

Plats och tid Strömsalen, Kinnaströms Företagscenter, Kinna, kl. 13.30 – 17.45

Beslutande (M) Jörgen Hagman-Lindén, tjänstgör för Lars-Åke Åkesson (M)
(C) Leif Andersson, tjänstgör för Pontus Johansson (C)
(-) Lennart Svensson, invald på mandat av (MBP)
(KD) Lars-Inge Andersson, tjänstgör för Tony Larsson (MP)
(S) Björn Andersson
(S) Jan-Åke Löfgren
(S) Sonia Danella Smith, tjänstgör för Arvid Eklund (S)

Övriga närvarande Tjänstemän
Sara Åkesson, nämndsekreterare
Måns Hallén, förvaltningschef
Mikael Johannison, tf enhetschef
Lars Jönsson, planarkitekt, § 20 - 27
Jimmie Rosell, planarkitekt, § 20 - 21 pkt.5
Lena Bodén, planhandläggare, § 21 pkt.3 - 24
Linda Lökvist, antikvarie, § 21 pkt.6 - 22
Hani Alsayah, planarkitekt, § 25 - 26
Anita Sjöstrand, kommunbiolog, § 27 - 29
Svante Brandin, kommunbiolog, § 27 - 29
Jenny Pleym, kommunbiolog, § 27 - 29
Maria Hall, bygglovsarkitekt, § 30 - 33
Linnéa Ehlersson, bygglovsarkitekt, § 33 - 34
Petra Järnmalm, byggnadsinspektör, § 34 - 38
Fredrik Berg-Gustafsson, bygglovskonsult, § 43 - 46

Utses att justera Lars-Inge Andersson

Justeringens plats och tid Bygg- och miljökontoret, måndagen den 19 mars 2018, kl 15.30

Underskrifter Sekreterare § 20 - 46
Sara Åkesson

Ordförande
Björn Andersson

Justerande
Lars-Inge Andersson

ANSLAG/BEVIS

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.

Instans	Plan- och byggnadsnämnden
Sammanträdesdatum	2018-03-14
Datum för anslags uppsättande	2018-03-20
Datum för anslags nedtagande	2018-04-11
Förvaringsplats för protokollet	Bygg- och miljökontoret, Kinnaströms Företagscenter, Kinna
Underskrift Sara Åkesson

Innehållsförteckning

§ 20/2018	Förändring av ärendelistan	5
§ 21/2018	Information	6
§ 22/2018	Ny dokumenthanteringsplan 2018	7
§ 23/2018	Detaljplan Hanatorp, Krok 1:12 – Antagande	9
§ 24/2018	Detaljplan Assberg 3:26, Derome – Antagande	11
§ 25/2018	Detaljplan del av Rydal 7:2 – Antagande	13
§ 26/2018	Blåsugan 4 – Planbesked	15
§ 27/2018	Detaljplan del av Assberg 1:30, Ängahagen – Granskning	17
§ 28/2018	Sätilla 5:9 - Strandskyddsdispens för brygga vid sjön Lygnern	18
§ 29/2018	Björketorp 13:1, 1:4 och S:3 - Strandskyddsdispens stängsling	22
§ 30/2018	Hajom 12:2 - Rivningslov för rivning av befintlig lagerbyggnad och bygglov för tillbyggnad befintlig industribyggnad, nybyggnad av lager- och tvätthall samt anläggande av en parkeringsyta	26
§ 31/2018	Långared 1:8 - Bygglov med lokaliseringsprövning nybyggnad enbostadshus samt garage med bastu	30
§ 32/2018	Långared 1:9 - Bygglov med lokaliseringsprövning nybyggnad enbostadshus	34
§ 33/2018	Hajoms-Mölnebacka 1:3 - Förhandsbesked enbostadshus och garage	38
§ 34/2018	Lilla Vrå 1:1 – Bygglov nybyggnad enbostadshus och garage	41
§ 35/2018	XX – Byggsanktionsavgift, fasadändring	44
§ 36/2018	XX – Byggsanktionsavgift, tillbyggnad i form av altan	47
§ 37/2018	XX – Byggsanktionsavgift, ändring av bärande konstruktion	50
§ 38/2018	XX - Återremiss	53
§ 39/2018	Krok 1:67 – Ansökan om nybyggnad enbostadshus och garage	56

§ 40/2018	Tomten 3:12 - Förhandsbesked för enbostadshus, ekonomibyggnad och garage	58
§ 41/2018	Hyssna-Hökås 2:1 del av - Nybyggnad enbostadshus med lokaliseringsprövning	61
§ 42/2018	Kråkebacka 1:27 - Förhandsbesked enbostadshus	64
§ 43/2018	Horred 4:16 - Bygglov för tillbyggnad av enbostadshus	66
§ 44/2018	Sättila 2:100 - Bygglov för nybyggnad av enbostadshus	69
§ 45/2018	Meddelanden	73
§ 46/2018	Redovisning av delegationsbeslut	74

§ 20/2018

Förändring av ärendelistan

Plan- och byggnadsnämndens beslut

Ärendelistan ändras på följande sätt:

- Ärende 17 delas upp i tre separata beslutsparagrafer: 17 a, b respektive c.
- Nytt ärende gällande rivningslov för rivning av ett lagertält på fastigheten Hajom 12, tas upp som ärende 12 a.

Dagens sammanträde

Björn Andersson (S) föreslår att ärende 17 delas upp på så sätt att varje sanktionsbeslut blir ett eget beslut, det vill säga tre separata beslutparagrafer.

Björn Andersson (S) föreslår att lägga till ett extra ärende, gällande rivningslov för rivning av ett lagertält på fastigheten Hajom 12:2. Nämnden delegerade till presidiet 2018-01-31 § 16 att besluta i ärendet, men då ärendet blev klart idag så föreslås att häva tidigare delegationsbeslut samt att nämnden beslutar idag.

Dagens sammanträde

Ordföranden frågar om förändringen av ärendelistan kan antas och finner att så sker.

§ 21/2018

Information

1. Förvaltningschef Måns Hallén redogör för det ekonomiska utfallet hittills under året.
2. Förvaltningschef Måns Hallén redogör för personalsituationen på byggenheten.
 - En bygglovsarkitekt fortfarande långtidssjukskriven, vakans byggnadsinspektör.
 - Samtal pågår kring att tillsätta en arkitektkompetens som stöd för både detaljplan och bygglov.
 - Enhetschefen kommer tillbaka från föräldraledighet i mitten av april, med sysselsättningsgrad på 60 %. Tf enhetschef fortsätter som stöd.
 - Rumsflytten på förvaltningen är i slutfas.
 - Arbetsmiljöverket var inte nöjda med den handlingsplan som lämnades in i december. Ett nytt förslag ska ha lämnats in i slutet av maj för att undvika vite. Arbete pågår med detta. Björn Andersson (S) uppmanar att ledningen tar hjälp av personalavdelningen vad gäller formuleringarna i den nya handlingsplanen innan inlämning till Arbetsmiljöverket.
 - En ny grupp har skapats som ska arbeta med frågor på längre sikt, så kallad Framtidsgruppen.
3. Planarkitekt Lars Jönsson redogör för verksamhetsplan för detaljplaner. Nämnden efterfrågar mer information om Horred Stommen nästa nämnd.
4. Förvaltningschef Måns Hallén informerar om Detaljplan Sätila 5:15.

I nämndens beslut 2017-12-13 § 129 framfördes synpunkter efter att ha fått ta del av illustrationsbilder gällande husens placering. Nämnden ville då ha mer material på hur omgivningspåverkan ser ut från andra fastigheter och punkter i centrala Sätila. Förvaltningen fick då i uppgift att gå tillbaka till Marks Bostad och kommunicera.

Nämnden får idag se nya skisser som arbetats fram. Nämnden anser att dessa skisser ser mycket bättre ut och att förvaltningen kan gå vidare med det nya förslaget.

5. Planarkitekt Jimmie Rosell informerar om samråd för upphävande av Marks kommuns generalplan, Markblocket (dnr 2017-716).
6. Planhandläggare Lena Bodén informerar om samråd för detaljplan Sätila 3:3, 4:3 m fl, Öster Björlandavägen (dnr 2016-290).

§ 22/2018

Dnr 2018-1 004

Ny dokumenthanteringsplan 2018**Plan- och byggnadsnämndens beslut**

Nämnden godkänner Bygg- och miljökontorets förslag till dokumenthanteringsplan.

Ärendet

Den tidigare dokumenthanteringsplanen återspeglar inte Plan- och byggnadsnämndens handlingsbestånd. Den kan därför inte heller ge adekvata anvisningar för vilka handlingar som enligt Arkivlagen § 3 utgör en del av vårt nationella kulturarv och därför värda att hållas ordnade, vårda och bevara; eller som enligt §§ 6 och 10 samma lag kan gallras.

Förslag till en ny dokumenthanteringsplan har därför upprättats. En systematisk arkivförteckning, som myndigheter enligt Arkivlagen § 6 ska upprätta har inte funnits tidigare i egentlig mening. Det nya upplägget i föreslagen dokumenthanteringsplan säkerställer också dessa krav.

Beredning

I syfte att underlätta, effektivisera och säkra kommande gallring av Plan- och byggnadsnämndens handlingar och samtidigt koppla varje handling till sitt sammanhang i verksamheten har ett arbete med att upprätta en verksamhetsbaserad (också kallad processbaserad) dokumenthanteringsplan, inför vilken också en tillhörande kartläggning över verksamhetens olika processer och aktiviteter (s k klassificeringsstruktur) upprättats. Detta är ett arbete som är under pågående. De delar som är färdiga återges i dokumenthanteringsplanen och återstående är under utveckling under kommande år. De redovisas på traditionellt sätt i samma dokument

Andra förändringar är:

- förlängda leveranstider för de flesta dokumenten – 10 år istället för 5 år – kommunarkivarierna godkänner inget annat
- tydligare anvisningar av hur mail med olika egenskaper ska hanteras, vilket innebär att fler mail säkrare kan gallras respektive bevaras

Eventuella, mindre justeringar gällande handlingsbeståndet och dess hantering korrigeras inför kommande, årliga revideringar. På det viset finns alltid en aktuell dokumenthanteringsplan, vilket är en förutsättning för att hålla den funktionell så att den också används. Det är först i kontinuerlig användning och uppdatering av dokumenthanteringsplanen som myndigheten uppfyller Arkivlagens §§ 3, 6 och 10.

Motivering till beslut

- Kommunen har sedan några år redan arbetat övergripande utifrån en processbaserad verksamhetsstyrning. Många myndigheter och företag väljer att också upprätta en översikt (klassificeringsstruktur) över sin verksamhetsstruktur och arbetsgång samt processbaserade dokumenthanteringsplaner. Föreliggande dokumenthanteringsplan innebär att Plan- och byggnadsnämnden redan ligger steget före och lättare kan anpassa sig inför framtida förändringar.

- Den nya dokumenthanteringsplanen uppfyller samtidigt Arkivlagen §6 genom att dokumenthanteringsplanen också utgör en systematisk arkivförteckning.
- Arbetet med gallring på förvaltningen kan med föreslagen dokumenthanteringsplan tydliggöras, effektiviseras och efterlevas i större utsträckning än tidigare och uppfyller därigenom Arkivlagen §§ 3, 6 och 10 angående bevarande och gallring.

Ärendets behandling

Bygg- och miljökontorets tjänsteutlåtande daterat 2018-02-22

Förvaltningens förslag till beslut

Nämnden föreslås godkänna bifogade förslagna dokumenthanteringsplan.

Dagens sammanträde

Antikvarie Linda Lökvist redogör för ärendet.

Ärendet diskuteras.

Ledamöternas förslag till beslut

Ordförande föreslår beslut enligt Bygg- och miljökontorets tjänsteskrivelse.

Förslaget antas.

Dnr 2013-238 214

§ 23/2018

Detaljplan Hanatorp, Krok 1:12 – Antagande**Plan- och byggnadsnämndens beslut**

Plan- och byggnadsnämnden beslutar om antagande av detaljplan för del av Krok 1:12, Hanatorp, Örby.

Ärendet

Detaljplanen syftar huvudsakligen till att möjliggöra för 7 nya bostadstomter vid Öresjövägen (väg 1526) i Örby. Planförslaget innebär att en mindre del jordbruksmark tas i anspråk för bebyggelse.

Planområdet består av del av fastigheten Krok 1:12 i Örby och ligger högt beläget med fin utsikt över Östra Öresjön. Planområdet omfattar ett ca 1,7 ha stort område med privat exploatör.

Beredning

Detaljplanen har varit ute på granskning under tiden 4 januari – 9 februari 2018.

Inkomna synpunkter under granskningstiden har sammanställts och kommenterats i ett granskningsutlåtande.

Efter granskning har planförslagens planbeskrivning kompletterats med följande:

- skäl för upphävande av strandskydd.
- slutsatser från den geotekniska utredningen.
- fordonsrörelser/dygn från planområdet och bedömning av påverkan på vägnätet.

Motivering till beslut

Planförslaget bedöms förenligt med gällande översiktsplan från 2017. Jordbruksmarken bedöms inte som brukningsvärd eftersom den är avgränsad och av liten omfattning.

Ärendets behandling

Planprogram godkändes av Kommunstyrelsens au 2009-04-14.
Förnyat planuppdrag (enligt nya PBL) beslutades i PBN 2014-08-13.
Beslut om samråd i PBN 2017-09-12.
Beslut om granskning i PBN 2017-12-13.
Bygg- och miljökontorets tjänsteutlåtande daterat 2018-03-02

Förvaltningens förslag till beslut

Plan- och byggnadsnämnden beslutar om antagande av detaljplan för del av Krok 1:12, Hanatorp, Örby.

Dagens sammanträde

Planhandläggare Lena Bodén redogör för ärendet.

Ärendet diskuteras.

Ledamöternas förslag till beslut

Ordförande föreslår beslut enligt Bygg- och miljökontorets tjänsteskrivelse.

Förslaget antas.

§ 24/2018

Dnr 2015-442 214

Detaljplan Assberg 3:26, Derome – Antagande**Plan- och byggnadsnämndens beslut**

Plan- och byggnadsnämnden beslutar om antagande av detaljplan för Assberg 3:26, vid Brandstationsgatan, Skene.

Ärendet

Planändringen avser endast en mindre utökning av byggrätten inom befintlig fastighet Assberg 3:26 i Skene.
Gällande detaljplan tillåter lager och service på fastigheten.
Planområdet är beläget på Assbergs industriområde i Skene.

Beredning

Detaljplanen har varit ute på granskning under tiden 27 oktober – 1 december 2017.

Inkomna synpunkter under granskningstiden har sammanställts och kommenterats i ett granskningsutlåtande.

Efter granskning har planförslaget kompletterats med följande:

- Största exploatering i kvadratmeter bruttoarea
- Nuvarande belastningen bedöms motsvara den reglerade vilket betyder att beräkning måste ske innan ytterligare upplag tillåts och i all bygglovsprövning för att visa att planbestämmelserna följs.
- Reviderad geoteknisk utredning, 2018-02-16

Motivering till beslut

Gällande detaljplan, daterad 1986-01-10, tillåter lager och service på fastigheten. I "FÖP Kinna Skene Örby", laga kraftvunnen 2012, ingår fastigheten i ett område som pekats ut för service/verksamhet med liten omgivningspåverkan, befintligt/nytt.

Ärendets behandling

Positivt planbesked beslutades i PBN 2015-09-09.

Beslut om samråd i PBN 2016-09-02.

Beslut om granskning i PBN 2017-10-11.

Bygg- och miljökontorets tjänsteutlåtande daterat 2018-03-02

Förvaltningens förslag till beslut

Plan- och byggnadsnämnden beslutar om antagande av detaljplan för Assberg 3:26, vid Brandstationsgatan, Skene.

Dagens sammanträde

Planhandläggare Lena Bodén redogör för ärendet.

Ärendet diskuteras.

Ledamöternas förslag till beslut

Ordförande föreslår beslut enligt Bygg- och miljökontorets tjänsteskrivelse.

Förslaget antas.

§ 25/2018

Dnr 2016-11 214

Detaljplan del av Rydal 7:2 – Antagande**Plan- och byggnadsnämndens beslut**

Plan- och byggnadsnämnden delegerar till presidiet att anta detaljplan för fastigheten del av Rydal 7:2, Rydal under förutsättning att fakturan för granskning blir betald.

Ärendet

Denna detaljplan syftar huvudsakligen till att i befintlig byggnad tillåta pågående verksamheter som bilverkstad och försäljning av personbilar och husbilar. Gällande detaljplan tillåter inte verksamhetsändamål.

Planområdet består av en del av fastigheten Rydal 7:2. Planområdet är beläget i norra delen av Rydal, öster om Viskan. Planområdet är i sin helhet cirka 1800 m². Fastigheten Rydal 7:2 ägs av en privat markägare.

Planförslaget reglerar markens användning kontor, detaljhandel, och verksamheter.

Detaljplanen har varit ute på granskning under tiden 2018-01-04 till 2018-02-09. Inkomna synpunkter har sammanställts och kommenterats i en granskningsutlåtande.

Efter granskning har följande ändringar gjorts i planförslaget.

- Bestämmelse som innebär att *körbar förbindelse får inte anordnas* har tagits bort ifrån detaljplanen.

Ärendets behandling

Plan- och byggnadsnämnden beslutade om positivt planbesked 2016-03-16.

Detaljplanen har varit ute på samråd under tiden 2016-11-16 till 2016-12-16. Inkomna synpunkter har sammanställts och kommenterats i en samrådsredogörelse.

Detaljplanen har varit ute på granskning under tiden 2018-01-04 till 2018-02-09. Inkomna synpunkter har sammanställts och kommenterats i ett granskningsutlåtande.

Planförslaget har tagits fram av tjänstepersoner på Bygg- och miljökontoret.

Bygg- och miljökontorets tjänsteutlåtande daterat 2018-03-05

Förvaltningens förslag till beslut

Plan- och byggnadsnämnden beslutar om antagande av detaljplan för fastigheten del av Rydal 7:2, Rydal.

Dagens sammanträde

Planarkitekt Hani Alsayah redogör för ärendet.

Ärendet diskuteras.

Ledamöternas förslag till beslut

Björn Andersson (S) föreslår att delegera till presidiet att anta detaljplan för fastigheten del av Rydal 7:2, Rydal under förutsättning att fakturan för granskning blir betald.

Beslutsgång

Ordförande föreslår beslut enligt Björn Anderssons (S) förslag och finner att plan- och byggnadsnämnden antar förslaget.

§ 26/2018

Dnr 2017-568 214

Blåsugan 4 – Planbesked**Plan- och byggnadsnämndens beslut**

Plan- och byggnadsnämnden beslutar om positivt planbesked för Blåsugan 4, Kinna. I enlighet med *Nämndplan 2018* beslutad den 2017-12-13 ska planarbetet ha prioritet 3.

Avgift: 14 640 kr

ÄrendetAnsökan

Kinna Handelscenter har 2017-09-06 ansökt hos Plan- och byggnämnden om detaljplan för fastigheten Blåsugan 4, i Kinna. Sökande har för avsikt att inreda bostäder i befintligt hus, höja del av byggnaden, och ta bort befintlig verkstad.

Befintliga förhållanden

Planområdet är privatägd fastighet som omfattar cirka 0,7 hektar.

Planområdet är beläget i centrala Kinna i närheten av service och offentliga verksamheter. Det ligger söder om Fritslavägen, och angränsas av Toveks bil i väster, bostadsområde i öster och naturområde i söder. Del av fastigheten gränsar till en djup ravin söder om planområdet.

Byggnaden på planområdet byggdes 1914 av arkitekt Lars Kellman. Byggnaden har ett särskilt högt kulturhistoriskt värde och ingår i en textilindustriinventering över Marks kommun som utfördes 1988.

Idag finns det olika verksamheter i byggnaden som till exempel bilverkstad, restaurang, träningslokaler, konstgrafiksverkstad och ramverkstad.

Enligt gällande fördjupning av översiktsplan för Kinna, Skene, Örby 2012 är fastigheten utpekad som befintlig markanvändning, service/verksamhet med liten omgivningspåverkan.

Fastigheten omfattas idag av en gällande detaljplan daterad 1992-04-01 och planlades som kontor och handel. Reservat för allmänna underjordiska ledningar och gemensam utfart finns inom planområdet.

Gällande detaljplaner som angränsar planområdet tillåter *CJm -centrum och småindustri, icke störande verksamheter* i väster, *NATUR -naturområde* i söder, och *B -bostäder* i både öster och norr.

Beredning

Ansökan har skickats på internremiss till berörda enheter och förvaltningar inom kommunen. Nedan följer ett sammandrag av de svar som kommit in.

Miljö

Marken och byggnationen kan vara förorenade på grund av att fastigheten använts för industriandamål i cirka 100 år. Befintliga verksamheter som finns i byggnaden kan orsaka störningar för de nya bostäderna.

Teknik

VA-kollektivet har en huvudledning för vatten rakt genom fastigheten och huvudledningar för spill och dagvatten bakom byggnaden. Vattenledningen bör säkras i detaljplanen eller flyttas för att sanera bort den från fastigheten helt.

Kulturhistoria

Byggnaden har ett särskilt högt kulturhistoriskt värde. Den behöver bevaras, och ett ordentligt underlag för detaljplanen behöver tas fram.

Motivering till beslut

Ansökan motsvarar cirka 2,7% av det behov av bostäder på centrala Mark som bostadsförsörjningsprogram anger fram till år 2030.

De eventuella utredningar som behöver utföras under planarbetet är markundersökning, radonundersökning, geoteknisk undersökning, bullerutredning, och kulturmiljöutredning.

Med det som är känt idag bedöms de föreslagna förändringarna vara lämpliga att genomföras.

Planens genomförande bedöms inte orsaka kostnader för kommunen. Planen avses prövas med standardförfarande enligt PBL 5:6, 8–7§§. Planen är förenlig med gällande översiktsplan och bedöms inte vara av betydande intresse för allmänheten eller utgöra betydande miljöpåverkan.

Enligt preliminär bedömning kan planarbetet påbörjas under 1:a -2:e kvartalet 2018 och avslutas under 1:a halvåret 2019. Enligt nämndplanens prioriteringslista ska planuppdraget ha prioritet 3 i förvaltningens arbete.

Ett planavtal ska tecknas med sökande för att täcka kommunens kostnader för upprättande av detaljplanen. Kommunfullmäktige har beslutat om en plan- och bygglovstaxa 2018. Kostnaden kommer att faktureras vid fyra tillfällen under processens gång. Slutlig kostnad kan variera med 20 % upp eller ner från budgeterad kostnad beroende på den faktiska arbetstiden med planen.

Ärendets behandling

Bygg- och miljökontorets tjänsteutlåtande daterat 2018-02-06

Förvaltningens förslag till beslut

Plan- och byggnadsnämnden beslutar om positivt planbesked för Blåsugan 4, Kinna. I enlighet med *Nämndsplan 2018* beslutad den 2017-12-13 ska planarbetet ha prioritet 3.

Avgift: 14 640 kr

Dagens sammanträde

Planarkitekt Hani Alsayah redogör för ärendet.

Ärendet diskuteras.

Ledamöternas förslag till beslut

Ordförande föreslår beslut enligt Bygg- och miljökontorets tjänsteskrivelse.

Förslaget antas.

§ 27/2018

Dnr 2017-321 214

Detaljplan del av Assberg 1:30, Ängahagen – Granskning**Plan- och byggnadsnämndens beslut**

Plan- och byggnadsnämnden beslutar om granskning av detaljplan för del av Assberg 1:30, Ängahagen.

Ärendet

Marks Bostads AB fick ett beslut om markanvisning 2015. Marks kommun har efter det arbetat fram ett planförslag som ger upp till cirka 60 hyreslägenheter i upp till två våningar.

Plan- och byggnadsnämnden gav förvaltningen i uppdrag att ta fram en ny detaljplan 2014-08-14. Detaljplanen har varit ute på samråd under tiden slutet på februari 2017-april 2017.

Beredning

Inkomna synpunkter har sammanställts och kommenterats i en samrådsredogörelse.

Efter samråd har följande ändringar gjorts i planförslaget.

- Bestämmelser om lekplats och gångväg på naturmark har tagits bort.
- Området NATUR i väst har utökats till att omfatta hela kullen för att släcka befintlig plan där.
- Bestämmelse om takfärg har tagits bort.
- Märgelgraven har övergått från allmän plats till kvartersmark och markerats med egenskapen damm.
- Bestämmelse som lovplikt för markhöjning har införts samt bättre beskrivning av geotekniska förhållanden.
- E-område förs in i planen för en nätstation.
- u-område har utökats längs befintliga ledningar.

Motivering till beslut

Planförslaget är förenligt med gällande översiktlig planering och bidrar till att uppfylla bostadsförsörjningsprogrammets mål.

Ärendets behandling

Bygg- och miljökontorets tjänsteutlåtande daterat 2018-03-12.

Förvaltningens förslag till beslut

Plan- och byggnadsnämnden beslutar om granskning av detaljplan för del av Assberg 1:30, Ängahagen.

Dagens sammanträde

Planarkitekt Lars Jönsson redogör för ärendet.
Ärendet diskuteras.

Ledamöternas förslag till beslut

Ordförande föreslår beslut enligt Bygg- och miljökontorets tjänsteskrivelse.
Förslaget antas.

§ 28/2018

Dnr 2018-58 2390

Sätilla 5:9 - Strandskyddsdispens för brygga vid sjön Lygnern**Plan- och byggnadsnämndens beslut**

Plan- och byggnadsnämnden bedömer att förutsättningarna enligt miljöbalken 7 kap. 18 b § och 26 § uppfylls och medger därför dispens från strandskyddet för att bygga en brygga, med måtten 2,0 meter x 4,4 meter, vid sjön Lygnern på fastigheten Sätilla 5:9, Marks kommun. På bilaga 3 beslutskarta, daterad 2018-03-06, finns bryggan markerad som en anvisad plats.

Villkor

Bryggan och området runt bastun får inte privatiseras med möbler, belysning, planteringar eller andra liknande avhållande anordningar.

Ärendet

XX har, via Advokatfirman Grönvall, XX, den 30 januari 2018 inkommit med ansökan till plan- och byggnadsnämnden om strandskyddsdispens för en brygga på fastigheten Sätilla 5:9.

Den 7 september 2011 beviljade Marks kommun strandskyddsdispens för nybyggnad av enbostadshus, röjning av väg samt brygga på ovanstående fastighet. Strandskyddsdispensen för huset godkändes av länsstyrelsen 9 november 2011 efter att Marks kommun korrigerat tomtplatsavgränsningen till enbart området för befintlig äldre gårdsmiljö. I juni 2012 upphävde länsstyrelsen den del av beslutet som avser bryggan. Denna brygga uppmättes till 2 meter bred och 17 meter lång.

Bryggan har tagits bort och piren är återställd i ursprungligt skick, så som det såg ut 2011.

Inspektion utfördes av kommunbiologerna Svante Brandin och Anita Sjöstrand, bygg- och miljökontoret, den 27 februari 2018 tillsammans med fastighetsägaren XX.

Sökande

XX, Advokatfirman Grönvall, Box 10248, 434 23 Kungsbacka.
Fastighetsägare XX

Särskilda skäl som åberopas i ansökan är:

Dispensen avser ett område som

- redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.
- Behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området
- Behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området

Bakgrund

Vid Lygnern råder strandskydd inom 300 meter från strandlinjen, på land och i vatten. Lygnern är även riksintresse för friluftsliv och naturvård. Lygnern har

höga naturvärden med ett representativ fiskbestånd med bland annat insjööring, sik och nors.

Bostadshuset ligger på en höjd cirka 200 meter från stenpiren. Vid strandkanten och piren ligger en bastu av enkel karaktär, som har stått där sedan före 1976 (syns på flygbilder). Mellan bastun och den befintliga stenpiren går en vandringsled som leder runt Lygnern.

Den ansökta bryggan hade måtten 3 meter bred och 10,7 meter lång, varav 6,3 meter på land och 4,4 meter ut över vattnet. Inga anordningar är tänkta att göras i vattnet utan bryggan är tänkt att byggas ovanpå befintlig stenpir.

Närmaste allmänna badbrygga ligger på Sätilla Sand, dit det är ca 3,5 km. Till närmaste båtbygga är det ca 5 km.

För att kunna ge dispens så ska ett särskilt skäl finnas samt att åtgärden som söks för inte ska strida mot strandskyddslagstiftningens syften.

Sökande tar upp följande skäl till att dispens ska medges:

- Genom bastuns placering är området ianspråktaget, vilket gör att det saknas betydelse för strandskyddets syfte om bryggan återställs.
- Bryggan behövs som landningsplats för båt eller bad och för sin funktion måste ligga vid vattnet.
- Den pågående verksamheten, varmed menas bastubyggnaden och behovet av att kunna landa båt vid stranden, utgör pågående verksamhet. Iordningställande av bryggan anses innefattas i detta.
- För att kunna använda bastun erfordras brygga.

Översiktsplan

Fastigheten ligger inom ett område i kommunens översiktsplan som är utpekad som Ekologiskt särskilt känsligt område, EK (MB 3:3), Avrinningsområde där särskild hänsyn ska tas, AV (MB 3:6) och Utredningsområde för framtida vattenförsörjning, VF (MB 3:8).

Motivering till beslut

Bygg- och miljökontoret anser inte att området är ianspråktaget. Den gamla bastun är i dåligt skick och har ingen avhållande effekt på allmänhetens tillträde. Det behövs ingen brygga för bastubad och det kan inte heller anses vara en pågående verksamhet. Däremot behöver bryggan för sin funktion ligga vid vattnet.

För att säkerställa att bryggan inte uppfattas som avhållande krävs villkor att bryggan inte får privatiseras.

Bygg- och miljökontoret gör bedömningen att djur- och växtlivet inte skulle påverkas på ett oacceptabelt sätt om bryggan läggs på den befintliga stenpiren och sträcker sig 4,4 meter ut över vattnet utan angöring i vattnet. Bygg- och miljökontoret gör också bedömningen att bryggan inte kommer att verka avhållande för allmänheten eftersom bebyggelsen ligger utom synhåll och bastun är i dåligt skick och därmed inte har någon avhållande effekt.

Området omfattas inte av andra områdesskydd enligt miljöbalken kapitel 7. Ej heller några naturvårdsavtal berörs av byggnationen.

Bygg- och Miljökontoret bedömer att det särskilda skäl för dispens som gäller är att anläggningen måste ligga vid vattnet (Miljöbalken 7 kap 18 § c – punkt 3).

Inskränkning av den enskildes rätt bedöms acceptabel i enlighet med 7 kap. 25 §. Byggnationen bedöms också vara förenlig med kommunens översiktsplan samt en från allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurserna enligt 3-4 kapitlet miljöbalken.

Kommunicering

Då Bygg- och Miljökontoret ifrågasatte bryggans storlek och särskilt den del som var tänkt på land, togs en diskussion om denna med fastighetsägaren per telefon. Han valde då att stryka delen på land och minska ner bryggstorleken från 10,7 x 3 meter till 4,4 x 2 meter.

Fri passage

Eftersom huset ligger 200 meter från bryggans placering, finns här goda möjligheter till fri passage utmed Lygnern.

Ärendets behandling

Bygg- och miljökontorets tjänsteutlåtande daterat 2018-03-13

Förvaltningens förslag till beslut

Plan- och byggnadsnämnden bedömer att förutsättningarna enligt miljöbalken 7 kap. 18 b § och 26 § uppfylls och medger därför dispens från strandskyddet för att bygga en brygga, med måtten 2,0 meter x 4,4 meter, vid sjön Lygnern på fastigheten Sätilla 5:9, Marks kommun. På bilaga 3 beslutskarta, daterad 2018-03-06, finns bryggan markerad som en anvisad plats.

Villkor

Bryggan och området runt bastun får inte privatiseras med möbler, belysning, planteringar eller andra liknande avhållande anordningar.

Dagens sammanträde

Kommunbiolog Anita Sjöstrand redogör för ärendet.

Ärendet diskuteras.

Ledamöternas förslag till beslut

Ordförande föreslår beslut enligt Bygg- och miljökontorets tjänsteskrivelse.

Förslaget antas.

Upplysningar

1. Överprövning och överklagande
Länsstyrelsen ska inom tre veckor besluta om de ska överpröva detta beslut eller inte. Sökanden upplyses även om att vissa föreningar som enligt sina stadgar har till ändamål att tillvarata friluft-, naturskydds- och miljöskyddsintressen, har rätt att överklaga beslutet. Du bör därför avvakta länsstyrelsens beslut och eventuell vidare handläggning innan några åtgärder vidtas.

2. Bygglov och vattenverksamhet
Bygglov eller marklov kan krävas. Arbete i vatten kan också kräva anmälan

till länsstyrelsen alternativt tillstånd för vattenverksamhet. Kontakta därför länsstyrelsen om du ska utföra åtgärder i vattenområden.

3. Tillstånd från markägaren

För att utföra ett planerat arbete som beviljats strandskyddsdispens ska du ha mark- och vattenägarens tillstånd. Prövningen av strandskyddsdispens görs endast mot allmänna intressen i strandskyddsbestämmelserna. Sökanden och/eller fastighetsägaren uppmanas att själva informera grannar m.fl. som kan beröras av åtgärden.

4. 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. (Enligt miljöbalken 7 kap 18 h §).

5. Överklaga

Detta beslut går att överklaga till länsstyrelsen. Se separat bilaga.

6. Avgift

Enligt kommunfullmäktiges beslut med dnr 2015-34 042 § 151/2015, med stöd av 27 kap. 1 § MB. fastställdes strandskyddstaxan till 8 timmar vilket innebär att en avgift på 7200 kronor kommer att debiteras för detta beslut.

7 Faktura

Faktura avseende avgiften kommer att skickas separat.

Bilagor

Bilaga 1, Ansökan

Bilaga 2, Foton

Bilaga 3, Beslutskarta över anvisad plats

Bilaga 4, Översiktskarta

Expedieras till:

Sökande

Länsstyrelsen i Västra Götalands län

§ 29/2018

Dnr 2018-93 2390

Björketorp 13:1, 1:4 och S:3 - Strandskyddsdispens stängsling**Plan- och byggnadsnämndens beslut**

Plan- och byggnadsnämnden bedömer att förutsättningarna enligt 7 kap. 18 b § och 26 § miljöbalken uppfylls och medger därför dispens från strandskyddet för stängsling på fastigheterna Björketorp 13:1, 1:4 och S:3 vid Mjösjön, Marks kommun. På bilaga 3 beslutskarta, daterad 2018-02-09, finns stängslet markerat.

Fri passage

Möjlighet till fri passage bedöms tillgodoses genom det villkor om stättor eller grindar som dispensen förenas med.

Överprövning

Länsstyrelsen kan, med stöd av miljöbalken 19 kap 3 b §, ta upp detta beslut för överprövning inom tre veckor från den dag då beslutet inkommit till Länsstyrelsen.

Villkor

Stängslet ska förses med minst tre passerbara öppningar eller övergångar, varav två stycken nere vid strandområdet för att möjliggöra fri passage längs med strandlinjen.

Avgift

Taxan är beslutad av kommunfullmäktige med dnr 2015-34 042 § 151/2015, med stöd av 27 kap. 1 § MB. Strandskyddstaxan är beslutad till 8 timmar vilket innebär att en avgift på 7200 kronor kommer att debiteras för detta beslut.

Ärendet

2018-02-09 inkom en ansökan om strandskyddsdispens för fastigheterna Björketorp 13:1, 1:4 och S:3. Ansökan gäller stängsling av 3,5 ha mark. Stängslingen planeras för att genom bete återskapa en ljunghed. Stängslet kommer att ha minst tre passager i form av grindar eller stättor. Bete av området är en del av en planerad skötsel inför bildande av naturreservat på platsen.

Sökande

Miljöenheten, Bygg- och miljökontoret, Marks kommun, 511 80 Kinna

Beredning

Särskilt skäl som åberopas i ansökan är:

Dispensen avser ett område som behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området. Skälet åberopas med tillägget att det är ett angeläget allmänt intresse att hålla markerna öppna för att kunna återskapa en ljunghed.

Beskrivning av platsen – Djur och växtliv samt friluftsliv

Området är en gammal ljunghed som under många år vuxit igen. 2013 röjdes marken i enlighet med skogsbruksplanen för att återskapa ett betespräglad och öppet utseende. Idag finns enstaka klenare träd spridda i området som

annars är relativt öppet. Området finns upptaget i Ängs- och hagmarksinventering och Ängs- och betsmarksinventering som ett restaureringsobjekt. I området förekommer det rikligt av revlumner, blodrot och stenmåra, men även mattlumner, lopplumner och hedfryle. Ett stort uppslag av brakved och björksly finns i området. Längs vägen, utanför det aktuella området, finns en intressantare väggkant med arter som ängsskallra, gökärt, grönvit nattviol, prästkrage, liten blåklocka, rödklint och svinrot

Området omfattas inte av några andra områdesskydd enligt miljöbalken kapitel 7, eller av naturvårdsavtal.

Översiktsplan

Området pekas ut i översiktsplanen som ett ekologisk känsligt område och ingår i ett större utredningsområde för skyddad natur. Därmed ligger en dispens för att främja utpekade värden i linje med antagen översiktsplan.

Motivering till beslut

Enligt miljöbalken (1998:808) 7 kap. 13 § gäller strandskydd vid havet och vid insjöar och vattendrag.

Strandskyddet syftar till att långsiktigt

1. Trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och
2. Bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten. Lag (2009:532).

Enligt miljöbalken 7 kap. 18 b § får kommunen i det enskilda fallet ge dispens från förbuden i 15 §, om det finns särskilda skäl. Enligt strandskyddslagstiftningen kan endast de sex särskilda skäl som anges i miljöbalken 7 kap. 18 c § åberopas.

Sökanden åberopar skäl nummer fem; dispensen avser ett område som behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området. Med tillägget att hålla återskapa en ljunghed.

Bygg- och Miljökontoret gör bedömningen att stängslingen är dispenspliktig från strandskyddsbestämmelserna och att sökanden inte är undantagen kraven på dispens. Detta eftersom sökanden inte har betesdjur, utan avser utföra stängslet för att kunna få området betat med hjälp av annan djurägare.

I strandskyddsområden är vissa åtgärder förbjudna enligt 7 kap. 15 § miljöbalken. I detta fall är det punkten: "utföra anordningar så att de avhåller allmänheten från att vistas i ett område som tidigare varit tillgängligt" som stängslet faller under.

Den första frågan vid en dispensprövning är om åtgärden går emot strandskyddets syften, alltså om åtgärden påverkar djur- och växtlivets förutsättningar och allmänhetens tillgänglighet till området. Gör den inte det krävs det ändå ett särskilt skäl för att kunna få dispens.

För djur- och växtlivets del gör Bygg- och Miljökontoret bedömningen att det inte blir någon försämring, då det handlar om en igenväxningsmark som tidigare haft höga naturvärden, men nu riskerar att växa igen och förlora dessa värden. För att kunna släppa på bete på området krävs stängsel. Stängslingen

bedöms inte påverka djur- och växtlivets förutsättningar negativt i området. Tvärtom bedöms betesdriften kunna öka naturvärdena i området.

När det gäller det andra syftet med strandskyddet, det vill säga den allemansrättsliga tillgången till området, bedömer Bygg- och Miljökontoret att den i viss mån kan påverkas. Om det går att tillgodose allmänhetens tillgänglighet till strandområdet bedömer kontoret att stängslingen kan tillåtas. Därför är det viktigt att möjligheten att kunna passera stängslet tillgodoses.

Angående de särskilda skälen enligt miljöbalkens 7 kap 18 § c – punkt 5 som sökanden angett bedömer Bygg- och Miljökontoret att det är ett angeläget allmänt intresse att hålla landskapet öppet och återskapa en numera sällsynt naturtyp. Det är därför motiverat att tillåta stängslingen vid Mjösjön, inom strandskyddsområdet, för att inte riskera att området växer igen. För att säkerställa området för fri passage villkoras dispensen med krav på stättor eller grindar nere vid sjön och från parkeringsplatsen till området. Med denna utformning av stängslen, med goda passagemöjligheter utmed sjön bedömer kontoret att god hänsyn tagits till och strandskyddets intentioner.

Inskränkning av den enskildes rätt bedöms acceptabel i enlighet med miljöbalken 7 kap. 25 §.

Kommunikation

Beslutet har kommunicerats med sökanden

Ärendets behandling

Bygg- och miljökontorets tjänsteutlåtande daterat 2018-03-06

Förvaltningens förslag till beslut

Plan- och byggnadsnämnden bedömer att förutsättningarna enligt 7 kap. 18 b § och 26 § miljöbalken uppfylls och medger därför dispens från strandskyddet för stängsling på fastigheterna Björkorp 13:1, 1:4 och S:3 vid Mjösjön, Marks kommun. På bilaga 3 beslutskarta, daterad 2018-02-09, finns stängslet markerat.

Fri passage

Möjlighet till fri passage bedöms tillgodoses genom det villkor om stättor eller grindar som dispensen förenas med.

Överprövning

Länsstyrelsen kan, med stöd av miljöbalken 19 kap 3 b §, ta upp detta beslut för överprövning inom tre veckor från den dag då beslutet inkommit till Länsstyrelsen.

Villkor

Stängslet ska förses med minst tre passerbara öppningar eller övergångar, varav två stycken nere vid strandområdet för att möjliggöra fri passage längs med strandlinjen.

Avgift

Taxan är beslutad av kommunfullmäktige med dnr 2015-34 042 § 151/2015, med stöd av 27 kap. 1 § MB. Strandskyddstaxan är beslutad till 8 timmar vilket innebär att en avgift på 7200 kronor kommer att debiteras för detta beslut.

Dagens sammanträde

Tf enhetschef Mikael Johannison redogör för ärendet.

Ärendet diskuteras.

Ledamöternas förslag till beslut

Ordförande föreslår beslut enligt Bygg- och miljökontorets tjänsteskrivelse.

Förslaget antas.

Expedieras till:

Sökande
Länsstyrelsen

§ 30/2018

Dnr 2018-11 232

Hajom 12:2 - Rivningslov för rivning av befintlig lagerbyggnad och bygglov för tillbyggnad befintlig industribyggnad, nybyggnad av lager- och tvätthall samt anläggande av en parkeringsyta**Plan- och byggnadsnämndens beslut**

Plan- och byggnadsnämnden upphäver beslut 2018-01-31 § 16, gällande delegering till presidiet i ärendet.

Plan- och byggnadsnämnden beviljar rivningslov för rivning av befintlig lagerbyggnad och bygglov för tillbyggnad befintlig industribyggnad, nybyggnad av lager- och tvätthall samt anläggande av en parkeringsyta, enligt 9 kapitel 30 § plan- och bygglagen (2010:900 PBL).

Dagvatten från parkerings- och trafikytor ska förses med oljeavskiljare med larm.

Kontrollansvarig är:
Börje Berndtsson, Solviksvägen 10, 511 92 Örby

Innan lagertälten får rivnas ska plan- och byggnadsnämnden bevilja startbesked, plan- och bygglagen 10 kapitlet 3 §.

Innan tillbyggnaden och den nya lager-/tvätthallen kan börja byggas ska plan- och byggnadsnämnden bevilja startbesked, plan- och bygglagen 10 kapitlet 3 §.

Handlingar som ingår i beslutet:

Ansökan	inkom 2018-01-04
Anmälan om kontrollansvarig	inkom 2018-01-04
Situationsplan 1:1000	inkom 2018-02-06
Tre huvudritningar skala 1:400 (A3)	inkom 2018-02-06

Avgift:

Rivningslov och bygglov	53 875	kronor
<u>Startbesked</u>	<u>62 854</u>	<u>kronor</u>
Avgift totalt:	116 729	kronor

Ärendet

Ansökan gäller bygglov för tillbyggnad av en industribyggnad och nybyggnad av en lager-/tvätthall samt anläggande av parkering.

Beredning

För fastigheten gäller en detaljplan som vann laga kraft den 29 juni 2012. Planen medger byggnader för industriändamål.

En befintlig industribyggnad ska byggas till med 1544 m² åt söder och en ny lager- och tvätthall på 933 m² skall byggas 4,5 meter från fastighetens östra gräns. På fastighetens södra del ska en ny parkeringsyta om ca 700 m² anläggas. Byggnaderna ska utformas med fasader av plåt i grå kulör och med tak av papp i svart kulör. Tillkommande bruttoarea blir 2477 m².

Motivering till beslut

Åtgärden är planenlig. Bygglov kan beviljas enligt plan- och bygglagen 9 kapitlet 30 §.

Ärendets behandling

Plan- och byggnadsnämndens beslut 2018-01-31 § 16, delegering presidiet. Bygg- och miljökontorets tjänsteutlåtande daterat 2018-03-14.

Förvaltningens förslag till beslut

Plan- och byggnadsnämnden beviljar rivningslov för rivning av befintlig lagerbyggnad och bygglov för tillbyggnad befintlig industribyggnad, nybyggnad av lager- och tvätthall samt anläggande av en parkeringsyta, enligt 9 kapitel 30 § plan- och bygglagen (2010:900 PBL).

Dagvatten från parkerings- och trafikytor ska förses med oljeavskiljare med larm.

Kontrollansvarig är:

Börje Berndtsson, Solviksvägen 10, 511 92 Örby

Innan lagertälten får rivas ska plan- och byggnadsnämnden bevilja startbesked, plan- och bygglagen 10 kapitlet 3 §.

Innan tillbyggnaden och den nya lager-/tvätthallen kan börja byggas ska plan- och byggnadsnämnden bevilja startbesked, plan- och bygglagen 10 kapitlet 3 §.

Handlingar som ingår i beslutet:

Ansökan	inkom 2018-01-04
Anmälan om kontrollansvarig	inkom 2018-01-04
Situationsplan 1:1000	inkom 2018-02-06
Tre huvudritningar skala 1:400 (A3)	inkom 2018-02-06

Avgift:

Rivningslov och bygglov	53 875	kronor
Startbesked	62 854	kronor
Avgift totalt:	116 729	kronor

Dagens sammanträde

Bygglovsarkitekt Maria Hall redogör för ärendet.

Ärendet diskuteras.

Ledamöternas förslag till beslut

Björn Andersson (S) föreslår att upphäva tidigare delegering till presidet 2018-01-31 § 16 och att nämnden fattar beslut om att bevilja bygglov, enligt material som idag presenterats av Bygg- och miljökontoret.

Beslutsgång

Ordförande föreslår beslut enligt Björn Anderssons (S) förslag och finner att plan- och byggnadsnämnden antar förslaget.

Upplysningar

Vi skickar er faktura separat.

Radonhalten i arbetslokaler får inte överstiga 400 Bq/m³

Dagvatten ska avledas till kommunalt dagvattensystem. Dagvatten från parkerings- och trafikytor ska förses med oljeavskiljare med larm.

Ni måste påbörja åtgärden inom två år efter det att beslutet om bygglov vunnit laga kraft och byggnationen måste avslutas inom fem år efter det att bygglovet vunnit laga kraft, plan- och bygglagen 9 kapitlet 43 §.

Ni får inte avvika från de handlingar som ingår i beslutet utan plan- och byggnadsnämndens godkännande.

Inför startbesked för rivning av befintlig lagerbyggnad ska följande handlingar lämnas in:

- Förslag till kontrollplan
- Materialinventering
- Foton

Ett tekniskt samråd skall hållas innan startbesked kan beviljas för tillbyggnaden, för lager- och tvätthallen och parkeringen. Inför det tekniska samrådet föreläggs byggherren att, senast en vecka innan det tekniska samrådet, lämna in följande handlingar till plan- och byggnadsnämnden:

- Förslag till kontrollplan
- Brandskyddsbeskrivning
- Konstruktionsritningar (typsnitt på tak, vägg, golv och grund)
- Grundprojektering
- Energiberäkning som visar byggnadens förväntade specifika energianvändning
- Ventilationsritning
- VA-ritning (inre)
- Yttrande från skyddsombud (för undvikande av senare ingripande från Arbetsmiljöverket skall krav enligt AFS 2009:02 uppfyllas avseende arbetslokaler)

Hör av er till plan- och byggnadsnämnden för att boka tekniskt samråd, antingen via e-post till:

pbn@mark.se eller via telefon:

0320 21 71 90, mån, ons-fre mellan klockan 10 och 12.

Åtgärden kan kräva tillstånd av eller anmälan till annan myndighet (9 kap 23 § PBL)

Beslutet om bygglov kan överklagas hos länsstyrelsen. Hur ni överklagar framgår av bilagan Hur man överklagar.

Delgivningskvittot ska vara daterat, undertecknat och inlämnat till byggenheten senast tre veckor efter det att ni tagit emot beslutet. Att ni skickar in ert delgivningskvitto är en förutsättning för att ert beslut om bygglov ska kunna vinna laga kraft.

Bilagor

Bilaga 1 – Handlingar som ingår i beslutet

Bilaga 2 – Hur man överklagar

Expedieras till:

Beslutet delges sökanden, enligt plan- och bygglagen 9 kapitlet 41 §. Kopia skickas till kontrollansvarig Börje Berndtsson, Solviksvägen 10, 511 92 Örby.

Kungörelse i Post- och Inrikes Tidningar och på Marks kommuns hemsida, enligt plan- och bygglagen 9 kapitlet 41 a §.

Underrättelse om beslutet skickas per brev till fastighetsägarna för Hajom 12:1 (Marks kommun) och Hajom 12:5, Hajom 12:6 och Hajom 12:12 enligt plan- och bygglagen 9 kapitlet 41 b §.

§ 31/2018

Dnr 2017-576 231

Långared 1:8 - Bygglov med lokaliseringsprövning nybyggnad enbostadshus samt garage med bastu**Plan- och byggnadsnämndens beslut**

Plan- och byggnadsnämnden beviljar bygglov för ett enbostadshus och ett garage med bastu, enligt 9 kapitel 31 § plan- och bygglagen (2010:900 PBL). Installation av braskamin ingår.

Handlingar som ingår i beslutet

Ansökan	inkom 2017-09-11
Anmälan om kontrollansvarig	inkom 2017-09-11
Situationsplan 1:500	inkom 2018-01-23
Förslag till VA-anläggning	inkom 2018-01-23
Illustrationsplan 1:500	inkom 2018-01-23
Situationsplan med marksnitt	inkom 2018-01-23
Markprofiler 1:500	inkom 2018-01-23
Principsektion, färgsättning	inkom 2018-01-23
Fem huvudritningar i A4-format	inkom 2018-03-11

Avgifter:

Bygglov	13 068 kronor
Startbesked	13 272 kronor
Totalt	26 340 kronor

Ärendet

Ansökan gäller bygglov med lokaliseringsprövning för nybyggnad av ett enbostadshus och ett garage med bastu.

Beredning

Enligt den nya översiktsplanen, som vann laga kraft den 25 maj 2017, ligger aktuell tomt inom ett område där generella regler gäller. Enstaka spridda hus kan vara motiverade men det ställer höga krav på anpassning till landskapet och att vatten- och avlopps- och dagvattenhantering anordnas på ett godtagbart sätt. Byggnationens lämplighet bör särskilt motiveras vid förhandsbesked och bygglov.

Ansökan gäller bygglov för nybyggnad av ett enbostadshus i ett plan i vinkel och ett garage med bastu. Huvudbyggnadens byggnadsarea blir ca 160 m² och garaget får en byggnadsarea på närmare 70 m². Taklutningen blir ca 27 grader. Byggnaderna ska utformas med stående träpanel i faluröd kulör med tak av bandtäckt plåt i silvergrå kulör. Tillkommande bruttoarea blir ca 230 m². Installation av braskamin ingår.

Ansökan prövas parallellt med en ansökan om ett likadant hus, på grannfastigheten Långared 1:9.

Förhandsbesked beviljades första gången den 25 mars 2009 för två enbostadshus och byggrätterna förnyades genom positivt förhandsbesked den 7 september 2011. Tomterna styckades av men bebyggdes aldrig.

Yttranden

Berörda sakägare har fått möjlighet att yttra sig i enlighet med plan- och bygglagen 9 kapitlet 25 §. Av nio berörda sakägare är det en som tillstyrker och en som inte har svarat och övriga motsätter sig ansökan. Inkomna synpunkter sammanfattas här:

- *Oro för insyn från den aktuella tomten och in till fastigheten Långared 1:5*
- *Oro för att naturupplevelsen och friheten påverkas negativt när tomterna bebyggs.*
- *Från att vara ett lugnt och naturskönt område med enskilda stugor kommer tillkommande bebyggelse göra området till en "villamatta".*
- *Oro för att den smala grusvägen inte klarar den utökade trafikmängden*
- *Tillfart till tomterna är inte klarlagd*
- *Oro för att vattnet ska sina i grävd brunn på Långared 1:6*
- *"Att utveckla utan att förstöra" är en viktig princip för hela Hyssnas framtid*

Bemötande av inkomna synpunkter*Insyn*

Med redovisad markplanering visar sökanden exempel på hur insyn kan begränsas eller undvikas.

Områdets karaktär

Området ligger enskilt och väldigt vackert. Längs den befintliga grusvägen ligger tre bebyggda tomter spridda på var sida om vägen och i nordväst kommer man fram till gården vid Långared 1:2.

Den befintliga bebyggelsen i området är av lite blandat karaktär från olika tider. Torpet på Långared 1:5 från omkring 1855, som ligger närmast de aktuella tomterna, är det äldsta huset i närområdet och är relativt välbevarat men har genom underhåll troligen förändrats en del från ursprungligt utseende. Huset är rödmålat och har idag mörka betongtakpannor. På Långared 1:6 finns ett bostadshus byggt omkring 1980. Rödmålat med mörka takpannor. Huset på Långared 1:7, som blir närmaste granne till den aktuella tomten, är byggt omkring 1981, också det rödmålat med mörka takpannor. Den mest påtagliga och känsliga kulturmiljön finns på, och omkring gården Långared 1:2.

Tillfartsväg

Den mycket vackra fänagatan på Långared 1:2, med de rejäla stengärdesgårdarna längs sidorna är inte aktuell som tillfart till de aktuella tomterna.

Planerad infart till fastigheterna Långared 1:8 och Långared 1:9 är norrifrån via Lillasjö badplats och vidare söderut, mot Älmhult, och in mot Långared. Denna tillfart kommer att skrivas in i avtalet vid försäljning av tomterna.

Vatten- och avlopp

Tillstånd för enskilt avlopp beviljades den 26 oktober 2017.

Motivering till beslut

Miljön omkring de aktuella tomterna ingår i ett sammanhang som tillkommande bebyggelse behöver förhålla sig till. Nya byggnader får inte påverka områdets karaktär negativt.

Den aktuella tomten har styckats av i syfte att bebyggas med småhus och den samlade bedömningen är att det tillkommande huset kompletterar den

befintliga bebyggelsen på ett lämpligt sätt. Tillstånd för en gemensam avloppsanläggning för Långared 1:8 och Långared 1:9 finns. Utformningen, med traditionella material och kulörval, anpassar sig till den befintliga bebyggelsen på ett bra sätt, trots lite modernare formspråk.

Det planerade huset bedöms inte innebära någon olägenhet för någon granne. Åtgärden uppfyller kraven enligt 2 kapitlet 2,4,5 och 6 § samt 8 kapitlet 1 § plan- och bygglagen (2010:900 PBL). Bygglov kan beviljas enligt 9 kapitlet 31 § plan- och bygglagen (2010:900 PBL).

Ärendets behandling

Bygg- och miljökontorets tjänsteutlåtande daterat 2018-03-12

Förvaltningens förslag till beslut

Plan- och byggnadsnämnden beviljar bygglov för ett enbostadshus och ett garage med bastu, enligt 9 kapitel 31 § plan- och bygglagen (2010:900 PBL). Installation av braskamin ingår.

Handlingar som ingår i beslutet

Ansökan	inkom 2017-09-11
Anmälan om kontrollansvarig	inkom 2017-09-11
Situationsplan 1:500	inkom 2018-01-23
Förslag till VA-anläggning	inkom 2018-01-23
Illustrationsplan 1:500	inkom 2018-01-23
Situationsplan med marksnitt	inkom 2018-01-23
Markprofiler 1:500	inkom 2018-01-23
Principsektion, färgsättning	inkom 2018-01-23
Fem huvudritningar i A4-format	inkom 2018-03-11

Avgifter:

Bygglov	13 068 kronor
Startbesked	13 272 kronor
Totalt	26 340 kronor

Dagens sammanträde

Bygglövsarkitekt Maria Hall redogör för ärendet.

Ärendet diskuteras.

Ledamöternas förslag till beslut

Ordförande föreslår beslut enligt Bygg- och miljökontorets tjänsteskrivelse.

Förslaget antas.

Upplysningar

Vi skickar er faktura separat.

Ni måste påbörja åtgärden inom två år efter det att beslutet om bygglov vunnit laga kraft och byggnationen måste avslutas inom fem år efter det att bygglovet vunnit laga kraft, plan- och bygglagen 9 kapitlet 43 §.

Ni får inte avvika från de handlingar som ingår i beslutet utan plan- och byggnadsnämndens godkännande.

Kontrollansvarig kallas till tekniskt samråd, tidsbokning görs genom pbn@mark.se eller 0320 - 217190 telefontider måndagar, onsdag-fredag mellan klockan 10 och 12.

Inför det tekniska samrådet föreläggs byggherren att, senast en vecka innan det tekniska samrådet, lämna in följande handlingar till plan- och byggnadsnämnden:

- Förslag till kontrollplan
- Konstruktionsritningar (typsnitt på tak, vägg, golv och grund)
- Energiberäkning som visar byggnadens förväntade specifika energianvändning
- Ventilationsritning
- Färdigställandeskydd

Åtgärden kan kräva tillstånd av eller anmälan till annan myndighet (9 kap 23 § PBL)

Åtgärden kräver tillstånd av fastighetsägaren.

Beslutet om bygglov kan överklagas hos länsstyrelsen. Hur ni överklagar framgår av bilagan *Hur man överklagar*.

Delgivningskvittot ska vara daterat, undertecknat och inlämnat till byggenheten senast tre veckor efter det att ni tagit emot beslutet. Att ni skickar in ert delgivningskvitto är en förutsättning för att ert beslut om bygglov ska kunna vinna laga kraft.

Bilagor

Bilaga 1 – Handlingar som ingår i beslutet

Bilaga 2 – Hur man överklagar

Expedieras till:

Beslutet delges sökanden och fastighetsägaren Långared 1:8, enligt plan- och bygglagen 9 kapitlet 41 §. Kopia skickas till kontrollansvarig Tyjon AB, Stensåsen 57, 517 91 Bollebygd.

Beslutet delges grannar som har avstyrkt ansökan:

Långared 1:5

-XX

-XX

-XX

Långared 1:6

-XX

Långared 1:2

-XX

Kungörelse i Post- och Inrikes Tidningar och på Marks kommuns hemsida, enligt plan- och bygglagen 9 kapitlet 41 a §.

Underrättelse om beslutet skickas per brev till fastighetsägarna för Långared 1:7, enligt plan- och bygglagen 9 kapitlet 41 b §.

§ 32/2018

Dnr 2017-577 231

Långared 1:9 - Bygglov med lokaliseringsprövning nybyggnad enbostadshus**Plan- och byggnadsnämndens beslut**

Plan- och byggnadsnämnden beviljar bygglov för ett enbostadshus och ett garage med bastu, enligt 9 kapitel 31 § plan- och bygglagen (2010:900 PBL). Installation av braskamin ingår.

Handlingar som ingår i beslutet

Ansökan	inkom 2017-09-11
Anmälan om kontrollansvarig	inkom 2017-09-11
Situationsplan 1:500	inkom 2018-01-23
Förslag till VA-anläggning	inkom 2018-01-23
Illustrationsplan 1:500	inkom 2018-01-23
Situationsplan med marksnitt	inkom 2018-01-23
Markprofiler 1:500	inkom 2018-01-23
Principsektion, färgsättning	inkom 2018-01-23
Fem huvudritningar i A4-format	inkom 2018-03-11

Avgifter:

Bygglov	13 068 kronor
Startbesked	13 272 kronor
Totalt	26 340 kronor

Ärendet

Ansökan gäller bygglov med lokaliseringsprövning för nybyggnad av ett enbostadshus och ett garage med bastu.

Beredning

Enligt den nya översiktsplanen, som vann laga kraft den 25 maj 2017, ligger aktuell tomt inom ett område där generella regler gäller. Enstaka spridda hus kan vara motiverade men det ställer höga krav på anpassning till landskapet och att vatten- och avlopps- och dagvattenhantering anordnas på ett godtagbart sätt. Byggnationens lämplighet bör särskilt motiveras vid förhandsbesked och bygglov.

Ansökan gäller bygglov för nybyggnad av ett enbostadshus i ett plan i vinkel och ett garage med bastu. Huvudbyggnadens byggnadsarea blir ca 160 m² och garaget får en byggnadsarea på närmare 70 m². Taklutningen blir ca 27 grader. Byggnaderna ska utformas med stående träpanel i faluröd kulör med tak av bandtäckt plåt i silvergrå kulör. Tillkommande bruttoarea blir ca 230 m². Installation av braskamin ingår.

Ansökan prövas parallellt med en ansökan om ett likadant hus, på grannfastigheten Långared 1:8.

Förhandsbesked beviljades första gången den 25 mars 2009 för två enbostadshus och byggrätterna förnyades genom positivt förhandsbesked den 7 september 2011. Tomterna styckades av men bebyggdes aldrig.

Yttranden

Berörda sakägare har fått möjlighet att yttra sig i enlighet med plan- och bygglagen 9 kapitlet 25 §. Av nio berörda sakägare är det en som tillstyrker, en som inte har svarat och övriga motsätter sig ansökan. Inkomna synpunkter sammanfattas här:

- *Oro för insyn från den aktuella tomten och in till fastigheten Långared 1:5*
- *Oro för att naturupplevelsen och friheten påverkas negativt när tomterna bebyggs.*
- *Från att vara ett lugnt och naturskönt område med enskilda stugor kommer tillkommande bebyggelse göra området till en "villamatta".*
- *Oro för att den smala grusvägen inte klarar den utökade trafikmängden*
- *Tillfart till tomterna är inte klarlagd*
- *Oro för att vattnet ska sina i grävd brunn på Långared 1:6*
- *"Att utveckla utan att förstöra" är en viktig princip för hela Hyssnas framtid*

Bemötande av inkomna synpunkter*Insyn*

Med redovisad markplanering visar sökanden exempel på hur insyn kan begränsas eller undvikas.

Områdets karaktär

Området ligger enskilt och väldigt vackert. Längs den befintliga grusvägen ligger tre bebyggda tomter spridda på var sida om vägen och i nordväst kommer man fram till gården vid Långared 1:2.

Den befintliga bebyggelsen i området är av lite blandat karaktär från olika tider. Torpet på Långared 1:5 från omkring 1855, som ligger närmast de aktuella tomterna, är det äldsta huset i närområdet och är relativt välbevarat men har genom underhåll troligen förändrats en del från ursprungligt utseende. Huset är rödmålat och har idag mörka betongtakpannor. På Långared 1:6 finns ett bostadshus byggt omkring 1980. Rödmålat med mörka takpannor. Huset på Långared 1:7, som blir närmaste granne till den aktuella tomten, är byggt omkring 1981, också det rödmålat med mörka takpannor. Den mest påtagliga och känsliga kulturmiljön finns på, och omkring gården Långared 1:2.

Tillfartsväg

Den mycket vackra fänagatan på Långared 1:2, med de rejäla stengärdesgårdarna längs sidorna är inte aktuell som tillfart till de aktuella tomterna.

Planerad infart till fastigheterna Långared 1:8 och Långared 1:9 är norrifrån via Lillasjö badplats och vidare söderut, mot Älmhult, och in mot Långared. Denna tillfart kommer att skrivas in i avtalet vid försäljning av tomterna.

Vatten- och avlopp

Tillstånd för enskilt avlopp beviljades den 26 oktober 2017.

Motivering till beslut

Miljön omkring de aktuella tomterna ingår i ett sammanhang som tillkommande bebyggelse behöver förhålla sig till. Nya byggnader får inte påverka områdets karaktär negativt.

Den aktuella tomten har styckats av i syfte att bebyggas med småhus och den samlade bedömningen är att det tillkommande huset kompletterar den befintliga bebyggelsen på ett lämpligt sätt. Tillstånd för en gemensam avloppsanläggning för Långared 1:8 och Långared 1:9 finns. Utformningen, med traditionella material och kulörval, anpassar sig till den befintliga bebyggelsen på ett bra sätt, trots lite modernare formspråk.

Det planerade huset bedöms inte innebära någon olägenhet för någon granne. Åtgärden uppfyller kraven enligt 2 kapitlet 2,4,5 och 6 § samt 8 kapitlet 1 § plan- och bygglagen (2010:900 PBL). Bygglov kan beviljas enligt 9 kapitlet 31 § plan- och bygglagen (2010:900 PBL).

Ärendets behandling

Bygg- och miljökontorets tjänsteutlåtande daterat 2018-03-12

Förvaltningens förslag till beslut

Plan- och byggnadsnämnden beviljar bygglov för ett enbostadshus och ett garage med bastu, enligt 9 kapitel 31 § plan- och bygglagen (2010:900 PBL). Installation av braskamin ingår.

Handlingar som ingår i beslutet

Ansökan	inkom 2017-09-11
Anmälan om kontrollansvarig	inkom 2017-09-11
Situationsplan 1:500	inkom 2018-01-23
Förslag till VA-anläggning	inkom 2018-01-23
Illustrationsplan 1:500	inkom 2018-01-23
Situationsplan med marksnitt	inkom 2018-01-23
Markprofiler 1:500	inkom 2018-01-23
Principsektion, färgsättning	inkom 2018-01-23
Fem huvudritningar i A4-format	inkom 2018-03-11

Avgifter:

Bygglov	13 068 kronor
Startbesked	13 272 kronor
Totalt	26 340 kronor

Dagens sammanträde

Bygglövsarkitekt Maria Hall redogör för ärendet.

Ärendet diskuteras.

Ledamöternas förslag till beslut

Ordförande föreslår beslut enligt Bygg- och miljökontorets tjänsteskrivelse.

Förslaget antas.

Upplysningar

Vi skickar er faktura separat.

Ni måste påbörja åtgärden inom två år efter det att beslutet om bygglov vunnit laga kraft och byggnationen måste avslutas inom fem år efter det att bygglovets vunnit laga kraft, plan- och bygglagen 9 kapitlet 43 §.

Ni får inte avvika från de handlingar som ingår i beslutet utan plan- och byggnadsnämndens godkännande.

Kontrollansvarig kallas till tekniskt samråd, tidsbokning görs genom pbn@mark.se eller 0320 - 217190 telefontider måndagar, onsdag-fredag mellan klockan 10 och 12.

Inför det tekniska samrådet föreläggs byggherren att, senast en vecka innan det tekniska samrådet, lämna in följande handlingar till plan- och byggnadsnämnden:

- Förslag till kontrollplan
- Konstruktionsritningar (typsnitt på tak, vägg, golv och grund)
- Energiberäkning som visar byggnadens förväntade specifika energianvändning
- Ventilationsritning
- Färdigställandeskydd

Åtgärden kan kräva tillstånd av eller anmälan till annan myndighet (9 kap 23 § PBL)

Åtgärden kräver tillstånd av fastighetsägaren.

Beslutet om bygglov kan överklagas hos länsstyrelsen. Hur ni överklagar framgår av bilagan *Hur man överklagar*.

Delgivningskvittot ska vara daterat, undertecknat och inlämnat till byggenheten senast tre veckor efter det att ni tagit emot beslutet. Att ni skickar in ert delgivningskvitto är en förutsättning för att ert beslut om bygglov ska kunna vinna laga kraft.

Bilagor

Bilaga 1 – Handlingar som ingår i beslutet

Bilaga 2 – Hur man överklagar

Expedieras till:

Beslutet delges sökanden och fastighetsägaren Långared 1:8, enligt plan- och bygglagen 9 kapitlet 41 §. Kopia skickas till kontrollansvarig Tyjon AB, Stensåsen 57, 517 91 Bollebygd.

Beslutet delges grannar som har avstyrkt ansökan:

Långared 1:5

-XX

-XX

-XX

Långared 1:6

-XX

Långared 1:2

-XX

Kungörelse i Post- och Inrikes Tidningar och på Marks kommuns hemsida, enligt plan- och bygglagen 9 kapitlet 41 a §.

Underrättelse om beslutet skickas per brev till fastighetsägarna för Långared 1:7, enligt plan- och bygglagen 9 kapitlet 41 b §.

§ 33/2018

Dnr 2017-804 216

Hajoms-Mölnebacka 1:3 - Förhandsbesked enbostadshus och garage**Plan- och byggnadsnämndens beslut**

Plan- och byggnadsnämnden beviljar positivt förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus och garage, med villkor att utformning och placering sker i samråd med byggenheten inför ansökan om bygglov, enligt 9 kapitlet 17 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Handlingar som ingår i beslutet

Ansökan inkom 2017-12-11

Situationsplan inkom 2018-03-14

Avgift: 7 854 kronor

Ärendet

Ansökan gäller förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus och ett garage.

Beredning

Enligt den fördjupade översiktsplanen för Kinna-Skene-Örby (FÖP 2012-09-18) ligger fastigheten inom övriga områden utan detaljplan. Området utgörs av skogsmark med berg, sankområden, mindre grönområden, impediment etc. i huvudsak obebyggda eller glesbebyggda och belägna inom och i tätortens omedelbara närhet.

Inga särskilda värden är definierade. Områdena utgör ofta del av ströv- och friluftsområden med liknande karaktär utanför planområdet. Det är viktigt att dessa områden bibehålls obebyggda och kan nyttjas för rekreation och friluftsliv. Utbyggnad kan bli aktuell på mycket lång sikt. Nya byggnader och anläggningar som kan förhindra framtida lämplig utbyggnad av tätorten ska därför undvikas. Lokaliseringsprövning av ny tillkommande enstaka hus får ske från fall till fall utifrån allmän lämplighetsbedömning enligt 2 kapitlet plan- och bygglagen.

Ansökan gäller förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus. Förslag på tillfart går via Hajoms-Mölnebacka 1:4. Positivt förhandsbesked har beviljats den 13 september 2017 för nybyggnad av ett enbostadshus i fastighetens nordöstra del, intill ett nybyggt hus (2010). Sökanden, som äger fastigheten Hajoms-Mölnebacka 1:3, vill troligen bygga där inom två år men söker nu förhandsbesked för ytterligare en byggrätt på fastighetens sydvästra del. På den föreslagna tomtplatsen växer främst bokträd och marken lutar i riktning åt väster.

Yttranden

Berörda sakägare har fått möjlighet att yttra sig i enlighet med plan- och bygglagen 9 kapitlet 25 §. Grannarna tillstyrker.

Fastighetsägaren på Hajoms-Mölnebacka 1:4 lämnar information om att han har för avsikt att bygga en väg, i första hand för skogsbruksändamål, men även för en eventuellt framtida husetablering, intill den tillfart som föreslås i aktuell ansökan.

Miljönämnden avstyrker ansökan då den föreslagna tomten är för liten för att kunna lösa VA-frågan inom den framtida fastigheten.

Motivering till beslut

Sökanden har haft samråd med miljöenheten angående förutsättningarna för enskilt avlopp. Sökanden menar att eftersom han äger hela fastigheten Hajoms-Mölnebacka 1:3, på knappt 2,2 ha, finns förutsättningar för att lösa en avloppsanläggning, alternativt att den planerade tomten görs större.

I kommunikering med sökanden har byggenheten framfört resonemanget om en generösare gårdsbild som kan öppna för möjligheten att lösa avloppsfrågan inom den framtida fastigheten men som också skapar förutsättningar att komplettera bebyggelsen med komplementbyggnader vid behov.

Informationen om eventuellt vägbygge eller framtida husetablering på Hajoms-Mölnebacka 1:4 bedöms inte utgöra något hinder för den aktuella ansökan. Rekommendationen är att de båda fastighetsägarna bör samråda kring möjligheten att kunna använda en gemensam väg.

Ytterligare en tomt i anslutning till Hajoms-Mölnebacka 1:5 överensstämmer med riktlinjerna i den fördjupade översiktsplanen. Positivt förhandsbesked kan beviljas med villkor att utformning och placering sker i samråd med byggenheten inför ansökan om bygglov, 9 kapitlet 17 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Ärendets behandling

Bygg- och miljökontorets tjänsteutlåtande daterat 2018-03-14.

Förvaltningens förslag till beslut

Plan- och byggnadsnämnden beviljar positivt förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus och garage, med villkor att utformning och placering sker i samråd med byggenheten inför ansökan om bygglov, enligt 9 kapitlet 17 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Handlingar som ingår i beslutet

Ansökan	inkom 2017-12-11
Situationsplan	inkom 2018-03-14

Avgift: 7854 kronor

Dagens sammanträde

Bygglövsarkitekt Maria Hall redogör för ärendet.

Ärendet diskuteras.

Ledamöternas förslag till beslut

Ordförande föreslår beslut enligt Bygg- och miljökontorets tjänsteskrivelse.

Förslaget antas.

Upplysningar

Faktura skickas separat.

Nybyggnadskarta krävs vid ansökan om bygglov.

Förhandsbeskedet upphör att gälla om ansökan om bygglov inte har gjorts inom två år från den dag då beslut vunnit laga kraft (enligt 9 kap 18 § plan- och bygglagen).

Detta beslut kan överklagas hos länsstyrelsen. Upplysning om hur man överklagar ges i formulär som skickas med beslutet. Bifogat delgivningskvitto är ett kvitto på att beslutet mottagits. Datera och underteckna kvittot och returnera till Bygg- och miljökontoret, Byggenheten oavsett om beslutet överklagas eller ej.

Bilagor

Bilaga 1-Handlingar som ingår i beslutet

Bilaga 2-Hur man överklagar

Expedieras till:

Beslutet delges sökanden.

Kungörelse i Post- och Inrikes Tidningar och Marks kommuns hemsida.

Underrättelse skickas till fastighetsägare till Hajoms-Mölnebacka 1:4, Hajoms-Mölnebacka 1:5, Hajoms-Mölnebacka 4:8, Hjorttorp 5:1, Mossaberg 1:3 och Hjorttorp 4:18 enligt 9 kapitlet 41 b § plan- och bygglagen.

§ 34/2018

Dnr 2017-638 231

Lilla Vrå 1:1 – Bygglov nybyggnad enbostadshus och garage**Plan- och byggnadsnämndens beslut**

Plan- och byggnadsnämnden beviljar bygglov, med bedömningen att byggnationen inte ingår i kulturmiljö och kommer smälta in väl med omgivningen.

Kontrollansvarig enl. PBL:

Kristoffer Lagerholm, Ribbingsgata 14A, 511 62 Skene

Plan- och byggnadsnämnden ska godkänna att ni påbörjar åtgärden med ett startbesked, plan- och bygglagen 10 kapitlet 3 §.

Handlingar som ingår i beslutet:

Ansökan	inkom 2017-10-05
Situationsplan	inkom 2018-01-31
Plan- och sektionsritning	inkom 2017-12-13
Fasadritning	inkom 2017-12-13
Anmälan om kontrollansvarig	inkom 2017-10-05

Avgift:

Bygglov	17 334 kronor
<u>Startbesked</u>	<u>13 272 kronor</u>
Avgift totalt:	30 606 kronor

Ärendet

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av enbostadshus och garage med lokaliseringsprövning.

Beredning

Fastigheten ligger utanför område som omfattas av detaljplan och sammanhållen bebyggelse. Enligt översiktplanen, antagen 2017-04-20, ligger fastigheten inom område för särskilt höga värden för natur och kulturmiljö, inom avrinningsområde där särskild hänsyn ska tas, inom utredningsområde för skyddad natur och inom ekologiskt särskilt känsligt område. Enligt den fördjupade översiktplanen för Kinna, Skene och Örby, antagen av kommunfullmäktige 2010-09-21, ska de kulturhistoriskt värdefulla miljöerna kring Örby kyrka bevaras.

Bostadshuset ska placeras på en höjd inom Örby kyrkomiljö. Bostadshuset kläs med vit liggande panel, vita aluminium fönster och ljusgråa betongpannor. Huset kommer att vara i ett plan med en byggarea på 261,4 kvadratmeter. Dubbelgarage kommer vara integrerat i huset.

Förutsättning för VA ej utrett.

Berörda fastighetsägare har fått möjlighet att yttra sig, inga synpunkter har inkommit.

Ärendet har remitterats till antikvarie, då huset placeras inom kulturmiljö, som har flertal synpunkter på placering och utformning, se bilaga.

Förvaltningens motivering till beslut

Byggenheten konstaterar att den föreslagna placeringen medför en påtaglig visuell inverkan på landskapsbilden och är inte anpassad till kulturmiljön i området. Frågan om avlopp är inte löst och bostadshuset ska placeras på berg/kulle där delar behöver grävas alternativt sprängas bort. Åtgärden uppfyller inte kraven i plan- och bygglagen (2010:900) 2 kapitlet 2-6§.

För att uppfylla kraven i PBL 2 kap. 2-6§ skulle huset behöva flyttas 40 meter åt sydväst och taket ändras till röda takpannor.

Ärendets behandling

Bygg- och miljökontorets tjänsteutlåtande daterat 2018-03-09

Förvaltningens förslag till beslut

Plan- och byggnadsnämnden avslår ansökan om bygglov för nyggnad av en bostadshus och garage med lokaliseringsprövning med stöd av plan- och bygglagen (2010:900) 9 kapitlet 31§ tredje stycket.

Handlingar som ingår i beslutet:

Ansökan	incom 2017-10-05
Situationsplan	incom 2018-01-31
Plan- och sektionsritning	incom 2017-12-13
Fasadritning	incom 2017-12-13
Anmälan om kontrollansvarig	incom 2017-10-05

Avgift, Prövning bygglov 17 064 kr

Dagens sammanträde

Bygglövsarkitekt Linnéa Ehlersson redogör för ärendet.

Ärendet diskuteras.

Ledamöternas förslag till beslut

Jan-Åke Löfgren (S) föreslår med instämmande av Leif Andersson (C) att bygglov beviljas, med bedömningen att byggnationen inte ingår i kulturmiljö och kommer smälta in väl med omgivningen.

Beslutsgång

Ordförande föreslår beslut enligt Jan-Åke Löfgrens (S) med instämmande av Leif Anderssons (C) förslag och finner att plan- och byggnadsnämnden antar förslaget.

Upplysningar

Vi skickar er faktura separat.

Ni måste påbörja åtgärden inom två år efter det att beslutet om bygglov vunnit laga kraft och byggnationen måste avslutas inom fem år efter det att bygglovets vunnit laga kraft, plan- och bygglagen 9 kapitlet 43 §.

Ni får inte avvika från de handlingar som ingår i beslutet utan plan- och byggnadsnämndens godkännande.

Byggherre och kontrollansvarig kallas till tekniskt samråd, tidsbokning görs genom pbn@mark.se eller 0320-217190.

Inför det tekniska samrådet föreläggs byggherren att, senast en vecka innan det tekniska samrådet, lämna in följande handlingar till plan- och byggnadsnämnden:

- Bevis om färdigställandeskydd (se 10 kap 23 § PBL).
- Konstruktionsritningar - grund, vägg och tak.
- Godkänd avloppsansökan
- Yttre VA ritning
- Ventilationsritningar
- Beräkning av specifik energianvändning och underliggande U-värdesberäkning (eller motsvarande)
- Typgodkännande eller motsvarande för eldstad och rökrör
- Förslag till kontrollplan

Åtgärden kan kräva tillstånd av eller anmälan till annan myndighet (9 kap 23 § PBL)

Beslutet om bygglov kan överklagas hos länsstyrelsen. Hur ni överklagar framgår av bilagan "Hur man överklagar".

Delgivningskvittot ska vara daterat, undertecknat och inlämnat till byggenheten senast tre veckor efter det att ni tagit emot beslutet. Att ni skickar in ert delgivningskvitto är en förutsättning för att ert beslut om bygglov ska kunna vinna laga kraft.

Bilagor

Bilaga 1 - Handlingar som ingår i beslutet

Bilaga 2 - Hur man överklagar

Bilaga 3 - Antikvariskt yttrande

Expedieras till:

Beslutet delges sökanden, fastighetsägaren enligt plan- och bygglagen 9 kapitlet 41 §. Kopia skickas till kontrollansvarig Kristoffer Lagerholm.

Kungörelse i Post- och Inrikes Tidningar och på Marks kommuns hemsida, enligt plan- och bygglagen 9 kapitlet 41 a §.

Underrättelse om beslutet skickas per brev till fastighetsägarna för Vännåkra 3:4, Örby 1:1, Örby 3:8, Örby 8:7, Örby 8:23, Örby 8:24 och Örby 8:25, enligt plan- och bygglagen 9 kapitlet 41 b §.

§ 35/2018

Dnr 2017-624 228

XX – Byggsanktionsavgift, fasadändring**Plan- och byggnadsnämndens beslut**

Plan- och byggnadsnämnden beslutar att påföra en byggsanktionsavgift om totalt 9 596 kr till tidigare ägaren av fastigheten XX, XX.
Se bilaga 1.

Avgiften ska betalas till Mark kommuns Plan- och byggnadsnämnd inom två månader efter att beslutet har vunnit laga kraft.
Faktura skickas separat.

I anmälan uppges att växtlighet har tagits ner intill tomtgränsen. Att ta ner växtlighet bedöms inte vara en överträdelse mot Plan- och bygglagen, därför ingripes inte byggnadsnämnden mot det.

Ärendet

Olovligt utförd fasadändring, altan och ändring av bärande konstruktion.

FASTIGHETSÄGARE

När överträdelsen begicks:

XX

Från och med 2018-01-02:

XX

2017-10-02 inkom en anmälan med foton till Byggenheten angående en takhöjning, nybyggnad av altan och växtlighet som tagits ner på XX. Arbetena uppges ha påbörjats under juni 2017.

2017-10-04 skickade byggnadsnämnden brev till den dåvarande fastighetägaren, XX, med information om att det inkommit en anmälan samt en uppmaning att komma in med ett yttrande i ärendet.

2018-01-31 beviljades bygglov i efterhand för utvändig ändring av enboestadshus och nybyggnad av altan.

2018-02-06 besökte en byggnadsinspektör fastigheten och dokumenterade med foton. Man kunde då konstatera att fasadändring, takhöjning och altan utförts utan vare sig bygglov, anmälan eller startbesked.

2018-02-06 skickade Byggenheten brev till XX där man bad om ett yttrande.

2018-02-08 skickade Byggenheten ett föreläggande om komplettering för att kunna bevilja startbesked i ärende PBN 2017-802 231.

Motivering till beslut

XX har på huvudbyggnaden på XX bytt fasadfärg, från rött till vitt. Åtgärden bedöms vara en bygglovspliktig åtgärd enligt 9 kap. 2 § punkt 3c Plan- och bygglagen, eftersom byggnadens yttre utseende avsevärt förändrats. Fasadändringen har varken bygglov eller startbesked beviljat enligt 10 kap. 3 §.

Eftersom att den dåvarande fastighetsägaren, XX, utfört en väsentlig fasadändring utan vid tidpunkten bygglov och startbesked beviljat, kommer byggsanktionsavgift att tas ut för överträdelsen enligt 11 kap. 51 § Plan- och bygglagen.

XX var ägare till fastigheten i juni 2017 när överträdelsen begicks, det är även XX som har begått överträdelsen. Byggsanktionsavgiften döms därför ut till XX, istället för XX som är fastighetsägare idag.

Ärendets behandling

Bygg- och miljökontorets tjänsteutlåtande daterat 2018-02-09

Förvaltningens förslag till beslut

Plan- och byggnadsnämnden beslutar att påföra en byggsanktionsavgift om totalt 41 418 kr till ägaren av fastigheten XX. Se bilaga 1 – 3.
Om rättelse inte vidtas inom två månader från det att beslutet vinner laga kraft, kommer en ny byggsanktionsavgift utgå med två gånger beloppet av den byggsanktionsavgift som dömdes ut innan, enligt 9 kap. 2 § Plan- och byggförordningen.

XX föreläggs enligt 11 kap. 20 § Plan- och bygglagen att utföra rättelse genom att lämna in redovisning av konstruktionen där takhöjningen utförts och altanens konstruktion, och därmed ge byggnadsnämnden möjlighet att bedöma om det finns förutsättningar att bevilja ett startbesked för åtgärderna.

Följande ska redovisas:

1. Isolermaterialet i takkonstruktionen där takhöjningen utförts med tillhörande lambda-värde
2. Infästning av takstolar i hammarband
3. Takstolsritning
4. Konstruktionsritning för altanens bjälklag, infästningar och grundkonstruktion

Avgiften ska betalas till Mark kommuns Plan- och byggnadsnämnd inom två månader efter att beslutet har vunnit laga kraft.

I anmälan uppges att växtlighet har tagits ner intill tomtgränsen. Att ta ner växtlighet bedöms inte vara en överträdelse mot Plan- och bygglagen, därför ingriper inte byggnadsnämnden mot det.

Dagens sammanträde

Byggnadsinspektör Petra Järnmalm redogör för ärendet.

Ärendet diskuteras.

Rättelseföreläggandet är redan uppfyllt, så denna del utgår.

Ledamöternas förslag till beslut

Ordförande föreslår beslut enligt Bygg- och miljökontorets tjänsteskrivelse.

Förslaget antas.

Expedieras till:

Beslutet delges XX.

Underrättelse om beslut skickas till anmälare:

- XX

Underrättelse om beslut skickas till fastighetsägare för XX:

- XX

§ 36/2018

Dnr 2017-624 228

XX – Byggsanktionsavgift, tillbyggnad i form av altan**Plan- och byggnadsnämndens beslut**

Plan- och byggnadsnämnden beslutar att påföra en byggsanktionsavgift om totalt 24 183 kr till tidigare ägaren av fastigheten XX, XX.
Se bilaga 2.

Avgiften ska betalas till Mark kommuns Plan- och byggnadsnämnd inom två månader efter att beslutet har vunnit laga kraft.
Faktura skickas separat.

I anmälan uppges att växtlighet har tagits ner intill tomtgränsen. Att ta ner växtlighet bedöms inte vara en överträdelse mot Plan- och bygglagen, därför ingripes inte byggnadsnämnden mot det.

Ärendet

Olovligt utförd fasadändring, altan och ändring av bärande konstruktion.

FASTIGHETSÄGARE

När överträdelsen begicks:

XX

Från och med 2018-01-02:

XX

2017-10-02 inkom en anmälan med foton till Byggenheten angående en takhöjning, nybyggnad av altan och växtlighet som tagits ner på XX. Arbetena uppges ha påbörjats under juni 2017.

2017-10-04 skickade byggnadsnämnden brev till den dåvarande fastighetägaren, XX, med information om att det inkommit en anmälan samt en uppmaning att komma in med ett yttrande i ärendet.

2018-01-31 beviljades bygglov i efterhand för utväändig ändring av enboestadshus och nybyggnad av altan.

2018-02-06 besökte en byggnadsinspektör fastigheten och dokumenterade med foton. Man kunde då konstatera att fasadändring, takhöjning och altan utförts utan vare sig bygglov, anmälan eller startbesked.

2018-02-06 skickade Byggenheten brev till XX där man bad om ett yttrande.

2018-02-08 skickade Byggenheten ett föreläggande om komplettering för att kunna bevilja startbesked i ärende PBN 2017-802 231.

Motivering till beslut

XX har på huvudbyggnaden på XX byggt en altan.

En tillbyggnad har utförts i form av en altan på huvudbyggnaden, med höjd mellan 1,2 m och 1,6 m över mark. Altanen bedöms utgöra en bygglovspliktig tillbyggnad, enligt 9 kap. 2 § punkt 2 Plan- och bygglagen, på grund av dess höjd över mark som gör att utrymmet under altanen kan användas som förvaring. Tillbyggnaden har varken bygglov eller startbesked beviljat enligt 10 kap. 3 §.

Eftersom att den dåvarande fastighetsägaren, XX, byggt en tillbyggnad utan vid tidpunkten bygglov och startbesked beviljat, kommer byggsanktionsavgift att tas ut för överträdelsen enligt 11 kap. 51 § Plan- och bygglagen.

XX var ägare till fastigheten i juni 2017 när överträdelsen begicks, det är även XX som har begått överträdelsen. Byggsanktionsavgiften döms därför ut till XX, istället för XX som är fastighetsägare idag.

Ärendets behandling

Bygg- och miljökontorets tjänsteutlåtande daterat 2018-02-09

Förvaltningens förslag till beslut

Plan- och byggnadsnämnden beslutar att påföra en byggsanktionsavgift om totalt 41 418 kr till ägaren av fastigheten XX. Se bilaga 1 – 3. Om rättelse inte vidtas inom två månader från det att beslutet vinner laga kraft, kommer en ny byggsanktionsavgift utgå med två gånger beloppet av den byggsanktionsavgift som dömdes ut innan, enligt 9 kap. 2 § Plan- och byggförordningen.

XX föreläggs enligt 11 kap. 20 § Plan- och bygglagen att utföra rättelse genom att lämna in redovisning av konstruktionen där takhöjningen utförts och altanens konstruktion, och därmed ge byggnadsnämnden möjlighet att bedöma om det finns förutsättningar att bevilja ett startbesked för åtgärderna.

Följande ska redovisas:

1. Isolermaterialet i takkonstruktionen där takhöjningen utförts med tillhörande lambda-värde
2. Infästning av takstolar i hammarband
3. Takstolsritning
4. Konstruktionsritning för altanens bjälklag, infästningar och grundkonstruktion

Avgiften ska betalas till Mark kommuns Plan- och byggnadsnämnd inom två månader efter att beslutet har vunnit laga kraft.

I anmälan uppges att växtlighet har tagits ner intill tomtgränsen. Att ta ner växtlighet bedöms inte vara en överträdelse mot Plan- och bygglagen, därför ingriper inte byggnadsnämnden mot det.

Dagens sammanträde

Byggnadsinspektör Petra Järnmalm redogör för ärendet.

Ärendet diskuteras.

Rättelseföreläggandet är redan uppfyllt, så denna del utgår.

Ledamöternas förslag till beslut

Ordförande föreslår beslut enligt Bygg- och miljökontorets tjänsteskrivelse.

Förslaget antas.

Expedieras till:

Beslutet delges XX.

Underrättelse om beslut skickas till anmälare:

- XX

Underrättelse om beslut skickas till fastighetsägare för XX:

- XX

Dnr 2017-624 228

§ 37/2018

XX – Byggsanktionsavgift, ändring av bärande konstruktion**Plan- och byggnadsnämndens beslut**

Plan- och byggnadsnämnden beslutar att påföra en byggsanktionsavgift om totalt 7 639 kr till tidigare ägaren av fastigheten XX, XX.
Se bilaga 3.

Avgiften ska betalas till Mark kommuns Plan- och byggnadsnämnd inom två månader efter att beslutet har vunnit laga kraft.
Faktura skickas separat.

I anmälan uppges att växtlighet har tagits ner intill tomtgränsen. Att ta ner växtlighet bedöms inte vara en överträdelse mot Plan- och bygglagen, därför ingripes inte byggnadsnämnden mot det.

Ärendet

Olovligt utförd fasadändring, altan och ändring av bärande konstruktion.

FASTIGHETSÄGARE

När överträdelsen begicks:

XX

Från och med 2018-01-02:

XX

2017-10-02 inkom en anmälan med foton till Byggenheten angående en takhöjning, nybyggnad av altan och växtlighet som tagits ner på XX. Arbetena uppges ha påbörjats under juni 2017.

2017-10-04 skickade byggnadsnämnden brev till den dåvarande fastighetägaren, XX, med information om att det inkommit en anmälan samt en uppmaning att komma in med ett yttrande i ärendet.

2018-01-31 beviljades bygglov i efterhand för utvändig ändring av enboestadshus och nybyggnad av altan.

2018-02-06 besökte en byggnadsinspektör fastigheten och dokumenterade med foton. Man kunde då konstatera att fasadändring, takhöjning och altan utförts utan vare sig bygglov, anmälan eller startbesked.

2018-02-06 skickade Byggenheten brev till XX där man bad om ett yttrande.

2018-02-08 skickade Byggenheten ett föreläggande om komplettering för att kunna bevilja startbesked i ärende PBN 2017-802 231.

Motivering till beslut

XX har på huvudbyggnaden på XX bytt ut delar av takkonstruktionen. En takhöjning har utförts på huvudbyggnaden, som medför att delar i den bärande konstruktionen helt har bytts ut. På ritningen över takplanen framgår det var på byggnaden man har bytt ut takkonstruktionen. Åtgärden bedöms vara anmälanpliktig enligt 6 kap. 5 § Plan- och byggförordningen. Byte av takkonstruktion har ingen anmälan inlämnad och inget startbesked beviljat enligt 10 kap. 3 §.

Eftersom att den dåvarande fastighetsägaren, XX, bytt ut delar av takkonstruktionen utan vid tidpunkten någon inlämnad anmälan och beviljat startbesked, kommer byggsanktionsavgift att tas ut för överträdelsen enligt 11 kap. 51 § Plan- och bygglagen.

XX var ägare till fastigheten i juni 2017 när överträdelsen begicks, det är även XX som har begått överträdelsen. Byggsanktionsavgiften döms därför ut till XX, istället för XX som är fastighetsägare idag.

Ärendets behandling

Bygg- och miljökontorets tjänsteutlåtande daterat 2018-02-09

Förvaltningens förslag till beslut

Plan- och byggnadsnämnden beslutar att påföra en byggsanktionsavgift om totalt 41 418 kr till ägaren av fastigheten XX. Se bilaga 1 – 3. Om rättelse inte vidtas inom två månader från det att beslutet vinner laga kraft, kommer en ny byggsanktionsavgift utgå med två gånger beloppet av den byggsanktionsavgift som dömdes ut innan, enligt 9 kap. 2 § Plan- och byggförordningen.

XX föreläggs enligt 11 kap. 20 § Plan- och bygglagen att utföra rättelse genom att lämna in redovisning av konstruktionen där takhöjningen utförts och altanens konstruktion, och därmed ge byggnadsnämnden möjlighet att bedöma om det finns förutsättningar att bevilja ett startbesked för åtgärderna.

Följande ska redovisas:

1. Isolermaterialet i takkonstruktionen där takhöjningen utförts med tillhörande lambda-värde
2. Infästning av takstolar i hammarband
3. Takstolsritning
4. Konstruktionsritning för altanens bjälklag, infästningar och grundkonstruktion

Avgiften ska betalas till Mark kommuns Plan- och byggnadsnämnd inom två månader efter att beslutet har vunnit laga kraft.

I anmälan uppges att växtlighet har tagits ner intill tomtgränsen. Att ta ner växtlighet bedöms inte vara en överträdelse mot Plan- och bygglagen, därför ingriper inte byggnadsnämnden mot det.

Dagens sammanträde

Byggnadsinspektör Petra Järnmalm redogör för ärendet.

Ärendet diskuteras.

Rättelseföreläggandet är redan uppfyllt, så denna del utgår.

Ledamöternas förslag till beslut

Ordförande föreslår beslut enligt Bygg- och miljökontorets tjänsteskrivelse.

Förslaget antas.

Expedieras till:

Beslutet delges XX.

Underrättelse om beslut skickas till anmälare:

- XX

Underrättelse om beslut skickas till fastighetsägare för Fritsla 2:51:

- XX

§ 38/2018

Dnr 2018-64 228

XX - Återremiss**Plan- och byggnadsnämndens beslut**

Plan- och byggnadsnämnden återremitterar ärendet till Bygg- och miljökontoret för att få ett tydligare beslutsförslag till nämnden.

Ärendet

Olovlig ändrad användning samt olovlig byggnation.

FASTIGHETSÄGARE

XX

2018-02-01 fick Byggenheten kännedom om en olovligt använd lägergård på XX.

2018-02-01 besökte en byggnadsinspektör fastigheten och dokumenterade med foton. Man kunde då konstatera att plan två i huvudbyggnaden används som boende och samvaro.

2018-02-05 utfärdades ett användningsförbud.

2018-02-13 skickade Byggenheten brev till fastighetsägaren där man bad om ett yttrande.

Förvaltningens motivering till beslut

Plan- och Byggnadsnämnden har kunnat konstatera att fastighetsägaren har brutit mot 9 kap. 2 § 3a p och 10 kap. 3 § 1 p Plan- och bygglagen då plan två i huvudbyggnaden har inretts för daglig samvaro och för boende utan att bygglov eller startbesked beviljats för åtgärden. I senast beviljade bygglov utgör plan två i huvudbyggnaden ett oinrett utrymme och det finns ingenting i övrigt i bygglovet som medger att plan två används som samvaro och boende.

Fastighetsägaren har även brutit mot 9 kap. 2 § 1 p och 10 kap. 3 § 1 p Plan- och bygglagen genom att uppföra två mindre byggnader för boende, belägna väster om huvudbyggnaden, utan bygglov eller startbesked beviljat för åtgärden.

Brandskyddet är dessutom inte dimensionerat för boende och samvaro på plan två enligt BBR kap. 5, därför innebär det en fara för säkerheten för de personer som vistas där. Boende på plan två förekommer så kort som en vecka per person, därför kan de boende inte antas vara vakna eller antas ha god lokalkännedom men antas ha förutsättningar att sätta sig själva i säkerhet. Verksamheten bedöms därför falla in under verksamhetsklass 4.

Följande brister inom brandskyddet finns konstaterade för verksamhetsklass 4:

1. Plan två uppfyller inte kravet på två av varandra oberoende utrymningsvägar enligt BBR 5:321.
2. Boenderummen är inte avskilda i lägst brandteknisk klass EI60 enligt BBR 5:544.
3. Vägledande markering enligt BBR 5:354 saknas.
4. Utrymningslarm som kan aktiveras manuellt och automatiskt brandlarm enligt 5:354 saknas.

Användningen av plan två i tillbyggnaden i form av samvaro bedöms vara av vakna personer som inte förväntas ha god lokalkännedom, men som förutsätts kunna sätta sig själva i säkerhet. Verksamheten bedöms därför falla in under verksamhetsklass 2A.

Följande brister inom brandskyddet finns konstaterade för verksamhetsklass 2A:

1. Plan två uppfyller inte kravet på två av varandra oberoende utrymningsvägar enligt BBR 5:321.
2. Vägledande markering enligt BBR 5:354 saknas.

Om någon bryter mot en bestämmelse i 8-10 kap. Plan- och bygglagen ska tillsynsmyndigheten enligt 11 kap. 51 § PBL ta ut en särskild avgift (byggsanktionsavgift). Då fastighetsägaren brutit mot 9 och 10 kap. Plan- och bygglagen finns skäl att ta ut byggsanktionsavgift, om föreläggandet inte följs.

Ett föreläggande enligt 11 kap. 20 § Plan- och bygglagen får förenas med vite enligt 11 kap. 37 § Plan- och bygglagen.

Ärendets behandling

Bygg- och miljökontorets tjänsteutlåtande daterat 2018-02-14

Förvaltningens förslag till beslut

Fastighetsägaren föreläggs enligt 11 kap. 20 § Plan- och bygglagen att, senast två månader efter att det här beslutet vinner laga kraft, utföra rättelse genom att helt sluta använda plan två i huvudbyggnaden, samt att riva de två byggnaderna som används till boende, belägna till väster om huvudbyggnaden.

Beslut om byggsanktionsavgift och utdömning av vite kan bli aktuellt om föreläggandet inte följs.

Sanktionsavgiften för nybyggnad av de två byggnaderna uppgår till 144 235 kr, se bilaga 1.

Sanktionsavgiften för den ändrade användningen av huvudbyggnaden uppgår till 38 248 kr, se bilaga 2.

Vitesbeloppet uppgår till tjugotusen (20 000) kr. Hela vitesbeloppet utgår till fastighetsägaren för varje månad som föreläggandet inte följs.

Utförs rättelse inom två månader efter att det här beslutet vinner laga kraft, avskrivs ärendet utan att ärendet tas upp till nämnd för utdömning av byggsanktionsavgift eller vite.

Dagens sammanträde

Byggnadsinspektör Petra Järnmalm redogör för ärendet.

Ärendet diskuteras.

Ledamöternas förslag till beslut

Lars-Inge Andersson (S) föreslår att sätta informationen om avgifterna under en egen rubrik för att öka tydligheten.

Leif Andersson (C) föreslår att återremittera ärendet till förvaltningen för att få ett tydligare beslutsförslag till nämnden.

Beslutsgång

Ordförande föreslår beslut enligt Leif Anderssons (C) förslag och finner att plan- och byggnadsnämnden antar förslaget.

§ 39/2018

Dnr 2017-612 231

X – Ansökan om nybyggnad enbostadshus och garage**Plan- och byggnadsnämndens beslut**

Plan- och byggnadsnämnden avslår ansökan om bygglov.

Handlingar som ingår i beslutet:

Ansökan	inkom 2017-10-24
Situationsplan	inkom 2017-12-07
Fasad- och planritning	inkom 2017-10-24
Anmälan om kontrollansvarig	inkom 2017-12-07

Avgift: Avslag 9 101 kronor

Ärendet

Ansökan gäller bygglov för nybyggnad av ett enbostadshus och ett garage.

Beredning

För fastigheten gäller detaljplan fastställd 2008-12-18.

2012-05-14 beviljades bygglov för ett enbostadshus och ett garage på fastigheten Krok 1:67. I beredningen av detta bygglov översågs planbestämmelsen om maximal byggyta enligt detaljplanen. Byggherren färdigställde inte byggnationen inom fem år, garaget är nästan färdigställt men är uppfört 0,5 meter högre än lovet som gavs 2012. Fastighetsägaren har nu lämnat in ansökan om bygglov med samma byggnation som tidigare med syfte att färdigställa den.

Förslaget strider mot detaljplan då fastigheten är 673 kvadratmeter och max byggyta får vara 20%, dvs 134,6 kvadratmeter. Sökt bygglov gäller en huvudbyggnad om 131,5 kvadratmeter och ett garage om 48 kvadratmeter vilket innebär ett överskridande om 44,9 kvadratmeter.

Berörda sakägare har fått möjlighet att yttra sig och ett avstyrkande har inkommit från Krok 1:57 huvudsakligen åberopande ovanstående avvikelser från detaljplan men även höjdläge på föreslagna bebyggelse som påverkar sikten.

Motivering till beslut

Byggenheten konstaterar att den föreslagna åtgärden strider mot detaljplanen och kan inte förklaras som en liten planavvikelse enligt 9 kapitlet 31 b §. Ansökan bör avslås

Ärendets behandling

Bygg- och miljökontorets tjänsteutlåtande daterat 2018-02-28

Förvaltningens förslag till beslut

Att Plan- och byggnadsnämnden avslår ansökan om bygglov.

Handlingar som ingår i beslutet:

Ansökan	inkom 2017-10-24
Situationsplan	inkom 2017-12-07

Fasad- och planritning inkom 2017-10-24
Anmälan om kontrollansvarig inkom 2017-12-07

Avgift: Avslag 9 101 kronor

Dagens sammanträde

Tf enhetschef Mikael Johannison redogör för ärendet.

Ärendet diskuteras.

Ledamöternas förslag till beslut

Ordförande föreslår beslut enligt Bygg- och miljökontorets tjänsteskrivelse.

Förslaget antas.

Upplysningar

Faktura skickas separat.

Beslutet kan överklagas hos länsstyrelsen. Hur du överklagar framgår av bilagan *Hur man överklagar*.

Bilagor

Bilaga 1 – Handlingar som ingår i beslutet

Bilaga 2 – Hur man överklagar

Expedieras till:

Beslutet delges sökanden, enligt plan- och bygglagen 9 kapitlet 41 §.

Kopia skickas till kontrollansvarig Sören Frennberg, Grovaliden 1, 511 56 Kinna.

Underrättelse om beslutet skickas per brev till fastighetsägarna för Krok 1:57.

§ 40/2018

Dnr 2016-489 216

Tomten 3:12 - Förhandsbesked för enbostadshus, ekonomibyggnad och garage**Plan- och byggnadsnämndens beslut**

Plan- och byggnadsnämnden beslutar att bevilja positivt förhandsbesked med stöd plan- och bygglagen 9 kap. 17 § och att väganslutning, byggnadsplaceringar och byggnadsutformningar anpassas till natur och befintlig miljö i samråd med byggherren.

Handlingar som ingår i beslutet:

Ansökan inkom 2017-11-23

Situationsplan inkom 2017-11-22

Avgift, Förhandsbesked Betalt sedan tidigare

Ärendet

Ansökan avser förhandsbesked för ett enbostadshus, en ekonomibyggnad och ett garage för jord- och skogsbrukets behov.

Beredning

2016-12-14 beviljar Plan- och Byggnadsnämnden positivt förhandsbesked för två enbostadshus på den aktuella platsen. Detta beslut överklagas av närboende. Länsstyrelsen uppmärksammar att för området gäller en Generalplan, fastställd 1981-03-27 och där det aktuella området är betecknat "Tljs 2" och endast skall bebyggas för att tillgodose jord- och skogsbrukets behov. Länsstyrelsen finner det inte "helt klarlagt att ansökan om förhandsbesked avser nybyggnation för jord- och skogsbrukets behov". Länsstyrelsen upphäver förhandsbeskedet 2017-05-15 varvid den sökande överklagar upphävningen till Mark- och Miljödomstolen. Mark- och Miljödomstolen fastställer Länsstyrelsens beslut 2017-09-26 vilket också vinner laga kraft 2017-10-19. Därmed är ärendet återlämnat till Plan- och Byggnadsnämnden för vidare handläggning.

Den sökande har därefter inkommit med en uppdaterad ansökan 2017-11-23 där han nu ansöker om ett enbostadshus med tillhörande ekonomibyggnad och garage för jord- och skogsbrukets behov. Fastigheten Tomten 3:18 är på ca 8 hektar och saknar idag bebyggelse. Den sökandes syftet med etableringen är att kunna sköta och bruka sin fastighet.

Fastigheten ligger utanför influensområde för buller från Landvetter flygplats. Den ligger inom influensområde för flyghinder. Med influensområde för flyghinder menas det område, utanför flygplatsen, inom vilket höga anläggningar såsom vindkraftverk, master torn och andra byggnader kan innebära fysiska hinder för luftfarten.

I generalplanen från 1981-03-27 ligger fastigheten inom område betecknat Tljs 2, ett område som endast får bebyggas med bostäder och ekonomibyggnader för jord- och skogsbrukets behov.

Den befintliga bebyggelsen är småskalig med varierad utformning. Terrängen är väldigt kuperad och de flesta husen i området är byggda i suterräng och med nivåskillnader mellan huvudbyggnader och komplementbyggnader.

Den föreslagna placeringen ligger en bit sydost om en befintlig grusväg, granne med ett torpställe från 1820.

Yttranden

Miljönämnden har tillstyrkt förhandsbeskedet och förslagen VA-lösning 2016-09-21.

Berörda sakägare har fått möjlighet att yttra sig i enlighet med plan- och bygglagen 9 kapitlet 25 §. Av 13 tillfrågade fastigheter har 6 st. inte svarat, 3 st. tillstyrkt och 3 st. avstyrkt. Fastighetsägare till Tomten 3:17, Tomten 3:20 och Härkila 3:23 har avstyrkt.

Inkomna synpunkter sammanfattas nedan:

- Området har varit avsett för sommarbostäder
- Karaktären kommer att ändras om det blir fler hus
- Olämpligt med byggnation i närheten av 200 år gammalt torp
- Området är viktigt för friluftslivet
- Tillkommande bebyggelse kan skada rikt djurliv
- Tillkommande bebyggelse tar bort möjligheten för oss, som redan bor här, att leva i harmoni med djur och natur
- Att 8 hektar stor mark inte kan klassas som jord- och skogsbruk

Motivering till beslut

Byggenheten konstaterar att den föreslagna åtgärden kan anses vara lämplig och tillgodoser jord- och skogsbrukets behov och skapar förutsättning för den sökande att bruka sin mark. Platsen uppfyller kraven i plan- och bygglagen 2 kap. 2-5 §.

Ärendets behandling

Bygg- och miljökontorets tjänsteutlåtande daterat 2018-02-13

Förvaltningens förslag till beslut

Plan- och byggnadsnämnden beslutar att bevilja positivt förhands-besked med stöd plan- och bygglagen 9 kap. 17 § och att väganslutning, byggnadsplaceringar och byggnadsutformningar anpassas till natur och befintlig miljö i samråd med byggenheten.

Handlingar som ingår i beslutet:

Ansökan	inkom 2017-11-23
Situationsplan	inkom 2017-11-22

Avgift, Förhandsbesked Betalt sedan tidigare

Dagens sammanträde

Tf enhetschef Mikael Johannison redogör för ärendet.

Ärendet diskuteras.

Ledamöternas förslag till beslut

Ordförande föreslår beslut enligt Bygg- och miljökontorets tjänsteskrivelse.

Förslaget antas.

Upplysningar

Vi skickar din faktura separat.

Du måste ansöka om bygglov inom två år efter det att beslutet om förhandsbesked vunnit laga kraft för att beslutet ska vara bindande, plan- och bygglagen 9 kapitlet 18 §.

Beslutet om förhandsbesked kan överklagas hos länsstyrelsen. Hur du överklagar framgår av bilagan "Hur man överklagar".

Att du skickar in ditt delgivningskvitto är en förutsättning för att ditt beslut om förhandsbesked ska kunna vinna laga kraft. Till beslutet finns ett delgivningskvitto bifogat, delgivningskvittot är ett kvitto på att du har tagit emot beslutet. Skicka kvittot till bygg- och miljökontoret även om du inte vill överklaga beslutet, kvittot ska vara inlämnat på kontoret senast tre veckor efter det att du tagit emot beslutet. Det ska vara daterat och undertecknat.

Bilagor

Bilaga 1 - Handlingar som ingår i beslutet

Bilaga 2 - Hur man överklagar

Expedieras till:

Beslutet delges den sökande och fastighetsägare för Tomten 3:12 enligt plan- och bygglagen 9 kapitlet 41 §.

Kungörelse i Post- och Inrikes Tidningar och på Marks kommuns hemsida, enligt plan- och bygglagen 9 kapitlet 41 a §.

Underrättelse om beslutet skickas per brev till fastighetsägarna för Härkila 3:4, Härkila 3:23, Jäxhult 1:1, Ryda 2:4, Ryda 3:8, Sättila-Dala 1:4 och Sättila-Dala 1:5, Tomten 3:17, Tomten 3:18, Tomten 3:20, Tomten 3:28, Tomten 3:36 och Tomten 3:37, enligt plan- och bygglagen 9 kapitlet 41 b §.

§ 41/2018

Dnr 2017-374 231

Hyssna-Hökås 2:1 del av - Nybyggnad enbostadshus med lokaliseringsprövning**Plan- och byggnadsnämndens beslut**

Plan- och byggnadsnämnden beslutar att bevilja bygglov med stöd plan- och bygglagen 9 kap. 31 § och plan- och bygglagen, (2020:900 PBL).

Kontrollansvarig är Kristoffer Lagerholm, Ribbings gata 13 A, 511 62 Skene.

Handlingar som ingår i beslutet:

Ansökan	inkom 2017-05-29
Situationsplan	inkom 2017-05-29
Fasadritningar	inkom 2017-05-29
Planritning	inkom 2017-05-29
Sektionsritning	inkom 2017-05-29
Markplaneringsplan	inkom 2017-05-29
Anmälan kontrollansvarig	inkom 2017-05-29

Avgift:

Bygglov	15 912 kronor
Startbesked	<u>10 618 kronor</u>
Totalt	26 530 kronor

Ärendet

Ansökan avser nybyggnad av ett enbostadshus i ett plan och med en byggnadsarea på ungefär 155 kvadratmeter, på en tänkt tomt om ca 8 000 kvadratmeter.

Beredning

Området utgörs av skogsmark med sparsamma inslag av odlingslyckor och spridd bebyggelse.

Bostadsbyggande är ett allmänt intresse enligt plan- och bygglagen 2 kapitlet 3 § 5. Det allmänna intresset sammanfaller med det enskilda intresset att skapa byggrätter på fastigheten. Inga andra enskilda intressen har framkommit. Översiktsplanen anger att endast generella rekommendationer gäller.

Yttranden

Berörda sakägare har fått möjlighet att yttra sig. Följande fastigheter har avstyrkt. Bårred 1:10 och Bårred 1:11.

Bårred 1:10 uttrycker oro för kontanimering av sitt dricksvatten medan Bårred 1:11 ej motiverat sitt avstyrkande.

SÄRF har yttrat sig avseende lutningen på vägen till fastigheten och tillstyrker avsteg från byggreglerna med tanke på att placeringen av huset inte innebär någon spridningsrisk

Yttrande från miljöenheten har kommit och nybyggnation tillstyrks då enskilt avloppstillstånd är beviljat.

Motivering till beslut

Byggenheten konstaterar att den föreslagna åtgärden inte strider mot översiktsplanens riktlinjer. Platsen uppfyller kraven i plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 2-5 §.

Ärendets behandling

Bygg- och miljökontorets tjänsteutlåtande daterat 2018-02-16

Förvaltningens förslag till beslut

Plan- och byggnadsnämnden beslutar att bevilja bygglov med stöd plan- och bygglagen 9 kap. 31 § och plan- och bygglagen, (2020:900 PBL).

Kontrollansvarig är Kristoffer Lagerholm, Ribbings gata 13 A, 511 62 Skene.

Handlingar som ingår i beslutet:

Ansökan	inkom 2017-05-29
Situationsplan	inkom 2017-05-29
Fasadritningar	inkom 2017-05-29
Planritning	inkom 2017-05-29
Sektionsritning	inkom 2017-05-29
Markplaneringsplan	inkom 2017-05-29
Anmälan kontrollansvarig	inkom 2017-05-29

Avgift:

Bygglov	15 912 kronor
Startbesked	10 618 kronor
Totalt	26 530 kronor

Dagens sammanträde

Tf enhetschef Mikael Johannison redogör för ärendet.

Ärendet diskuteras.

Ledamöternas förslag till beslut

Ordförande föreslår beslut enligt Bygg- och miljökontorets tjänsteskrivelse.

Förslaget antas.

Upplysningar

Faktura skickas separat.

Ni måste påbörja byggnationen inom två år efter det att beslutet om bygglov vunnit laga kraft och byggnationen måste avslutas inom fem år efter det att bygglovets vunnit laga kraft, plan- och bygglagen 9 kapitlet 43 §.

Ni får inte avvika från de handlingar som ingår i beslutet utan plan- och byggnadsnämndens godkännande.

Ett tekniskt samråd skall hållas, enligt 10 kapitlet 14 § plan- och bygglagen.

Kontakta byggenheten för att boka tekniskt samråd:

Telefon: 0320 21 71 90

e-post: pbn@mark.se

Inför det tekniska samrådet ska följande handlingar finnas på byggenheten:

- Förslag på Kontrollplan
- Färdigställandeförsäkring
- Konstruktionsritningar (typsnitt på tak, vägg, golv och grund)
- Energiberäkning som visar byggnadens förväntade specifika energianvändning
- Ventilationsritning
- VA-ritning (Inre och yttre VA)

Åtgärden kan kräva tillstånd av eller anmälan till annan myndighet (9 kap 23

Beslutet om bygglov kan överklagas hos länsstyrelsen. Hur du överklagar framgår av bilagan Hur man överklagar.

Att ni skickar in ert delgivningskvitto är en förutsättning för att ert beslut om bygglov ska kunna vinna laga kraft.

Till beslutet finns ett delgivningskvitto bifogat, delgivningskvittot är ett kvitto på att ni har tagit emot beslutet.

Skicka kvittot till bygg- och miljökontoret, kvittot ska vara inlämnat på kontoret senast tre veckor efter det att ni tagit emot beslutet. Det ska vara daterat och undertecknat.

Bilagor

Bilaga 1 – Handlingar som ingår i beslutet

Bilaga 2 – Hur man överklagar

Expedieras till:

Beslutet delges sökanden och fastighetsägaren, enligt plan- och bygglagen 9 kapitlet 43 §. Kopia skickas till kontrollansvarig Kristoffer Lagerholm, Ribbingsgata 13 A, 511 62 Skene.

Kungörelse i Post- och Inrikes Tidningar och på Marks kommuns hemsida, enligt plan- och bygglagen 9 kapitlet 41 a §.

Underrättelse om beslutet skickas per brev till fastighetsägarna för Askersred 2:3, Askersred 2:5, Bårred 1:2, Bårred 1:3, Bårred 1:10, Bårred 1:11, Bårred 2:4, Bårred 2:6, Bårred 2:7, Friared 6:1, Friared 6:4, Hyssna-Hökås 2:1 och Söderbacka 1:23, enligt plan- och bygglagen 9 kapitlet 41 b §.

§ 42/2018

Dnr 2017-528 216

Kråkebacka 1:27 - Förhandsbesked enbostadshus**Plan- och byggnadsnämndens beslut**

Plan- och byggnadsnämnden beslutar att bevilja positivt förhandsbesked med stöd plan- och bygglagen (2010:900) 9 kap. 17 § och att väganslutning, husplacering och husutformning anpassas till befintlig miljö i samråd med byggenheten.

Handlingar som ingår i beslutet:

Ansökan	inkom 2017-08-29
Situationsplan	inkom 2017-11-28

Avgift, Förhandsbesked	6 906 kr
------------------------	----------

Ärendet

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus med i ett och ett halvt plan och med en byggnadsarea på ungefär 120 kvadratmeter, på nya avstyckad bostadsfastighet om ca 800 kvadratmeter.

Beredning

Ärendet avser en avstyckning för uppförande av ett generationsboende. Området är ej detaljplanerat men ligger inom samlad bebyggelse och kommunalt VA.

Bostadsbyggande är ett allmänt intresse enligt plan- och bygglagen 2 kapitlet 3 § 5. Det allmänna intresset sammanfaller med det enskilda intresset att skapa ytterligare ett bostadshus på fastigheten. Inga andra enskilda intressen har framkommit.

Berörda sakägare har fått möjlighet att yttra sig och inga avstyrkanden har inkommit.

Motivering till beslut

Byggenheten konstaterar att den föreslagna åtgärden inte strider mot översiktsplanens riktlinjer. Platsen uppfyller kraven i plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 2-5 §.

Ärendets behandling

Bygg- och miljökontorets tjänsteutlåtande daterat 2018-02-16

Förvaltningens förslag till beslut

Plan- och byggnadsnämnden beslutar att bevilja positivt förhandsbesked med stöd plan- och bygglagen (2010:900) 9 kap. 17 § och att väganslutning, husplacering och husutformning anpassas till befintlig miljö i samråd med byggenheten.

Handlingar som ingår i beslutet:

Ansökan	inkom 2017-08-29
Situationsplan	inkom 2017-11-28

Avgift, Förhandsbesked 6 906 kr

Dagens sammanträde

Tf enhetschef Mikael Johannison redogör för ärendet.

Ärendet diskuteras.

Ledamöternas förslag till beslut

Ordförande föreslår beslut enligt Bygg- och miljökontorets tjänsteskrivelse.

Förslaget antas.

Upplysningar

Vi skickar din faktura separat.

Du måste ansöka om bygglov inom två år efter det att beslutet om förhandsbesked vunnit laga kraft för att beslutet ska vara bindande, plan- och bygglagen 9 kapitlet 18 §.

Beslutet om förhandsbesked kan överklagas hos länsstyrelsen. Hur du överklagar framgår av bilagan "Hur man överklagar".

Att du skickar in ditt delgivningskvitto är en förutsättning för att ditt beslut om förhandsbesked ska kunna vinna laga kraft. Till beslutet finns ett delgivningskvitto bifogat, delgivningskvittot är ett kvitto på att du har tagit emot beslutet. Skicka kvittot till bygg- och miljökontoret även om du inte vill överklaga beslutet, kvittot ska vara inlämnat på kontoret senast tre veckor efter det att du tagit emot beslutet. Det ska vara daterat och undertecknat.

Bilagor

Bilaga 1 - Handlingar som ingår i beslutet

Bilaga 2 - Hur man överklagar

Expedieras till:

Beslutet delges den sökande enligt plan- och bygglagen 9 kapitlet 41

Kungörelse i Post- och Inrikes Tidningar och på Marks kommuns hemsida, enligt plan- och bygglagen 9 kapitlet 41 a §.

Underrättelse om beslutet skickas per brev till fastighetsägarna för Kråkebacka 1:1, Kråkebacka 1:18, Skene 3:16 och Skene 4:30, enligt plan- och bygglagen 9 kapitlet 41 b §.

§ 43/2018

Dnr 2016-872 231

Horred 4:16 – Bygglov för tillbyggnad av enbostadshus**Plan- och byggnadsnämndens beslut**

Plan- och byggnadsnämnden beviljar bygglov, med bedömningen att sökandes inlämnade förslag är lämpligt. Åtgärden innebär ingen åverkan på originallbyggnaden och bör därför utan större svårigheter kunna återställas om så önskas framöver.

För åtgärden krävs inte något tekniskt samråd eller någon kontrollansvarig, plan- och bygglagen 10 kapitlet 10 och 14 §.

Plan- och byggnadsnämnden ska godkänna att ni påbörjar åtgärden med ett startbesked, plan- och bygglagen 10 kapitlet 3 §.

Handlingar som ingår i beslutet:

Ansökan	inkom 2016-11-28
Situationsplan	inkom 2016-11-28
Planlösning uterum	inkom 2017-12-19
Fasadelevation	inkom 2017-12-19
Fasad, sektion och tak	inkom 2017-12-19
Fasader, 2 st	inkom 2017-12-19
Detaljsektioner, 2 st	inkom 2017-12-19
Antikvariskt utlåtande	inkom 2018-02-22

Avgift:

Bygglov	5 227 kronor
<u>Startbesked</u>	<u>2 754 kronor</u>
Avgift totalt:	7 981 kronor

Ärendet

Ärendet avser ansökan om tillbyggnad av enbostadshus och nybyggnad av komplementbyggnad. Komplementbyggnaden har emellertid strukits från ansökan.

Beredning

Ansökan avser tillbyggnad av enbostadshus med ett inglasat uterum i anslutning till en bygglovsbefriad altan. Det föreslagna uterummet har en byggnadsarea om ca 26,5 kvm och föreslås placeras på det befintliga enbostadshuset nordvästra sida.

För området gäller detaljplan fastställd 17 januari 1961.

Enligt detaljplanen får den sammantagna byggnadsarean på fastigheten uppgå till 160 kvm. I övrigt reglerar inte detaljplanen något som har inverkan på det som ansökan avser.

Fastigheten är upptagen i Marks kommuns kulturmiljöprogram och anses vara en bevarandevärd byggnad.

Yttranden

Det antikvariska utlåtande från kommunantikvarien påpekar

”Bostadshuset på Horred 4:16 har en klassicerande stil. Ett karaktäristiskt drag i klassiska stilar är symmetrin. Med den tillbyggnad som ansökan avser bryts symmetrin med avseende på både placering och tillbyggnadens form-språk och fönstersättning. När viktiga karaktärsdrag förändras på en byggnad benämns det i Plan- och bygglagen för förvanskning (kap 8 § 13). För att en åtgärd ska anses vara varsam och inte förvanska en byggnads karaktär behöver hänsyn – utöver materialval och utförande; färgsättning; detaljomsorg, detaljeringsnivå samt bevarande av detaljer – också tas till proportioner (såsom exempelvis symmetri och fönstrens storlek och placering), form och volym (BFS 2011:6 med ändringar till och med BFS 2017:5, BBR25”

Förvaltningens motivering till beslut

Det befintliga enbostadshusets byggnadsarea uppgår till ca 170 kvm och med den föreslagna tillbyggnaden skulle byggnadsarean uppgå till 196,5 kvm vilket innebär en avvikelse med hänsyn till byggnadsarea på 23%.

Det antikvariska utlåtandet påpekar att det förslag som de sökande inkommit med inte är att anse som en varsam åtgärd då den tillbyggnad som föreslås inte är placerad symmetriskt på den befintliga byggnaden och inte heller tillbyggnaden är symmetrisk i sig.

Byggenhetens bedömning är att förslaget inte anses som en varsam åtgärd i enlighet med plan- och bygglagens 8 kapitel 17 §.

Ärendets behandling

Bygg- och miljökontorets tjänsteutlåtande daterat 2018-02-28

Förvaltningens förslag till beslut

Plan- och byggnadsnämnden avslår ansökan om bygglov för tillbyggnad av enbostadshus stöd av plan- och bygglagen 8 kapitlet 13 §.

Handlingar som ingår i beslutet:

Ansökan	incom 2016-11-28
Situationsplan	incom 2016-11-28
Planlösning uterum	incom 2017-12-19
Fasadelevation	incom 2017-12-19
Fasad, sektion och tak	incom 2017-12-19
Fasader, 2 st	incom 2017-12-19
Detaljsektioner, 2 st	incom 2017-12-19
Antikvariskt utlåtande	incom 2018-02-22

Avgift, Prövning bygglov 3 121 kr

Dagens sammanträde

Bygglovskonsult Fredrik Berg-Gustafsson redogör för ärendet.

Ärendet diskuteras.

Ledamöternas förslag till beslut

Leif Andersson (C) föreslår med instämmande av Jan-Åke Löfgren (S) att bygglov beviljas, med bedömningen att sökandes inlämnade förslag är lämpligt. Åtgärden innebär ingen åverkan på originallbyggnaden och bör därför utan större svårigheter kunna återställas om så önskas framöver.

Beslutsgång

Ordförande föreslår beslut enligt Leif Anderssons (C) med instämmande av Jan-Åke Löfgrens (S) förslag och finner att plan- och byggnadsnämnden antar förslaget.

Upplysningar

Faktura skickas separat.

Ni måste påbörja åtgärden inom två år efter det att beslutet om bygglov vunnit laga kraft och byggnationen måste avslutas inom fem år efter det att bygglovet vunnit laga kraft, plan- och bygglagen 9 kapitlet 43 §.

Ni får inte avvika från de handlingar som ingår i beslutet utan plan- och byggnadsnämndens godkännande.

Inför beslut om startbesked ska ni lämna in följande handlingar till plan- och byggnadsnämnden:

- Konstruktionsritningar för tillbyggnad

Åtgärden kan kräva tillstånd av eller anmälan till annan myndighet (9 kap 23 § PBL)

Beslutet om bygglov kan överklagas hos länsstyrelsen. Hur ni överklagar framgår av bilagan "Hur man överklagar".

Delgivningskvittot ska vara daterat, undertecknat och inlämnat till byggenheten senast tre veckor efter det att ni tagit emot beslutet. Att ni skickar in ert delgivningskvitto är en förutsättning för att ert beslut om bygglov ska kunna vinna laga kraft.

Bilagor

Bilaga 1 - Handlingar som ingår i beslutet

Bilaga 2 - Hur man överklagar

Expedieras till:

Beslutet delges sökanden och fastighetsägaren, enligt plan- och bygglagen 9 kapitlet 41 §.

Kungörelse i Post- och Inrikes Tidningar och på Marks kommuns hemsida, enligt plan- och bygglagen 9 kapitlet 41 a §.

Underrättelse om beslutet skickas per brev till fastighetsägarna för Horred 4:3, Horred 4:23, Horred 4:42, Horred 4:52 och Horred 9:7, enligt plan- och bygglagen 9 kapitlet 41 b §.

§ 44/2018

Dnr 2017-722 231

Sätilla 2:100 – Bygglov för nybyggnad av enbostadshus**Plan- och byggnadsnämndens beslut**

Plan- och byggnadsnämnden beviljar bygglov, med bedömningen att sökandes inlämnade förslag är lämpligt. En suterrängvåning är mer passande än att fylla ut med markmassor.

Kontrollansvarig enl. PBL:
Pär Brundin, Kungslid 28, 511 31 Örby

Plan- och byggnadsnämnden ska godkänna att ni påbörjar åtgärden med ett startbesked, plan- och bygglagen 10 kapitlet 3 §.

Innan byggstart kräver vi utstakning.

Handlingar som ingår i beslutet:

Ansökan	inkom 2017-11-15
Nybyggnadskarta	inkom 2017-11-15
Planritningar, 2 st	inkom 2017-11-15
Sektioner	inkom 2017-11-15
Fasadritningar, 2 st	inkom 2017-11-15
Anmälan om kontrollansvarig	inkom 2018-01-15
Yttrande från sakägare	inkom 2018-02-09
Genmäle från sökande	inkom 2018-02-15
Fasadritningar med beräkning av medelmarknivå	inkom 2018-02-15

Avgift:

Bygglov	19 040 kronor
<u>Startbesked</u>	<u>18 580 kronor</u>
Avgift totalt:	37 620 kronor

Ärendet

Ärendet avser ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus.

Beredning

Ansökan avser ett enbostadshus i suterräng med en byggnadsarea om 250 kvm och en bruttoarea om 344 kvm. Nockhöjden mätt utifrån medelmarknivå är 5,58 meter och i byggnadens överplan finns ett garage inrymt.

Detaljplanen för området fastställdes den 13 januari 2013.

Enligt detaljplanen ska fastigheten bebyggas med suterränghus med en taklutning mellan 25 och 38 grader och högsta tillåtna nockhöjd är 6,5 meter. Högsta sammanlagda bruttoarea på fastigheten är 250 kvadratmeter.

Yttranden

Berörda sakägare har fått möjlighet att yttra sig i enlighet med plan- och bygglagen 9 kapitlet 25 §.

Fastighetsägaren till Sätilla 2:105 avstyrker åtgärden med argumenten:

- Överskridelsen av maximal tillåten bruttoarea med 94 kvm kan inte anses som rimlig.
- Nockhöjden verkar, beroende på hur man mäter, avvika från detaljplanen då bygganden höjs mycket.
- Fasad åt nordost är för stor på grund av överskriden bruttoarea och blir därmed störande och skuggande.

Byggenheten ser ingen betydande olägenhet på det sätt som framförts i avstyrkandet.

Förvaltningens motivering till beslut

Överskridelsen i bruttoarea strider mot planbestämmelsen om maximal tillåten bruttoarea men inte mot detaljplanens syften som är att bebygga området med småhus. I den del av planbeskrivningen som beskriver bostadsbebyggelsen finns ingen motivering till varför bruttoarean hålls så pass mycket lägre än omkringliggande delar av detaljplanen då man dessutom förordar suter-rånghus vilket i sig medför en större bruttoarea på en lägre byggnadsarea.

Nockhöjden är ca 0,9 meter lägre än den högsta tillåtna nockhöjden. Marken höjs en del åt väster men detta för att marken sluttar åt två håll på fastigheten vilket gör marknivåförändringen rimlig i sammanhanget, detta också för att anpassa entrésidan mot gatans höjd.

Fasaden mot nordost som anförs som en olägenhet då den kommer skugga och anses störande med hänvisning till bruttoareaöverskridelsen men anses inte av byggenheten som en betydande olägenhet då den, om man tagit bort bottenplanet, varit lika hög och stor men med en markutfyllnad till följd.

Sammantaget anses förslaget inte vara olämpligt, utgöra en betydande olägenhet eller strida mot detaljplanens syften. Däremot strider den mot flera planbestämmelser, närmare bestämt bruttoarea och takvinkel.

Byggenhetens bedömning är att avvikelserna inte kan prövas som små i enlighet med plan- och bygglagens 9 kapitel 30 b.

Ärendets behandling

Bygg- och miljökontorets tjänsteutlåtande daterat 2018-02-28

Förvaltningens förslag till beslut

Plan- och byggnadsnämnden avslår ansökan om bygglov nybyggnad av enbostadshus stöd av plan- och bygglagen 9 kapitel 30 §.

Handlingar som ingår i beslutet:

Ansökan	inkom 2017-11-15
Nybyggnadskarta	inkom 2017-11-15
Planritningar, 2 st	inkom 2017-11-15
Sektioner	inkom 2017-11-15
Fasadritningar, 2 st	inkom 2017-11-15
Anmälan om kontrollansvarig	inkom 2018-01-15
Yttrande från sakägare	inkom 2018-02-09
Genmäle från sökande	inkom 2018-02-15
Fasadritningar med beräkning av medelmarknivå	inkom 2018-02-15
Avgift, Prövning bygglov	15 926 kr

Dagens sammanträde

Bygglovskonsult Fredrik Berg-Gustafsson redogör för ärendet.

Ärendet diskuteras.

Ledamöternas förslag till beslut

Jan-Åke Löfgren (S) föreslår med instämmande av Leif Andersson (C) och Jörgen Hagman-Lindén (M) att bygglov beviljas, med bedömningen att sökandes inlämnade förslag är lämpligt. En suterrängvåning är mer passande än att fylla ut med markmassor.

Beslutsgång

Ordförande föreslår beslut enligt Jan-Åke Löfgrens (S) med instämmande av Leif Anderssons (C) och Jörgen Hagman-Lindéns (M) förslag och finner att plan- och byggnadsnämnden antar förslaget.

Upplysningar

Faktura skickas separat.

Ni måste påbörja åtgärden inom två år efter det att beslutet om bygglov vunnit laga kraft och byggnationen måste avslutas inom fem år efter det att bygglovet vunnit laga kraft, plan- och bygglagen 9 kapitlet 43 §.

Ni får inte avvika från de handlingar som ingår i beslutet utan plan- och byggnadsnämndens godkännande.

Byggherre och kontrollansvarig kallas till tekniskt samråd, tidsbokning görs genom pbn@mark.se eller 0320-217190.

Inför det tekniska samrådet föreläggs byggherren att, senast en vecka innan det tekniska samrådet, lämna in följande handlingar till plan- och byggnadsnämnden:

- Bevis om färdigställandeskydd (se 10 kap 23 § PBL).
- Konstruktionsritningar och anslutningsdetaljer för grund och klimatskal
- Konstruktionsritningar och -beräkningar för takstolar och bjälklag
- Geoteknisk utredning
- Brandskyddsbeskrivning
- Rörritningar inklusive VA-situationsplan med LOD-anläggning
- Ventilationsritningar
- Typgodkännande eller motsvarande för eldstad och rökrör
- Beräkning av specifik energianvändning och underliggande U-värdesberäkning (eller motsvarande)
- Förslag till kontrollplan

Åtgärden kan kräva tillstånd av eller anmälan till annan myndighet (9 kap 23 § PBL)

Beslutet om bygglov kan överklagas hos länsstyrelsen. Hur ni överklagar framgår av bilagan "Hur man överklagar".

Delgivningskvittot ska vara daterat, undertecknat och inlämnat till byggenheten senast tre veckor efter det att ni tagit emot beslutet. Att ni skickar in ert delgivningskvitto är en förutsättning för att ert beslut om bygglov ska kunna vinna laga kraft.

Bilagor

Bilaga 1 – Handlingar som ingår i beslutet

Bilaga 2 – Hur man överklagar

Expedieras till:

Beslutet delges sökanden, fastighetsägaren samt fastighetsägare till Sätila 2:105, enligt plan- och bygglagen 9 kapitlet 41 §. Kopia skickas till kontrollansvarig Pär Brundin.

Kungörelse i Post- och Inrikes Tidningar och på Marks kommuns hemsida, enligt plan- och bygglagen 9 kapitlet 41 a §.

Underrättelse om beslutet skickas per brev till fastighetsägarna för Sätila 2:34, Sätila 2:99, Sätila 2:101, Sätila 2:102 och Sätila 2:117, enligt plan- och bygglagen 9 kapitlet 41 b §.

§ 45/2018

Meddelanden

Plan- och byggnadsnämndens beslut

Inkomna meddelanden läggs till handlingarna.

1. Länsstyrelsen i Västra Götalands län, rättsenheten, beslut 2018-01-26, dnr 403-2517-2018. Överklagande av beslut om nekat bygglov för uppförande av vindkraftverk på fastigheten Skephults-Backen 1:5 i Marks kommun. Länsstyrelsen upphäver det överklagade beslutet och visar ärendet åter till nämnden för fortsatt handläggning.
2. Länsstyrelsen i Västra Götalands län, rättsenheten, beslut 2018-02-08, dnr 403-42257-2017. Överklagande av beslut om rivningslov av bostadshus och bygglov för nybyggnation av enbostadshus på fastigheten Gränsudden 1:3 i Marks kommun. Länsstyrelsen avvisar överklagandet av beslut om rivningslov.
3. Marks kommun, kommunstyrelsen, beslut 2018-01-24 § 9, dnr 2017-350 003. Marks kommun inför idéburet offentligt partnerskap (IOP). Återrapportering ska ske till kommunstyrelsen i samband med årsbokslut kring vilka avtal kring idéburet offentligt partnerskap som upprättats hos nämnderna.
4. Boverket, Myndigheten för samhällsplanering, byggnade och boende, 2018-02-15, dnr 7284/2017. Bidrag för grönare städer. Bidraget kan sökas av kommuner för åtgärder som ökar eller utvecklar stadsgrönka och ekosystemtjänster i urbana miljöer. Exempel på stadsgrönka är naturmark, parker, ytor för lek och utevistelse, stränder, våtmarker och dagvattenanläggningar.
5. Hyresgästföreningen, Inbjudan till Bostadskongressen i Borås den 8 mars 2018 i Borås.
6. Marks kommun, Kommunala funktionshinderrådet AU, protokoll 2018-02-06.
7. Länsstyrelsen i Västra Götalands län, rättsenheten, beslut 2018-03-05, dnr 403-38672-2017E. Överklagande av beslut om nekat bygglov för nybyggnad av enbostadshus samt ändrad användning av fritidshus till garage på fastigheten Håkankila 2:36 i Marks kommun. Länsstyrelsen avslår överklagandet.
8. Arbetsmiljöverket, 2018-02-06, dnr 2016/049759, möjlighet till yttrande enligt 17 § förvaltningslagen. Arbetsmiljöverket överväger att besluta om ett föreläggande.

Ledamöternas förslag till beslut

Ordförande föreslår att inkomna meddelanden läggs till handlingarna.

Förslaget antas.

§ 46/2018

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 2018-01-31 § 17.

Följande delegationsbeslut redovisas för Plan- och byggnadsnämnden:

<i>Dnr</i>	<i>Ärendetyp</i>	<i>Datum</i>
2016-885	Nybyggnad enbostadshus komplementbyggnad	2018-01-15
2017-197	Nybyggnad enbostadshus komplementbyggnad	2018-01-15
2014-250	Tidsbegränsat bygglov uppförande barack	2018-01-19
2016-746	Nybyggnad komplementbyggnad	2018-01-19
2017-799	Installation pelletspanna	2018-01-19
2016-768	Nybyggnad komplementbyggnad	2018-01-20
2015-749	Förlängning tidsbegränsat bygglov tälthall	2018-01-22
2017-243	Ändrad användning ändring flerbostadshus	2018-01-24
2017-251	Ändrad användning ändring flerbostadshus	2018-01-24
2017-244	Ändrad användning ändring flerbostadshus	2018-01-24
2017-693	Nybyggnad fritidshus	2018-01-24
2017-818	Nybyggnad enbostadshus garage	2018-01-24
2017-786	Nybyggnad garage	2018-01-25
2017-312	Nybyggnad komplementbyggnad	2018-01-26
2017-749	Installation kakelugn röckanal	2018-01-26
2017-355	Installation vedpanna skorsten	2018-01-29
2017-355	Installation vedpanna skorsten	2018-01-29
2017-322	Nybyggnad enbostadshus komplementbyggnad	2018-01-29
2016-846	Tillbyggnad församlingshem	2018-01-29
2017-761	Rivning del byggnad tillbyggnad enbostadshus	2018-01-30
2017-227	Installation eldstad röckanal	2018-01-30
2017-793	Nybyggnad enbostadshus ändrad användning komplementbyggnad	2018-01-31
2017-342	Ändrad användning lokal bostad	2018-01-31
2011/0537	Tillbyggnad enbostadshus	2018-02-01
2017-353	Ändring bärande konstruktion flerbostadshus	2018-02-05
2018-64	Förbud användning byggnadsverk	2018-02-05
2017-759	Nybyggnad enbostadshus	2018-02-05
2011/0477	Installation eldstad befintlig röckanal	2018-02-05
2017-730	Installation eldstad befintlig röckanal	2018-02-06

2018-54	Installation köksspis befintlig rökkanal	2018-02-06
2018-43	Installation insatskamin befintlig rökkanal	2018-02-06
2016-703	Nybyggnad komplementbyggnad	2018-02-06
2017-801	Nybyggnad skolbyggnad	2018-02-07
2016-845	Tillbyggnad enbostadshus	2018-02-07
2016-194	Tillbyggnad enbostadshus	2018-02-07
2017-713	Mindre fasadändring	2018-02-08
2017-723	Nybyggnad enbostadshus garage	2018-02-08
2017-675	Rivning garage ändrad användning ekonomibygnad finsnickeri nybyggnad förråd	2018-02-08
2015-673	Rivning enbostadshus jordkällare	2018-02-08
2015-674	Rivning enbostadshus	2018-02-08
2016-544	Byte tak fasad installation solceller	2018-02-08
2017-762	Utvändig ändring enbostadshus	2018-02-09
2017-268	Nybyggnad 8 st tvåbostadshus	2018-02-09
2017-656	Installation eldstad rökkanal	2018-02-09
2017-733	Installation två eldstäder befintlig rökkanal	2018-02-09
2017-828	Installation eldstad befintlig rökkanal	2018-02-09
2017-796	Installation eldstad befintlig rökkanal	2018-02-09
2017-703	Nybyggnad enbostadshus garage	2018-02-09
2017-806	Nybyggnad fritidshus	2018-02-09
2018-5	Installation spiskassett	2018-02-09
2018-81	Installation spiskassett	2018-02-09
2017-471	Rivning nedbrunnen byggnad nybyggnad komplementbyggnad	2018-02-09
2017-670	Tillbyggnad enbostadshus	2018-02-09
2017-634	Nybyggnad enbostadshus komplementbyggnad	2018-02-09
2017-709	Uppförande tälthall	2018-02-12
2017-406	Nybyggnad återvinningshus ny ventilation	2018-02-12
2017-816	Installation eldstad befintligt rökkanal	2018-02-12
2017-824	Installation eldstad befintligt rökkanal	2018-02-12
2018-21	Installation eldstad rökkanal	2018-02-12
2017-619	Tidsbegränsat bygglov uppförande kontorspaviljonger 2022-09-30	2018-02-12
2017-221	Nybyggnad enbostadshus	2018-02-12
2017-760	Uterum plan	2018-02-12
2018-53	Installation kamin rökkanal	2018-02-12
2018-59	Flytt installation pellets kamin installation vedspis	2018-02-12
2017-718	Installation eldstad rökkanal	2018-02-13
2017-185	Utvänding ändring fritidsanläggning	2018-02-13
2015-201	Tillbyggnad enbostadshus	2018-02-13
2018-86	Installation kamin bef rökkanal	2018-02-13
2018-20	Installation eldstad rökkanal	2018-02-14
2017-715	Nybyggnad enbostadshus	2018-02-14
2016-864	Nybyggnad två enbostadshus	2018-02-14
2017-813	Nedmontering timmerstuga nybyggnad enbostadshus	2018-02-14
2017-705	Nybyggnad fritidshus	2018-02-14

2017-184	Rivning soprum uppställning kylcontainer	2018-02-14
2018-88	Installation kamin rökkanal	2018-02-14
2017-812	Utvändig ändring ändrad användning lokal inredande lägenhet	2018-02-15
2018-98	Installation kamin bef rökkanal	2018-02-15
2017-587	Nybyggnad enbostadshus	2018-02-16
2016-796	Ibrukttagande flerbostadshus slutbesked	2018-02-16
2018-109	Installation kamin bef rökkanal	2018-02-16
2016-234	Olovlig uppförd mast	2018-02-16
2016-198	Olovlig byggnation brygga	2018-02-16
2018-56	Rivning del av affärshus	2018-02-19
2018-56	Rivning del av affärshus	2018-02-19
2018-114	Adress på fastighet	2018-02-19
2018-115	Adress på fastighet	2018-02-19
2018-117	Adress på fastighet	2018-02-19
2017-659	Nybyggnad nodhus	2018-02-19
2016-252	Nybyggnad transformatorstation	2018-02-19
2016-729	Tillbyggnad enbostadshus	2018-02-19
2018-65	Olovligt användande bostad skola	2018-02-19
2017-809	Uppförande solpaneler	2018-02-19
2017-709	Tidsbegränsat bygglov uppförande tält	2018-02-19
2014-551	Tillbyggnad enbostadshus altan garage	2018-02-19
2017-496	Ändrad användning affär/industri bostad	2018-02-19
2017-617	Tillbyggnad enbostadshus	2018-02-21
2017-244	Ändrad användning ändring flerbostadshus	2018-02-21
2017-124	Nybyggnad komplementbyggnad	2018-02-21
2017-678	Uppförande enbostadshus	2018-02-21
2017-136	Rivning enbostadshus	2018-02-22
2018-101	Rivning nedbrunddet enbostadshus	2018-02-22
2017-700	Installation eldstad rökkanal	2018-02-23
2016-579	Tillbyggnad enbostadshus	2018-02-23
2017-79	Rivning tvåbostadshus	2018-02-23
2016-317	Förbud användning byggnadsverk	2018-02-23
2018-122	Installation braskamin bef rökkanal	2018-02-23
2017-698	Installation eldstad rökkanal	2018-02-26
2017-759	Nybyggnad enbostadshus	2018-02-26
2015-726	Tillbyggnad utvändig ändring ändrad användning flerbostadshus	2018-02-28
2017-565	Förbud mot användning av byggnadsverk	2018-02-28
2017-761	Rivning befintlig hall tillbyggnad enbostadshus	2018-02-28
2018-174	Installation braskamin bef rökkanal	2018-02-28
2002/0102	Tillbyggnad fritidshus	2018-03-01
2018-67	Ersätt bef imkanal	2018-03-01
2017-810	Tillbyggnad industribyggnad	2018-03-02
2018-28	Nybyggnad orangeri	2018-03-05
2017-636	Tidsbegränsat bygglov för skola och förskola	2018-03-05
2011/0561	Tillbyggnad enbostadshus	2018-03-05

2017-377	Utvändig ändring flerbostadshus anläggning p-plats nybyggnad komplementbyggnad tillbyggnad balkonger	2018-03-05
2017-587	Nybyggade enbostadshus påbörja markarbete	2018-03-05

Ledamöternas förslag till beslut

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

Förslaget antas.
