



Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum
2013-06-13

Plats och tid Kommunhuset, Karlsborg, torsdag 13 juni 2013, kl. 13.00-16.55

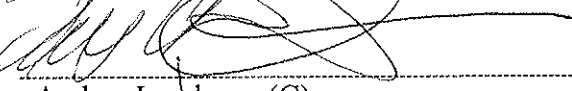
Beslutande Anders Lundgren (C)
Jarl Karlsson (C)
Ingvar Settergren (M)
Stig Larsson (FP)
Vega Kihlström (S)
Ronny Siderud (S)
Lars Edman (S)

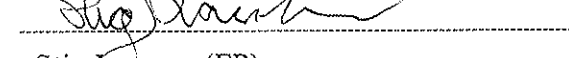
Övriga deltagande Sandra Johansson, sekreterare
Lena Ljungberg, bygglovshandläggare, § 31, 36-37
Anita Spetz, kartingenjör, § 32-35, 38
Nils Björling, arkitekt, § 32
Kjell Sjölund, kommunalråd, § 32
Magnus Ahrén, arkitekt, § 34
Anders Ståhl (FP), ej tjänstgörande ersättare

Utses att justera Stig Larsson (FP)

Justeringens plats och tid Kommunhuset, tisdag den 18 juni 2013, kl. 16.30

Underskrifter Sekreterare 
Sandra Johansson

Ordförande 
Anders Lundgren (C)

Justerande 
Stig Larsson (FP)

Paragrafer nr 30-40

ANSLAG/BEVIS

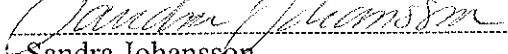
Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum 2013-06-13

Datum för anslags uppsättande 2013-06-19 Datum för anslags nedtagande 2013-07-11

Förvaringsplats för protokollet Byggnadsnämndens arkiv

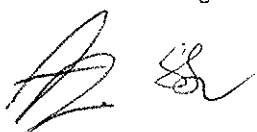
Underskrift 
Sandra Johansson

Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum
2013-06-13**Ärendelista**

BN § 30	Godkännande av dagordning.....	44
BN § 31	Förslag till beslut om utvidgning av strandskyddsområden i Karlsborgs kommun	45
BN § 32	Översiktsplan Karlsborgs kommun.....	48
BN § 33	Ändring av detaljplan Äspenäset.....	49
BN § 34	Detaljplan för Åna 1:2, 1:62, 1:63 m.fl.....	50
BN § 35	Detaljplan för Krogstorp 1:344 och 1:268	51
BN § 36	Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten Höghult 1:3	52
BN § 37	Strandskyddsdispens för nybyggnad av tre gäststugor på fastigheten Kråk 8:28	54
BN § 38	Information.....	56
BN § 39	Redovisning av delegationsbeslut	57
BN § 40	Meddelanden	58

Justerandes sign



Utdragsbestyrkande

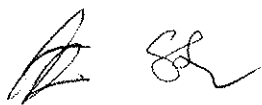
Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum
2013-06-13

BN § 30 Godkännande av dagordning

Sammanträdet godkänner dagordningen.

Justerandes sign



Utdragsbestyrkande

Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum
2013-06-13**BN § 31 Förslag till beslut om utvidgning av strandskyddsområden i Karlsborgs kommun**

Dnr B 2013-108

Beslut

1. Byggnadsnämnden säger nej till länsstyrelsens förslag till utvidgning av strandskyddet för sjöarna Vättern, Viken och Bottensjön till 300 meter. Byggnadsnämnden menar att ett utvidgat strandskydd till 200 meter runt dessa sjöar är tillräckligt för att långsiktigt säkerställa strandskyddets syften.
2. Byggnadsnämnden anser att riksväg 49, länsväg 202, väg 3037 samt Parkvägen ska utgöra beslutsgräns i de fall dessa vägar ligger inom det utvidgade strandskyddsområdet för sjöarna Kopparsjön, Kyrksjön, Bottensjön och Vättern.
3. Byggnadsnämnden har uppfattningen att de föreslagna beslutsgränserna öster om Brevik – där endast bebyggelse, inte någon större väg, utgör avgränsning mot Vättern – tas bort.

Byggnadsnämnden har inga övriga invändningar mot länsstyrelsens förslag, men vill understryka vikten av att det utvidgade strandskyddet hålls enhetligt för samtliga sjöar och vattendrag oavsett läns- eller kommuntillhörighet.

Paragrafen justeras omedelbart.

Sammanfattning av ärendet

Byggnadsnämnden har 2013-04-19 fått kommunledningsförvaltningens uppdrag att yttra sig angående en remiss från Länsstyrelsen Västra Götalands län avseende länsstyrelsens förslag till utvidgning av strandskyddsområden i Karlsborgs kommun.

Enligt de nya strandskyddsbestämmelserna som trädde i kraft 2009-07-01 måste länsstyrelserna senast 2014-12-31 besluta om ett utvidgat strandskydd med stöd av den nya lagstiftningen. Annars börjar det generella strandskyddet på 100 meter från strandlinjen gälla igen.

Länsstyrelsens förslag innebär två större förändringar – att strandskyddsområdet vid Gällsjön och Hanhultasjön minskas från 200 meter till generellt strandskydd på 100 meter. I övrigt behålls dagens utvidgade strandskydd oförändrat.

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum
2013-06-13

Enligt förslaget införs även några så kallade beslutsgränser, som innebär en anpassning av den utvidgade strandskyddsgränsen med hänsyn främst till avgränsande större vägar eller i vissa fall befintlig bebyggelse.

Handläggarens bedömning

Bedömningens görs att länsstyrelsen i Västra Götaland har gjort en grundlig och väl genomarbetad studie av de värden som kommunens sjöar och vattendrag har.

Det finns dock några detaljer i underlaget som bör belysas. Det före detta sågverksområdet i Forsvik omfattas inte av någon detaljplan. Därför borde en beslutsgräns införas om strandskyddet inte ska gälla där på grund av att platsen är ianspråktagen för industriändamål.

I det tätbebyggda småhusområdet norr om Parkvägen och Karlsborgs camping i Karlsborg tätort gäller endast en avstyckningsplan. Stor del av området omfattas i dagsläget av strandskydd, vilket inte framgår av remissunderlaget. Därför bör en beslutsgräns läggas till längs Parkvägen, där det detaljplanlagda området upphör.

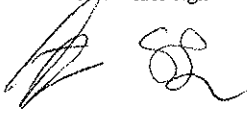
På liknande sätt utgör kommunens större vägar en sådan avgränsning att de borde kunna införas som beslutsgränser på fler ställen. Bedömningen görs därför att riksväg 49, länsväg 202 samt väg 3037 ska utgöra beslutsgräns i de fall dessa vägar ligger inom det utvidgade strandskyddsområdet för sjöarna Kopparsjön, Kyrksjön, Bottensjön och Vättern. För sjön Viken bedöms länsstyrelsens förslag till beslutsgränser vara relevanta i sak, men med skillnaden att det utvidgade strandskyddet endast ska vara 200 meter.

För de avsnitt dessa vägar omfattas av strandskydd från annan sjö eller vattendrag eller om det strandnära området har särskilda värden – exempelvis längs länsväg 202 vid Edsåns mynning i Viken, Sätra brygga och området i anslutning till Kristine skola – ska självfallet ett utvidgat strandskydd utan beslutsgräns gälla.

De nu föreslagna beslutsgränserna bedöms vara motiverade då de utgörs av större vägar som bildar en avgränsning mot området närmast strandlinjen. Däremot förefaller beslutsgränserna öster om Brevik vara omotiverade eftersom större avskiljande väg saknas där.

De flesta strandskyddsärenden som handläggs av kommunen gäller byggande vid sjöar med utvidgat strandskydd. De vanligaste strandskyddsdispenserna handlar om åtgärder som ska ske inom etablerad tomtplats eller inom ett område som är väl avskilt från stranden genom exempelvis annan bebyggelse.

Justerandes sign



Utdragsbestyrkande

Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum
2013-06-13

Erfarenheterna visar att det ofta är motiverat med en utvidgning av strandskyddet till 200 meter. Dels för att bibehålla allmänhetens möjligheter till den naturupplevelse ett möte med vatten innebär dels för att säkerställa fri passage och skapa ett tillräckligt stort avstånd till strandlinjen för att undvika olika typer av privatisering av strandområdena.

Bedömningen görs dock att strandskydd för åtgärder längre ifrån stranden än 200 meter oftast inte är motiverat. Med de nya och skärpta strandskyddsbestämmelserna från 2009-07-01 anses ett utvidgat strandskydd på 200 meter för sjöarna Bottensjön och Viken vara tillräckligt för att säkerställa strandskyddets syften.

Däremot bedöms Vättern ha en särställning. Hela sjön är utpekad som Natura 2000-område enligt art- och habitatdirektivet. Stora delar av Vättern med strandområden är utpekade som riksintresse för både naturvård och friluftsliv. Sjön är också en mycket stor dricksvattentäkt. Bedömningen görs att Vättern även fortsättningsvis behöver ha ett utvidgat strandskydd på 300 meter för att långsiktigt säkra strandskyddets syften.

Det är dock mycket angeläget att det utvidgade strandskyddet blir enhetligt runt samtliga sjöar och vattendrag oavsett vilket län eller vilken kommun de tillhör. Om strandskyddslagstiftningen ska fungera på ett trovärdigt sätt måste handläggare och politiker ges förutsättningar att göra likartade bedömningar runt de läns- och kommungemensamma sjöarna.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse 2013-06-04 av bygglovs- och strandskyddshandläggare
Lena Ljungberg

Länsstyrelsen i Västra Götalands läns remiss *Förslag till beslut om utvidgning av strandskyddsområden inom Karlsborgs kommun*, 2013-04-19

Länsstyrelserna i Östergötlands, Västra Götalands, Örebros samt Jönköpings läns PM *Strandskyddets omfattning vid Vättern – ett gemensamt förhållningssätt för länsstyrelserna runt Vättern* 2013-05-15

Protokollsutdrag till:

Kommunledningsförvaltningen

Justerandes sign



Utdragsbestyrkande

Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum
2013-06-13**BN § 32 Översiktsplan Karlsborgs kommun**

Dnr P 2008-9

Beslut

Byggnadsnämnden ger arbetsutskottet i uppdrag att besluta om granskning efter att mötet med Försvarmakten har ägt rum.

Sammanfattning av ärendet

Arkitekt Nils Björling informerar om översiktplanen.

Översiktsplanen har varit utställd för samråd under tiden 2012-12-01 – 2013-03-26. Under samrådstiden har 41 yttrande kommit in.

Flertalet yttranden föranleder någon form av åtgärd inför den fortsatta planprocessen.

Möte med Försvarmakten kommer att äga rum i september och beslut om granskning måste avvaktas tills detta möte har ägt rum.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse 2013-05-29 av kartingenjör Anita Spetz

Samrådsredogörelse 2013-04-29

ÖP-rapport 2013-06-10

Justerandes sign



Utdragsbestyrkande

Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum
2013-06-13**BN § 33 Ändring av detaljplan Äspenäset**

Dnr B 2013-128

Beslut

Plan- och byggenheten ges i uppdrag att upprätta ett planavtal med exploatören Widén & Eriksson Byggnads AB.

Plan- och byggenheten ges i uppdrag att före 2013 års utgång inleda arbetet med att utarbeta en ny detaljplan över fastigheterna Vätternvyn 3 - 10.

Planarbetet bedöms kunna ske med enkelt planförfarande.

Sammanfattning av ärendet

Widén & Eriksson Byggnads AB har lämnat in förslag på att bilda en bostadsrättsförening och uppföra fem parhus med sammanlagt 20 lägenheter.

Enligt gällande detaljplan är detta inte möjligt varför en planändring behöver ske.

Ett planavtal kommer att upprättas mellan byggnadsnämnden och exploatören. Planavtalet ska reglera fördelningen av detaljplanens kostnader.

Handläggarens bedömning

Plan- och byggenheten gör bedömningen att den föreslagna åtgärden har hög prioritet och ser inga planmässiga hinder för att kunna genomföra föreslagen ändring av nuvarande detaljplan.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse 2013-05-29 av kartingenjör Anita Spetz

Beslutet ska skickas för kännedom till:

Widén & Eriksson Byggnads AB, Johansdalsvägen 2, 702 31 Örebro

Justerandes sign



Utdragsbestyrkande

Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum
2013-06-13**BN § 34 Detaljplan för Åna 1:2, 1:62, 1:63 m.fl.**

Dnr B 2013-41

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att ändra detaljplanen i enlighet med förslaget i samrådsredogörelsen och att ställa ut den för plangranskning.

Sammanfattning av ärendet


Detaljplanen har utarbetats av plan- och byggenheten tillsammans med konsult Magnus Ahrén. Planen har varit utställd för samråd under tiden 29 april 2013 till och med 27 maj 2013. Under samrådet har 14 yttranden kommit in till plan- och byggenheten.

Plan- och byggenheten har skrivit en samrådsredogörelse. I denna redovisas inkomna yttranden samt ges förslag till ändringar av detaljplanens utformning.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse 2013-06-05 av kartingenjör Anita Spetz
Samrådsredogörelse 2013-06-05

Justerandes sign



Utdragsbestyrkande

Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum
2013-06-13**BN § 35 Detaljplan för Krogstorp 1:344 och 1:268**

Dnr B 2013-86

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att godkänna upprättad samrådshandling samt uppdrar till plan- och byggenheten att genomföra samråd.

Sammanfattning av ärendet

Detaljplanen syftar primärt till att utöka byggrätten inom planområdets industrimark, eftersom den gällande planen innebär hinder för utbyggnad.

Planen ska även ersätta delar av nuvarande parkmark – som med gällande plan ligger på privatägda tomter – med kvartersmark för bostadsändamål.

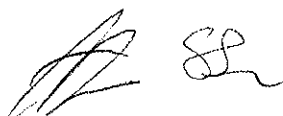
Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse 2013-06-04 av kartingenjör Anita Spetz

Plankarta 2013-06-04

Planbeskrivning 2013-06-04

Justerandes sign



Utdragsbestyrkande

Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum
2013-06-13**BN § 36 Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten Höghult 1:3**

Dnr B 2013-139

Beslut

1. Byggnadsnämnden lämnar positivt förhandsbesked, som innebär tillstånd till den föreslagna åtgärden.
2. Avgiften för ett förhandsbesked är 9 220 kronor.

Sammanfattning av ärendet

En ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus inom fastigheten Höghult 1:3 har kommit in till byggnadsnämnden 2013-05-07. Sökande är [REDACTED].

Enligt ansökan ska en avstyckning ske från fastigheten Höghult 1:3 så att en tomt för ett enbostadshus skapas i anslutning till två bebyggda närbelägna fastigheter – Höghult 1:64 och Höghult 1:60.

Ansökan har under tiden 2013-05-21 – 2013-06-11 varit ute på remiss till berörda grannar, företag och myndigheter. Inga invändningar har kommit in.

Handläggarens bedömning

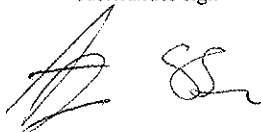
Att den föreslagna tomtplatsen ligger inom riksintresseområde för friluftslivet och inom ett område som är regionalt utpekat som värdefullt odlingslandskap bedöms inte göra den olämplig för ett enbostadshus.

Det föreslagna bostadshuset placeras i anslutning till befintlig bebyggelse och bedöms komma att utgöra en naturlig komplettering av denna. Åtgärden behöver inte föregås av planläggning.

Avloppsfrågan har av Miljönämnden östra Skaraborg bedömts kunna lösas. Åtgärden bedöms inte strida mot tillämpliga bestämmelser i 2 kap. plan- och bygglagen.

Enligt 9 kap. 26 § plan- och bygglagen ska sökanden och fastighetsägaren – om det inte är uppenbart onödigt – underrättas om vad andra har tillfört ärendet och ges tillfälle att yttra sig över detta innan beslut fattas. I detta fall bedöms yttrandena inte vara nödvändiga att kommunicera skriftligt inför beslutet. Dessa kommer att kopieras och skickas till sökanden för kännedom tillsammans med beslutet.

Justerandes sign



Utdragsbestyrkande

Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum
2013-06-13**Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse 2013-06-13 av bygglovshandläggare Lena Ljungberg
Sökandens karta 2013-05-07
Karta/situationsplan skala 1:2000 2013-06-12

Upplysningar

Observera att detta beslut inte ger rätt att påbörja byggnadsarbetena. Dessa arbeten får inte påbörjas förrän bygglov har beviljats och startbesked har lämnats för åtgärden. Bygglov söks separat.

Förhandsbeskedet är endast giltigt i två år från det att beslutet om förhandsbeskedet har vunnit laga kraft. Om en bygglovsansökan inte kommit in inom denna tid upphör detta förhandsbesked att gälla.

Åtgärden kräver fastighetsägarens tillstånd.

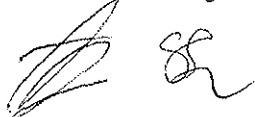
Åtgärden kräver en godkänd avloppsanläggning. Enligt miljöbalken krävs tillstånd för att anlägga ett enskilt avlopp med ansluten vattentoalett. För eventuell borrning av energibrunn krävs att en anmälan lämnas in. I båda fallen ska hänsyn tas både till grannarnas vattentäkter och till den egna planerade vattentäkten. Dessa ärenden handläggs av Miljösamverkan östra Skaraborg.

Beslutet ska skickas med delgivning och besvärshänvisning till:
Fastighetsägaren

Beslutet ska skickas med besvärshänvisning till:
Sökande

Beslutet ska skickas för kännedom till:
Grannar

Justerandes sign



Utdragsbestyrkande

Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum
2013-06-13**BN § 37 Strandskyddsdispens för nybyggnad av tre gäststugor på fastigheten Kråk 8:28**

Dnr B 2013-69

Beslut

1. Byggnadsnämnden avslår ansökan
2. Byggnadsnämnden tar ut en avgift 7 200 kronor för beslutet

Sammanfattning av ärendet

Ansökan om strandskyddsdispens har 2013-03-20 kommit in från [REDACTED]. Ansökan avser strandskyddsdispens för nybyggnad av tre gäststugor på fastigheten Kråk 8:28. Enligt ansökan ska dessa gäststugor ersätta tre äldre gäststugor.

Området omfattas av strandskydd enligt 7 kap. 13 § miljöbalken.

Bedömningen har gjorts att de föreslagna gäststugornas placering inte ligger inom etablerad tomtplats och att de redan rivna byggnaderna inte heller utgör något skäl för att ge dispens utanför tomtplatsen.

Ett utkast till tjänsteskrivelse med förslag på avslag har 2013-05-17 kommunicerats med sökanden, som har fått till 2013-06-03 att yttra sig. Yttrande från sökande inkom 2013-06-07. Byggnadsnämnden har tagit del av sökandes yttrande.

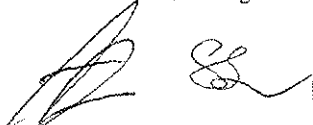
Handläggarens bedömning

För att kommunen ska kunna ge dispens krävs dels att dispensen inte strider mot syftet med strandskyddsbestämmelserna dels att det finns särskilda skäl enligt 7 kap. 18 c § miljöbalken.

Enligt Naturvårdsverkets handbok för hur det nya strandskyddet som trädde i kraft 2009-07-01 ska hanteras är – enligt miljöbalkspropositionen – ”utrymmet mycket litet för dispens från de förbud som strandskyddet innebär.” (Strandskydd – en vägledning för planering och prövning s. 37 – utgåva 2 februari 2012).

Av samma vägledning framgår att lagstiftaren har utgått från att det alltid ska gälla stor restriktivitet i dispensgivningen i och med att strandskyddet är ett allmänt intresse som väger tungt. En avvägning ska dessutom göras mellan den enskildes intresse av att ta marken eller vattnet i strandskyddsområde i anspråk och syftena med strandskyddet.

Justerandes sign



Utdragsbestyrkande

Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum
2013-06-13

Sökanden har angett att gäststugorna ska ersätta "äldre gäststugor." Enligt vägledningen ska en förfallen och övergiven byggnad vid återställande "ses som ett dispenspliktigt uppförande av en helt ny byggnad. Att vilja ersätta en sådan byggnad är i sig inte något särskilt skäl för dispens". (s. 134)

I detta fall har de tre gamla gäststugorna dessutom redan rivits på grund av de var i dåligt skick. För att rivna byggnader ska utgöra skäl för dispens bör ansökan om strandskyddsdispens vara inlämnad för prövning innan rivningen genomförs. Ansökan om dispens kom in först efter att dessa tre byggnader var rivna och byggande av tre nya redan hade påbörjats.

Stugornas placering ligger inte inom etablerad tomtplats. Bedömningen görs att tomtplatsen sträcker sig maximalt 10-15 meter söder om det långsträckta bostadshuset med långsidan parallellt med Vättern.

Det angivna särskilda skälet som handlar om landsbygdsutveckling i strandnära lägen är inte tillämpligt i Karlsborgs kommun som ännu inte har pekat ut några LIS-områden i översiktsplanen.

Bedömningen görs sammantaget att den föreslagna åtgärden strider mot strandskyddets syften. Gäststugornas placering utanför den etablerade tomtplatsen riskerar att avhålla allmänheten från strandområdet. Inget av de övriga fem särskilda skälen enligt 7 kap. 18 c § 2-6. miljöbalken bedöms vara uppfyllda.

Mot bakgrund av detta föreslår plan- och byggenheten att ansökan om strandskyddsdispens avslås.

Yttrande som inkom från sökande 2013-06-07 föranleder inte någon förändring av handläggarens bedömning och förslag till beslut.

Ansökan om bygglov kommer att hanteras när mål P 10174-12 har avgjorts av Mark- och miljööverdomstolen.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse 2013-06-05 av bygglovs- och strandskyddshandläggare

Lena Ljungberg

Situationsplan med föreslagen placering 2013-04-09

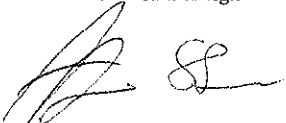
Kommuniceringssvar 2013-06-07

Kompletterande kommuniseringssvar 2013-06-07

Beslutet ska skickas med delgivning och besvärshänvisning till:

Sökande

Justerandes sign



Utdragsbestyrkande

Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum
2013-06-13**BN § 38 Information**

- Ekonomisekreterare Fredrika Hermansson informerar om budgetuppföljning april, prognos 2013 samt budget 2014.
- Kartingenjör Anita Spetz informerar om överklagande av beslut att anta detaljplan för del av Boken 26.
- Anders Lundgren (C) informerar om den muntliga förberedelse i tingsrätten angående byggsanktionsavgift för Glättnästorps 1:7.
- Anders Lundgren (C) informerar om möjlighet att inkomma med synpunkter angående skjutmålet Hammaren. Anders Lundgren skulle önska att plan- och byggenheten tittar på ärendet och ser ifall det är något som byggnadsnämnden bör yttra sig över. Arbetsutskottet får i så fall ta beslut om ett eventuellt yttrande.
- Anders Lundgren (C) informerar om rekrytering av planarkitekt. Tre personer har intervjuats. Rekryteringsarbetet pågår.

Justerandes sign



Utdragsbestyrkande

Byggnadsnämnden

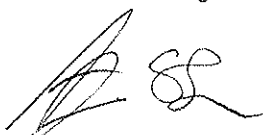
Sammanträdesdatum
2013-06-13**BN § 39 Redovisning av delegationsbeslut**

Byggnadsnämnden har överlåtit sin beslutanderätt till utskott, ordförande och tjänstemän i enlighet med byggnadsnämndens delegationsordning.

Redovisning av delegationsbeslut 2013-04-12 – 2013-06-04:

Lovärenden**Trafikärenden**

Justerandes sign



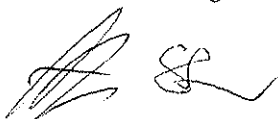
Utdragsbestyrkande

Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum
2013-06-13**BN § 40 Meddelanden**

Byggnadsnämnden går igenom inkomna och utgående meddelanden.

Justerandes sign



Utdragsbestyrkande