stranden.

Ovanstående innebär att allemansrätten runt byggnaden redan är utsläckt och en ändrad användning av byggnaden från komplementbyggnad till fritidshus inte kommer att påverka strandskyddet.

Måbäcken som rinner genom fastigheten, nära huset, bedöms ha mycket höga naturvärden eftersom arter som bland annat ål, lake och öring har påträffats i bäcken. Både ålen och laken är upptagna på rödlistan. Ålen är kategoriserad som akut hotad (CR) och laken är kategoriserad som nära hotad (NT).

Nära bäcken är en avloppsanläggning för BDT-vatten placerad. Anläggningens utförande och placering är godkänd av miljöenheten under 2009. Det är viktigt att avloppsanläggningen har en god renande funktion så att bäcken inte påverkas negativt.

Plan- och byggnadsnämnden bedömer att Måbäcken inte kommer att påverkas mer om byggnaden får ändrad användning.

Plan- och byggnadsnämnden bedömer att djur- och växtlivet inte påverkas på ett oacceptabelt sätt och att allmänhetens tillgång till strandområdet inte försämras.

Ärendet

NN har den 8 december 2010 inkommit med en ansökan om strandskyddsdispens till plan- och byggnadsnämnden för fastigheten Torestorps-Vik 5:9. Ansökan avser ändrad användning från komplementbyggnad till fritidsboende.

NN har tidigare (2007-01-24) fått strandskyddsdispens för att uppföra en komplementbyggnad på Torestorps-Vik 5:9. I samband med strandskyddsdispensen utfördes en tomtplatsavgränsning för komplementbyggnaden.

De särskilda skäl som åberopas i ansökan är att byggnaden sedan tidigare har dispens från strandskyddet. Enligt sökande var bakgrunden till dispensen att det tidigare har funnits bebyggelse i form av boningshus med bibyggnader på platsen. Ett annat skäl som

åberopas i ansökan är att det finns en väg, Gullbringavägen som skiljer byggnaden från strandlinjen.

Den 26 april 2011 var Marie Nyberg och Helena Kransén från Bygg- och miljökontoret ute på plats. Vid besöket uppmärksammades att en större yta har tagits i anspråk än vad som motsvarar nuvarande tomtplatsavgränsning. Dessutom har befintlig komplementbyggnad försetts med ytterligare en komplementbyggnad.

Kommunikation

Förslag till beslutet och tomtplatsavgränsningen kommunicerades muntligen med NN den 17 november 2011.

Ärendets behandling

Bygg- och miljökontorets tjänsteskrivelse daterad 24 oktober 2011.

Förslag till beslut

Plan- och byggnadsnämnden bedömer att förutsättningarna enligt 7 kap. 18 b § miljöbalken uppfylls och medger därför dispens från strandskyddet.

Villkor

1. Den angivna tomtplatsavgränsningen ska följas.

Giltighetstid

Dispensen upphör att gälla om den åtgärd som dispensen avser inte har påbörjats inom två år eller avslutats inom fem år från den dag då dispensbeslutet vann laga kraft.

Överprövning

Länsstyrelsen ska granska och har rätt att överpröva beslutet inom tre veckor från delgivning.

Avgift: 1 960 kronor.

Dagens sammanträde

Kommunbiolog Marie Nyberg redogör för ärendet.

Ärendet diskuteras.

Ledamöternas förslag till beslut

Björn Andersson (S) föreslår beslut enligt bygg- och miljökontorets tjänsteskrivelse med tillägget att bygg- och miljökontoret får i uppdrag att bedriva tillsyn på fastigheten så att tomtplatsavgränsningen följs.

Beslutsgång

Ordförande frågar om Björn Anderssons (S) förslag kan antas och finner att så sker.

Protokollet ska skickas till

Naturvårdsverket
Länsstyrelsen i Västra Götaland, Naturvårdsenheten
Lantmäterimyndigheten

§ 180

Dnr 2011/0582 2390

Höga 3:6 – ansökan om strandskyddsdispens för uppförande av fritidshus inom strandskyddsområde för Kvarnsjön, Marks Kommun**Plan- och byggnadsnämndens beslut**

Plan- och byggnadsnämnden bedömer att förutsättningarna enligt 7 kap. 18 b § miljöbalken inte uppfylls och avslår därför ansökan om dispens från strandskyddet.

Avgift: 980 kronor.

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

Motivering till beslut

Strandskyddet syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten.

För att kunna ge dispens från strandskyddet krävs:

- 1) att det finns ett så kallat särskilt skäl och
- 2) att syftet med strandskyddet inte påverkas, det vill säga djur- och växtlivet inte påverkas på ett oacceptabelt sätt och allmänhetens tillgång till strandområden inte försämras.

Enligt strandskyddslagstiftningen kan endast de sex särskilda skäl som anges i miljöbalken 7 kap. 18 c § åberopas.

Plan- och byggnadsnämnden bedömer att den sökta platsen inte är ianspråktagen och att det därmed inte finns något särskilt skäl. En strandskyddsdispens skulle innebära en utökad hemfridszon med större avhållande effekt för allmänheten, vilket strider mot strandskyddets syften.

Platsen där huset ska placeras bedöms inte ha höga naturvärden. Det finns heller inga inventeringar som tyder på höga naturvärden. Omgivningarna består till största delen av produktionsskog.

Förhandsbesked har tidigare sökts (2008-11-24) för nybyggnad av enbostadshus på samma plats. Då kommunicerades ett avslag för förhandsbeskedet eftersom den ansökta tomtplatsen inte överensstämde med översiktsplanens rekommendationer och att den låg inom strandskyddat område. Efter kommunikationen drog NN tillbaka sin ansökan. Ovanstående styrker ytterligare att plan- och byggnadsnämnden bör avslå strandskyddsdispensen.

Ärendet

NN har den 3 november 2011 inkommit med en ansökan om strandskyddsdispens till plan- och byggnadsnämnden för fastigheten Höga 3:6. Ansökan avser nybyggnation av ett fritidshus.

De särskilda skäl som åberopas i ansökan är att området sedan tidigare är ianspråktagen eftersom det finns en bastubyggnad vid sjön framför det tänkta huset. Sökanden menar vidare att en strandskyddsdispens inte skulle påverka syftet med strandskyddsbestämmelserna.

Bastun som erhöll strandskyddsdispens 2007 har en egen tomtplatsavgränsning. Huset som söks för nu, kommer att placeras utanför den tomtplatsen.

Den 23 november 2011 var NN från Bygg- och miljökontoret ute på plats. Platsen där huset ska placeras består av blandskog med inslag av klana barrträd och björkar.

Kommunikation

Förslag till beslut kommunicerades muntligen med NN den 24 november 2011.

Ärendets behandling

Bygg- och miljökontorets tjänsteskrivelse daterad 22 november 2011.

Förslag till beslut

Plan- och byggnadsnämnden bedömer att förutsättningarna enligt 7 kap. 18 b § miljöbalken inte uppfylls och avslår därför ansökan om dispens från strandskyddet.

Avgift: 980 kronor.

Dagens sammanträde

Kommunbiolog Marie Nyberg redogör för ärendet.

Ärendet diskuteras.

Ledamöternas förslag till beslut

Ordförande föreslår beslut enligt Bygg- och miljökontorets tjänsteskrivelse.

Förslaget antas.

§ 181

Dnr 2011/0443 228

Håkankila 2:36 - olovlig byggnation på fastigheten**Plan- och byggnadsnämndens beslut**

Plan- och byggnadsnämnden beslutar att påföra, NN, pers.nr NN, en byggnadsavgift på 84 672 kronor för att olovligen ha uppfört ett enbostadshus på fastigheten Håkankila 2:36.

Avgiften ska betalas till länsstyrelsens postgiro 3 51 84-1 inom två månader från det att beslutet vunnit laga kraft.

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

Motivering till beslut

För att uppföra en byggnad krävs att man söker bygglov i enlighet med plan- och bygglagen 1987:10 (PBL) 8 kap. 1 §. Om någon utan lov utför en åtgärd som kräver bygglov, rivningslov eller marklov skall en byggnadsavgift tas ut enligt PBL 10 kap. 4 §.

På fastigheten Håkankila 2:36 pågår uppförande av bostadshus efter det att fastighetsägaren uppmanats att upphöra med byggnationen. Det finns därför motiv att påföra fastighetsägaren byggnadsavgift.

Ärendet

NN ansökte om bygglov den 20 september 2005 för en-bostadshus och garage på fastigheten Håkankila 2:36.

Avslag meddelas 19 september 2007 på grund av att lovansökan strider mot nuvarande detaljplan. Överklagan från NN och NN insänds till Länsstyrelsen i Göteborg. Överklagan avslås 2 april 2008.

Ny ansökan inkom 24 september 2010 för samma åtgärd. 16 november 2010 meddelar NN och NN att de vill låta ärendet vila. Ny plan är under utredning.

Byggnation påbörjades med platta på mark 2008. Detta medför att ärendet prövas enligt Plan- och bygglagen (1987:10). Under 2011 fortsatte byggnation genom att bostadshus började uppföras på plattan.

Fastighetsägaren har, 22 augusti 2011, uppmanats att sluta bygga, och att riva den då delvis uppförda byggnaden. Detta skulle ske senast 22 september 2011.

Byggnation har fortsatt utan att uppmaning om att vidta rättelse har följts.

Ärendets behandling

Bygg- och miljökontorets tjänsteskrivelse daterad 7 november 2011.

Förslag till beslut

Plan- och byggnadsnämnden beslutar att påföra, NN, pers.nr NN, en byggnadsavgift på 84 672 kronor för att olovligen ha uppfört ett enbostadshus på fastigheten Håkankila 2:36.

Avgiften ska betalas till länsstyrelsens postgiro 3 51 84-1 inom två månader från det att beslutet vunnit laga kraft.

Dagens sammanträde

Enhetschef Peter Bloom redogör för ärendet.

Ärendet diskuteras.

Ledamöternas förslag till beslut

Ordförande föreslår beslut enligt Bygg- och miljökontorets tjänsteskrivelse.

Förslaget antas.

Protokollet ska skickas till

Länsstyrelsen, Rättsenheten, Vänersborg
Marks kommun, TSF, Ekonomiavdelningen, kassan

Håkankila 2:41 - utebliven rivning av bostadshus**Plan- och byggnadsnämndens beslut**

Plan- och byggnadsnämnden beslutar med stöd av plan- och bygglagen (1987:10) 10 kap. 12 § punkt 3,4 och 14 § 1:a stycket samt 15 och 18 §, att förelägga NN, pers.nr NN att:

1. Senast 8 veckor efter delgivning, vidta rättelse och riva det befintliga fritidshuset på fastigheten Håkankila 2:41.
2. Senast 2 veckor efter rivning, lämna in en verifierad rivningsplan som bevis på att fritidshuset har rivits.

Inkommer ingen verifierad rivningsplan kan plan- och byggnadsnämnden komma att förena utebliven rättelse med vite eller genom nämndens försorg riva byggnaden på fastighetsägarens bekostnad.

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

Motivering till beslut

Trots att plan- och byggnadsnämnden i bygglov krävt att bostadshuset skulle rivas har ännu ingen rivning skett. Däremot har det, enligt grannes anmälan, varit boende i det befintliga fritidshuset under byggtiden.

Den uteblivna rivningen strider dessutom mot detaljplan som bara accepterar en byggnad och ett uthus på fastigheten. Uthuset får i detaljplan ej inredas för bostadsändamål.

Enligt plan - och bygglagen (1987:10) 10 kap. 12 § punkt 3,4 och 14 § 1:a stycket samt 15 och 18 §, finns möjlighet för plan - och byggnadsnämnden att förelägga om rättelse genom omedelbar rivning av det befintliga bostadshuset.

Ärendet

Enligt beviljat bygglov 14 januari 2011 var det en förutsättning att befintligt fritidshus på fastigheten skulle rivas, innan byggnadsarbetena på nytt fritidshus påbörjades.

Ärendets behandling

Bygg- och miljökontorets tjänsteskrivelse daterad 29 november 2011.

Förslag till beslut

Plan- och byggnadsnämnden beslutar med stöd av plan- och bygglagen (1987:10) 10 kap. 12 § punkt 3,4 och 14 § 1:a stycket samt 15 och 18 §, att förelägga NN, pers.nr NN att:

2011-12-14

1. Senast 8 veckor efter delgivning, vidta rättelse och riva det befintliga fritidshuset på fastigheten Håkankila 2:41.
2. Senast 2 veckor efter rivning, lämna in en verifierad rivningsplan som bevis på att fritidshuset har rivits.

Inkommer ingen verifierad rivningsplan kan Plan- och byggnadsnämnden komma att förena utebliven rättelse med vite eller genom nämndens försorg riva byggnaden på fastighetsägarens bekostnad.

Dagens sammanträde

Enhetschef Peter Bloom redogör för ärendet.

Ärendet diskuteras.

Ledamöternas förslag till beslut

Ordförande föreslår beslut enligt Bygg- och miljökontorets tjänsteskrivelse.

Förslaget antas.

§ 183

Dnr 2011/0268 216

Asstorp 1:2 - förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus samt verkstad/hobbyverksamhetsbyggnad**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 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).

Bostadshuset placeras på åkermark väster om lokalvägen medan verkstaden förläggs mot skogsbyn öster om vägen vilken går igenom fastigheten. Bostadshuset kommer att ligga i en svag västerslutning. I skogsdungen mot norr finns fornminne i form av en stensättning. En kung vid namn Assar skall ha stupat på denna plats.

Byggenheten har besökt platsen tillsammans med sökanden och kom efter diskussion fram till aktuell placering av byggnaderna. Bostadshuset skall uppföras i traditionell stil med en våning alternativt i suterräng. Byggnaden skall anpassas till intilliggande bebyggelse och landskapsbild.

Intilliggande ladugård, cirka 50 meter söder om aktuell byggplats, är lägre belägen och har köttjur. Sökande är införstådd med att lukt, buller och flugor kommer att finnas i närområdet.

Det kan krävas en anmälan till Länsstyrelsen om att ta jordbruksmark ur produktion.

Stenmuren får ej påverkas, utan att dispens för åtgärden erhållits från Länsstyrelsen.

Kulturmiljöenheten accepterar de justerade byggplatser som redovisats.

Miljönämnden tillstyrker förhandsbesked för nybyggnation av enbostadshus på fastigheten Asstorp 1:2 under förutsättning att avloppsreningen kan lösas på ett godtagbart sätt.

Berörda sakägare har enligt plan- och bygglagen 8 kap. 22 § getts tillfälle att yttra sig. Sju har svarat varav en tillstyrker medan sex avstyrker åtgärden. Dessa har betonat att man ej önskar bostadshus väster om lokalvägen.

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

Ärendet

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus samt verkstad/hobbyverksamhetsbyggnad.

Ärendets behandling

Bygg- och miljökontorets tjänsteskrivelse daterad 7 december 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

Stadsarkitekt Anna-Lena Levin redogör för ärendet.

Ärendet diskuteras.

Ledamöternas förslag till beslut

Ordförande föreslår beslut enligt Bygg- och miljökontorets tjänsteskrivelse.

Förslaget antas.

§ 184

Dnr 2011/0351 231

Klateberg 1:36 – bygglov för källare under enbostadshus**Plan- och byggnadsnämndens beslut**

Plan- och byggnadsnämnden beviljar bygglov enligt plan- och bygglagen 9 kap. 30 §.

Avgift: 1 764 kronor.

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

Motivering till beslut

För fastigheten gäller detaljplan 2002-03-05 vilken anger friliggande bostadshus i ett plan. Största tillåtna bruttoarea ovan mark är 250 m².

Enligt bygglovet finns ingen källare under vinkelutbyggnaden. I verkligheten finns källare där och används som hobbyverkstad. Källaren upptar en bruttoarea om 33 m².

Bygglov beviljas då åtgärden är planenlig och uppfyller kraven i plan- och bygglagen 8 kap. 1-3 §. Ingen byggnadsavgift tas ut då åtgärden är utförd för över 10 år sedan och åtgärden är preskriberad.

Ärendet

Ansökan avser legalisering av källare under bostadshus. Åtgärden utfördes i samband med att huset byggdes. Slutbesiktning gjordes 81-07-02.

Ärendets behandling

Bygg- och miljökontorets tjänsteskrivelse daterad 29 november 2011.

Förslag till beslut

Plan- och byggnadsnämnden beviljar bygglov enligt plan- och bygglagen 9 kap. 30 §.

Avgift: 1 764 kronor.

Dagens sammanträde

Stadsarkitekt Anna-Lena Levin redogör för ärendet.

Ärendet diskuteras.

Ledamöternas förslag till beslut

Ordförande föreslår beslut enligt Bygg- och miljökontorets tjänsteskrivelse.

Förslaget antas.

§ 185

Dnr 2008/0376 231

Yttrande angående överklagande av omprövning av vitesföreläggande på fastigheten Smälteryd 2:21 (Lst dnr 403-32427-2011)**Plan- och byggnadsnämndens beslut**

Plan- och byggnadsnämnden meddelar Länsstyrelsen i Västra Götalands län, Rättsenheten att den anser att nämndens beslut om föreläggande ska kvarstå eftersom det annars skulle kunna uppfattas som om pågående olovlig byggnation accepteras som tillåtlig.

Yttrande

Plan- och byggnadsnämnden har den 12 maj 2010 avslagit KB Smälteryds begäran om att vitesföreläggande av den 7 november 2008 att stoppa byggnadsarbeten på fastigheten Smälteryd 2:21 ska återkallas. Efter beslut 10 november 2011 av Förvaltningsrätten i Jönköpings län överlämnades KB Smälteryds överklagande till Länsstyrelsen för prövning. Såsom KB Smälteryds överklagande får förstås ska det ursprungliga vitesföreläggandet av den 7 november 2008 omprövas och upphävas.

Överklagan av detaljplan för Smälteryd 2:21, Sätilla inkom 2010-06-02. KB Smälteryd har också ansökt om ändring av beviljat lov. I brev skriver de att grannen överklagat det andra huset som ännu ej är byggt. De hoppas att nämnden kan tillstyrka bygglov så de kan "bygga på egen risk". E-postmeddelande inkom 2010-10-06 om att husbyggnationen fortsätter obönhörligen.

Plan och byggnadsnämnden meddelar i beslut den 13 oktober 2010, § 157, att de med tanke på att byggnation fortfarande pågår trots att bygglovets upphävs, anser att föreläggandet fortfarande har betydelse.

Gällande detaljplan (60-07-27) medger en tomtplats med ett bostadshus på den aktuella fastigheten. Byggrätten är 120 kvm byggnadsarea, en våning tillåts jämte inredd vind med en högsta byggnadshöjd på 5,6 meter.

2011-10-12 beslutade Plan- och byggnadsnämnden att anta detaljplan för Smälteryd 2:21. Detaljplanen har inte vunnit laga kraft då den överklagats till Länsstyrelsen. Länsstyrelsen har 2011-12-02 beslutat att avslå överklagandet. Överklagningstiden har ännu inte gått ut.

I antagen detaljplan medges en byggrätt för två flerbostadshus. Byggrätt ges för 2 respektive 3 våningar med en högsta totalhöjd i meter över nollplanet om +52 respektive +55,5.

Byggnadsarbete pågår fortfarande trots att bygglovets upphävs. Plan- och byggnadsnämnden har ingen möjlighet att pröva ärendet på nytt förrän detaljplanen vunnit laga kraft. Sökanden har informerats om läget men inte accepterat situationen. Därmed har föreläggandet fortfarande betydelse.

Ärendet

Länsstyrelsen anmodar plan- och byggnadsnämnden att inkomma med samtliga handlingar i ärendet som rör föreläggande av den 7 november 2008, alltså det ursprungliga vitesföreläggandet att stoppa pågående byggnadsarbeten.

Nämnden anmodas också att avge sin nuvarande inställning till överklagandet samt lämna en redogörelse för vad som hänt i ärendet i tid efter nämndens beslut den 12 maj 2010. Nämnden bör också redogöra för gällande planbestämmelser samt om några ändringar i detta avseende har genomförts eller är nära förestående.

Svar skall vara Länsstyrelsen tillhanda senast 23 december 2011.

Ärendets behandling

Bygg- och miljökontorets tjänsteskrivelse daterad 13 december 2011.

Förslag till beslut

Plan- och byggnadsnämnden meddelar Länsstyrelsen i Västra Götalands län, Rättsenheten att den anser att nämndens beslut om föreläggande ska kvarstå eftersom det annars skulle kunna uppfattas som om pågående olovlig byggnation accepteras som tillåtlig.

Dagens sammanträde

Stadsarkitekt Anna-Lena Levin redogör för ärendet.

Ärendet diskuteras.

Ledamöternas förslag till beslut

Ordförande föreslår beslut enligt Bygg- och miljökontorets tjänsteskrivelse.

Förslaget antas.

Nämndplan och internbudget för plan- och byggnadsnämnden 2012**Plan- och byggnadsnämndens beslut**

Plan- och byggnadsnämnden antar förslaget till nämndplan för 2012 med tillägget att:

- presidiet får i uppdrag att utveckla mål och indikatorer för arbetsområdet kulturmiljö till kommande sammanträde.
- målet för adressering ska ändras till "under 2012 ska grunduppdraget för adressering avslutas".

Plan- och byggnadsnämnden antar internbudgeten för 2012.

Plan- och byggnadsnämnden genomför de besparingar som krävs med anledning av den ändrade budgetramen genom att inte rekrytera personal i den omfattning som förutsattes i förslag till MORP 2012 samt att effektivisera handläggningen.

Ärendet

Plan- och byggnadsnämnden ska årligen ta fram en nämndplan för nämndens verksamhet. Nämndplanen är tänkt att beskriva hur nämnden avser att uppnå kommunfullmäktiges uppdrag.

Plan- och byggnadsnämndens förslag på förbättringar, som framkom på planeringsdagen den 2 november 2011 samt vid sammanträdet den 9 november 2011 har arbetats in i materialet.

I november 2011 föreslagna förändringar, genom överföring av ansvarsområde från kommunledningskontoret, innebär förändringar inom byggenheten såväl personellt som ifråga om arbetsuppgifter. De anställda som arbetar inom exploatering och översiktsplanering föreslås flyttas från kommunledningskontoret till Bygg- och miljökontoret, byggenheten. Plan- och byggnadsnämnden blir därmed deras arbetsgivare. Delar av nämndplanen för 2012 kan därför vara inaktuella eller ofullständiga redan vid årets början.

Ärendets behandling

Bygg- och miljökontorets tjänsteskrivelse daterad 6 december 2011.

Förslag till beslut

Plan- och byggnadsnämnden antar förslaget till nämndplan samt internbudget för 2012.

Plan- och byggnadsnämnden genomför de besparingar som krävs med anledning av den ändrade budgetramen genom att inte rekrytera personal i den omfattning som förutsattes i förslag till MORP 2012 samt att effektivisera handläggningen.

Dagens sammanträde

Enhetschef Peter Bloom redogör för ärendet.

Ärendet diskuteras.

Ledamöternas förslag till beslut

Björn Andersson (S) föreslår beslut enligt bygg- och miljökontorets tjänsteskrivelse men med tillägget i nämndplanen att:

- presidiet får i uppdrag att utveckla mål och indikatorer för arbetsområdet kulturmiljö till kommande sammanträde.
- målet för adressering ska ändras till "under 2012 ska grunduppdraget för adressering avslutas".

Beslutsgång

Ordförande frågar om Björn Anderssons (S) förslag kan antas och finner att så sker.

§ 187

Meddelanden**Plan- och byggnadsnämndens beslut**

Inkomna meddelanden läggs till handlingarna.

1. Länsstyrelsen Västra Götalands län beslut 2011-11-02, överklaganden av beslut den 17 mars och den 13 oktober 2010 om påförd byggnadsavgift för tillbyggnad av industribyggnad samt av enbostadshus på fastigheten Öxabäcks-Slätthult 1:7 avslås.
2. Länsstyrelsen Västra Götalands län beslut 2011-11-07, överklagande av beslut om positivt förhandsbesked samt strandskyddsdispens för nybyggnad av ett enbostadshus på fastigheten Dragered 1:1 avslås.
3. Länsstyrelsen Västra Götalands län beslut 2011-11-07, att inte pröva kommunalt beslut om strandskyddsdispens med dnr 2011/0437 på fastigheten Dalskärr 1:2.
4. Länsstyrelsen Västra Götalands län meddelande att Länsstyrelsens i Västra Götalands län beslut 2011-10-19 i ärende 403-28212-2011 fastigheten Stora Farsnäs 2:2, överklagats och översänt till Vänersborgs tingsrätt, Mark- och miljödomstolen
5. Länsstyrelsen i Västra Götalands län delbeslut 2011-11-09 gällande omprövad strandskyddsdispens på fastigheten Sätilla 5:9.
6. Förvaltningsrätten i Jönköping beslut 2011-11-10, gällande Plan- och byggnadsnämnden i Marks kommuns beslut den 12 maj 2010 att inte återkalla vitesföreläggande daterat den 7 november 2008 för fastigheten Smälteryd 2:12. Förvaltningsrätten avskriver målet och överlämnar handlingarna i målet till Länsstyrelsen i Västra Götalands län för vidare handläggning.
7. Länsstyrelsen Västra Götalands län beslut 2011-11-14, överklagande av beslut om positivt förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten Glumse 1:3. Länsstyrelsen upphäver det överklagade beslutet och lämnar ärendet åter till Plan- och byggnadsnämnden för vidare utredning.
8. Kommunfullmäktige beslut 2011-10-27 § 146. Energiplan inklusive energieffektiviseringsstrategi godkänns.
9. Vänersborgs tingsrätt Mark- och miljödomstolens dom 2011-11-18 gällande överklagande av bygglov för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten Glumse 1:23, överklagan avslås.
10. KSAU beslut 2011-11-07 § 202 av rekrytering av förvaltningschef på bygg- och miljökontoret. Ny förvaltningschef Thord Lundborg.

11. Länsstyrelsen Västra Götalands län, underrättelse 2011-11-23 angående överklagande av omprövning av vitesföreläggande på fastigheten Smälteryd 2:21. Nämnden anmodas avge nuvarande inställning senast 23 december 2011.
12. Länsstyrelsen Västra Götalands län, beslut 2011-11-29 angående överklagande av beslut om bygglov för tillbyggnad av industribyggnad med lagerutrymme samt nybyggnad av lagerhall, hämtgarage och uppsättande av skyltar på fastigheten Assberg 3:26. Länsstyrelsen upphäver det överklagade beslutet och återlämnar ärendet till nämnden för ny handläggning.

Ledamöternas förslag till beslut

Ordförande föreslår att inkomna meddelanden läggs till handlingarna.

Förslaget antas.

§ 188

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 2011-10-12, § 154.

Följande delegationsbeslut redovisas för Plan- och byggnadsnämnden:

- bygglov 2011, sidorna 15-17
- övrigt 2011, sida 18
- SÄRF 2011, sida 5

Ledamöternas förslag till beslut

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

Förslaget antas.
