

Plats och tid	Kommunhuset, "Tryggö", Kungshamn, 2017-09-07 kl 08.30 - 11.30 Ajournering 10:45-10:55 § 107	
Beslutande	Robert Yngve (KD), ordförande Stig-Arne Helmersson (C) Gunnar Selstam (C) tjänstgörande ers. Adam Finn (M) tjänstgörande ers.	Britt Wall (S) §§ 92-106, 108-109 Vivianne Gustafsson (S) Elving Claesson (S) Bengt Sörensson (S), tjänstgörande ers. § 107
Närvarande ersättare		Bengt Sörensson (S) §§ 92-106, 108-109
Övriga deltagare	Eveline Savik, förvaltningschef Håkan von Dolwitz, plan- och byggchef	Amanda Jansson, planhandläggare §§ 97-99 Per-Åke Willhed, Bygglövshandläggare § 101 Åsa Olsson, sekreterare
Justerare	Elving Claesson (S)	
Justering	Kommunhuset, miljö- och byggkontoret, 2017-09-11 kl. 10:00	
Sekreterare		
Ordförande	<hr/> Åsa Olsson	
Justerare	<hr/> Robert Yngve	
	<hr/> Elving Claesson	

Anslag/bevis

Byggnadsnämndens protokoll 2017-09-07 är justerat.
Protokollet är anslaget under tiden 2017-09-12 - 2017-10-03
Under anslagstiden kan ärendet överklagas enligt Kommunallagen.
Protokollet förvaras på kommunkontoret.

Åsa Olsson

Innehållsförteckning

Fastställande av dagordning.....	3
Anmälan av delegationsbeslut	4
Meddelande.....	5
Uppföljning ärendebalans	7
Delårsbokslut 2017	8
Ansökan om planbesked för fastigheten Hunnebo 1:113, Hunnebostrand.....	9
Detaljplan för Vägga 2:408, Förålarne, Väjern.....	10
Detaljplan för gamla Hunnebo, Hunnebostrand, Sotenäs kommun.....	11
Förtydligande av undantagen bebyggelse i plan- och bygglagen (2010:900), PBL	12
Hunnebo 1:327 - ansökan om rivningslov, Kaprifolskolan	13
Ellene 2:5 - ansökan om förhandsbesked, nybyggnad av enbostadshus.....	15
Gravarne 56:22 - ansökan om förhandsbesked, uppförande av byggnad	16
Hovenäs 1:330 - ansökan om förhandsbesked, nybyggnad av tre bostadshus.....	17
Långevik 1:70 - ansökan om förhandsbesked, nybyggnad av enbostadshus	19
Råghult 1:1 - ansökan om förhandsbesked, nybyggnad av enbostadshus	21
Smögenön 1:468 - ansökan om förhandsbesked, nybyggnad av hotell- och restaurangverksamhet ..	23
Svälte 1:23 - ansökan om förhandsbesked, nybyggnad av enbostadshus	24
Övrigt	25

BN § 92**Fastställande av dagordning****Byggnadsnämndens beslut**

Byggnadsnämnden fastställer dagordningen med följande ändringar;

Ärende som tillkommer;

- Övriga frågor, Örns camping, tillsynsärenden

BN § 93**Anmälan av delegationsbeslut**

Delegationslista 2017-05-22 - 2017-08-13

Byggnadsnämndens arbetsutskotts beslutsprotokoll 2017-08-24

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden tar del av anmälda delegationsbeslut.

BN § 94**Meddelande**

2016/276	Överklagan av byggnadsnämndens beslut 2017-04-18, gällande bygglov på Väjern 1:162
2015/365	Överklagan av byggnadsnämndens beslut 2017-04-18 gällande förhandsbesked på Linddal 2:1
2012/251	Mark- och miljödomstolens dom 2017-05-31, överklagan av beslut om föreläggande om att återställa mur på fastigheten Västra Rörvik 2:57
2016/410	Länsstyrelsens (LST) beslut 2017-05-30, överklagande av beslut om att bevilja bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad på Malmön 1:278
2016/510	Överklagan av delegationsbeslut 2017-05-15 gällande avvisat överklagande på Ellene 23:1
2014/443	Mark- och miljödomstolens dom 2017-06-07, överklagan av beslut om bygglov för tillbyggnad av fritidshus och rättelseföreläggande på Tången 1:104
2016/548	Överklagan av delegationsbeslut 2017-05-22, gällande tillsyn, svartbygge på Kalvbogen 1:149
2015/626	Mark- och miljödomstolens dom 2017-06-08, överklagan av beslut om byggsanktionsavgift på Smögenön 1:414
2016/637	LST beslut 2017-06-12, överklagande av beslut om nekat bygglov för tillbyggnad av fritidshus på Smögenön 10:12.
2016/510	LST beslut 2017-06-19, överklagande av beslut om avvisat överklagande på Ellene 23:1
2004/141	Kronofogdens utslag 2017-06-20, särskild handräckning Tången 1:138
2016/634	Överklagan av delegationsbeslut 2017-06-08 gällande beslut om bygglov, tillbyggnad av fritidshus på Gravarne 3:42
2016/212	LST beslut 2017-06-29, dispens från föreskrifterna för naturreservatet Ramsvikslandet för att uppföra ett bostadshus på Västra Rörvik 2:39
2017/195	LST beslut 2017-06-29, tillstånd enligt föreskrifterna för Åby naturvårdsområde, för att uppföra grillhus och toalettbyggnad på Åby 2:1
2013/919	Mark- och miljööverdomstolens dom 2017-07-07, överklagande av beslut om detaljplan för del av Gravarne 3:1 och 3:6 i Kungshamn
2013/140	Mark- och miljööverdomstolens dom 2017-07-18, överklagande av beslut om bygglov för nybyggnad av fritidshus på Malmön 1:584
2016/493	Överklagan av delegationsbeslut gällande beslut om lov på Malmön 1:396
2015/190	LST beslut 2017-07-28, överklagande av beslut om förhandsbesked avseende nybyggnation av två enbostadshus på Stensjö 1:104

forts. BN § 94

2016/351	Överklagan av delegationsbeslut om lov för mur på Tången 2:41
2006/1129	Mark- och miljödomstolens dom 2017-08-02, överklagan av beslut om detaljplan för Ödby 1:2 m.fl. och klagorätt
2017/171	Överklagan av delegationsbeslut om lov, tillbyggnad fritidshus på Hunnebo 1:157
2017/209	Överklagan av delegationsbeslut om lov, ombyggnad fritidshus på Ellene 1:202

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden tar del av ovanstående meddelande.

BN § 95**Uppföljning ärendebalans**

Byggnadsnämnden informerades om ärendebalansen inom plan- och byggenheten.

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden tar del av informationen.

BN § 96**Delårsbokslut 2017**

Ärendet avser bokslut för första halvåret 2017.

Hittills under mandatperioden har byggnadsnämnden gett slutbesked till 192 färdigställda helårsbostäder. Detta innebär att målet i kommunfullmäktiges programförklaring, att 150 åretruntbostäder ska byggas under mandatperioden, har uppnåtts.

Bokslutet visar även på måluppfyllelse avseende att mindre och prisvärda bostäder för unga och äldre ska prioriteras. Under hösten 2016 stod Sotenäsbostäders trygghetsboende på Skolgatan 16 klart. I flerbostadshuset finns 16 smålägenheter.

Målet avseende att handläggningstiden för bygglovsärenden uppfyller lagkrav och är kvalitetssäkrad, har inte uppnåtts.

Det ekonomiska resultatet visar på ett överskott på 165 tkr.

Beslutsunderlag

Byggnadsnämndens arbetsutskotts beredningsprotokoll 2017-08-24 § 78
Plan- och byggchefens tjänsteutlåtande 2017-08-09

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden beslutar att tillstyrka föreliggande förslag till delårsbokslut för första halvåret 2017.

Skickas till

Kommunstyrelsen

BN § 97**Dnr BN 2017/255****Ansökan om planbesked för fastigheten Hunnebo 1:113,
Hunnebostrand**

Ansökan om planbesked avser att ändra gällande detaljplan så att användningen av fastigheten ändras från allmänt ändamål (A) till bostadsändamål (B) och att fastigheten får delas och bebyggas med vardera ett bostadshus.

Det aktuella området ligger utmed den södra infarten till Hunnebostrand, på Hunnebovägen och ansluter till befintlig bostadsbebyggelse.

Området har ett centralt läge i Hunnebostrand och gator och VA m.m. är utbyggt i anslutning till fastigheten. Området är i huvudsak bebyggt med bostadshus, både villor och mindre flerbostadshus. Förutsättningar för en bra boendemiljö finns.

Kulturvärden för skolhuset ska särskilt beaktas i den nya detaljplanen samt lämplig utformning av det nya bostadshuset.

I ett planarbete bör bl.a. följande särskilt utredas: buller från vägtrafik, geotekniska förutsättningar, dagvattenhantering samt stadsbild/utformning.

Beslutsunderlag

Byggnadsnämndens arbetsutskotts beredningsprotokoll 2017-08-24 § 79
Planhandläggarens tjänsteutlåtande 2017-06-14

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden föreslår kommunstyrelsen att besluta:

- att ge ett positivt planbesked
- att planen bedöms kunna antas av kommunen inom 2 år från detta beslutsdatum
- att planavtal ska tecknas med planensheten inom 2 månader från detta beslutsdatum
- att beslutet inte innebär någon garanti för att detaljplanen kommer att antas och vinna laga kraft
- att sökanden ska bekosta planarbetet
- att sökanden ska betala avgiften för detta planbesked

Uppllysning

Kostnad för planbeskedet är 8 960 kr.

Skickas till

Kommunstyrelsen

BN § 98**Dnr BN 2016/242****Detaljplan för Vägga 2:408, Förålarne, Väjern**

Samrådshandlingar daterade 2017-01-20 har varit ute på samråd under tiden 9 mars - 7 april 2017. Samrådet har genomförts i enlighet med plan -och bygglagen 2010:900 (SFS 2014:900). Planarbetet bedrivs med ett standardförfarande vilket innefattar både samråd och granskning innan planen kan antas.

Under samrådet har 25 yttranden inkommit, 10 yttranden från myndigheter o.dyl, 13 yttranden från fastighetsägare och hyresgäster enligt sändlista samt 2 yttranden från boende i Väjern som inte bedömts berörda av planen. 10 yttranden är utan invändningar.

Planområdet ligger i östra delen av Väjerns samhälle. För fastigheten Vägga 2:408 gäller detaljplan från 1990 vilken medger bostäder i upp till två våningar. Aktuellt markområde är inte utbyggt och planens genomförandetid har gått ut. Då omgivande bostadsbebyggelse nästan uteslutande består av rad- och parhus, önskar fastighetsägaren Sotenäsbostäder komplettera bostadsbeståndet med flerbostadshus och villor. Avsikten är att lägenheterna i flerbostadshusen ska upplåtas med hyresrätt, och att villatomterna ska försälgas via den kommunala tomtkön.

Beslutsunderlag

Byggnadsnämndens arbetsutskotts beredningsprotokoll 2017-08-24 § 80
Planhandläggarens tjänsteutlåtande 2017-08-16
Samrådsredogörelse 2017-08-15

Yrkande

Robert Yngve (KD) och Britt Wall (S) yrkar bifall till byggnadsnämndens arbetsutskotts förslag till beslut.

Propositionsordning

Ordförande ställer proposition på Robert Yngves, Britt Walls och byggnadsnämndens arbetsutskotts förslag till beslut och finner att nämnden antar denna.

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden beslutar;

- att godkänna samrådsredogörelsen med undantag från tjänsteutlåtandets (2017-08-16) ställningstagande gällande att högsta våningsantal ska sänkas till maximalt 3 våningar
- att förutsättningslöst utreda antalet våningar
- att nämnden fattar beslut om utredningens fortsatta inriktning gällande våningsantal

Skickas till

Plankonsult
Exploator

BN § 99**Dnr BN 2010/569****Detaljplan för gamla Hunnebo, Hunnebostrand, Sotenäs kommun**

Samhällsbyggnadsförvaltningen har tillsammans med Norconsult upprättat samrådshandlingar för rubricerat område. Området omfattar framförallt de äldre delarna av Hunnebostrands samhälle, lokaliserade kring den karaktäristiska hamnmiljön. Målet med en ny detaljplan är att få ett tydligt beslutsunderlag som ger kulturmiljön ett juridiskt skydd mot olämpliga förändringar samtidigt som planbestämmelserna anpassas till dagens utvecklingsbehov.

Denna detaljplan handläggs enligt PBL 2010:900.

Beslutsunderlag

Byggnadsnämndens arbetsutskotts beredningsprotokoll 2017-08-24 § 81
Planhandläggarens tjänsteutlåtande 2017-08-15
Granskningshandlingar daterad 2017-08-15

Yrkande

Britt Wall (S) yrkar bifall till byggnadsnämndens arbetsutskotts förslag

Propositionsordning

Ordförande ställer proposition på Britt Walls och arbetsutskottets förslag och finner att nämnden antar denna

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden godkänner granskningshandlingarna daterad 2017-08-15.

Byggnämnden beslutar att ställa ut handlingarna för granskning.

Skickas till

Planförfattaren

BN § 100 Dnr BN 2014/436**Förtydligande av undantagen bebyggelse i plan- och bygglagen (2010:900), PBL**

Ärendet avser revidering av byggnadsnämndens beslut om begränsningar i bygglovsfriheten inom kulturhistoriskt värdefull bebyggelse.

Bakgrunden till beslutet var de ändringar i PBL som trädde i kraft 2014-07-01 innebärande att fler åtgärder kan utföras utan bygglov, dock inte i sådana områden som avses i 8 kap. 13 § PBL.

Byggnadsnämnden beslutade 2014-09-11 (BN § 44) att de i översiktsplanen (ÖP2010) redovisade områdena för kulturhistoriskt värdefull bebyggelse även ska innefatta begränsningar i bygglovsfriheten (s.k. Attefallshus). Beslutet förtydligades 2014-10-09 (BNau § 104) på så sätt att de avsedda områdena undantogs bygglovsfriheten för en- och tvåbostadshus enligt 9 kap 4a - 4e §§ PBL.

Efter en ändring av PBL 2017-07-01 kan ännu fler åtgärder utföras utan bygglov. Plan- och byggenheten gör bedömningen att byggnadsnämndens beslut bör revideras.

Beslutsunderlag

Byggnadsnämndens arbetsutskotts beredningsprotokoll 2017-07-06 § 75
Plan- och byggchefens tjänsteutlåtande 2017-07-05
Kommunens utpekade kulturhistoriskt värdefulla kustsamhällen.

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden beslutar att tidigare beslut 2014-09-11 (BN § 44) med förtydligande 2014-10-09 (BNau § 104) upphävs.

Byggnadsnämnden beslutar att bebyggelseområden inom sådana områden som i översiktsplanen ÖP 2010 är utpekade som områden med höga kulturhistoriska värden är sådana bebyggelseområden som avses i PBL kap 8 § 13.

BN § 101**Dnr BN 2016/467****Hunnebo 1:327 - ansökan om rivningslov, Kaprifolskolan**

Ärendet avser rivningslov för en äldre skolbyggnad av trä. Rivningen avser bereda plats för det kommunägda bolaget Sotenäsbostäders nybyggnation.

För området gäller detaljplan 1427-P88/1, beslut 1988-05-17. Enligt detaljplanen skall byggnaden bevaras. I detaljplanen framgår det att byggnaden på fastighet Hunnebo 1:653 skall taket utformas som mansardtak och att takfotshöjden skall överensstämma med angränsande byggnad i söder. Byggnaden i söder är byggnaden i ärendet som avses att rivas. I detaljplanen framgår det att hela planområdet skall bebyggas med ett enhetligt formspråk och samordnat material- och färgval.

Ärendet har remitterats till Bohusläns museum. Museet bedömer att det ligger ett stort värde i att bevara den gamla folkskolan då den är ett av flera kännemärken och en karaktärsbyggnad i samhället Hunnebostrand.

Remissvaret från Bohusläns museum till Länsstyrelsen bedöms byggnaden ha ett högt kulturhistoriskt värde både som enskild byggnad och i sitt sammanhang. Men döms inte motsvara de höga kraven som ställs i Kulturminneslagen. Lagtexten säger att den skall vara synnerligen märklig, genom sitt kulturhistoriska värde.

Museet finner det mycket beklagligt om byggnaden rivs.

Beslutsunderlag

Byggnadsnämndens arbetsutskotts beredningsprotokoll 2017-07-06 § 74
Bygglovshandläggarens tjänsteutlåtande 2017-04-05

Yrkande

Britt Wall (S), Robert Yngve (KD) med flera yrkar bifall till arbetsutskottets förslag till beslut.

Propositionsordning

Ordförande ställer proposition på Britt Wall, sitt egna och med fleras förslag och finner att nämnden antar denna.

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott avslår ansökan om lov.

Granskningsavgift: 2 400 kronor. Faktureras separat.

Handlingar som ingår i beslutet

Ansökan inkommen 2016-09-15

forts. BN § 101 Dnr BN 2016/467*Skäl till beslut*

Enligt detaljplanen skall byggnaden bevaras.

Byggnaden är en sådan byggnad som bör bevaras på grund av byggnadens eller bebyggelsens historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värde som avses i 9 kap 34 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL

Byggnaden i ärendet har en så dominerande ställning i detaljplanen att hela detaljplanen i stort sätt faller om byggnaden rivs.

I detaljplanen framgår det att byggnaden på fastighet Hunnebo 1:653 skall taket utformas som mansardtak och att takfotshöjden skall överensstämma med angränsande byggnad i söder.

Byggnaden i söder är byggnaden i ärendet som avses att rivas.

I detaljplanen framgår det att hela planområdet skall bebyggas med ett enhetligt formspråk och samordnat material- och färgval.

Vilket var rådande innan villa Framtiden revs.

Byggnaden har en framträdande roll för Hunnebostrands samhälles utformning och karaktär. Speciellt vid dess strategiska placering vid infartsleden till Hunnebostrand i synnerhet vid infarten från norr. Där byggnaden hamnar i direkt blickfång för besökande.

Byggnaden har ett stort kulturhistoriskt värde. Kulturminneslagen ger inte byggnaden i ärendet möjlighet till ett skydd som ryms inom lagen. Denna lag ser till hela rikets alla byggnader och ur det perspektivet utgör inte denna byggnad något unikt. Men ur Sotenäs kommuns perspektiv är byggnaden unik och utgör ett stort kulturhistoriskt värde för kommunen. Detta gäller i ännu större grad för Hunnebostrands samhälles kulturhistoriska värde.

Byggnaden har i stort sätt inte utsatts för förvanskning över tid. Det som har ändrats är fönstrens glasindelning och att skärmtaket över entrén har bytts ut mot en balkong. Detta är förhållandevis enkelt att återställa till ursprunget.

Kommunen har historiskt sätt förstått byggnadens värde, vilket tydligt framkommer vid sammanträde i byggnadsnämnden, protokollfört 1988-05-07 som handlar om detaljplanen för Hunnebo 1:327. Där det framgår att de två äldre träbyggnaderna i området skall bevaras.

Upplysningar

Detta beslut kan överklagas hos Länsstyrelsen, se besvärshänvisning.

Skickas till

Sökande

BN § 102**Dnr BN 2016/091****Ellene 2:5 - ansökan om förhandsbesked, nybyggnad av enbostadshus**

Ärendet avser förhandsbesked för nybyggnation av ett enbostadshus i en våning utan inredd vind på sökandens fastighet norr om Hunnebostrand. Fastigheten Ellene 2:5 har en areal på 86 000 m² och består av ett berg vars västra fot är placerad vid väg 171, cirka 700 m norr om Hunnebo camping.

Berget är ett av flera i området och även ett av de högsta med sina 68 m över havet. Det är skogbeklätt men på toppen går berget delvis i dagen. Berget sluttar brant mot väster och väg 171. Förutom ett lägre berg åt väster och som omfattas av en detaljplan är omgivande berg obebyggda.

Byggnaden föreslås placeras cirka 25 meter sydost om själva toppen, i ett före detta stenbrott och på en höjd av 66 m över havet. Sökanden uppger i ansökan att ingen sprängning är nödvändig för att uppföra byggnaden i stenbrottet. I slutningen ca 180 m sydost om den föreslagna platsen finns på en höjd av cirka 40-45 meter över havet två avstyckningar varav den ena, Ellene 2:71 är bebyggd med ett fritidshus. Berget är i övrigt obebyggt.

Det finns ingen väg till platsen men sökanden avser att anlägga en enskild väg från Ellene 2:71. Från denna fastighet finns en befintlig väganslutning till väg 879. Avståndet från den föreslagna platsen till väg 879 är cirka 1 km.

Beslutsunderlag

Byggnadsnämndens arbetsutskotts beredningsprotokoll 2017-08-24 § 82
Plan- och bygghedens tjänsteutlåtande 2017-08-15

Byggnadsnämndens beslut

Som förhandsbesked enligt 9 kap. 17 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, meddelas att den föreslagna åtgärden inte kan tillåtas på den avsedda platsen.

Granskningsavgiften fastställs till 2 400 kr (faktureras separat)

Handlingar som ingår i beslutet

Ansökan inlämnad 2016-02-18.

Karta inlämnad 2017-02-18.

Skäl till beslut

Åtgärden avviker från både bebyggelsemönstret i området och från relevanta rekommendationer i översiktsplanen. Den föreslagna användningen av markområdet är inte en sådan användning som området är lämpligt för med hänsyn till områdets beskaffenhet och läge. (2 kap 2 § PBL)

Upplysningar

Beslutet går att överklaga, se besvärshänvisning.

Skickas till

Sökande

BN § 103**Dnr BN 2017/145****Gravarne 56:22 - ansökan om förhandsbesked, uppförande av byggnad**

Ärendet avser förhandsbesked för uppförande av en villa i två våningar och med torn på västra sidan av ön Rösholmen, belägen mellan Smögen och Kungshamn.

Förhandsbeskedet avser uppförande en villa placerat på i stort sett kala klippor på obebyggd del av en ö. Det föreslagna huset kommer inte att placeras i anslutning till befintlig bebyggelse.

Lokaliseringen tar inte hänsyn till det omgivande landskapet och avviker från både bebyggelsemönstret i området och från rekommendationerna i översiktsplanen.

Lokaliseringen tar inte hänsyn till risken för översvämning med hänsyn till stigande havsnivåer.

Den föreslagna byggnaden skulle vara väl synlig från farleden och påverka landskapsbilden i både sundet och på den obebyggda delen av ön på ett sätt som inte är lämpligt. Det finns heller inte någon rimlig möjlighet att ordna med avlopp. Plan- och byggenhetens samlade bedömning är att åtgärden är olämplig och att ett negativt förhandsbesked därför ska meddelas. Bedömningen har kommunicerats med sökanden.

Beslutsunderlag

Byggnadsnämndens arbetsutskotts beredningsprotokoll 2017-08-24 § 83

Plan- och byggchefens tjänsteutlåtande 2017-08-15

Byggnadsnämndens beslut

Som förhandsbesked enligt 9 kap. 17 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, meddelas att den föreslagna åtgärden inte kan tillåtas på den avsedda platsen.

Granskningsavgiften fastställs till 2 400 kr (faktureras separat).

Handlingar som ingår i beslutet

Ansökan inkommen 2017-03-14.

Skäl till beslut

Den föreslagna användningen av markområdet är inte en sådan användning som området är lämpligt för med hänsyn till områdets beskaffenhet och läge.

(2 kap 2 § PBL)

Upplysningar

Beslutet går att överklaga, se besvärshänvisning.

Plan- och byggenheten kan inte se att någon ansökan om bygglov för brygga och eventuella byggnader har inkommit och kommer att starta ett tillsynsärende.

Skickas till

Sökande

BN § 104 Dnr BN 2017/113**Hovenäs 1:330 - ansökan om förhandsbesked, nybyggnad av tre bostadshus**

Ärendet avser förnyelse av tidigare meddelat positivt förhandsbesked för nybyggnad av tre enbostadshus på sökandens fastighet.

Byggnadsnämnden har tidigare meddelat positivt förhandsbesked i ärende S-2013-616, beslut 2014-04-10.

Sökanden har för avsikt att stycka av tre stycken tomter på vardera 1000 m² för uppförande av tre enbostadshus med en våning utan inredd vind.

Enligt ansökan avses byggnaderna anslutas till kommunalt vatten och avlopp.

Åtgärden, att uppföra tre enbostadshus på platsen, har tidigare bedömts som en lämplig. Förutsättningarna bedöms i stort oförändrade.

Ett positivt förhandsbesked bör därför meddelas men bör förenas med villkor avseende byggnadens höjdläge för att den inte ska påverkas av en eventuell översvämning. (enligt Länsstyrelsens handbok Stigande vatten).

I beslutet bör sökanden upplysas om att åtgärden kräver flera tillstånd av Länsstyrelsen.

Beslutsunderlag

Byggnadsnämndens arbetsutskotts beredningsprotokoll 2017-08-24 § 84
Plan- och byggchefens tjänsteutlåtande 2017-08-09

Byggnadsnämndens beslut

Som förhandsbesked enligt 9 kap. 17 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, meddelas att den föreslagna åtgärden kan tillåtas på den avsedda platsen på villkor att hänsyn tas till stigande vatten.

Handlingar som ingår i beslutet

Ansökan med karta inkommen 2017-03-08.

Skäl till beslut

Åtgärden, att uppföra tre enbostadshus på platsen, har tidigare bedömts som lämplig. Förutsättningarna bedöms i stort oförändrade.

Upplysningar

Enligt 9 kap. 39 § PBL innebär förhandsbeskedet inte att åtgärden får påbörjas.

Förhandsbeskedet gäller enligt 9 kap. 39 § PBL, endast om bygglov för åtgärden söks inom två år efter det att beslutet om förhandsbesked vunnit laga kraft.

forts. BN § 104 Dnr BN 2017/113

Avgiften för förhandsbeskedet är 8 358 kronor (i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige). Faktura skickas separat.

Åtgärden kräver tillstånd av Länsstyrelsen.

- Till ingrepp i fornlämningsområde
- Till ingrepp i biotopskyddad stenmur, om ingrepp avses utföras
- Tillstånd för att omvandla jordbruksmark till annan mark

Beslutet kan överklagas, se besvärshänvisning.

Skickas till

Sökande

BN § 105 Dnr BN 2017/008**Långevik 1:70 - ansökan om förhandsbesked, nybyggnad av enbostadshus**

Ärendet avser förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus på sökandens fastighet.

I ansökan föreslås ett enbostadshus med två våningar och byggnadsarean 210 m², uppföras på tomtens sydöstra hörn.

Åtgärden har stöd i översiktsplanen och är en lämplig komplettering av bebyggelsen i området.

Det är möjligt att ansluta den föreslagna byggnaden till vatten och avlopp.

Ett positivt förhandsbesked bör därför meddelas men bör förenas med villkor avseende byggnadens höjdläge för att den inte ska påverkas av en eventuell översvämning. (enligt Länsstyrelsens handbok Stigande vatten)

Beslutsunderlag

Byggnadsnämndens arbetsutskotts beredningsprotokoll 2017-08-24 § 85
Plan- och byggchefens tjänsteutlåtande 2017-08-02

Byggnadsnämndens beslut

Som förhandsbesked enligt 9 kap. 17 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, meddelas att den föreslagna åtgärden kan tillåtas på den avsedda platsen på villkor att hänsyn tas till stigande vatten.

Handlingar som ingår i beslutet

Ansökan inkommen 2017-01-03.

Skäl till beslut

Åtgärden har stöd i översiktsplanen.

Det bedöms vara möjligt att ansluta den föreslagna byggnaden till vatten och avlopp.

Åtgärden bedöms ha en marginell påverkan på riksintressena.

Åtgärden bedöms inte inverka på pågående planarbete.

Ett förhandsbesked som innebär att en åtgärd kan tillåtas ska innehålla de villkor som behövs för att förhandsbeskedet ska vara förenligt med de förutsättningar som gäller för den kommande bygglovsprövningen.

forts. BN § 105 Dnr BN 2017/008*Upplysningar*

Enligt 9 kap. 39 § PBL innebär förhandsbeskedet inte att åtgärden får påbörjas.

Förhandsbeskedet gäller enligt 9 kap. 39 § PBL, endast om bygglov för åtgärden söks inom två år efter det att beslutet om förhandsbesked vunnit laga kraft.

Avgiften för förhandsbeskedet är 8 633 kronor (i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige). Faktura skickas separat.

Beslutet kan överklagas, se besvärshänvisning.

Skickas till

Sökande

BN § 106**Dnr BN 2016/528****Råghult 1:1 - ansökan om förhandsbesked, nybyggnad av enbostadshus**

Ärendet avser förhandsbesked för uppförande av fyra enbostadshus med två våningar på sökandens fastighet. Enligt ansökan avses marken styckas av i fyra tomter, var och en med en areal på ca 1 400 m².

Byggnadsnämnden beslutade 2017-06-15 att återremittera ärendet till plan- och byggchefen för utredning gällande inkomna alternativa placeringar av byggnader.

Sökanden har 2017-06-29 inkommit med ny karta visande nya lokaliseringar.

Den föreslagna nya bebyggelsen i området bedöms kunna utföras enligt översiktsplanens kommunövergripande rekommendationer.

Det finns befintliga tillfartsvägar i området som kan utnyttjas och det är möjligt att ansluta byggnaderna till vatten och avlopp.

Plan- och byggenhetens samlade bedömning är att ansökan innebär en rimlig komplettering.

Beslutsunderlag

Byggnadsnämndens arbetsutskotts beredningsprotokoll 2017-08-24 § 86
Plan- och byggchefens tjänsteutlåtande 2017-08-06

Byggnadsnämndens beslut

Som förhandsbesked enligt 9 kap. 17 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, meddelas att de föreslagna åtgärderna kan tillåtas.

Handlingar som ingår i beslutet

Ansökan inlämnad 2016-10-11.

Komplettering med ny karta inlämnad 2016-06-29.

Skäl till beslut

Åtgärden har stöd i översiktsplanen.

Det är möjligt att ansluta byggnaderna till vatten och avlopp.

Åtgärden bedöms ha en marginell påverkan på riksintressena.

forts. BN § 106 Dnr BN 2016/528*Upplysningar*

Enligt 9 kap. 39 § PBL innebär förhandsbeskedet inte att åtgärden får påbörjas.

Förhandsbeskedet gäller enligt 9 kap. 39 § PBL, endast om bygglov för åtgärden söks inom två år efter det att beslutet om förhandsbesked vunnit laga kraft.

Avgiften för förhandsbeskedet är 8 546 kronor (i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige). Faktura skickas separat.

Beslutet kan överklagas, se besvärshänvisning.

Skickas till

Sökande

BN § 107**Dnr BN 2016/364****Smögenön 1:468 - ansökan om förhandsbesked, nybyggnad av hotell- och restaurangverksamhet**

Ärendet avser förhandsbesked för rivning av befintlig byggnad och uppförande av en ny. Befintlig byggnad är omodern och i dåligt skick och sökanden önskar därför riva befintlig byggnad och uppföra en ny, större byggnad med plats för fler hotellgäster.

Plan- och byggenheten bedömer att ansökan inte strider mot översiktsplanens rekommendationer om detaljplan eftersom det inte rör sig om någon tillkommande anläggning utan en befintlig som ska utökas. En ny byggnad kan därför prövas i ett bygglovsförfarande där byggnadens utformning och anpassning till omgivningen samt tomtens disposition och funktion särskilt ska beaktas.

Riksintresset för kulturmiljön gäller framförallt Smögens äldre bebyggelse och bebyggelsestruktur. Aktuell byggnad ligger perifert i riksintresseområdet och plan- och byggenheten bedömer att en ny byggnad kan uppföras utan att riksintresset skadas. Anpassning till omgivande miljö ska bedömas i bygglovsprövningen.

Turismens och friluftslivets intressen bedöms inte skadas om befintlig verksamhet utökas något. Ingen naturmark ska ianspråkats för ny byggnad. Detaljer om byggnadens utseende och utformning samt hur tomten ska anordnas måste redovisas i bygglovskedet. Berörda grannar får då ytterligare ett tillfälle att yttra sig över ansökan. Hänsyn måste tas till risk för höga vattenstånd. Dagvatten ska omhändertas inom den egna tomten. Ansökan om markköp ska inlämnas till kommunen.

Beslutsunderlag

Byggnadsnämndens arbetsutskotts beredningsprotokoll 2017-08-24 § 87

Plan- och byggchefens tjänsteutlåtande 2017-08-09

Ajournering begärs.

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden beslutar att återremittera ärendet för komplettering av ansökan ifråga om areauppgifter på byggnaden och närmare lokalisering.

Byggnadsnämnden önskar vidare ett förslag till närmare utformning av byggnaden.

Skickas till

Sökande

Protokollsanteckning

Britt Wall (S) anmäler jäv och deltar därför inte i handläggningen eller beslutet i ärendet.

BN § 108 **Dnr BN 2017/252****Svälte 1:23 - ansökan om förhandsbesked, nybyggnad av enbostadshus**

Ärendet avser ansökan om förhandsbesked för nybyggnation av ett enbostadshus.

Byggnadsnämnden har tidigare meddelat positivt förhandsbesked för två enbostadshus i området. Beslutet har upphört att gälla då ingen ansökan om bygglov har inlämnats. Nu aktuell ansökan avser förnyelse till den del som avser det norra enbostadshuset. (Ärende BN-2015-26)

Plan- och byggenhetens samlade bedömning är att åtgärden är en lämplig komplettering.

Beslutsunderlag

Byggnadsnämndens arbetsutskotts beredningsprotokoll 2017-08-24 § 88
Plan- och bygghedens tjänsteutlåtande 2017-08-02

Byggnadsnämndens beslut

Som förhandsbesked enligt 9 kap. 17 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, meddelas att den föreslagna åtgärden kan tillåtas på den avsedda platsen.

Handlingar som ingår i beslutet
Ansökan inlämnad 2017-05-11.

Skäl till beslut

Byggnadsnämnden har tidigare meddelat positivt förhandsbesked för åtgärden och förutsättningarna bedöms oförändrade.

Upplysningar

Enligt 9 kap. 39 § PBL innebär förhandsbeskedet inte att åtgärden får påbörjas.

Förhandsbeskedet gäller enligt 9 kap. 39 § PBL, endast om bygglov för åtgärden söks inom två år efter det att beslutet om förhandsbesked vunnit laga kraft.

Avgiften för förhandsbeskedet är 7 558 kronor (i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige). Faktura skickas separat.

Beslutet kan överklagas, se besvärshänvisning.

Skickas till

Sökande

BN § 109

Övrigt

Byggnadsnämnden diskuterade följande övriga ärenden;

- Håle 1:9, Örnäs camping, tillsyn
- Risk för störande lukt och buller från verksamheter i bostadsområden
- Tillsynsärende Ellene 1:383, uteservering inte uppförd enligt *Riktlinjer för markupplåtelse och uteserveringar*.
- Tillsynsärende Heljeröd 1:85, misstänkt olovligt boende

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden ger plan- och byggchefen i uppdrag att redovisa, på nämndens nästkommande sammanträde, aktuellt läge på Örnäs camping beträffande tillsyn.