Plats och tid	Strömsalen, Kinnaström, Kinna, kl. 8.30 – 11.20	
Beslutande	C	Leif Andersson, ersätter Arvid Eklund (S)
	S	Jan-Åke Löfgren
	C	Pontus Johansson
	L	Ulf Eriksson
	M	Rolf Skarin
	KD	Per-Åke Älverbrandt
	SD	Lennart Svensson
Övriga närvarande		Ej tjänstgörande ersättare
	KD	Martin Andersson
		Tjänstemän
		Malin Bexell, förvaltningschef
		Mohammed Dahir Farah, byggchef, §§164,165,166
		Gunilla Sandkvist, nämndsekreterare
		Alexandros Mavrokefalidis, nämndsekreterare
		Annelie Johansson, administrativ chef
		Kevin Hine, personalrepresentant
		Helena Fredling, ekonom, § 164
		Lisa Heller, biträdande samhällsutvecklingschef, §§ 164,170
		Hanna Manaj, bygglovshandläggare, §§ 167,168,169
		Andrea Sandin, planarkitekt, § 171

Utses att justera	Rolf Skarin (M)	
Justeringens plats och tid	Samhällsbyggnadsförvaltningen, 13 december 2022 kl 08.00.	
Underskrifter Sekreterare	.....	§§ 162-173
	Gunilla Sandkvist	
Ordförande	.....	
	Pontus Johansson (C)	
Justerande	.....	
	Rolf Skarin (M)	

ANSLAG/BEVIS

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.

Instans	Plan- och byggnadsnämnden
Sammanträdesdatum	2022-12-09
Datum för anslags uppsättande	2022-12-13
Datum för anslags Nedtagande	2023-01-04
Förvaringsplats för protokollet	Samhällsbyggnadsförvaltningen, Kinnaströms Företagscenter, Kinna
Underskrift	.....
	Gunilla Sandkvist

Innehållsförteckning

PBN § 162	Godkännande av föredragningslistan, anmälan av jäv och val av justerare	4
PBN § 163	Information	5
PBN § 164	Nämndplan 2023-2024 - information	6
PBN § 165	Remiss gällande översyn av reglemente för trygghets- och säkerhetsrådet	7 - 8
PBN § 166	Bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad	9 - 11
PBN § 167	Förhandsbesked för nybyggnad av tre stycken enbostadshus	12 - 15
PBN § 168	Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus och komplementbyggnad	16 - 20
PBN § 169	Bygglov med lokaliseringsprövning för nybyggnad av enbostadshus	21 - 25
PBN § 170	Detaljplan för skola, bostäder, centrum, kontor och handel	26 - 29
PBN § 171	Detaljplan för bostäder	30 - 31
PBN § 172	Meddelanden	32
PBN § 173	Redovisning av delegationsbeslut	33 - 36

§162 /2022 1

- Godkännande av föredragningslistan, anmälan av jäv och val av justerare

Plan- och byggnadsnämndens beslut
Plan- och byggnadsnämnden godkänner föredragningslistan med angivna förändringar:

Ärende 4, Grönkullen 1:1 - förtydligande av beslut utgår.

Dagens sammanträde

Ändring föredragningslista:
Ordförande föreslår att ärende 4, Grönkullen 1:1 - förtydligande av beslut utgår.

Ordförande frågar om jäv.
Inget jäv föreligger.

Ordförande frågar om val av justerare och finner att nämnden väljer Rolf Skarin (M) att justera dagens protokoll.

Leif Andersson (C) ersätter Arvid Eklund (S) som ordinarie ledamot.

Beslutsgång

Ordförande frågar om föredragningslistan kan antas med ovan angivna förändringar och finner att så sker.

_____

§163 /2022 Dnr: ALLM PB.2022.212

- Information

Förvaltningen informerar
Förvaltningschef Malin Bexell informerar nämnden om:

- Arbete inför ny nämndorganisation; Bygg-och miljönämnd.
- Den nya enheten förvaltningsgemensamt stöd har bildats
- Rekrytering av biträdande förvaltningschef tillika näringslivs-och hållbarhetschef klar.
- FÖP NV skickats ut på granskning
- Kommunsamråd Länsstyrelsen (Almedahls, Kvarteret Folkskolan, Smälteryd
- Kontorsflytt- förvaltningen är klara med omorganisering av kontorsplatser.
- Förenkla helt enkelt - fyra utbildningar i regi av Sveriges kommuner och regioner(SKR) är genomförda.
- Mark i media

_____

§164 /2022 Dnr: ALLM PB.2022.4

- Nämndplan 2023-2024 - information

Plan- och byggnadsnämndens beslut
Plan- och byggnadsnämnden noterar informationen.

Dagens sammanträde

Förvaltningschef Malin Bexell, byggchef Mohammed Dahir Farah, biträdande samhällsutvecklingschef Lisa Heller och ekonom Helena Fredling redogör för planering och arbete med nämndplan 2023-2024.

Nämnden får ta del av ett utkast och ges möjlighet att ställa frågor.

Nämndplan 2023-2024 behandlas och beslutas på Bygg- och miljönämndens sammanträde i januari 2023.

_____

§165 /2022 Dnr: ALLM PB.2022.650

- Remiss gällande översyn av reglemente för trygghets- och säkerhetsrådet

Plan- och byggnadsnämndens beslut

Plan-och byggnadsnämnden tillstyrker framtaget förslag till nytt reglemente för trygghets- och säkerhetsrådet.

Ärendet

Reglementet för trygghets- och säkerhetsråd är från 2015 och behöver ses över för att tydliggöra roller och arbetsuppgifter. Översyn behövs även med anledning av att kommunen enligt förslag till ny lagstiftning från och med nästa år, ska ansvara för samordningen av det brottsförebyggande arbetet. Kommunen ska bland annat verka för att strategiska brottsförebyggande frågor hanteras i ett särskilt forum, strategiskt råd, där kommunen och relevanta aktörer ingår. Förslag till ändringar av reglementet har tagits fram utifrån det.

Beredning

Förslag till reglemente för trygghets- och säkerhetsrådet har remitterats till trygghets- och säkerhetsrådet, näringslivsrådet, Polismyndigheten polisområde Älvsborg, Södra Älvsborgs räddningstjänstförbund, Marks Bostads AB och kommunens samtliga nämnder, vilka bereds tillfälle att yttra sig över förslaget. Svar på remissen lämnas till kommunledningskontoret senast den 30 december 2022.

Övervägande

Förslaget till nytt reglemente ser bra ut och bör tillstyrkas. Det nya reglementet tydliggör syftet, roller och arbetsuppgifter för trygghets-och säkerhetsrådet.

Ärendets behandling

Samhällsbyggnadsförvaltningens tjänsteskrivelse daterad 2022-11-29.

Förvaltningens förslag till beslut

Plan-och byggnadsnämnden tillstyrker framtaget förslag till nytt reglemente för trygghets- och säkerhetsrådet.

Handlingar som ingår i beslutet:
Tjänsteskrivelse
Förslag reglemente för trygghets- och säkerhetsrådet
KSAU § 254/2022, remiss gällande översyn av reglemente för trygghets- och säkerhetsrådet
Nuvarande reglement (med förslag på förändrngar markerat)
Remiss gällande översyn av reglemente för trygghets- och säkerhetsrådet

Dagens sammanträde

Mohammed Dahir Farah, Byggchef redogör för ärendet.

Beslutsgång

Ordförande föreslår beslut enligt förvaltningens förslag och finner att plan- och byggnadsnämnden antar förslaget.

Expedieras till

Kommunstyrelsen

_____

§166 /2022 Dnr: BYGG.2022.625

RYDAL 2:30 | Rydal 2:31 | RYDAL 2:31 - Bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad

Plan- och byggnadsnämndens beslut

Plan- och byggnadsnämnden återremitterar ärendet på grund av nya inkomna handlingar i ärendet som inte beretts.

Ärendet

Ansökan avser bygglov för nybyggnation av två komplementbyggnader som är sammanbyggd över tomtgräns på fastigheterna RYDAL 2:30 | Rydal 2:31. Åtgärden omfattar 75 kvadratmeter byggnads- och bruttoarea, av vilken 45 kvadratmeter hamnar på Rydal 2:31 och 30 kvadratmeter på Rydal 2:30. Fasadbeklädnad utgörs av puts med vit kulör och takbeklädnad av betongpannor med mörkgrå kulör. Tillkommande fönster utgörs av lättmetall med ljusgrå kulör.

Beredning

För fastigheten gäller detaljplan med planbeteckning 15-STY-3633 B, som vann laga kraft 1981-01-16. Enligt detaljplanen får endast en huvudbyggnad och en fristående garage- och förrådsbyggnad uppföras. Huvudbyggnad jämte garage och förrådsbyggnad får icke uppta större sammanlagd areal än 180 kvadratmeter.
Garage- och förrådsbyggnad får ej uppta större areal än 50 kvadratmeter.
Garage och förrådsbyggnad ska placeras minst 5 m från gata, och som närmst 2 m från tomtgräns.
Åtgärden avviker mot detaljplan då komplementbyggnaden till största del placeras på mark som inte får bebyggas, närmare bestämt 71.5 kvadratmeter hamnar på prickad mark. På fastigheten Rydal 2:31 placeras 42,5 av 45 kvadratmeter på prickad mark och på Rydal 2:30 placeras 28 av 30 kvadratmeter på prickad mark.
Komplementbyggnaden avviker även från gällande detaljplan då det placeras närmre än 2 meter till tomtgräns. Utöver det som nämns ovan så överskrids den största tillåtna byggnadsarean med totalt 35 kvadratmeter på Rydal 2:31

Kulturmiljövärden
Fastigheten omfattas delvis av det kommunala bevarandeprogrammet, men åtgärden anses dock inte påverka kulturmiljön i området.

Yttranden
Ärendet har remitterats till teknik och servicenämnden som inte har något att erinra men VA upplyser om att miljökontoret avråder från att sätta in golvbrunn i exempelvis garage eller verkstad. Se bifogad remiss för mer information.

De grannar, andra sakägare och myndigheter som har bedömts vara berörda har fått tillfälle att yttra sig över ansökan.

Det har inte kommit in några synpunkter från grannar, andra sakägare till Byggnadsnämnden (en granne har undertecknat yttrandet men ej fyllt i varken tillstyrker eller avstyrker-svar tolkas som att personen tillstyrker) och nämnden bedömer därför att ingen har något emot förslaget.

Övervägande

Byggnadsnämnden ska enligt 9 kap. 30 § PBL, ge ett bygglov till den som begär det och som avser att vidta en bygglovspliktig åtgärd inom detaljplanerat område. Om den fastighet och det byggnadsverk som åtgärden avser överensstämmer med detaljplanen, eller avviker från detaljplanen men avvikelsen är liten samt förenlig med detaljplanens syfte.
Åtgärden avviker mot detaljplanen eftersom den till största del placeras på mark som inte får bebyggas (prickad mark). Komplementbyggnaden avviker även mot planen då den placeras närmre än 2 meter från tomtgräns. Utöver det överskrids största tillåtna byggnadsarean med 35 kvadratmeter på fastigheten Rydal 2:31.
Utifrån ovan beskrivna förutsättningar är bedömningen att det inte går och ge bygglov för åtgärden.

Ärendets behandling

Samhällsbyggnadsförvaltningens tjänsteskrivelse 2022-11-29.

Förvaltningens förslag till beslut

Plan- och byggnadsnämnden avslår ansökan om bygglov med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Avgiften är 11 858 kronor i enlighet med taxa fastställd av Kommunfullmäktige.

Handlingar som ingår i beslutet:
Brandskiss
Foto översikt Rydal.pdf
Plan- och fasadritning
Ansökan reviderad
Ansökan - reviderad
VA-ritning
Nybyggnadskarta
Remissvar
Sektionsritning
Sektionsritning
Brandskyddsbeskrivning

Avgift
Prövning Bygglov 10 118 Kr
Grannhörande 2 108 Kr

Avgift totalt 12 226 Kr

Tidsfristen började löpa 2022-10-20 och beslut fattades 2022-12-09, vilket innebär att lagstadgade tidsfrister för handläggningen har hållits. Avgiften har inte reducerats med stöd av 12 kap. 8 a § plan- och bygglagen (2010:900). Hur avgiften är fastställd framgår av debiteringsunderlag som ligger till grund för beslutet. Avgiften är i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.
Faktura för avgiften skickas separat.

Dagens sammanträde

Byggchef Mohammed Dahir Farah redogör för ärendet.

Ledamöternas förslag till beslut

Ordförande föreslår återremiss av ärendet och finner att plan- och byggnadsnämnden antar förslaget.

Upplysningar

Beslutet kan överklagas hos Länsstyrelsen i Västra Götalands län. Hur ni överklagar framgår av bilagan Hur man överklagar.
Bilagor till ärendet(ej beslutshandlingar): Foto översikt Rydal.pdf

Expedieras till

Delgivning av beslut sökande

_____

§167 /2022 Dnr: BYGG.2022.333

FLOHULT 1:3 - Förhandsbesked för nybyggnad av tre stycken enbostadshus

Plan- och byggnadsnämndens beslut

Plan- och byggnadsnämnden återremitterar ärendet på grund av saknat underlag som påvisar tydligare utredning av gemensam avloppsanläggning.

Ärendet

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnation av tre enbostadshus på fastigheten FLOHULT 1:3. Den befintliga fastighetens storlek är 373 835 kvadratmeter och hela det aktuella skiftet med en areal på omkring 5 200 kvadratmeter kommer tas i anspråk.
Fastigheten kommer vid positivt förhandsbesked att styckas av i tre tomter. De tilltänkta tomterna kommer bli omkring 1300 kvadratmeter. Byggnationerna har varierande våningsantal, från en våning, till två våningar och en våning med suterräng. Även storleken på husen varierar med bruttoarea på 120-200 kvadratmeter.
Fastigheten FLOHULT 1:3 är taxerad som lantbruksenhet.

Beredning

Den aktuella platsen ligger utanför detaljplan och områdesbestämmelser men inom sammanhållen bebyggelse. Byggnaderna är tänkta att anslutas till gemensam anläggning för vatten och avlopp.
Enligt översiktsplanen för Marks kommun antagen 20 april 2017 redovisas den aktuella platsen inom ett område med riksintresse för naturvård och friluftsliv (MB 3:6) Miljöbalken 3 kapitlet 6 § Mark- och vattenområden samt fysisk miljö i övrigt som har betydelse från allmän synpunkt på grund av deras naturvärden eller kulturvärden eller med hänsyn till friluftslivet skall så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt skada natur- eller kulturmiljön.
Platsen berörs inte av några konstaterade natur-, kultur- eller bevarandevärden.
Avstånd till kollektivtrafik är 5 kvadratmeter.
Avstånd till samhällsservice är 10 kvadratmeter.

Yttranden
De grannar, andra sakägare och myndigheter som har bedömts vara berörda har fått tillfälle att yttra sig över ansökan.
Miljöenheten har avstyrkt åtgärden. Det finns många hus i området redan, vilket gör att det är olämpligt att anlägga ytterligare enskilda avlopp i området. Jordlagret är tunt och det lutar kraftigt mot fastigheterna som ligger nedströms. Även med gemensamt avlopp blir det mycket svårt att hitta en lämplig utsläppspunkt. Området har extra hög skyddsnivå med avseende på miljö- och hälsoskydd.
Sökande har inlämnat en skrivelse avseende vatten- och avloppsanläggningen.
Sökande har varit i samråd med Länsstyrelsen avseende större vattensalamander. Se dokument Samråd om avstyckning. Det finns inga hinder avseende byggnation i detta avseende.

Teknik-och servicenämnden har fått tillfälle att yttra sig. Se yttrande.
Berörda grannar har inkommit med avstyrkande. Se grannyttrande, avstyrker.

Avstyrkanden grundar sig i följande
- Påverkan på dagvattenflödena
- Ökad risk för erosion
- Risk för påverkad vattenkvalité

Sökande har redovisat att dagdagvatten inom fastigheten ska omhändertas lokalt. Dagvattnet ska inte påverka omkringliggande fastigheter. Enligt uppgift från SGI karttjänst består marken av urberg.

Övervägande

Byggnadsnämnden ska enligt 9 kap. 17 § PBL, ge ett förhandsbesked till den som begär det och som avser att vidta en bygglovspliktig åtgärd. I ett förhandsbesked prövas det om den sökta åtgärden kan tillåtas på aktuell plats. Enligt 9 kap. 18 § PBL är ett positivt förhandsbesked bindande för kommunen om ansökan om bygglov inkommer inom två år från den dag då beslutet vann laga kraft.
Marken ska enligt 2 kap. 2 § PBL, användas för det ändamål som är mest lämpligt utifrån beskaffenhet, läge och behov. Hushållningsbestämmelserna i miljöbalken ska enligt samma paragraf tillämpas vid handläggning av Förhandsbesked.

Detaljplanekravet
Åtgärden bedöms få betydande inverkan på omgivningen eftersom den placeras inom ett område med riskintresse. Tre nya byggnader inom området bedöms få en betydande inverkan. Det finns spridda byggnationer i området. Det har beviljats omkring tre byggrätter i området de senaste åren. Det bedöms vara relativt stor efterfrågan att bygga i området. Den sökta åtgärden bedöms dock inte vara sådan att markens lämplighet behöver prövas med detaljplan men kommunen bör se över området och dess utveckling. (4 kap 2 § PBL).

Lokalisering:
Enligt översiktsplanen redovisas aktuella tomten inom ett område med riksintresse för naturvård och friluftsliv (MB 3:6) Att bygga tre nya enbostadshus på platsen överensstämmer inte med översiktsplanen.

Omgivningspåverkan
Platsen berörs inte av några konstaterade natur-, kultur- eller Bevarandevärden.

Placering och utformning
Åtgärden, att uppföra tre enbostadshus på fastigheten uppfyller inte kravet på lämplig placering. Föreslagen placering har ingen koppling till befintlig bebyggelse. Åtgärden uppfyller inte kraven i Plan-och bygglagen 2 kap 6 §.

Utifrån ovan beskrivna förutsättningar är bedömningen att det inte går och ge ett positivt förhandsbesked för åtgärden.

Ärendets behandling

Samhällsbyggnadsförvaltningens tjänsteskrivelse 2022-12-01.

Förvaltningens förslag till beslut

Plan- och byggnadsnämnden avslår ansökan om förhandsbesked med stöd av 9 kap. 17 § plan- och bygglagen (2010:900). Den föreslagna åtgärden kan inte

tillåtas på den avsedda platsen.

Avgiften är 11 858 kronor i enlighet med taxa fastställd av Kommunfullmäktige.

Handlingar som ingår i beslutet:
Samråd om avstyckning i närhet till damm med större vattensalamander
Grannyttrande, avstyrker
Ansökan
Yttrande
Ansökan
Grannyttrande, avstyrker
Grannyttrande, avstyrker
Situationsplan
Remissvar
Fotdokumentation av handläggare Flohult 3.1.pdf
Grannyttrande, avstyrker
Grannyttrande, avstyrker
Grannyttrande, avstyrker
Bemötande av kommunicering om avslag
Följebrev
Bemötande
Remissvar

Avgift
Prövning Förhandsbesked 9 750 Kr
Grannhörande 2 108 Kr
Avgift totalt 11 858 Kr

Tidsfristen började löpa 2022-11-18 och beslut fattades 2022-12-09 vilket innebär att lagstadgade tidsfrister för handläggningen har hållits. Avgiften har inte reducerats med stöd av 12 kap. 8 a § plan- och bygglagen (2010:900). Hur avgiften är fastställd framgår av debiteringsunderlag som ligger till grund för beslutet. Avgiften är i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Faktura för avgiften skickas separat.

Dagens sammanträde

Hanna Manaj, Bygglovshandläggare redogör för ärendet.

Ledamöternas förslag till beslut

Ordförande föreslår att återremittera ärendet och finner att plan- och byggnadsnämnden antar förslaget.

Upplysningar

Beslutet kan överklagas hos Länsstyrelsen i Västra Götalands län. Hur ni överklagar framgår av bilagan Hur man överklagar.

Expedieras till

Delgivning av beslut sökande

_____

§168 /2022 Dnr: BYGG.2022.178

BACKA 1:3 - Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus och komplementbyggnad

Plan- och byggnadsnämndens beslut

Plan- och byggnadsnämnden beviljar ansökan om förhandsbesked med stöd av 9 kap. 17 § plan- och bygglagen (2010:900) och att återställande av våtmarker är viktigt ur miljöperspektiv samt att husets placering inte tar åkermark i anspråk.
Till framfartsväg ska befintlig väg användas.

Avgiften är 0 kronor i enlighet med taxa fastställd av Kommunfullmäktige.

Avgift
Prövning Förhandsbesked 0 Kr
Grannhörande 0 Kr
Avgift totalt 0 Kr

Handlingar som ingår i beslutet:
Grannyttrande, avstyrker
Bemötande av grannyttranden
Beskrivning och bedömning våtmark
Grannyttrande, avstyrker
Information vändplan, sopkärl med mera
Bilagor till ansökan
Bemötande av yttrande från Miljönämnden
Remissvar
Bemötande från sökande.pdf
Våtmarksrådgivning
Ansökan
Svar kommunicering avslag
Fotografier av handläggare på platsbesök
Ny situationsplan
Situationsplan
Information våtmark
Fotodokumentation av handläggare
Grannyttrande, avstyrker
Grannyttrande, avstyrker
Översiktskarta
Bemötande från sökande

Tidsfristen började löpa 11 november 2022 och beslut fattades 9 december 2022 vilket innebär att lagstadgade tidsfrister för handläggningen har hållits. Avgiften har inte reducerats med stöd av 12 kap. 8 a § plan- och bygglagen (2010:900). Hur avgiften är fastställd framgår av debiteringsunderlag som ligger till grund för beslutet. Avgiften är i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

Ärendet

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnation av ett enbostadshus på fastigheten BACKA 1:3.Enbostadshuset utformas med en våning, samt en byggnadsarea på 200 kvadratmeter.
Plan- och byggnadsnämnden fattade positivt beslut den 17 juni 2022 och beviljade den aktuella ansökan. Det beslutet har överklagats av berörd sakägare som angav att åtgärden påverkar negativt på fågelliv och våtmark.
Länsstyrelsen återförvisade ärendet för fortsatt handläggning på grund av bristande motivering vid beviljandet.
Den aktuella fastighetens storlek är 39 8062 kvadratmeter och kommer vid positivt förhandsbesked att styckas av och bli 6 hektar, se bilaga ny situationsplan.
Tomtavstyckningen är ett skifte av fastigheten Backa 1:3.

BACKA 1:3 är taxerad som lantbruksenhet.

Beredning

Den aktuella platsen ligger utanför detaljplan, områdesbestämmelser och sammanhållen bebyggelse. Enbostadshuset är tänkt att anslutas till enskild anläggning för vatten och avlopp.
Enligt översiktsplanen för Marks kommun antagen 20 april 2017 redovisas den aktuella platsen inom ett område med jordbruksmark.
Utfarten kommer att ske via Hålsjövägen, via befintlig traktorvägs utfart.
Avstånd till kollektivtrafik är 0,5 km.
Avstånd till samhällsservice är 0,5 km.

Yttranden
De grannar, andra sakägare och myndigheter som har bedömts vara berörda har fått tillfälle att yttra sig över ansökan.
Miljöenheten avstyrker åtgärden på grund av jordbruksmark. Marken är blöt, kärrmark. Enskilt vatten och avlopp bedöms kunna lösas på plats.
Berörda grannar har inkommit med synpunkter, se grannyttrande avstyrker.
Synpunkterna handlar om att den sökta åtgärden förstör naturlig våtmark, en biotop för ett rikt fågel- och djurliv. Man ifrågasätter även lämpligheten att bygga på åkermark och närheten till två dammar.
Den sökande har lämnat in bemötande och information om våtmark, se bemötande av yttranden. Sökande har även lämnat in ett bemötande på kommunicering om avslaget.

Övervägande

Byggnadsnämnden ska enligt 9 kap. 17 § PBL, ge ett förhandsbesked till den som begär det och som avser att vidta en bygglovspliktig åtgärd. I ett förhandsbesked prövas det om den sökta åtgärden kan tillåtas på aktuell plats.
Enligt 9 kap. 18 § PBL är ett positivt förhandsbesked bindande för kommunen om ansökan om bygglov inkommer inom två år från den dag då beslutet vann laga kraft.
Marken ska enligt 2 kap. 2 § PBL, användas för det ändamål som är mest lämpligt utifrån beskaffenhet, läge och behov. Hushållningsbestämmelserna i miljöbalken ska enligt samma paragraf tillämpas vid handläggning av förhandsbesked.
Detaljplanekravet
Åtgärden bedöms få betydande inverkan på omgivningen eftersom den placeras

mitt på en jordbruksmark och i ett öppet landskap. Det finns stora sammanhängande åkermarker runt omkring föreslagen lokalisering. Hyssna som ort har högt bebyggelsetryck och det är stor efterfrågan att bygga i Hyssna. Den sökta åtgärden bedöms dock inte vara sådan att markens lämplighet behöver prövas med detaljplan. (4 kap 2 § PBL).
Lokalisering:
Enligt översiktsplanen redovisas aktuella tomten inom ett område med jordbruksmark. Att bygga ett enbostadshus på platsen överensstämmer inte med översiktsplanen.
Markens beskaffenhet har inte utretts. Det har inte begärts in geotekniskt utredning.
Jordbruksmark
Jordbruksmark är, enligt 3 kap. 4 § i Miljöbalken, av nationell betydelse. Brukningssvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.
Det allmänna intresset av att långsiktigt bevara brukningssvärd jordbruksmark väger tyngre än det enskilda intresset av att bebygga aktuell plats. Därmed utgör 3 kap. 4 § Miljöbalken ett hinder för ansökt åtgärd.
Omgivningspåverkan
Fastigheten är belägen mitt i ett öppet jordbrukslandskap. Det är positivt att sökande vill skapa våtmark och skapa mer jordbruksmark. Dock är bedömningen att ett enbostadshus påverkar omgivningen negativt och följer inte samhällets bebyggelsestruktur. Det lämpar sig inte med byggnationer i det öppna landskapet. Vyerna kommer att påverkas av byggnation samt att det behövs en ny tillfartsväg fram till huset och komplementbyggnaden. Byggnation i området är mestadels belagt utmed de större vägarna.

Placering och utformning
Åtgärden, att uppföra ett enbostadshus på fastigheten Backa 1:3 uppfyller inte kravet på lämplig placering.Byggnationen påverkar det öppna landskapet negativt. De sammanhängande jordbruksmarkerna bör behållas och inte exploateras. Landskapsvyn påverkas med större tillfartsväg, enbostadshus och komplementbyggnad. Åtgärden uppfyller inte kraven i Plan-och bygglagen 2 kap 6 §.
Utifrån ovan beskrivna förutsättningar är bedömningen att det inte går och ge ett positivt förhandsbesked för åtgärden.

Ärendets behandling

Samhällsbyggnadsförvaltningens tjänsteskrivelse 2022-12-01.

Förvaltningens förslag till beslut

Plan- och byggnadsnämnden avslår ansökan om förhandsbesked med stöd av 9 kap. 17 § plan- och bygglagen (2010:900). Den föreslagna åtgärden kan inte tillåtas på den avsedda platsen.

Avgiften är 0 kronor i enlighet med taxa fastställd av Kommunfullmäktige.

Handlingar som ingår i beslutet:
Grannyttrande, avstyrker
Bemötande av grannyttranden
Beskrivning och bedömning våtmark

Grannyttrande, avstyrker
Information vändplan, sopkärl med mera
Bilagor till ansökan
Bemötande av yttrande från Miljönämnden
Remissvar
Bemötande från sökande.pdf
Våtmarksrådgivning
Ansökan
Svar kommunicering avslag
Fotografier av handläggare på platsbesök
Ny situationsplan
Situationsplan
Information våtmark
Fotodokumentation av handläggare
Grannyttrande, avstyrker
Grannyttrande, avstyrker
Översiktskarta
Bemötande från sökande

Avgift
Prövning Förhandsbesked 0 Kr
Grannhörande 0 Kr
Avgift totalt 0 Kr

Tidsfristen började löpa 11 november 2022 och beslut fattades 9 december 2022 vilket innebär att lagstadgade tidsfrister för handläggningen har hållits. Avgiften har inte reducerats med stöd av 12 kap. 8 a § plan- och bygglagen (2010:900). Hur avgiften är fastställd framgår av debiteringsunderlag som ligger till grund för beslutet. Avgiften är i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

Dagens sammanträde

Hanna Manaj, Bygglovshandläggare redogör för ärendet.

Ledamöternas förslag till beslut

Ordförande föreslår att plan- och byggnadsnämnden beviljar ansökan om förhandsbesked med stöd av 9 kap. 17 § plan- och bygglagen (2010:900) och att återställande av våtmarker är viktigt ur miljöperspektiv samt att husets placering inte tar åkermark i anspråk.
Till framfartsväg ska befintlig väg användas.

Beslutsgång

Ordförande föreslår att besluta enligt förslag ovan.

Förslaget antas.

Upplysningar

Beslutet kan överklagas hos Länsstyrelsen i Västra Götalands län. Hur ni överklagar framgår av bilagan Hur man överklagar.

Expedieras till

Beslutskopia skickas till	sökande, medsökande
Delgivning av beslut	Hyssna 1:12 Hyssna 1:6 Hyssna 1:5
Meddelande om beviljat förhandsbesked	Hyssna 3:3 Hyssna 2:17 Hyssna 1:4 Hyssna 1:2

§169 /2022 Dnr: BYGG.2022.381

TOMTEN 3:38 | HÄRKILA 3:23 - Bygglov med lokaliseringsprövning för nybyggnad av enbostadshus

Plan- och byggnadsnämndens beslut

Plan- och byggnadsnämnden beviljar ansökan om bygglov med stöd av 9 kap. 31 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Den föreslagna åtgärden kan tillåtas på den avsedda platsen.

Avgiften är 43 180 kronor i enlighet med taxa fastställd av Kommunfullmäktige.

Avgift
Bygglov 15 177 kr
Startbesked 17 707 kr
Grannhörande 2 108 kr
Kungörelse 284 kr
Lokaliseringsprövning 7 905 Kr
Avgift totalt 43 180 Kr

För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Kontrollansvarig är Nils-Åge Holmstrand, Byggsak AB, Boden 9, 443 72 Gråbo som är certifierad kontrollansvarig med behörighet N/K enligt 10 kap. 9 § PBL.
Åtgärden får inte påbörjas förrän byggnadsnämnden har lämnat ett startbesked (enligt 10 kap. 3 § PBL).
Du som byggherre kallas härmed till tekniskt samråd och uppmanas att kontakta
handläggande byggnadsinspektör för överenskommelse om tid och plats för det tekniska samrådet.
Handläggande byggnadsinspektör:
Theresa Magnusson, Theresa.Magnusson@mark.se

Handlingar som ingår i beslutet:
Grannyttrande, avstyrker
Följebrev till situationsplan
Nybyggnadskarta
Grannyttrande, avstyrker
Flygbullerutredning.pdf
Yttrande
Fasadritning
Fotodokumentation av handläggare tomten 3.38.pdf
Situationsplan
Grannyttrande, avstyrker
Grannyttrande, avstyrker
Bemötande av yttrande
Plan/sektionsritning
Ansökan

Tidsfristen började löpa och beslut fattades 2022-12-09 vilket innebär att lagstadgade tidsfrister för handläggningen har hållits. Handläggningstiden förlängs med tio veckor med stöd av 9 kap. 27 § plan- och bygglagen (PBL) Avgiften har Avgiften har inte reducerats med stöd av 12 kap. 8 a § plan- och bygglagen (2010:900). Hur avgiften är fastställd framgår av

debiteringsunderlag som ligger till grund för beslutet. Avgiften är i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.
Faktura för bygglovsavgiften skickas separat.

Ärendet

Ansökan avser bygglov för nybyggnation av ett enbostadshus på fastigheten TOMTEN 3:38. Den befintliga fastighetens storlek är 1 959 kvadratmeter och kommer inte styckas av.
Den sökta åtgärden omfattar 111,3 kvadratmeter byggnadsarea, 222,6 kvadratmeter bruttoarea
och 194,4 kvadratmeter boarea. Enbostadshuset utformas med två våningar med fasadbeklädnad av träpanel med vit kulör och takbeklädnad av betongpannor med svart kulör.
Fastigheten TOMTEN 3:38 är taxerad som småhusenhet.

Beredning

Den aktuella platsen ligger utanför detaljplan, områdesbestämmelser och sammanhållen bebyggelse. Bostadshuset är tänkt att anslutas till enskild anläggning för vatten och avlopp.
Enligt översiktsplanen för Marks kommun antagen 20 april 2017, redovisas den aktuella platsen inom riksintresse flygplats, hinderbegränsande yta (ICAO Annex 14) och influensområde med hänsyn till flyghinder.
Platsen berörs inte av några konstaterade natur-, kultur- eller bevarandevärden.
Utfarten kommer att anläggas från tomtavstyckning med anslutning till befintlig Tillfartsväg.
Avstånd till kollektivtrafik är 800 meter.
Närmaste förskola och F-6 skola finns i Ubbhult. Livsmedelsbutik finns i Hällingsjö. Fullgod samhällsservice finns närmast i Sätila.
Yttranden
De grannar, andra sakägare och myndigheter som har bedömts vara berörda har fått tillfälle att yttra sig över ansökan.
Swedavia har fått tillfälle att yttra sig och avstyrker byggnation. Se yttrande.
Swedavia skriver att deras grundsyn är att ingen ny bostadsbebyggelse bör tillkomma inom riksintressets påverkansområde för buller.
Enligt översiktsplanen redovisas aktuella tomten inom ett område med riksintresse för flygplats influensområde med hänsyn till flyghinder och hinderbegränsande yta samt influensområde med hänsyn till flygbuller.
Sökande har redovisat en flygbullerutredning som klarar kraven enligt Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbebyggelse.
Berörda grannar har inkommit med avstyrkande. Se Grannyttrande, avstyrker.
Grannarna avstyrker på följande punkter
- Två våningar passar inte in i området
- Kommunen har beviljat fem permanenta bostadshus i området utan detaljplan eller översiktsplan (samhällsservice och infrastruktur)
- Marken har karaktär av hög lutning

Plan- och byggnadsnämnds bedömning är att området har spridd bebyggelse och ingen sammanhängande karaktär avseende husens utformning. Aktuell lokalisering omfattas av en svacka i en relativt kuperad terräng och bedöms inte få en betydande inverkan i omgivningen avseende våningsantal.
Nämnden anser inte att aktuell tillkommande bostad belastar tillfartsvägen i större utsträckning.
Enskilt prövning av enskilt vatten och avlopp hanteras av miljöenheten.

Fastigheten har tillstånd att anlägga enskilt VA.

Övervägande

Byggnadsnämnden ska enligt 9 kap. 31 § PBL, ge ett bygglov till den som begär det och som avser att vidta en bygglovspliktig åtgärd utanför detaljplanerat område. I ett bygglov prövas det om den sökta åtgärden kan tillåtas på aktuell plats enligt 2 och 8 kap, PBL.
Marken ska enligt 2 kap. 2 § PBL, användas för det ändamål som är mest lämpligt utifrån beskaffenhet, läge och behov. Hushållningsbestämmelserna i miljöbalken ska enligt samma paragraf tillämpas vid handläggning av bygglov.
Detaljplanekravet
Åtgärden bedöms inte få någon betydande inverkan på omgivningen eftersom den placeras på en lucktomt. Det finns spridd bebyggelse i området utmed tillfartsvägen. De flera husen är byggda på östra sidan av tillfartsvägen. Åtgärden bedöms följa områdets bebyggelsestruktur. De befintliga husen är byggda med varierande storlek och utformning. Det är relativt stor efterfrågan på att bygga i området Jäxviken. Den sökta åtgärden bedöms inte vara sådan att markens lämplighet behöver prövas med detaljplan. Infrastruktur, hantering av avfall, möjligheten att anlägga enskilt VA bedöms vara möjliga. (4 kap 2 § PBL).
Lokalisering:
Enligt översiktsplanen redovisas aktuella tomten inom ett område med riksintresse för flygplats influensområde med hänsyn till flyghinder och hinderbegränsande yta samt influensområde med hänsyn till flygbuller. Sökande har redovisat en bullerutredning med hänsyn till flygbuller som klarar kraven enligt Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbebyggelse. Plan- och byggnadsnämndens bedömning är att aktuell bebyggelse inte påverkar Landvetters möjlighet till utveckling. Fastighetens placering är i ytterkant av influensområdet med hänsyn till flygbuller.

Omgivningspåverkan
Platsen berörs inte av några konstaterade natur-, kultur- eller bevarandevärden.
Utifrån ovan beskrivna förutsättningar är bedömningen att det går och ge bygglov för åtgärden.

Ärendets behandling

Samhällsbyggnadsförvaltningens tjänsteskrivelse daterad 2022-12-01.

Förvaltningens förslag till beslut

Plan- och byggnadsnämnden beviljar ansökan om bygglov med stöd av 9 kap. 31 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Den föreslagna åtgärden kan tillåtas på den avsedda platsen.

Avgiften är 43 180 kronor i enlighet med taxa fastställd av Kommunfullmäktige.

För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Kontrollansvarig är Nils-Åge Holmstrand, Byggsak AB, Boden 9, 443 72 Gråbo som är certifierad kontrollansvarig med behörighet N/K enligt 10 kap. 9 § PBL.
Åtgärden får inte påbörjas förrän byggnadsnämnden har lämnat ett startbesked (enligt 10 kap. 3 § PBL).
Du som byggherre kallas härmed till tekniskt samråd och uppmanas att kontakta handläggande byggnadsinspektör för överenskommelse om tid och plats för det

tekniska samrådet.
Handläggande byggnadsinspektör:
Theresa Magnusson, Theresa.Magnusson@mark.se
Handlingar som ingår i beslutet:
Grannyttrande, avstyrker
Följebrev till situationsplan
Nybyggnadskarta
Grannyttrande, avstyrker
Flygbullerutredning.pdf
Yttrande
Fasadritning
Fotodokumentation av handläggare tomten 3.38.pdf
Situationsplan
Grannyttrande, avstyrker
Grannyttrande, avstyrker
Bemötande av yttrande
Plan/sektionsritning
Ansökan

Avgift
Bygglov 15 177 kr
Startbesked 17 707 kr
Grannhörande 2 108 kr
Kungörelse 284 kr
Lokaliseringsprövning 7 905 Kr
Avgift totalt 43 180 Kr

Tidsfristen började löpa och beslut fattades 2022-12-09 vilket innebär att lagstadgade tidsfrister för handläggningen har hållits. Handläggningstiden förlängs med tio veckor med stöd av 9 kap. 27 § plan- och bygglagen (PBL) Avgiften har Avgiften har inte reducerats med stöd av 12 kap. 8 a § plan- och bygglagen (2010:900). Hur avgiften är fastställd framgår av debiteringsunderlag som ligger till grund för beslutet. Avgiften är i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Faktura för bygglovsavgiften skickas separat.

Dagens sammanträde

Hanna Manaj, Bygglovshandläggare redogör för ärendet.

Beslutsgång

Ordförande föreslår beslut enligt förvaltningens förslag och finner att plan- och byggnadsnämnden antar förslaget.

Upplysningar

Beslutet kan överklagas hos Länsstyrelsen i Västra Götalands län. Hur ni överklagar framgår av bilagan Hur man överklagar.
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.
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. Tillkommande avgift tas ut.
På det tekniska samrådet föreläggs byggherren att lämna in följande handlingar till plan- och byggnadsnämnden:
- Förslag till kontrollplan
- Yttre VA
- Inre VA
- Ventilationsritning
- Energiberäkning
- Markplaneringsritning
- Konstruktionsritning grund vägg tak typsnitt
- Konstruktionsdokumentation enligt EKS 11
- Färdigställandeskydd
- Överenskommelse utsättning
- Brandskydd

Expedieras till

Beslutskopia skickas till:	sökanden, medsökande, Kontrollansvarig
Delgivning av beslut:	Härkila 3:23 Tomten 3:17 Tomten 3:20
Meddelande om beviljat bygglov:	Tomten 3:12 Sätila-Dala 1:5 Sätila-Dala 1:4

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

§170 /2022 Dnr: PLAN.2022.403

SKENE 72:1 - Detaljplan för skola, bostäder, centrum, kontor och handel

Plan- och byggnadsnämndens beslut

Positivt planbesked beslutas för SKENE 72:1 med stöd av plan- och bygglagen (2010:900) 5 kap 2 §, för de sökta användningar som inte är bostäder eller skola.
Negativt planbesked beslutas för bostäder och skola.

Enligt plan- och byggnadsnämndens nämndplan ska planarbetet ha prioritetsklass 4 i förvaltningens arbete.

Sökande faktureras 15 600 kronor enligt gällande taxa.

Handlingar som ingår i beslutet:
Förslag till planbesked
Ansökan om planbesked

Ärendet

Planbesked föDetaljplan för skola, bostäder, centrum, kontor och handel. Sökandes avsikt är att genom en planändring få en ökad flexibilitet i användningen av befintliga lokaler på fastigheten Skene 72:1. Inom planområdet medges idag kontor och delvis handel samt i vissa delar även hantverk. Sökandes önskemål är att:
· Pröva möjligheten att medge centrumändamål inom hela området.
· Pröva möjligheten att addera handel som användning där detta idag inte medges.
· Behålla användningen kontor inom hela området.
Vidare önskar sökande pröva en justering av prickmarkens omfattning inom planområdet - även detta för att öka flexibiliteten i området och möjliggöra byggnation av komplementbyggnader, skärmtak och eventuella tillbyggnader till befintliga byggnader.
I ansökan om planbesked ingick även intentionen att kunna permanenta befintlig skola som idag finns på fastigheten utifrån ett tillfälligt bygglov samt att pröva användningen bostäder inom hela eller delar av planområdet. Utifrån dialog med sökanden har dessa önskemål nu utgått, då de ses som oförenliga med framförallt risker relaterade till väg 156, som utgör en farligt gods-led.

Beredning

Plan- och byggnadsnämnden tog emot en ansökan om planbesked den 9 juni 2022. Under hösten 2022 har en dialog förts med fastighetsägaren, eftersom förvaltningen bedömt användningarna skola och bostäder som oförenliga med översiktlig riskanalys för väg 156. Sökanden har beretts möjlighet att inkomma med en kompletterande riskanalys, men har landat i att istället avstå från användningarna skola och bostäder.
För området gäller Fördjupad översiktsplan för Kinna Skene Örby (2012) som anger det sökta området som "befintlig markanvändning - service/verksamhet med liten omgivningspåverkan".
På platsen gäller plan Mark 1563-927 som anger det sökta området som i första

hand kontor, men inom delar av området även handel och hantverk, i högst tre våningar. Marken runt befintliga byggnader anges i huvudsak som mark som inte får bebyggas.
Inom planområdet finns idag befintlig verksamhet på Kungsfors köpcentrum, inklusive en skola som getts tillfälligt bygglov.

Ansökan om planbesked har samrådts med kommunens miljöenhet samt med räddningstjänsten. Rådfrågade verksamheter uttalade sig över ansökan i sin helhet, inklusive alla då sökta användningar, och har lämnat följande Synpunkter:

Miljöenheten:
· Förorenad mark: Fastigheten är bedömd som riskklass 3 MIFO fas 1 i Länsstyrelsens EBH stöd. Eftersom fastigheten är klassad som 3 i EBH-stödet behöver en översiktlig markundersökning göras inom planområdet innan planändring.

· Förorenad byggnad: Miljöenheten känner inte till vad byggnaden använts som över tid, vilket innebär att det är svårt att uttala sig om byggnadernas eventuella föroreningsrisker. Beroende på tidigare användningsområde kan det finnas anledning att undersöka inomhusmiljön.

· Dagvatten: Dagvattenhanteringen behöver belysas, hur kommer den att påverkas av planförändringen, till exempel om infiltrationsytor kommer att försvinna.

· Buller och vibrationer: Den nuvarande kylanläggningen vid livsmedelsaffären skulle kunna upplevas som störande om bostäder skulle läggas i anslutning till anläggningen. Miljöenheten känner inte till om det finns fler ventilations- eller kylanläggningar som kan vara störande inom planområdet. Utifrån bulleraspekten behöver området också uppfylla kraven för skolgård och bostäder.

· Farligt gods: Viktigt att SERF tar del av den översiktliga riskanalysen rörande farligt gods på väg 156, inte minst med tanke på planområdets närhet till både järnväg och väg 156. Den översiktliga riskanalysen tyder på att bostäder, skola med mera ej är lämpligt inom området - oaktat att det finns befintlig skolverksamhet på platsen.

Södra Älvsborgs Räddningstjänstförbund:
· Ändrad användning till kontor/centrum och framförallt bostäder/skola är i detta fall högst olämpligt, med tanke på riskavståndet till farliga godsleder (väg 156 och Viskadalsbanan).

· Specifik riskutredning är en möjlighet att gå vidare - det är dock ingen garanti för att ändrad användning kommer att rekommenderas.

· Om en specifik riskutredning kommer fram till att ändrad användning kan accepteras tillkommer sannolikt kostnadsdrivande åtgärder.

Övervägande

Ansökan bedöms - om användningarna skola och bostäder utgår - vara förenlig med gällande översiktlig planering.

Planarbetet kommer utröna om förslaget innebär betydande miljöpåverkan i juridisk mening. Planarbetet kommer också att utvisa huruvida det är möjligt att genomföra processen som en ändring av befintlig plan eller ifall en ny detaljplan behöver tillkomma.
Enligt preliminär bedömning anses ansökan om planbesked i sin helhet inte vara lämplig, med hänsyn till framförallt risker relaterade till farligt gods. Genom att utesluta bostäder och annan känslig verksamhet skulle resterade delar av förslaget kunna bedömas vara lämpliga - under förutsättning att en specifik riskutredning tidigt i planarbetet kan påvisa att riskerna relaterat till farligt gods är hanterbara i förhållande till övriga användningar och inga ytterligare försvårande omständigheter tillkommer under planarbetets gång.
Planprocessen kräver preliminärt utredningar för:
· Specifik riskutredning för farligt gods
· Översiktlig markundersökning
· Dagvattenutredning
· Trafikutredning

Ett genomförande av planen kommer orsaka följande kostnader och intäkter för kommunen:
· Intäkter för planarbete.

Enligt preliminär bedömning kan planarbetet påbörjas under andra kvartalet 2023 och avslutas under andra halvåret 2024. Tidsplanen skulle eventuellt kunna förkortas beroende på i vilken form exploatören önskar driva planarbetet.

Ärendets behandling

Samhällsbyggnadsförvaltningens tjänsteskrivelse daterad 2022-11-29.

Förvaltningens förslag till beslut

Positivt planbesked beslutas för SKENE 72:1 med stöd av plan- och bygglagen (2010:900) 5 kap 2 §, för de sökta användningar som inte är bostäder eller skola.
Negativt planbesked beslutas för bostäder och skola.
Enligt plan- och byggnadsnämndens nämndplan ska planarbetet ha prioritetsklass 4 i förvaltningens arbete.

Sökande ska faktureras 15 600 kronor enligt gällande taxa.

Handlingar som ingår i beslutet:

Förslag till planbesked
Ansökan om planbesked

Dagens sammanträde

Lisa Heller, Biträdande samhällsutvecklingschef redogör för ärendet.

Ledamöternas förslag till beslut

Ordförande föreslår att plan- och byggnadsnämnden beslutar enligt samhällsbyggnadsförvaltningens förslag.

Förslaget antas.

Upplysningar

Enligt plan- och bygglagen (2010:900) 13 kap 2 § kan beslut om planbesked inte överklagas.

Expedieras till

Sökande

_____

§171 /2022 Dnr: PLAN.2021.126

KINNA 25:98 | KINNA 25:106 - Detaljplan för bostäder

Plan- och byggnadsnämndens beslut

Plan och byggnadsnämnden godkänner föreslagen etappindelning av detaljplan för Kinna 25:106.

Handlingar som ingår i beslutet:
Tjänsteutlåtande - beslut om etappindelning
Skrivelse om flytt av ledning
Hedeborg angående etappindelning 2022-11-07.pdf

Ärendet

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra byggnation av ett nytt bostadsområde med upp till 150-175 nya bostäder i form av friliggande villor och grupphus i form av kedjehus, parhus och radhus. Planområdet är beläget mellan Hede/Vallås och Örby. Ärendet gäller beslut om etappindelning av detaljplanearbetet. Detta då förutsättningarna under detaljplanearbetet förändrats främst med anledning av utredningar gällande kraftledning genom området samt arkeologiska utredningar.

Beredning

Genom fastigheten löper en elledning som ägs av Vattenfall. I diskussioner mellan kommunledning och ledningsägare framkom att ledningen inte kan grävas ned till följd av risker och driftsfrågor. Detaljplanearbetet fortsatte därefter genom att planen delades in i två delområden, ett område norr om och ett söder om ledningen där en säkerhetsmarginal på femtio meter från elledning till närmsta bostadshus iakttogs. Det fastslogs också att ur ett marknadsmässigt perspektiv bör entrén in till området inte lokaliseras under kraftledningen.
En arkeologisk utredning gjordes av hela området och i dialog med exploatör, konsult och Länsstyrelsen framkom i november 2021 att ytterligare omfattande arkeologiska utredningar skulle komma att behövas för området söder om elledningen. Norr om ledningen behövdes inga ytterligare arkeologiska utredningar. För att komma fortare fram i detaljplanearbetet påbörjades utredningar gällande dagvatten, geoteknik samt trafik för den norra delen av fastighet Kinna 25:106, under premissen om att framtida exploatering av den södra delen av fastighet Kinna 25:106, Kinna 25:17 och Kinna 25:46, i framtiden skulle kunna anslutas till den infrastruktur som planeras i denna del.

Övervägande

Planområdet behandlas naturligt som två delområden i och med att elledningen inte tillåter byggnation i närheten. Om man inte delade in området i etapper skulle en fördjupad arkeologisk utredning krävas för området söder om ledningen. Dagvattenutredning, geoteknisk utredning samt trafikutredning skulle också behöva göras om. Detta tillsammans med att planarbetet i dagsläget fortskridit så långt när det gäller utredningar kring den norra delen av planområdet skulle en försäljning och byggstart försenas med uppskattningsvis upp till två år. Processen skulle också i praktiken ändå innebära två delområden. Att successivt detaljplanera och bygga ut området över tid framstår vidare som mycket mer lämpligt sett ur ett bostadsförsörjningsperspektiv än att först efter

ett antal år kunna släppa hela antalet nya bostäder - 150-175 stycken - på en och samma gång.

Ärendets behandling

Samhällsbyggnadsförvaltningens tjänsteskrivelse daterad 2022-11-23.

Förvaltningens förslag till beslut

Plan och byggnadsnämnden godkänner föreslagen etappindelning av detaljplan för Kinna 25:106.

Handlingar som ingår i beslutet:
Tjänsteutlåtande - beslut om etappindelning
Skrivelse om flytt av ledning
Hedeborg angående etappindelning 2022-11-07.pdf

Dagens sammanträde

Andrea Sandin, Planarkitekt redogör för ärendet.

Ledamöternas förslag till beslut

Ordförande föreslår att plan- och byggnadsnämnden beslutar enligt samhällsbyggnadsförvaltningens förslag.

Förslaget antas.

Expedieras till

Exploatör

_____

§172 /2022 Dnr: ALLM PB.2022.211

- Meddelanden

Plan- och byggnadsnämndens beslut
Redovisning av inkomna meddelanden godkänns och läggs till handlingarna.

Ärendet

1. Backäckra 1:29 – Länsstyrelsens beslut 2022-11-07, dnr 42045-2022. Länsstyrelsen beslutar att avvisa överklagandena från Anders Forsberg och Birgitta Hedin. Länsstyrelsen beslutar även att upphäva det överklagade beslutet och återförvisa ärendet till nämnden för fortsatt handläggning.

2. Backa 1:3 – Länsstyrelsens beslut 2022-11-11, dnr 42762-2022. Länsstyrelsen beslutar att upphäva det överklagade beslutet och återförvisa ärendet till plan- och byggnadsnämnden.

3. Jävåsen 1:6 – Länsstyrelsens beslut 2022-11-14, dnr 21989-2022. Länsstyrelsen beslutar att avslå överklagandet.

4. Vännåkra 2:81 – Länsstyrelsens beslut 2022-11-18, dnr 33239-2022. Länsstyrelsen upphäver det överklagade beslutet och återförvisar ärendet för vidare handläggning.

5. Svenningsred 1:6 – Länsstyrelsens beslut 2022-11-18, dnr 18119-2022. Länsstyrelsen beslutar att avslå överklagandet.

6. Svenningsred 1:4 – Länsstyrelsens beslut 22-11-18, dnr 30323-2022. Länsstyrelsen avslår överklagandet.

7. Ryda 1:44 – Mark- och miljööverdomstolens beslut 2022-11-23, mål nr P 12698-22. Mark- och miljööverdomstolen ger inte prövningstillstånd. Mark- och miljödomstolens avgörande står därför fast.

Ledamöternas förslag till beslut

Ordförande föreslår att inkomna meddelande läggs till handlingarna.

Förslaget antas.

_____

§173 /2022 Dnr: ALLM PB.2022.210

- Redovisning av delegationsbeslut

Plan- och byggnadsnämndens beslut
Plan- och byggnadsnämnden godkänner redovisning av delegationsbeslut och lägger dem till handlingarna.

Ärendet

Samhällsbyggnadsförvaltningen redovisar beslut tagna på delegation enligt beslut om delegationsordning 2022-03-04 § 35/2022.

Följande delegationsbeslut redovisas för plan- och byggnadsnämnden:

Dnr	Beslut	Delegat	Beslutsdatum
BYGG.2022.641	Slutbesked	Byggnadsinspektör	2022-11-29
BYGG.2022.702	Startbesked	Byggnadsinspektör	2022-11-08
BYGG.2022.717	Startbesked	Byggnadsinspektör	2022-11-15
BYGG.2022.676	Startbesked	Byggnadsinspektör	2022-11-21
BYGG.2021.746	Slutbesked	Byggnadsinspektör	2022-11-08
BYGG.2022.184	Slutbesked	Byggnadsinspektör	2022-11-17
BYGG.2022.706	Startbesked	Byggnadsinspektör	2022-11-21
BYGG.2021.161	Slutbesked	Byggnadsinspektör	2022-11-25
BYGG.2021.875	Slutbesked	Byggnadsinspektör	2022-11-29
BYGG.2021.93	Slutbesked	Byggnadsinspektör	2022-11-22
BYGG.2019.785	Slutbesked	Byggnadsinspektör	2022-11-18
BYGG.2021.861	Interimistiskt Slutbesked	Byggnadsinspektör	2022-11-23
BYGG.2022.725	Startbesked	Byggnadsinspektör	2022-11-23
BYGG.2022.687	Startbesked	Byggnadsinspektör	2022-11-08
BYGG.2022.677	Startbesked	Byggnadsinspektör	2022-11-09
BYGG.2022.445	Startbesked	Byggnadsinspektör	2022-11-14
BYGG.2022.721	Användningsförbud	Byggnadsinspektör	2022-11-16
BYGG.2022.550	Slutbesked	Bygglovshandläggare	2022-11-24
PLAN.2022.730	Adress	Planhandläggare	2022-11-22
BYGG.2022.654	Avskrivning av ärende	Bygglovshandläggare	2022-11-24
BYGG.2022.589	Bygglov och startbesked	Byggchef	2022-11-29
BYGG.2021.516	Slutbesked	Byggnadsinspektör	2022-11-18
BYGG.2022.688	Startbesked	Byggnadsinspektör	2022-11-09
BYGG.2019.779	Slutbesked	Byggnadsinspektör	2022-11-15

PLAN.2019.341	Offertbekräftelse (ramavtal finns)	Biträdande samhällsutvecklingschef	2022-11-03
BYGG.2021.203	Slutbesked	Byggnadsinspektör	2022-11-25
BYGG.2022.612	Slutbesked	Byggnadsinspektör	2022-11-18
BYGG.2022.560	Slutbesked	Byggnadsinspektör	2022-11-22
BYGG.2022.27	Slutbesked	Byggnadsinspektör	2022-11-08
BYGG.2022.726	Rivningslov och startbesked	Byggnadsinspektör	2022-11-23
BYGG.2022.643	Bygglov	Bygglovshandläggare	2022-11-09
BYGG.2022.698	Startbesked	Byggnadsinspektör	2022-11-30
BYGG.2022.723	Användningsförbud	Byggnadsinspektör	2022-11-16
BYGG.2022.723	Upphävande av förbud mot användning	Byggnadsinspektör	2022-11-18
BYGG.2022.561	Startbesked	Byggnadsinspektör	2022-11-24
BYGG.2022.17	Slutbesked	Byggnadsinspektör	2022-11-09
BYGG.2021.187	Slutbesked	Byggnadsinspektör	2022-11-30
BYGG.2022.566	Slutbesked	Byggnadsinspektör	2022-11-22
BYGG.2021.416	Slutbesked	Byggnadsinspektör	2022-11-28
BYGG.2022.624	Startbesked	Byggnadsinspektör	2022-11-21
BYGG.2021.815	Slutbesked	Byggnadsinspektör	2022-11-15
BYGG.2020.696	Slutbesked	Byggnadsinspektör	2022-11-15
BYGG.2022.678	Startbesked	Byggnadsinspektör	2022-11-21
BYGG.2022.684	Bygglov och startbesked	Bygglovshandläggare	2022-11-18
BYGG.2021.341	Interimistiskt Slutbesked	Byggnadsinspektör	2022-11-23
BYGG.2022.705	Startbesked	Byggnadsinspektör	2022-11-08
BYGG.2018.358	Slutbesked	Byggnadsinspektör	2022-11-07
ALLM PB.2022.640	Tilldelningsbeslut		
BYGG.2022.674	Föreläggande	Byggnadsinspektör	2022-10-25
BYGG.2022.364	Startbesked	Byggnadsinspektör	2022-11-23
BYGG.2022.565	Startbesked	Byggnadsinspektör	2022-11-21
PLAN.2022.731	Adress	Planhandläggare	2022-11-22
BYGG.2022.601	Slutbesked	Byggnadsinspektör	2022-11-16
BYGG.2022.741	Startbesked	Byggnadsinspektör	2022-11-28
BYGG.2022.527	Slutbesked	Byggnadsinspektör	2022-11-10
BYGG.2022.474	Slutbesked	Byggnadsinspektör	2022-11-18
PLAN.2022.735	Adress	Planhandläggare	2022-11-23
BYGG.2022.680	Beslut om att inte ingripa	Byggnadsinspektör	2022-11-18
BYGG.2022.714	Startbesked	Byggnadsinspektör	2022-11-14
BYGG.2021.813	Slutbesked	Byggnadsinspektör	2022-11-15

BYGG.2022.677	Slutbesked	Byggnadsinspektör	2022-11-16
BYGG.2022.648	Startbesked	Byggnadsinspektör	2022-11-21
BYGG.2022.577	Bygglov och startbesked	Byggchef	2022-11-04
BYGG.2022.736	Startbesked	Byggnadsinspektör	2022-11-24
PLAN.2022.707	Adress	Planhandläggare	2022-11-07
BYGG.2022.715	Startbesked	Byggnadsinspektör	2022-11-22
PLAN.2021.639	Offertbekräftelse (ramavtal finns)	Biträdande samhällsutvecklingschef	2022-11-21
BYGG.2022.673	Startbesked	Byggnadsinspektör	2022-11-15
BYGG.2022.484	Startbesked	Byggnadsinspektör	2022-11-08
BYGG.2022.40	Slutbesked	Byggnadsinspektör	2022-11-29
BYGG.2022.724	Startbesked	Byggnadsinspektör	2022-11-30
BYGG.2022.385	Startbesked	Byggnadsinspektör	2022-11-22
PLAN.2022.732	Adress	Planhandläggare	2022-11-22
BYGG.2022.734	Startbesked	Byggnadsinspektör	2022-11-30
BYGG.2021.514	Interimistiskt Slutbesked	Byggnadsinspektör	2022-11-03
BYGG.2022.525	Bygglov	Bygglovshandläggare	2022-11-07
BYGG.2022.267	Startbesked	Byggnadsinspektör	2022-11-08
PLAN.2019.341	Offertbekräftelse (ramavtal finns)	Biträdande samhällsutvecklingschef	2022-11-07
BYGG.2021.283	Slutbesked	Byggnadsinspektör	2022-11-07
BYGG.2022.140	Slutbesked	Byggnadsinspektör	2022-11-18
BYGG.2022.426	Slutbesked	Byggnadsinspektör	2022-11-07
BYGG.2022.20	Startbesked	Byggnadsinspektör	2022-11-22
BYGG.2022.170	Slutbesked	Byggnadsinspektör	2022-11-23
BYGG.2022.513	Slutbesked	Byggnadsinspektör	2022-11-30
BYGG.2022.598	Slutbesked	Byggnadsinspektör	2022-11-21
BYGG.2021.597	Interimistiskt Slutbesked	Byggnadsinspektör	2022-11-22
PLAN.2022.703	Adress	Planhandläggare	2022-11-07
BYGG.2021.22	Interimistiskt Slutbesked	Byggnadsinspektör	2022-11-22
BYGG.2022.740	Startbesked	Byggnadsinspektör	2022-11-30
BYGG.2022.635	Bygglov och startbesked	Bygglovshandläggare	2022-11-08

Ledamöternas förslag till beslut

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

_____