



Plats och tid	Strömsalen, Kinnaströms Företagscenter, Kinna, kl. 13.30 – 16.50 Ajournering kl. 14.05 – 14.30, Paus kl. 14.30 – 14.45	
Beslutande	(S) Björn Andersson § 24-32, kl. 16.20 (S) Arvid Eklund, tjänstgör för Björn Andersson (S) § 33-42 (S) Jan-Åke Löfgren (C) Pontus Johansson (L) Ulf Eriksson (M) Rolf Skarin § 24-27, kl. 15.55 (M) Pär-Erik Johansson, tjänstgör för Rolf Skarin (M) § 28-42 (KD) Per-Åke Älverbrandt (SD) Lennart Svensson	
Övriga närvarande	<u>Ej tjänstgörande ersättare</u> (S) Arvid Eklund § 24-32 (S) Anna Österström (L) Christina Hanning (M) Pär-Erik Johansson § 24-27 (KD) Martin Arnell § 24-29, § 31-42	
	<u>Tjänstemän</u> Kennet Jonsson, tf förvaltningschef Jörgen Heurlin, tf enhetschef bygg Lars Jönsson, tf enhetschef detaljplan Sara Åkesson, verksamhetsutvecklare Linda Lökvist, antikvarie, § 25 pkt 3 & 4, § 26 Hani Alsayah, planarkitekt, § 25 pkt 6, § 27 Afshin Ghafoori, planarkitekt, § 27-28 Lena Bodén, planhandläggare, § 29-30 Lukas Jonsson, bygglovshandläggare, § 34-37 Linnéa Ehlersson, bygglovsarkitekt, § 31-40 Hanna Manaj, student, § 31-40	
Utses att justera	Rolf Skarin § 24-27 och Pär-Erik Johansson § 28-42	
Justeringens plats och tid	Samhällsbyggnadsförvaltningen, tisdagen den 12 mars 2019, kl 11.00	
Underskrifter Sekreterare § 24 - 42 Sara Åkesson	
Ordförande Pontus Johansson	
Justerande Rolf Skarin § 24 - 27 Pär-Erik Johansson § 28-42

ANSLAG/BEVIS

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.

Instans	Plan- och byggnadsnämnden
Sammanträdesdatum	2019-03-06
Datum för anslags uppsättande	2019-03-13
Datum för anslags nedtagande	2019-04-04
Förvaringsplats för protokollet	Samhällsbyggnadsförvaltningen, Kinnaströms Företagscenter, Kinna
Underskrift Sara Åkesson

Innehållsförteckning

§ 24/2019	Förändring av ärendelistan	4
§ 25/2019	Information	5
§ 26/2019	Uppdrag gällande arkiv	6
§ 27/2019	Uppdrag gällande parkeringssituationen för detaljplan Hotellet 1	7
§ 28/2019	Planbesked för del av Getakulla 1:1	8
§ 29/2019	Detaljplan för Sätilla 3:32 - Granskning	11
§ 30/2019	Detaljplan för Horred Stommen, Horred 1:3, 1:5 och 9:7	13
§ 31/2019	Planbesked för Kinna 24:107 med flera	14
§ 32/2019	Byggsanktionsavgift	16
§ 33/2019	Nordbacka 1:5 - Förhandsbesked för tomter avsedda för byggnation av enbostadshus	18
§ 34/2019	Hajoms-Mölnebacka 1:3 del av - Bygglov med lokaliseringsprövning för ett enbostadshus	24
§ 35/2019	Björlanda 2:16 - Förhandsbesked ett enbostadshus med komplementbyggnad	28
§ 36/2019	Ubbhult 1:50>6 - Ansökan om förhandsbesked enbostadshus	31
§ 37/2019	Dukared 1:13 - Nybyggnad enbostadshus och komplementbyggnad	34
§ 38/2019	Ubbhult 3:7 - Förhandsbesked nybyggnad enbostadshus	37
§ 39/2019	Tomten 3:12 - Förhandsbesked nybyggnad av enbostadshus	40
§ 40/2019	Tomten 3:37 - Bygglov med lokaliseringsprövning nybyggnad ett enbostadshus	43
§ 41/2019	Meddelanden	46
§ 42/2019	Redovisning av delegationsbeslut	47

§ 24/2019

Förändring av ärendelistan

Plan- och byggnadsnämndens beslut

Ärendelistan ändras på följande sätt:

- Ärende 13 gällande förhandsbesked för fyra enbostadshus på fastigheten Lockö 1:2, utgår.
- Ärende 17 gällande förhandsbesked nybyggnad ett enbostadshus på fastigheten Asstorp 1:2, utgår.

Dagens sammanträde

Samhällsbyggnadsförvaltningen informerar att sökande har återtagit sitt ärende gällande förhandsbesked för fyra enbostadshus på fastigheten Lockö 1:2 och att ärendet därför bör utgå.

Samhällsbyggnadsförvaltningen informerar att sökande har återtagit sitt ärende gällande förhandsbesked nybyggnad ett enbostadshus på fastigheten Asstorp 1:2 och att ärendet därför bör utgå.

Dagens sammanträde

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

§ 25/2019

Information

1. Websändning - Introduktion PBL för förtroendevalda:
<https://boverket.onlineacademy.se/external/listing>
2. Tf enhetschef bygg Jörgen Heurlin redogör för det ekonomiska utfallet hittills under året. Kostnaderna i stort är i enlighet med budget. Intäkterna ligger lite lågt men inget alarmerande ännu. Det väntas beslut i kommunstyrelsen på onsdag nästa vecka där eventuella ramjusteringar kommer beslutas.
3. Tf enhetschef bygg Jörgen Heurlin redogör för personalsituationen på byggenheten. Personalresurser och eftersläp med arkiveringen tas upp. Beslut fattas gällande arkivfrågor, se beslutspunkt senare i detta protokoll.
4. Antikvarie Linda Lökvist informerar om bildande av naturreservat Stampatorgs ljunghed, dnr 2018-830 438, vid fastigheten Björketorp 1:4 mfl.
5. Tf enhetschef detaljplan Lars Jönsson redogör för verksamhetsplan för detaljplaner.
6. Planarkitekt Hani Alsayah informerar om detaljplan för Hotellet 1 och del av Kinna 24:83 Information om samråd (PBN 2016-745). Beslut fattas gällande parkeringssituationen, se beslutspunkt senare i detta protokoll.

§ 26/2019

Uppdrag gällande arkiv

Plan- och byggnadsnämndens beslut

Samhällsbyggnadsförvaltningen får i uppdrag att upprätta en skrivelse där konsekvenserna av nuvarande brister i arkivsituation kontra lagstiftning beskrivs.

Dagens sammanträde

Björn Andersson (S) frågar om nuvarande arkivsituation på förvaltningen.

Enhetschef bygg Jörgen Heurlin beskriver situationen med rådande eftersläp av arkiveringen på grund av att dessa typer av uppgifter har blivit nedprioriterade under flera år med förmån för mer brådskande uppgifter. Planen är att förvaltningen ska arbeta med detta eftersläp under året.

Ärendet diskuteras.

Ledamöternas förslag till beslut

Björn Andersson (S) föreslår att Samhällsbyggnadsförvaltningen får i uppdrag att upprätta en skrivelse där konsekvenserna av nuvarande brister i arkivsituation kontra lagstiftning beskrivs.

Beslutsgång

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

§ 27/2019

Dnr 2016-745 214

Uppdrag gällande parkeringssituationen för detaljplan Hotellet 1**Plan- och byggnadsnämndens beslut**

Samhällsbyggnadsförvaltningen får i uppdrag att se över parkeringssituationen i området jämfört med parkeringsnormen och att detta arbete rapporteras till plan- och byggnadsnämnden.

Dagens sammanträde

Planarkitekt Hani Alsayah informerar om samråd för detaljplan för Hotellet 1 och del av Kinna 24:83.

Ärendet diskuteras.

Ledamöternas förslag till beslut

Pontus Johansson (C) föreslår att Samhällsbyggnadsförvaltningen får i uppdrag att se över parkeringssituationen i området jämfört med parkeringsnormen och att detta arbete rapporteras till plan- och byggnadsnämnden.

Beslutsgång

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

§ 28/2019

Dnr 2018-326 214

Planbesked för del av Getakulla 1:1**Plan- och byggnadsnämndens beslut**

Plan- och byggnadsnämnden beslutar om positivt planbesked för delområde 2 på fastigheten Getakulla 1:1, Hyssna i enlighet med Nämndplan 2019 beslutad den 2018-10-19. Planarbetet har prioritetsklass 3.

Avgift: 15 060 kronor

Ärendet*Ansökan*

Den 2018-05-02 ansökte XX, Getakulla Skog AB om planbesked för fastigheten Getakulla 1:1 i Sätilla/Hyssna. Sökandes har ansökt om att få exploatera två delområden om totalt 6,5 ha längs Hyssnavägen och kommunens planerade utbyggnad av infrastruktur.

Befintliga förhållanden

Fastigheten Getakulla 1:1 består av ca 140 ha skogsmark, åkermark och våtmark. Inom fastigheten finns visst inslag av bebyggelse men kännetecknas främst av sitt varierande landskap som skapar förutsättningar för ett rikt djurliv.

Fastigheten omfattas inte av någon detaljplan. Fastighetsägaren har för avsikt att exploatera två delområden med syfte att uppföra 20–30 grupphus samt 4–6 friliggande enbostadshus. Fastigheten angörs via väg 1612 och befinner sig ca 3,5 km öster om Sätilla som är närmaste serviceort. Delområde 1 består av ca 4,4 ha lövskog i nära angränsning till Sjölyckans busshållplats med relativ hög turtäthet. Delområde 2 består av ca 2,1 ha skogsmark längs Hyssnavägen och den planerade utbygganden av cykelvägen.

Inga riksintressen berörs inom fastigheten med undantag av den strandskydd som gäller för Gäddejön. Närmaste riksintresse utgörs av Storåns dalgång. I Almered strax väster om fastigheten finns riksintressen för kulturmiljövård som består av fornlämningar och kulturmiljöer, utredda och outredda.

Beredning

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

Miljö

Inom och i nära angränsning till fastigheten finns höga naturvärden i form av sumpskogar, lövskogar, regionalt värdefulla ängsmarker, sjöar och vattendrag samt våtmark med naturklassning 4. Delområde 1 ligger inom en ekskog med naturvärden. Delområde 2 utgörs av produktionsgranskog utan miljö- eller naturvärden. Delområde 1 är olämplig för bebyggelse ur naturvårdssynpunkt. För delområde 2 kan utredningar för exempelvis trafik, buller, radon och skyddsavstånd komma att behövas.

Miljöenheten avstyrker bebyggelse av delområde 1 men tillstyrker bebyggelse för delområde 2 under förutsättning att nödvändiga utredningar tas fram.

Teknik

Teknik och serviceförvaltningen tillstyrker förslag om planläggning med tanke på ett strategiskt läge längs planerad infrastruktur. Markägaren har skrivit under avtal om såväl överföringsledning samt utbyggnad av gång- och cykelväg. Avgränsningen av planområdena och utredningar som dagvatten och trafikutredning anses viktiga under planläggning.

Motivering till beslut

För området gäller ÖP för Marks kommun. Området är inte utpekad i gällande översiktsplan men är förenlig med strategierna för samhällsplanering som exempelvis utveckling av prioriterade stråk och effektiv användning av planerad och befintlig infrastruktur.

Ansökan bedöms förenligt med gällande översiktlig planering.

Ansökan motsvarar cirka 21% av det behov av bostäder i Hyssnaområdet som bostadsförsörjningsprogram anger fram till år 2030.

- Ansökan bedöms som lämplig under förutsättningar att hänsyn tas till trafik, natur och miljörisker.
- Nödvändiga utredningar består av trafik, dagvatten, geoteknik, buller.

Enligt preliminär bedömning innebär en ny detaljplan inte en betydande miljöpåverkan i lagens mening. Samhällsutvecklingsenheten föreslår exploatering enligt miljöenhetens rekommendationer om exploatering av delområde 2. Bostadsförsörjningsbehovet uppfylls på lämplig mark utan större natur och miljövärden.

Ett genomförande av planen kommer att orsaka följande kostnader och intäkter för kommunen.

- Planintäkter
- Utredningskostnader
- Entreprenadkostnader

Enligt preliminär bedömning kan planarbetet påbörjas med standard förfarande under 2:a kvartalet 2019 och avslutas under 2:a halvåret 2020. Enligt nämndplanens prioriteringslista ska planuppdraget ha prioritetklass 3 i förvaltningens arbete.

Ärendets behandling

Samhällsbyggnadsförvaltningens tjänsteutlåtande daterat 2019-02-27

Förvaltningens förslag till beslut

Plan- och byggnadsnämnden beslutar om positivt planbesked för delområde 2 på fastigheten Getakulla 1:1, Hyssna i enlighet med Nämndplan 2019 beslutad den 2018-10-19. Planarbetet har prioritetklass 3.

Avgift: 15 060 kronor

Dagens sammanträde

Planarkitekt Afshin Ghafoori redogör för ärendet.

Ärendet diskuteras.

Ledamöternas förslag till beslut

Ordförande föreslår beslut enligt Samhällsbyggnadsförvaltningens tjänsteutlåtande.

§ 29/2019

Dnr 2018-698 214

Detaljplan för Sätila 3:32 - Granskning**Plan- och byggnadsnämndens beslut**

Plan- och byggnadsnämnden beslutar om granskning av detaljplan för Sätila 3:32 (Etapp 2 av detaljplan för Sätila 3:3, Sätila-Hede 6:2 och 6:5 samt del av Sätila 4:3 och 5:15) i Sätila.

Ärendet

Detaljplanen syftar huvudsakligen till att skapa nya bostäder i Sätila. Planen tillåter villor i två våningar.

Planområdet är beläget vid Björlandavägen i Sätila.

Aktuellt planområde ingick under samrådet i ett större planområde. Efter samrådet genomfördes en arkeologisk utredning med sökschaktsgrävning inom den västra delen av planområdet, Sätila 3:3(nuvarande 3:32). Resultatet av denna utredningen visade att ytterligare undersökningar skulle krävas. För att inte fördröja processen för hela området delades planområdet upp i två etapper och en granskningsutställning genomfördes av enbart den östra delen (etapp 1), d v s bostadstomterna på Sätila 4:3, Sätila-Hede 6:2 och 6:5 samt naturmark.

En arkeologisk utredning är nu genomförd. Denna visar att inga ytterligare utredningar krävs och det är därför möjligt att gå vidare med granskningsutställningen även för den västra delen av planen. Under samrådet benämndes denna fastighet 3:3, men efter en lantmäteriförrättning/ fastighetsreglering har fastigheten fått beteckningen Sätila 3:32.

Beredning

Inkomna synpunkter har sammanställts och kommenterats i en samrådsredogörelse.

Efter samråd har följande ändringar gjorts i förslaget:

- **Planen har delats upp i två etapper. Granskningsskedet för den östra delen av planområdet (etapp 1), omfattande Sätila-Hede 6:2 och 6:5 samt del av Sätila 4:3 och 5:15 har genomförts. Efter följande justeringar föreslås nu etapp 2 (västra delen) skickas/ställas ut för granskning.**
- Kvartersmark som tidigare på plankartan varit utlagt som "x-område"; tillgängligt för allmän gångtrafik, har istället lagts ut som allmänplatsmark.
- Planbeskrivningen har kompletterats med text kring; Dagvatten i förhållande till höga grundvattennivåer. Bergteknik och arkeologi (genomförda utredningar). Förtydliganden kring planens inverkan på miljökvalitetsnormerna och miljömål. Planens påverkan på natur och vattenvärden.

Ärendets behandling

Plan- och byggnadsnämnden beslutade om positivt planbesked 2015-09-09.
Plan- och byggnadsnämnden beslutade om samråd den 2018-03-07 genom delegationsbeslut.
Detaljplanen har varit ute på samråd under tiden 2018-03-12 till 2018-04-20.
Samhällsbyggnadsförvaltningens tjänsteutlåtande daterat 2019-02-27

Förvaltningens förslag till beslut

Plan- och byggnadsnämnden beslutar om granskning av detaljplan för Sätila 3:32 (Etapp 2 av detaljplan för Sätila 3:3, Sätila-Hede 6:2 och 6:5 samt del av Sätila 4:3 och 5:15) i Sätila.

Dagens sammanträde

Planhandläggare Lena Bodén redogör för ärendet.

Ärendet diskuteras.

Ledamöternas förslag till beslut

Ordförande föreslår beslut enligt Samhällsbyggnadsförvaltningens tjänsteutlåtande.

§ 30/2019

Dnr 2017-807 214

Detaljplan för Horred Stommen, Horred 1:3, 1:5 och 9:7**Plan- och byggnadsnämndens beslut**

Plan- och byggnadsnämnden beslutar att detaljplanen delas upp i två etapper och att hela området detaljplaneläggs.

Ärendet

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra bebyggelse av villor, radhus och flerbostadshus i Horred.

Planområdet är beläget öster om Kantorns väg i Horred.

Beredning

Efter samråd har ytterligare diskussioner förts med möjliga exploatörer. En revidering av planens utbredning föreslås och detaljplanen går vidare med de områden där intresse finns, enligt bifogad skiss.

Ärendets behandling

Plan- och byggnadsnämnden beslutade om samråd den 2018-10-05 genom delegationsbeslut. Detaljplanen har varit ute på samråd under tiden 2018-10-08 till 2018-11-23. Samhällsbyggnadsförvaltningens tjänsteutlåtande daterat 2019-02-27

Förvaltningens förslag till beslut

Plan- och byggnadsnämnden beslutar om revidering av detaljplanens utbredning för Horred Stommen, Horred 1:3, 1:5 och 9:7 i Horred.

Dagens sammanträde

Planhandläggare Lena Bodén redogör för ärendet.

Ärendet diskuteras.

Ledamöternas förslag till beslut

Björn Andersson (S) föreslår att detaljplanen delas upp i två etapper och att hela området detaljplaneläggs. Lennart Svensson (SD) och Per-Åke Älverbrant (KD) instämmer.

Jäv

På grund av jäv deltar inte Martin Arnell (KD) i handläggningen av detta ärende.

Beslutsgång

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

§ 31/2019

Dnr 2018-405 214

Planbesked för Kinna 24:107 med flera**Plan- och byggnadsnämndens beslut**

Plan- och byggnadsnämnden beslutar om positivt planbesked för Kinna 24:107 med flera. I enlighet med Nämndplan 2019 beslutad den 30 januari 2019 ska planarbetet ha prioritetsklass 3.

Avgift: 20 080 kr

Ärendet*Ansökan*

Den 2018-06-18 ansökte Ludvigson Invest AB om planbesked för fastigheten Kinna 24:107 med flera i Kinna, totalt omfattar ansökan cirka 10 hektar.

Sökanden avser att bygga vad de betecknar som blandstad med bostäder med mera med flera hundra bostäder men även innehålla andra funktioner som hör hemma i en blandstad.

Befintliga förhållanden

På platsen gäller planer från 1942, 1965 och 1977 som anger marken som Bostäder, Gata, Park och Pumpstation.

Området är idag till största delen obebyggt, förutom en vältrafikerad genomfartsgata är det mest grönområde. I Väster finns det bostäder.

Söder om området finns järnväg (Viskadalsbanan) och på andra sidan järnvägen industri. I norr avgränsas området av Viskan och i väster och öster av stadsbebyggelse.

Beredning

Efter att ansökan inkom hölls ett möte med andra berörda kommunala kompetenser. Det konstaterades att projektet är så stort att det är svårt att ge synpunkter i ett så tidigt skede.

Plan och byggnadsnämnden beslutade den 2018-10-17 att skicka ärendet på remiss till kommunstyrelsen. Kommunstyrelsen beslutade den 2019-02-06 att tillstyrka planläggning.

Motivering till beslut

För området gäller fördjupning av översiktsplan antagen 2012 som en mindre del av anger det sökta området som verksamheter med mindre omgivningspåverkan.

Ansökan bedöms inte ha uttalat stöd av gällande översiktlig planering men heller inte strida mot den samma.

Området bedöms preliminärt lämpligt för den föreslagna byggnationen men det finns många frågor som behöver redas ut under arbetet, till exempel buller från trafik/järnväg och skredrisker.

Ett genomförande av planen kommer att orsaka följande kostnader och intäkter för kommunen.

- Investeringar i gator och annan infrastruktur.
- Investering i nya/utökade förskolor och skolor.
- Intäkter från plankostnadsavtal.

Enligt preliminär bedömning kan planarbetet påbörjas under 2:a kvartalet 2019.

Område kan vid behov komma att delas i flera mindre detaljplaner med olika slutförande. Enligt nämndplanens prioriteringslista ska planuppdraget ha prioritetsklass 3 i förvaltningens arbete.

Ärendets behandling

Samhällsbyggnadsförvaltningens tjänsteutlåtande daterat 2019-02-27

Förvaltningens förslag till beslut

Plan- och byggnadsnämnden beslutar om positivt planbesked för Kinna 24:107 med flera. I enlighet med Nämndplan 2019 beslutad den 30 januari 2019 ska planarbetet ha prioritetsklass 3.

Dagens sammanträde

Tf enhetschef detaljplan Lars Jönsson redogör för ärendet.

Ärendet diskuteras.

Ledamöternas förslag till beslut

Ordförande föreslår beslut enligt Samhällsbyggnadsförvaltningens tjänsteutlåtande.

§ 32/2019

Dnr 2018-771 228

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

Plan- och byggnadsnämnden beslutar att påföra en byggsanktionsavgift om 29 295 kr till ägaren av fastigheten XX.

Om rättelse inte vidtas inom 2 månader från det att beslutet träder i kraft, kommer en ny byggsanktionsavgift utgå med två gånger beloppet av den byggsanktionsavgift som dömdes ut innan.

Rättelse utförs genom att Byggsanktionsavgiften betalas.

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

Ärendet

Olovlig byggnation. Uppförande av en tillbyggnad av en komplementbyggnad på fastigheten utan bygglov och startbesked.

Beredning

Den 16 maj 2018 inkom en bygglovsansökan för tillbyggnad av en komplementbyggnad till bygglovsenheten i Marks kommun. Denna avsåg en byggnation av en carport som skulle anslutas mot en komplementbyggnad. Pareringsplatserna i carporten var ämnade för att betjäna det flerbostadshus som byggts på fastigheten.

Ärendet behövde kompletteras med ytterligare handlingar. Den 25 oktober 2018 gjordes ett platsbesök av ärendets bygglovshandläggare. Det kunde då omgående konstateras att den sökta åtgärden redan byggts och det dokumenterades i ärendet (PBN 2018-354 235-14).

Den 7 november skickade byggherren in en ansökan om bygglov i efterhand för tillbyggnad av komplementbyggnad (PBN 2018-354 235-15).

Ett ärende om olovlig byggnation på XX upprättades på Byggenheten Marks kommun 13 november 2018.

Ett delegationsbeslut för beviljat bygglov i efterhand togs 9 januari 2019.

Motivering till beslut

Plan- och Byggnadsnämnden har kunnat konstatera att det har uppförts en tillbyggnad en komplementbyggnad på fastigheten XX före det fanns ett beviljat bygglov och startbesked.

Om någon bryter mot en bestämmelse i 8–10 kap. PBL ska tillsynsmyndigheten enligt 11 kap. 51 § PBL ta ut en särskild avgift (byggsanktionsavgift).

En åtgärd som kräver bygglov får enligt 10 kap. 3 § punkt 1 PBL inte påbörjas innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked.

När bygglovshandläggaren var på platsbesök den 25 oktober 2018 och konstaterat att åtgärden redan var uppförd valde byggherren att omgående skicka in en bygglovsansökan i efterhand. Denna inkom före det hade upprättats ett ärende om olovlig byggnation på fastigheten.

Ärendets behandling

Samhällsbyggnadsförvaltningens tjänsteutlåtande daterat 2019-02-04

Förvaltningens förslag till beslut

Plan- och byggnadsnämnden beslutar att påföra en byggsanktionsavgift om 29 295 kr till ägaren av fastigheten XX.

Om rättelse inte vidtas inom 2 månader från det att beslutet träder i kraft, kommer en ny byggsanktionsavgift utgå med två gånger beloppet av den byggsanktionsavgift som dömdes ut innan.

Rättelse utförs genom att Byggsanktionsavgiften betalas.

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

Dagens sammanträde

Tf enhetschef bygg Jörgen Heurlin redogör för ärendet.

Ärendet diskuteras.

Ledamöternas förslag till beslut

Ordförande föreslår beslut enligt Samhällsbyggnadsförvaltningens tjänsteutlåtande.

Upplysningar

Byggsanktionsavgiften ska betalas till byggnadsnämnden. Faktura skickas separat. Den ska betalas inom två månader efter det att beslutet om att ta ut avgiften vunnit laga kraft. Har inte avgiften betalats i tid kommer byggnadsnämnden ansöka om indrivning hos kronofogdemyndigheten.

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

Bilagor:

Bilaga 1 - Hur man överklagar

Bilaga 2 - PBN 2018-354 235-14

Bilaga 3 - PBN 2018-354 235-15

Expedieras till:

Beslutet delges den som är förelagd enligt plan- och bygglagen 9 kapitlet 41 §.

§ 33/2019

Dnr 2018-733 216

Nordbacka 1:5 - Förhandsbesked för tomter avsedda för byggnation av enbostadshus**Plan- och byggnadsnämndens beslut**

Plan- och byggnadsnämnden avslår ansökan om förhandsbesked för föreslagen tomt 1. Plan- och byggnadsnämnden beviljar positivt förhandsbesked för föreslagna tomterna 2, 3 och 4 med stöd av plan- och bygglagen 9 kapitlet 17 §, för bildande av tomter avsedda för byggnation av enbostadshus, mot villkor att förutsättningarna för markens lämplighet uppfylls. Placering och utformning ska ske i samråd med byggenheten inför ansökan om bygglov.

Plan- och byggnadsnämnden beviljar förhandsbesked för föreslagna tomterna 2, 3 och 4 på Nordbacka 1:5.

Handlingar som ingår i beslutet:

Ansökan	inkom 2018-10-26
Beskrivning	inkom 2018-10-26
Situationsplan	inkom 2018-10-26
Förslag till tomtindelning	inkom 2018-10-26
Remissvar Miljöenheten	inkom 2018-11-20
Fastighetsinformation	inkom 2018-12-06

Avgift, Förhandsbesked	18 082 kr
------------------------	-----------

Ärendet

Ansökan om förhandsbesked för fyra stycken tomter som avses bebyggas med enbostadshus. Föreslagna tomter är placerade på skogsmark i direkt anslutning till ängsmark.

Ärendet har inte bedömts som komplett av handläggare men sökanden avser att gå vidare med prövning i nämnd (Telefonsamtal den 13 februari 2019). Anledning till att ärendet inte bedöms som komplett är avsaknad av handling som styrker en framtida möjlig vägsanslutning eller vägservitut för tomt 1.

Beredning

Nordbacka 1:5 ligger utanför samlad bebyggelse och utanför detaljplanelagt område. Angränsande bebyggelse består av två fastigheter som ligger glest i det äldre odlingslandskapet. Landskapet bär tydliga spår av äldre gårdsbebyggelse, odlings- och betesmarker. Nordbacka 1:5 är en skogsfastighet och har inte tidigare varit bebyggd med ett bostadshus. Inom gällande översiktsplan berörs inte fastigheten av några utpekade områden där särskild hänsyn ska tas enligt Miljöbalken. Översiktsplanen anger också att vid lokalisering av ny bebyggelse ska huvudprincipen vara att lokalisera bebyggelse i anslutning till befintlig bebyggelse och att en tillkommande byggnation ska anpassas till omgivande bebyggelse.

Ett platsbesök har genomförts på fastigheten. Närvarande var Bygglovshandläggare Sophia Cohen, Bygginspektör Anders Hägg, Sökande XX.

Tomt 1: Ansökan avser en tomt med en storlek på cirka 2500 m². Enligt ansökans illustration anges en bild på ett hus i två plan med en traditionell utformning med sadeltak, röd fasad, vita knutbrädor och vita fönsterfoder. Tomten är placerad en bit in från vägen och i anslutning till en liten skogsväg. Marken är tätt beväxt med ogallrad blandskog. Ängsmarken framför tomt 1 har en nyligen utgrävd och anlagd dammanläggning. Byggenheten har inte fått in något underlag om markens beskaffenhet avseende vattenavrinning. Handlingar eller servitut som anger möjlig väganslutning saknas.

Tomt 2: Ansökan avser en tomt med en storlek på cirka 2500 m². Enligt ansökans illustration anges en bild på ett hus i två plan med en traditionell utformning med sadeltak, röd fasad, vita knutbrädor och vita fönsterfoder. På tomten finns en befintlig ekonomibyggnad och den är placerad i direkt anslutning till väg. Marken är beväxt med ogallrad blandskog och med direkt närhet till det omgivande öppna odlingslandskapet.

Tomt 3: Ansökan avser en tomt med en storlek på cirka 2500 m². Enligt ansökans illustration anges en bild på ett hus i två plan med en traditionell utformning med sadeltak, röd fasad, vita knutbrädor och vita fönsterfoder. Terrängen är kuperad och beväxt mestadels med yngre ogallrad skog. Föreslagen väganslutning sker via nyanläggande av väg på ett flackare markparti som ansluter till befintlig väg inom Nordbacka 1:5.

Tomt 4: Ansökan avser en tomt med en storlek på cirka 4000m². Enligt ansökans illustration önskas möjlighet till byggnation av ett hus med mer modern utformning i ett plan, eftersom huset ligger mer enskilt och därför inte påverkar landskapsbilden negativt. Terrängen är kuperad och till större delen beväxt med yngre ogallrad skog. Tomten är högt placerad i landskapet och föreslagen väganslutning sker via nyanläggande av väg på ett flackt markparti som eventuellt tidigare varit en skogsväg.

Skogen inom de föreslagna tomterna bedöms inte i dagsläget vara en produktiv skogsmark. Lokaliseringen av tomterna bedöms inte splittra upp produktiva brukningsenheter.

Tomterna 2, 3 och 4 ligger i nära anslutning till väg med befintligt vägservitut, vilket innebär att lämplig väganslutning kan anordnas. Krav på närhet till samhällsservice och kommunikation kan därmed uppfyllas. Tomt 1 har i dagsläget inget servitut för anslutande väg och byggenheten har ingen handling som styrker möjligheten att skapa ett sådant i framtiden. Alternativ väganslutning har inte presenterats för byggenheten.

Ingen utredning har gjorts av markens geotekniska beskaffenhet. En sådan utredning behöver göras inför val av lämplig grundläggning och byggnadssätt vid tillkommande lovgivning och byggnation.

Eftersom tomt 3 och 4 har en mer utpräglad kuperad terräng behöver en tillkommande byggnation och markens anordnande kring bostadshuset anpassas för att på ett säkert sätt kunna användas av barn och människor med funktionshinder.

Landskapsbilden präglas av ett äldre småskaligt brukande av skog och mark. Befintlig bebyggelse består av två mindre gårdar traditionellt bebyggda med mangårdsbyggnader med sadeltak och enkla komplementbyggnader. För att

en tillkommande bebyggelse inte ska medföra en negativ omgivningspåverkan bör utformning ske med stor hänsyn till befintligt landskap och bebyggelse.

Yttranden

Enligt Miljöenheten Marks kommun finns inga synpunkter på vald lokalisering avseende möjliga VA-lösningar och naturvärden.

Berörda sakägare har fått möjlighet att yttra sig i enlighet med plan- och bygglagen 9 kap. 25 §. Följande har inkommit:

Fastighetsägaren för Nordbacka 1:9 framförde via ett telefonsamtal till handläggare 16 januari 2019 synpunkter på att vägen som ansluter till Tomt 1 ägs av Nordbacka 1:9. Det är en liten väg för skogsbruket och inte en väg med modern standard. Fastighetsägaren ifrågasatte ett beviljande av förhandsbesked för Tomt 1 eftersom det i dagsläget saknas vägservitut. Fastighetsägare för Nordbacka 1:9 har däremot inte inkommit med något skriftligt granneyttrande.

En av fastighetsägarna för Friared 1:5 gav muntligen via telefonsamtal 23 januari ett yttrande. XX uttalade oro över negativ omgivningspåverkan samt påtalade att en bäck har sin avrinning rakt igenom tomt 1. XX ifrågasatte lämpligheten i att bygga bostadshus över en bäcks avrinningsområde. I ett skriftligt granneyttrande som inkom från båda ägare till Friared 1:5, den 1 februari 2019 angavs att de anser att byggnation av tomt 2 innebär en olägenhet för dem på grund av höjdförhållanden som skapar insyn mot deras hus. De anser också att tomt 2 ligger för nära deras hus (60 meter) och att granneyttrandets karta inte överensstämmer med verkliga förhållanden. Kartan uppvisar ett skogsparti och det finns ingen skog mellan Friared 1:5 och tomt 2. De har valt sitt boende med önskan om att bo ensligt utan grannar. De ställer sig frågande till byggnation på tomt 1. På tomten finns en bäck som leds förbi Friared 1:5 genom de nygjorda dammarna på Nordbacka 1:5. De undrar hur avloppsfrågan kan lösas på tomt 1. De motsätter sig inte byggnation på tomt 3 och 4.

De två fastighetsägarna för Nordbacka 1:4 inkom med ett skriftligt yttrande den 23 januari 2019. De anger att de flyttat till sin fastighet på grund av lugnet i området och avskildheten. De anser att fyra hus innebär mycket påverkan avseende trafik, lastbilar, grävande etcetera. De är också skeptiska till illustrationsunderlagets exempelhus för tomt 4. De undrar över utformning och användning av det huset.

Bemötande av yttranden

Föreslagen tomt 1 har inte ett vägservitut. Byggenheten har heller inte tagit emot en handling som styrker att ett vägservitut eller alternativ väganslutning kan skapas. Vägen är enkel och smal, men kan relativt enkelt iordningställas för att fungera som anslutning till huvudväg, förutsatt att servitutfrågan för vägen kan lösas.

Fastighetsägarna för Friared 1:5 påtalar olägenheten för dem med nytillkommande bostäder. Detta är en befogad oro eftersom småskaligheten och det glest bebyggda landskapet kan riskera att påverkas negativt om nya bostadshus byggs. Byggenhetens bedömning är däremot att nuvarande fastighetsförslag är väl genomarbetat för tomt 2, 3 och 4. Det stämmer att tomt 2 kom-

mer att ha ett relativt öppet läge i förhållande till Friared 1:5. Bedömningen är att detta inte kommer innebära en betydande olägenhet enligt Plan- och bygglagen 2 kapitlet 9 § för Friared 1:5, förutsatt att hänsyn tas vid val av placering av tillkommande byggnation. När det gäller uppgifterna om avrinning/bäck på tomt 1 kan Byggenheten inte bemöta detta. Byggenheten har inte haft möjlighet att vid platsbesöket undersöka hela tomtområdet och det finns in nuläget inget underlag som påtalar att området inte har en genomrinning av vatten. Enligt Miljöenheten Marks kommun ska avloppsfrågan gå att lösa.

Nordbacka 1:4 påtalar hur de riskerar att påverkas negativt av fyra tillkommande enbostadshus. När det gäller lastbilar och grävmaskiner handlar detta om en begränsad tidsperiod under byggnationstiden och är inte att betrakta som en betydande olägenhet enligt Plan- och bygglagen 2 kapitlet 9 §. Vad gäller olämpligheten med vald illustrationsbild för tomt 4 så är detta en illustrationsbild för att förmedla hur ett modernt hus skulle kunna placeras och utformas. Det är att betrakta som ett förslag. Tomt 4 har däremot en lite mer avskild placering och är betydligt större än de tre andra föreslagna tomterna. Det innebär att ett bostadshus kan ha en lite friare utformning, om placering, höjd och volym inte medför en påtaglig förändring av upplevelsen av omgivande landskap. Slutgiltig utformning avgörs vid en bygglovsansökan.

Motivering till beslut

Den avsedda marklokaliseringen för tomt 2, 3 och 4 är ur väg, kommunikations och servicesynpunkt lämplig för nybyggnation av enbostadshus. Bostadshusen kan anslutas mot väg, samhällsservice och kommunikationer. Vald lokalisering uppfyller krav på miljöhänsyn och avfallshantering kan tillgodoses.

Ansökan har prövats mot plan- och bygglagen 2 kapitlet. Den sammantagna bedömningen är att marken på tomt 2, 3 och 4 från allmän synpunkt är lämplig för byggnation av enbostadshus.

Den avsedda marklokaliseringen på tomt 1 saknar i dagsläget underlag som styrker dess möjlighet till väganslutning. Det innebär att den inte uppfyller krav på lämplighet enligt plan- och bygglagen 2 kapitlet 4 § och 6 §, då den inte kan anslutas till samhällsservice, kommunikationer och avfallshantering inte kan tillgodoses. Det saknas också underlag för tomt 1 avseende inkomna yttranden om eventuell olämplighet med vattenavrinning inom tomten.

Förutsättningar för markens lämplighet vid byggnation av Nordbacka 1:5 med fyra enbostadshus:

- För att en tillkommande bebyggelse inte ska medföra en negativ omgivningspåverkan ska utformning, placering och byggnadsvolymer ske med stor hänsyn till befintligt landskap och bebyggelse. Utformning ska ansluta till småskaligheten hos befintlig bebyggelse och harmoniera med denna.
- Tomt 2 bör planeras så att risker för olägenhet för Friared 1:5 minimeras.
- Markens geotekniska beskaffenhet behöver utredas och bedömas lämplig för vald byggnation.
- Marken omkring bostadshuset samt bostadsfunktioner ska anordnas enkelt åtkomliga, säkra och tillgängliga för funktionshindrade.

Det här ärendet har bedömts i enlighet med plan- och bygglagen 1 kapitlet 1 § som syftar till med hänsyn till den enskilda människans frihet, främja en samhällsutveckling med jämlika och goda sociala levnadsförhållanden och en god och långsiktigt hållbar livsmiljö för människorna i dagens samhälle och för kommande generationer.

Handläggningen har beaktat barnkonventionens intentioner om barnets rätt till den levnadsstandard som krävs för barnets fysiska, psykiska, andliga, moraliska och sociala utveckling. En god livsmiljö och goda uppväxtvillkor.

Ärendets behandling

Samhällsbyggnadsförvaltningens tjänsteutlåtande daterat 2019-02-27

Förvaltningens förslag till beslut

Plan- och byggnadsnämnden avslår ansökan om förhandsbesked för föreslagna tomter 1. Plan- och byggnadsnämnden beviljar positivt förhandsbesked för föreslagna tomterna 2, 3 och 4 med stöd av plan- och bygglagen 9 kapitlet 17 §, för bildande av tomter avsedda för byggnation av enbostadshus, mot villkor att förutsättningarna för markens lämplighet uppfylls. Placering och utformning ska ske i samråd med byggenheten inför ansökan om bygglov.

Plan- och byggnadsnämnden beviljar förhandsbesked för föreslagna tomterna 2, 3 och 4 på Nordbacka 1:5.

Handlingar som ingår i beslutet:

Ansökan	inkom 2018-10-26
Beskrivning	inkom 2018-10-26
Situationsplan	inkom 2018-10-26
Förslag till tomtindelning	inkom 2018-10-26
Remissvar Miljöenheten	inkom 2018-11-20
Fastighetsinformation	inkom 2018-12-06

Avgift, Förhandsbesked 18 082 kr

Dagens sammanträde

Tf enhetschef bygg Jörgen Heurlin redogör för ärendet.

Ärendet diskuteras.

Ledamöternas förslag till beslut

Ordförande föreslår beslut enligt Samhällsbyggnadsförvaltningens tjänsteutlåtande.

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".

Bilagor:
Bilaga 1 - Hur man överklagar

Expedieras till:

Beslutet delges sökanden XX och fastighetsägare till, Nordbacka 1:9, Friared 1:5 och Nordbacka 1:4, 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 Friared 1:5, Nordbacka 1:9, Friared 4:1, Hyssna-Hökås 2:1 och Nordbacka 1:4 enligt plan- och bygglagen 9 kapitlet 41 b §.

§ 34/2019

Dnr 2018-833 231

Hajoms-Mölnebacka 1:3 del av - Bygglov med lokaliseringsprövning för ett enbostadshus**Plan- och byggnadsnämndens beslut**

Plan- och byggnadsnämnden beviljar bygglov med lokaliseringsprövning för ett enbostadshus i ett plan med stöd av plan- och bygglagen kapitel 9 31 §.

Den tänkta avstyckningen kommer att ha en fastighetsarea av ca 5 300 kvm. Bostadshuset blir placerat i det sydöstliga hörnet av fastigheten samt ha enskild avloppsanläggning.

Byggnadsarean blir 112,2 kvm varav öppenarean är 7,1 kvm, bruttoarean 105,1 kvm, boarean 93,3 kvm och består av fyra rum och kök. Byggnadshöjden blir ca 3,3 meter och takvinkeln 27 grader. Fasaden kläs med vit stående träpanel i och gavelspetsarna där det blir vit liggande träpanel och på taket läggs mörkbruna betongpannor. Eldstad och rökkanal kommer att installeras.

Kontrollansvarig enl. PBL: Mikael Johannison, XX.

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

Handlingar som ingår i beslutet:

Ansökan	inkom	2018-11-30
Nybyggnadskarta	inkom	2019-01-29
Situationsplaner, 2 st	inkomna	2018-11-30
Plan-och sektionsritning A01	inkom	2018-11-30
Fasadritning A02, nordväst/nordost	inkom	2019-01-29
Fasadritning A03, sydväst/sydost	inkom	2019-01-29
Intyg/bekräftelse på väg	inkom	2018-02-22
E-post med information om fasad- och takmaterial och kulör	inkom	2019-01-31
Anmälan om kontrollansvarig	inkom	2018-11-30
Lantmäterioverenskommelse	inkom	2018-02-22

Avgift

Bygglov	10 522 kr
<u>Startbesked</u>	<u>8 198 kr</u>
Avgift totalt	18 720 kr

Ärendet

Ansökan gäller förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus i ett plan. Förhandsbesked har beviljats tidigare av plan- och byggnadsnämnden 2017-09-13 § 88. Då grannen en granne var missnöjd med den planerade tillfartsvägen bestämde sig sökande för att ändra den tidigare tänkta avstyckningen både gällande läge och storlek.

Den tänkta avstyckningen kommer att ha en fastighetsarea av ca 5 300 kvm. Bostadshuset blir placerat i det sydöstliga hörnet av fastigheten samt ha enskild avloppsanläggning.

Byggnadsarean blir 112,2 kvm varav öppenarean är 7,1 kvm, bruttoarean 105,1 kvm, boarean 93,3 kvm och bestå av fyra rum och kök. Byggnadshöjden blir ca 3,3 meter och takvinkeln 27 grader. Fasaden kläs med vit stående träpanel i och gavelspetsarna där det blir vit liggande träpanel och på taket läggs mörkbruna betongpannor. Eldstad och rökkanal kommer att installeras.

Ärendet komplett 2019-02-22.

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, sankna områden, mindre grönområden, impediment etc. i huvudsak obebbyggda eller glesbebyggda och belägna inom och i tätortens omedelbara närhet.

Gemensamhetsanläggning ska bildas för befintlig väg, 4 meter bred enligt överenskommelse enligt handling upprättad av Lantmäterimyndigheten, ärendenummer O182987.

Yttranden

I det tidigare förhandsbeskedet inkom svar på förfrågan till miljöenheten gällande det enskilda avloppet, att det eventuellt behöver läggas på stamfastigheten och få ett servitut på det.

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

Motivering till beslut

Bygglov med lokaliseringsprövning för ett enbostadshus i ett plan kan beviljas då förhandsbesked sedan tidigare beviljats och lokaliseringen utgör en större fastighetsavstyckning och förskjutet placering mot nordväst.

Ansökan om enskilt avlopp ska göras till Marks kommun, miljöenheten.

Ärendets behandling

Samhällsbyggnadsförvaltningens tjänsteutlåtande daterat 2019-02-27

Förvaltningens förslag till beslut

Plan- och byggnadsnämnden beviljar bygglov med lokaliseringsprövning för ett enbostadshus i ett plan med stöd av plan- och bygglagen kapitel 9 31 §.

Den tänkta avstyckningen kommer att ha en fastighetsarea av ca 5 300 kvm. Bostadshuset blir placerat i det sydöstliga hörnet av fastigheten samt ha enskild avloppsanläggning.

Byggnadsarean blir 112,2 kvm varav öppenarean är 7,1 kvm, bruttoarean 105,1 kvm, boarean 93,3 kvm och bestå av fyra rum och kök. Byggnadshöjden blir ca 3,3 meter och takvinkeln 27 grader. Fasaden kläs med vit stående träpanel i och gavelspetsarna där det blir vit liggande träpanel och på taket läggs mörkbruna betongpannor. Eldstad och rökkanal kommer att installeras.

Kontrollansvarig enl. PBL: Mikael Johannison, Pigvägen 5, 438 93 Landvetter.

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

Handlingar som ingår i beslutet:

Ansökan	inkom	2018-11-30
Nybyggnadskarta	inkom	2019-01-29
Situationsplaner, 2 st	inkomna	2018-11-30
Plan-och sektionsritning A01	inkom	2018-11-30
Fasadritning A02, nordväst/nordost	inkom	2019-01-29
Fasadritning A03, sydväst/sydost	inkom	2019-01-29
Intyg/bekräftelse på väg	inkom	2018-02-22
E-post med information om fasad- och takmaterial och kulör	inkom	2019-01-31
Anmälan om kontrollansvarig	inkom	2018-11-30
Lantmäterioverenskommelse	inkom	2018-02-22

Avgift

Bygglov	10 522 kr
<u>Startbesked</u>	<u>8 198 kr</u>
Avgift totalt	18 720 kr

Dagens sammanträde

Bygglovsarkitekt Linnéa Ehlersson redogör för ärendet.

Ärendet diskuteras.

Ledamöternas förslag till beslut

Ordförande föreslår beslut enligt Samhällsbyggnadsförvaltningens tjänsteutlåtande.

Upplysningar

Vi skickar er faktura separat.

Enligt PBL 9 kap. 42 § a verkställs bygglovet 4 veckor efter beslutet kungjorts (publiceringsdatum + 28 dagar). Åtgärden får därför inte påbörjas innan 4 veckor passerat, dock krävs det ett utfärdat startbesked.

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:

- Förslag till kontrollplan
- Yttre Va
- Konstruktionsdokumentation enligt EKS 10
- Konstruktionsritningar

- o Grund
- o Väg
- o Tak
- o Takstolar
- Ventilationsritning
- Färdigställandeskydd
- Prestandadeklaration eldstad
- Prestandadeklaration rökkanal

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

Åtgärden kräver tillstånd av fastighetsägaren.

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

Bilagor:
Bilaga 1 - Hur man överklagar

Expedieras till:

Beslutet delges sökanden XX och fastighetsägare till Hajoms-Mölnebacka 1:3, XX, enligt plan- och bygglagen 9 kapitlet 41 §.

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

§ 35/2019

Dnr 2018-800 216

Björlanda 2:16 - Förhandsbesked ett enbostadshus med komplementbyggnad**Plan- och byggnadsnämndens beslut**

Plan- och byggnadsnämnden beslutar att bevilja positivt förhandsbesked med stöd plan- och bygglagen (2010:900) 9 kap. 17 §.

Plan- och byggnadsnämnden beviljar förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus samt en komplementbyggnad.

Handlingar som ingår i beslutet:

Ansökan	inkom 2018-11-22
Situationsplan	inkom 2018-11-22

Avgift, Förhandsbesked	8 078 kr
------------------------	----------

Ärendet

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus med en våning utan inredd vind och en byggnadsarea på ungefär 100 kvadratmeter samt en komplementbyggnad med en byggnadsarea på 30 - 40 kvadratmeter. Björlanda 2:16 har en fastighetsarea av 5 069 kvadratmeter varav den tänkta avstyckningen blir på ca 2000 kvadratmeter.

Beredning

Förslaget ligger inte inom område som omfattas av detaljplan eller sammanhållen bebyggelse. På fastigheten finns idag ett enbostadshus. Sökande nyttjar idag ca 1700 kvm till egen tomtmark, avstyckningen är enligt ansökan beräknad till ca 2000 kvm. Återstående mark är trädbevuxen och nyttjas som tillfartsväg till sökanden.

Den kilformade delen av fastigheten Björlanda 2:16 är en avstyckning från Björlanda 9:1 vid förrättning 21 augusti 2018 och har tidigare endast används som betesmark för att förhindra att marken växer igen. Avstyckningen är belägen mellan ett befintligt bostadshus i nordost, ett bostadshus i östlig riktning samt ett bostadshus i sydöstlig riktning och en grusväg i västlig riktning.

Ingen annan lokalisering av nybyggnationen är möjlig.

Avstånd till busshållplats är ca 1,5 kilometer.
Närmaste förskola och skola finns i Hyssna och Ubbhult.

Enstaka nya hus kan tillåtas efter en allmän lämplighetsprövning.

Bostadsbyggande är ett allmänt intresse enligt plan- och bygglagen 2 kapitlet 3 § 5. Det allmänna intresset sammanfaller med det enskilda intresset att skapa en byggrätt på fastigheten.

Översiktsplanen, antagen 2017-05-25, anger jordbruksmark i övrigt är det endast generella rekommendationer som gäller.

Yttranden

Ärendet har remitterats till miljöenheten som påpekar att marken idag används som betesmark och var 2008 registrerad som åkermark i jordbruksverkets blockdatabas.

Fastigheten kommer att anslutas till enskilt avlopp. Miljöenheten bedömer att det går att lösa vatten och avlopp inom föreslagen tomtavstyckning. En slutlig bedömning görs av miljönämnden vid prövning av avlopptillstånd.

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

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 §.

Barnperspektivet har beaktats vid handläggningen och bedömningen är att förslag till beslut inte medför någon negativ effekt.

Ärendets behandling

Samhällsbyggnadsförvaltningens tjänsteutlåtande daterat 2019-02-27

Förvaltningens förslag till beslut

Plan- och byggnadsnämnden beslutar att bevilja positivt förhands-besked med stöd plan- och bygglagen (2010:900) 9 kap. 17 §.

Plan- och byggnadsnämnden beviljar förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus samt en komplementbyggnad.

Handlingar som ingår i beslutet:

Ansökan	inkom 2018-11-22
Situationsplan	inkom 2018-11-22

Avgift, Förhandsbesked	8 078 kr
------------------------	----------

Dagens sammanträde

Bygglovsarkitekt Linnéa Ehlersson redogör för ärendet.

Ärendet diskuteras.

Ledamöternas förslag till beslut

Ordförande föreslår beslut enligt Samhällsbyggnadsförvaltningens tjänsteutlåtande.

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".

Bilagor:
Bilaga 1 - Hur man överklagar

Expedieras till:

Beslutet delges sökanden XX och fastighetsägare XX 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 Björlanda 1:1, Björlanda 1:18, Björlanda 2:2, Björlanda 2:9, Björlanda 3:14, Björlanda 5:35, Björlanda 9:1, Björlanda 9:2, Björlanda 9:3, Sättila-Bosgården 2:1, Sättila-Bosgården 2:3 och Sättila-Bosgården 4:1 enligt plan- och bygglagen 9 kapitlet 41 b §.

§ 36/2019

Dnr 2018-546 216

Ubbhult 1:50>6 - Ansökan om förhandsbesked enbostadshus**Plan- och byggnadsnämndens beslut**

Plan- och byggnadsnämnden bordlägger ärendet till nästkommande sammanträde så att nämnden har hunnit diskutera kring förhållningssätt i denna typen av ärenden.

Ärendet

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus med 1,5 till 2 våningar och möjligheten till källare eller suterrängvåning. Föreslagen bostadsarea ca 150 – 200 kvadratmeter och den avstyckade bostadsfastigheten får en tomtarea på ca 3500 kvadratmeter.

Beredning

Föreslagen avstyckning ligger inte inom område som omfattas av detaljplan eller sammanhållen bebyggelse. I Marks kommun gällande översiktsplan, laga kraft 2017-05-25, redovisas den föreslagna avstyckningen inom ekologiskt särskilt känsligt område och utbredningsområde för skyddad natur och område med jordbruksmark.

Kommunicering avslag

Den tilltänkta avstyckningen är placerad på mark som är av riksintresse. Fastigheten är placerad på Ubbhultsdrumlinen som är ett geologiskt fenomen. I översiktsplanen kapitel 3.4 s. 27:

"Riksintressen är områden eller objekt som enligt miljöbalken är av sådant nationellt intresse att de ska skyddas mot åtgärder som medför påtaglig skada."

Den tilltänkta avstyckningen är placerad på jordbruksmark. I kapitel 8 s. 31 i Översiktsplanen:

"Ny bebyggelse på jordbruksmark kräver motivering både till varför det är ett väsentligt samhällsintresse och varför alternativa lösningar inte är tillfredställande."

Svar på kommunikering

Sökande har meddelat att han vill få ansökan prövad som den är inlämnad och menar på att skälen för avslag inte är tillräckliga. (Se bilaga 3 för hela svaret.)

Bostadsbyggande är ett allmänt intresse enligt plan- och bygglagen 2 kapitlet 3 kap 5§. Det allmänna intresset sammanfaller inte med det enskilda intresset att skapa en byggrätt på fastigheten. Ett enbostadshus för en privatperson väger inte upp för det allmänna intresset att bevara jordbruksmark med stöd av Plan- och bygglag (2010:900) 2 kap 6§ och Miljöbalken 3 kap 4§.

Yttranden

Berörda sakägare har fått möjlighet att yttra sig i enlighet med plan- och bygglagen 9 kapitlet 25 §. Fastighetsägaren till Ubbhult 2:20 har lämnat synpunkter:

"Vi känner en oro inför placeringen av avloppet. Enligt skissen kommer avloppet ligga ca 50 meter från vårt dricksvatten. Kan det finnas en annan och bättre lösning?"

Ärendet har remitterats till Miljöenheten som avstyrker förhandsbeskedet med följande motivering:

"Byggnationen på produktiv jordbruksmark bör endast ske för att tillgodose betydelsefulla samhällsintressen då lämplig alternativlokalisering saknas. Ny bebyggelse på jordbruksmark ska motiveras, arealen redovisas och påverkan bedömas."

Förvaltningens motivering till beslut

Byggenheten konstaterar att den föreslagna åtgärden strider mot översiktsplanens riktlinjer angående riksintresse för naturvård (Ubbhultsdrumlinen) Plan- och bygglag (2010:900) 3 kap 5§ och Plan- och bygglag (2010:900) 2 kap 6§ angående område med jordbruksmark där ny bebyggelse på jordbruksmark kräver motivering till varför det är ett väsentligt samhällsintresse. Den sökande har fått en möjlighet till att omlokalisera byggnationen.

Den sökande har skickat ett svar där den anser att den specifika platsen lämpar sig som en naturlig tomt och att marken runt den tilltänkta tomten är betesmark för ungdjur (se bil. 4). Jordbruksverket har på sin hemsida redogjort vad som är jordbruksmark, där står det att "som jordbruksmark räknas åkermark, betesmark och slätteräng" därmed kan inte marken räknas som marginalmark.

Situationsplanen visar att en infartsväg till den avstyckade tomten där det finns en stenmur. Stenmurar är skyddande enligt miljöbalkens 7 kap 11 §. För ingrepp i dessa miljöer krävs dispens från Länsstyrelsen.

Ärendets behandling

Samhällsbyggnadsförvaltningens tjänsteutlåtande daterat 2018-02-27

Förvaltningens förslag till beslut

Plan och byggnadsnämnden beslutar att avslå förhandsbeskedet för nybyggnation av enbostadshus med stöd av plan- och bygglagen (2010:900) 9 kap. 17 §.

Plan- och byggnadsnämnden avslår ansökan om förhandsbesked.

Handlingar som ingår i beslutet:

Ansökan	incom 2018-08-22
Situationsplan	incom 2018-08-22
Yttrande från Miljöenheten	incom 2018-11-01

Avgift, Förhandsbesked	11 011 kr
------------------------	-----------

Dagens sammanträde

Bygglovshandläggare Lukas Jonsson redogör för ärendet.

Ärendet diskuteras med fokus på förhållningssätt till jordbruksmark samt riksintressen, samlad bebyggelse mm.

Ledamöternas förslag till beslut

Jan-Åke Löfgren (S) bifaller Samhällsbyggnadsförvaltningens förslag men betonar att nämnden behöver en gemensam syn i dessa typer av frågor. Arvid Eklund (S) instämmer då vi inte kan förutspå hur markanvändningen ser ut i framtiden.

Pontus Johansson (C) föreslår att ärendet bordläggs till nästkommande sammanträde så att nämnden har hunnit diskutera kring förhållningssätt i denna typen av ärenden.

Pär-Erik Johansson (M) föreslår att ärendet återremitteras.

Beslutsgång

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

Expedieras till

Beslutet skickas till den sökande XX.

§ 37/2019

Dnr 2018-730 231

Dukared 1:13 - Nybyggnad enbostadshus och komplementbyggnad**Plan- och byggnadsnämndens beslut**

Plan- och byggnadsnämnden beslutar att bevilja positivt bygglov med lokalisering med stöd plan- och bygglagen (2010:900) 9 kap. 17 §.

Plan- och byggnadsnämnden beviljar bygglov med lokalisering för nybyggnad av ett enbostadshus och en komplementbyggnad.

Handlingar som ingår i beslutet:

Ansökan	inkom 2018-11-26
Nybyggnadskarta	inkom 2018-10-25
Plan- och sektionsritning (bostad)	inkom 2018-11-26
Fasadritning (bostad)	inkom 2018-10-25
Plan-, fasad- och sektionsritning (garage)	inkom 2018-10-25
Anmälan kontrollansvarig	inkom 2018-10-25
Bullerutredning	inkom 2019-02-08
Ritning marknivå 1	inkom 2018-10-25
Ritning marknivå 2	inkom 2018-10-25

Avgift

Bygglov	13 450 kr
Startbesked	10 931 kr
Summa:	24 381 kr

Ärendet

Ansökan avser bygglov med lokalisering för nybyggnad av ett enbostadshus med komplementbyggnad. Bostaden är ett enplanshus utan inredd vind och en bruttoarea på 148,4 kvadratmeter, Komplementbyggnaden är ett enplans garage och kommer att ha en bruttoarea på 24,9 kvadratmeter. Tillsammans har de en bruttoarea på 173,3 kvadratmeter. Fastighetsarean är på 1275 kvadratmeter och är redan befintlig.

Ärendet komplett 2019-01-07.

Beredning

Ansökan ligger inte inom område som omfattas av detaljplan eller sammanhållen bebyggelse. På fastigheten idag finns ett fritidshus. Infartsvägen till fastigheten är idag en grusväg och ägs idag av fadern till den sökande. Området runt omkring fastigheten är blandad med småhusbebyggelse och jordbruksmark.

Avstånd till närmaste busshållplats är ca 250 meter.
Närmaste förskola och skola finns i Hyssna.

Inga fler bostäder kan byggas på fastigheten.

Bostadsbyggande är ett allmänt intresse enligt plan- och bygglagen 2 kapitlet 3 § 5. Det allmänna intresset sammanfaller med det enskilda intresset att skapa en byggrätt på fastigheten.

Översiktsplanen, antagen 2017-05-25, anger område med jordbruksmark.

Yttranden

Ärendet har remitterats till Miljöenheten där vi inväntar svar angående enskild VA anläggning.

Fastigheten kommer att anslutas till enskild VA anläggning.

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

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 §.

Fastigheten ligger ca 80 meter från väg 156 därav begärdes en bullerutredning. Bullerutredningens sammanfattade bedömning är att det inte föreligger några hinder för den planerade byggnationen.

Ärendet fick strandskyddsdispens den 19 november 2018.

Barnperspektivet har beaktats vid handläggningen och bedömningen är att förslag till beslut inte medför någon negativ effekt.

Ärendets behandling

Samhällsbyggnadsförvaltningens tjänsteutlåtande daterat 2019-02-27

Förvaltningens förslag till beslut

Plan- och byggnadsnämnden beslutar att bevilja positivt bygglov med lokalisering med stöd plan- och bygglagen (2010:900) 9 kap. 17 §.

Plan- och byggnadsnämnden beviljar bygglov med lokalisering för nybyggnad av ett enbostadshus och en komplementbyggnad.

Handlingar som ingår i beslutet:

Ansökan	inkom 2018-11-26
Nybyggnadskarta	inkom 2018-10-25
Plan- och sektionsritning (bostad)	inkom 2018-11-26
Fasadritning (bostad)	inkom 2018-10-25
Plan-, fasad- och sektionsritning (garage)	inkom 2018-10-25
Anmälan kontrollansvarig	inkom 2018-10-25
Bullerutredning	inkom 2019-02-08
Ritning marknivå 1	inkom 2018-10-25
Ritning marknivå 2	inkom 2018-10-25

Avgift

Bygglov	13 450 kr
Startbesked	10 931 kr
Summa:	24 381 kr

Dagens sammanträde

Bygglovshandläggare Lukas Jonsson redogör för ärendet.

Ärendet diskuteras.

Ledamöternas förslag till beslut

Ordförande föreslår beslut enligt Samhällsbyggnadsförvaltningens tjänsteutlåtande.

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".

Bilagor:

Bilaga 1 - Hur man överklagar

Expedieras till

Beslutet delges sökanden XX och fastighetsägare till Dukared 1:13 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 Dukared 1:3, Dukared 1:6, Dukared 1:8 och Dukared 1:9, enligt plan- och bygglagen 9 kapitlet 41 b §.

§ 38/2019

Dnr 2018-577 216

Ubbhult 3:7 - Förhandsbesked nybyggnad enbostadshus**Plan- och byggnadsnämndens beslut**

Plan- och byggnadsnämnden beviljar ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus med motivering att åtgärden överensstämmer med samlad bebyggelse

Handlingar som ingår i beslutet:

Ansökan inkom 2018-09-03

Situationsplan inkom 2018-12-11

Avgift, Förhandsbesked 7 106 kr

Ärendet

Ansökan gäller förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus på fastigheten Ubbhult 3:7.

Beredning

Fastigheten ligger cirka 1,5 km sydväst om Ubbhults kapell. Vid kapellet finns förskola och grundskola F-3. Ubbhult 3:7 ligger utanför detaljplan och utanför sammanhållen bebyggelse och fastigheten är avstyckad sedan tidigare men det kommer att göras en fastighetsreglering för att få en större fastighet på cirka 2900 m².

Fastigheten ligger inom område med miljöfarlig verksamhet från en lantbruksfastighet ca 350 meter söder ut och inom värdefullt odlingslandskap. Jordbruksverket inventerade fastigheten som åkermark 2008.

I Marks kommuns översiktsplan, laga kraft 2017-05-25, redovisas fastigheten inom riksintresse för naturvård, Ubbhultsdrumlinen.

Yttranden

Berörda sakägare har fått möjlighet att yttra sig i enlighet med plan- och bygglagen 9 kapitlet 25 §, sammanfattningsvis har följande synpunkter inkommit:

Inte lämpligt med ett bostadshus i mitten, området stängs och känns som ett villaområde istället för ett landsbygdsområde.

Kommunicering om avslag gjordes från plan- och byggnadsnämnden 2018-10-11.

Förvaltningens motivering till beslut

2016 söktes ett förhandsbesked på aktuell plats som sedan blev återtaget efter samtal med byggenheten då platsen inte var lämplig. Förutsättningar för platsen har inte ändrats. Värdefull odlingsmark och riksintresset finns kvar på platsen.

Ett nytt bostadshus på Ubbhult 3:7 skulle innebära en påtaglig visuell inverkan på landskapsbilden. I området byggs det flera nya hus som är placerade i anslutning till skogsbrynet. Den aktuella platsen ligger i ett relativt öppet landskap på ett sätt som avviker från traditionell bebyggelsestruktur. En mer lämplig placering av bostadshuset vore längre in på grusvägen i anslutning till skogsbrynet.

Den ansökta platsen uppfyller inte kraven i 2 kapitlet 2 § och 4-6 § plan- och bygglagen (2010:900 PBL).

Ärendets behandling

Samhällsbyggnadsförvaltningens tjänsteutlåtande daterat 2019-02-27

Förvaltningens förslag till beslut

Plan- och byggnadsnämnden avslår ansökan om förhandsbesked med stöd av plan- och bygglagen 9 kapitlet 17 §.

Handlingar som ingår i beslutet:

Ansökan	incom 2018-09-03
Situationsplan	incom 2018-12-11

Avgift, Förhandsbesked	6 832 kr
------------------------	----------

Dagens sammanträde

Bygglovsarkitekt Linnéa Ehlersson redogör för ärendet.

Ärendet diskuteras.

Ledamöternas förslag till beslut

Pontus Johansson (S) föreslår att bevilja ansökan om förhandsbesked med motivering att åtgärden överensstämmer med samlad bebyggelse. Jan-Åke Löfgren (S), Ulf Eriksson (L) och Pär-Åke Älverbrant (KD) bifaller.

Beslutsgång

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

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".

Bilagor:

Bilaga 1 - Hur man överklagar

Expedieras till

Beslutet delges sökanden XX och fastighetsägare till Ubbhult 3:7, Ubbhult 3:10 och Ubbhult 1:59 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 Kråkered 1:7 och Ubbhult 1:53, enligt plan- och bygglagen 9 kapitlet 41 b §.

§ 39/2019

Dnr 2018-534 216

Tomten 3:12 – Förhandsbesked nybyggnad av enbostadshus**Plan- och byggnadsnämndens beslut**

Plan- och byggnadsnämnden avslår ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus med garage på tomt 1 enligt plan- och bygglagen 9 kapitlet 17 §.

Plan- och byggnadsnämnden beviljar förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus med garage på tomt 2 enligt plan- och bygglagen 9 kapitlet 17 § med villkor att:

- nytillkommande byggnader ska anpassas till intilliggande bebyggelse och landskapsbilden
- exakt placering och utformning sker i samråd med byggenheten inför ansökan om bygglov
- Tillkommande tomt får en areal om minst 1500 m².

Handlingar som ingår i beslutet:

Ansökan inkom 2018-08-16
Situationsplan inkom 2019-01-16

Avgift, Förhandsbesked 14 666 kronor

Ärendet

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av två stycken enbostadshus och komplementbyggnader.

Ärendet komplett 2019-01-16.

Beredning

Fastigheten är belägen i kommunens västra del, i närhet till Västra Ingsjön, utanför detaljplan och utanför sammanhållen bebyggelse.

Fastigheten är en obebyggd skogsfastighet med en areal om cirka 8,6 hektar. Fastigheten består av skog, större stenar, sly och bäckar. Den är också väldigt kuperad på sina ställen.

I översiktsplanen, som vann laga kraft den 25 maj 2017, redovisas fastigheten inom influensområde med hänsyn till flygbuller och flyghinder.

Närmsta skola är Ubbhultskolan med förskola och grundskola F-3. Busshållplats finns cirka 1 km från fastigheten och mataffär finns som närmast i Sätla.

Yttrande

Berörda sakägare har fått möjlighet att yttra sig i enlighet med plan- och bygglagen 9 kapitlet 25 §, sammanfattningsvis har följande synpunkter inkommit:

- I området finns ett rikt djurliv med många olika arter. Många boende promenerar i naturen. Känslan av att bo i skogen försvinner om fler hus byggs i området.
- Det finns ingen infrastruktur som vatten och avlopp, gatubelysning eller kommunikation. På fastigheten Tomten 3:17 finns ett gammalt torp från

- början av 1800-talet. Genom att bygga moderna bostäder i grannskapet ändras hela boende karaktären.
- Det blir förödande med avstyckningar och nybyggnationer nära inpå ett mycket gammalt torp som är det äldsta kvarvarande torpet i området. Byggs det i området finns risken att torpet kan komma att försvinna då exploatering runt ändrar karaktär och landskapsbild samt att ett kulturarv går förlorat.

Motivering till beslut

På situationsplanen finns två tomter inritade. En tomt som är markerad med hus 1 som vi kallar tomt 1 och en som är markerad med hus 2 som vi kallar för tomt 2.

Då fastigheten är väldigt kuperad är bedömningen att tomt 1 inte är lämplig med hänsyn till markens beskaffenhet, läge, jord- och bergförhållandena, landskapsbilden och naturvärdena på platsen. Den ansökta platsen uppfyller inte kraven i 2 kapitlet 2, 5-6 § plan- och bygglagen.

Bedömningen för tomt 2 är att den är lämplig för byggnation då marken på denna platsen är relativt platt och byggnation kan ske utan att göra stor påverkan på landskapet. Platsen uppfyller kraven i plan- och bygglagen 2 kapitlet 2, 5-6 §.

Barnperspektivet har beaktats vid handläggningen och bedömningen är att förslag till beslut inte medför någon negativ effekt.

Ärendets behandling

Samhällsbyggnadsförvaltningens tjänsteutlåtande daterat 2019-02-27

Förvaltningens förslag till beslut

Plan- och byggnadsnämnden avslår ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus med garage på tomt 1 enligt plan- och bygglagen 9 kapitlet 17 §.

Plan- och byggnadsnämnden beviljar förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus med garage på tomt 2 enligt plan- och bygglagen 9 kapitlet 17 § med villkor att:

- nytillkommande byggnader ska anpassas till intilliggande bebyggelse och landskapsbilden
- exakt placering och utformning sker i samråd med byggenheten inför ansökan om bygglov
- Tillkommande tomt får en areal om minst 1500 m².

Handlingar som ingår i beslutet:

Ansökan	inkom 2018-08-16
Situationsplan	inkom 2019-01-16

Avgift, Förhandsbesked	14 666 kronor
------------------------	---------------

Dagens sammanträde

Bygglovsarkitekt Linnéa Ehlersson redogör för ärendet.

Ärendet diskuteras.

Ledamöternas förslag till beslut

Ordförande föreslår beslut enligt Samhällsbyggnadsförvaltningens tjänsteutlåtande.

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".

Bilagor:

Bilaga 1 - Hur man överklagar

Expedieras till

Beslutet delges sökanden XX och fastighetsägare till Härkila 3:23, Tomten 3:17 och Tomten 3:20 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, Jäxhult 1:1, Ryda 2:4, Ryda 3:8, Tomten 3:18, Tomten 3:28, Tomten 3:36, Tomten 3:37, Sättila-Dala 1:4 och Sättila-Dala 1:5, enligt plan- och bygglagen 9 kapitlet 41 b §.

§ 40/2019

Dnr 2018-37 231

Tomten 3:37 – Bygglov med lokaliseringsprövning nybyggnad ett enbostadshus**Plan- och byggnadsnämndens beslut**

Plan- och byggnadsnämnden beviljar bygglov med lokaliseringsprövning för nybyggnad av ett enbostadshus med stöd av plan- och bygglagen kapitel 31 §. Enbostadshuset kommer att få en byggnadsarea om cirka 152 m² och en boarea om cirka 129 m². Bostadshuset innehåller 5 rum och kök. Byggnaden kläs med stående träpanel, vita träfönster och gråa betongtakpannor.

Kontrollansvarig enl. PBL: Peter Källö, XX

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

Handlingar som ingår i beslutet:

Ansökan	inkom 2018-01-22
Nybyggnadskarta	inkom 2018-10-08
Fasadritning	inkom 2018-01-22
Plan- och sektionsritning	inkom 2018-01-22
Anmälan om kontrollansvarig	inkom 2018-01-22

Avgift

Bygglov	14 910 kr
<u>Startbesked</u>	<u>10 931 kr</u>
Avgift totalt	25 841 kr

Ärendet

Ansökan avser nybyggnad av ett enbostadshus på fastigheten Tomten 3:37.

Ärendet komplett 2018-10-08.

Beredning

Fastigheten är belägen i kommunens västra område, i närhet till Västra Ing-sjön, utanför detaljplan och utanför sammanhållen bebyggelse. I översiktsplanen, som vann laga kraft den 25 maj 2017, redovisas fastigheten inom influensområde med hänsyn till flygbuller och flyghinder. Närmsta skola är Ubbhults skolan med förskola och F-3

2012 beviljades ett förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus och i samband med detta styckades fastigheten av från huvudfastigheten. Fastigheten har en areal om 2080 m².

Bostadshuset kommer att byggas i ett plan med en byggnadsarea om cirka 152 m².

Området är ett skogsområde med ett fåtal bostadshus. Tidigare har det funnits en generalplan för området men denna upphävdes 2018.

Avloppstillstånd för enskilt VA finns.

Berörda sakägare har fått möjlighet att yttra sig i enlighet med plan- och bygglagen 9 kapitlet 25 §, följande synpunkter har inkommit:

- *Tillkommande byggnader ska placeras minst 4,5 meter från tomtgräns. Synpunkter har även inkommit angående placeringen av avloppsanläggningen.*

Sökande har bemött synpunkten genom att flytta bostadshus mer än 4,5 meter från tomtgränsen. Prövningen angående avloppet ligger under miljöenheten.

Motivering till beslut

Bostadshuset kommer att placeras mer än 4,5 meter från tomtgräns och bedömningen är att placeringen inte innebär någon olägenhet för grannar.

Ärendets behandling

Samhällsbyggnadsförvaltningens tjänsteutlåtande daterat 2019-02-27

Förvaltningens förslag till beslut

Plan- och byggnadsnämnden beviljar bygglov med lokaliseringsprövning för nybyggnad av ett enbostadshus med stöd av plan- och bygglagen kapitel 31 §. Enbostadshuset kommer att få en byggnadsarea om cirka 152 m² och en boarea om cirka 129 m². Bostadshuset innehåller 5 rum och kök.

Byggnaden kläs med stående träpanel, vita träfönster och gråa betongtakpannor.

Kontrollansvarig enl. PBL: Peter Källö, XX

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

Handlingar som ingår i beslutet:

Ansökan	incom 2018-01-22
Nybyggnadskarta	incom 2018-10-08
Fasadritning	incom 2018-01-22
Plan- och sektionsritning	incom 2018-01-22
Anmälan om kontrollansvarig	incom 2018-01-22

Avgift

Bygglov	14 910 kr
Startbesked	10 931 kr
Avgift totalt	25 841 kr

Dagens sammanträde

Bygglovsarkitekt Linnéa Ehlersson redogör för ärendet.

Ärendet diskuteras.

Ledamöternas förslag till beslut

Ordförande föreslår beslut enligt Samhällsbyggnadsförvaltningens tjänsteutlåtande.

Upplysningar

Vi skickar er faktura separat.

Enligt PBL 9 kap. 42 § a verkställs bygglovet 4 veckor efter beslutet kungjorts (publiceringsdatum + 28 dagar). Åtgärden får därför inte påbörjas innan 4 veckor passerat, dock krävs det ett utfärdat startbesked.

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:

- Konstruktionsritningar (typsnitt på grund, golv, vägg och tak med takstolsdimensioner)
- Konstruktionsdokumentation EKS 10
- Förslag till kontrollplan
- Ventilationsritning
- Färdigställandeskydd
- Yttre VA ritning

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

Åtgärden kräver tillstånd av fastighetsägaren.

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

Bilagor:

Bilaga 1 - Hur man överklagar

Expedieras till

Beslutet delges sökanden XX och fastighetsägare till Tomten 3:12, enligt plan- och bygglagen 9 kapitlet 41 §.

Kopia skickas till kontrollansvarig 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 Ryda 3:8, Ryda 4:7, Tomten 3:18, Tomten 3:36 och Sättila-Dala 1:4, enligt plan- och bygglagen 9 kapitlet 41 b §.

§ 41/2019

Meddelanden

Plan- och byggnadsnämndens beslut

Inkomna meddelanden läggs till handlingarna.

1. Vänersborgs borgs Tingsrätt, mark- och miljödomstolen, dom 2019-01-24, mål nr P 1275-18. Överklagande av Länsstyrelsen i Västra Götalands län beslut 2018-03-13 i ärende nr 403-40721-2017 gällande bygglov för nybyggnad av industribyggnader på fastigheten XX. Mark- och miljödomstolen avslår överklagandena.
2. Vänersborgs borgs Tingsrätt, mark- och miljödomstolen, dom 2019-01-25, mål nr P 1288-18. Överklagande av Länsstyrelsen i Västra Götalands län beslut den 12 mars 2018 i ärende nr 403-37944-2017 gällande rivningslov för komplementbyggnad samt bygglov för ombyggnad och ändrad användning av fabrikslokal till flerbostadshus på fastigheten XX. Mark- och miljödomstolen undanröjer Länsstyrelsen i Västra Götalands län beslut den 12 mars 2018 i sin helhet, fastställer nämndens beslut om rivningslov samt återförvisar till myndigheten för fortsatt handläggning avseende bygglov för ombyggnad och ändrad användning.
3. Vänersborgs borgs Tingsrätt, mark- och miljödomstolen, dom 2019-02-01, mål nr P 2809-18. Överklagande av Länsstyrelsen i Västra Götalands län beslut den 15 juni 2018 i ärende nr 403-17897-2017 gällande bygglov för nybyggnad av vindkraftverk på fastigheten XX. Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet.
4. Svea Hovrätt, mark- och miljööverdomstolen, protokoll 2019-02-20, mål nr P 433-19. Överklagande av Vänersborgs tingsrätt, mark- och miljödomstolen, dom 2018-12-14 i mål nr P 4788-18 gällande förhandsbesked för nybyggnation av två enbostadshus på fastigheten XX i Marks kommun; nu fråga om prövningstillstånd. Mark- och miljööverdomstolen ger inte prövningstillstånd. Mark- och miljödomstolens avgörande står därför fast.

Ledamöternas förslag till beslut

Ordförande föreslår att inkomna meddelanden läggs till handlingarna.

Förslaget antas.

§ 42/2019

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

Plan- och byggnadsnämnden godkänner redovisningen av delegationsbeslut.

Samhällsbyggnadsförvaltningen redovisar beslut tagna på delegation enligt beslut om delegationsordning 2018-06-20, § 86.

Följande delegationsbeslut redovisas för Plan- och byggnadsnämnden:

<i>Dnr</i>	<i>Ärendetyp</i>	<i>Datum</i>
2017-289	Nybyggnad enbostadshus	2018-12-18
2018-792	Anmälan om installation av kamin i befintlig röckanal	2019-01-23
2019-51	Anmälan om installation av spisinsats i befintlig öppen spis	2019-01-23
2019-52	Anmälan om installation av eldstad	2019-01-23
2019-34	Utvändig ändring av tvåbostadshus	2019-01-23
2019-42	Anmälan om rivning av enbostadshus	2019-01-24
2016-787	Anmälan om installation av eldstad	2019-01-24
2019-54	Anmälan om installation av eldstad	2019-01-24
2019-57	Anmälan om installation av pelletskamin och skorsten	2019-01-24
2017-738	Nybyggnad enbostadshus och installation eldstad	2019-01-24
2017-738	Nybyggnad enbostadshus och installation eldstad	2019-01-24
2017-761	Tillbyggnad enbostadshus	2019-01-24
2018-428	Rivning enbostadshus	2019-01-24
41000	Anmälning placerad friggebod/barack på gångväg	2019-01-24
2018-874	Nybyggnad transformatorstation	2019-01-25
2018-871	Nybyggnad transformatorstation	2019-01-25
2017-526	Nybyggnad av radhus samt rivning av befintliga	2019-01-25
2018-783	Tillbyggnad fritidshus	2019-01-25
2017-791	Nybyggnad enbostadshus och garage	2019-01-25
2018-870	Nybyggnad transformatorstation	2019-01-28
2018-869	Nybyggnad transformatorstation	2019-01-28
2018-840	Anmälan om installation av spisinsats	2019-01-28
2018-418	Nybyggnad enbostadshus och komplementbyggnad	2019-01-28
2018-63	Adress på fastighet	2019-01-29
2018-64	Adress på fastighet	2019-01-29
2018-671	Nybyggnad enbostadshus	2019-01-30
2017-487	Obårdad byggnad	2019-01-30
1563-1055	Plankostnadsavtal för hävning av del av daltaljplan	2019-01-30
2018-339	Förslag om upphävande av del av DP 1563-1055	
2018-453	Tillbyggnad enbostadshus	2019-01-31
2018-748	Tillbyggnad industribyggnad	2019-01-31
2018-225	Nybyggnad fritidshus	2019-01-31

2017-812	Utvändig ändring och ändrad användning av flerbostadshus	2019-01-31
2018-649	Nybyggnad transformatorstation	2019-01-31
2018-799	Nybyggnad enbostadshus	2019-01-31
2014-293	Installation av kamin och rökkanal	2019-01-31
2013-60	Byggnmälan för installation av eldstad och rökkanal	2019-01-31
2016-335	Installation av eldstad	2019-01-31
2018-148	Nybyggnad enbostadshus och komplementbyggnad	2019-01-31
2018-888	Nybyggnad enbostadshus och komplementbyggnad	2019-02-01
2019-56	Strandskyddsdispens för byggnation av transformatorstation	2019-02-01
2018-372	Nybyggnad enbostadshus och komplementbyggnad	2019-02-01
2017-65		2019-02-01
2016-224	Ändrad användning från bostadshus till verksamhet för HVB, tidsbegränsat till 5 år	2019-02-04
2015-554	Nybyggnad av enbostadshus och garage	2019-02-04
2018-873	Nybyggnad transformatorstation	2019-02-04
2018-872	Nybyggnad transformatorstation	2019-02-04
2018-556	Tillbyggnad industribyggnad	2018-02-04
2019-43	Anmälan om nybyggnad av komplementbyggnad, Attefall	2019-02-04
2014-469	Anmälan om installation av eldstad och rökkanal	2019-02-04
2019-53	Anmälan om installation av eldstad och rökkanal	2019-02-04
2018-549	Nybyggnad stödmur	2019-02-05
2017-182	Ovårdad tomt	2019-02-05
2017-211	Olovlig byggnation	2019-02-05
2012-76	Anmälan om ej sökt verksamhet för vandrarhem	
2018-333	Nybyggnad enbostadshus och komplementbyggnad	2019-02-05
2018-59	Anmälan om installation av pellets-kamin	2019-02-05
2018-769	Anmälan om installation av insatskamin	2019-02-05
2017-436	Olovligt uppförd byggnad på parkmark	2019-02-06
2019-71	Anmälan om installation av spiskasset	2019-02-06
2019-74	Anmälan om installation av eldstad	2019-02-06
2018-834	Nybyggnad komplementbyggnad	2019-02-07
2015-291	Tillbyggnad enbostadshus	2019-02-07
2017-626	Tillbyggnad enbostadshus	2019-02-07
2014-313	Nybyggnad av enbostadshus och garage	2019-02-07
2018-312	Nybyggnad komplementbyggnad och rivning av befintlig komplementbyggnad	2019-02-07
2019-51	Anmälan om installation av spisinsats i befintlig öppen spis	2019-02-07
2019-62	Anmälan om installation av eldstad	2019-02-07
2018-783	Tillbyggnad fritidshus samt anläggande	

	av mur	2019-02-08
2013-65	Klagomål på uppfört stängsel	2019-02-08
2018-857	Anmälan om installation av spiskassett i befintlig eldstad	2019-02-08
2014-474	Anmälan om installation av eldstad	2019-02-08
2019-54	Anmälan om installation av eldstad	2019-02-08
2015-85	Anmälan om installation av eldstad	2019-02-08
2018-252	Rivning samt nybyggnad av industribyggnad	2019-02-11
2011-633	Anmälan om installation av eldstad	2019-02-11
2018-876	Anmälan om installation av eldstad och rökkanal	2019-02-11
2018-252	Rivning samt nybyggnad av industribyggnad	2019-02-11
2017-683	Tillbyggnad enbostadshus	2019-02-12
2017-614	Nybyggnad transformatorstation	2019-02-12
2019-80	Inredande av studentlägenhet	2019-02-12
2019-88	Anmälan om tillbyggnad av bostadsanpassning av enbostadshus	2019-02-12
2017-801	Nybyggnad skola	2019-02-13
2018-766	Ändrad användning av komplementbyggnad till fotvårdsverksamhet	2019-02-13
2019-40	Nybyggnad nätstation	2019-02-13
2018-769	Anmälan om installation av insatskamin	2019-02-13
2019-93	Anmälan om installation av eldstad, spiskassett och rökkanal	2019-02-13
2019-113	Förbud mot fortsatt arbete	2019-02-14
2019-113	Förbud mot fortsatt arbete	2019-02-14
2019-112	Anmälan om installation av spisinsats	2019-02-14
2018-454	Nybyggnad enbostadshus och komplementbyggnad	2019-02-15
2019-39	Nybyggnad nätstation	2019-02-15
2019-37	Nybyggnad nätstation	2019-02-15
2018-307	Olovlig ändring brandskydd	2019-02-15
2019-79	Ändring marknivåer	2019-02-18
2018-857	Anmälan om installation av spiskassett i befintlig eldstad	2019-02-18
2019-83	Anmälan om installation av eldstad	2019-02-18
2019-66	Anmälan om installation av eldstad och rökkanal	2019-02-18
2019-119	Adress på fastighet	2019-02-18
2016-745	Samråd för detaljplan för hotellet 1	2019-02-18
2018-843	Ändring bärande konstruktion	2019-02-18
2018-799	Nybyggnad enbostadshus	2019-02-19
2014-280	Misstänkt olovlig dumpning för utfyllnad av mark	2019-02-19
2016-619	Anmälan om nybyggnad av komplementbyggnad	2019-02-20
2018-36	Nybyggnad enbostadshus	2019-02-20
2018-753	Förhandsbesked nybyggnad enbostadshus och komplementbyggnad	2019-02-20
2016-753	Tidsbegränsat bygglov för skolpaviljong t.o.m 2019-06-30	2019-02-20
2019-52	Anmälan om installation av eldstad	2019-02-21

2019-120	Anmälan om nybyggnad av komplementbyggnad, Attefall	2019-02-21
2018-641	Nybyggnad stall och verkstad	2019-02-22
2018-427	Tillbyggnad industribyggnad	2019-02-22
2019-133	Anmälan om installation av eldstad	2019-02-25
2019-137	Anmälan om installation av eldstad och röckanal	2019-02-25
2018-866	Anmälan om installation av spiskasset	2019-02-25
2018-435	Tillbyggnad enbostadshus	2019-02-25
2016-275	Nybyggnad garage	2019-02-25
2019-55	Nybyggnad transformatorstation	2019-02-25
2019-57	Installation pellets kamin och skorsten	2019-02-25
2019-113	Olovlig byggnation	2019-02-25
2018-422	Utvändig ändring komplementbyggnad	2019-02-26
2017-771	Ändrad användning från service till lager	2019-02-26
2019-127	Ej godkänd hiss	2019-02-26
2019-145	Ej godkänd hiss	2019-02-26
2019-113	Olovlig byggnation	2019-02-26
2018-888	Nybyggnad enbostadshus	2019-02-27
2019-99	Tillbyggnad enbostadshus	2019-02-27
2019-131	Tillbyggnad samt utvändig ändring av enbostadshus	2019-02-27

Ledamöternas förslag till beslut

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

Förslaget antas.
