

Samhällsbyggnadsnämnden

Plats och tid Stora Tjörnsalen, Kommunhuset i Skärhamn samt via Teams kl.
10:30 – 12:05

Utses att justera Rikard Larsson (S)

Justeringens plats och datum Kommunhuset i Skärhamn, den 5 juli 2021

Paragrafer 223-239

Underskrift Sekreterare

Ordförande

Justerare

Annie Frid

Lars Carlsson (M)

Rikard Larsson (S)

ANSLAG/ BEVIS

Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ Samhällsbyggnadsnämnden

Sammanträdesdatum 2021-06-30

Anslaget sätts upp 2021-07-05

Anslaget tas ner 2021-07-27

Protokollets förvaring Kommunhuset i Skärhamn

Underskrift

Annie Frid
Utdragsbestyrkande

Beslutande

Lars Carlsson (M)
Mats Johansson (L) ersätter Peter Andersson (L)
Robert Johansson (M) ersätter Jörgen Myrberg (KD)
Robert Mattsson (C)
Urban Möller (-)
Rikard Larsson (S)
Jan Berndtsson (S)
Björn Sporrang (S)
Stefan Wirtberg (S)
Cyril Esbjörnsson (TP)
Robert Berntsson (TP) ersätter Jenn Johansson (SD)

Övriga närvarande

Jeanette Lagervall (V)

Annie Frid, nämndsekreterare
Urban Nilsson, avdelningschef för byggavdelningen
Linn Sörensen-Ringi, bygglovshandläggare
Matilda Källareholm, bygglovshandläggare
Magnus Hagelberg, bygglovshandläggare
Daniel Rutgersson, detaljplanarkitekt

§§ 231-234

§ 223

Fastställande av dagordning

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden fastställer utskickad dagordning med följande ändringar:

Punkten 19. [REDACTED], Tjörns kommun - Ansökan om strandskyddsdispens för arbetsbodas utgår.

§ 224

[REDACTED], Tjörns kommun - Ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus

Dnr 2021-000333

Beslut

1. Positivt förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus meddelas.
2. Samråd med länsstyrelsen enligt 12 kap. 6 § miljöbalken ska ske innan bygglov kan ges.
3. Byggnadens grundläggning ska utföras med radonsäker konstruktion.

Upplysningar

- Vattentäkten ska utföras, så att bostadshuset försörjs med vatten av tillräcklig mängd och kvalitet. Krav på redovisning ska tas upp i kontrollplanen och ska ske innan slutbesked kan skrivas ut.
- Ansökan om bygglov ska inlämnas till samhällsbyggnadsnämnden inom två år räknat från det att förhandsbeskedet vunnit laga kraft.
- Byggnadsarbeten får inte påbörjas utan gällande bygglov och startbesked.

Sammanfattning

Ärendet avser förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus utanför detaljplan. Utredningar har genomförts och berörda sakägare och remissinstanser har blivit hörda i ärendet. Erinringar har inkommit.

Tidigare beslut

Samhällsbyggnadsnämnden 2019-01-23, § 21

Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande 2021-06-21

Ansökningshandlingar

Inkomna yttranden

Ärendet

Planförutsättningar

Aktuellt område är i kommunens översiktsplan ÖP 13 betecknat med R (område med endast generella bestämmelser).

Aktuellt område är utpekade som riksintresse för friluftsliv och som regionalt viktigt odlingslandskap.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus. Ansökan blev komplett 2021-05-09.

Allmänt

Tjörns gällande översiktsplan ÖP 13 antogs den 16 maj 2014. Översiktsplanen redovisar kommunens syn på hur den byggda miljön ska utvecklas och bevaras. Översiktsplanen är vägledande för handläggning av bland annat förhandsbesked och bygglov.

Av översiktsplanen framgår, att ny bebyggelse huvudsakligen ska uppföras inom eller i anslutning till befintliga tätorter inom detaljplanelagda områden med god tillgång till kollektivtrafik.

För bebyggelse på landsbygden utanför tätorterna gäller enligt översiktsplanen bland annat följande.

Efterfrågan på mark för bebyggelse är stor inom Tjörns kommun. Natur- och kulturmiljövärdena är höga och tillgängliga markresurser är begränsade.

Ny spridd bebyggelse på landsbygden begränsas och tillåts endast om det finns särskilda skäl. För att uppnå en långsiktigt hållbar bebyggelsestruktur gäller ett generellt detaljplanekrav för ny bebyggelse inom kommunen. Kommunen är dock positiv till viss bebyggelse på landsbygden utan krav på detaljplan. Undantag från kravet på detaljplan kan medges för:

- Bostad för generationsskifte vid bedrivande av jordbruk eller annan pågående verksamhet på fastigheten.
- Bostad för bedrivande av jordbruk eller annan pågående verksamhet på fastigheten.
- Bostad som utgör stöd för lokal bygdemiljö eller bostad där djurhållning, landskapsvård med mera är ett tydligt inslag.
- Mindre anläggning för det rörliga friluftslivets behov.

Som grundregel gäller att nya hus, tillbyggnader och ombyggnader ska anpassas till omgivande bebyggelsemiljö samt till natur- och kulturvärdena på platsen. Det innebär bland annat att nya bostadshus

på landsbygden ges traditionella lägen som naturligt kompletterar befintlig bebyggelse.

Mot bakgrund av bebyggelsestrycket och kommunens planerade utveckling av bebyggelse och service är det nödvändigt att varje enskild ansökan sätts in i sitt sammanhang. Den samlade effekten av det stora bebyggelsestrycket utanför planlagt område får därför konsekvens vid bedömning av det enskilda ärendet.

Mark- och vattenområden ska användas för det eller de ändamål, som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov (2 kap 2 § plan- och bygglagen).

Bebyggelse och byggnadsverk ska bland annat utformas och placeras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan (2 kap 6 § plan- och bygglagen).

Ett mark- och vattenområdes lämplighet för bebyggelse och byggnadsverk ska prövas genom detaljplan bland annat vid ny sammanhållen bebyggelse och vid ny enstaka byggnad, om inverkan på omgivningen blir stor, eller om det råder stor efterfrågan på området för bebyggande (4 kap 2 § plan- och bygglagen).

Specifikt för ärendet

Ansökan inkom 2021-05-09.

Det noteras, att positivt förhandsbesked tidigare meddelats enligt § 21/2019-01-23

Det noteras, att fastighetsreglering genomförts av Lantmäteriet 2018-01-08 där 1376 m² har överförts till [REDACTED] från [REDACTED]. Häggvall 1:15 är enligt lantmäteriförrättningen nu 3875 m².

Fastighetsbildningen utgör inte argument för meddelande av positivt förhandsbesked.

Sökanden har i ansökan daterad 2021-05-09 närmare redovisat skälen bakom ansökan. Enligt ansökan behövs bostadshuset för permanentbostad.

På grund av att tidigare förhandsbesked nyss gått ut har berörda remissinstanser blivit hörda i ärendet och aktuella utredningar har genomförts.

Bohusläns museum har inkommit med erinran daterad 2021-06-08 enligt följande: *Om byggnationen kan ske utan sprängning i fast berg har vi inget att invända mot ansökan. Motivering: Det finns ett nyligen utgåendet positivt förhandsbesked, den nya tomten kommer att avstyckas från en större befintlig, placeringen blir på impedimentmark och inte på öppen brukad åker. Vi är dock negativa till att sprängning troligen blir nödvändigt. Om det är så vill vi att det sker till ett minimum. Och det är ur vår synpunkt mycket vunnet om det går att justera byggnadsplaceringen så att det helt undviks. Övrigt Fastigheten ligger inte inom ett område av Riksintresse för Kulturmiljövården och utgör inte en utpekad miljö i Program för Tjörns kulturmiljöer. Tomten ligger på en högplatå cirka 200 m från stranden av "Höviksbukten". Det finns ingen känd och registrerad fornlämning inom den tänkta tomten eller dess närmaste omgivning. Enligt vårt diarium har vi inte yttrat oss över det tidigare positiva förhandsbeskedet. Undertecknad har inte besökt platsen.*

Naturskyddsföreningen har inkommit med erinran daterad 2021-06-09 enligt följande: *Föreningen anser att denna typ av byggande bidrar till spridd och osammanhängande bebyggelse i strid mot Tjörns kommuns ÖP (Översiktsplanering 2013). I ÖP står skrivet att inriktningen för landsbygden är att "spridd bebyggelse på landsbygden begränsas och tillåts endast om det finns särskilda skäl." Vi kan inte se att det föreligger några "särskilda skäl" i detta ärende. Spridd bebyggelse bidrar till en rad miljöbelastningar och försämrar kommunens möjligheter att nå flera av de miljömål man antagit - i detta fall främst målet begränsad klimatpåverkan. Att tillåta spridd bebyggelse innebär att behovet av transporter ökar och möjligheten för en fungerande och välutnyttjad kollektivtrafik försämras, vilket motarbetar ambitionerna att globalt sänka utsläppen från transportsektorn. TNF anser att det krävs detaljplan för området, om byggnation ska kunna övervägas. I detaljplanen ska ingå planering för kommunalt VA. Mot bakgrund av resonemanget ovan avstyrker vi byggande av bostadshus på fastigheten [REDACTED].*

Miljöavdelningen har inkommit med erinran daterad 2021-05-28 enligt följande: *Platsen bedöms som olämplig för byggnation på grund av höga naturvärden som skulle ta skada. Om nämnden väljer trots detta att medge ett positivt förhandsbesked så ska sökanden samråda med länsstyrelsen enligt 12 kap. 6 § miljöbalken.*

Av utredning daterad 2019-01-14 från Bengt Jonssons Brunnsborning AB framgår att nytt bostadshus kan lokaliseras på platsen med tillgång till hushållsvatten av tillräcklig mängd och kvalitet samt utan påverkan på kringliggande befintliga brunnar. Därmed konstateras att bostadshus ur VA-synpunkt kan lokaliseras till platsen.

Berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig över ansökan. Ägare till fastigheten [REDACTED] har inkommit med erinran daterad 2021-06-09 enligt följande: *Vi behöver underlag med plushöjder på mark och nockhöjd för att kunna ta ställning i frågan.*

Inkomna erinringar omfattar i huvudsak följande punkter:

- Naturvärden
- Sprängningar
- Saknar särskilda skäl enligt ÖP – krävs detaljplan
- Strider mot miljömålen
- Mer underlag i form att plushöjder och nockhöjd

Sökande har genom skrivelse daterad 2021-06-10 beretts tillfälle att kommentera inkomna erinringar. Sökanden har i skrivelse daterad 2021-06-16 kommenterat inkomna erinringar enligt följande: *Vi instämmer till fullo i vikten att ta vara på befintlig natur och har med sorg följt hur större lövskogsskogsområden i närområdet närtid har fått ge plats för bostadshus och där omfattande sprängning har förändrat landskapet. Vi känner inte riktigt igen oss i beskrivningen av den tänkta platsen för bostadshuset som mestadels utgörs av sly i nuläget. Där står också ffa flera höga tallar som idag både ger skugga och tar näring från de lövträd som vi framöver vill främja på tomten. Vi träffar gärna miljöförvaltningen och ser på platsen tillsammans då vi inte riktigt känner igen oss i beskrivningen av omgivande skog och skuggning, kanske har det missförståtts var husplaceringen är tänkt.*

Vi vill undvika sprängning i all mån det går. Om det verkligen inte går att komma runt ska det göras till ett minimum och endast för utjämning för husgrund, dränering och ev tillfartsväg (om det är nödvändigt). Vi kommer inte att göra några sådana ingrepp på någon del av det som tillhör tomten för övrigt utan bevara det som naturtomt. Vi har i dagsläget inga plushöjder på mark- och nockhöjd då ansökan rör ett förhandsbesked.

Byggavdelningens bedömning och förslag till beslut

Föreslagen lokalisering bedöms inte uppfylla kriterierna i översiktsplanen för ny bebyggelse utan krav på detaljplan.

Bostadshuset behövs inte för pågående verksamhet inom fastigheten eller i dess närmaste omgivning.

Föreslagen lokalisering av bostadshus bedöms alltför högt och dominerande i förhållande till landskapsbilden och omgivande bebyggelse. Placeringen bedöms olämplig med hänsyn till landskapsbild samt natur- och kulturvärdena på platsen. Byggavdelningen instämmer dock med sökande att exakta plushöjder och nockhöjder prövas i eventuellt bygglov.

Föreslagen lokalisering av bostadshus bedöms stå i strid mot översiktsplanens krav på att ny bebyggelse utanför detaljplan ska lokaliseras som en naturlig komplettering till befintlig bebyggelse utan onödiga ingrepp i terrängen.

Inom området bedöms råda stor efterfrågan på mark för bebyggande. Inom sådant område ska prövning ske med detaljplan. Det bedöms i detta fall inte finnas skäl att medge undantag från kravet på detaljplan.

Om förhandsbesked ändå ges bör det villkoras med följande:

- Samråd med länsstyrelsen enligt 12 kap. 6 § miljöbalken ska ske innan bygglov kan ges.
- Byggnadens konstruktion ska utföras radonsäker.

Kraven i 2 kap 2 och 6 §§ samt 4 kap 2 § plan- och bygglagen bedöms inte uppfyllas.

Förutsättningarna i 9 kap 31 § plan- och bygglagen för att meddela positivt förhandsbesked bedöms inte uppfyllas.

Ansökan föreslås avslås.

Samhällsbyggnadsnämndens bedömning

Samhällsbyggnadsnämnden gör en annan bedömning än förvaltningen.

Samhällsbyggnadsnämnden noterar att positivt förhandsbesked tidigare meddelats enligt § 21/2019-01-23.

Föreslaget bostadshus bedöms vara anpassat till landskapsbild och omgivande bebyggelsemiljö på ett godtagbart sätt. Plushöjder och nockhöjder prövas i bygglovsskedet.

Föreslagen lokalisering av bostadshus bedöms uppfylla översiktsplanens krav på att ny bebyggelse utanför detaljplan ska lokaliseras som en naturlig komplettering till befintlig bebyggelse utan onödiga ingrepp i terrängen.

Föreslagen lokalisering bedöms inte medföra betydande olägenhet för omgivningen.

Aktuell plats bedöms lämplig att ta i anspråk för bebyggelse.

Undantag från kravet på detaljplan bedöms kunna medges.

Kraven i 2 kap 2, 5, 6 och 9 §§ samt 4 kap 2 § plan- och bygglagen bedöms uppfyllas.

Förutsättningarna i 9 kap 31 § plan- och bygglagen för meddelande av positivt förhandsbesked bedöms uppfyllas.

Det noteras att positivt förhandsbesked villkoras med att samråd med länsstyrelsen ska ske enligt 12 kap. 6 § miljöbalken innan bygglov kan ges samt att byggnadens konstruktion ska utföras radonsäkert.

Förslag till beslut på sammanträdet

Urban Möller (-) föreslår att samhällsbyggnadsnämnden ska bifalla förvaltningens förslag till beslut.

Jan Berndtsson (S) och Mats Johansson (L) föreslår utifrån nämndens bedömning att samhällsbyggnadsnämnden ska meddela positivt förhandsbesked.

Beslutsgång

Ordförande ställer förslagen mot varandra och Jan Berndtssons (S) och Mats Johanssons (L) förslag väljs.

Beslutet skickas till

[Redacted]

Delges:

[Redacted]

Beslutet kan överklagas hos länsstyrelsen, se bilagd skrivelse.

§ 225

**██████████, Tjörns kommun - Ansökan om förhandsbesked
för nybyggnad av tre enbostadshus**

Dnr 2021-000280

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden avslår ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av tre stycken enbostadshus.

Sammanfattning

Ärendet avser förhandsbesked för nybyggnad av tre enbostadshus utanför detaljplan. Föreslagen lokalisering bedöms inte uppfylla kriterierna i översiktsplanen för ny bebyggelse utan krav på detaljplan.

Tidigare beslut

Samhällsbyggnadsnämnden 2014-03-04, § 53

Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande 2021-06-21
Ansökningshandlingar

Ärendet

Planförutsättningar

Aktuell plats är belägen utanför detaljplan och i kommunens översiktsplan (ÖP 13) har platsen redovisats som R - område med endast generella bestämmelser.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av tre stycken enbostadshus (varav två fritidshus). Ansökan är inte komplett.

Allmänt

Tjörns gällande översiktsplan ÖP 13 antogs den 16 maj 2014. Översiktsplanen redovisar kommunens syn på hur den byggda miljön ska utvecklas och bevaras. Översiktsplanen är vägledande för handläggning av bland annat förhandsbesked och bygglov.

Av översiktsplanen framgår, att ny bebyggelse huvudsakligen ska uppföras inom eller i anslutning till befintliga tätorter inom detaljplanelagda områden med god tillgång till kollektivtrafik.

För bebyggelse på landsbygden utanför tätorterna gäller enligt översiktsplanen bland annat följande.

Efterfrågan på mark för bebyggelse är stor inom Tjörns kommun. Natur- och kulturmiljövärdena är höga och tillgängliga markresurser är begränsade.

Ny spridd bebyggelse på landsbygden begränsas och tillåts endast om det finns särskilda skäl. För att uppnå en långsiktig hållbar bebyggelsestruktur gäller ett generellt detaljplanekrav för ny bebyggelse inom kommunen. Kommunen är dock positiv till viss bebyggelse på landsbygden utan krav på detaljplan. Undantag från kravet på detaljplan kan medges för:

- Bostad för generationsskifte vid bedrivande av jordbruk eller annan pågående verksamhet på fastigheten.
- Bostad för bedrivande av jordbruk eller annan pågående verksamhet på fastigheten.
- Bostad som utgör stöd för lokal bygdemiljö eller bostad där djurhållning, landskapsvård med mera är ett tydligt inslag.
- Mindre anläggning för det rörliga friluftslivets behov.

Som grundregel gäller att nya hus, tillbyggnader och ombyggnader ska anpassas till omgivande bebyggelsemiljö samt till natur- och kulturvärdena på platsen. Det innebär bland annat att nya bostadshus på landsbygden ges traditionella lägen som naturligt kompletterar befintlig bebyggelse.

Mot bakgrund av bebyggelsestrycket och kommunens planerade utveckling av bebyggelse och service är det nödvändigt att varje enskild ansökan sätts in i sitt sammanhang. Den samlade effekten av det stora bebyggelsestrycket utanför planlagt område får därför konsekvens vid bedömning av det enskilda ärendet.

Mark- och vattenområden ska användas för det eller de ändamål, som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov (*2 kap 2 § plan- och bygglagen*).

Bebyggelse och byggnadsverk ska lokaliseras till mark som är lämplig med hänsyn till bland annat hälsa och säkerhet, möjligheter att ordna trafik, vattenförsörjning, avlopp, avfallshantering och samhällsservice

samt risken för olyckor, översvämning och erosion. Lokaliseringen ska också vara lämplig med hänsyn till energiförsörjning och energihushållning (2 kap 5 § plan- och bygglagen).

Bebyggelse och byggnadsverk ska bland annat utformas och placeras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan (2 kap 6 § plan- och bygglagen).

Bebyggelse och byggnadsverk får inte lokaliseras, placeras eller utformas så att de eller deras avsedda användning medför fara eller betydande olägenhet för omgivningen (2 kap 9 § plan- och bygglagen).

Ett mark- och vattenområdes lämplighet för bebyggelse och byggnadsverk ska prövas genom detaljplan bland annat vid ny sammanhållen bebyggelse och vid ny enstaka byggnad, om inverkan på omgivningen blir stor, eller om det råder stor efterfrågan på området för bebyggande (4 kap 2 § plan- och bygglagen).

Specifikt för ärendet

Ansökan inkom 2021-04-20.

Det noteras, att positivt förhandsbesked tidigare meddelats enligt § 53/2014-03-04

Sökanden har i skrivelse daterad 2021-06-02 närmare redovisat skälen bakom ansökan. Enligt ansökan behövs de två fritidshusen för sökandes barn som sommarhus och permanentbostadshuset för sökande själv.

Byggavdelningens bedömning och förslag till beslut

Föreslagen lokalisering bedöms inte uppfylla kriterierna i översiktsplanen för ny bebyggelse utan krav på detaljplan.

Bostadshuset behövs inte för pågående verksamhet inom fastigheten eller i dess närmaste omgivning.

Inom området bedöms råda stor efterfrågan på mark för bebyggande. Inom sådant område ska prövning ske med detaljplan. Det bedöms i detta fall inte finnas skäl att medge undantag från kravet på detaljplan.

Kraven i 4 kap 2 § plan- och bygglagen bedöms inte uppfyllas.

Förutsättningarna i 9 kap 31 § plan- och bygglagen för att meddela positivt förhandsbesked bedöms inte uppfyllas.

Ansökan föreslås avslås.

Förslag till beslut på sammanträdet

Cyril Esbjörnsson (TP), Mats Johansson (L), Urban Möller (-) och Robert Mattsson (C) instämmer i byggavdelningens bedömning och föreslår att samhällsbyggnadsnämnden ska bifalla förvaltningens förslag till beslut.

Beslutet skickas till


Beslutet kan överklagas hos länsstyrelsen, se bilagd skrivelse.

§ 226

**[REDACTED], Tjörns kommun - Förhandsbesked för
nybyggnad av enbostadshus**

Dnr 2021-000362

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden återremitterar ärendet till förvaltningen för vidare handläggning där sökande ges möjlighet att inkomma med förslag på alternativ placering.

Sammanfattning

Ärendet avser förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus utanför detaljplan. Föreslagen lokalisering bedöms inte uppfylla kriterierna i översiktsplanen för ny bebyggelse utan krav på detaljplan.

Samhällsbyggnadsnämnden bedömer att sökande ges möjlighet att inkomma med förslag på alternativ placering och återremitterar ärendet för vidare handläggning.

Tidigare beslut

Samhällsbyggnadsnämnden 2020-08-26, § 219

Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande 2021-06-21

Ansökningshandlingar

Förslag till beslut på sammanträdet

Lars Carlsson (M) föreslår att samhällsbyggnadsnämnden ska återremittera ärendet till förvaltningen för vidare handläggning där sökande ges möjlighet att inkomma med förslag på alternativ placering.

Beslutet skickas till

Byggavdelningen

§ 227

[REDACTED], Tjörns kommun - Ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus

Dnr 2021-000332

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden återremitterar ärendet till förvaltningen för vidare handläggning enligt följande punkter:

- Sökanden ombeds inkomma med en redovisning av höjdsättning på den blivande vägen,
- Sökanden ombeds inkomma med ett gestaltungsförslag,
- Berörda sakägare och remissinstanser hörs.

Sammanfattning

Ärendet avser förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus utanför detaljplan. Föreslagen lokalisering bedöms av förvaltningen inte uppfylla kriterierna i översiktsplanen för ny bebyggelse utan krav på detaljplan.

Nämnden bedömer att ärendet bör utredas vidare och återremitterar ärendet till förvaltningen för vidare handläggning.

Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande 2021-06-11
Ansökningshandlingar

Förslag till beslut på sammanträdet

Lars Carlsson (M) föreslår att samhällsbyggnadsnämnden ska återremittera ärendet till förvaltningen för vidare handläggning enligt följande punkter:

- Sökanden ombeds inkomma med en redovisning av höjdsättning på den blivande vägen,
- Sökanden ombeds inkomma med ett gestaltungsförslag,
- Berörda sakägare och remissinstanser hörs.

Jan Berndtsson (S) och Robert Mattsson (C) tillstyrker Lars Carlssons förslag.

Urban Möller (-) och Mats Johansson (L) föreslår att samhällsbyggnadsnämnden ska bifalla förvaltningens förslag om avslag.

Beslutsgång

Ordförande ställer förslagen mot varandra och finner att förslaget om återremiss väljs.

Beslutet skickas till

Byggavdelningen

§ 228

[REDACTED] Tjörns kommun - Ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus

Dnr 2021-000335

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden återremitterar ärendet till förvaltningen för vidare handläggning och för att höra berörda sakägare och remissinstanser.

Sammanfattning

Ärendet avser förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus utanför detaljplan. Föreslagen lokalisering bedöms inte uppfylla kriterierna i översiktsplanen för ny bebyggelse utan krav på detaljplan. Byggavdelningen föreslår avslag.

Samhällsbyggnadsnämnden är positiv till ansökan och återremitterar ärendet till förvaltningen för att gå vidare i handläggningen.

Tidigare beslut

Samhällsbyggnadsnämnden genom byggavdelningens delegationer 2008-05-02, § 145

Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande 2021-06-16
Ansökningshandlingar

Förslag till beslut på sammanträdet

Urban Möller (-) och Robert Mattsson (C) instämmer i byggavdelningens bedömning och föreslår att samhällsbyggnadsnämnden ska bifalla förvaltningens förslag till beslut.

Mats Johansson (L) är gör en annan bedömning än byggavdelningen och föreslår att samhällsbyggnadsnämnden ska återremittera ärendet till förvaltningen för vidare handläggning och för att höra berörda sakägare och remissinstanser.

Beslutsgång

Ordförande ställer förslagen mot varandra och Mats Johanssons (L) förslag väljs.

Beslutet skickas till

Byggavdelningen

§ 229

**[REDACTED], Tjörns kommun - Ansökan om bygglov
för tillbyggnad av förrådsbyggnad/kontor**

Dnr 2021-000263

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden återremitterar ärendet till byggavdelningen för vidare handläggning enligt följande punkter:

- Berörda sakägare och remissinstanser hörs
- Sökande uppmanas att anlita bergsakkunnig för att få en bedömning och eventuellt förslag på hur berget bakom byggnaden kan säkras.

Sammanfattning

Ärendet avser bygglov för tillbyggnad av kontor/förråd inom detaljplan. Ansökan avviker från gällande detaljplan.

Samhällsbyggnadsnämnden gör en annan bedömning än förvaltningen och återremitterar ärendet för vidare handläggning av ärendet.

Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande 2021-06-21

Ansökningshandlingar

Förslag till beslut på sammanträdet

Cyril Esbjörnsson (TP), Mats Johansson (L) och Jan Berndtsson (S) gör en annan bedömning än förvaltningen och föreslår att samhällsbyggnadsnämnden ska återremittera ärendet till byggavdelningen för vidare handläggning enligt följande punkter:

- Berörda sakägare och remissinstanser hörs
- Sökande uppmanas att anlita bergsakkunnig för att få en bedömning och eventuellt förslag på hur berget bakom byggnaden kan säkras.

Urban Möller (-) instämmer i byggavdelningens bedömning och föreslår att samhällsbyggnadsnämnden ska bifalla förvaltningens förslag till beslut.

Beslutsgång

Ordförande ställer förslagen mot varandra och Cyril Esbjörnsson (TP) med fleras förslag väljs.

Beslutet skickas till

Byggavdelningen

§ 230

[REDACTED], Tjörns kommun - Anmälan om rivning av byggnad samt ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus (ersättningshus)

Dnr 2021-000025

Beslut

1. Samhällsbyggnadsnämnden beviljar bygglov.
2. Som kontrollansvarig godkänns Börje Johannisson.

Upplysningar

- Byggnadsarbetena får påbörjas tidigast 4 veckor efter att detta beslut kungjorts i Post- och inrikes tidningar. Information om vilket datum, som gäller i detta ärende finns att hämta på poit.bolagsverket.se.
- Tekniskt samråd ska hållas innan byggstart. Tid för tekniskt samråd bokas hos byggavdelningens expedition (0304-601140/0304-601142).
- Byggnadsarbeten får inte påbörjas förrän startbesked meddelats.
- Bygglov upphör att gälla om åtgärden inte påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från den dag beslutet vann laga kraft.
- Fastigheten ligger inom Stigfjordens naturreservat, dispens kan krävas av länsstyrelsen.

Sammanfattning

Ärendet avser bygglov för ersättningsbyggnad/nybyggnad av enbostadshus utanför detaljplan.

Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande 2021-06-21

Ansökningshandlingar

Inkomna yttranden

Ärendet

Planföresättningar

Aktuell plats är belägen utanför detaljplan och i kommunens översiktsplan (ÖP 13) har platsen redovisats som R7 – område med stora kulturmiljövärden.

Aktuell plats har i kommunens kulturmiljöprogram utpekats som ett område med särskilt höga kulturhistoriska värden.

Aktuell plats ligger inom Stigfjordens naturreservat, är utpekad som riksintresse för friluftsliv och naturvård samt är utpekad som regionalt viktigt odlingslandskap.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser anmälan för rivning av befintligt bostadshus/ekonomibyggnad samt bygglov för ersättningsbyggnad/nybyggnad enbostadshus med en byggnadsarea på 230 m². Starbesked för rivningsanmälan hanteras vid tekniskt samråd.

Ansökan blev komplett 2021-04-30.

I bygglovsfasen ska redovisas att utförandet av vattentäkten uppfyller kraven på vatten av tillräcklig mängd och kvalitet. Sådant intyg kommer att krävas inom ramen för byggprocessen i kontrollplanen innan slutbesked kan skrivas ut. Det kan exempelvis bli fråga om djupare borrhning, annan position av borrhål eller installation av visst filter. Att det finns möjlighet att erhålla vatten av tillräcklig mängd och kvalitet har redan utretts.

Berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig över ansökan. Någon erinran har inte inkommit.

Fastigheten ligger inom Stigfjordens naturreservat, eventuella tillstånd söks hos länsstyrelsen.

Mark- och vattenområden ska användas för det eller de ändamål, som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov (2 kap 2 § plan- och bygglagen).

Bebyggelse och byggnadsverk ska lokaliseras till mark som är lämplig med hänsyn till bland annat hälsa och säkerhet, möjligheter att ordna trafik, vattenförsörjning, avlopp, avfallshantering och samhällsservice samt risken för olyckor, översvämning och erosion. Lokaliseringen ska också vara lämplig med hänsyn till energiförsörjning och *energihushållning* (2 kap 5 § plan- och bygglagen).

Bebyggelse och byggnadsverk ska bland annat utformas och placeras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan. Vidare ska bebyggelseområdets särskilda historiska,

kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden skyddas. Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas (2 kap 6 § plan- och bygglagen).

Bebyggelse och byggnadsverk får inte lokaliseras, placeras eller utformas så att de eller deras avsedda användning medför fara eller betydande olägenhet för omgivningen (2 kap 9 § plan- och bygglagen).

Ett mark- och vattenområdes lämplighet för bebyggelse och byggnadsverk ska prövas genom detaljplan bland annat vid ny sammanhållen bebyggelse och vid ny enstaka byggnad, om inverkan på omgivningen blir stor, eller om det råder stor efterfrågan på området för bebyggande (4 kap 2 § plan- och bygglagen).

En byggnad ska ha en god form-, färg och materialverkan (8 kap 1 § plan- och bygglagen).

En byggnad som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt får inte förvanskas. Detta ska även tillämpas på bland annat bebyggelseområden (8 kap 13 § plan- och bygglagen).

Ändring av byggnad och flyttning av en byggnad ska utföras varsamt så att man tar hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och tar till vara byggnadens tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden (8 kap 17 § plan- och bygglagen).

Byggavdelningens bedömning och förslag till beslut

Föreslagen ersättningsbyggnad bedöms kunna prövas direkt i bygglov utan krav på detaljplan.

Befintlig byggnad bedöms ha ett kulturhistoriskt värde och omgivande bebyggelsemiljö har i kommunens kulturmiljöprogram utpekats som ett område med särskilt höga kulturhistoriska värden. Då byggnaden ska återuppföras på befintlig grund och i stora drag samma volymer som befintlig byggnad bedöms föreslaget ersättningshus vara anpassat till omgivande bebyggelsemiljö på ett godtagbart sätt.

Föreslaget ersättningshus bedöms uppfylla kravet på god form-, färg och materialverkan.

Föreslaget ersättningshus bedöms inte medföra betydande olägenhet för omgivningen.

Föreslaget ersättningshus bedöms vara i överensstämmelse med riktlinjerna i den översiktliga planeringen.

Kraven i 2 kap 2, 5, 6 och 9 §§, 4 kap 2 § samt 8 kap 1, 13 och 17 §§ plan- och bygglagen bedöms uppfyllas.

Förutsättningarna i 9 kap 31 och 31 a §§ plan- och bygglagen för beviljande av bygglov utanför detaljplan bedöms uppfyllas.

Bygglov föreslås beviljas.

Förslag till beslut på sammanträdet

Cyril Esbjörnsson (TP), Urban Möller (-), Robert Mattsson (C) och Rikard Larsson (S) instämmer i byggavdelningens bedömning och föreslår att samhällsbyggnadsnämnden ska bifalla förvaltningens förslag till beslut.

Beslutet skickas till


§ 231

[REDACTED], Tjörns kommun - Ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus samt rivning samt installation av eldstad samt mur och plank

Dnr 2021-000264

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden återremitterar ärendet till förvaltningen för vidare handläggning enligt följande punkter:

- Sökande ges möjligheten att inkomma med ett reviderat förslag där byggnadens area anpassas till gällande detaljplan.
- Berörda sakägare och remissinstanser hörs.

Reservation

Urban Möller (-) reserverar sig till förmån för förvaltningens förslag.

Sammanfattning

Ärendet avser bygglov för nybyggnad av enbostadshus samt rivning samt installation av eldstad samt mur och plank inom detaljplan. Ansökan avviker från gällande detaljplan.

Samhällsbyggnadsnämnden gör en annan bedömning än byggavdelningen och återremitterar ärendet för vidare handläggning.

Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande 2021-06-16
Ansökningshandlingar

Förslag till beslut på sammanträdet

Robert Mattsson (C) föreslår att samhällsbyggnadsnämnden ska återremittera ärendet till förvaltningen för vidare handläggning enligt följande punkter:

- Sökande ges möjligheten att inkomma med ett reviderat förslag där byggnadens area anpassas till gällande detaljplan.
- Berörda sakägare och remissinstanser hörs.

Urban Möller (-) och Jan Berndtsson (S) instämmer i byggavdelningens bedömning och föreslår att samhällsbyggnadsnämnden ska bifalla förvaltningens förslag till beslut.

Beslutsgång

Ordförande ställer förslagen mot varandra och Robert Mattssons (C) förslag väljs.

Beslutet skickas till

Byggavdelningen

§ 232

Tjörns kommun - Bygglov för tillbyggnad av enbostadshus samt installation av eldstad

Dnr 2021-000211

Beslut

1. Bygglov för tillbyggnad av enbostadshus samt installation av eldstad beviljas.
2. Som kontrollansvarig utses Johnny Aronsson.

Upplysningar

- Byggnadsarbetena får påbörjas tidigast 4 veckor efter att detta beslut kungjorts i Post- och inrikes tidningar. Information om vilket datum som gäller i detta ärende finns att hämta på hemsidan Post- och Inrikes tidningar.
- Tekniskt samråd ska hållas innan byggstart. Tid för tekniskt samråd bokas hos byggavdelningens expedition (0304-601140/ 0304-601142).
- Byggnadsarbeten får inte påbörjas förrän startbesked meddelats.
- Berörd byggnadsdel får inte tas i bruk förrän slutbesked meddelats.
- Bygglov upphör att gälla om åtgärden inte påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från den dag beslutet vann laga kraft.

Sammanfattning

Ärendet avser bygglov för tillbyggnad av enbostadshus samt installation av eldstad utanför detaljplan. Erinringar har inkommit.

Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande 2021-06-16
Ansökningshandlingar
Inkomna yttranden

Ärendet

Planförutsättningar

Aktuell plats är belägen utanför detaljplan och i kommunens översiktsplan (ÖP 13) har platsen redovisats som R6 – område med stora naturvärden.

Aktuell plats är utpekad som regionalt värdefullt odlingslandskap.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser bygglov för tillbyggnad av enbostadshus samt installation av eldstad med en byggnadsarea på 78 m². Tillbyggnaden innebär också att taket på befintlig byggnad höjs samt att byggnaden genomgår omfattande fasadändringar.

Ansökan blev komplett 2021-05-05.

Berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig över ansökan.

Bohusläns museum har lämnat följande erinran daterad 2021-04-27:

Vi är negativa till förslaget. Det är inte utformningen i sig utan att tillbyggnaden får en så stor volym i förhållande till ursprungshuset. Eftersom tomten skulle kunna medge det är det kanske bättre att bygga ett nytt hus i ett plan och att låta det befintliga huset få finnas kvar. Det skulle då bättre efterlikna Tjörns traditionella ofta småskaliga jordbruksbebyggelse och sättet att i äldre tider utöka en gårdsbebyggelse. Om förslaget ändå kommer tillstånd tycker vi att fönstren bör göras av trä med riktiga, genomgående spröjs. De bör få en kulör som kontrasterar mot fasaderna i övrigt jämför vår affisch "Färgtraditioner i Bohuslän" och taket beläggas med lertegel.

Fastigheten ligger inte inom Kulturmiljövärdens Riksintresse Säby eller motsvarande miljö i Kulturmiljöprogrammet för Tjörn men väldigt nära, bara några hundra meter från deras nordgräns. Den finns inte heller inom den del av gårdarna Brok som avgränsats som en Övrig Kulturhistorisk Lämning L1968:9460. Underlag: ansökningsblanketter, ritningar, daterade 2021-03-15 samt foton. Det finns en ålderdomlig källare under den östra delen av ursprungshuset.

Sökande har i skrivelse daterad 2021-05-05 kommenterat inkomna erinringar enligt följande: *Vår avsikt är att bygga enligt Bohuslänsk tradition vad gäller färgval, tegel och genomgående spröjs. Det är bland annat mycket viktigt för oss att bevåra den gamla stengrunden och den gamla källaren.*

Sökande har enligt granskningsyttrande från byggavdelningen daterad 2021-05-07 beretts tillfälle att omarbeta ansökan. Omarbetat förslag har inte inkommit.

Bebyggelse och byggnadsverk ska bland annat utformas och placeras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan. Vidare ska bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden skyddas. Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas (2 kap 6 § plan- och bygglagen).

Bebyggelse och byggnadsverk får inte lokaliseras, placeras eller utformas så att de eller deras avsedda användning medför fara eller betydande olägenhet för omgivningen (2 kap 9 § plan- och bygglagen).

En byggnad ska ha en god form-, färg och materialverkan (8 kap 1 § plan- och bygglagen).

En byggnad som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt får inte förvanskas. Detta ska även tillämpas på bland annat bebyggelseområden (8 kap 13 § plan- och bygglagen).

Ändring av byggnad och flyttning av en byggnad ska utföras varsamt så att man tar hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och tar till vara byggnadens tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden (8 kap 17 § plan- och bygglagen).

Byggavdelningens bedömning och förslag till beslut

Befintligt bostadshus bedöms ha ett kulturhistoriskt värde varför Bohusläns museum hörts i ärendet. Byggavdelning instämmer i Bohusläns museums yttrande att tillbyggnaden blir för stor i förhållande till ursprungshuset. Byggavdelningen delar inte museets inställning att det bör byggas ett nytt bostadshus intill det gamla med mindre än att detta prövas i ett förhandsbesked eller bygglov.

Trots att aktuell fastighet inte ingår i något utpekad område för kulturmiljö får bebyggelsen anses ha ett kulturhistorisk värde. Därför kan flera riktlinjer som gäller generellt för Tjörns kulturmiljöer appliceras på [REDACTED] så som att: Bostadshus, förråd och ladugårdar av kulturhistoriskt intresse respekteras vad gäller byggnadens och byggnadsdetaljernas proportioner, materialval, färgsättning samt utformning och placering av fönster, dörrar, snickerier och verandor.

Särskild omsorg visas det enskilda husets karaktärsdrag vid ändring och renovering. Historisering av bostadshus/byggnader ska undvikas.

Tillbyggnader, takkupor, balkonger, altaner och andra påtagliga förändringar prövas individuellt efter den enskilda byggnadens kulturhistoriska värde och förutsättningar. De utförs då på en mindre framträdande del av huset och i ett utförande som tar hänsyn till den enskilda byggnadens arkitektur och karaktär samt omkringliggande topografi och bebyggelse.

Föreslagen om- och tillbyggnad utförs på en framträdande del av huset och kan varken anses respektera befintlig byggnads proportioner eller karaktärsdrag. Föreslagen om- och tillbyggnad bedöms därmed inte vara anpassad till det egna huset på ett godtagbart sätt enligt varken 2 kap 6 § eller 8 kap 17 § plan- och bygglagen.

Byggnaden representerar en tidigare vanlig byggnadskategori eller konstruktion som nu har blivit sällsynt och då viktiga karaktärsdrag går förlorade vid ändringarna bedöms åtgärderna strida mot förvanskningförbudet enligt 8 kap 13 plan- och bygglagen.

Kraven i 2 kap 6 § samt 8 kap 13 och 17 §§ plan- och bygglagen bedöms inte uppfyllas.

Förutsättningarna i 9 kap 31 och 31 a §§ plan- och bygglagen för beviljande av bygglov bedöms inte uppfyllas.

Ansökan föreslås avslås.

Samhällsbyggnadsnämndens bedömning

Samhällsbyggnadsnämnden gör en annan bedömning än förvaltningen.

Aktuell fastighet ingår inte i utpekat område för kulturmiljö. Föreslagen tillbyggnad bedöms utföras varsamt och med hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och byggnadens tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden.

Föreslagen tillbyggnad bedöms vara anpassad till det egna huset och till omgivande bebyggelsemiljö på ett godtagbart sätt.

Föreslagen tillbyggnad bedöms uppfylla kravet på god form-, färg och materialverkan.

Föreslagen tillbyggnad bedöms inte medföra betydande olägenhet för omgivningen.

Kraven i 2 kap 6 och 9 §§, samt 8 kap 1, 13 och 17 §§ plan- och bygglagen bedöms uppfyllas.

Förutsättningarna i 9 kap 31 och 31 a §§ plan- och bygglagen för beviljande av bygglov utanför detaljplan bedöms uppfyllas.

Förslag till beslut på sammanträdet

Rikard Larsson (S) och Cyril Esbjörnsson (TP) föreslår utifrån nämndens bedömning att samhällsbyggnadsnämnden ska besluta att:

1. Bygglov för tillbyggnad av enbostadshus samt installation av eldstad beviljas.
2. Som kontrollansvarig utses Johnny Aronsson.

Beslutet skickas till


§ 233

**Återremitterat ärende: [REDACTED], Tjörns kommun -
Ansökan om bygglov för tillbyggnad av enbostadshus
samt installation av eldstad**

Dnr 2021-000133

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar om anstånd för avgörandet av ansökan om bygglov för tillbyggnad av enbostadshus samt installation av eldstad.

Upplysningar

Installation av eldstad kan hanteras i en anmälan till samhällsbyggnadsnämnden.

Sammanfattning

Ärendet avser bygglov för tillbyggnad av enbostadshus samt installation av eldstad inom detaljplan. Då en detaljplan för området är under framtagande, är det nu fråga om anstånd för avgörandet gällande aktuell bygglovsansökan eftersom det bedöms olämpligt att ta ett beslut om bygglov innan pågående detaljplanearbete för området är färdigt. Samhällsbyggnadsnämnden återremitterade 2021-06-09 ärendet till förvaltningen för att undersöka möjligheterna till beviljat bygglov redan nu utifrån den kommande detaljplanens krav. Därefter är ärendet åter aktuellt.

Tidigare beslut

Samhällsbyggnadsnämnden 2021-06-09, § 215

Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande 2021-06-01

Ansökningshandlingar

Inkomna yttranden

Ärendet

Planförutsättningar

För fastigheten gäller avstyckningsplan Hemmanet Hövik No 3.

För aktuellt område pågår arbete att ta fram en ny detaljplan – Hövik 3:23 m.fl. I vilken [REDACTED] är en del. Detaljplanearbetet beräknas vara klart under 2022 års första hälft.

Aktuellt område har i kommunens kulturmiljöprogram utpekats som ett område med särskilt höga kulturhistoriska värden

Ärendebeskrivning

Ansökan avser bygglov för tillbyggnad av enbostadshus samt installation av eldstad med en tillkommande bruttoarea på 48,3 m². Ansökan blev komplett 2021-04-22.

Berörda sakägare och remissinstanser har beretts möjlighet att yttra sig i ärendet.

Planavdelningen har inkommit med erinran i skrivelse daterad 2021-05-26. Av skrivelsen framgår i huvudsak att:

- För gamla Höviksnäs pågår arbete att ta fram en ny detaljplan – Hövik 3:23 m.fl. I vilken [REDACTED] är en del. Detaljplanen har varit på samråd och planavdelningen arbetar sedan januari med att ta fram granskningshandlingar.
- För den aktuella fastigheten föreslogs i huvudsak generella varsamhets- och utformningsbestämmelser med vissa tillägg att gälla samt att reglera byggrätten procentuellt utifrån den byggnad som finns redovisat i grundkartan.
- Då det förmodas vara en procentuell ökning av byggnaden som kan komma att regleras enligt den nya planen bedöms det olämpligt att medge tillbyggnader inom det aktuella området under pågående planarbete.

Inkomna yttranden samt byggavdelningens förslag till beslut har kommunicerats med sökanden. Sökande har i skrivelse ankomststämplat 2021-05-31 bemött förvaltningens förslag till beslut. Skrivelsen omfattar i huvudsak följande punkter:

- Arbetet med att ta fram en detaljplan för det aktuella området har pågått sedan 2015.
- Sökande har för avsikt att anpassa byggnaden för att kunna bosätta sig permanent i bostadshuset.

Efter samhällsbyggnadsnämndens beslut om att återremittera ärendet till förvaltningen har förvaltningen undersökt möjligheten att bevilja bygglov redan nu i linje med den pågående detaljplanen samt att ändra i detaljplanen för den aktuella fastigheten så att framtida utbyggnader inte är möjliga.

Planavdelningen har inkommit skrivelse daterad 2021-06-22:

- För gamla Höviksnäs pågår arbete att ta fram en ny detaljplan – Hövik 3:23 m.fl. I vilken [REDACTED] är en del. Detaljplanen har varit på samråd och planavdelningen arbetar sedan januari med att ta fram granskningshandlingar. Planen är i nuläget i stort sätt redo att skickas på granskning.
- För den aktuella fastigheten föreslogs i huvudsak generella varsamhets- och utformningsbestämmelser med vissa tillägg att gälla samt att reglera byggrätten procentuellt utifrån den byggnad som finns redovisat i grundkartan. Bygglovet som det ser ut i dagsläget strider delvis i fråga om höjning av väggliov mot planens syfte om bevarande och varsamhet.
- Bygglovet som förslag avviker från planförslagets reglering av byggnadshöjd och tillåtna yta för tillbyggnad. Detaljplanen kommer pröva möjligheten att bygga på 20cm på höjd där så anses lämpligt samt en tillbyggnadsmöjlighet som procentuellt förhåller sig till grundkartan: mellan 10-15 %. Förslaget i bygglovet har en höjning om 70cm samt en ökning i yta om 18 %. Ett beviljat bygglov enligt ansökan kommer resultera i att [REDACTED] möjliggjorts en ombyggnad mer omfattande än vad som i planen kommer medges för övriga fastighetsägare.
- Flera andra fastighetsägare inom planområdet har ställt fråga om möjligheter till genomförande av utbyggnader/förhöjningar/markreglering under pågående plan. Svaret har kontinuerligt varit att mindre bygglov eller åtgärder kan vara lämpligt men att större frågor hanteras efter att detaljplanen vunnit laga kraft.
- Att lämna bygglov av denna omfattning under pågående plan kan medföra minskat förtroende för samhällsbyggnadsförvaltningen i kontakt med fastighetsägare.

Sökande har i skrivelse ankomststämplat 2021-06-22 framför följande:

Vi ser mycket positivt till att få beviljat bygglov redan nu och att ändra i detaljplanen för vår fastighet enligt beslut 2021-06-09.

Vi har behov att renovera och göra ett tillgänglighetsanpassat och funktionellt boende, så vi kan flytta in och bosätta oss permanent på Tjörn. Ombyggnaden följer den nya detaljplanens syften genom att dom tillägg som görs underordnar sig huvudvolymen samtidigt som dom inrymmer viktiga funktioner för ett åretruntboende.

Vi har hela tiden vilja hitta lösningar och anpassningar tillsammans med berörda. Vi har även haft dialog med Bohusläns museum som bifaller vårt slutgiltiga förslag och grannarna har gett sitt godkännande.

Detaljplanen har pågått över 6 år och vi har svårt att se rimligheten i att den fortfarande pågår och ingen vet när eller om det blir något av den. Arbetet med detaljplanen är inte något de boende på Gamla Höviksnäs har initierat, utan av näringsidkare Olsons Trävaror och investerare. De har förhalat och blockerat arbetet och detta blir som en blöt filt över området som gör att vi oskyldiga fastighetsägare kommer i kläm.

Bygg- och planavdelningen hänvisar till principer och hur det är i allmänhet samt orättvisa mot de grannar som inte bygger ut nu, vår känsla är att de inte ser på vårt enskilda ärende.

Tidigare har grannar gjort både större tillbyggnader och högre höjningar av taknock än vad vi ansökt om. Vi vet också att det har gjorts flera undantag och beviljats bygglov under pågående detaljplanearbete, både på Gamla Höviksnäs och andra områden på Tjörn.

Om ett ärende om lov eller förhandsbesked avser en byggnad eller ett markområde som omfattas av en ansökan om expropriationstillstånd eller av ett påbörjat arbete för att anta, ändra eller upphäva en detaljplan eller områdesbestämmelser, får byggnadsnämnden besluta att ärendet om lov eller förhandsbesked inte ska avgöras förrän frågan om expropriations-tillstånd har avgjorts eller planarbetet har avslutats. Om kommunen inte har avslutat planarbetet inom två år från det att ansökningen om lov eller förhandsbesked kom in till byggnadsnämnden, ska dock ärendet om lov eller förhandsbesked avgöras utan dröjsmål (9 kap. 28 § plan- och bygglagen).

Byggavdelningens bedömning och förslag till beslut

När kommunen tar fram en detaljplan görs det enligt en definierad process med syfte att säkra insyn för berörda, få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt och att förankra förslaget.

En bedömning av ansökan om bygglov ska göras i varje enskilt fall utifrån gällande lagstiftning, förutsättningar och rättspraxis.

I ett ärende om bygglov som omfattas av ett påbörjat arbete för att anta en detaljplan får byggnadsnämnden besluta att ärendet om lov eller

förhandsbesked inte ska avgöras förrän planarbetet har avslutats, enligt 9 kap 28 § PBL.

Byggavdelningen delar planavdelningens bedömning att det inte är lämpligt att föregå planarbetet genom beslut om bygglov i ärendet före planarbetet är avslutat. Om kommunen inte har avslutat planarbetet inom två år från det att ansökningen kom in till byggnadsnämnden, ska dock ärendet avgöras utan dröjsmål.

Förvaltningen föreslår att nämnden beslutar om anstånd i väntan på detaljplan med att avgöra aktuell ansökan om bygglov.

Förslag till beslut på sammanträdet

Mats Johansson (L) instämmer i förvaltningens bedömning och föreslår att samhällsbyggnadsnämnden ska besluta om anstånd för avgörandet av ansökan om bygglov för tillbyggnad av enbostadshus samt installation av eldstad.

Beslutet skickas till


Beslutet kan överklagas hos länsstyrelsen, se bilagd skrivelse.

§ 234

**Återremitterat ärende: [REDACTED], Tjörns kommun -
Ansökan om bygglov för tillbyggnad av enbostadshus**

Dnr 2021-000267

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar om anstånd för avgörandet av ansökan om bygglov för tillbyggnad av enbostadshus samt installation av eldstad.

Sammanfattning

Ärendet avser bygglov för tillbyggnad av enbostadshus inom detaljplan. Då en detaljplan för området är under framtagande, är det nu fråga om anstånd för avgörandet gällande aktuell bygglovsansökan eftersom det bedöms olämpligt att ta ett beslut om bygglov innan pågående detaljplanearbete för området är färdigt. Samhällsbyggnadsnämnden återremitterade 2021-06-09 ärendet till förvaltningen för att undersöka möjligheterna till beviljat bygglov redan nu utifrån den kommande detaljplanens krav. Därefter är ärendet åter aktuellt.

Tidigare beslut

Samhällsbyggnadsnämnden 2021-06-09, § 216

Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande 2021-06-23

Ansökningshandlingar

Inkomna yttranden

Ärendet

Planförutsättningar

För fastigheten gäller avstyckningsplan Hemmanet Hövik No 3. För aktuellt område pågår arbete att ta fram en ny detaljplan – Hövik 3:23 m.fl. I vilken [REDACTED] är en del. Detaljplanearbetet beräknas vara klart under 2022 års första hälft.

Aktuellt område har i kommunens kulturmiljöprogram utpekats som ett område med särskilt höga kulturhistoriska värden.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser bygglov för tillbyggnad av enbostadshus med en byggnadsarea på 16 m².

Planavdelningen har inkommit med erinran i skrivelse daterad 2021-05-26. Av skrivelsen framgår i huvudsak att:

- För gamla Höviksnäs pågår arbete att ta fram en ny detaljplan – Hövik 3:23 m.fl. I vilken [REDACTED] är en del. Detaljplanen har varit på samråd och planavdelningen arbetar sedan januari med att ta fram granskningshandlingar.
- För den aktuella fastigheten föreslogs i huvudsak generella varsamhets- och utformningsbestämmelser med vissa tillägg att gälla samt att reglera byggrätten procentuellt utifrån den byggnad som finns redovisat i grundkartan.
- Då det förmodas vara en procentuell ökning av byggnaden som kan komma att regleras enligt den nya planen bedöms det olämpligt att medge tillbyggnader inom det aktuella området under pågående planarbete.

Inkomna yttranden samt byggavdelningens förslag till beslut har kommunicerats med sökanden.

Sökande har i skrivelse ankomststämplat 2021-05-31 bemött förvaltningens förslag till beslut. Skrivelsen omfattar i huvudsak följande punkter:

- Arbetet med att ta fram en detaljplan för det aktuella området har pågått sedan 2015.
- Sökande har för avsikt att anpassa byggnaden för att kunna bosätta sig permanent i bostadshuset.

Efter samhällsbyggnadsnämndens beslut om att återremittera ärendet till förvaltningen har förvaltningen undersökt möjligheten att bevilja bygglov redan nu i linje med den pågående detaljplanen samt att ändra i detaljplanen för den aktuella fastigheten så att framtida utbyggnader inte är möjliga.

Planavdelningen har inkommit skrivelse daterad 2021-06-22:

- *För gamla Höviksnäs pågår arbete att ta fram en ny detaljplan – Hövik 3:23 m.fl. I vilken [REDACTED] är en del. Detaljplanen har varit på samråd och planavdelningen arbetar sedan januari med att ta fram*

granskningshandlingar. Planen är i nuläget i stort sätt redo att skickas på granskning.

- För den aktuella fastigheten föreslogs i huvudsak generella varsamhets- och utformningsbestämmelser med vissa tillägg att gälla samt att reglera byggrätten procentuellt utifrån den byggnad som finns redovisat i grundkartan.
- Bygglovets förslag avviker från planförslagets reglering av tillåtna yta för tillbyggnad. Detaljplanen kommer pröva möjligheten att bygga på 20cm på höjd där så anses lämpligt samt en tillbyggnadsmöjlighet som procentuellt förhåller sig till grundkartan: mellan 10-15 %. Ett beviljat bygglov enligt ansökan kommer resultera i att [REDACTED] möjliggjorts en ombyggnad mer omfattande än vad som i planen kommer medges för övriga fastighetsägare.
- Flera andra fastighetsägare inom planområdet har ställt fråga om möjligheter till genomförande av utbyggnader/förhöjningar/markreglering under pågående plan. Svaret har kontinuerligt varit att mindre bygglov eller åtgärder kan vara lämpligt men att större frågor hanteras efter att detaljplanen vunnit laga kraft.
- Att lämna bygglov av denna omfattning under pågående plan kan medföra minskat förtroende för samhällsbyggnadsförvaltningen i kontakt med fastighetsägare.

Sökande har i skrivelse ankomststämplat 2021-06-22 framfört följande:

Vårt hus köpte vi i vintras och har pågående bygglovsärende sedan februari. Vi har behov att renovera och göra anpassningar för att få ett funktionellt boende, så vi kan flytta in och bosätta oss permanent på Tjörn.

Haft möten med Tjörns kommun och i dialog med bygglovshandläggaren Clara Samuelsson fick vi rådet att dela upp vårt bygglov, det vi behöver göra nu, en anpassning så att vi kan flytta in och för oss innebär det att få första våningen bebodig. Att få lyfta vägglivet 70 cm för att få en funktionell övervåning såg hon att vi skulle få gå vidare och söka anstånd för pga pågående detaljplanearbete som pågått sedan 2015.

Nu lyfts båda byggloven till Samhällsbyggnadsnämnden för anstånd. Vår ambition har varit och är fortfarande att anpassa vårt hus till ett året-runt boende så snart som möjligt, men känslan är att vi hamnat mellan stolar och mellan olika planer. Vi vill vara med och bidra till ett levande Tjörn, där man kan leva och bo året om, oavsett vilken fas i livet man är.

Tillbyggnaden vi behöver göra är med entré och våtutrymmen. Ritade så att de är tillgänglighetsanpassade efter de riktlinjer som finns idag. Våtutrymmen kommer också kunna byggas med de byggnormer som nu gäller. Tillbyggnaden som ligger på innegården är dold, syns inte från vägen eller för grannarna.

Vi ser även att den tillbyggnaden vi gör är hållbar, så att vi inte behöver göra om eller förändra något senare då vi vill höja vägglivet, om vi inte kan göra allt samtidigt nu direkt.

Ombyggnaden följer den nya detaljplanens syften genom att dom tillägg som görs underordnar sig huvudvolymen samtidigt som dom inrymmer viktiga funktioner för ett åretruntboende.

Vår ambition är att bevara de äldre delarna i huset och då det är möjligt återskapa, tex sätta in mezzaninfönster som har suttit på huset tidigare, samtidigt anpassa huset till de normer och levnadsstandard som gäller idag. Vi har i vår planering haft kontakt med Bohuslän museum som ser positivt på det vi vill göra. Även berörda grannar har lämnat sitt godkännande.

För att kunna se hur innegården ser ut idag, har vi skickat med bilder, bland ritningarna finns perspektivskisser som visar hur det är tänkt att se ut med tillbyggnaden.

Om ett ärende om lov eller förhandsbesked avser en byggnad eller ett markområde som omfattas av en ansökan om expropriationstillstånd eller av ett påbörjat arbete för att anta, ändra eller upphäva en detaljplan eller områdesbestämmelser, får byggnadsnämnden besluta att ärendet om lov eller förhandsbesked inte ska avgöras förrän frågan om expropriations-tillstånd har avgjorts eller planarbetet har avslutats. Om kommunen inte har avslutat planarbetet inom två år från det att ansökningen om lov eller förhandsbesked kom in till byggnadsnämnden, ska dock ärendet om lov eller förhandsbesked avgöras utan dröjsmål (9 kap. 28 § plan- och bygglagen).

Byggavdelningens bedömning och förslag till beslut

När kommunen tar fram en detaljplan görs det enligt en väl definierad process med syfte att säkra insyn för berörda, få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt och att förankra förslaget.

En bedömning av ansökan om bygglov ska göras i varje enskilt fall utifrån gällande lagstiftning, förutsättningar och rättspraxis.

§ 235

**Återremitterat ärende: [REDACTED], Tjörns kommun -
Ansökan om bygglov för tillbyggnad av enbostadshus**

Dnr 2021-000141

Beslut

1. Bygglov beviljas för tillbyggnad av enbostadshus.
2. Liten avvikelse från gällande detaljplan medges.
3. Kontrollansvarig krävs inte.
4. Tekniskt samråd krävs inte.
5. Startbesked meddelas i separat beslut.
6. Berörd byggnadsdel som omfattas av beviljat bygglov får tas i bruk innan slutbesked ges.

Upplysningar

- Byggnadsarbetena får inte påbörjas innan startbesked meddelats.
- Bygglov upphör att gälla om åtgärden inte påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från den dag beslutet vann laga kraft.
- När byggnadsarbetena slutförts ska begäran om slutbesked inlämnas.

Sammanfattning

Ärendet avser bygglov för tillbyggnad av enbostadshus inom detaljplan. Samhällsbyggnadsnämnden beslutade enligt 2021-05-19 att återremittera ärendet till förvaltningen för fortsatt handläggning inklusive grannhörande. Någon erinran har inte inkommit. Ansökan avviker från gällande detaljplan.

Tidigare beslut

Samhällsbyggnadsnämnden 2021-05-19, § 165

Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande 2021-06-16

Ansökningshandlingar

Tidigare beslut

ÄrendetPlanförutsättningar

För fastigheten gäller detaljplan för Kroksdal, Nötsäter, Tubberöd och Utäng (nr 3047). I gällande detaljplan är aktuell fastighet betecknad

med Bf, vilket innebär att fastigheten enligt detaljplanen får användas för bostadsändamål.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser bygglov för tillbyggnad av enbostadshus med en takkupa.

Föreslagen takkupa avviker från gällande detaljplan beträffande högsta tillåtna byggnadshöjd.

Sökande har beretts tillfälle att omarbeta ansökan. Omarbetat förslag har inte inkommit.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade enligt BD § 165/2021-05-19 att återremittera ärendet till förvaltningen för fortsatt handläggning inklusive grannhörande.

Efter samhällsbyggnadsnämndens beslut har berörda sakägare beretts tillfälle att yttra sig över ansökan. Någon erinran har inte inkommit.

Sökande har i skrivelse daterad 2021-06-02 begärt att aktuell ansökan tillstyrks och hänvisar till att liknande byggnationer har medgivits på annan fastighet i området enligt byggavdelningens delegationsbeslut enligt samhällsbyggnadsnämndens delegationer, § BD 87/2009-03-31.

Bebyggelse och byggnadsverk ska bland annat utformas och placeras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan. Vidare ska bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden skyddas. Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas (*2 kap 6 § plan- och bygglagen*).

Bebyggelse och byggnadsverk får inte lokaliseras, placeras eller utformas så att de eller deras avsedda användning medför fara eller betydande olägenhet för omgivningen (*2 kap 9 § plan- och bygglagen*).

En byggnad ska ha en god form-, färg och materialverkan (*8 kap 1 § plan- och bygglagen*).

Ändring av byggnad och flyttning av en byggnad ska utföras varsamt så att man tar hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och tar till vara

byggnadens tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden (8 kap 17 § plan- och bygglagen).

Byggavdelningens bedömning och förslag till beslut

En bedömning av ansökan om bygglov ska göras i varje enskilt fall utifrån gällande lagstiftning och rättspraxis. Det finns en mängd domstolsavgöranden som utgör grunden i dagens rättspraxis, flera av dem har avgjorts efter år 2009 vilket kan förklara varför byggavdelningen idag gör en annan bedömning än den bedömning som gjordes inför ovan nämnda beslut § BD 87/2009-03-31 gällande en grannfastighet som sökande hänvisar till.

Föreslagen takkupas utformning bedöms dominera byggnadens utseende då kupan utgår från nocken ut till fasadlivet. Byggavdelningen gör bedömningen att byggnadshöjden ska räknas där 45-gradersplanet berör takkupan.

Avvikelsen från gällande detaljplan bedöms inte vara liten och inte vara i överensstämmelse med detaljplanens syfte.

Föreslagen takkupa bedöms vara anpassad till det egna huset och till omgivande bebyggelsemiljö på ett godtagbart sätt.

Föreslagen takkupa bedöms uppfylla kravet på god form-, färg och materialverkan.

Föreslagen takkupa bedöms inte medföra betydande olägenhet för omgivningen.

Kraven i 2 kap 6 och 9 §§ samt 8 kap 1 och 17 §§ plan- och bygglagen bedöms uppfyllas.

Förutsättningarna i 9 kap 30 och 31 b §§ plan- och bygglagen för beviljande av bygglov inom detaljplan bedöms på grund av planavvikelsen inte uppfyllas.

Ansökan föreslås avslås.

Samhällsbyggnadsnämndens bedömning

Avvikelsen från gällande detaljplan bedöms vara liten och vara i överensstämmelse med detaljplanens syfte.

§ 236

[REDACTED], Tjörns kommun - Ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus

Dnr 2021-000291

Beslut

1. Bygglov beviljas.
2. Som kontrollansvarig godkänns Daniel Karlsson.

Upplysningar

- Byggnadsarbetena får påbörjas tidigast 4 veckor efter att detta beslut kungjorts i Post- och inrikes tidningar. Information om vilket datum, som gäller i detta ärende finns att hämta på poit.bolagsverket.se.
- Tekniskt samråd ska hållas innan byggstart. Tid för tekniskt samråd bokas hos byggavdelningens expedition (0304-601140/ 0304-601142).
- Byggnadsarbeten får inte påbörjas förrän startbesked meddelats.
- Utstakning av fristående byggnads läge ska utföras av samhällsbyggnadsnämnden.
- Vattentäkten ska utföras, så att bostadshuset försörjs med vatten av tillräcklig mängd och kvalitet. Krav på redovisning ska tas upp i kontrollplanen och ske innan slutbesked kan skrivas ut.
- Byggnaden får inte tas i bruk förrän slutbesked meddelats.
- Bygglov upphör att gälla om åtgärden inte påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från den dag beslutet vann laga kraft.

Sammanfattning

Ärendet avser bygglov för nybyggnad av enbostadshus utanför detaljplan. Positivt förhandsbesked har tidigare beviljats. Erinran har inkommit.

Tidigare beslut

Samhällsbyggnadsnämnden genom delegationsbeslut BD § 547/2018-08-16

Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande 2021-06-21
Ansökningshandlingar
Inkomna yttranden

ÄrendetPlanförutsättningar

Aktuell plats är belägen utanför detaljplanelagt område.

Aktuellt område är i kommunens översiktsplan (ÖP 13) redovisat som övrigt område på rekommendationskartan och som oförändrat område på markanvändningskartan.

Aktuellt område är i kommunens kulturminnesvårdsprogram utpekad som särskilt värdefullt ur kulturmiljösynpunkt.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av enbostadshus med en byggnadsarea på 128 m². Ansökan blev komplett 2021-04-19.

Positivt förhandsbesked har tidigare meddelats enligt BD § 547/2018-08-16 för lokalisering av bostadshus

Då ansökan om bygglov inte har inkommit inom förhandsbeskedets tidsfrist har byggavdelningen prövat föreslagen lokalisering av bostadshus i den aktuella ansökan.

I bygglovsfasen ska redovisas, att utförandet av vattentäkten uppfyller kraven på vatten av tillräcklig mängd och kvalitet. Sådant intyg kommer att krävas inom ramen för byggprocessen i kontrollplanen innan slutbesked kan skrivas ut. Det kan exempelvis bli fråga om djupare borrhå, annan position av borrhål eller installation av visst filter. Att det finns möjlighet att erhålla vatten av tillräcklig mängd och kvalitet har redan utretts.

Berörda sakägare och remissinstanser har beretts tillfälle att yttra sig över ansökan.

Bohusläns museum har enligt yttrande daterat 2021-06-03 inget att erinra.

Miljöavdelningen har enligt yttrande daterat 2021-05-26 inget att erinra. Av yttrandet framgår dock att ekarna på platsen ska bevaras.

Naturskyddsföreningen har inkommit med erinran daterad 2021-06-04. Av skrivelsen framgår i huvudsak följande punkter:

- Spridd bebyggelse på landsbygden har en negativ påverkan på miljön.
- Dricksvatten-och avloppssituationen ifrågasätts.
- Redan utförda sprängningsarbeten har inneburit ett stort ingrepp i naturmiljön.

Sökande har i skrivelse daterad 2021-06-17 bemött naturskyddsföreningens synpunkter:

Efter mottagna handlingar, varpå medgivande samt enskilt inkommen erinran från TNF - Naturskyddsförening som emotser uppförande av vår tänkta villa med förklaring:

TNF anser att denna typ av byggande bidrar till spridd och osammanhängande bebyggelse i strid mot Tjörns kommuns ÖP.

Vidare skrivs det: I detta fall kommer att krävas omfattande sprängning vilket är högst olämpligt. Vidare skrivs det: Dricksvattensituationen i området kan ifrågasättas.

Vidare skrivs det: Man kan också ställas sig frågor kring avloppssituationen idet här fallet.

Jag har bifogat en del fotografier från tidigare beslutade och beviljade ärenden, där TNF inte haft något att tillägga vid tidigare handlingar.

Svar:

Både 2:87 samt 2:88 har blivit till efter beviljade avstyckning av tidigare tomtbeteckning samt förhandsbesked med vetskap om uppförande av fastigheter på båda dessa tomter. Tomterna har köpts utifrån dessa kriterier och dokument som funnits för uppförande av bostadshus.

Tomten är sprängd utav tidigare ägare och markplanerare, och utfördes redan 2015 vilket kan ses på satellitbilden som är bifogad. Vårt hus kommer inte att kräva någon mer sprängning som TNF anser, och förstår inte varför dom anser att sprängning kommer att behövas?

I tidigare dokument finns testamenterat från Bengt Johnsons Brunnborrning att bostadshus kan lokaliseras på platsen med tillgång till hushållsvatten av tillräcklig mängd. Borrning utfördes i samband med 2:88 vilka är inflyttade och bor idag på plats med fin dricks kvalité och mängd.

Avloppsanläggning är monterad av tidigare ägare i enlighet med kommunens beslut och inkomna dokument. Återigen har detta gjorts med styrkande från tidigare beviljad avstyckning för framtida bostadshus och i enlighet med branschens regler. 2:88 har röda tegelpannor och ljus fasad, likt som vi ansökt om på vår fastighet. För att hålla det enhetligt i området.

Mark- och vattenområden ska användas för det eller de ändamål, som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov (2 kap 2 § plan- och bygglagen).

Bebyggelse och byggnadsverk ska lokaliseras till mark som är lämplig med hänsyn till bland annat hälsa och säkerhet, möjligheter att ordna trafik, vattenförsörjning, avlopp, avfallshantering och samhällsservice samt risken för olyckor, översvämning och erosion. Lokaliseringen ska också vara lämplig med hänsyn till energiförsörjning och energihushållning (2 kap 5 § plan- och bygglagen).

Bebyggelse och byggnadsverk ska bland annat utformas och placeras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan. Vidare ska bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden skyddas. Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas (2 kap 6 § plan- och bygglagen).

Bebyggelse och byggnadsverk får inte lokaliseras, placeras eller utformas så att de eller deras avsedda användning medför fara eller betydande olägenhet för omgivningen (2 kap 9 § plan- och bygglagen).

Ett mark- och vattenområdes lämplighet för bebyggelse och byggnadsverk ska prövas genom detaljplan bland annat vid ny sammanhållen bebyggelse och vid ny enstaka byggnad, om inverkan på omgivningen blir stor, eller om det råder stor efterfrågan på området för bebyggande (4 kap 2 § plan- och bygglagen).

En byggnad ska ha en god form-, färg och materialverkan (8 kap 1 § plan- och bygglagen).

En byggnad som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt får inte förvanskas. Detta ska

även tillämpas på bland annat bebyggelseområden (*8 kap 13 § plan- och bygglagen*).

Byggavdelningens bedömning och förslag till beslut

Föreslaget bostadshus bedöms kunna prövas direkt i bygglov utan krav på detaljplan.

Enligt miljöavdelningen har tillstånd för minireningsverk beviljats (MD § 83, Dnr 2017-0234-3). Sökande har i ansökan redovisat att tillgång till hushållsvatten av tillräcklig mängd finns. Frågan om avlopp- samt vattensituationen bedöms därmed vara utredd.

Byggavdelningen delar miljöavdelningens bedömning att påverkan på högexploaterad kust är ringa samt att föreslagen åtgärd har en minimal påverkan men att de skyddsvärda ekarna som befinner sig på den sydvästra sidan (eventuellt utanför fastighetsgränsen) ska bevaras.

Föreslaget bostadshus bedöms vara anpassat till landskapsbild och omgivande bebyggelsemiljö på ett godtagbart sätt.

Föreslaget bostadshus bedöms utgöra en naturlig komplettering till befintlig bebyggelse.

Föreslaget bostadshus bedöms inte medföra betydande olägenhet för omgivningen.

Aktuell plats bedöms lämplig att ta i anspråk för bebyggelse.

Omgivande bebyggelsemiljö har i kommunens kulturmiljöprogram utpekats som ett område med särskilt höga kulturhistoriska värden.

Föreslaget bostadshus bedöms uppfylla kravet på god form-, färg och materialverkan.

Föreslaget bostadshus bedöms vara i överensstämmelse med riktlinjerna i den översiktliga planeringen.

Kraven i 2 kap 2, 5, 6 och 9 §§, 4 kap 2 § samt 8 kap 1 och 13 §§ plan- och bygglagen bedöms uppfyllas.

Förutsättningarna i 9 kap 31 och 31 a §§ plan- och bygglagen för beviljande av bygglov utanför detaljplan bedöms uppfyllas.

Bygglov föreslås beviljas.

Förslag till beslut på sammanträdet

Mats Johansson (L), Jan Berndtsson (S) och Cyril Esbjörnsson (TP) instämmer i förvaltningens bedömning och föreslår att samhällsbyggnadsnämnden ska bifalla förvaltningens förslag till beslut.

Beslutet skickas till


§ 237

**[REDACTED], Tjörns kommun - Ansökan om
strandskyddsdispens för nybyggnad av enbostadshus**

Dnr 2021-000202

Beslut

1. Med stöd i 7 kap 18 b § miljöbalken meddelas strandskyddsdispens för nybyggnation av enbostadshus samt komplementbyggnad.
2. Dispensen omfattar tillhörande markarbeten.
3. De särskilda skälen som anges i 7 kap 18 c § 1 stycket 1 punkten miljöbalken uppfylls.

Strandskyddsdispensen förenas med följande villkor med stöd av 16 kap 2 § miljöbalken:

- a. Som tomtplats får hela landområdet på fastigheten [REDACTED] tas i anspråk.
- b. Hus, carport och altaner ska uppföras med de mått, placeringar och yttre utföranden som framgår av handlingar som inkom till byggavdelningen den 11 juni 2021.
- c. Fler altaner får inte uppföras än de som framgår av handlingar som inkom till byggavdelningen den 11 juni 2021.
- d. Åtgärderna ska i övrigt utföras enligt inlämnade ritningar och för att minimera påverkan på strandskyddets syften.

Sammanfattning

Ärendet avser strandskyddsdispens för nybyggnad av enbostadshus samt komplementbyggnad.

Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande 2021-06-21

Ansökningshandlingar

Inkomna yttranden

Ärendet

Planförutsättningar

Aktuell plats är belägen utanför detaljplan och i kommunens översiktsplan (ÖP 13) har platsen redovisats som R1 - område för tätortsstudie.

Aktuell plats ligger inom sammanhållen bebyggelse.

Aktuell plats har i kommunens kulturmiljöprogram utpekats som ett område med särskilt höga kulturhistoriska värden.

Aktuell plats är utpekad som riksintresse för friluftsliv enligt 3 kap. MB samt riksintresse för högexploaterad kust enligt 4 kap. MB. Det finns inga områdesskydd utöver strandskydd. Platsen finns inte upptagen i Tjörns kommuns naturvårdsprogram.

För platsen gäller strandskydd.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser strandskyddsdispens för nybyggnad av enbostadshus samt komplementbyggnad.

Enligt 7 kap 15 § miljöbalken får inom strandskyddsområde exempelvis nya byggnader inte uppföras.

Enligt 7 kap 18 b § miljöbalken får dock kommunen i det enskilda fallet ge dispens från förbudet. Som förutsättning gäller att något av de särskilda skäl, som anges i 7 kap 18 c § miljöbalken, uppfylls.

Sökanden har som särskilt skäl för dispens från strandskyddet angett:

- Att platsen redan är i anspråkstagen för bostadsändamål.
- Att platsen ligger inom etablerad hemfridszon för bostadsändamål.

Miljöavdelningen har i yttrande daterat 2021-06-21 tillstyrkt strandskyddsdispens för nybyggnation av enbostadshus samt komplementbyggnad:

Den planerade åtgärden och området förutsättningar

Enligt ansökan planerar sökanden att ersätta det befintliga bostadshuset med ett nytt. Ungefär halva huset planeras ligga på den plats där dagens bostadshus ligger, den andra halvan planeras ligga väster om dagens bostadshus. Det planeras altan på norra och västra sidan av huset. Dessutom planeras en carport. Även fastigheten [REDACTED] som ligger kloss an mot [REDACTED] ägs av fastighetsägarna, men ansökan innehåller inga åtgärder på den fastigheten.

Platsen är utpekad som riksintresse för friluftsliv enligt 3 kap. MB samt riksintresse för högexploaterad kust enligt 4 kap. MB. Det finns inga områdesskydd utöver strandskydd. Platsen finns inte upptagen i Tjörns kommuns naturvårdsprogram.

Miljöavdelningen besökte platsen den 15 april 2021. De planerade byggnadernas placering är inom ett område som utgör trädgård och på mark som idag är bevuxen med främst gräsmatta. På fastigheten [REDACTED] finns en liten sandstrand. Stranden avgränsas mot trädgården på fastigheten Hövik [REDACTED] med en mur.

Miljöavdelningens bedömning

Åtgärderna bedöms motsvara förbuden i 7 kap. 15 § punkt 1 och 3 MB. Detta då en ny byggnad alltid är förbjuden och omfattande markarbeten för en ny byggnad också är förbjudna.

Samhällsbyggnadsnämnden har möjlighet att ge dispens från förbuden om det finns ett särskilt skäl. I det här ärendet kan det särskilda skälet nr 1 tillämpas. Huset uppges vara från 1930-talet och finns på flygfoton från 1956. Miljöavdelningen bedömer att huset inte har uppförts i strid mot strandskyddslagstiftningen. Platsen för det befintliga huset bedöms därför vara ianspråktaget på ett lagligt sätt på så vis att platsen saknar betydelse för strandskyddets syften. Placeringen av det planerade huset ligger inom befintlig hemfridszon och bedöms inte utöka densamma. Även markarbetena kommer ske inom hemfridszonen. Byggnationen bedöms inte strida mot något riksintresse eller områdesskydd.

Sammantaget bedömer miljöavdelningen att strandskyddsdispens kan medges med stöd av 7 kap. 18 b § MB och med hänvisning till 7 kap. 18 c § punkt 1 MB. Dispensen bör förenas med följande villkor enligt 16 kap. 2 § MB:

- a. Som tomtplats får hela landområdet på fastigheten [REDACTED] tas i anspråk.
- b. Hus, carport och altaner ska uppföras med de mått, placeringar och yttre utföranden som framgår av handlingar som inkom till byggavdelningen den 11 juni 2021.
- c. Fler altaner får inte uppföras än de som framgår av handlingar som inkom till byggavdelningen den 11 juni 2021.
- d. Åtgärderna ska i övrigt utföras enligt inlämnade ritningar och för att minimera påverkan på strandskyddets syften.

Bestämmelser

Strandskyddet syftar enligt 7 kap. 13 § MB till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten.

Enligt 7 kap. 15 § MB gäller att inom ett strandskyddsområde får inte

- 1. nya byggnader uppföras,*
- 2. byggnader eller byggnaders användning ändras eller andra anläggningar eller anordningar utföras, om det hindrar eller avhåller allmänheten från att beträda ett område där den annars skulle ha fått färdas fritt,*
- 3. grävningsarbeten eller andra förberedelsearbeten utföras för byggnader, anläggningar eller anordningar som avses i 1 och 2, eller*
- 4. åtgärder vidtas som väsentligt förändrar livsvillkoren för djur- eller växtarter.*

Kommunen kan genom 7 kap. 18 b § MB ge dispens från förbuden i 7 kap. 15 § MB om åtgärden inte strider mot strandskyddets syften och ett särskilt skäl uppfylls.

Enligt 7 kap. 18 c § MB får man som särskilda skäl vid prövningen av en fråga om dispens från strandskyddet beakta endast om det område som dispensen avser

- 1. redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften,*
- 2. genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen,*
- 3. behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området,*
- 4. behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området,*
- 5. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området, eller*
- 6. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse.*

Enligt 7 kap. 25 § MB ska det vid prövning av frågor om skydd av områden enligt 7 kap. MB tas hänsyn även till enskilda intressen. En inskränkning i enskilds rätt att använda mark eller vatten som grundas på skyddsbestämmelse i kapitlet får därför inte gå längre än som krävs för att syftet med skyddet skall tillgodoses.

Övrigt

Beslut om strandskyddsdispens bör förenas med upplysning om:

- En strandskyddsdispens ger ingen rättighet gentemot andra som äger mark- eller vattenområde eller som har annan rättighet på platsen.
- En strandskyddsdispens upphör att gälla om den åtgärd som dispensen avser inte har påbörjats inom två år eller inte har avslutats inom fem år från den dag då dispensbeslutet vann laga kraft (7 kap 18 h § MB).
- Strandskyddsdispensen skickas till länsstyrelsen som har rätt att överpröva dispensbeslutet inom tre veckor från att de fått ta del av det (19 kap. 3 § a och b MB). Sökanden bör uppmanas att avvakta tiden för överprövningen innan verksamheten/åtgärden påbörjas.
- Beslut om strandskyddsdispens omfattar ingen prövning enligt bestämmelser från annan myndighet/lagstiftning.

Ansökan om bygglov prövas som separat ärende.

Byggavdelningens bedömning och förslag till beslut

Byggavdelningen instämmer i miljöavdelningens yttrande.

Området bedöms redan ha tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

Område utanför redan etablerad hemfridszon bedöms inte tas i anspråk.

De särskilda skäl som anges i 7 kap 18 c § 1 stycket 1, punkten miljöbalken bedöms föreligga.

Livsvillkoren för djur- eller växtarter bedöms inte väsentligt förändras.

Allmänhetens tillträde till och möjlighet att vistas inom strandområdet bedöms inte försämrats.

Syftet med strandskyddet bedöms uppfyllas.

Strandskyddsdispens föreslås beviljas.

Förslag till beslut på sammanträdet

Jan Berndtsson (S) föreslår att samhällsbyggnadsnämnden ska avslå ansökan om strandskyddsdispens.

Mats Johansson (L) instämmer i förvaltningens bedömning och föreslår att samhällsbyggnadsnämnden ska bifalla förvaltningens förslag till beslut.

Beslutsgång

Ordförande ställer förslagen mot varandra och Mats Johanssons (L) förslag väljs.

Beslutet skickas till


§ 238

[REDACTED], Tjörns kommun - Delegering av beslutanderätt gällande ansökan om tidsbegränsat bygglov för nybyggnad av anläggning

Dnr 2021-000386

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden ger avdelningschef för byggavdelningen delegation att bevilja tidsbegränsat bygglov för nybyggnad av anläggning när handläggningen av ärendet färdigställts.

Sammanfattning

Ärendet avser en ansökan om tidsbegränsat bygglov för nybyggnad av anläggning utanför detaljplan. Föreslaget tidsbegränsat bygglov bedöms kunna prövas direkt i bygglov utan krav på detaljplan. I tätortsstudien för Almösund, Myggenäs och Almön har aktuell plats redovisats som utveckling av campingområde. Aktuell plats är strandskyddad. Ansökan om strandskyddsdispens behandlas i ett separat ärende. Nämnden delegerar beslutanderätten i det aktuella ärendet till byggavdelningens avdelningschef.

Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande 2021-06-18
Ansökningshandlingar

Förslag till beslut på sammanträdet

Jan Berndtsson (S) föreslår att samhällsbyggnadsnämnden ska bifalla förvaltningens förslag till beslut men med ändring av delegat, så att tjänsteutlåtandets föreslagna delegat "byggavdelningen" ändras till "avdelningschef för byggavdelningen":

Samhällsbyggnadsnämnden ger avdelningschef för byggavdelningen delegation att bevilja tidsbegränsat bygglov för nybyggnad av anläggning när handläggningen av ärendet färdigställts.

Beslutet skickas till

Byggavdelningen

§ 239

**[REDACTED], Tjörns kommun - Bygglov för
nybyggnad av transformatorstation**

Dnr 2021-000284

Beslut

1. Bygglov beviljas.
2. Liten avvikelse från gällande detaljplan medges.
3. Kontrollansvarig krävs inte.
4. Tekniskt samråd krävs inte.
5. Startbesked meddelas (se under upplysningar).
6. Fastställd kontrollplan ska följas.
7. Byggnad som omfattas av beviljat bygglov får tas i bruk innan slutbesked ges.

Upplysningar

- Byggnadsarbetena får påbörjas tidigast 4 veckor efter att detta beslut kungjorts i Post- och inrikes tidningar. Information om vilket datum, som gäller i detta ärende finns att hämta på poit.bolagsverket.se.
- Bygglov upphör att gälla om åtgärden inte påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från den dag beslutet vann laga kraft.
- När byggnadsarbetena slutförts ska begäran om slutbesked inlämnas.
- Som underlag för slutbesked ska fastställd kontrollplan redovisas.

Sammanfattning

Ärendet avser bygglov för nybyggnad av transformatorstation inom detaljplan. Ansökan avviker från gällande detaljplan, men avvikelsen är liten och förenlig med detaljplanens syfte. Erinran har inkommit.

Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande 2021-06-14
Ansökningshandlingar
Inkomna yttranden

ÄrendetPlanförutsättningar

För fastigheten gäller detaljplan för Wallhamn (nr P84/2). I gällande detaljplan är aktuell fastighet betecknad med THS, vilket innebär att fastigheten enligt detaljplanen är skyddsområde.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av transformatorstation med en byggnadsarea på 8 m². Ansökan blev komplett 2021-06-11.

Föreslagen transformatorstation avviker från gällande detaljplan beträffande användningssätt.

Berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig i ärendet.

- Erinran daterad 2021-06-06 och 2021-06-10 från ägarna till fastigheten [REDACTED] har inkommit.

Inkomna erinringar omfattar i huvudsak följande punkter:

- Påverkan på miljö/ växligheten och djurlivet (älg, rådjur och räv),
- Risk för buller och störade ljud från transformatorstation,
- Ökad trafik på den väg som underhålls på deras egen bekostnad,
- Risk för påverkat fastighetsvärde och påverkad utsikt,
- Frågetecken kring att bygga på sankmark.

Sökande har i skrivelse daterad 2021-06-09 och 2021-06-10 kommenterat inkomna erinringar.

Detta byggprojekt är av så begränsad omfattning, att det inte krävs någon kontrollansvarig eller tekniskt samråd (*10 kap 10 § plan- och bygglagen och 7 kap 5 § plan- och byggförordningen*).

Bebyggelse och byggnadsverk ska bland annat utformas och placeras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan. Vidare ska bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden skyddas. Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas (*2 kap 6 § plan- och bygglagen*).

Bebyggelse och byggnadsverk får inte lokaliseras, placeras eller utformas så att de eller deras avsedda användning medför fara eller betydande olägenhet för omgivningen (2 kap 9 § plan- och bygglagen).

En byggnad ska ha en god form-, färg och materialverkan (8 kap 1 § plan- och bygglagen).

Byggavdelningens bedömning och förslag till beslut

Avvikelsen från gällande detaljplan bedöms vara liten och vara i överensstämmelse med detaljplanens syfte.

Föreslagen transformatorstation bedöms vara anpassad till omgivande bebyggelsemiljö på ett godtagbart sätt.

Föreslagen transformatorstation bedöms uppfylla kravet på god form-, färg och materialverkan.

Föreslagen transformatorstation bedöms inte medföra betydande olägenhet för omgivningen.

Kraven i 2 kap 6 och 9 §§ samt 8 kap 1, § plan- och bygglagen bedöms uppfyllas.

Förutsättningarna i 9 kap 30 och 31 b §§ plan- och bygglagen för beviljande av bygglov inom detaljplan bedöms uppfyllas.

Bygglov föreslås beviljas.

Förslag till beslut på sammanträdet

Jan Berndtsson (S) instämmer i förvaltningens bedömning och föreslår att samhällsbyggnadsnämnden ska bifalla förvaltningens förslag till beslut.

Beslutet skickas till

Ellevio AB, Energigatan 19, 434 37 Kungsbacka

Delges:

Beslutet kan överklagas hos länsstyrelsen, se bilagd skrivelse.