

Plats och tid	Kommunhuset, "Alvö", Kungshamn, 2016-05-02 kl 08.30 - 10.30	
Beslutande	Ulla Christensson Ljunglide (M), ordförande Robert Yngve (KD) Gunnar Larsson (M) tjänstgörande ers. Stig-Arne Helmersson (C)	Britt Wall (S) Vivianne Gustafsson (S) Elving Claesson (S)
Närvarande ersättare		Bengt Sörensson (S)
Övriga deltagare	Eveline Savik, samhällsbyggnadschef Bo Hallgren, utredare/samordnare Per Olsson, miljöchef	Åsa Olsson, sekreterare
Justerare	Elving Claesson (S)	
Justering	Kommunhuset, miljö- och byggkontoret, 2016-05-02 kl. 11:00	
Sekreterare		
Ordförande	<hr/> Åsa Olsson	
Justerare	<hr/> Ulla Christensson Ljunglide	
	<hr/> Elving Claesson	

Anslag/bevis

Byggnadsnämndens protokoll 2016-05-02 är justerat.
Protokollet är anslaget under tiden 2016-05-03 - 2016-05-24.
Under anslagstiden kan ärendet överklagas enligt Kommunallagen.
Protokollet förvaras på kommunkontoret.

Åsa Olsson

BN § 32**Dnr BN 2016/001****Budget 2017**

Kommunstyrelsen har som budgetdirektiv för 2017 begärt att byggnadsnämnden skall redovisa effekten av oförändrad budgettram samt ett besparingskrav på 1 % samt utökad budgettram på 1 %. Detta innebär en minskning/ökning av byggnadsnämndens kommunbidrag med ca 60 tkr.

Då kostnaden för byggnadsnämndens verksamhet utgörs av personalkostnader till nästan 80 % föreslås besparingen ske genom minskad personalstyrka, lämpligtvis med minskad nyrekrytering. Alternativt om budgettramen utökas med motsvarande föreslås att den administrativa resursen utökas.

I bilagan redovisas en behovsanalys. För full behovstäckning krävs en ökning av kommunbidraget till byggnadsnämnden med 1,8 mkr.

Såväl miljö- som bygglovsverksamheten behöver digitalisera arkivet. Digitaliseringen innebär en effektivisering och en åtkomlighet för allmänheten som är ett måste för framtiden. Uppskattningsvis kan investeringskostnaden för detta beräknas till cirka 1.5 mkr och innebär ett slutgiltigt avsked till papperseran.

Övriga angivna investeringar, såsom framtagande av strategiska dokument uppgradering av gamla detaljplaner beror av uppdrag från kommunstyrelsen. Kostnad för dessa bedöms till ca 900 tkr/år.

Sveriges kommuner och landsting (SKL) har tagit fram ett förslag till ändrad taxekonstruktion, för kommunernas handläggning enligt Plan- och bygglagen. Syftet är en tydligare anpassning till handläggningstiden. Det är en fördel om Sotenäs kommun anpassar sig efter övriga kommuner om flertalet antar taxeförslaget. Detta kan då genomföras under 2017.

Byggnadsnämnden beslutar om omgående justering av ärendet.

Beslutsunderlag

Miljöchefens tjänsteutlåtande 2016-04-26

Budgetunderlaget för Byggnadsnämnden 2017

Byggnadsnämndens arbetsutskotts beredningsprotokoll 2016-04-26 § 31

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden godkänner förvaltningens redovisning av de alternativa budgetförslagen och föreslår utifrån givna förutsättningar enligt ovan en oförändrad budgettram för 2017. Utifrån full behovstäckning begär dock byggnadsnämnden en utökning av kommunbidraget med 1,8 mkr.

Byggnadsnämnden begär också investeringsmedel för digitalisering med arkivet med 1,5 mkr samt övriga angivna investeringar med 900 tkr.

Skickas till

Kommunstyrelsen

Plats och tid	Kommunhuset, "Alvö", Kungshamn, 2016-05-02 kl 08.30 - 10.30	
Beslutande	Ulla Christensson Ljunglide (M), ordförande Robert Yngve (KD) §§ 33-35 Gunnar Larsson (M) tjänstgörande ers. Stig-Arne Helmersson (C)	Britt Wall (S) Vivianne Gustafsson (S) Elving Claesson (S) Bengt Sörensson (S) tjänstgörande ers. §§ 36-41
Närvarande ersättare		Bengt Sörensson (S) §§ 33-35
Övriga deltagare	Eveline Savik, samhällsbyggnadschef Bo Hallgren, utredare/samordnare Per Olsson, miljöchef	Åsa Olsson, sekreterare
Justerare	Elving Claesson (S)	
Justering	Kommunhuset, miljö- och byggkontoret, 2016-05-10 kl. 13:00	
Sekreterare		
Ordförande	<hr/> Åsa Olsson	
Justerare	<hr/> Ulla Christensson Ljunglide	
	<hr/> Elving Claesson	

Anslag/bevis

Byggnadsnämndens protokoll 2016-05-02 är justerat.
Protokollet är anslaget under tiden 2016-05-11 - 2016-06-01.
Under anslagstiden kan ärendet överklagas enligt Kommunallagen.
Protokollet förvaras på kommunkontoret.

Åsa Olsson

Innehållsförteckning

Fastställande av dagordning.....	3
Revisionsrapport 2015	4
Genomgång av delegationsbeslut.....	6
Bäckeвик 18:1 - ansökan om planbesked.....	7
Långevik 1:12 - ansökan om planbesked.....	8
Lyckan 1:36 - förhandsbesked för nybyggnation 2 st. fritidshus.....	9
Lyckan 1:36 - förhandsbesked nybyggnad av två st. bostadshus	10
Risdal 1:17 - förhandsbesked för nybyggnation av 1 + 3 st. fritidshus	11
Svälte 1:2 - förhandsbesked för nybyggnation 3 st bostadshus i lantlig tradition	13



BN § 33

Fastställande av dagordning

Byggnadsnämnden fastställer dagordningen.

BN § 34 Dnr BN 2016/001**Revisionsrapport 2015**

Kommunrevisionen för Sotenäs kommun har utfört en granskning av Byggnadsnämndens verksamhet under 2015. Granskningen är utförd av Ernst & Young AB på uppdrag av de förtroendevalda revisorerna.

Granskningen syftar till att bedöma om kommunens bygglovsprocess är ändamålsenlig, det vill säga i enlighet med lagar, regler och fullmäktiges mål samt hur nämnden säkerställer likvärdig bedömning i bygglovsärenden. Granskningen redovisas i en rapport. Internrevisionen önskar ett svar på vilka åtgärder som byggnadsnämnden ämnar vidta senast 2016-05-29. Föreliggande ärende redovisar förslag till åtgärder med avseende på granskningens resultat och rekommendationer.

Miljö och byggnämnden och numer byggnadsnämnden har från 2011 och fram till nu årligen (lex-Maria) anmält sin verksamhet till kommunstyrelsen. Anmälan har gjorts i samband med budget, begäran om tilläggsanslag eller via presidieträffar. Miljö och byggnämnden har tidigt påtalat och begärt via investeringsbudgeten att miljö och byggkontoret behöver ett nytt IT-baserat verksamhetssystem. Övergången bromsades av kommunledningskontoret som förordade en annan gemensam lösning men blev realiserat i samband med sammanslagning av miljöenheterna i Sotenäs, Munkedal och Lysekil. Fördröjningen cirka 2 år har påverkat kvalitetssäkringen negativt.

Byggnadsnämnden har vidare påpekat ansvarsfördelningen mellan byggnadsnämnden och kommunstyrelsen och beslut om plantillstånd. Byggnadsnämnden har genom den tidigare beslutsprocessen inte kunnat påverka prioriteringen och därigenom arbetsbelastningen. Kopplat till detta finns även ekonomin för de enskilda exploateringarna/detaljplanarbetena. Numer är beslutsprocessen ändrad men ekonomin kvarstår delvis att lösa.

Byggnadsnämnden har slutligen i samband med 1 maj 2011 då en ny PBL-lag infördes påtalat att detta kräver mer personella resurser. Detta för att leva upp till kravet på handläggningstid samt ökade krav på tillsyn. I samband med budget har jämförelser presenterats på antalet ärenden per handläggare i Sotenäs (120) jämfört med omkringliggande kommuner (80) samt graden av överklaganden samt mängden bygglovsärenden. Medel har tillskjutits men inte i tillräcklig omfattning för att ge byggnadsnämnden de rätta förutsättningarna för en rättssäker myndighetsutövning.

Byggnadsnämnden är väl medveten om de budgetförutsättningar som gällt för Sotenäs kommun men väljer att ändå skriva ned detta som ett svar på den revision som genomförts av rättssäkerheten av byggnadsnämnden.

Byggnadsnämnden väljer också att uttala detta utifrån kommande beslut om ansvarsfrihet eller inte och om nämnden brustit i verksamhetsstyrningen eller inte.

Resultatet av revisionen går inte att motsäga men nämnden vill med ovanstående ge en förklaring till detta.

forts. BN § 34**Dnr BN 2016/001****Beslutsunderlag**

Rapport - Granskning av rättssäkerhet i bygglovsprocessen

Förvaltningschefens tjänsteutlåtande 2016-04-08

Strategisk kompetensförsörjning 2016-03-26

Div. mallar

Byggnadsnämndens arbetsutskotts beredningsprotokoll 2016-04-26 § 30

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden beslutar anta föreliggande tjänsteskrivelse och godkänna föreslagna åtgärder med anledning av internrevision 2015.

Byggnadsnämnden överlämnar beslutet till kommunrevisionen samt till kommunstyrelsen för kännedom.

Skickas till

Kommunrevisionen, Sotenäs kommun

Kommunstyrelsen, för kännedom

BN § 35**Genomgång av delegationsbeslut**

Byggnadsnämnden önskade, på sammanträdet 2016-02-25, ett förtydligande på beslut gällande nedan ärenden tagna på delegation;

Finntorp 17:5, dnr 2015/276

Finntorp 2:20, dnr 2015/448

Ellene 2:22, dnr 2015/517

Hasselön 1:155, dnr 2015/462

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden tar del av informationen.

BN § 36 **Dnr BN 2015/323****Bäckeвик 18:1 - ansökan om planbesked**

Fastigheten Bäckeвик 18:1 ägs av företaget Tema Belysning AB i Kungshamn. Här bedrivs industriell verksamhet sedan många år men i takt med tillkomsten av ny bostadsbebyggelse i omgivningen har frågan aktualiserats om det inte är en bättre helhetslösning för området att via planändring ge möjlighet till bostäder även på Bäckeвик 18:1. Den nu aktuella ansökan om planbesked avser just syftet att möjliggöra ombyggnad av befintlig fastighet till bostäder istället för industri.

En förändrad användning ifrån industriverksamhet till boende har flera gynnsamma konsekvenser som svarar mot kommunens långsiktiga mål, mindre störningar, fler boende i centrala Kungshamn, en bättre fungerande helhet. Sammanfattningsvis bedöms den föreslagna ändringen av detaljplanen för Bäckeвик 18:1 vara lämplig att pröva.

Beslutsunderlag

Plan- och byggchefens tjänsteutlåtande 2016-02-29
Byggnadsnämndens arbetsutskotts beredningsprotokoll 2016-04-04 § 24

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden tillstyrker ansökan om planbesked.

Byggnadsnämnden föreslår kommunstyrelsen att besluta om ett positivt planbesked och uppdra åt miljö- och byggförvaltningen att teckna planavtal med sökanden och skyndsamt påbörja arbetet med att ändra detaljplanen.

Skickas till

Kommunstyrelsen

BN § 37 **Dnr BN 2013/1003****Långevik 1:12 - ansökan om planbesked**

Fastighetsägarna till Långevik 1:12 har i september 2013 inkommit med en gemensam ansökan om planbesked för ett större område strax nordost om Väjern. Till ansökan bifogas idéskiss, flygfoton samt en enkel beskrivning av en utvecklingsplan för bostäder, camping, handel och verksamheter. Totalt förväntas drygt 500 bostäder samt ca 10,000 m² BTA för arbetsplatser kunna rymmas inom området.

En planläggning av Långevik/Myrarna för blandad bebyggelse är av stor betydelse för Kungshamn-Väjerns tätortsområde. Området är redan utpekad i översiktsplanen och har naturliga begränsningar både i väster och öster. En utbyggnad av denna omfattning måste ske etappvis i takt med samhällets utbyggnad av infrastruktur, handel och service.

Ingreppen i naturmarkerna måste regleras i samband med planarbetet så att områdets stora värden ej går förlorade. Bebyggelsen måste ges en mycket attraktiv och till området anpassad arkitektur som bidrar till att vidareutveckla kommunens goda varumärke. Planläggningen bör om det beslutas om positivt planbesked inledas med en programskiss som anger förhållningssätt och etappindelning.

Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande 2016-03-02

Byggnadsnämndens arbetsutskotts beredningsprotokoll 2016-04-04 § 25

Byggnadsnämndens beslut

Då ärendet är av stor omfattning och stor betydelse för den allmänna planeringen lämnar byggnadsnämnden ärendet vidare till kommunstyrelsen utan förslag till beslut.

Skickas till

Kommunstyrelsen

BN § 38**Dnr BN 2015/597****Lyckan 1:36 - förhandsbesked för nybyggnation 2 st. fritidshus**

En ansökan om förhandsbesked har inkommit i november 2015 om bygglov för 3 st. 1-plans fritidshus på fastigheten Lyckan 1:36, inom tänkta avstyckningar. Ärendet har hanterats av byggnadsnämnden och återremitterats till förvaltningen för ny handläggning. Efter kommunikation med sökanden har ansökan ändrats till 2 st. fritidshus.

Ansökan om förhandsbesked avser nybyggnation av två fritidshus strax nordväst om Fodenäs. Avstyckningar är tänkta från fastigheten Lyckan 1:36. Avsikten är att borra efter eget dricksvatten och ansluta avlopp till reningsverk vid Fodenäs gård. Tillfart sker via enskild väg från väster.

Tomtplatserna är belägna i anslutning till en befintlig bebyggelsegrupp. Stöd finns i FÖP Åbyfjorden för enstaka ny bebyggelse och intrånget bedöms inte påverka friluftslivet nämnvärt. Riksintresset för det rörliga friluftslivet kan komma att påverkas men endast marginellt. Därmed bedöms lokaliseringen överensstämma med översiktsplanen och lämplig att bebygga under förutsättning att tillfredsställande VA lösningar går att skapa.

Beslutsunderlag

Plan- och byggchefens tjänsteutlåtande 2016-03-23

Byggnadsnämndens arbetsutskotts beredningsprotokoll 2016-04-04 § 26

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden meddelar positivt förhandsbesked med stöd i 9 kap. 17 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL med följande villkor:

- Samtliga byggnader skall placeras utanför strandskyddat område.
- Ansökan om avstyckning av tomterna ska inlämnas till Lantmäteriet och slutföras innan bygglov sökes.
- Ansökan om avloppsanläggning ska lämnas in i samband med bygglovsprövning. Krav på hög skyddsnivå ställs för avloppsanläggningar inom området.

Granskningsavgift: 5316 kronor. Faktureras separat.

Upplysningar

Förhandsbeskedet innebär inte att åtgärden får påbörjas enligt 9 kap. 39 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Förhandsbeskedet gäller endast om bygglov för åtgärden söks inom två år efter det att beslutet om förhandsbesked vunnit laga kraft enligt 9 kap. 39 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Detta beslut kan överklagas hos Länsstyrelsen, se besvärshänvisning.

Skickas till

Sökande

BN § 39**Dnr BN 2015/599****Lyckan 1:36 - förhandsbesked nybyggnad av två st. bostadshus**

Ansökan avser förhandsbesked om bygglov och två avstyckningar för enbostadshus, om vardera 1400m², från Lyckan 1:36. Husen skall utrustas med enskilt vatten och avlopp.

Ansökan om förhandsbesked syftar till att få kommunens svar på om det är möjligt att få bygglov innan ansökan om fastighetsreglering inlämnas till lantmäteriet.

Tomterna är belägna lätt tillgängligt ca 200m sydöst om gårdsanläggningen vid Lyckan och skall nås via en ny enskild väg.

Miljö- och byggkontorets bedömning är att den aktuella ansökan om förhandsbesked är lämplig för bostäder. Yttrande vad gäller skyddsavstånd till fornlämning ska respekteras.

Beslutsunderlag

Plan- och byggchefens tjänsteutlåtande 2016-03-23

Byggnadsnämndens arbetsutskotts beredningsprotokoll 2016-04-04 § 27

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden meddelar positivt förhandsbesked med stöd i 9 kap. 17 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL med följande villkor:

- Ansökan om avloppsanläggning ska lämnas in senast i samband med bygglovsprövning.
- Tillstånd från Länsstyrelsen krävs för ingrepp i fornlämningsområde.

Granskningsavgift: 5316 kronor. Faktureras separat.

Upplysningar

Förhandsbeskedet innebär inte att åtgärden får påbörjas enligt 9 kap. 39 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Förhandsbeskedet gäller endast om bygglov för åtgärden söks inom två år efter det att beslutet om förhandsbesked vunnit laga kraft enligt 9 kap. 39 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Detta beslut kan överklagas hos Länsstyrelsen, se besvärshänvisning.

Skickas till

Sökande

Lyckan 1:5

BN § 40**Dnr BN 2015/558****Risdal 1:17 - förhandsbesked för nybyggnation av 1 + 3 st. fritidshus**

En ansökan om förhandsbesked har inkommit om bygglov för 4 st. 1-plans fritidshus på den egna fastigheten Risdal 1:17, med tänkta avstyckningar om respektive 500m² tomtyta.

Ansökan om förhandsbesked avser nybyggnation av;

1/ samt en lokalisering med tre st. fritidshus någon kilometer norrut på samma fastighet.

2/ ett fritidshus på fastigheten Risdal 1:17 i anslutning till bybebyggelsen Björkdalen

Fastigheten Risdal 1:17 utgörs av en äldre jordbruksfastighet om totalt drygt 34 ha som är bebyggd med huvudbyggnad samt ekonomibyggnader och övriga uthus. Ett antal bebyggda tidigare gjorda avstyckningar är omgivna av Risdal 1:17. Delar av fastigheten ingår i strandskyddat område. Markerna är belägna invid Åbyfjorden i närheten av den lilla holmen Risö. Tillfarten sker via allmän väg mot Amhult från Todderöds Hembygdsgård. Enskilda vägar når sedan fram till de aktuella tomtplatserna.

Den tänkta bebyggelsen skall utrustas med enskilda VA-lösningar. Yttrande från Miljökontoret föreligger.

Miljö- och byggkontorets bedömning är;

Tomtplats 1/ är belägen något norr om fastighetens huvudbostad i anslutning till några tidigare etablerade fritidshus närmare stranden. Föreslagna tomtplatser är belägna i direkt anslutning till gränsen för strandskyddat område. Läget är mer enskilt. Stöd saknas i FÖP Åbyfjorden. Tomtplats 1 bedöms ej lämplig för ny bebyggelse.

Tomtplats 2/ Ingår i område där FÖP Åbyfjorden medger att enstaka nya byggnader kan prövas och är belägen i direkt anslutning till en befintlig bebyggelsegrupp. Riksintresset för det rörliga friluftslivet kan därmed sägas utsläckt och en ny byggnad påverkar situationen endast marginellt. Därmed bedöms lokaliseringen överensstämma med översiktsplanen och lämplig att bebygga under förutsättning att tillfredsställande VA lösningar går att skapa.

Beslutsunderlag

Plan- och byggchefens tjänsteutlåtande 2016-01-25

Byggnadsnämndens arbetsutskotts beredningsprotokoll 2016-04-04 § 28

forts. BN § 40**Dnr BN 2015/558****Byggnadsnämndens beslut**

Byggnadsnämnden meddelar negativt förhandsbesked för tre st. fritidshus på tomtplats 1 då stöd saknas i FÖP Åbyfjorden och bedöms ej lämplig för ny bebyggelse.

Byggnadsnämnden meddelar positivt förhandsbesked för ett fritidshus på tomtplats 2/ med stöd i 9 kap. 17 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL med följande villkor:

- Ansökan om avstyckning av tomt ska inlämnas till lantmäteriet och slutföras innan bygglov sökes.
- Ansökan om avloppsanläggning ska lämnas in i samband med bygglovsprövning. Krav på hög skyddsnivå ställs för avloppsanläggningar inom området.

Granskningsavgift: 5316 kronor. Faktureras separat.

Upplysningar

Förhandsbeskedet innebär inte att åtgärden får påbörjas enligt 9 kap. 39 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Förhandsbeskedet gäller endast om bygglov för åtgärden söks inom två år efter det att beslutet om förhandsbesked vunnit laga kraft enligt 9 kap. 39 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Detta beslut kan överklagas hos Länsstyrelsen, se besvärshänvisning.

Skickas till

Sökande

BN § 41**Dnr BN 2014/243****Svälte 1:2 - förhandsbesked för nybyggnation 3 st bostadshus i lantlig tradition**

En ansökan har inkommit om förhandsbesked för en gruppering av bostadshus i en lantlig traditionell stil med tänkta avstyckningar om relativt stor tomtyta ca 2500m²/fastighet. Där kan rymmas mer av de traditionella uthus som förekommer i lantlig bebyggelse. Här finns också utrymme för trädgårdsodling, hantverks- och vedbodas, växthus och enklare djurhållning.

Efter diskussioner med sökande har ansökan ändrats till förhandsbesked för tre bostadshus.

Området som är tänkt bebyggas är lokaliserat till en tidigare bebyggd åkerholme med varierande uppvuxen blandlövsskog och öppnare ängslyckor. Omgivningen är mer utpräglad slät eller lätt kuperad jordbruksmark. På några hundra meters avstånd finns äldre gårdar byggda i traditionell formation. På platsen finns rester av tidigare byggnader i form av stensättning, stenmur etc.

Miljö- och byggkontorets bedömning;

Ansökan om förhandsbesked är väl underbyggt med en egen framtagen enkel planutredning. Ansökan följer många av de rekommendationer som ställs i gällande ÖP. Grupperingen av husen bedöms utgöra ett attraktivt komplement i landskapet och tillföra nya attraktiva boplatser för året runt bruk.

Nu efter en ändring av ansökan till att omfatta endast tre bostadshus överensstämmer detta med tidigare policybeslut om ny bebyggelse utanför planlagt område.

Beslutsunderlag

Plan- och byggchefens tjänsteutlåtande 2016-03-23

Byggnadsnämndens arbetsutskotts beredningsprotokoll 2016-04-04 § 29

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden meddelar positivt förhandsbesked för 3 st bostadshus (i enlighet med reviderad ansökan) med stöd av 9 kap. 17 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL med följande villkor:

- Ansökan om avloppsanläggning ska lämnas in i samband med bygglovsprövning. Krav på hög skyddsnivå ställs för avloppsanläggningar inom området.
- Bebyggelsen ska utformas i harmoni med bohuslänsk lantlig byggnadstradition.

Granskningsavgift: 5316 kronor. Faktureras separat.

forts. BN § 41**Dnr BN 2014/243***Upplysningar*

Förhandsbeskedet innebär inte att åtgärden får påbörjas enligt 9 kap. 39 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Förhandsbeskedet gäller endast om bygglov för åtgärden söks inom två år efter det att beslutet om förhandsbesked vunnit laga kraft enligt 9 kap. 39 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Detta beslut kan överklagas hos Länsstyrelsen, se besvärshänvisning.

Skickas till

Sökande

Askums-Backa 1:5

Askums-Backa 2:1

Svälte 1:11