

**Byggnadsnämnden**

**Innehåll**

§ 62	Godkännande av ärendelista .....	118
§ 63	Budget 2018 .....	119
§ 64	Anmälan av delegationsbeslut .....	120
§ 65	Delgivningar.....	121
§ 66	Detaljplan för Torestorp 1:300 m.fl., Mullsjö tätort, Mullsjö kommun – beslut om godkännande .....	122
§ 67	Ändring av del av detaljplan för Havstenshult 1:1, Mullsjö tätort, Mullsjö kommun – beslut om granskning.....	124
§ 68	Ändring av detaljplan för Kyle 1:1 och 1:22 m.fl., Sandhems samhälle, Mullsjö kommun – beslut om granskning.....	126
§ 69	Planbesked för del av Torestorp 1:95 (Blåbärskullen).....	128
§ 70	Ansökan om strandsskyddsdispens, Nätered 1:1, norra .....	129
§ 71	Ansökan om strandsskyddsdispens, Nätered 1:1, södra .....	133

---

**Byggnadsnämnden****Plats och tid**

Bjurbäcksrummet klockan 17:00 – 18:50

**Beslutande**

Pernilla Jovanovic (S), ordförande

Jan Hyttring (C) ersättare för Jakob Junvik (KD)

Nils Lennartsson (MP)

Lars Kyrkeryd (M) ersättare för Mattias Broberg (M) § 62 – 67, 69 - 71

Stefan Lindkvist (MF) ersättare för Anders Stein (MF) § 62 - 69

Martin Svensson (S) ersättare för Mattias Broberg (M) § 68

och för Anders Stein § 70 -71

**Övriga närvarande**

Martin Svensson (S) § 62-67, 69

Joel Lundgren, sekreterare

Andreas Leo, samhällsbyggnadschef

Jessica Stridh, bygglovshandläggare

Peter Qvarnström, bygglovshandläggare

Stina Skogsberg, bygglovshandläggare

Madeleine Turén, planarkitekt

Emma Danielsson, administratör

**Justeringsplats och tid samt utses att justera**

Kommunkontoret, Mullsjö kommun

Paragrafer 62 - 71

2017-11-24 klockan 16:00

---

Joel Lundgren, sekreterare

---

Pernilla Jovanovic, ordförande

---

Jan Hyttring, justerande

---

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**

Sammanträdesdatum

2017-11-22

**Byggnadsnämnden**

---

---

**ANSLAG/BEVIS**

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.

**Organ**

Byggnadsnämnden

**Sammanträdesdatum**

2017-11-22

**Datum då anslaget sätts upp**

2017-11-24

**Datum då anslaget tas ned**

2017-12-18

**Förvaringsplats för protokollet**

Kommunkontoret, Mullsjö kommun

**Underskrift**

---

Joel Lundgren

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**

Sammanträdesdatum

2017-11-22

**Byggnadsnämnden****§ 62 Godkännande av ärendelista****Beslut**

Byggnadsnämnden beslutar

att godkänna ärendelistan.

**Byggnadsnämnden**

Dnr 2017/2031

**§ 63 Budget 2018****Ärendebeskrivning**

Förslag till budget för byggnadsnämndens verksamhetsområde 2018 har upprättats. Budgetramen är 2 461 tkr.

Samhällsbyggnadschefen informerar om budgeten för 2018. Plan- och byggenheten har i dagsläget tre stycken bygglovshandläggare och en planarkitekt. Efter årsskiftet börjar en ny plan- och byggchef. Samhällsbyggnadschefen och administratören är andställda centralt under samhällsbyggnadsavdelningen. Prognosen är att byggnadsnämnden nästa år ska kunna generera mer intäkter än tidigare. Dock är kostnaderna högre på grund av fler anställda. Taxorna kommer att ses över nästa år. Tanken är också att budgeten för detaljplaner ska flyttas över från kommunstyrelsen på sikt. Arvodeskostnader för politiker är i princip oförändrat. Det har även påbörjats ett arbete med att upphandla ett helt nytt byggärendehanteringssystem som ska göra arbetet mer effektivt och rättssäkert.

**Beslutsunderlag**

Budget byggnadsnämnden 2018

**Beslut**

Byggnadsnämnden beslutar

att lägga informationen till handlingarna.

**Beslutet skickas till**

Samhällsbyggnadsavdelningen

Akten

**Byggnadsnämnden****§ 64 Anmälan av delegationsbeslut****Ärendebeskrivning**

Föreligger lista med delegationsbeslut fattade enligt delegationsreglemente för byggnadsnämnden antaget den 12 november 2014, § 104.

**Beslutsunderlag**

Delegationsbeslut mellan den 1 september och den 30 september 2017

Delegationsbeslut mellan den 1 oktober och den 31 oktober 2017

**Beslut**

Byggnadsnämnden beslutar

att godkänna redovisningen av delegationsbesluten.

**Byggnadsnämnden****§ 65 Delgivningar****Ärendebeskrivning**

Nedanstående delgivningar har inkommit till byggnadsnämnden:

- a) Kommunfullmäktiges beslut den 26 september 2017 om antagande av detaljplan för Nykyrka-Ruder 1:7 m.fl. (Ruders Hagar, etapp 4) samt Länsstyrelsens beslut den 6 november 2017 om att inte pröva antagandebeslutet (dnr 2009/2126)
- b) Information om inkomna överklaganden gällande byggnadsnämndens beslut den 20 september 2017, § 60 angående ansökan om bygglov för idrottsplats, Gunnarsbo 1:2 (dnr 2017/2072)
- c) Information om fastighetsreglering samt Lantmäteriets begäran om samråd berörande Havstenshult 1:1 och 1:43 (dnr 2017/2190)
- d) Lantmäteriets protokoll den 1 november 2017 gällande upphävande av servitut för plankorsningar på Jönköpingsbanan i Sandhem (dnr 2015/2164)
- e) Information om begäran om planbesked, Havstenshult 1:25 (dnr 2017/2194)

**Beslut**

Byggnadsnämnden beslutar

att lägga delgivningarna till handlingarna.

**Byggnadsnämnden**

Dnr 2016/2170

**§ 66 Detaljplan för Torestorp 1:300 m.fl., Mullsjö tätort, Mullsjö kommun – beslut om godkännande****Ärendebeskrivning**

Ett detaljplaneförslag för Torestorp 1:300 m.fl. inom Mullsjö tätort har tagits fram. Detaljplanen syftar till att möjliggöra byggnation av bostäder samt möjliggöra för skolverksamhet. Befintlig detaljplan vann laga kraft den 11 maj 2007. Detaljplanen har stöd i Översiktsplan 2000 som har pekat ut området som framtida bostadsområde med en reservation för framtida skolenhet.

Detaljplanen har varit utställd för samråd och granskning. Inkomna synpunkter går att läsa i en särskild samrådsredogörelse samt granskningsutlåtande. Inkomna synpunkter har hör sammats och planförslaget har justerats efter granskning. Inga ändringar har dock föranlett till ändring av planens huvudsakliga syfte eller innehåll. Förändringarna sammanfattas nedan:

Planbeskrivningen kompletteras med information om räddningstjänstens släckningsmetod i Mullsjö tätort.

Gränsen mellan de olika användningsområdena i plankartan ändras till en användningsgräns.

Planbestämmelserna B och S1 kommer att redovisas på separata rader i legenden i plankartan.

Hänvisning av badplats tas bort ur planbeskrivningen då badplatsen inte klassas som en allmän badplats.

**Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse från planarkitekten den 13 november 2017

Planbeskrivning inklusive genomförandebeskrivning samt plankarta

Behovsbedömning den 31 oktober 2017

Granskningsutlåtande den 31 oktober 2017

Arkeologisk rapport, Jönköpings läns museum 2017:19

Redovisning av utförd undersökning, Jönköpings läns museum

PM Geoteknik, Atkins den 5 juni 2017

MUR/Geoteknik, Atkins den 5 juni 2017

Samrådsredogörelse den 20 april 2017



**Byggnadsnämnden****§ 66 fortsättning****Förslag till beslut**

Byggnadsnämnden föreslås besluta

att godkänna förslaget samt

att föreslå kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta att anta förslag till detaljplan för Torestorp 1:300 m.fl. enligt reglerna för standardförfarande PBL 2010:900.

**Beslut**

Byggnadsnämnden beslutar

att godkänna förslaget samt

att föreslå kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta att anta förslag till detaljplan för Torestorp 1:300 m.fl. enligt reglerna för standardförfarande PBL 2010:900.

**Beslutet skickas till**

Kommunstyrelsen/kommunfullmäktige

Planarkitekten

Akten

**Byggnadsnämnden**

Dnr 2017/2172

**§ 67      Ändring av del av detaljplan för Havstenshult 1:1,  
Mullsjö tätort, Mullsjö kommun – beslut om  
granskning****Ärendebeskrivning**

Detaljplanen är antagen den 28 april 1992 och beskriver bland annat att enbostadshus ska byggas i ett plan med vissa undantag på några tomter där vind tillåts inredas. Förslaget till ändring berör den centrala delen av gällande detaljplan. Ännu är området obebyggt och tomterna är bevuxna med träd och annan växtlighet.

Idag är det relativt vanligt att sökande vill uppföra hus som är högre än en våning, varför detaljplanens bestämmelser utgör en begränsning. Omkringliggande bebyggelse i närområdet varierar i ålder, höjd och uttryck vilket gör att särskilda skäl att hålla ner nytillkommande bebyggelse i höjd saknas.

Plan- och byggenhetens bedömning är därför att frågan om anpassningar av bygggrätter bör prövas så att byggklara tomter kan uppfattas som mer attraktiva, få en högre exploateringsgrad och lättare kan bebyggas utan fortsatta avvikelser vid bygglovprövning. Planförslaget är av sådan karaktär att den bör kunna handläggas med standardförfarande. Plankostnader tas ut vid bygglovansökan.

Ändringar i planförslaget efter samråd: Bestämmelse om högsta tillåtna byggnadshöjd införs i planen för att på ett bättre sätt reglera kommande bebyggelse.

**Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse från planarkitekten den 13 november 2017

Förslag till ändring av detaljplan med tillägg till planbeskrivning och genomförandebeskrivning

Gällande detaljplan

Behovsbedömning den 13 november 2017

Samrådsredogörelse den 10 november 2017

Missivbrev samt sändlista

**Byggnadsnämnden****§ 67 fortsättning****Förslag till beslut**

Byggnadsnämnden föreslås besluta

att låta pröva frågan om utökad byggrätt genom en ändring av detaljplan genom att ställa ut förslaget för granskning enligt reglerna för standardförfarande enligt PBL 2010:900.

**Beslut**

Byggnadsnämnden beslutar

att låta pröva frågan om utökad byggrätt genom en ändring av detaljplan genom att ställa ut förslaget för granskning enligt reglerna för standardförfarande enligt PBL 2010:900.

**Beslutet skickas till**

Planarkitekten

Akten

**Byggnadsnämnden**

Dnr 2016/2163

**§ 68 Ändring av detaljplan för Kyle 1:1 och 1:22 m.fl., Sandhems samhälle, Mullsjö kommun – beslut om granskning****Ärendebeskrivning**

Till Byggnadsnämnden i Mullsjö kommun har inkommit en bygglovsansökan för nybyggnad av enbostadshus hus i 1 ½ plan på fastigheten Kyle 1:227. I samband med handläggningen av ärendet har frågan uppkommit om en eventuell översyn av de bestämmelser som reglerar byggrätten i gällande detaljplan från 1981.

Detaljplanen är antagen den 20 oktober 1981 och beskriver bland annat att enbostadshus ska byggas i ett plan.

Idag är det relativt vanligt att sökande vill uppföra hus som är högre än en våning, varför detaljplanens bestämmelser utgör en begränsning. Ännu är området i övrigt obebyggt och tomterna är bevuxna med träd och annan växtlighet.

Omkringliggande bebyggelse i närområdet varierar i ålder, höjd och uttryck vilket gör att särskilda skäl att hålla ner nytillkommande bebyggelse i höjd saknas. Plan- och byggenhetens bedömning är därför att frågan om anpassningar av byggrätter bör prövas så att byggklara tomter kan uppfattas som mer attraktiva och lättare kan bebyggas utan fortsatta avvikelser vid bygglovprövning. Planförslaget är av sådan karaktär att den bör kunna handläggas med standardförfarande. Plankostnader tas ut vid bygglovansökan.

Förslag till ändring av detaljplan har varit utställt för samråd mellan 4 september och 5 oktober 2017.

Ändringar i planförslaget efter samråd:

- Plankartan justeras så att ett större E-område inryms på platsen för den tänkta transformatorstationen samt att ett u-område införs. Förbindelseväg till E-område säkras genom införandet av en bit allmän plats, GATA.
- Planbestämmelse om antal komplementsbyggnader som tillåts i befintlig detaljplan får kvarstå då nyare plan- och bygglagstiftning medger att bygglovsbefriade byggnader uppförs utöver den byggrätt som medges i detaljplanen.

**Byggnadsnämnden****§ 68 fortsättning****Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse från planarkitekten den 13 november 2017

Förslag till ändring av detaljplan med tillägg till planbeskrivning och genomförandebeskrivning

Gällande detaljplan

Behovsbedömning den 13 november 2017

Samrådsredogörelse den 1 november 2017

Missivbrev samt sändlista

**Förslag till beslut**

Byggnadsnämnden föreslås besluta

att låta pröva frågan om utökad byggrätt genom en ändring av detaljplan genom att ställa ut förslaget för granskning enligt reglerna för standardförfarande enligt PBL 2010:900.

**Beslut**

Byggnadsnämnden beslutar

att låta pröva frågan om utökad byggrätt genom en ändring av detaljplan genom att ställa ut förslaget för granskning enligt reglerna för standardförfarande enligt PBL 2010:900.

**Jäv**

Lars Kyrkeryd (M) anmäler jäv och deltar inte i ärendets behandling eller beslut.

**Beslutet skickas till**

Planarkitekten

Akten

**Byggnadsnämnden**

Dnr 2016/2255

**§ 69 Planbesked för del av Torestorp 1:95  
(Blåbärskullen)****Ärendebeskrivning**

Mullsjö bostäder AB har inkommit med en begäran om planbesked för del av fastigheten Torestorp 1:95. Begäran om planbeskedet omfattar cirka två hektar mark som begränsas av Perstorpsleden i norr och Sjöleden i väster. Mullsjö bostäder AB har som mål att exploatera området med flerfamiljshus i form av dels tvåvåningshus och dels punkthus.

Plankostnadsavtal ska upprättas innan planarbetet påbörjas. Plankostnadsavtalet ska reglera kostnader samt åtaganden i samband med framtagandet av detaljplanehandlingar. Enligt PBL (2010:900) 12 kap 9-11 § ger kommunen rätt att ta ut avgifter för att täcka kostnader för planläggning. Kostnader fastställs i enlighet med taxan för byggnadsnämndens verksamhet.

**Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse från planarkitekten den 15 november 2017

Begäran om planbesked med skisser och kartunderlag den 2 december 2016

**Förslag till beslut**

Byggnadsnämnden föreslås föreslå kommunstyrelsen besluta

att tillstyrka förfrågan om att medverka till att en ny detaljplan upprättas för del av Torestorp 1:95 (Blåbärskullen).

**Beslut**

Byggnadsnämnden föreslår kommunstyrelsen besluta

att tillstyrka förfrågan om att medverka till att en ny detaljplan upprättas för del av Torestorp 1:95 (Blåbärskullen).

**Beslutet skickas till**

Kommunstyrelsen

Mullsjö bostäder AB

Planarkitekten

Samhällsbyggnadschefen

Akten

**Byggnadsnämnden**

Dnr 2017/2130

**§ 70 Ansökan om strandsskyddsdispens, Nätered 1:1,  
norra****Ärendebeskrivning**

Dispensansökan avser nybyggnad av fritidshus samt uppförande av ett altandäck i trä. Altanen är planerad att uppföras vid ena gaveln och på större delen av ena långsidan, för utformning och placering av fritidshuset samt altandäck. Fastigheten ligger utanför planlagt område men inom strandskyddat område. Fastigheten Nätered 1:1 innehar en total landareal om 2 085 273 m<sup>2</sup>. Den tänkta åtgärden, nybyggnad av fritidshus med altan, är planerad att förläggas på fastighetens norra del vid Stråken. I området finns idag en klunga av fritidshus från Nabbens spets och norr över, Nabbens fritidshusområde. Det tilltänka fritidshuset är en byggnad på cirka 127,7 m<sup>2</sup> med en storsstuga, kök, en wc och ett sovrum. Fritidshuset ska vara en fristående byggnad i trä med en grundläggning bestående av platta på mark. Gällande översiktsplan är beslutad den 15 oktober 2001.

**Förhållandena på platsen**

Fastigheten är belägen på en udde med relativt lite växtlighet. Fastigheten ligger inom område som utpekats som riksintresse för naturvård (Stråkendalen-Bottnarydsfältet) av länsstyrelsen. Stråkendalen-Bottnarydsfältet är ett ås- och kameområde med en stor mängd former med höga geologiska värden. Området har de flesta av isavsmältningens formelement. Avlagringarnas storlek, form och mäktighet gör dem unika. Naturvärdena hotas särskilt av täkt, schaktning och andra markarbeten. Bebyggelseexploatering eller annan olämpligt lokaliserad bebyggelse kan negativt påverka naturvärdena. Sjön Stråken har stor betydelse för det båtburna friluftslivet och har också höga ornitologiska värden. I området råder utvidgat strandskydd sedan den 24 november 2014, till 200 meter. Området ligger inte inom område för natura 2000, området är ej heller intresse för ängs- och betesmarksinventering, vattenskyddsområde eller för kulturmiljövård. Inga utpekade fornminnen finns på platsen och området omfattas inte av någon LIS-plan. Byggnadsnämnden gjorde ett besök på platsen den 18 oktober 2017. Området är inte utpekad som samlad bebyggelse enligt gällande översiktsplan beslutad den 15 oktober 2001, ÄPBL (äldre plan- och bygglagen), sammanhållen bebyggelse enligt plan- och bygglagen 2010:900.

**Byggnadsnämnden****§ 70 fortsättning****Yttrande**

En remiss skickades till miljöförvaltningen den 1 november 2017.

Miljöförvaltningen har inget att erinra gällande att dispens meddelas enligt remissvar. Miljöförvaltningen påtalar att det är oklart om avloppsfrågan är löst på ett tillfredställande sätt.

**Lagrum**

Inom ett strandskyddat område 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

Detta enligt 7 kap. 15 § miljöbalken (2009:532 MB)

Kommunen kan, om det finns särskilda skäl, bevilja dispens från detta i enlighet med 7 kap. 18 b § MB. I 7 kap. 18 c § nämns de särskilda skäl som kan åberopas vid beviljande av en strandskyddsdispens. Syftet med strandskyddet är att trygga förutsättningarna för allmänhetens friluftsliv och att bevara goda livsvillkor på land och i vatten för djur- och växtlivet.

**Skäl till beslut**

Länsstyrelsen beslutade den 24 november 2014 om utvidgat strandskydd. Enligt detta beslut är strandskyddet på platsen utvidgat till 200 meter från strandlinjen vid medelvattenstånd. För att uppföra en byggnad inom ett sådant område krävs strandskyddsdispens. Som särskilt skäl för strandskyddsdispens får enligt 7 kap 18 c § miljöbalken beaktas om den plats dispensen avser redan har tagits i anspråk på ett sådant sätt att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Den tänkta byggnaden har i detta fall placerats inom ett etablerat område med fritidshus. Platsen är idag delvis privatiserad med befintliga fritidshus runt planerad tomtplats. En äldre betongplatta på mark är uppförd under tidigt 2000- tal vilket bedöms göra att området känns privatiserat.



**Byggnadsnämnden****§ 70 fortsättning**

En bedömning görs att det därför finns ett särskilt skäl för strandskyddsdispens. Allmänhetens möjlighet att nå vattendraget påverkas inte av åtgärden då strandlinjen är svår att nå från tomten på grund av topografin. Särskilt skäl som åberopas är att området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften, och därmed är området inte längre allemansrättsligt tillgängligt.

Enligt 7 kap 18f § Miljöbalken, ska i ett dispensbeslut anges i vilken utsträckning mark får tas i anspråk som tomt eller annars användas för det avsedda ändamålet. Del av fastigheten Nätered 1:1 i området Nabben, kan anses ianspråktagen då platta på mark har uppförts. Vid sidan om tänkt byggnation finns även fritidshus uppförda på liknande sätt som redovisats i ärendet. Del av den strandnära fastigheten kan anses vara ianspråktagen. Bedömning görs att tomtplatsavgränsningen inte påverkar tillgängligheten till strandlinjen då området inte utgör en naturlig passage till strandlinjen. Gällande tomtplatsavgränsningen har följande bedömningar gjorts. På grund av fastighetens utformning och den befintliga bebyggelsens utbredning görs bedömningen att allmänhetens tillgång till strandlinjen via land redan är begränsad.

**Upplysningar och giltighetstid**

Beviljad strandskyddsdispens upphör att gälla om åtgärden inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från dagen då beslutet vann laga kraft. Strandskyddsdispensen innebär inte att man får starta byggnationen. För att få påbörja byggnationen krävs ett bygglov och att ett startbesked är utfärdat.

Avloppsfrågan ska utredas inför bygglovsprövningen. Bygglovansökan behandlas i ärende med diarienummer 2017/2199.

**Avgift**

En avgift på 3 584 kronor tas ut med stöd av 12 kap. 8 § PBL. Faktura för avgiften för strandskyddet skickas separat.

**Andra tillstånd**

För att anordna en avloppsanläggning, koppla på sig på en befintlig avloppsanläggning samt att installera torrtoalett krävs att en anmälan görs till miljöförvaltningen Habo och Mullsjö kommuner.

**Byggnadsnämnden****§ 70 fortsättning****Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse inklusive foton och kartbilder från bygglovshandläggaren den 15 november 2017 (bilaga 4)

Besvärshänvisning (bilaga 1)

Tomtplatsavgränsning den 13 november 2017 (bilaga 3)

Remissvar från miljöförvaltningen den 15 november 2017 (bilaga 5)

Tjänsteanteckning den 17 november 2017 (platsbesök den 18 oktober 2017)

Ansökan om strandskyddsdispens inkommen den 13 juni 2017 samt 14 augusti 2017 (bilaga 2)

**Förslag till beslut**

Byggnadsnämnden föreslås besluta

att strandskyddsdispens lämnas för nybyggnad av fritidshus på fastigheten Nätered 1:1. Detta med stöd av miljöbalkens 7 kap 18 b § med hänvisning till de skäl som har angivits i tjänsteskrivelse daterad den 15 november 2017 enligt miljöbalken 7 kap 18 c § punkt 1.

**Beslut**

Byggnadsnämnden beslutar

att strandskyddsdispens lämnas för nybyggnad av fritidshus på fastigheten Nätered 1:1. Detta med stöd av miljöbalkens 7 kap 18 b § med hänvisning till de skäl som har angivits i tjänsteskrivelse daterad den 15 november 2017 enligt miljöbalken 7 kap 18 c § punkt 1.

**Jäv**

Stefan Lindkvist (MF) anmäler jäv och deltar inte ärendets behandling eller beslut.

**Beslutet skickas till**

Länsstyrelsen i Jönköpings län

Sökanden

Plan- och byggenheten

Akten

**Byggnadsnämnden**

Dnr 2017/2129

## § 71      **Ansökan om strandsskyddsdispens, Nätered 1:1, södra**

**Ärendebeskrivning**

Dispensansökan avser nybyggnad av fritidshus. Fastigheten ligger utanför planlagt område men inom strandskyddat område. Fastigheten Nätered 1:1 innehar en total landareal om 2 085 273 m<sup>2</sup>. Den tänkta åtgärden, nybyggnad av fritidshus, är planerad att förläggas på fastighetens södra del vid Stråken. På platsen finns idag fyra fritidshus beläget mitt emot Bockön. Det tilltänka fritidshuset är en byggnad på cirka 88,6 m<sup>2</sup> med ett vardagsrum/kök, en wc och ett sovrum. Fritidshuset ska vara en fristående byggnad i trä med en grundläggning bestående av plintar. Gällande översiktsplan är beslutad den 15 oktober 2001.

**Förhållandena på platsen**

Fastigheten är belägen vid viken mitt emot Bockön och ligger inom ett område som utpekats som riksintresse för naturvård (Stråkendalen-Bottnarydsfältet) av länsstyrelsen. Stråkendalen-Bottnarydsfältet är ett ås- och kameområde med en stor mängd former med höga geologiska värden. Området har de flesta av isavsmältningens formelement. Avlagringarnas storlek, form och mäktighet gör dem unika. Naturvärdena hotas särskilt av täkt, schaktning och andra markarbeten. Bebyggelseexploatering eller annan olämpligt lokaliserad bebyggelse kan negativt påverka naturvärdena. Sjön Stråken har stor betydelse för det båtburna friluftslivet och har också höga ornitologiska värden. I området råder utvidgat strandskydd sedan den 24 november 2014, till 200 meter. Området ligger inte inom område för natura 2000, området är ej heller intresse för ängs- och betesmarksinventering, vattenskyddsområde eller för kulturmiljövård. Inga utpekade fornminnen finns på platsen och området omfattas inte av någon LIS- plan. Byggnadsnämnden gjorde ett besök på platsen den 18 oktober 2017. Området är inte utpekad som samlad bebyggelse enligt gällande översiktsplan beslutad den 15 oktober 2001, ÄPBL (äldre plan- och bygglagen), sammanhållen bebyggelse enligt plan- och bygglagen 2010:900.

**Yttrande**

En remiss skickades till miljöförvaltningen den 1 november 2017.

Miljöförvaltningen har inget att erinra gällande att dispens meddelas enligt remissvar. Miljöförvaltningen påtar att det är oklart om avloppsfrågan är löst på ett tillfredställande sätt.

**Byggnadsnämnden****§ 71 fortsättning****Lagrum**

Inom ett strandskyddat område 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

Detta enligt 7 kap. 15 § miljöbalken (2009:532 MB)

Kommunen kan, om det finns särskilda skäl, bevilja dispens från detta i enlighet med 7 kap. 18 b § MB. I 7 kap. 18 c § nämns de särskilda skäl som kan åberopas vid beviljande av en strandskyddsdispens. Syftet med strandskyddet är att trygga förutsättningarna för allmänhetens friluftsliv och att bevara goda livsvillkor på land och i vatten för djur- och växtlivet.

**Skäl till beslut**

Länsstyrelsen beslutade den 24 november 2014 om utvidgat strandskydd. Enligt detta beslut är strandskyddet på platsen utvidgat till 200 meter från strandlinjen vid medelvattenstånd. För att uppföra en byggnad inom ett sådant område krävs strandskyddsdispens. Som särskilt skäl för strandskyddsdispens får enligt 7 kap 18 c § miljöbalken beaktas om den plats dispensen avser redan har tagits i anspråk på ett sådant sätt att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Den tänkta byggnaden har i detta fall placerats inom ett etablerat område med fritidshus. Platsen är idag delvis privatiserad med befintliga fritidshus runt planerad tomtplats. En bedömning görs att området känns privatiserat och att det därför finns ett särskilt skäl för strandskyddsdispens. Allmänhetens möjlighet att nå vattendraget påverkas inte av åtgärden då det idag placerade byggnaderna gör att det känns privatiserat från land. Särskilt skäl som åberopas är att området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften, och därmed är området inte längre allemansrättsligt tillgängligt.

**Byggnadsnämnden****§ 71 fortsättning**

Enligt 7 kap 18f § Miljöbalken, ska i ett dispensbeslut anges i vilken utsträckning mark får tas i anspråk som tomt eller annars användas för det avsedda ändamålet. Del av fastigheten Nätered 1:1 i området mitt emot Bockön, kan anses ianspråktagen. Klungan av hus är tätt placerade och gör det därmed svårt att beträda området utan att beträda privatiserat område. Vid sidan om tänkt byggnation finns även ett fritidshus uppfört på liknande sätt som redovisats i ärendet. Del av den strandnära fastigheten kan anses vara ianspråktagen. Bedömning görs att tomtplatsavgränsningen inte påverkar tillgängligheten till strandlinjen då området inte utgör en naturlig passage dit. Gällande tomtplatsavgränsningen har följande bedömningar gjorts. På grund av fastighetens utformning och den befintliga bebyggelsens utbredning görs bedömningen att allmänhetens tillgång till strandlinjen via land redan är begränsad.

**Upplysningar och giltighetstid**

Beviljad strandskyddsdispens upphör att gälla om åtgärden inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från dagen då beslutet vann laga kraft. Strandskyddsdispensen innebär inte att man får starta byggnationen. För att få påbörja byggnationen krävs ett bygglov och att ett startbesked är utfärdat.

Avloppsfrågan ska utredas inför bygglovsprövningen. Bygglovansökan behandlas i ärende med diarienummer 2017/2198.

**Avgift**

En avgift på 3 584 kronor tas ut med stöd av 12 kap. 8 § PBL. Faktura för avgiften för strandskyddet skickas separat.

**Andra tillstånd**

För att anordna en avloppsanläggning, koppla på sig på en befintlig avloppsanläggning samt att installera torrtoalett krävs att en anmälan görs till miljöförvaltningen Habo och Mullsjö kommuner.

**Byggnadsnämnden****§ 71 fortsättning****Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse inklusive foton och kartbilder från bygglovshandläggaren den 15 november 2017 (bilaga 4)

Besvärshänvisning (bilaga 1)

Ansökan om strandskyddsdispens inkommen den 7 juni och 13 juni 2017 (bilaga 2)

Tomtplatsavgränsning den 13 november 2017 (bilaga 3)

Tjänsteanteckning den 17 november 2017 (Platsbesök den 18 oktober 2017)

Remissvar från miljöförvaltningen den 15 november 2017 (bilaga 5)

**Förslag till beslut**

Byggnadsnämnden föreslås besluta

att strandskyddsdispens lämnas för nybyggnad av fritidshus på fastigheten Nätered 1:1. Detta med stöd av miljöbalkens 7 kap 18 b § med hänvisning till de skäl som har angivits i tjänsteskrivelse daterad den 15 november 2017 enligt miljöbalken 7 kap 18 c § punkt 1.

**Beslut**

Byggnadsnämnden beslutar

att strandskyddsdispens lämnas för nybyggnad av fritidshus på fastigheten Nätered 1:1. Detta med stöd av miljöbalkens 7 kap 18 b § med hänvisning till de skäl som har angivits i tjänsteskrivelse daterad den 15 november 2017 enligt miljöbalken 7 kap 18 c § punkt 1.

**Jäv**

Stefan Lindkvist (MF) anmäler jäv och deltar inte ärendets behandling eller beslut.

**Beslutet skickas till**

Länsstyrelsen i Jönköpings län

Sökanden

Plan- och byggenheten

Akten