

Beslutande organ

Miljö- och byggnadsnämnden

Plats och tid

Vänersalen, Stadshuset, Mariestad, kl. 13.30 – 18.30

Beslutande

| | | |
|-----------------------|------|-------------------------------|
| Johan Cord | (S) | ordförande |
| Bo Hagström | (C) | 1:e vice ordförande; ej under |
| Stellan Kronberg | (M) | 2:e vice ordförande |
| Håkan Jansson | (S) | ledamot |
| Gunnar Carlsson | (C) | ledamot |
| Göran Johansson | (C) | ledamot |
| Gunnar Welin | (M) | ledamot |
| Roger Wiking | (S) | ledamot |
| Tommy Appelgren | (MP) | tjänstgörande ersättare |
| Ann-Charlotte Jyllhed | (S) | tjänstgörande ersättare |
| Gunnilla Norrman | (M) | tjänstgörande ersättare |
| Leif Udéhn | (S) | ersättare |

Övriga deltagande

| | |
|--------------------|-------------------------|
| Charlotte Paulsson | stadsarkitekt |
| Lars Sylvén | miljö- och byggnadschef |

Utses att justera

Stellan Kronberg

Justeringens plats och tid

Miljö- och byggnadsförvaltningen måndagen den 22 april 2013 kl. 16.00

Sekreterare

.....
Lars Sylvén

Paragrafer 75

Ordförande

.....
Johan Cord

Justerande

.....
Stellan Kronberg

Miljö- och byggnadsnämnden

Mbn § 75

2012.Ma1549

Mariestad Sjötorp 2:7 – Ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus

Beslut

Miljö- och byggnadsnämnden förklarar som förhandsbesked att enbostadshus kan tillåtas på Sjötorp 2:7 i Mariestads kommun.

Beslutet gäller med följande villkor:

1. Tillkommande byggnation ska till skala och kulör anpassas till rådande stads- och landskapsbild samt till natur- och kulturvärdena på platsen. Dock kan byggnaden med fördel ges ett annat arkitektoniskt formspråk än det allmänt rådande.
2. Anslutning till kommunalt avlopp ska finnas innan bygglov kan medges.
3. Hänsyn ska tas till rådande riktlinjer avseende nivåer på Vänern. Detta kan tänkas komma att innebära att man utför grundläggning på ett fuktsäkert sätt.

Detta beslut är fattat med stöd av 9 kap. 17 § plan- och bygglagen, PBL (2010:900).

Avgiften för handläggningen av detta ärende är 9 000 kronor enligt gällande taxa.

Faktura kommer att sändas ut separat.

Bakgrund

Arne Hübsch, nedan kallad sökanden, har ansökt om förhandsbesked för att undersöka möjligheten att uppföra ett enbostadshus på Sjötorp 2:7 i Sjötorp.

Fastigheten ligger i Sjötorps västra kant i direkt anslutning till Vänern, längs med Fiskare Pers väg. För fastigheten gäller en detaljplan som vann laga kraft 1970-04-14 (B 30) med ändring genom beslut 1999-10-28 (Dp 385). Planändringen innebär att flera mindre byggnader får uppföras inom ramen för den sammanlagda byggnadsytan. Enligt byggnadsplanen från 1970 ska rubricerad fastighet avses för hamnändamål.

Fastighetens norra del är dock undantagen från fastställelse enligt beslut från Länsstyrelsen 1970-04-14. Konsekvensen av detta är således att för den undantagna delen av fastigheten gäller underliggande plan (B 12) från 1957-02-12 vilken i sin tur medger bostadsändamål, fristående hus.

På fastigheten står idag fyra ”tvättstugor” varav en fungerar som pumphus och en stuga inrymmer en bastu, de två övriga stugorna verkar användas som förråd.

Forts.

Miljö- och byggnadsnämnden

Mbn § 75 (forts.)

2012.Ma1549

Servituten

Fastigheten Sjötorp 2:7, område e, (se bilaga 1) belastas av fyra officialservitut bildade 1933. Sjötorp 2:125, 2:127, 2:128 samt 2:183 äger enligt inlösningsförättning rätt att ” till båtplats och torkning av fiskeredskap och dylikt begagna det vi sjön Vänern belägna området e på kartan”.

I samband med att sökanden ville göra en fastighetsreglering fann dåvarande fastighetsdomstolen (numer Mark- och miljödomstolen) att oklarheter rådde angående servitutens innebörd. I nuläget ligger två mål vilande hos före detta fastighetsdomstolen gällande fastighetsregleringen i avvaktan på fastighetsbestämningen.

En fastighetsbestämning gjordes 2010, i vilket servitutsägarna bland annat ges rätt att använda hela området e. Det har i samma beslut klargjorts att servituten inte innefattar rätt att ha byggnader (tvättstugorna) eller andra större fasta anläggningar inom området e. Fastighetsbestämningen har överklagats i vissa delar (dock inte avseende tvättstugorna) och målet ligger nu hos Mark- och miljödomstolen i Vänersborg för beslut.

Av följande framgår att byggnadsnämnden inte har att pröva förfoganderätten över marken:

I rättsfallet RÅ 1975 ref. 99 ansåg Regeringsrätten att en ansökan om bygglov inte fick avvisas, trots att sökandens rätt att förfoga över den mark där hans byggnad låg var ifrågasatt av fastighetsägaren. Regeringsrättens motivering var att det inte kunde anses uppenbart framgå att det skulle sakna intresse för sökanden att få frågan om bygglov pröva.

Yttranden

Trots ovan sagda har dock fastighetsägarna till Sjötorp 2:125, 2:127, 2:128, 2:138, 2:124 samt 2:183 beretts möjlighet att yttra sig i ärendet på grund av ärendets känsliga karaktär. Huruvida de kan anses vara sakägare med rätt att eventuellt överklaga ärendet tar nämnden inte ställning till.

Av inkommen situationsplan framkommer att ägaren till Sjötorp 2:124, Stig Johansson, gett sökanden sitt muntliga medgivande till att placera ett enbostadshus närmare fastighetsgränsen än 4,5 meter. 2012-10-29 inkom dock

Johansson med nedanstående yttrande:

”I efterband har jag insett att jag inte fått fullständig information om hur stort bostadshus och dess placering som Arne Hubsch önskar bygga. Ej heller innebörden av de servitutsrätter som finns på området och de konsekvenser en byggnation skulle innebära. Jag vill bara förtydliga att jag inte kommer att medge att byggnad placeras närmare 4,5 meter från min tomtgräns till Sjötorp 2: 124.”

Forts.

Miljö- och byggnadsnämnden

Mbn § 75 (forts.)

2012.Ma1549

Efter att ha skickat ut granneintyg till ovan nämnda fastighetsägare 2012-11-06 hörde Stig Johansson av sig per telefon till förvaltningen och ville förtydliga att hans yttrande avsåg lämpligheten att överhuvudtaget bebygga rubricerad fastighet och inte vilket avstånd från gränsen bebyggelsen skulle hamna på.

Sedan det första utskicket gjordes har den föreslagna placeringen av byggnaden reviderats och ytterligare ett utskick har gjorts. Denna gång skickades förfrågan ut även till alla servitutsinnehavare. Av de sju grannehöranden som skickats ut är det bara ägaren till Sjötorp 2:138 som inte har motsatt sig ett positivt förhandsbesked.

I övrigt hänvisar man i sina yttranden till den olösta frågan avseende servituten.

Förvaltningen har även vid ett flertal gånger blivit kontaktad av respektive juridiska ombud. Informationen har tagit emot av förvaltningen men inte desto mindre rör frågorna två olika lagstiftningar och ska således inte blandas ihop med varandra.

Bedömning

Lika litet som enligt förut gällande lagstiftning har byggnadsnämnden att pröva om sökanden har äganderätt eller annan förfoganderätt till den mark som avses med ansökningsen. Förfarandet hos nämnden är inte så anordnat att det lämpar sig för en civilrättslig prövning (Didón, L. U. m.fl. *Plan- och bygglagen*. Norstedts Juridik 9:20-29 s. 3).

Att fastigheten är föremål för fastighetsrättsliga prövningar är inte skäl att avvisa en ansökan om förhandsbesked. Miljö- och byggnadsnämndens beslut baseras på plan- och bygglagen och är lika oberoende av Mark- och miljödomstolens beslut som domstolens beslut är oberoende av nämndens.

Det kan vara värt att notera ingen av de stugor som står på fastigheten eller deras alternativa användningsområden har sanktionerats av tillbörliga myndighetsbeslut. Trots tidigare gjorda bedömningar anser Miljö- och byggnadsnämnden att fastigheten lämpar sig väl för byggnation. Nämnden gör utöver det bedömningen att den tänkta åtgärden är planenlig.

Med en placering vid vattnet och ett starkt formspråk har huset alla förutsättningar att bli ett spännande inslag i Sjötorps samhälle, inte minst som "landmärke" sett från sjön. Miljö- och byggnadsnämnden gör sammantaget bedömningen att bygglov för byggnation på Sjötorp 2:7 kommer att kunna medges varför positivt förhandsbesked kan meddelas.

Protokollsutdrag och ritningar

Arne Hübsch, Viktor Rydbergs gata 58 b, Jönköping

Protokollsutdrag och ritningar med REK + MB

Till grannar som motsatt sig åtgärden

Forts.

Miljö- och byggnadsnämnden

Mbn § 75 (forts.)

2012.Ma1549

Information om hur man överklagar

Detta beslut kan överklagas hos Länsstyrelsen.

Tala om vilket beslut ni överklagar genom att t.ex. ange diarienummer, beslutsdatum och paragrafnummer i protokollet. Ange också varför ni anser att beslutet är oriktigt och vilken ändring ni vill ha. Bifoga handlingar eller annat som ni anser stöder er uppfattning. Underteckna skrivelsen och uppge personnummer/organisationsnummer, postadress och telefonnummer.

Överklagandet ska lämnas in eller skickas till Miljö- och byggnadsnämnden.

Adressen är:

Miljö- och byggnadsnämnden, 542 86 Mariestad.

För att överklagandet ska kunna prövas måste handlingarna ha inkommit till Miljö- och byggnadsförvaltningen **senast tre veckor** från den dag då ni fick del av beslutet. Har ert överklagande inkommit i rätt tid kommer handlingarna att skickas vidare till Länsstyrelsen, om nämnden inte själv ändrar beslutet på det sätt som ni har begärt.

Om något är oklart kan ni vända er till Miljö- och byggnadsnämnden.

Telefon 0501-75 60 05, 75 60 20 eller 75 60 30.

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.

Beslutande organ **Miljö- och byggnadsnämnden**

Sammanträdesdatum 2013-04-10

Anslagsdatum 2013-04-22 Anslag tas ner 2013-05-13

Förvaringsplats för protokollet Miljö- och byggnadsförvaltningen, Stadshuset, Mariestad.
Protokollet finns också på www.mariestad.se , www.toreboda.se och
www.gullspang.se

Underskrift

.....

Lars Sylvén
