

§ 110

Hulatorp 3:5 - Bygglov med lokaliseringsprövning ny ekonomibygnad

Dnr 2015-317 231

Plan- och byggnadsnämndens beslut

Plan- och byggnadsnämnden beviljar bygglov för nybyggnad av verksamhetslokal /café enligt ansökan.

Kontrollansvarig är:

Fredrik Olsson, Box 10193, 434 22 Kungsbacka

Den kontrollansvariga är certifierad enligt plan- och bygglagens 10 kapitlet 9 §.

Byggnationen måste påbörjas inom två år efter det att beslutet om bygglov vunnit laga kraft och byggnationen måste avslutas inom fem år efter det att bygglovet vunnit laga kraft, plan- och bygglagen 9 kapitlet 43 §.

Byggnadsnämnden ska med ett startbesked godkänna att du påbörjar åtgärden, plan- och bygglagen 10 kapitlet 3 §.

Handlingar som ingår i beslutet:

Ansökan	inkom 2015-05-12
Anmälan om kontrollansvarig	inkom 2015-05-12
Situationsplan 1:2000	inkom 2015-06-15
Tomtplan 1:1000	inkom 2015-06-15
Sex huvudritningar (A3)	inkom 2015-05-12

Avgift bygglov: 18395 kronor

Avgift startbesked: 20559 kronor

Avgift totalt: 38954 kronor

Detta beslut kan överklagas hos länsstyrelsen. Upplysning om hur man överklagar ges i formulär som skickas med beslutet. Bifogat delgivningskvitto är ett kvitto på att beslutet mottagits. Datera och underteckna kvittot och returnera till plan- och byggnadsnämnden oavsett om beslutet överklagas eller ej.

Ärendet

Ansökan gäller bygglov med lokaliseringsprövning för nybyggnad av en verksamhetslokal/café.

Beredning

Hulatorp 3:5 är en jordbruksfastighet belägen mellan Berghem och Björketorp nordväst om riksväg 41. Fastigheten har en area på knappt 2,7 ha. Det har funnits en gårdsbebyggelse med bostadshus och lada på fastigheten tidigare men idag finns ingenting kvar av den gamla bebyggelsen.

Enligt Marks kommuns översiktsplan, fastställd den 25 juni 1991, redovisas fastigheten inom område med prioriterad jordbruksmark. Det är av stort allmänt intresse att det öppna kulturlandskapet bibehålls.

Rekommendationerna enligt översiktsplanen är att inom detta område skall marken huvudsakligen användas för jordbruk.

Mindre verksamheter som småindustri och hantverk kan tillåtas i lediga ekonomibyggnader. Åkermark bör i allmänhet inte tas anspråk för bebyggelse. Nya byggnader för lantbrukets behov får i allmänhet tillkomma. Det är viktigt att ekonomibyggnader lokaliseras och utformas med hänsyn till landskapsbilden och den lokala bebyggelsetraditionen. Ny bebyggelse bör i första hand tillkomma i anslutning till befintliga bebyggelsegrupper.

Del av fastigheten ingår i riksintresse för naturvård – Surtan och Viskans dalgång. På den nordvästra delen av fastigheten, mot Viskadalsbanan, finns en bäckravin.

Ansökan gäller bygglov med lokaliseringsprövning för nybyggnad av en verksamhetslokal med en byggnadsarea på 394 m² med tillverkning och försäljning av naturtvål samt caféverksamhet. Byggnaden ska utformas med stående träpanel i faluröd kulör och taket ska kläs med tegelröda betongtakpannor, som en traditionell ladugårdbyggnad.

Ärendet har varit ute på grannhörande. Ägarna till fastigheterna Hulatorp 3:6 och Hulatorp 4:4 har lämnat in avstyrkande synpunkter. Deras synpunkter gäller:

1. Oro för att avloppsanläggningen ska hamna för nära vattenbrunn
2. Tillfarten till bakomliggande åkermark har blockerats av uppställda husvagnar

Remiss har skickats till Södra Älvsborgs Räddningstjänstförbund (SÄRF). SÄRF har inga synpunkter på inlämnad ansökan.

Remiss har skickats till miljöenheten för yttrande angående naturvärden och förutsättningar för enskilt avlopp. Miljöenheten tillstyrker bygglov.

Motivering till beslut

Tillfartsvägen

Enligt äldre lantmäterikartor, har sökanden rådighet över den befintliga tillfartsvägen, som finns på Hulatorp 3:5. Hulatorp 3:5 är inte belastad med några servitut för genomfart till grannarnas jordbruksmark. Den granne som hänvisar till den större fastigheten Hallagärde 1:1, som inte gränsar till Hulatorp 3:5, har hörts i ärendet, som ägare till Hulatorp 4:4, rågranne åt sydost. Hallagärde 1:1 kan nås genom flera olika tillfarter från nordväst. I övrigt kan frågan om tillträde till vägen kan skötas civilrättsligt.

Enskilt avlopp

Miljöenheten tillstyrker bygglov. I prövningen av tillstånd för nytt enskilt avlopp kommer hänsyn att tas till placering av befintliga vattenbrunnar.

Jordbruksmark

Nyetableringen innebär en alternativ jordbruksverksamhet med odling av örter och blommor som håller kulturlandskapet öppet.

Riksintresse naturvård

Den nya ekonomibyggnaden ska placeras ca 120 meter sydost om bäckravinen. Miljöenheten bedömer att byggnationen inte påverkar naturvärdena negativt och tillstyrker bygglov.

**Sammanfattning**

Byggenheten bedömer att byggnaden kommer att vara lämplig för sitt ändamål och att den med sin utformning bidrar till en god helhetsverkan. Åtgärden uppfyller krav enligt 2 kapitlet 4, 5 och 6 § och 8 kapitlet 1 § plan- och bygglagen. Bygglov kan beviljas enligt 9 kapitlet 31 § plan- och bygglagen (2010:900 PBL)

Ärendets behandling

Bygg- och miljökontorets tjänsteskrivelse daterad 2015-08-13.

Förvaltningens förslag till beslut

Plan- och byggnadsnämnden beviljar bygglov för nybyggnad av verksamhetslokal /café enligt ansökan.

Kontrollansvarig är:

Fredrik Olsson, Box 10193, 434 22 Kungsbacka

Den kontrollansvariga är certifierad enligt plan- och bygglagens 10 kapitlet 9 §.

Byggnationen måste påbörjas inom två år efter det att beslutet om bygglov vunnit laga kraft och byggnationen måste avslutas inom fem år efter det att bygglovet vunnit laga kraft, plan- och bygglagen 9 kapitlet 43 §.

Byggnadsnämnden ska med ett startbesked godkänna att du påbörjar åtgärden, plan- och bygglagen 10 kapitlet 3 §.

Handlingar som ingår i beslutet:

Ansökan	inkom 2015-05-12
Anmälan om kontrollansvarig	inkom 2015-05-12
Situationsplan 1:2000	inkom 2015-06-15
Tomtplan 1:1000	inkom 2015-06-15
Sex huvudritningar (A3)	inkom 2015-05-12

Avgift bygglov:	18395 kronor
Avgift startbesked:	20559 kronor
Avgift totalt:	38954 kronor

Dagens sammanträde

Bygglovsarkitekt Maria Hall redogör för ärendet.

Ärendet diskuteras

Ledamöternas förslag till beslut

Ordförande föreslår beslut enligt Bygg- och miljökontorets tjänsteskrivelse.

Förslaget antas.

Upplysningar

Faktura skickas separat.

Inför beviljande av startbesked kommer ett tekniskt samrådsmöte att hållas.

Till samrådsmötet skall följande handlingar finnas:

- Tillstånd för enskilt avlopp
- Kontrollplan
- Brandskyddsbeskrivning enligt Boverkets byggregler avsnitt 5

- Konstruktionsritningar 1 exemplar (typsnitt på tak, vägg, golv, grund)
- Grundundersökningar 1 exemplar
- Energiberäkning som visar byggnadens förväntade specifika energianvändning
- Ventilationsritningar 1 exemplar
- VA-ritningar 1 exemplar
- Yttrande från skyddsombud (för undvikande av senare ingripande från Arbetsmiljöverket skall krav enl. AFS 2009:02 uppfyllas avseende arbetslokaler)

Kontakta byggenheten för att boka tekniskt samråd:

Via e-post: pbn@mark.se
eller ring 0320 - 21 71 90

Bilagor

Bilaga 1- Handlingar som ingår i beslutet

Bilaga 2- Hur man överklagar

Skickas till

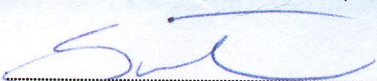
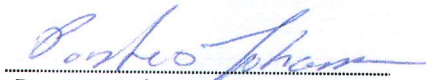
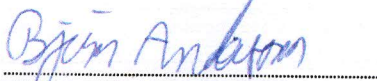
Beslutet delges sökanden och fastighetsägarna Hulatorp 4:4 och Hulatorp 3:6.

Kopia till kontrollansvarig Fredrik Olsson, Box 101 93, 432 22 Kungsbacka

Kungörelse i Post- och Inrikes Tidningar och Marks kommuns hemsida.

Underrättelse skickas till fastighetsägare Surteby 3:4.



Omfattning	§ 105 - 115
Plats och tid	Strömsalen, Kinnaströms Företagscenter, Kinna, kl. 13.30 – 14.50
Beslutande	Lars-Åke Åkesson (M) Pontus Johansson (C) Lennart Svensson (MBP) Tony Larsson (MP), § 105-114, kl. 13.30-14.35 Björn Andersson (S) Jan-Åke Löfgren (S) Arvid Eklund (S)
Övriga närvarande	<u>Ej tjänstgörande ersättare</u> Jörgen Hagman-Lindén (M) Leif Andersson (C) Lars-Inge Andersson (KD) Susanne Clausen (S) Sonia Danella Smith (S) <u>Tjänstemän</u> Sara Åkesson, nämndsekreterare Tord Lundborg, förvaltningschef, § 115 Lisa Östman, stadsarkitekt Maria Hall, bygglovsarkitekt, § 108-110 Alisa Zetterström, bygglovsarkitekt, § 105-110 Anna Svensson, planarkitekt, § 111-115 Elena Eckhardt, planarkitekt, § 111 Thomas Svensson, byggnadsinspektör, § 115 punkt 2 Anki Bergh, byggnadsinspektör samt energi- och klimatrådgivare, § 115 punkt 2
Justerare	Björn Andersson
Justering	Bygg- och miljökontoret, torsdagen den 20 augusti 2015, kl 14.00
Underskrifter	Sekreterare  Sara Åkesson
	Ordförande  Pontus Johansson
	Justerande  Björn Andersson



Hur man överklagar plan- och byggnadsnämndens beslut

Överklagandet skall vara skriftligt och ställas till Länsstyrelsen i Västra Götalands län, men skall skickas till Marks kommun, Plan- och byggnadsnämnden, 511 80 Kinna.

Om Ni inte är nöjd med plan- och byggnadsnämndens beslut kan Ni överklaga detta hos länsstyrelsen.

Tala om vilket beslut Ni överklagar genom att ange paragrafnummer (§) eller datum på protokollet samt ärendets diarienummer (dnr). Ange också varför Ni anser att beslutet är oriktigt och vilken ändring Ni begär. Om Ni har handlingar eller annat som Ni anser stöder Er ståndpunkt bör Ni även skicka med det.

Underteckna brevet, förtydliga namnteckningen och uppge Ditt personnummer, postadress och telefon och e-postadress.

Om Ni anlitar ombud kan ombudet underteckna brevet. Sänd i så fall med fullmakt.

Plan- och byggnadsnämnden måste ha fått Ert brev **inom tre veckor från den dag Ni först fick ta del av beslutet**, annars kan Ert överklagande inte tas upp.

Behöver Ni veta mer om hur Ni skall gå tillväga, så ring eller skriv till plan- och byggnadsnämnden, tel 0320 21 71 90.

Marks kommun

Postadress:
511 80 Kinna

Tfn växel:
0320 21 70 00

Fax:
0320 359 48

Org nr:
212000-1504

www.mark.se