

Byggnadsnämnden

Innehåll

§ 72	Godkännande av ärendelista	139
§ 73	Anmälan av delegationsbeslut	140
§ 74	Delgivningar.....	141
§ 75	Månadsuppföljning 2017.....	142
§ 76	Statusrapport planärenden.....	143
§ 77	Planbesked för Havstenschult 1:25	144
§ 78	Ansökan om bygglov, telemast, Gunnarsbo 1:2.....	145
§ 79	Tillsynsärende, NN.....	147
§ 80	Ansökan om bygglov, inglasad altan, NN.....	150
§ 81	Beslut om ändring av belägenhetsadress, NN	152
§ 82	Beslut om tomtplatsavgränsning, Nätered 1:1, norra, tillägg till byggnadsnämndens beslut 2017-11-22, § 70, ansökan om strandskyddsdispens	154
§ 83	Beslut om tomtplatsavgränsning, Nätered 1:1, södra, tillägg till byggnadsnämndens beslut 2017-11-22, § 71, ansökan om strandskyddsdispens	159

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**

Sammanträdesdatum

2017-12-18

Byggnadsnämnden**Plats och tid**

Bjurbäcksrummet klockan 15:30 – 17:05

Beslutande

Pernilla Jovanovic (S), ordförande

Jakob Junvik (KD)

Lars Kyrkeryd (M) ersättare för Mattias Broberg (M)

Nils Lennartsson (MP)

Martin Svensson (S) ersättare för Anders Stein (MF)

Övriga närvarande

Jan Hyttring (C)

Joel Lundgren, sekreterare

Andreas Leo, samhällsbyggnadschef

Jessica Stridh, bygglovshandläggare

Peter Qvarnström, bygglovshandläggare

Madeleine Turén, planarkitekt

Justeringsplats och tid samt utses att justera

Kommunkontoret, Mullsjö kommun

Paragrafer 72 - 83

2017-12-19 klockan 10:00

Joel Lundgren, sekreterare

Pernilla Jovanovic, ordförande

Jakob Junvik, justerande

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**

Sammanträdesdatum

2017-12-18

Byggnadsnämnden

ANSLAG/BEVIS

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.

Organ

Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum

2017-12-18

Datum då anslaget sätts upp

2017-12-19

Datum då anslaget tas ned

2018-01-10

Förvaringsplats för protokollet

Kommunkontoret, Mullsjö kommun

Underskrift

Joel Lundgren

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**

Sammanträdesdatum

2017-12-18

Byggnadsnämnden**§ 72 Godkännande av ärendelista****Beslut**

Byggnadsnämnden beslutar

att godkänna ärendelistan.

Byggnadsnämnden**§ 73 Anmälan av delegationsbeslut****Ärendebeskrivning**

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

Beslutsunderlag

Delegationsbeslut mellan den 1 november och den 30 november 2017

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

att godkänna redovisningen av delegationsbesluten.

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**

Sammanträdesdatum

2017-12-18

Byggnadsnämnden**§ 74 Delgivningar****Ärendebeskrivning**

Nedanstående delgivning har inkommit till byggnadsnämnden:

- Kommunfullmäktiges beslut den 28 november 2017, § 133, antagande av översiktsplan för Mullsjö kommun (dnr 2013/2069)

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

att lägga delgivningen till handlingarna.

Byggnadsnämnden

Dnr 2017/2031

§ 75 Månadsuppföljning 2017

Ärendebeskrivning

Ekonomisk rapport per november 2017 redovisas. Byggnadsnämndens totala årsbudget omfattar cirka 2 460 000 kr. Rikt punkten för november månad ligger på cirka 92 % av årsbudget.

Enligt budgetrapporten per november 2017 visar det ekonomiska resultatet att byggnadsnämnden totalt sett har förbrukat cirka 89 % av årsbudget. I pengar innebär det en positiv avvikelse på cirka 54 000 kr.

Beslutsunderlag

Ekonomisk månadsrapport för byggnadsnämnden per november 2017

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

att lägga månadsuppföljningen till handlingarna.

Beslutet skickas till

Samhällsbyggnadsavdelningen

Akten

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**

Sammanträdesdatum

2017-12-18

Byggnadsnämnden**§ 76 Statusrapport planärenden****Ärendebeskrivning**

Planarkitekten redovisar pågående detaljplaneärenden i Mullsjö kommun.

Beslutsunderlag

Statusrapport, planärenden november 2017

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

att lägga statusrapporten till handlingarna.

Byggnadsnämnden

Dnr 2017/2194

§ 77 Planbesked för Havstenshult 1:25**Ärendebeskrivning**

En begäran om planbesked för fastigheten Havstenshult 1:25 har inkommit. Begäran om planbeskedet omfattar cirka 7000 m² naturmark i nordöstra delen av Mullsjö tätort. Fastigheten ligger i närheten av Mullsjö skid- och orienteringsklubbs upplysta elljusspår. Sökanden har som mål att uppföra ett bostadshus samt garage på fastigheten.

Förslaget till detaljplan kommer att handläggas med standardförfarande i enhet med plan- och bygglagen (2010:900).

Plankostnadsavtal skall upprättas innan planarbetet påbörjas. Plankostnadsavtalet ska reglera kostnader samt åtaganden i samband med framtagandet av detaljplanelhandlingar. 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 30 november 2017

Detaljplan för området samt karta

Förslag till beslut

Byggnadsnämnden föreslås besluta

att tillstyrka förfrågan om att medverka till att ny detaljplan upprättas för Havstenshult 1:25.

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

att tillstyrka förfrågan om att medverka till att ny detaljplan upprättas för Havstenshult 1:25.

Beslutet skickas till

Sökanden

Planarkitekten

Samhällsbyggnadschefen

Akten

Byggnadsnämnden

Dnr 2017/2175

§ 78 Ansökan om bygglov, telemast, Gunnarsbo 1:2**Ärendebeskrivning**

En bygglovsansökan har inkommit till byggnadsnämnden gällande en 42 meters telemast med en teknikbod om cirka 20 m². Detaljplan för området är beslutad den 6 september 1979. Den planerade åtgärden kommer att placeras på allmän platsmark, park- och allmänt ändamål.

Lagrum

Enligt 9 kap 2 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, krävs det bygglov för nybyggnad, tillbyggnad och vissa andra ändringar av byggnad än tillbyggnad. Av 9 kap 30 § PBL, ska bygglov ges för en åtgärd som inte avviker från detaljplanen eller områdesbestämmelser.

Skäl till beslut

Åtgärdernas syfte är förenlig med gällande detaljplan antagen den 6 september 1979 och tillgodoser ett allmänt intresse.

Remiss/Kungörelse

Åtgärden har skickats på remiss genom utskick till ett antal sakägare med svar utan någon erinran. Kungörelse kommer att ske via annonsering i dagstidningar då grannkretsen är stor.

Upplysningar

Tekniskt samråd erfordras. Åtgärden kräver att en kontrollansvarig anlitas, kontrollplan ska upprättas och inlämnas till byggnadsnämnden senast inför tekniskt samråd. Kontrollansvarig för åtgärden är Benjamin Toofani, certifierad av SP Certifiering till den 9 december 2018.

Åtgärderna får inte påbörjas innan byggnadsnämnden har gett startbesked enligt Plan- och bygglagen kap 10.

Avgift

En avgift på 49 423 kronor tas ut med stöd av 12 kap. 8 § PBL. Faktura för avgiften för bygglov skickas separat.

Giltighetstid

Beviljat bygglov upphör att gälla om inte arbetet har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från den dag då beslutet vann laga kraft.

Byggnadsnämnden**§ 78 fortsättning****Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse samt besvärshänvisning från bygglovshandläggaren
den 6 december 2017

Ansökan om bygglov den 27 september 2017

Situationsplan den 1 november 2017

Detaljplan den 6 september 1979

Karta den 20 november 2017

Information från Strålsäkerhetsmyndigheten den 25 augusti 2017

Yttranden från sakägare

Förslag till beslut

Byggnadsnämnden föreslås besluta

att bevilja ansökan om bygglov med stöd av 9 kap 30 § plan- och bygglagen
(2010:900).

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

att bevilja ansökan om bygglov med stöd av 9 kap 30 § plan- och bygglagen
(2010:900).

Beslutet skickas till

Sökande

Plan- och byggenheten

Kungörelse, Post- och inrikes tidningar

Kungörelse i Jönköpingsposten och Falköpingstidningen

Akten

Byggnadsnämnden

Dnr 2017/2213

§ 79 Tillsynsärende, NN**Ärendebeskrivning**

Vid försäljning av fastighet upptäckte ägare att de utan bygglov uppfört en inglasad altan under 2014 på fastigheten NN. Den 20 november 2017 inkom en ansökan om bygglov för en tillbyggnad på ett enbostadshus för en inglasad altan efter samtal med plan- och byggenheten. Ägare är medvetna om att ett misstag begåtts och är också medvetna om att byggnadsnämnden har möjlighet att utfärda en sanktionsavgift samt en bygglovsavgift. Ägare är villiga att ställa allt till rätta. Byggnationen av altanen innebär även en avvikelse mot detaljplanen då exploateringsgraden överskrids med cirka 38 m².

Lagrum

I plan- och bygglagen (2010:900) 10 kap. 3 och 4 §§ står att en åtgärd inte får påbörjas innan byggnadsnämnden gett ett startbesked och att ett byggnadsverk inte får tas i bruk i de delar som omfattas av ett startbesked för byggåtgärder förrän byggnadsnämnden har gett slutbesked, om nämnden inte beslutar annat.

I plan- och bygglagen (2010:900) 11 kap. 51 § står att om någon bryter mot en bestämmelse i 8-10 kap. eller i föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av någon bestämmelse i en EU-förordning om krav på byggnadsverk eller byggprodukter, ska tillsynsmyndigheten ta ut en särskild avgift (byggsanktionsavgift) enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 12 §.

I plan- och bygglagen (2010:900) 11 kap. 53 § står att en byggsanktionsavgift ska tas ut även om överträdelsen inte har skett uppsåtligen eller av oaktsamhet.

I plan- och bygglagen (2010:900) 11 kap. 53a § står att en byggsanktionsavgift får i ett enskilt fall sättas ned om avgiften inte står i rimlig proportion till den överträdelse som har begåtts. Avgiften får sättas ned till hälften eller en fjärdedel.

I plan- och bygglagen (2010:900) 11 kap. 57 § p. 2 står att byggsanktionsavgiften ska tas ut av den som begick överträdelsen.

I plan- och byggförordningen 9 kap. 7 § p. 1 står att en byggsanktionsavgift ska tas ut om 0,5 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,005 prisbasbelopp per kvadratmeter för trots förbudet i 10 kap. 4 § plan- och bygglagen (2010:900) påbörja en sådan tillbyggnad som kräver lov.

Byggnadsnämnden**§ 79 fortsättning**

I plan- och byggförordningen 9 kap. 19 § p. 1 står att en byggsanktionsavgift ska tas ut om 0,1 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,001 prisbasbelopp per kvadratmeter för trots förbudet i 10 kap. 4 § plan- och bygglagen (2010:900) att en åtgärd inte får påbörjas eller att en byggnad inte får tas i bruk efter tillbyggnad innan byggnadsnämnden har gett ett slutbesked.

I plan- och bygglagen (2010:900) 11 kap. 17 § står att byggnadsnämnden ska genom ett föreläggande ge fastighetsägare eller byggnadsverkets ägare tillfälle att genom en viss tid ansöka om lov, om det är sannolikt att lov kan ges för åtgärden.

Motivering till beslut

Enligt plan- och bygglagen (2010:900) 10 kap. 3 och 4 §§ får inte en åtgärd påbörjas innan ett startbesked utfärdats och byggnaden får inte tas i bruk innan ett slutbesked är utfärdat av byggnadsnämnden. Byggnaden är enligt plan- och byggförordningen (2011:338) 9 kap. 7 och 19 §§ olovligen byggd och tagen i bruk då både startbesked och slutbesked saknas för byggnaden.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse samt besvärshänvisning från bygglovshandläggaren
den 6 december 2017

Bygglovsansökan den 20 november 2017

Situationsplan den 20 november 2017

Foton den 20 november 2017

Förslag till beslut

Byggnadsnämnden föreslås besluta

att med stöd av plan- och bygglagen (2010:900) 11 kap. 51 § ta ut en sanktionsavgift av NN och NN, ägare av fastigheten NN på NN, om 31 169 kronor för att olovligen ha byggt utan startbesked och tagit byggnaden i bruk utan slutbesked.

Fastighetsägare har getts möjlighet att inkomma med ett bygglov efter att ett lovföreläggande utfärdats enligt (2010:900) 11 kap, 17 §.

Byggnadsnämnden**§ 79 fortsättning****Beslut**

Byggnadsnämnden beslutar

att med stöd av plan- och bygglagen (2010:900) 11 kap. 51 § ta ut en sanktionsavgift av NN och NN, ägare av fastigheten NN, för att olovligen ha byggt utan startbesked och tagit byggnaden i bruk utan slutbesked. Avgiften sänks till hälften enligt plan- och bygglagen (2010:900) 11 kap. 53a § till 15 585 kronor. Fastighetsägare har getts möjlighet att inkomma med ett bygglov efter att ett lovföreläggande utfärdats enligt (2010:900) 11 kap, 17 §.

Hur beslutet överklagas

Detta beslut kan överklagas hos Länsstyrelsen i Jönköpings län inom tre veckor från det ni fått del av beslutet, se bilaga.

Beslutet skickas till

Fastighetsägare

Plan- och byggenheten

Akten

Byggnadsnämnden

Dnr 2017/2212

§ 80 Ansökan om bygglov, inglasad altan, NN**Ärendebeskrivning**

En bygglovsansökan har inkommit till byggnadsnämnden gällande en inglasad altan om 32 m². I och med tillbyggnaden överskrids exploateringsgraden med cirka 38 m². Altanen är byggd och uppförd utan bygglov år 2014. Fastighetsägaren blev uppmärksam på att det saknades bygglov vid försäljning av fastigheten och vill därför göra en ansökan i efterhand för att kunna ställa allt till rätta. Foton på byggnationen ligger till grund för beslutet. Fastighetsägaren är mycket mån om att få göra rätt för sig och önskar att nämnden ser positivt på att ett bygglov söks och beviljas i efterhand.

Lagrum

Enligt 9 kap 2 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, krävs det bygglov för nybyggnad, tillbyggnad och vissa andra ändringar av byggnad än tillbyggnad. Av 9 kap 31 b § PBL, får bygglov ges för en åtgärd som avviker från detaljplanen eller områdesbestämmelser, om avvikelserna är förenliga med detaljplanens eller områdesbestämmelsernas syfte och avvikelserna är lita.

Skäl till beslut

Åtgärderna innebär en mindre avvikelse mot gällande detaljplan antagen den 18 oktober 1971. Åtgärderna är förenliga med områdesbestämmelsernas syfte.

Upplýsningar

Tekniskt samråd erfordras inte.

Avgift

En avgift på 4 588 kronor tas ut med stöd av 12 kap. 8 § PBL. Faktura för avgiften för bygglov skickas separat.

Giltighetstid

Beviljat bygglov upphör att gälla om inte arbetet har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från den dag då beslutet vann laga kraft.

Byggnadsnämnden**§ 80 fortsättning****Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse samt besvärshänvisning från bygglovshandläggaren
den 6 december 2017

Ansökan om bygglov den 20 november 2017

Situationsplan den 20 november 2017

Foton den 20 november 2017

Förslag till beslut

Byggnadsnämnden föreslås besluta

att bevilja ansökan om bygglov med stöd av 9 kap 30 § plan- och bygglagen
(2010:900).

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

att bevilja ansökan om bygglov med stöd av 9 kap 30 § plan- och bygglagen
(2010:900).

Beslutet skickas till

Sökande

Kungörelse, Post- och inrikes tidningar

Plan- och byggenheten

Akten

Byggnadsnämnden

Dnr 2017/2186

**§ 81 Beslut om ändring av belägenhetsadress,
NN****Ärendebeskrivning**

Ett ärende gällande ändring av belägenhetsadress inkom till byggnadsnämnden i Mullsjö kommun den 22 september 2017, genom kommunikering per mail. Gällande ärendet har en kommunikering hållits sedan 25 juli 2017. Fastighetsägaren av fastigheten NN vill ändra belägenhetsadress från X till Y. Fastighetsägaren menar att fastigheten tidigare hette Y och har anor sedan år 1386. Fastighetsägaren menar också att det borde finnas ett lokalthistoriskt intresse i att fastigheten och dess grannfastigheter byter belägenhetsadress. I kommunikeringen med Lantmäteriet förklarar utredaren att man från lantmäteriets sida är restriktiva när det gäller att lägga till gård efter det genuina namnet i detta ärende Y. Vidare menar representant för lantmäteriet, att vad hen kan se i deras arkiv har gård inte förekommit i namnet för byggnaderna tidigare, utan namnet för bebyggelsen har från början varit Havstenshult. Fastighetsägare av fastigheten NN menar då i kommunikering med tjänsteman vid plan- och byggenheten att man vill byta till Y. Fastigheten ligger idag inom detaljplanerat område med detaljplan beslutad den 21 november 1989. Fastighetens storlek är 978 m² och huset är uppfört i slutet av 1800-talet.

Motivering

Kommunens adressregister följer svensk standard SS 637003:2015 där uppbyggnaden av adressregistret följer ett adressreferenssystem för belägenhetsadresser inom Sverige.

Belägenhetsadressen för den adressplats som har nummer X, vid gatan X, i kommundelen Havstenshult, i kommunen Mullsjö innehåller adresskomponenterna Mullsjö, Havstenshult, X och X. Belägenhetsadressen blir unik då X bara förekommer en gång vid gatan med namnet X, som i sin tur bara finns på ett ställe i Havstenshult. Slutligen får det bara förekomma en kommundel Havstenshult i kommunen Mullsjö och bara en svensk kommun med det namnet.

Byggnadsnämnden**§ 81 fortsättning**

Därav bedöms det inte lämpligt att fastighetens belägenhetsadress blir X, Havstenschult, Havstenschult, Mullsjö som inte är förenlig med SS 637003:2015 uppbyggnad av unika adresser inom ett geografiskt område. Fastigheten har idag inget populärnamn/tilläggsnamn som förknippas med huset. Fastigheten är inte heller en gård utan en småhusfastighet.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse från bygglovshandläggaren den 8 december 2017

Svensk standard SS 637003:2015, Geografisk information, belägenhetsadresser, begrepp och principer

Epost från Lantmäteriet den 1 augusti 2017

Övrig mailkonversation mellan den 25 juli 2017 och den 25 september 2017

Förslag till beslut

Byggnadsnämnden föreslås besluta

att inte bevilja ändring av belägenhetsadress på fastigheten NN.

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

att inte bevilja ändring av belägenhetsadress på fastigheten NN med motivering att Svensk standard, SS 637003:2015, ska efterföljas samt att inom tätbebyggt område ska fastigheter ha tätortsadresser.

Hur beslutet överklagas

Detta beslut kan överklagas hos Förvaltningsrätten inom tre veckor från det ni fått del av beslutet, se bilaga.

Beslutet skickas till

Fastighetsägare

Plan- och byggenheten

Akten

Byggnadsnämnden

Dnr 2017/2130

§ 82 Beslut om tomtplatsavgränsning, Nätered 1:1, norra, tillägg till byggnadsnämndens beslut 2017-11-22, § 70, ansökan om strandskyddsdispens**Ärendebeskrivning**

I nämndbeslut den 22 november 2017, § 70, redovisas inte beslut om tomtplats på ett tydligt sätt. Därmed görs ett tillägg till beslut § 70.

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 (se handlingar från dispensansökan, bilaga 2 i tjänsteskrivelse till byggnadsnämnden den 15 november 2017). Fastigheten ligger utanför planlagt område men inom strandskyddat område. Fastigheten Nätered 1:1 innehar en total landareal om 2 085 273 m². 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 m² 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 vid nämndbeslut den 22 november 2017, § 70, om strandskyddsdispens.

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, till 200 meter.

Byggnadsnämnden**§ 82 fortsättning**

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. Plan- och byggenheten gjorde ett besök på platsen den 18 oktober 2017 (se tjänsteskrivelse till byggnadsnämnden den 15 november 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, (se remissvar, bilaga 5 i tjänsteskrivelse till byggnadsnämnden den 15 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, (se bilaga 5 i tjänsteskrivelse till byggnadsnämnden den 15 november 2017).

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. Grävningararbeten 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)

Byggnadsnämnden**§ 82 fortsättning**

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

Strandskyddet på platsen är 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. 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, (enligt bifogade foton, bilaga 4 i tjänsteskrivelse till byggnadsnämnden den 15 november 2017, tomtplatsavgränsningen redovisas i bilaga 2). Bedömning görs att tomtplatsavgränsningen inte påverkar tillgängligheten till strandlinjen då området inte utgör en naturlig passage till strandlinjen. Gällande tomtplatsavgränsningen har följande bedömningar gjorts.

Byggnadsnämnden**§ 82 fortsättning**

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 separat 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.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse samt besvärshänvisning från bygglovshandläggaren den 12 december 2017

Protokoll från byggnadsnämnden den 22 november 2017, § 70

Ansökan om strandskyddsdispens den 13 juni 2017

Tomtplatsavgränsning den 13 november 2017 (bilaga 2)

Platsbesök den 18 oktober 2017

Förslag till beslut

Byggnadsnämnden föreslås besluta

att bevilja tomtplatsavgränsning enligt bilaga 2, ett tillägg till nämndbeslut den 22 november 2017, § 70.

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**

Sammanträdesdatum

2017-12-18

Byggnadsnämnden**§ 82 fortsättning****Beslut**

Byggnadsnämnden beslutar

att bevilja tomtplatsavgränsning enligt bilaga 2, ett tillägg till nämndbeslut den 22 november 2017, § 70.

Beslutet skickas till

Sökanden

Länsstyrelsen i Jönköpings län

Plan- och byggenheten

Akten

Byggnadsnämnden

Dnr 2017/2129

§ 83 Beslut om tomtplatsavgränsning, Nätered 1:1, södra, tillägg till byggnadsnämndens beslut 2017-11-22, § 71, ansökan om strandskyddsdispens**Ärendebeskrivning**

I nämndbeslut den 22 november 2017, § 71, redovisas inte beslut om tomtplats på ett tydligt sätt. Därmed görs ett tillägg till beslut § 71.

Dispensansökan avser nybyggnad av fritidshus, för utformning och placering av fritidshuset (se handlingar från dispensansökan i bilaga 2, i tjänsteskrivelse till byggnadsnämnden den 15 november 2017). Fastigheten ligger utanför planlagt område men inom strandskyddat område. Fastigheten Nätered 1:1 innehar en total landareal om 2 085 273 m². 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 m² 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, vid beslut av nämndbeslut den 22 november 2017, § 71.

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, 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**§ 83 fortsättning**

Plan- och byggenheten gjorde ett besök på platsen den 18 oktober 2017, (se tjänsteskrivelse till byggnadsnämnden den 15 november 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, (se remissvar, bilaga 5 i tjänsteskrivelse till byggnadsnämnden den 15 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, (se bilaga 5 i tjänsteskrivelse till byggnadsnämnden den 15 november 2017).

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.

Byggnadsnämnden**§ 83 fortsättning****Skäl till beslut**

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.

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, (enligt bifogade foton, bilaga 4 i tjänsteskrivelse till byggnadsnämnden den 15 november 2017, tomtplatsavgränsningen redovisas i bilaga 2). 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.

Byggnadsnämnden**§ 83 fortsättning****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 separat 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.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse samt besvärshänvisning från bygglovshandläggaren den 12 december 2017

Protokoll från byggnadsnämnden den 22 november 2017, § 71

Ansökan om strandskyddsdispens den 13 juni 2017

Tomtplatsavgränsning den 13 november 2017 (bilaga 2)

Platsbesök den 18 oktober 2017

Förslag till beslut

Byggnadsnämnden föreslås besluta

att bevilja tomtplatsavgränsning enligt bilaga 2, ett tillägg till nämndbeslut den 22 november 2017, § 71.

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**

Sammanträdesdatum

2017-12-18

Byggnadsnämnden**§ 83 fortsättning****Beslut**

Byggnadsnämnden beslutar

att bevilja tomtplatsavgränsning enligt bilaga 2, ett tillägg till nämndbeslut den 22 november 2017, § 71.

Beslutet skickas till

Sökanden

Länsstyrelsen i Jönköpings län

Plan- och byggenheten

Akten