

---

<b>Plats och tid</b>	Tingshuset kl. 13:00-17:15
<b>Ledamöter</b>	Sandra Lindholm (C) (ordförande) Jonny Svensson (S) (vice ordförande) Göran Augustsson (M) §§116-123, §§125-131, §§133-142 Hannu Sutinen (L) Jesper Berens (FR) Otto Andreasson (S) ersätter Niklas Hjelte (S) Anders Ejserholm (M) §120 ersätter Albin Haverstal (FR) pga jäv, §124 ersätter Göran Augustsson (M) pga jäv Albin Haverstal (FR) §§116-119, §§121-131, §§133-142 ersätter Caroline Frodin Fatnassi (SD)
<b>Ersättare</b>	Anders Ejserholm (M) §§116-119, §§121-123, §§125-131, §§133-142 Peter Krahl Rydberg (MP) §§116-130 Ulf Wahlne (KD)
<b>Övriga närvarande</b>	Ann-Charlotte Lind (Samhällsbyggnadschef) Sara Berg (Nämndsekreterare) Lotta Wiberg (Bygglovshandläggare) §§124-131 Kristina Axelsson (Planchef) §§119-123 Peter Häggquist (Ekonom) §117 Jesper Lindö (Fastighetschef) Reazhwan Saleh (Projektledare fastighet) §118 Lars Carlsson (Samhällsplanerare) §§119-123
<b>Utses att justera</b>	Jonny Svensson
<b>Justeringens plats och tid</b>	Tingshuset , 2022-06-23 08:00
<b>Paragrafer</b>	§§116-131, §§133-142
<b>Underskrifter</b>	Sekreterare _____ Sara Berg  Ordförande _____ Sandra Lindholm  Justerande _____ Jonny Svensson



---

**ANSLAGSBEVIS**

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag på kommunens digitala anslagstavla 2022-06-23. Anslaget tas ner 2022-07-15. Protokollet förvaras i kommunhuset.

---



## Innehållsförteckning

- §116 Presentation av nya medarbetare
- §117 Yttrande till kommunstyrelsen angående intern kontroll 2021
- §118 Renovering av stora idrottshallen Bollebygds skolan
- §119 Informationspunkt - Uppföljning lokalbehov, pågående planeringsprojekt
- §120 Förslag till planuppdrag för del av Flässjum 12:77, vattentornskullen
- §121 Beslut om upphandling av mäklare för att sälja tomterna i Bergadalen
- §122 Beslut om exploateringssamverkan för Detaljplan för del av Fjällastorp 3:6 m.fl. Fjällastorp
- §123 Detaljplan för Prästgårdsgärdet 1:1, Prästgårdsgärdet.
- §124 HESTRA 2:18- Förhandsbesked av tre enbostadshus med garage
- §125 BÄCKEN 1:14- Bygglov med lokaliseringsprövning
- §126 BOLLEBYGDS-HOLMEN 1:23- Fyra byggnader
- §127 Nässlehult 1:5 (del av) - Förhandsbesked två enbostadshus
- §128 Töllsjö-Holmen 1:2- förhandsbesked av enbostadshus med garage
- §129 Svedjorna 1:3 - Förhandsbesked två enbostadshus
- §130 Flässjum 1:21 & 1:103 - Lov murar & markförändring
- §131 Kråktorp 3:2 - Förhandsbesked för ridhus
- §133 Avtal om samverkan inom plan- och bygglagens område mellan kommuner inom Sjuhärad.
- §134 Motion om att bevara gamla fastigheter
- §135 Medborgarförslag om fler papperskorgar
- §136 Medborgarförslag om att stänga av Bollebygds centrum för tung trafik
- §137 Medborgarförslag om rastplats för hundar
- §138 Redovisning av delegationsbeslut
- §139 Meddelanden och beslut för kännedom
- §140 Ledamöter informerar
- §141 Förvaltningen informerar
- §142 Sommarhälsning



## **§116**

### **Presentation av nya medarbetare**

#### **Ärendet**

Jesper Lindö, ny fastighetschef, presenteras för nämnden.

**§117**

SBN2022/101

**Yttrande till kommunstyrelsen angående intern kontroll 2021****Beslut**

Samhällsbyggnadsnämnden antar förslag till yttrande och skickar det till kommunstyrelsen som svar på den komplettering som kommunstyrelsen begärde kring internkontrollen för 2021.

**Ärendet**

Kommunstyrelsen begärde vid sitt möte den 12 april 2022 en komplettering från samhällsbyggnadsnämnden för delar av internkontrollen 2021. Kommunstyrelsen ville ha en redogörelse hur man har följt upp att fusk och oegentligheter inte förekommit i de bygg- och exploateringsprojekt som kommunen varit involverad i under 2021. I bifogat yttrande så redogörs för hur arbetsgången har sett ut och vilka kontroller som har skett.

**Förslag till beslut****Förvaltningens förslag till beslut**

Samhällsbyggnadsnämnden antar förslag till yttrande och skickar det till kommunstyrelsen som svar på den komplettering som kommunstyrelsen begärde kring internkontrollen för 2021.

**Beslutsgång**

Ordförande frågar om förslag till beslut kan antas och finner att så sker.

**Ärendets beredning**

Ärendet har handlagts och föredragits av ekonom Peter Häggquist.

**Beslutsunderlag**

- Yttrande till kommunstyrelsen över internkontrollen 2021
- Samhällsbyggnadsnämndens internkontroll 2021, yttrande till kommunstyrelsen

**Skickas till**

Kommunstyrelsen

**§118**

SBN2022/132

## Renovering av stora idrottshallen Bollebygds skolan

### Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden uppmärksammar kommunstyrelsen på att en utökad budget för projektet kommer krävas 2023.

Då kommunfullmäktiges beslut är att renovering ska ske skyndsamt beslutar samhällsbyggnadsnämnden att parallellt arbeta vidare med projektering i syfte att ta fram upphandlingsdokument och komma vidare i projektet.

### Ärendet

Kommunfullmäktige beslutade 2021-06-09 §112 att bifalla motion om att stora idrottshallen i Bollebygds skolan renoveras i lämplig omfattning, och att uppdraget utförs så snart som möjligt. Samhällsbyggnadsförvaltningen har tagit fram förstudie för renoveringen inklusive preliminär budgetkalkyl. Samhällsbyggnadsnämnden har i budget för 2022 respektive för 2023 fått 4+4 Mkr för uppdraget. Den preliminära budgetkalkylen visar en total kostnad på 15,28 Mkr

### Ekonomiska förutsättningar.

Den preliminära budgetkalkylen visar en kostnad som överskrider budgeten med drygt 7,28 Mkr. Detta på grund av att man till en början bedömt renoveringsbehoven som mindre omfattande. Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att medel kan omfördelas från post Hembygdsvägen etapp 2 (15+15 Mkr för 2022-2023). Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att projektet Hembygdsvägen etapp 2 inte kommer att belasta budgeten för 2022, då projektet inte är i en sådan fas som förbrukar summor av den digniteten. I gengäld kommer projektet Hembygdsvägen etapp 2 behöva tillskott om 7,28 miljoner kronor till budgetår 2024.

### Bedömning

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att medel behöver tillskjutas för att projektet ska kunna genomföras i enlighet med Kommunfullmäktiges beslut. Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att projektering ska fortgå parallellt med beslut kring omfördelning av medel, i syfte att hålla tidplanen och kunna utföra uppdraget så snart som möjligt.

### Barnkonsekvensanalys

En renovering av stora idrottshallen innebär en förbättrad skolmiljö och trygghet för barnen. Vid fortsatt projektering kommer en mer fullständig barnkonsekvensanalys utföras.

**Förslag till beslut****Förvaltningens förslag till beslut**

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att föreslå kommunstyrelsen att omfördela medel om 7,28 miljoner kronor från post Hembygdsvägen etapp 2 budgetår 2022 till post renovering idrottshall budgetår 2023, inom fastighetenhetens budgetpost för investeringar.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att parallellt arbeta vidare med fortsatt projektering i syfte att ta fram förfrågningsunderlag, och gå vidare med uppdraget.

**Ledamöters förslag till beslut**

Sandra Lindholm (C) yrkar att samhällsbyggnadsnämnden beslutar att uppmärksamma kommunstyrelsen på att en utökad budget för projektet kommer krävas 2023. Då kommunfullmäktiges beslut är att renovering ska ske skyndsamt beslutar samhällsbyggnadsnämnden att parallellt arbeta vidare med projektering i syfte att ta fram upphandlingsdokument och komma vidare i projektet.

**Beslutsgång**

Ordförande finner att det finns två förslag till beslut och ställer dem mot varandra. Ordförande finner att samhällsbyggnadsnämnden beslutar i enlighet med Sandra Lindholms förslag till beslut.

**Ärendets beredning**

Ärendet har handlagts och föredragits av projektledare Reazhwan Saleh.

**Beslutsunderlag**

- Fortsatt projektering/Förfrågningsunderlag stora idrottshallen Bollebygds skolan

**Skickas till**

Kommunstyrelsen (meddelande)

**§119****Informationspunkt - Uppföljning lokalbehov, pågående planeringsprojekt****Ärendet**

Plan- och exploateringschef Kristina Axelsson informerar om följande:

Geoteknisk utredning är genomförd på skolområdet vid Bollebygds skolan, rapport ska komma in i augusti.

Skiss visas för möjlig användning av befintligt skolområde Bollebygds skolan.

Samrådsmöte har genomförts för detaljplan för ny förskolan i Olsfors. Samrådet pågår.





**§120**

SBN2022/28

## **Förslag till planuppdrag för del av Flässjum 12:77, vattentornskullen**

### **Beslut**

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att be kommunstyrelsen om planuppdrag för bostadsändamål för en del av den kommunalt ägda fastigheten Flässjum 12:77, på vattentornskullen.

### **Jäv**

Albin Haverstal (FR) anmäler jäv och deltar inte i handläggning och beslut i ärendet.

### **Ärendet**

Samhällsbyggnadsnämnden gav 2020-10-12 § 211 samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att utreda lokalisering för exploatering av kommunägd mark och utreda strategiska markinköp. Nämnden godkände återkoppling och rapport 2021-11-15 § 212. I beslutet lade nämnden även till att plan- och exploateringschef ska återkomma till nämnden med ett förslag om planuppdrag om västra delarna av område I, inklusive vattentornskullen.

Vattentornskullen identifierades i lokaliseringsutredning som ett möjligt förtätningsområde för att skapa fler centrumnära bostäder. Förvaltningen bedömer att upp till 20 - 30 bostäder kan tillskapas. Stiftelsen Bollebo ansökte om markanvisning år 2007 men fick avslag. Det finns också en planutredning daterad 1996-08-26 som har utrett utbredningsområden varav vattentornskullen pekas ut som ett potentiellt område för nya bostäder.

Det finns en stig och väg uppför kullen som är tillgänglig för allmänheten. Kullen arrenderas idag ut under vissa perioder för får att beta. Vattentornskullen är en del av den tätortsnära grönskan och det är därför viktigt att bevara gröna inslag. Hur vattentornskullen förhåller sig till övriga grönområden i Bollebygd vad gäller gröna korridorer och naturvärden bör därför studeras närmare i en fördjupad översiktsplan.

Föreslaget planområde omfattas idag av tre byggnadsplaner och en detaljplan. Byggnadsplan 582, 508 och 640 anger park med enskilt huvudmannaskap för allmän plats. Detaljplan 9 anger natur och park med enskilt huvudmannaskap för allmän plats.

### **Ekonomiska förutsättningar**

Infrastruktur som vägar, vatten och avlopp, el finns utbyggt vilket innebär lägre investeringskostnader.

## Barnkonsekvensanalys

Om delar av vattentornskullens natur bevaras kan de nyttjas för naturlek av närområdets barn.

## Bedömning

En exploatering av vattentornskullen kommer att leda till mindre tätortsnära natur till förmån för fler centrumnära bostäder. Därför är det viktigt att utreda gröna korridorer och siktlinjer.

Utredningar som behövs

- Naturvärden, kullens roll i den lokala gröstrukturen och gröna korridorer för djur och växter
- Geoteknik för att utreda stabilitetsförhållandena

## Förslag till beslut

### Förvaltningens förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att be kommunstyrelsen om planuppdrag för bostadsändamål för en del av den kommunalt ägda fastigheten Flässjum 12:77, på vattentornskullen.

## Jäv

Albin Haverstal (FR) anmäler jäv och deltar inte i handläggning och beslut i ärendet.

## Beslutsgång

Ordförande frågar om förslag till beslut kan antas och finner att så sker.

## Ärendets beredning

Ärendet har handlagts av samhällsplanerare Diddi Carlson och föredragits av plan- och exploateringschef Kristina Axelsson.

## Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse
- Bilaga 1 - Karta föreslaget planområde Vattentornskullen
- Planutredning delar av Flässjum 12:77 mm. i Bollebygds centralort, Bollebygds Älvsborgs län.1996-08-26
- SBN2020.193-6
- SBN2020.193-7
- SBN2020.193-9

## Skickas till

Kommunstyrelsen (beslut)

**§121**

SBN2022/125

## **Beslut om upphandling av mäklare för att sälja tomterna i Bergadalen**

### **Beslut**

Samhällsbyggnadsnämnden ger samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att tillsammans med inköpsenheten genomföra en direktupphandling av mäklartjänster för försäljning av kommunal tomtmark i Bergadalen. Nämnden beslutar även att anmäla upphandlingsbehovet till inköpsenheten med önskan om prioritering under år 2022. Syftet med upphandlingen är att avlasta Samhällsbyggnadsförvaltningens egen personal i så hög utsträckning som möjligt.

Samhällsbyggnadsnämnden ger ekonomichef i uppdrag att fatta erforderliga beslut för att genomföra upphandling, tilldelning och eventuell överklagan.

Samhällsbyggnadsnämnden noterar att upphandlingen ska förhålla sig till reglerna för tomtkön.

### **Ärendet**

Kommunstyrelsen är huvudansvarig för upphandlingsverksamheten och ansvarar för att det inom kommunen finns en inköpsfunktion som genomför samtliga upphandlingar samt direktupphandlingar över 300 tkr. Kommunstyrelsen har att se till att alla nämnder samverkar i upphandlingar och att behovet ses för alla nämnder gemensamt. Kommunstyrelsen ansvarar för att tillhandahålla verktyg för avtalsuppföljning, avtalsdatabas samt utbilda medarbetare som involveras i inköpsprocesserna. Kommunstyrelsen antar och följer upp kommunens riktlinjer för inköp och upphandling.

Vid nämndspecifikt behov beslutar respektive nämnd om upphandling och anmäler upphandlingsbehovet till inköpsenheten. Nämnden säkerställer att det finns kompetens och resurser för att genomföra direktupphandlingar till ett värde understigande 300 tkr. Nämnden med respektive organisation, ansvarar för att medverka i upphandlingar och att tillsätta personal/referensgrupper med nödvändig kompetens som tillför krav, kriterier, funktion och annan information som är relevant för upphandlingen. Avtalsansvarig nämnd ansvarar för uppföljning och utvärdering av nämndspecifika avtal samt för nämndövergripande avtal där kommunstyrelsen utsett nämnden som avtalsansvarig.

Ekonomichefen har delegation på att fatta de beslut som krävs för att genomföra upphandlingen t.ex. att skicka ut underlag, meddela tilldelningsbeslut, teckna kontrakt och fatta beslut om eventuell överprövning av upphandlingen.

Utbyggnaden av området Bergadalen är påbörjad i området finns kommunala tomter som ska säljas till den kommunala tomtkön. I förhållande till övriga av förvaltningens arbetsuppgifter när det gäller exploatering tar tomtkön en oproportionellt stor del av handläggarnas tid. När kommunen står som säljare förväntar sig kommuninvånarna en mycket hög servicegrad som de inte hade kunnat begära av t.ex. en privat säljare, kommunen behöver ägna en stor tid åt att hänvisa köparna rätt och hjälpa privatpersonerna i hur de agerar byggherre samt var gränsen går

mellan kommunens ansvar samt byggherren och dennes entreprenör. Då detta är tidsödande uppgifter vill förvaltningen i ärendet om Bergadalen ta hjälp av en mäklare för att avlasta ordinarie personal så mycket som möjligt. Förvaltningen informerar samtidigt nämnden om varför förvaltningen bedömer att tomtkön ska avvecklas efter försäljningen av Bergadalen.

### **Ekonomiska förutsättningar**

Bergadalen är ett stort investeringsprojekt i kommunen. De stora kostnaderna är utbyggnaden av vatten, avlopp, gator och iordningställandet av tomterna samt den tid som de kommunala handläggarna lägger i projektet. Att anlita en mäklare för att sköta försäljningen kommer att avlasta förvaltningen. Förvaltningens bedömning är att det största arbetet med tomtkön är administration som inte går att överlåta till en mäklare, de delar som rör försäljning beräknas en mäklare kunna hantera. Förvaltningens bedömning är kostnaden för mäklartjänster kommer att hamna över 300 tkr men under tröskelvärdet för direktupphandling som enligt lagstiftningen från och med 1 februari är 700 tkr SEK enligt Lagen om offentlig upphandling.

### **Bedömning**

Kommunen har kommunicerat att tomterna i Bergadalen ska säljas via den kommunala tomtkön, flera som står i kön är intresserade av en tomt i Bergadalen. Efter att området i Bergadalen är utbyggt har kommunen inga nya planerade områden att bebygga med tomter till den kommunala tomtkön. Eftersom kommunen inte har några egna planerade villaområden på tur i sin gällande planprio bedömer förvaltningen att det kommer att ta lång tid innan nya kommunala tomter kommer att erbjudas till försäljning. Därmed är det svårt att motivera varför privatpersoner ska fortsätta att betala in sin avgift för att stå kvar i tomtkön.

Utbyggnaden av Bergadalen, Fjällastorp och Prästgårdsgärdet kommer förse bostadsmarknaden i Bollebygd med villatomter över en överskådlig tid i övrigt föreslås i kommunens gällande översiktsplan att kommunen ska satsa på att förtäta Bollebygds tätort med flerbostadshus för att möjliggöra flyttkedjor.

Förvaltningen bedömer att samordnade byggnationer som exploatörer gör ger ett stort mervärde för husköparna då en samordnad byggnation håller nere priserna. Kommunen kommer att fortsätta att ta fram kommunal mark för bostadsbyggnation, men förvaltningens bedömning är att det finns stora värden i att marken säljs till exploatörer via markanvisningar och så önskar förvaltningen att fortsätta att arbeta. Förvaltningen anser att försäljningen av parhusområdet på Annas väg vid Tyftet är ett lyckat exempel på detta arbets sätt.

För de blivande köparna är priset den största fördelen, då en samordnad byggnation blir billigare, för kommunen har det stora fördelar då erfarna exploatörer tar mindre av kommunens tid i anspråk samt att det finns estetiska värden i att byggnationen hålls ihop av en byggherre.

Vid omvärldsbevakningar gjorda av förvaltningen är det få av grannkommunerna som säljer tomter via en kommunal tomtkö. Reglerna för den kommunala tomtkön är antagna 2017 §93 upp (SBN2017/225). Även andra styrdokument som rör markförsäljning är förlegade och bör upphävas t.ex. Försäljning av tomtmark, 1996-03-28 §33, Riktlinjer för prissättning av tomtmark 1996-03-28 §33 KS 1995/220 Även principer för försäljning av industrimark 1995-10- 9 §117 KS 1995/220 är förlegad och bör upphävas. Sedan styrdokumentet togs fram har nämnderna organiserats om och reglementena som fördelar arbetet mellan kommunstyrelsen och Samhällsbyggnadsnämnden har gjorts om flera gånger.

Förvaltningens bedömning är att det största arbetet med tomtkön är administration av själva kön, utskick av inbetalning, svara på frågor, kontrollera att reglerna följs mm. Sådant som inte går att överlåta till en mäklare, när sedan försäljningarna drar igång så går en oproportionellt stor del av handläggarnas tid åt till försäljning av tomterna samt frågor från privatpersonerna. Denna del hoppas förvaltningen ska kunna ske mer effektivt om en mäklare tar delar av jobbet. En uppskattning av tiden som förvaltningen lagt på försäljningen av de 8 tomterna på Tyftet Olofs väg motsvarar timmarna för en heltidstjänst i ett år, då räknar förvaltningen ej debiterbar rådgivning från bygglovshandläggare, miljöinspektör, bygg- och miljöchef, planchef, projektledare, mark- och exploateringsingenjör samt administratören för plan- och exploatering. Motsvarande tid för markanvisningen på Tyftet Annas väg var cirka en månads arbete för en exploateringsingenjör. På Bergadalen ska kommunen sälja 21 tomter samt två större byggrätter som ska markanvisas, det är nästan tre gånger mer än på Tyftet Olofsväg. Sammantaget gör förvaltningen bedömningen att det är nödvändigt att upphandla mäklare för försäljning av tomterna på Bergadalen, och att det efter försäljningen är genomförd inte längre är försvarbart att ha en kommunal tomtkö.

### **Barnkonsekvensanalys**

Beslutet anlita en mäklare för att sälja tomterna i Bergadalen bedöms inte få några konsekvenser för barn. Bostadsområdet Bergadalen kommer bli uppväxtmiljöer för barn och ungdomar och konsekvenserna av planens genomförande finns beskrivet i planhandlingarna.

### **Förslag till beslut**

#### **Förvaltningens förslag till beslut**

Samhällsbyggnadsnämnden ger samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att tillsammans med inköpsenheten genomföra en direktupphandling av mäklartjänster för försäljning av kommunal tomtmark i Bergadalen. Nämnden beslutar även att anmäla upphandlingsbehovet till inköpsenheten med önskan om prioritering under år 2022. Syftet med upphandlingen är att avlasta Samhällsbyggnadsförvaltningens egen personal i så hög utsträckning som möjligt.

#### **Ledamöters förslag till beslut**

Sandra Lindholm (C) yrkar att samhällsbyggnadsnämnden ger samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att tillsammans med inköpsenheten genomföra en direktupphandling av mäklartjänster för försäljning av kommunal tomtmark i Bergadalen. Nämnden beslutar även att anmäla upphandlingsbehovet till inköpsenheten med önskan om prioritering under år 2022. Syftet med upphandlingen är att avlasta Samhällsbyggnadsförvaltningens egen personal i så hög utsträckning som möjligt.

Samhällsbyggnadsnämnden ger ekonomichef i uppdrag att fatta erforderliga beslut för att genomföra upphandling, tilldelning och eventuell överklagan.

Samhällsbyggnadsnämnden noterar att upphandlingen ska förhålla sig till reglerna för tomtkön.

### **Beslutsgång**

Ordförande finner att det finns två förslag till beslut och ställer dem mot varandra. Ordförande finner att samhällsbyggnadsnämnden beslutar i enlighet med Sandra Lindholms förslag till beslut.

### **Ärendets beredning**

Ärendet har handlagts och föredragits av plan- och exploateringschef Kristina Axelsson.

### **Beslutsunderlag**

- Beslut om upphandling av mäklare för att sälja tomterna i Bergadalen

### **Skickas till**

Inköpsenheten

**§122**

SBN2022/108

## **Beslut om exploatörssamverkan för Detaljplan för del av Fjällastorp 3:6 m.fl. Fjällastorp**

### **Beslut**

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att godkänna att exploatören i detaljplanen för Bollebygd, Fjällastorp 3:6 m.fl, Fjällastorp får driva sin plan med exploatörssamverkan. Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att ge ordförande i uppdrag att underteckna avtalet. Samhällsbyggnadsnämnden ger även ordförande i uppdrag att säga upp tidigare tecknade plankostnadsavtal samt att ordföranden för samhällsbyggnadsnämnden får rätt att säga upp det nya avtalet om exploatören inte sköter sina åtaganden enligt det nya avtalet.

### **Ärendet**

2018-04-26 §21 gav kommunfullmäktige Samhällsbyggnadsnämnden i uppdrag att påbörja detaljplanering för Fastighet Fjällastorp 3:6 m.fl. Fjällastorp. Flera planeringsförutsättningar har ändrats sedan planuppdraget gavs. Bland annat har lagstiftning kring jordbruksmark skärpts. Kommunen har även tagit fram nya planeringsunderlag till exempel en integrerad landskapsanalys (ILKA) samt antagit nya exploateringsriktlinjer, nya riktlinjer för exploatörssamverkan i detaljplaner samt en ny översiktsplan. Kommunfullmäktige 2022-03-24 §31 har upphävt planprogrammet för Kulla som var en grund uppdraget gavs då det stred mot det planeringsunderlag som tagits fram tillsammans med översiktsplanen. I samband med att planprogrammet för Kulla upphävdes gavs ett nytt planuppdrag 2022-03-01 §37 Fastighet Fjällastorp 3:6 m.fl. Planuppdragets syfte är att planlägga marken vid Hindåsvägen och Petaredsvägen för bostäder.

### **Översiktsplan 2022**

Översiktsplanen säger att marken utpekad som område TÄ1 ska användas för cirka 500 bostäder och kommunal service så som förskola och i synnerhet den allmänna skolverksamheten inom området. Inom området ryms även en utvidgning åt nordväst om Kullamotet av det befintliga verksamhetsområdet öster om motet. Läget nära hållplatsen Bollebygds skola kan motivera en hög exploateringsgrad inom delar av området.

Vid utvecklingen av Kullaområdet är det viktigt att utformningen i stort, vad som bebyggs och vad som lämnas obebyggt, innehåller stor omsorg för att upprätthålla ett visuellt öppet landskapsrum i dalgångens riktning. Var det ska byggas och i ett hur stort område behöver utredas. I huvudsak är det viktigt att ett bebyggelsefritt område lämnas mellan Kullaområdet och Fjällastorp och att hänsyn tas till de kultur- och landskapsbildsvärden som finns i området, så som långa siktlinjer och landmärken.

I översiktsplanen pekas även en ny separat gång- och cykelstråk ut. Cykelvägen ska gå utmed Hindåsvägen mellan Bollebygds tätort och de nya utvecklingsområdena i Kullaområdet och Fjällastorp.

### **Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning**

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att det finns tydliga kommunala ställningstaganden i översiktsplanen som gör att arbetet kan bedrivas med exploatorssamverkan. Kommunen äger en liten del av marken, Flässjum 3:99 som bör planläggas ihop med exploateringen för infrastruktur. Förvaltningens bedömning är att delar av exploatörens förslag behöver ritas om för att följa riktlinjerna från översiktsplanen och visa större hänsyn mot skyddade arter, gröna stråk och landskapet. Förvaltningen bedömer att mer naturutredning behövs samt att ett tydligare gestaltungsunderlag behöver tas fram för att visa hur hänsyn tas till landskapsbilden. De kommunala intressena i området främst att bevaka att exploateringen görs på ett estetiskt tilltalade sätt så att riktlinjer från översiktsplanen följs.

Samhällsbyggnadsnämnden kommer fortsatt att vara ansvariga för myndighetsutövningen och kommer att kontrollera att exploatörens handlingar uppfyller gällande lagkrav för t.ex. naturintressen samt att mjuka värden så som gestaltning mm regleras i planen. Ett nytt förslag till plankostnadsavtal har tagits fram där parterna förhåller sig till arbetet som redan är gjort och nedlagda kostnader för det, samt en uppskattning av antalet timmar som kommunen behöver göra i fortsatt arbete.

Exploatören har anlitat ett företag med lång erfarenhet av att göra detaljplaner och förvaltningens bedömning är att företaget har kapaciteten och erfarenheten som krävs för att driva projektet exploatörsdrivet. Om exploatörens organisation skulle ändras eller om andra förutsättningar i projektet ändras kan kommunen säga upp avtalet och avsluta planuppdraget. Då projektet är ett pilotprojekt för att testa exploatörsdrivna planer föreslår förvaltningen att ordförande får mandat av nämnden att säga upp avtalet om exploatören inte lever upp till sina delar av avtalet.

### **Ekonomiska förutsättningar**

Kommunens ekonomiska förutsättningar framgår av planavtalet, exploatören förbinder sig att ta delar av kommunens tidigare upparbetade kostnader samt att avtalet reglerar hur kostnader ska fördelas framöver. Under planarbetet kommer nya exploateringsavtal att tas fram där kommunen och exploatören reglerar vem som bekostar vilka delar av detaljplanens genomförande.

### **Barnkonsekvensanalys**

Beslutet att godkänna att exploatören i detaljplanen för Prästgårdsgärdet 1:1 får driva sin plan med exploatorssamverkan samt att upprätta planavtal bedöms inte få några konsekvenser för barn. Den föreslagna bebyggelseutvecklingen kommer att vara uppväxtmiljöer för barn och ungdomar och bebyggelseutvecklingen finns med i kommunens gällande översiktsplan där barnkonsekvenser har utretts. Flera viktiga frågor för barn- och unga kommer fortsatt att behandlas i planarbetet, en stor fråga är bostadsmiljöernas utformning med tanke på uppväxtmiljö i närområdet för grönska och lek samt barnens möjlighet till mobilitet t.ex. tillgång till säkra gång- och cykelvägar till skola och andra målpunkter.



**Förslag till beslut****Förvaltningens förslag till beslut**

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att godkänna att exploatören i detaljplanen för Bollebygd, Fjällastorp 3:6 m.fl, Fjällastorp får driva sin plan med exploatörssamverkan.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att ge ordförande i uppdrag att underteckna avtalet.

Samhällsbyggnadsnämnden ger även ordförande i uppdrag att säga upp tidigare tecknade plankostnadsavtal samt att ordföranden för samhällsbyggnadsnämnden får rätt att säga upp det nya avtalet om exploatören inte sköter sina åtaganden enligt det nya avtalet.

**Beslutsgång**

Ordförande frågar om förslag till beslut kan antas och finner att så sker.

**Ärendets beredning**

Ärendet har handlagts och föredragits av plan- och exploateringschef Kristina Axelsson.

**Beslutsunderlag**

- Beslut om exploatörssamverkan och planavtal
- AL Studio, Dp Fjällarstorp, Exploatörssamverkan, 220603
- Utkast plankostnadsavtal exploatörssamverkan Fjällastorp 2022-06-08 till nämnd

**Skickas till**

Planenheten

**§123**

SBN2022/123

**Detaljplan för Prästgårdsgärdet 1:1, Prästgårdsgärdet.****Beslut**

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att godkänna att exploatören i detaljplanen för Prästgårdsgärdet 1:1 får driva sin plan med exploatörssamverkan.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att ge ordförande i uppdrag att underteckna avtalet.

Samhällsbyggnadsnämnden ger även ordförande i uppdrag att säga upp tidigare tecknade plankostnadsavtal samt att ordföranden för samhällsbyggnadsnämnden får rätt att säga upp det nya avtalet om exploatören inte sköter sina åtaganden enligt det nya avtalet.

**Ärendet**

2018-04-26 §21 gav kommunfullmäktige Samhällsbyggnadsnämnden i uppdrag att påbörja detaljplanering för Prästgård 1:1 m.fl. Prästgårdsgärdet. Detaljplanen var på samråd 2018-10-03 till 2018-10-31. Flera statliga myndigheter hade stora och kostnadsdrivande synpunkter på planförslaget projektet lades vilande. Flera planeringsförutsättningar har ändrats sedan planuppdraget gavs. Bland annat har lagstiftning kring jordbruksmark skärpts. Kommunen har även tagit fram nya planeringsunderlag till exempel en integrerad landskapsanalys (ILKA) samt antagit nya exploateringsriktlinjer, nya riktlinjer för exploatörssamverkan i detaljplaner samt en ny översiktsplan. Kommunfullmäktige 2022-03-24 §31 har upphävt planprogrammet för Kulla som var en grund uppdraget gavs då det stred mot det planeringsunderlag som tagits fram tillsammans med översiktsplanen. I samband med att planprogrammet för Kulla upphävdes av kommunstyrelsen gavs ett nytt planuppdrag 2022-03-01 §37 för Bollebygds Prästgård 1:1 m.fl. Prästgårdsgärdet. Planuppdragets syfte är att planlägga marken mellan Kullavägen, Rävlandavägen och Hindåsvägen för bostäder.

**Översiktsplan 2022**

Översiktsplanen säger att marken utpekad som område TÄ1 ska användas för cirka 500 bostäder och kommunal service så som förskola och i synnerhet den allmänna skolverksamheten inom området. Inom området ryms även en utvidgning åt nordväst om Kullamotet av det befintliga verksamhetsområdet öster om motet. Läget nära hållplatsen Bollebygds skola kan motivera en hög exploateringsgrad inom delar av området.

Vid utvecklingen av Kullaområdet är det viktigt att utformningen i stort, vad som bebyggs och vad som lämnas obebyggt, innehåller stor omsorg för att upprätthålla ett visuellt öppet landskapsrum i dalgångens riktning. Var det ska byggas och i ett hur stort område behöver utredas. I huvudsak är det viktigt att ett bebyggelsefritt område lämnas mellan Kullaområdet och Fjällastorp och att hänsyn tas till de kultur- och landskapsbildsvärden som finns i området, så som långa siktlinjer och landmärken.

I översiktsplanen pekas även en ny separat gång- och cykelstråk ut. Cykelvägen ska gå utmed Hindåsvägen mellan Bollebygds tätort och de nya utvecklingsområdena i Kullaområdet och Fjällastorp.

### **Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning**

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att det finns tydliga kommunala ställningstaganden i översiktsplanen som gör att arbetet kan bedrivas med exploatorssamverkan. Kommunen äger en liten del av marken, Flässjum 3:135 som bör planläggas ihop med exploateringen med gång- och cykelväg. Förvaltningens bedömning är att delar av exploatörens förslag behöver ritas om för att följa riktlinjerna från översiktsplanen och visa större hänsyn mot skyddade arter, gröna stråk och landskapet. Förvaltningen bedömer att mer naturutredning behövs samt att ett tydligare gestaltungsunderlag behöver tas fram för att visa hur hänsyn tas till landskapsbilden.

Då området som tidigare varit utpekad för skolgård inte ska planläggas så blir de kommunala intressena i området främst att bevaka att exploateringen görs på ett estetiskt tilltalade sätt så att riktlinjer från översiktsplanen följs.

Samhällsbyggnadsnämnden kommer fortsatt att vara ansvariga för myndighetsutövningen och kommer att kontrollera att exploatörens handlingar uppfyller gällande lagkrav för t.ex. naturintressen och strandskyddslagstiftningen samt att mjuka värden så som gestaltning mm regleras i planen. Ett nytt förslag till plankostnadsavtal har tagits fram där parterna förhåller sig till arbetet som redan är gjort och nedlagda kostnader för det, samt en uppskattning av antalet timmar som kommunen behöver göra i fortsatt arbete.

Exploatören har anlitat ett företag med lång erfarenhet av att göra detaljplaner och förvaltningens bedömning är att företaget har kapaciteten och erfarenheten som krävs för att driva projektet exploatörsdrivet. Om exploatörens organisation skulle ändras eller om andra förutsättningar i projektet ändras kan kommunen säga upp avtalet och avsluta planuppdraget. Då projektet är ett pilotprojekt för att testa exploatörsdrivna planer föreslår förvaltningen att ordförande får mandat av nämnden att säga upp avtalet om exploatören inte lever upp till sina delar av avtalet.

### **Ekonomiska förutsättningar**

Kommunens ekonomiska förutsättningar framgår av planavtalet, exploatören förbinder sig att ta delar av kommunens tidigare upparbetade kostnader samt att avtalet reglerar hur kostnader ska fördelas framöver. Under planarbetet kommer nya exploateringsavtal att tas fram där kommunen och exploatören reglerar vem som bekostar vilka delar av detaljplanens genomförande.

### **Barnkonsekvensanalys**

Beslutet att godkänna att exploatören i detaljplanen för Prästgårdsgärdet 1:1 får driva sin plan med exploatorssamverkan samt att upprätta planavtal bedöms inte få några konsekvenser för barn. Den föreslagna bebyggelseutvecklingen kommer att vara uppväxtmiljöer för barn och ungdomar och bebyggelseutvecklingen finns med i kommunens gällande översiktsplan där barnkonsekvenser har utretts. Flera viktiga frågor för barn- och unga kommer fortsatt att behandlas i planarbetet, en stor fråga är bostadsmiljöernas utformning med tanke på uppväxtmiljö i närområdet för grönska och lek samt barnens möjlighet till mobilitet t.ex. tillgång till säkra gång- och cykelvägar till skola och andra målpunkter.

## **Förslag till beslut**

### **Förvaltningens förslag till beslut**

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att godkänna att exploatören i detaljplanen för Prästgårdsgärdet 1:1 får driva sin plan med exploatörssamverkan.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att ge ordförande i uppdrag att underteckna avtalet.

Samhällsbyggnadsnämnden ger även ordförande i uppdrag att säga upp tidigare tecknade plankostnadsavtal samt att ordföranden för samhällsbyggnadsnämnden får rätt att säga upp det nya avtalet om exploatören inte sköter sina åtaganden enligt det nya avtalet.

### **Beslutsgång**

Ordförande frågar om förslag till beslut kan antas och finner att så sker.

### **Ärendets beredning**

Ärendet har handlagts och föredragits av plan- och exploateringschef Kristina Axelsson.

### **Beslutsunderlag**

- Beslut om exploatörssamverkan och planavtal
- Byggaktörsdriven detaljplan\_Prästgårdsgärdet
- Utkast till plankostnadsavtal exploatörssamverkan Prästgårdsgärdet 2022-06-08 till nämnd

### **Skickas till**

Planenheten

**§124**

SBN2022/85

**HESTRA 2:18- Förhandsbesked av tre enbostadshus med garage****Beslut**

Samhällsbyggnadsnämnden fattar följande beslut: Området som i översiktsplanen anges ska bebyggas med försiktig utbyggnad är stort. Samhällsbyggnadsnämnden anser att tre hus är en försiktig utbyggnad på den specifika platsen men att varje placering inom området framgent nogsamt måste prövas separat. Ordförande ges i uppdrag att bevilja förhandsbesked i enlighet med ansökan

**Jäv**

Göran Augustsson anmäler jäv och deltar inte i beslut och handläggning i ärendet.

**Ärendet**

Stefan Hederdal har lämnat in ansökan som avser tre enbostadshus i 1 ½ plan med möjlighet att inreda vind med den ungefärliga byggnadsarean 170 kvadratmeter och garage på 40 kvm.

**Bedömning**

Den tänkta tomten ligger i ett område som inte omfattas av detaljplan eller sammanhållen bebyggelse Enligt den nya ÖP som vann laga kraft 2022.

”En försiktig utveckling av områdena med fler bostäder är möjlig i de befintliga bystrukturerna, förutsatt att bebyggelse och andra verksamheter underordnas odlingslandskapets bevarandevärde. Nyttillkommande bebyggelse ska lokaliseras så att den inte inverkar på förutsättningarna att bedriva jordbruk.”

Den tillkommande bebyggelsen ligger varken i en bystruktur eller är i sin omfattning försiktig. Miljöenheten har yttrat sig:

”Bygg- och miljöenheten besökte fastigheten 2022-03-14 samt 2022-05-02. Marken på de tilltänkta tomterna är kuperad och består mestadels av granskog. Mot vägen är det yngre träd och längre in är det mest äldre träd. Området är nästan längst in på en mindre grusväg och det är glest bebyggt. Enligt jordartskartan består marken av sandig morän. Området ligger inom ett riksintresse för friluftsliv, samt i utkanten av ett riksintresse för naturvård, men byggnationen bedöms inte hindra syftet med riksintresset.

Dricksvattenförsörjning: När dricksvattentäkt ordnas ska hänsyn tas till egen och grannarnas avloppsanläggning. Det bör även undersökas så inte vattentillgången i närområdet påverkas negativt av de nya brunnarna.

Byggnaderna och tomterna bör utformas så de passar in i närområdet.”

Berörda sakägare har fått möjlighet att yttra sig och sex yttrande har kommit in. De framför att vägen är en skogsväg som ej är dimensionerad för tre permanentboende, att vattennivån är låg då deras brunn sinar på sommaren, att infiltrationen hamnar för nära deras fastighet, att när skogen tas vid nybyggnation så kommer det att påverkas deras träd riskerar att falla och kommer att

skugga de nya bostäderna, att ny bebyggelse det kan påverka den biologiska mångfalden negativt samt att byggnationen hamnar för nära deras fastighet.

Sökande har tagit del av de negativa yttrandena och därefter justerat placering på förhandsbeskeden så de inte ligger direkt mot grannen tomtgräns. Grannarna tycker denna placering är bättre.

Området är utpekad för sin ängsmark "NRO 14150 Tubbed" men på platsen där förhandsbeskeden är sökta finns ingen ängsmark och den beskrivningen stämmer bättre överens med ängarna som ligger 250 m från platsen och påverkas inte av den nytillkommande bebyggelsen.

Byggenheten har kommunicerat med sökande att det finns risk för avslag då ansökan strider mot rekommendationerna i ÖP då den tillkommande bebyggelsen ligger varken i en bystruktur eller är i sin omfattning försiktig.

Samhällsbyggnadsförvaltningens samlade bedömning är att avslå ansökan då den tillkommande bebyggelsen inte ligger i en bystruktur, inte är försiktig i sin omfattning försiktig samt att husen ligger nära varandra och skiljer sig i hur bebyggelsen ser ut runtomkring.

### **Barnkonsekvensanalys**

Om barn ska bo på platsen innebär det att de får tillgång till natur och i någon mån grannar som potentiella sociala kontaktytor. De kommer att vara sannolikt att de kommer behöva skjutas till aktiviteter och skola, kanske i många fall även kompisar för umgänge. Närmsta förskola och grundskola finns i Bollebygd som ligger 15 minuters bilresa bort. Bollebygd måste erbjuda skolskjuts för elever mellan årskurs F och 9 pga avståndet till närmsta busshållplats som överstiger 3 km.

### **Förslag till beslut**

#### **Förvaltningens förslag till beslut**

Samhällsbyggnadsnämnden avslår ansökan om förhandsbesked för tre enbostadshus med garage på del av fastigheten HESTRA 2:18 då den tillkommande bebyggelsen ligger varken i en bystruktur eller är i sin omfattning försiktig med stöd av 2 kapitlet 6 § Plan- och bygglagen (2010:900).

Avgiften för förhandsbeskedet är 18 250 kronor enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige.

### **Jäv**

Göran Augustsson anmäler jäv och deltar inte i beslut och handläggning i ärendet.

### **Ledamöters förslag till beslut**

Sandra Lindholm (C) yrkar med stöd av Hannu Sutinen (L) att samhällsbyggnadsnämnden fattar följande beslut: Området som i översiktsplanen anges ska bebyggas med försiktig utbyggnad är stort. Samhällsbyggnadsnämnden anser att tre hus är en försiktig utbyggnad på den specifika



platsen men att varje placering inom området framgent noggsamt måste prövas separat.  
Ordförande ges i uppdrag att bevilja förhandsbesked i enlighet med ansökan

### **Beslutsgång**

Ordförande finner att det finns två förslag till beslut och ställer dem mot varandra. Ordförande finner att samhällsbyggnadsnämnden beslutar i enlighet med Sandra Lindholms förslag till beslut.

### **Ärendets beredning**

Ärendet har handlagts och föredragits av bygglovshandläggare Anna Smillidotter.

### **Beslutsunderlag**

Titel	Datum	Beteckning
Ansökan	2022-02-02	Bygg-2022-16-1
Negativ grannyttrande	2022-02-22	Bygg-2022-16-14
Negativ grannyttrande	2022-02-22	Bygg-2022-16-15
Negativ grannyttrande	2022-02-22	Bygg-2022-16-16
Negativ grannyttrande	2022-02-22	Bygg-2022-16-17
Negativ grannyttrande	2022-02-22	Bygg-2022-16-18
Negativ grannyttrande	2022-02-22	Bygg-2022-16-19
Situationsplan	2022-02-02	Bygg-2022-16-21
Översiktsskartor med höjdlinjer	2022-02-02	Bygg-2022-16-22
2 översiktsskartor med lokalisering	2022-02-02	Bygg-2022-16-30
Avstånd till närmsta busshållplats	2022-02-02	Bygg-2022-16-32
Yttrande från miljöenheten	2022-05-04	Bygg-2022-16-35

### **Upplysningar**

Fakturan skickas separat.

Detta beslut kan överklagas till Länsstyrelsen i Västra Götalands län. Överklagandet ska lämna in eller skickas till Bollebygds kommun, Samhällsbyggnadsnämnden, 517 83 Bollebygd. I överklagandet ska diarienummer anges, samt hur beslutet anses vara oriktigt och vilken ändring som överklagande vill ha. Bifoga de handlingar som stöder överklagandet. Underteckna skrivelsen och uppe namn, postadress och telefonnummer.

För att överklagandet ska kunna prövas måste handlingarna ha kommit in till samhällsbyggnadsnämnden senast tre veckor från den dag beslutet erhålls. Om inte nämnden själv ändrar beslutet, kommer det att skickas vidare till Länsstyrelsen för handläggning och beslut. Om något är oklart kan du vända dig till samhällsbyggnadsförvaltningen via kommunens huvudväxel.



Delgivningskvittot ska vara daterat, undertecknat och inlämnat till byggenheten senast tre veckor efter det att du tagit emot beslutet. Att du skickar in ditt delgivningskvitto är en förutsättning för att beslutet om förhandsbesked ska kunna vinna laga kraft.

**Skickas till**

Bygglovshandläggare



**§125**

SBN2022/117

## **BÄCKEN 1:14- Bygglov med lokaliseringsprövning**

### **Beslut**

Samhällsbyggnadsnämnden beviljar ansökan om bygglov med lokaliseringsprövning för ett enbostadshus med inbyggt garage på en del av fastigheten BÄCKEN 1:14, med stöd av 9 kapitlet 17§ Plan- och bygglagen (2010:900). Bygglovets medger ett enbostadshus i ett plan med inbyggt garage med byggnadsarean 192,49 kvadratmeter och liggande träfasad i vitt med tak av svarta betongpannor

För åtgärden krävs en kontrollansvarig. Samhällsbyggnadsnämnden godtar byggherrens förslag Ulf Skretting, E.U.S. Konsult AB, Certifierad av Kiwa Swedcert, behörighetsnummer 1963. Kontrollansvarig ansvarar för kontrollen vid genomförandet av projektet i enlighet med gällande bygglagstiftning.

För åtgärden krävs tekniskt samråd, arbetsplatsbesök och slutsamråd.  
Avgiften för bygglovets är 34 000 kronor enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige.

### **Ärendet**

Milestone Real Estate & Construction Ab har ansökt om bygglov med lokaliseringsprövning på fastigheten BÄCKEN 1:14. Ansökan avser ett enbostadshus i ett plan med inbyggt garage med byggnadsarean 192,49 kvadratmeter och liggande träfasad i vitt med tak av svarta betongpannor.

### **Barnkonsekvensanalys**

Platsen ligger strax utanför Töllesjö centrum med möjlighet för barn att ha närhet till andra barn, skola, förskola och natur vilket gör platsen lämplig för familjer med barn att bo på.

### **Bedömning**

Den tänkta tomten ligger utanför detaljplan.

I ÖP som vann laga kraft 2022 står följande.

Randbebyggelse utmed Sjögaredsvägen i Töllesjö. Området är känsligt för spridd byggnation på odlingsmarken, då det skulle minska läsbarheten av ortens historia. En varsam komplettering förutsätter enstaka tillägg som följer befintlig struktur och stil.

Den föreslagna tomten ligger i en by-struktur och inverkar inte på förutsättningarna att bedriva jordbruk, och är därför är lämplig.

Bygg- och miljöenheten besökte fastigheten 2022-05-24. Miljöenheten ser inga hinder för att inte avloppet ska gå att lösa.



Trafikverket har fått yttrat sig angående om gällande utfart från fastigheten BÄCKEN 1:14 till väg 1758 som har en säkerhetszon och ser inga hinder för bygglovets om säkerhetszonen följs och dagvatten hanteringen tas hand om.

En bullerutredning har gjorts av Sound View Instruments AB och den visar att både inne och utemiljö håller sig inom riktlinjerna för godkänd bullernivå.

En berörda sakägare har påpekat att det fattas ett avtal för att använda hans väg för att ta sig till fastigheten. Sökande och BÄCKEN 1:6 kommer ta fram ett avtal angående att använda vägen.

Samhällsbyggnadsförvaltningen samlade bedömning är att den föreslagna platsen är lämplig för ett enbostadshus vid en sammanvägning av de kända allmänna intressena på platsen och de enskilda intressena, och de utgör ett komplement till befintlig bebyggelsestruktur.

## **Förslag till beslut**

### **Förvaltningens förslag till beslut**

Samhällsbyggnadsnämnden beviljar ansökan om bygglov med lokaliseringsprövning för ett enbostadshus med inbyggt garage på en del av fastigheten BÄCKEN 1:14, med stöd av 9 kapitlet 17§ Plan- och bygglagen (2010:900). Bygglovets medger ett enbostadshus i ett plan med inbyggt garage med byggnadsarean 192,49 kvadratmeter och liggande träfasad i vitt med tak av svarta betongpannor

För åtgärden krävs en kontrollansvarig. Samhällsbyggnadsnämnden godtar byggherrens förslag Ulf Skretting, E.U.S. Konsult AB, Certifierad av Kiwa Swedcert, behörighetsnummer 1963. Kontrollansvarig ansvarar för kontrollen vid genomförandet av projektet i enlighet med gällande bygglagstiftning.

För åtgärden krävs tekniskt samråd, arbetsplatsbesök och slutsamråd. Avgiften för bygglovets är 34 000 kronor enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige.

## **Beslutsgång**

Ordförande frågar om förslag till beslut kan antas och finner att så sker.

## **Ärendets beredning**

Ärendet har handlagts och föredragits av bygglovshandläggare Anna Smillidotter.

## **Beslutsunderlag**

Titel	Datum	Beteckning
Ansökan om bygglov	2021-11-04	Bygg-2021-233-1
Planritning	2021-11-04	Bygg-2021-233-2
Fasadritning	2021-11-04	Bygg-2021-233-4
Sektionsritning	2021-11-04	Bygg-2021-233-5

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande



Situationsplan	2022-05-13	Bygg-2021-233-36
Översiktskarta	2022-05-23	Bygg-2021-233-41
Trafikverket yttrande	2022-06-01	Bygg-2021-233-48
Granytttrande med påpekande	2022-06-03	Bygg-2021-233-53
Bullerutredning	2022-05-03	Bygg-2021-233-24

### **Avgift**

Enligt fastställd taxa utgör avgiften för:

Bygglovsavgift 19000 kr

Bygginspektionsavgift 15000 kr

Totalt: 34 000 kr

### **Upplysningar**

Fakturan skickas separat.

Bygglov upphör att gälla om åtgärden inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från den dag som beslutet vinner laga kraft, enligt 9 kapitel 43 S plan- och bygglagen.

Byggnadsåtgärden får inte påbörjas förrän samhällsbyggnadsnämnden har utfärdat startbesked enligt 10 kap. 3 S PBL.

Bygglov beräknas vinna laga kraft inom ca fyra veckor från detta beslut. Beslutet ska kungöras i Post och Inrikes tidningar. Detta utförs av samhällsbyggnadsnämnden. Delgivningskvittot ska vara daterat, undertecknat och inlämnat till samhällsbyggnadsnämnden senast 10 dagar efter det att du mottagit beslutet. Att du skickar in delgivningskvittot är en förutsättning för att beslutet ska kunna vinna laga kraft.

Inför startbesked ska sökanden redovisa:

- Infart till tomten ska vara utformad så att den är tillgänglig för utryckningsfordon, vändplan för bil ska finnas på den egna tomten samt att slamtömningsfordon ska kunna angöra inom 10 meter från slamavskiljare.

- Hur avloppet är tänkt att lösas.

- Hur dagvatten och dräneringsvatten ska tas om hand.

-Avtal om att använda BÄCKEN 1:6 väg för att komma in till fastigheten BÄCKEN 1:14.

Byggnadsåtgärden kan kräva tillstånd eller anmälan till annan myndighet.

Samhällsbyggnadsnämnden kommer att kalla till tekniskt samråd. Byggherren uppmanas kontakta undertecknad om lämplig tidpunkt.

Ett beslut om bygglov får verkställas fyra veckor efter det att beslutet har kungjorts, enligt plan- och bygglagen 9 kapitlet 42 a S.

För handlingar som ska redovisas till samhällsbyggnadsnämnden inför tekniskt samråd och startbesked se bifogad kallelse till tekniskt samråd.

Bygglovgranskningen omfattar inte tekniska egenskapskrav. Ändringar i förhållande till gällande beslut måste alltid godkännas av samhällsbyggnadsnämnden före utförande.

Byggherren ska se till att åtgärderna genomförs i enighet med de krav som gäller enligt plan- och bygglagen, plan- och byggförfordningen, föreskrifter, Boverkets byggregler eller beslut som har meddelats med stöd av lagen.

Tomten ska ordnas så att betydande olägenheter för omgivningen inte uppkommer.

Detta beslut kan överklagas till Länsstyrelsen i Västra Götalands län. Överklagandet ska lämnas in eller skickas till Bollebygds kommun, Samhällsbyggnadsnämnden 517 83 Bollebygd. I

överklagandet ska diarienummer och fastighetsbeteckning anges, samt hur beslutet anses vara oriktigt och vilken ändring som överklagande vill ha. Bifoga de handlingar som stöder överklagandet. Underteckna skrivelsen och uppge namn, postadress och telefonnummer.

För att överklagandet ska kunna prövas måste handlingarna ha kommit in till

samhällsbyggnadsnämnden senast tre veckor från den dag beslutet mottagits. Om inte nämnden själv ändrar beslutet, kommer det att skickas vidare till Länsstyrelsen för handläggning och beslut.

Om något är oklart kan du vända dig till samhällsbyggnads-förvaltningen via kommunens huvudväxel.

### **Skickas till**

Delges: Sökande

Meddelas: Bäckén 1:6 och Lobo 1:6

Kungörelse i Post- och Inrikes tidningar

Kopia till akten



**§126**

SBN2022/115

## **BOLLEBYGDS-HOLMEN 1:23- Fyra byggnader**

### **Beslut**

Samhällsbyggnadsnämnden beviljar ansökan om nybyggnad av växthus, garage, gästhus och verkstad på BOLLEBYGDS-HOLMEN 1:23 med stöd av 9 kapitlet 2§ och 17§ Plan- och bygglagen (2010:900). Bygglovets medger nybyggnation av växthus, garage, gästhus och verkstad. Växthus har en byggnadsarea på 39,7 m<sup>2</sup> med svarta fönsterkarmar i S9000-N och en ljusgrå putsad grund S2502-R. Garaget har en byggnadsarea på 126,5 m<sup>2</sup> med en stående träfasad i mörkgrå S7500-N med mellangrå trädetaljer S4000-N. Gästhuset har en byggnadsarea på 74,4 m<sup>2</sup> med en stående träfasad i ljusgrå S3000-N med vita trädetaljer S0500-N. Verkstaden har en byggnadsarea på 170 m<sup>2</sup> med en stående träfasad i mörkgrå S8500-N.

För åtgärden krävs en kontrollansvarig. Samhällsbyggnadsnämnden godtar byggherrens förslag Baltzar Balder, Certifierings nr SP Sitac SC18-11-12. Kontrollansvarig ansvarar för kontrollen vid genomförandet av projektet i enlighet med gällande bygglagstiftning.

För åtgärden krävs tekniskt samråd, arbetsplatsbesök och slutsamråd.

Avgiften för bygglovets är 59 250 kronor enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige.

### **Ärendet**

Jockum Svanberg har ansökt om ett bygglov för en nybyggnad av fritidshus på av växthus, garage, gästhus och verkstad på fasigheten BOLLEBYGDS-HOLMEN 1:23. Växthus har en byggnadsarea på 39,7 m<sup>2</sup> med svarta fönsterkarmar i S9000-N och en ljusgrå putsad grund S2502-R. Garaget har en byggnadsarea på 126,5 m<sup>2</sup> med en stående träfasad i mörkgrå S7500-N med mellangrå trädetaljer S4000-N. Gästhuset har en byggnadsarea på 74,4 m<sup>2</sup> med en stående träfasad i ljusgrå S3000-N med vita trädetaljer S0500-N. Verkstaden har en byggnadsarea på 170 m<sup>2</sup> med en stående träfasad i mörkgrå S8500-N.

### **Barnkonsekvensanalys**

Beslutet bedöms inte påverka barn negativt

### **Bedömning**

Den tänkta tomten ligger utanför detaljplan men i sammanhållen bebyggelse.

I ÖP som vann laga kraft 2022 står följande.

En försiktig utveckling av områdena med fler bostäder är möjlig i de befintliga bystrukturerna, förutsatt att bebyggelse och andra verksamheter underordnas odlingslandskapets bevarandevärde. Nyttillkommande bebyggelse ska lokaliseras så att den inte inverkar på förutsättningarna att bedriva jordbruk.



Den föreslagna tomten ligger i en by-struktur och inverkar inte på förutsättningarna att bedriva jordbruk, och är därför är lämplig.

Bygg- och miljöenheten besökte fastigheten 2022-06-01. Miljöenheten ser inga hinder för att inte avloppet ska gå att lösa.

En berörda sakägare har yttrat sig. I erinran står det att hen inte vill ta ner träd på sin mark och då grannars mark inte kommer att påverkas av den nytillkommande byggnationen har sökande blivit upplyst om detta.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att byggnaderna är lämpliga för deras ändamål och att de kommer att bidra till god form och färgverkan på platsen.

## **Förslag till beslut**

### **Förvaltningens förslag till beslut**

Samhällsbyggnadsnämnden beviljar ansökan om nybyggnad av växthus, garage, gästhus och verkstad på BOLLEBYGDS-HOLMEN 1:23 med stöd av 9 kapitlet 2§ och 17§ Plan- och bygglagen (2010:900). Bygglov medger nybyggnation av växthus, garage, gästhus och verkstad. Växthus har en byggnadsarea på 39,7 m<sup>2</sup> med svarta fönsterkarmar i S9000-N och en ljusgrå putsad grund S2502-R. Garaget har en byggnadsarea på 126,5 m<sup>2</sup> med en stående träfasad i mörkgrå S7500-N med mellangrå trädetaljer S4000-N. Gästhuset har en byggnadsarea på 74,4 m<sup>2</sup> med en stående träfasad i ljusgrå S3000-N med vita trädetaljer S0500-N. Verkstaden har en byggnadsarea på 170 m<sup>2</sup> med en stående träfasad i mörkgrå S8500-N.

För åtgärden krävs en kontrollansvarig. Samhällsbyggnadsnämnden godtar byggherrens förslag Baltzar Balder, Certifierings nr SP Sitac SC18-11-12. Kontrollansvarig ansvarar för kontrollen vid genomförandet av projektet i enlighet med gällande bygglagstiftning.

För åtgärden krävs tekniskt samråd, arbetsplatsbesök och slutsamråd. Avgiften för bygglov är 59 250 kronor enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige.

## **Beslutsgång**

Ordförande frågar om förslag till beslut kan antas och finner att så sker.

## **Ärendets beredning**

Ärendet har handlagts och föredragits av bygglovshandläggare Anna Smillidotter.

## **Beslutsunderlag**

Titel	Datum	Beteckning
Ansökan om bygglov för garage	2022-05-12	Bygg-2022-89-1
Planritning	2022-05-12	Bygg-2022-89-2

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande



Fasadritning	2022-05-12	Bygg-2022-89-3
Sektionsritning	2022-05-12	Bygg-2022-89-4
Ansökan om bygglov för gästhus	2022-05-12	Bygg-2022-89-7
Planritning	2022-05-12	Bygg-2022-89-8
Fasadritning	2022-05-12	Bygg-2022-89-9
Sektionsritning	2022-05-12	Bygg-2022-89-11
Ansökan om bygglov för verkstad och ateljé	2022-05-12	Bygg-2022-89-15
Planritning	2022-05-12	Bygg-2022-89-16
Fasadritning	2022-05-12	Bygg-2022-89-17
Sektionsritning	2022-05-12	Bygg-2022-89-18
Ansökan om bygglov för växthus	2022-05-12	Bygg-2022-89-19
Planritning och sektionsritning	2022-05-12	Bygg-2022-89-20
Fasadritning	2022-05-12	Bygg-2022-89-21
Översiktskarta	2022-05-19	Bygg-2022-89-29
Situationsplan	2022-06-02	Bygg-2022-89-40
Yttrande miljö	2022-06-01	Bygg-2022-89-38
Negativ erinran	2022-05-27	Bygg-2022-89-36
Kontrollansvarig	2022-06-02	Bygg-2022-89-39

### **Avgift**

Enligt fastställd taxa utgör avgiften för:

Växthus 39,7 m2	Bygglovsavgift	6000	
	Bygginspektionsavgift	1250	7 250 kr
Garaget 126,5 m2	Bygglovsavgift	6000	
	Bygginspektionsavgift	6000	12 000 kr
Gästhuset 74,4 m2	Bygglovsavgift	12000	

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande



	Bygginspektionsavgift	16000	28 000 kr
Verkstaden 170 m2	Bygglovsavgift	6000	
	Bygginspektionsavgift	6000	12 000 kr
Totalt:			59 250 kr

## Upplysningar

Fakturan skickas separat.

Bygglov upphör att gälla om åtgärden inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från den dag som beslutet vinner laga kraft, enligt 9 kapitel 43 S plan- och bygglagen.

Byggnadsåtgärden får inte påbörjas förrän samhällsbyggnadsnämnden har utfärdat startbesked enligt 10 kap. 3 S PBL.

Bygglov beräknas vinna laga kraft inom ca fyra veckor från detta beslut. Beslutet ska kungöras i Post och Inrikes tidningar. Detta utförs av samhällsbyggnadsnämnden. Delgivningskvittot ska vara daterat, undertecknat och inlämnat till samhällsbyggnadsnämnden senast 10 dagar efter det att du mottagit beslutet. Att du skickar in delgivningskvittot är en förutsättning för att beslutet ska kunna vinna laga kraft.

Inför startbesked ska sökanden redovisa:

- Infart till tomten ska vara utformad så att den är tillgänglig för utryckningsfordon, vändplan för bil ska finnas på den egna tomten samt att slamtömningsfordon ska kunna angöra inom 10 meter från slamavskiljare.

- Hur avloppet är tänkt att lösas och redovisning av användningsområdet för verkstad för att rätt avloppslösning skall installeras där.

- Hur dagvatten och dräneringsvatten ska tas om hand.

-Byggnadernas plushöjder

Byggnadsåtgärden kan kräva tillstånd eller anmälan till annan myndighet.

Samhällsbyggnadsnämnden kommer att kalla till tekniskt samråd. Byggherren uppmanas kontakta undertecknad om lämplig tidpunkt.

Ett beslut om bygglov får verkställas fyra veckor efter det att beslutet har kungjorts, enligt plan- och bygglagen 9 kapitlet 42 a S.

För handlingar som ska redovisas till samhällsbyggnadsnämnden inför tekniskt samråd och startbesked se bifogad kallelse till tekniskt samråd.

Bygglovgranskningen omfattar inte tekniska egenskapskrav. Ändringar i förhållande till gällande beslut måste alltid godkännas av samhällsbyggnadsnämnden före utförande.

Byggherren ska se till att åtgärderna genomförs i enighet med de krav som gäller enligt plan- och bygglagen, plan- och byggförordningen, föreskrifter, Boverkets byggregler eller beslut som har meddelats med stöd av lagen.

Tomten ska ordnas så att betydande olägenheter för omgivningen inte uppkommer.

Detta beslut kan överklagas till Länsstyrelsen i Västra Götalands län. Överklagandet ska lämnas in eller skickas till Bollebygds kommun, Samhällsbyggnadsnämnden 517 83 Bollebygd. I





överklagandet ska diarienummer och fastighetsbeteckning anges, samt hur beslutet anses vara oriktigt och vilken ändring som överklagande vill ha. Bifoga de handlingar som stöder överklagandet. Underteckna skrivelsen och uppge namn, postadress och telefonnummer. För att överklagandet ska kunna prövas måste handlingarna ha kommit in till samhällsbyggnadsnämnden senast tre veckor från den dag beslutet mottagits. Om inte nämnden själv ändrar beslutet, kommer det att skickas vidare till Länsstyrelsen för handläggning och beslut. Om något är oklart kan du vända dig till samhällsbyggnads-förvaltningen via kommunens huvudväxel.

### **Skickas till**

Delges: Sökande och Hestra 1:8

Meddelas: BOLLEBYGDS-HOLMEN 1:24 och INLAG 1:4

Kungörelse i Post- och Inrikes tidningar.

Kopia till akten



§127

SBN2022/122

## Nässlehult 1:5 (del av) - Förhandsbesked två enbostadshus

### Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att återremittera ärendet då nya handlingar inkommit som tillför ärendet sakinformation.

### Ärendet

Mikael Westin har ansökt om ett förhandsbesked för två enbostadshus. Ansökan avser två enbostadshus i ett plan med inredningsbar vind med den ungefärliga byggnadsarean 130 kvadratmeter.

### Bedömning

Fastigheten ligger i ett område som inte omfattas av detaljplan och översiktsplanen anger att bebyggelsen kan kompletteras med ytterligare bebyggelse under förutsättning att den anpassas efter de lokala höjdförutsättningarna.

Bygg- och miljöenheten har varit på plats och den tänkta tomten består av delvis skogsbevuxen mark och delvis öppen mark. Det är relativt flack terräng på de förslagna tomterna. Den ligger intill befintlig bebyggelse och ansluter till den existerande glesa bebyggelsestrukturen. Det går en elledning längs Trafikverkets väg. Bedömningen är att vatten och avlopp går att lösa för föreslagna lokalisering.

Elledningen kommer att hanteras vid behov i samband med att fastigheterna elansluts.

Platsen ligger lantligt och det är drygt 2 kilometer till närmsta förskola, skola och busshållplats samt cykelbana, Bollebygds centrum ligger cirka 10 kilometer bort med torget med vårdcentral, apotek, affärer.

Lokaliseringen bedöms inte påverka förutsättningarna att utveckla förvaltningen av landskapet, den främjar heller inte utvecklingen ur ett landskapsperspektiv.

Lokaliseringens lantliga läge medför att transporter med bil kommer att öka lokalt i Bollebygd, vilket riskerar att orsaka en större lokal miljöbelastning än vad en lokalisering med större närhet till offentlig service och lokal handel skulle göra. Spridd bebyggelse ökar inte förutsättningarna för stärkt kollektivtrafik. Miljömålen om ren luft, bara naturlig försurning och begränsad klimatpåverkan kommer att antagligen påverkas negativt.

Berörda sakägare har fått möjlighet att yttra, inga synpunkter har kommit in vid tiden för utskick till nämnden.



Samhällsbyggnadsförvaltningen samlade bedömning är att de föreslagna tomterna är lämpliga att bebyggas med ett enbostadshus vardera och att är förenligt med kända allmänna och enskilda intressen. De bedöms innebära ökade lokala transporter vilket står i strid mot flera miljömål. Placeringen ansluter till den befintlig bebyggelsestrukturen.

### **Barnkonsekvensanalys**

Om barn ska bo på platsen innebär det att de får tillgång till natur och grannar som potentiella sociala kontaktytor. De kommer sannolikt att skjutsas till aktiviteter och skola, kanske i många fall även kompisar för umgänge.

### **Förslag till beslut**

#### **Förvaltningens förslag till beslut**

Samhällsbyggnadsnämnden beviljar ansökan om förhandsbesked för två enbostadshus del av fastigheten Nässlehult 1:5 med stöd av 9 kapitlet 17 § plan- och bygglagen (2010:900).

Avgiften för förhandsbeskedet är 16 250 kronor enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige.

#### **Ledamöters förslag till beslut**

Sandra Lindholm (C) yrkar att samhällsbyggnadsnämnden återremitterar ärendet då nya handlingar inkommit som tillför ärendet sakinformation.

### **Beslutsgång**

Ordförande finner att det finns ett förslag till beslut och ett återremissyrkande. Ordförande frågar om ärendet ska avgöras vid dagens sammanträde eller återremitteras, och finner att samhällsbyggnadsnämnden beslutar att återremittera ärendet.

### **Ärendets beredning**

Ärendet har handlagts och föredragits av bygglovshandläggare Lotta Wiberg.

### **Beslutsunderlag**

Ansökan	2022-03-21	Bygg-2022-56-1
Situationsplan	2022-05-27	Bygg-2022-56-13
Yttrande miljö	2022-04-05	Bygg-2022-56-6

### **Upplysningar**

Fakturan skickas separat.

Ansökan om bygglov måste ske inom två efter det att beslutet om förhandsbesked har vunnit laga kraft för att beslutet ska gälla, plan- och bygglagen 9 kapitlet 39 §.



Förhandsbeskedet innebär inte ett tillstånd att börja bygga. Det innebär endast en prövning av lämpligheten att bygga ett enbostadshus på platsen. Du behöver söka bygglov och få ett startbesked innan du kan påbörja byggnationen. Byggnadernas höjdläge, utformning och anpassning till landskapsbilden prövas i ansökan om bygglov.

Inför bygglov ska sökanden redovisa:

- Infart till tomten ska vara utformad så att den är tillgänglig för utryckningsfordon, vändplan för bil ska finnas på den egna tomten samt att slamtömningsfordon ska kunna angöra inom 10 meter från slamavskiljare.

- Hur avlopp och vatten är tänkt att lösas.

- Hur dagvatten och dräneringsvatten ska tas om hand.

Detta beslut kan överklagas till Länsstyrelsen i Västra Götalands län. Överklagandet ska lämnas in eller skickas till Bollebygds kommun, Samhällsbyggnadsnämnden, 517 83 Bollebygd. I överklagandet ska diarienummer anges, samt hur beslutet anses vara oriktigt och vilken ändring som överklagande vill ha. Bifoga de handlingar som stöder överklagandet. Underteckna skrivelsen och uppge namn, postadress och telefonnummer.

För att överklagandet ska kunna prövas måste handlingarna ha kommit in till samhällsbyggnadsnämnden senast tre veckor från den dag beslutet erhålls. Om inte nämnden själv ändrar beslutet, kommer det att skickas vidare till Länsstyrelsen för handläggning och beslut. Om något är oklart kan du vända dig till samhällsbyggnadsförvaltningen via kommunens huvudväxel.

Delgivningskvittot ska vara daterat, undertecknat och inlämnat till byggenheten senast tre veckor efter det att du tagit emot beslutet. Att du skickar in ditt delgivningskvitto är en förutsättning för att beslutet om förhandsbesked ska kunna vinna laga kraft.

### **Skickas till**

Kopia till akten.

**§128**

SBN2022/93

**Töllsjö-Holmen 1:2- förhandsbesked av enbostadshus med garage****Beslut**

Samhällsbyggnadsnämnden beviljar ansökan om förhandsbesked för ett enbostadshus på del av fastigheten Töllsjö-Holmen 1:2 med stöd av 9 kapitlet 17 § plan- och bygglagen (2010:900).

Avgiften för förhandsbeskedet är 14 250 kronor enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige.

**Ärendet**

Patric Blomgren har ansökt om ett förhandsbesked för ett enbostadshus i ett 1½ plan med inbyggt garage med den ungefärliga byggnadsarean på 120 kvadratmeter.

**Bedömning**

Fastigheten ligger i ett område som inte omfattas av detaljplan, men i närhet till centralorten Töllsjö med dess lokala service.

Bygg- och miljöenheten har varit på plats. Bedömningen är att vatten och avlopp går att lösa för föreslagen lokalisering.

Platsen ligger lantligt, men med mindre än en kilometer till samhällsservice i form av skola F-6, förskola, mataffär, pizzeria, gång- och cykelbana samt busshållplats. Avståndet till högstadieskola och till torget i Bollebygd med vårdcentral, apotek, affärer är det cirka 16 kilometer.

Lokaliseringen bedöms inte påverka förutsättningarna att utveckla förvaltningen av landskapet, den främjar heller inte utvecklingen ur ett landskapsperspektiv.

Lokaliseringens lantliga läge medför att transporter med bil troligtvis kommer att öka lokalt i Bollebygd, vilket riskerar att orsaka en större lokal miljöbelastning än vad en lokalisering med större närhet till offentlig service och lokal handel skulle göra. Att samla bebyggelsen kan på sikt öka förutsättningarna för stärkt kollektivtrafik. Miljömålen om ren luft, bara naturlig försurning och begränsad klimatpåverkan kommer att antagligen påverkas negativt.

Berörda sakägare har fått möjlighet att yttra, synpunkter har kommit in. Två grannar har synpunkter på att utfarten ska gå över en industrifastighet. Vägen som ska användas är en outredd fastighet.

Samhällsbyggnadsförvaltningen samlade bedömning är att föreslagen tomt är lämplig för att bebyggas med ett enbostadshus och att det är förenligt med kända allmänna och enskilda intressen. Det bedöms innebära ökade lokala transporter vilket står i strid mot flera miljömål. Placeringen ansluter till den befintlig bebyggelsestrukturen.

## Barnkonsekvensanalys

Platsen ligger strax utanför centralorten Töllsjö med möjlighet för barn att ha närhet till andra barn, skola, förskola och natur vilket för platsen lämplig för familjer med barn att bo på.

## Förslag till beslut

### Förvaltningens förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beviljar ansökan om förhandsbesked för ett enbostadshus på del av fastigheten Töllsjö-Holmen 1:2 med stöd av 9 kapitlet 17 § plan- och bygglagen (2010:900).

Avgiften för förhandsbeskedet är 14 250 kronor enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige.

## Beslutsgång

Ordförande frågar om förslag till beslut kan antas och finner att så sker.

## Ärendets beredning

Ärendet har handlagts och föredragits av bygglovshandläggare Lotta Wiberg.

## Beslutsunderlag

Titel	Datum	Beteckning
Ansökan	2022-03-23	Bygg-2022-61-1
Plan, fasad och sektioneritning	2022-03-23	Bygg-2022-61-2
Situationsplan	2022-05-12	Bygg-2022-61-21
Yttrande miljöenheten	2022-06-09	Bygg-2022-61-27
Yttrande granne	2022-05-10	Bygg-2022-61-20
Yttrande granne	2022-05-13	Bygg-2022-61-22
Översiktskarta	2022-05-05	Bygg-2022-61-11

## Upplysningar

Fakturan skickas separat.

Ansökan om bygglov måste ske inom två efter det att beslutet om förhandsbesked har vunnit laga kraft för att beslutet ska gälla, plan- och bygglagen 9 kapitlet 39 §.

Förhandsbeskedet innebär inte ett tillstånd att börja bygga. Det innebär endast en prövning av lämpligheten att bygga ett enbostadshus på platsen. Du behöver söka bygglov och få ett startbesked innan du kan påbörja byggnationen. Byggnadernas höjdläge, utformning och anpassning till landskapsbilden prövas i ansökan om bygglov.

Inför bygglov ska sökanden redovisa:



- Infart till tomten ska vara utformad så att den är tillgänglig för utryckningsfordon, vändplan för bil ska finnas på den egna tomten samt att slamtömningsfordon ska kunna angöra inom 10 meter från slamavskiljare.
- Hur avlopp och vatten är tänkt att lösas.
- Hur dagvatten och dräneringsvatten ska tas om hand.

Detta beslut kan överklagas till Länsstyrelsen i Västra Götalands län. Överklagandet ska lämna in eller skickas till Bollebygds kommun, Samhällsbyggnadsnämnden, 517 83 Bollebygd. I överklagandet ska diarienummer anges, samt hur beslutet anses vara oriktigt och vilken ändring som överklagande vill ha. Bifoga de handlingar som stöder överklagandet. Underteckna skrivelsen och uppge namn, postadress och telefonnummer.

För att överklagandet ska kunna prövas måste handlingarna ha kommit in till samhällsbyggnadsnämnden senast tre veckor från den dag beslutet erhålls. Om inte nämnden själv ändrar beslutet, kommer det att skickas vidare till Länsstyrelsen för handläggning och beslut. Om något är oklart kan du vända dig till samhällsbyggnadsförvaltningen via kommunens huvudväxel.

Delgivningskvittot ska vara daterat, undertecknat och inlämnat till byggenheten senast tre veckor efter det att du tagit emot beslutet. Att du skickar in ditt delgivningskvitto är en förutsättning för att beslutet om förhandsbesked ska kunna vinna laga kraft.

### **Skickas till**

Delges: Sökande & Töllsjö-Holmen 1:45

Meddelas: Horssared 1:3, 1:16, Spjuthult 1:16, Töllsjö 1:3, 1:11, 1:42, 1:69, Töllsjö-Holmen 1:22, 1:38, 1:43 & 1:46.

Kungörelse i Post- och Inrikes tidningar.

Kopia till akten.

**§129**

SBN2022/127

**Svedjorna 1:3 - Förhandsbesked två enbostadshus****Beslut**

Samhällsbyggnadsnämnden avslår ansökan om förhandsbesked för två enbostadshus på del av fastigheten Svedjorna 1:3, plan- och bygglagen 9 kapitlet 17 §. Det då fastigheten ligger i ett område som är utsatt för ett högt exploateringsstryck kombinerat med undermåliga vatten och avloppssystem samt småskaliga vägar. Kommunen har i sin översiktliga planering tagit ställning att tillkommande bebyggelse förutsätter gemensamma långsiktiga lösningar för vatten och avlopp samt infrastruktur genom att tillkommande bebyggelse hanteras i ett större sammanhang i enlighet med enligt plan- och bygglagen 4 kapitlet 2, 41 §.

Sökandens bemötande av risk för avslag daterat 2022-06-17 har av nämnden beaktats vid beslutet och föranleder ingen ändring av bedömningen i förvaltningens förslag till beslut.

**Ärendet**

Simon Berntsson har ansökt om ett förhandsbesked för två enbostadshus i ett plan med byggnadsarean 170 kvadratmeter och komplementbyggnader med byggnadsarean 60 kvadratmeter på del av fastigheten Svedjorna 1:3.

**Bedömning**

Den planerade byggnationen är lokaliserad inom ett område där översiktsplanen antagen 2022 anger att det är problem med undermåliga VA-system och småskaliga vägar vilket begränsar möjligheterna att förse boende med grundläggande service, och därmed möjligheterna att utveckla nya bostäder. Tillkommande bebyggelse i området förutsätter att gemensamma och långsiktiga lösningar för VA och infrastruktur fastställs, företrädesvis genom upprättande av områdesbestämmelser.

De planerade tomterna ligger inom sammanhållen bebyggelse och omfattas av riksintresse för friluftslivet.

Bygg- och miljöenheten har inte varit på plats i samband med ansökan.

Sökanden har kommunicerats att det finns risk för avslag.

Inga sakägare har hörts.

Platsen ligger lantligt och det är ungefär 14 kilometer till skola förskola i kommunen samt vårdcentral. Kollektivtrafik, cykelbana och mataffär samt övrig service ligger på cirka 7 kilometers avstånd.



Lokaliseringen bedöms inte påverka förutsättningarna att utveckla förvaltningen av landskapet, den främjar heller inte utvecklingen ur ett landskapsperspektiv.

Lokaliseringens lantliga läge medför att transporter med bil kommer att öka lokalt i Bollebygd och intilliggande kommuner, vilket riskerar att orsaka en större lokal miljöbelastning än vad en lokalisering med större närhet till offentlig service och lokal handel skulle göra. Spridd bebyggelse ökar inte förutsättningarna för stärkt kollektivtrafik. Miljömålen om ren luft, bara naturlig försurning och begränsad klimatpåverkan kommer att antagligen påverkas negativt.

Den tillkommande tomt bedöms vara ett bra komplement till den befintliga bebyggelsestrukturen på platsen. Den bedöms innebära ökade lokala transporter vilket står i strid mot flera miljömål.

Samhällsbyggnadsförvaltningens samlade bedömning är att området runt Nedsjörana är utsatt för ett exploateringsstryck och att det saknas förutsättningar att tillåta ytterligare kompletteringar av bebyggelsen då det finns övergripande svårigheter att hantera enskilda avlopp och vägnätet är småskaligt vilket begränsar möjligheten att tillgodose grundläggande service. Avstånden är jämförelsevis stora till kollektiv trafik, skola, förskola och centralorter, förslaget bedöms öka de lokala transporter vilket står i strid mot flera miljömål.

### **Barnkonsekvensanalys**

Barn bedöms inte påverkas av att ansökan om förhandsbesked avslås.

### **Förslag till beslut**

#### **Förvaltningens förslag till beslut**

Samhällsbyggnadsnämnden avslår ansökan om förhandsbesked för två enbostadshus på del av fastigheten Svedjorna 1:3, plan- och bygglagen 9 kapitlet 17 §. Det då fastigheten ligger i ett område som är utsatt för ett högt exploateringsstryck kombinerat med undermåliga vatten och avloppssystem samt småskaliga vägar. Kommunen har i sin översiktliga planering tagit ställning att tillkommande bebyggelse förutsätter gemensamma långsiktiga lösningar för vatten och avlopp samt infrastruktur genom att tillkommande bebyggelse hanteras i ett större sammanhang i enlighet med enligt plan- och bygglagen 4 kapitlet 2, 41 §.

#### **Ledamöters förslag till beslut**

Sandra Lindholm (C) lämnar följande förslag på tillägg till förvaltningens förslag till beslut: Sökandens bemötande av risk för avslag daterat 2022-06-17 har av nämnden beaktats vid beslutet och föranleder ingen ändring av bedömningen i förvaltningens förslag till beslut.

### **Beslutsgång**

Ordförande finner att det finns ett förslag till beslut och ett tilläggsyrkande. Ordförande frågar först om samhällsbyggnadsnämnden beslutar i enlighet med förvaltningens förslag till beslut och

finner att så sker. Ordförande frågar därefter om samhällsbyggnadsnämnden bifaller eller avslår Sandra Lindholms tilläggsyrkande och finner att nämnden bifaller detsamma.

### Ärendets beredning

Ärendet har handlagts och föredragits av bygglovshandläggare Lotta Wiberg.

### Beslutsunderlag

Titel	Datum	Beteckning
Ansökan om förhandsbesked	2022-05-03	Bygg-2022-86-1
Situationsplan	2022-05-03	Bygg-2022-86-2
Bemötande av risk för avslag	2022-06-17	Bygg-2022-86-7

### Upplysningar

Detta beslut kan överklagas till Länsstyrelsen i Västra Götalands län. Överklagandet ska lämna in eller skickas till Bollebygds kommun, Samhällsbyggnadsnämnden, 517 83 Bollebygd. I överklagandet ska diarienummer anges, samt hur beslutet anses vara oriktigt och vilken ändring som överklagande vill ha. Bifoga de handlingar som stöder överklagandet. Underteckna skrivelsen och uppge namn, postadress och telefonnummer.

För att överklagandet ska kunna prövas måste handlingarna ha kommit in till samhällsbyggnadsnämnden senast tre veckor från den dag beslutet erhålls. Om inte nämnden själv ändrar beslutet, kommer det att skickas vidare till Länsstyrelsen för handläggning och beslut. Om något är oklart kan du vända dig till samhällsbyggnadsförvaltningen via kommunens huvudväxel.

Delgivningskvittot ska vara daterat, undertecknat och inlämnat till samhällsbyggnadsförvaltningen senast tre veckor efter det att du tagit emot beslutet. Att du skickar in ditt delgivningskvitto är en förutsättning för att beslutet om förhandsbesked ska kunna vinna laga kraft.

### Skickas till

Delges sökanden.

Kopia till akten.



§130

SBN2022/129

## Flässjum 1:21 & 1:103 - Lov murar & markförändring

### Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att delegera till samhällsbyggnadsnämndens ordförande att besluta om bygglov för murar och marklov för markförändringar under förutsättning att den friyta som tillskapats på tomtens södra del kan nås via kommunikationsstråk/-sätt inom tomten så att kravet på tillgänglighet klaras.

### Ärendet

Bollebygd Flässjum 1:103 Fastighets AB har ansökt om bygg- och marklov för uppförande av stödmurar och förändringar av marknivån på fastigheterna Flässjum 1:21 och 1:103.

Arbetena är redan genomföra, det hanteras separat.

### Bedömning

Fastigheten omfattas av detaljplan nr 26, lagakraftvunnen 2006. Stödmurarna ska till stor del placeras på mark som inte får bebyggas. Det innebär en avvikelse från detaljplanen att bebygga marken med murar.

Vid tidigare beslut om bygglov har nämnden godtagit avvikelser från detaljplanen som en liten avvikelse. Avvikelserna omfattar avvikelser i byggandsarea, placering i relation till fastighetsgräns, byggnad som delvis är placerad på mark som inte får bebyggas. Största tillåtna byggandsarea är 900 m<sup>2</sup>, tidigare beslutad byggnadsarea är 1 023 m<sup>2</sup>. Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från gräns, det ena huset är placerat 3,72 meter från gräns. Den är också till en mindre del placerad på mark som inte får bebyggas.

Förvaltningens bedömning är att föreslagna avvikelserna tillsammans med befintliga inte sammantaget kan godtas som en liten avvikelse.

Det finns ett reviderat tillgänglighetsutlåtande som säger att det går att godta att personer som inte kan klara att använda trapporna inte behöver ha tillgång till hela tomten eftersom det är kuperat, att tillgängligheten är uppfylld eftersom alla har egen uteplats eller terrass till lägenheten och att ingen friyta finns på tomten.

Med föreliggande förslag på markförändringar så kommer tomten att terrasseras och en plan friyta skapas då på den södra delen av tomten som skulle kunna vara tillgänglig och användbar för alla. Den kan dock i föreliggande förslag inte nås av personer som inte kan gå i en trappa. Förvaltningens bedömning är att det förhållandevis enkelt kan hanteras genom att trapporna ersätts med gångar med lutningen 1:12 alternativt att förslaget kompletteras med en utomhushiss.



Tidigare beslutat sophuset kommer att tas bort i föreliggande förslag och ersättas med fristående sopkärl enligt inlämnad situationsplan.

Byggenheten har varit på plats.

### **Barnkonsekvensanalys**

Barn bedöms inte påverkas av beslutet.

### **Förslag till beslut**

#### **Förvaltningens förslag till beslut**

Samhällsbyggnadsnämnden avslår ansökan om lov för murar och markförändringar på fastigheterna Flässjum 1:21 & 1:103. Stödmurarna är till stor del placerad på mark som inte får bebyggas och de kan inte tillsammans med tidigare godtagna avvikelser godtas som en liten avvikelse, plan- och bygglagen 9 kapitlet 31 b §.

Avgiften för prövning av lovet är 6 500 kronor enligt fastställd taxa, faktureras separat.

#### **Ledamöters förslag till beslut**

Sandra Lindholm (C) yrkar med stöd av Göran Augustsson (M) och Otto Andreasson (S) att samhällsbyggnadsnämnden beslutar att delegera till samhällsbyggnadsnämndens ordförande att besluta om bygglov för murar och marklov för markförändringar under förutsättning att den friyta som tillskapats på tomtens södra del kan nås via kommunikationsstråk/-sätt inom tomtens så att kravet på tillgänglighet klaras.

### **Beslutsgång**

Ordförande finner att det finns två förslag till beslut och ställer dem mot varandra. Ordförande finner att samhällsbyggnadsnämnden beslutar i enlighet med Sandra Lindholms förslag till beslut.

### **Ärendets beredning**

Ärendet har handlagts och föredragits av bygglovshandläggare Lotta Wiberg.

### **Beslutsunderlag**

<b>Titel</b>	<b>Datum</b>	<b>Beteckning</b>
Ansökan	2022-04-08	Bygg-2021-52-186
Situationsplan	2022-05-27	Bygg-2021-52-198
Tillgänglighetsutlåtande, reviderat	2022-05-30	Bygg-2021-52-201
Beslut om bygglov	2021-09-22	Bygg-2021-52-118

---

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

**Upplysningar**

Detta beslut kan överklagas till Länsstyrelsen i Västra Götalands län. Överklagandet ska lämna in eller skickas till Bollebygds kommun, Samhällsbyggnadsnämnden, 517 83 Bollebygd. I överklagandet ska diarienummer anges, samt hur beslutet anses vara oriktigt och vilken ändring som överklagande vill ha. Bifoga de handlingar som stöder överklagandet. Underteckna skrivelsen och uppge namn, postadress och telefonnummer.

För att överklagandet ska kunna prövas måste handlingarna ha kommit in till samhällsbyggnadsnämnden senast tre veckor från den dag beslutet erhålls. Om inte nämnden själv ändrar beslutet, kommer det att skickas vidare till Länsstyrelsen för handläggning och beslut. Om något är oklart kan du vända dig till samhällsbyggnadsförvaltningen via kommunens huvudväxel.

Delgivningskvittot ska vara daterat, undertecknat och inlämnat till samhällsbyggnadsförvaltningen senast tre veckor efter det att du tagit emot beslutet. Att du skickar in ditt delgivningskvitto är en förutsättning för att beslutet om förhandsbesked ska kunna vinna laga kraft.

**Skickas till**

Meddelas sökanden.

Kopia till akten.



§131

SBN2022/97

## Kråktorps 3:2 - Förhandsbesked för ridhus

### Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden bifaller ansökan och ger ordförande i delegation att bevilja ansökan då det sammanfaller med gårdsstrukturen där en mindre del av åkermarken tas i anspråk.

### Ärendet

Fredrik Johansson har ansökt om ett förhandsbesked för ett ridhus med byggnadsarean 1 452 kvadratmeter på fastigheten Kråktorps 3:2.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade att återremittera ärendet till förvaltningen för fortsatt handläggning, §98 SBN 2022.

### Bedömning

Den planerade byggnationen är lokaliserad inom den planerade sträckningen för Götalandsbanan. Trafikverket befarar att åtgärden riskerar att påtagligt försvåra tillkomsten eller nyttjandet av Götalandsbana, de motsätter sig att kommunen beviljar förhandsbeskedet. Översiktsplanen antagen 2022 anger att marken ska användas för den framtida utbygganden av ny stambana. Kommunfullmäktige har godkänt kommunstyrelsens förslag till avsiktsförklaring om samverkan Göteborg – Borås en del av den nya stambana, Kommunfullmäktige §46 KS2022/66.

Det planerade ridhuset ska placeras på jordbruksmark. Bygg- och miljöenhetens bedömning är att marken utgörs av brukningsvärd jordbruksmark. Det eftersom jordbruksmarken ligger inom ett större sammanhängande område med jordbruksmark. Brukningsvärd jordbruksmark ska inte tas i anspråk för enskilda intressen. Lagstiftarens intention är att det allmänna intresset som är att värna jordbruksmarken ska ha företräde framför enskilda intressen. Brukningsvärd jordbruksmark kan få tas i anspråk för andra angelägna allmänna intressen. Vår bedömning är att ridhuset inte är ett sådant angeläget allmänt intresse.

Sökanden har kommunicerats att det finns risk för avslag. Sökanden svarar att de behöver ett ridhus för att kunna utveckla sin hästverksamhet och att de genom den håller markerna öppna.

Berörda sakägare har hörts, svarstiden har inte gått ut när den här skrivelsen lämnas in till nämnd.

Samhällsbyggnadsförvaltningens samlade bedömning är placeringen är inom riksintresset för kommunikation och att jordbruksmarken är brukningsvärd och att de är därmed är väsentliga samhällsintressen som inte ska tas i anspråk för ett ridhus, vilket bedöms vara ett enskilt intresse. Och enligt plan- och bygglagens 2 kapitel 2 § så ska förtur ges till den markanvändning som ger god hushållning ut allmän synpunkt. Kommunfullmäktige har även beslutat både om en



avsiktsförklaring avseende Götalandsbanan och reserverat marken för den nya stambanan i översiktsplanen.

### **Barnkonsekvensanalys**

Barn bedöms inte påverkas av förslaget beslut.

### **Förslag till beslut**

#### **Förvaltningens förslag till beslut**

Samhällsbyggnadsnämnden avslår ansökan om förhandsbesked för ett ridhus på fastigheten Kråktorps 3:2 då föreslagen placering utgörs av brukningsvärd åkermark, ligger inom området för framtida byggnation av ny stambana, plan- och bygglagen 2 kapitlet 2 § och 9 kapitlet 17 §. Allmänna intressen så som brukningsvärd jordbruksmark och riksintressen för kommunikation ska inte tas i anspråk för enskilda intressen då företräde ska ges till den användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning. Bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden, 3 kapitlet 4 & 8 § miljöbalken (1998:808) anger att jordbruket är av nationellt intresse samt att riksintressen för kommunikation ska skyddas från åtgärder som påtagligt kan försvåra tillkomsten av anläggningarna och bestämmelserna ska tillämpas enligt plan- och bygglagen 2 kapitlet 2 §.

Avgiften för prövning av förhandsbeskedet är 14 250 kronor enligt fastställd taxa, faktureras separat.

### **Ajournering**

Nämnden ajourneras mellan 16:30 - 16:40 för överläggningar.

### **Ledamöters förslag till beslut**

Hannu Sutinen (L) yrkar med stöd av Göran Augustsson (M) och Otto Andreasson (S) att samhällsbyggnadsnämnden bifaller ansökan och ger ordförande i delegation att bevilja ansökan då det sammanfaller med gårdsstrukturen där en mindre del av åkermarken tas i anspråk.

### **Beslutsgång**

Ordförande finner att det finns två förslag till beslut och ställer dem mot varandra. Ordförande finner att samhällsbyggnadsnämnden beslutar i enlighet med Hannu Sutinens förslag till beslut.

### **Ärendets beredning**

Ärendet har handlagts och föredragits av bygglovshandläggare Lotta Wiberg.

### **Beslutsunderlag**

<b>Titel</b>	<b>Datum</b>	<b>Beteckning</b>
Ansökan om förhandsbesked	2022-03-21	Bygg-2022-59-1

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande



Situationsplan	2022-03-21	Bygg-2022-59-2
Yttrande miljöenheten	2022-04-08	Bygg-2022-59-5
Yttrande Trafikverket	2022-05-09	Bygg-2022-59-9
§46 Avsiktsförklaring	2022-05-05	KS2022/66-6
Svar från sökanden	2022-05-10	Bygg-2022-59-10
§98 Beslut om återremiss	2022-05-23	Bygg-2022-59-12

### Upplysningar

Detta beslut kan överklagas till Länsstyrelsen i Västra Götalands län. Överklagandet ska lämna in eller skickas till Bollebygds kommun, Samhällsbyggnadsnämnden, 517 83 Bollebygd. I överklagandet ska diarienummer anges, samt hur beslutet anses vara oriktigt och vilken ändring som överklagande vill ha. Bifoga de handlingar som stöder överklagandet. Underteckna skrivelsen och uppge namn, postadress och telefonnummer.

För att överklagandet ska kunna prövas måste handlingarna ha kommit in till samhällsbyggnadsnämnden senast tre veckor från den dag beslutet erhålls. Om inte nämnden själv ändrar beslutet, kommer det att skickas vidare till Länsstyrelsen för handläggning och beslut. Om något är oklart kan du vända dig till samhällsbyggnadsförvaltningen via kommunens huvudväxel.

Delgivningskvittot ska vara daterat, undertecknat och inlämnat till samhällsbyggnadsförvaltningen senast tre veckor efter det att du tagit emot beslutet. Att du skickar in ditt delgivningskvitto är en förutsättning för att beslutet om förhandsbesked ska kunna vinna laga kraft.

### Skickas till

Bygglovshandläggare.





**§133**

SBN2022/126

## **Avtal om samverkan inom plan- och bygglagens område mellan kommuner inom Sjuhärad.**

### **Beslut**

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att översända samverkansavtal benämnt ”Avtal om samverkan inom plan- och bygglagens område mellan kommuner inom Sjuhärad” till kommunfullmäktige för godkännande.

### **Ärendet**

Från och med den 1 juli 2018 finns det en generell rätt till kommunal avtalssamverkan i kommunallagen (9 kap 37 §).

De förvaltningar i Sjuhärads kommuner som ansvarar för myndighetsutövning inom plan- och bygglagens område, ser fördelar med att ha möjlighet till kommunal avtalssamverkan. Ett förslag till avtal har arbetats fram gemensamt.

Enligt 9 kap 37 § kommunallagen får en kommun ingå avtal om att någon av dess uppgifter helt eller delvis ska utföras av en annan kommun (avtalssamverkan). Sveriges kommuner och regioner (SKR) tog i september 2019 fram ett underlag i syfte att underlätta för kommuner och regioner att nyttja möjligheterna till avtalssamverkan. Underlaget behandlar de vanligast förekommande rättsliga och praktiska frågeställningarna och ger exempel på hur de kan lösas i praktiken vid sådan samverkan. I underlaget redovisas också exempelklausuler för ett samverkansavtal.

Det framtagna avtalet om samverkan mellan kommunerna inom Sjuhärad, är baserat på SKR:s underlag. Tjänstepersoner i respektive kommun från de berörda förvaltningarna har fått möjlighet att lämna synpunkter om vad avtalet måste innehålla för att det ska fungera i praktiken. Avtalet omfattar myndighetsutövning inom plan- och bygglagens område.

Syftet med avtalet är att kunna nyttja varandras personalresurser och därigenom minska sårbarheten samt öka kapaciteten och effektiviteten. Vid behov ska kommuner som omfattas av avtalet kunna kontakta någon av de andra kommunerna för stöd. Den tilltänkta uppdragstagaren har alltid rätt att inte anta uppdraget. Uppdragstagaren har rätt till ersättning från den andra kommunen för sitt arbete. Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att avtal bör tecknas för att möjliggöra samverkan med de andra kommunerna inom Sjuhäradsområdet.

Motsvarande avtal om samverkan finns idag inom miljö- och hälsoskyddsområdet och livsmedelsområdet mellan kommuner inom Sjuhärad. Kommunfullmäktige godkände det samverkansavtalet i juni 2020.

### **Ekonomiska förutsättningar**

Att beställa uppdrag innebär en kostnad för uppdragsgivaren. Uppdragsgivaren skall till uppdragstagaren betala en ersättning som är baserad på uppdragstagarens självkostnader med anledning av uppdraget.

**Bedömning**

Avtalet innebär inga åtaganden om uppdrag utan bygger på en frivillighet. Den tilltänkta uppdragstagaren har alltid rätt att inte anta uppdraget.

**Barnkonsekvensanalys**

Ett beslut om att godkänna detta samverkansavtal, bedöms inte påverka barn och unga negativt.

**Förslag till beslut****Förvaltningens förslag till beslut**

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att översända samverkansavtal benämnt "Avtal om samverkan inom plan- och bygglagens område mellan kommuner inom Sjuhärad" till kommunfullmäktige för godkännande.

**Beslutsgång**

Ordförande frågar om förslag till beslut kan antas och finner att så sker.

**Ärendets beredning**

Ärendet har handlagts och föredragits av förvaltningschef Ann-Charlotte Lind.

**Beslutsunderlag**

- Avtal om samverkan inom plan- och bygglagens område mellan kommuner inom Sjuhärad
- Avtal om samverkan inom plan- och bygglagens område mellan kommuner inom Sjuhärad

**Skickas till**

Kommunstyrelsen

Jävsnämnden

**§134**

SBN2017/651

## Motion om att bevara gamla fastigheter

### Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att föreslå kommunfullmäktige att avskryva motionen. Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att föreslå kommunfullmäktige att anse uppdraget om att inventera bevarandevärda fastigheter som utfört.

### Ärendet

Stefan Edvardsson (Folkets Röst) har den 2 juni 2016 lämnat in en motion om att inventera och bevara kommunala fastigheter. Kommunfullmäktige beslutade den 25 augusti 2016 att sända motionen till samhällsbyggnadsnämnden för beredning. I motionen föreslogs följande: Att kommunen skyndsamt inventerar beståndet av gamla fastigheter med bevarandevärde och att det redovisas i fullmäktige för vidare åtgärder och plan för framtida kostnader samt förvaltning av dessa.

Att kommunen utan dröjsmål vidtar åtgärder och rustar upp den gamla brandstationen på Ringvägen till dess ursprungliga utseende.

Under beredningen av motionen har Folkets Röst meddelat att man önskar dra tillbaka motionen på grund av inaktualitet eller utom partiets påverkan längre. Mot bakgrund av det föreslog Samhällsbyggnadsnämnden 2019-08-19 §176 att kommunfullmäktige skulle avskryva motionen. Kommunfullmäktige beslutade 2019-10-17 §125 att återremittera motionen till samhällsbyggnadsnämnden för ytterliga beredning av de båda att-satserna i motionen, samt att kommunen skyndsamt ska inventera beståndet av gamla fastigheter med bevarandevärde och det ska redovisas i kommunfullmäktige för vidare åtgärder och plan för framtida kostnader samt förvaltning av dessa.

Efter återremissen från kommunfullmäktige har samhällsbyggnadsförvaltningen gjort bedömningen att det i kommunens fastighetsbestånd finns totalt fyra byggnader med särskilt bevarandevärde. Två byggnader har sedan tidigare inventerats och bedömts ha ett kulturhistoriskt värde (Kulturhistorisk byggnadsinventering nr 41, Älvsborgs länsmuseum, 1997); Tingshuset i Bollebygd och Örelundskolan i Olsfors.

Utöver dessa bedömer förvaltningen att även biblioteket i Bollebygd och stationshuset i Bollebygd har ett kulturhistoriskt värde. Biblioteket i Bollebygd har funnits i nuvarande lokaler sedan 1970, i en ombyggd läkarvilla, Odinslund, som ursprungligen byggdes i mitten av 1800 talet. Stationshuset i Bollebygd byggdes 1894.

Samtliga Bollebygds kommuns ägda fastigheter ingår i kommunens underhållsplan. Underhållsplanen ligger som grund för budgetplanering, den beskriver fastigheternas framtida behov av underhåll, vad, när samt kostnader för vad som ska göras. Syfte med underhållsplanen



är att förvalta fastigheterna så att de inte förfaller och förlorar värde samt funktion. Byggnaderna med bevarandevärde förtjänar en respektfull och varsam hantering vilket beaktas i underhållsplanen.

Den gamla brandstationen i Bollebygd har sålts och en försäljningsprocess för Töllsjö gamla brandstation pågår.

### **Ekonomiska förutsättningar**

Underhållet av kommunala byggnader, inklusive kulturhistoriskt värdefulla byggnader, belastar fastighetsenhetens budget.

### **Bedömning**

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att intentionerna i motionens första att-sats är uppfyllda. En kulturhistorisk byggnadsinventering har sedan tidigare genomförts och förvaltningen har utöver det identifierat två byggnader med kulturhistoriskt värde. Samtliga byggnader ingår i kommunens underhållsplan och hänsyn ska tas till det kulturhistoriska värdet vid underhåll.

Då Bollebygds gamla brandstation är såld har motionens andra att-sats inte kunnat beredas enligt kommunfullmäktiges beslut. Beslut om försäljning fattades av samhällsbyggnadsnämnden 2019-09-16 §206, före beslutet att återremittera motionen.

### **Barnkonsekvensanalys**

Ett beslut i ärendet bedöms inte påverka barn och unga negativt.

### **Förslag till beslut**

#### **Förvaltningens förslag till beslut**

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att föreslå kommunfullmäktige att avskryva motionen.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att föreslå kommunfullmäktige att anse uppdraget om att inventera bevarandevärda fastigheter som utfört.

### **Beslutsgång**

Ordförande frågar om förslag till beslut kan antas och finner att så sker.

### **Ärendets beredning**

Ärendet har handlagts och föredragits av nämndsekreterare Sara Berg.

### **Beslutsunderlag**

- Beslut att avskryva motion om att bevara gamla fastigheter
- Motion om att bevara gamla fastigheter
- §100 KF Motion om att bevara gamla fastigheter



- §176 SBN Svar på motion om att bevara gamla fastigheter
- §125 Kf Svar på motion (FR) om att bevara gamla fastigheter

**Skickas till**

Kommunfullmäktige (beslut)



**§135**

SBN2022/109

## **Medborgarförslag om fler papperskorgar**

### **Beslut**

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att anse medborgarförslaget besvarat.

### **Ärendet**

Lars-Erik Pettersson har i medborgarförslag inkommet den 20 mars 2022 föreslagit att det placeras ut fler papperskorgar i Bollebygds tätort. Kommunfullmäktige har behandlat förslaget den 5 maj 2022 och lämnat det till samhällsbyggnadsnämnden för handläggning och beslut.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har under våren 2022 bett invånarna lämna in förslag på placering av nya sittplatser med papperskorgar längs med kommunala gång- och cykelvägar i tätorterna. Förslagen har nu sammanställts och nya bänkar och papperskorgar är planerade att sättas ut innan årsskiftet på tre platser i Bollebygd och Töllsjö. Ytterligare bänkar och papperskorgar planeras att sättas ut under kommande år.

### **Ekonomiska förutsättningar**

Pågående projekt belastar budget för VA-/gata och park/avfall.

Utplacering av papperskorgar är i sig en mindre kostnad, men det medför utökade driftskostnader för park- och avfallsenheten.

### **Barnkonsekvensanalys**

Utplacering av fler bänkar och papperskorgar i tätorten bedöms inte påverka barn och unga negativt.

### **Bedömning**

Samhällsbyggnadsförvaltningen konstaterar att förslaget ligger i linje med pågående projekt där nya papperskorgar är planerade att placeras ut längs kommunala gång- och cykelvägar under innevarande år. Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer därför att förslaget ska anses besvarat. Vidare bedöms planerat framtagande av en fördjupad översiktsplan för grönområden, vilket kommer genomlysna frågan om lokalisering av olika idrotts- och rekreationsytor etcetera, även fånga upp frågan om ytterligare papperskorgar vid nya anläggningar.

### **Förslag till beslut**

#### **Förvaltningens förslag till beslut**

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att anse medborgarförslaget besvarat.



### **Beslutsgång**

Ordförande frågar om förslag till beslut kan antas och finner att så sker.

### **Ärendets beredning**

Ärendet har handlagts och föredragits av nämndsekreterare Sara Berg.

### **Beslutsunderlag**

- Svar på medborgarförslag om fler papperskorgar
- §41 Kf Inkommet medborgarförslag Medborgarförslag om fler papperskorgar
- Medborgarförslag, Brist på papperskorgar för hundägare

### **Skickas till**

Kommunfullmäktige (meddelande)

Förslagsställaren

**§136**

SBN2022/52

## **Medborgarförslag om att stänga av Bollebygds centrum för tung trafik**

### **Beslut**

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att avslå medborgarförslaget.

### **Ärendet**

Gunnar Riegertz har den 22 december 2021 lämnat in ett medborgarförslag om att stänga av Bollebygds centrum för tung trafik. Förslaget behandlades av kommunfullmäktige den 10 februari 2022, som beslutade att lämna förslaget till samhällsbyggnadsnämnden för handläggning och beslut.

Förslagsställaren önskar att man skyltar om Göteborgsvägen och Kungsbackavägen genom Bollebygd centrum så att tung genomfartstrafik inte tillåts passera, utan hänvisas till riksväg 40 mellan Grönkullenmotet och Kullamotet.

Trafikverket är väghållare för Göteborgsvägen från Grönkullenmotet till Kullamotet. Vägen har klass BK 2. Bollebygds kommun har inte rådighet över vägen och har inte möjlighet att besluta om att begränsa vägen för tung trafik.

### **Bedömning**

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att medborgarförslaget inte kan hanteras av Bollebygds kommun eftersom Göteborgsvägen är Trafikverkets väg. Förvaltningen konstaterar att vägarna behöver vara öppna för tung trafik för att klara transporter till, från och igenom orten, och en delvis begränsning av genomfart bedöms vara svår att kontrollera och upprätthålla. Förvaltningen ser inte något behov från kommunens sida att driva ett ärende om delvis avstängning gentemot Trafikverket, utan hänvisar förslagsställaren att i så fall själv kontakta Trafikverket i ärendet.

### **Förslag till beslut**

#### **Förvaltningens förslag till beslut**

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att avslå medborgarförslaget.

### **Beslutsgång**

Ordförande frågar om förslag till beslut kan antas och finner att så sker.

### **Ärendets beredning**

Ärendet har handlagts och föredragits av nämndsekreterare Sara Berg.





**Beslutsunderlag**

- Svar på medborgarförslag om att stänga av Bollebygds centrum för tung trafik
- Medborgarförslag stänga av Bollebygd Centrum för genomfart av tung trafik
- §3 Kf Inkommet medborgarförslag Medborgarförslag om att stänga av Bollebygd centrum för genomfart av tung trafik

**Skickas till**

Förslagsställaren

Kommunfullmäktige (meddelande)

**§137**

SBN2021/256

## Medborgarförslag om rastplats för hundar

### Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att avslå medborgarförslaget om en hundrastgård på Malmgården.

Samhällsbyggnadsnämnden ger samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att titta på om en kommunal hundrastgård är något att hantera inom ramen för en fördjupad översiktsplan för grönområden.

Samhällsbyggnadsnämnden uppmuntrar förslagsställaren att i samarbete med det lokala föreningslivet driva projektet vidare med hjälp av föreningsbidrag.

### Ärendet

Ewa Fröjd har den 14 september 2021 lämnat in ett medborgarförslag om att anlägga en hundrastgård i Bollebygd centrum, vid den obebyggda tomten mellan centrumhuset och Tingshusparken; Malmgården. Kommunfullmäktige beslutade den 14 oktober 2021 att lämna förslaget vidare till samhällsbyggnadsnämnden för handläggning och beslut.

Samhällsbyggnadsnämnden besvarade under 2019 ett liknande förslag om att bygga en hundrastgård i Bollebygd. Nämnden avslög då förslaget men uppmuntrade förslagsställaren att i samarbete med lokala föreningslivet driva frågan vidare för att kunna ansöka om anläggnings- och driftsbidrag för en hundrastgård.

Den tomt som utpekats i förslaget är inte kommunalt ägd. För tomten gäller detaljplan för Malmgården som vann laga kraft 2016 och som ger byggrätt för bostäder och centrumändamål.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har sedan tidigare fått i uppdrag att genom en fördjupad översiktsplan se över användandet av kommunala grönytor för olika typer av sport- och rekreationsaktiviteter.

### Ekonomiska förutsättningar

Anläggandet av en mindre hundrastgård bedöms kosta från 50 000 till 200 000 kronor beroende på lokalisering, utformning och storlek. Till det kommer en årlig driftskostnad som uppskattas till 30 000 kronor.

### Barnkonsekvensanalys

Ett beslut i ärendet bedöms inte påverka barn och unga negativt.

## Bedömning

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att den i förslaget utpekade tomten, Malmgården, inte är aktuell att köpa in i syfte att anlägga hundrastgård. Det kan däremot finnas andra platser i tätorten som är bättre lämpade för detta ändamål. En sådan lokalisering behöver utredas djupare. Förvaltningen bedömer att det är möjligt att titta på frågan om hundrastgård i samband med framtagandet av fördjupad översiktsplan och därigenom kunna se över lämplig lokalisering, med hänsyn till både hundägare och andra som kan påverkas av en sådan anläggning.

## Förslag till beslut

### Förvaltningens förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att avslå medborgarförslaget om en hundrastgård på Malmgården.

Samhällsbyggnadsnämnden ger samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att titta på om en kommunal hundrastgård är något att hantera inom ramen för en fördjupad översiktsplan för grönområden.

Samhällsbyggnadsnämnden uppmuntrar förslagsställaren att i samarbete med det lokala föreningslivet driva projektet vidare med hjälp av föreningsbidrag.

## Beslutsgång

Ordförande frågar om förslag till beslut kan antas och finner att så sker.

## Ärendets beredning

Ärendet har handlagts och föredragits av nämndsekreterare Sara Berg.

## Beslutsunderlag

- Svar på medborgarförslag om rastplats för hundar
- Medborgarförslag Rastplats för hundar(KS2021233-1)
- §153 Kf Inkommet medborgarförslag; Medborgarförslag om rastplats för hundar(KS2021233-2)

## Skickas till

Kommunfullmäktige (meddelande)  
Förslagsställaren

**§138****Redovisning av delegationsbeslut****Beslut**

Samhällsbyggnadsnämnden godkänner redovisning av delegationsbesluten.

**Ärendet**

Samhällsbyggnadsnämnden har överlämnat sin beslutanderätt till förtroendevalda och tjänstemän i kommunen enligt samhällsbyggnadsnämndens antagna delegationsordning den 25 april 2022 §81. Dessa beslut ska redovisas till samhällsbyggnadsnämnden. Redovisningen innebär inte att samhällsbyggnadsnämnden ska ompröva eller fastställa delegationsbesluten. Däremot kan samhällsbyggnadsnämnden återkalla lämnad delegering. Delegeringslistor och beslut finns tillgängliga på samhällsbyggnadsförvaltningen.

**Delegeringsbeslut**

- SBN2241008 SBN2021/5-43 Delegationsbeslut Överenskommelse om bildande av gemensamhetsanläggning Erikstorp 1:183 m.fl.
- SBN2241011 SBN2021/264-5 Delegationsbeslut Godkännande Lantmäteriförrättning Hulta 3:2
- SBN2241053 SBN2022/62-13 Delegationsbeslut Godkännande Lantmäteriförrättning Bollebygds-Holmen 1:11 m.fl.
- SBN2241055 SBN2022/106-2 yttrande svar VA-chef
- SBN2241061 SBN2022/103-1 Schakttillstånd Rinnavägen 10
- SBN2241089 SBN2022/112-3 Delegationsbeslut Nyttjanderättsavtal Flässjum 3:99
- SBN2241090 SBN2022/113-3 Delegationsbeslut Nyttjanderättsavtal Kulla 1:42
- SBN2241122 SBN2021/270-3 Attestlista SBN 2022-, reviderad 2022-06-01
- SBN2241137 SBN2022/114-5 Delegationsbeslut Ledningsrätt Lövaslätt 1:1
- SBN2241162 SBN2022/137-3 Delegationsbeslut Markupplåtelse Örlid 1:167
- SBN2241163 SBN2022/138-3 Delegationsbeslut Markupplåtelse Örlid 1:2
- SBN2241178 SBN2022/4-6 Samlad pdf del besl juni mån

**§139****Meddelanden och beslut för kännedom****Ärendet**

Inkomna meddelanden och beslut för kännedom har redovisats för samhällsbyggnadsnämnden.

**Anmälningar**

- KS2226920 KS2021/318-5 §53 Kf Årsredovisning 2021, Bollebygds kommun
- KS2226814 KS2021/318-4 Årsredovisning 2021 Bollebygds kommun
- KS2226917 KS2022/63-6 §49 Kf Policy informationssäkerhet och dataskydd
- KS2226895 KS2022/63-5 Policy för informationssäkerhet och dataskydd
- SBN2241065 SBN2022/3-42 Beslut från Lst gällande landskapsbildsskydd på fastigheten Hoahult 1:5.
- SBN2241066 SBN2022/3-43 Beslut från Lst att inte överpröva kommunalt beslut gällande strandskyddsdispens på fastigheten Bollebygds Prästgård 1:1.
- SBN2241076 SBN2022/3-44 Beslut från Lst gällande överklagan av planavgiften på fastigheten Erikstorp 1:271.
- SBN2241080 SBN2022/43-3 Protokoll FSG 2022-05-10-2 signed
- SBN2241081 SBN2022/3-45 Kontrollprogram för Råssa Återvinningscentral
- SBN2241093 SBN2022/3-46 Föreläggande enl miljöbalken för förläggning av elkabel på Fagerhult 2:7.
- SBN2241128 SBN2022/3-47 Överklagande av beslut om föreläggande om undersökning och anmälan om avhjälpandeåtgärd inom förorenat område på Örlid 1:98
- KS2227027 KS2022/107-3 §101 KS Uppdrag och kommunal styrgrupp Gryaab AB
- SBN2241133 SBN2022/135-2 Förslag revidering av lokalresursplan 2022-2031 (KS2022112-3)
- SBN2241132 SBN2022/135-1 §105 KS Remiss; Reviderad lokalresursplan 2022-2031(KS2022112-2)



## **§140**

### **Ledamöter informerar**

#### **Ärendet**

Sandra Lindholm (C) informerar från genomförda samrådsmöten för detaljplan för ny förskola i Olsfors respektive detaljplan för Hemgården.



## §141

### Förvaltningen informerar

#### Ärendet

Förvaltningschef Ann-Charlotte Lind informerar om följande:

Möten har genomförts med Svenljunga kommun kring samverkan om myndighetsärenden vid jäv. I dagsläget hanteras dessa ärenden av Borås stad.

Svar från Länsstyrelsen på genomförd tillsyn för bl.a. tobaksförsäljning.

Rekrytering av ny plan- och exploateringschef pågår, rekryteringsbolag kommer användas.

Information om pågående inköp av fastigheter, hanteras av kommunstyrelsen.



## §142

### Sommarhälsning

#### Ärendet

Ordförande avslutar sammanträdet med att önska förtroendevalda och tjänstemän en trevlig sommar.