



FALKENBERG
Bygglövsnämnden

Protokoll
Sammanträdesdatum
2016-04-21
Sammanträdestid
08:30 – 12:00

Närvarande

Ledamöter

Bo Gustafsson (M), ordförande
Yvonne Nilsson (S), vice ordförande
Agneta Åkerberg (C)
Ingvar Henriksson (S)
Ingmar Bengtsson (C)

Ersättare

Jessica Camilleri (S)
Ingvar Andersson (C)

Tjänstemän

Ann-Sofie Bengtsson, bygglovssamordnare/sekreterare
Lars Larsson, bygglovchef
Kasemsun Rawilai, bygglovarkitekt §§ 1107, 1123-1124
Irina Engström, bygglovarkitekt §§ 1108-1110, 1112-1122
Annika Wahlström, bygglovhandläggare § 1111

Paragrafer

§§ 1096 – 1131

Justering

Ordföranden och Ingvar Henriksson (S)

Underskrifter

Sekreterare
Ann-Sofie Bengtsson

Ordförande
Bo Gustafsson (M)

Ordförande
Ingvar Henriksson (S)

Protokollet justerat 2016-04-28 och anslaget 2016-04-28

Underskrift
Ann-Sofie Bengtsson

§ 1096

Bygglövs/rivningslövs/marklövs, startbesked beviljade av stadsbyggnadskontorets bygglövsavdelning enligt delegation

Olofsbo 1:18, nybyggnad 3 st stugor, 2016-02-26, § 2020

Kvarnvingen 1, tillbyggnad förråd, 2006-s0350, 2016-02-26, § 2021

Källstorp 1:97, nybyggnad enbostadshus med eldstad och garage, 2016-02-26, § 9021

Källstorp 1:98, nybyggnad enbostadshus med eldstad och garage, 2016-02-26, § 9022

Boberg 8:27 Stuga 13, tillbyggnad fritidshus, 2016-02-29, § 8001

Knölaberget 1 stuga 16B, nybyggnad badstuga och rivning av befintlig, 2016-02-29, § 8002

Skällentorp 3:86, tillbyggnad enbostadshus med uterum, 2016-03-01, § 2023

Sommarlust 126, fasadändring, 2016-03-07, § 10031

Asige 4:4, om- och tillbyggnad enbostadshus, 2016-03-07, § 10032

Nyttan 5, fasadändring: förlängning av takkupa, 2016-03-07, § 10033

Bilen 2, uppförande skylt, 2016-03-08, § 10034

Tröinge 2:84, tillbyggnad uterum och entré, tak över altan, 2016-03-08, § 10035

Peterson-Berger 1, nybyggnad av 22-24 st garage, 2016-03-08, § 2024

Vinberget 9, fasadändring, 2016-03-08, § 9023

Ryttaren 1, tillbyggnad enbostadshus med uterum, 2016-03-09, § 7008

Innerstaden 3:1, uppställning av kiosk, 2016-03-09, § 8003

Innerstaden 3:1, uppställning av kiosk, 2016-03-09, § 8003

Sommarlust 94, inglasning uterum, 2016-03-10, § 10036

Skogstorp 1:40, ändrad användning från ekonomibygnad till bryggeri, 2016-03-10, § 8004

/forts § 1096/

Herting 2:1, om- och tillbyggnad av gatukök, rivning samt uppförande av skylt, 2016-03-10, § 9024

Näktergalen 7, nybyggnad växthus, 2016-03-11, § 8005

Slöinge-Perstorp 1:20, ändrad användning, fasadändring, 2016-03-14, § 10037

Borggården 11, tillbyggnad enbostadshus med uterum, 2016-03-14, § 10038

Makrillen 6, nybyggnad carport, 2016-03-14, § 10039

Ljungby-Lyngen 1:34, fasadändring, 2016-03-14, § 2025

Tröinge 10:3, uppförande skylt, 2016-03-14, § 2026

Eftra 2:97, tillbyggnad av uterum, fasadändring samt rivning av befintligt uterum, 2016-03-16, § 8006

Hjortsberg 3:37 Sillen 70, nybyggnad badstuga och bortforsling av befintlig stuga, 2016-03-16, § 8007

Tröinge 2:127, tillbyggnad enbostadshus med balkong, 2016-03-16, § 9025

Vessige 12:5, tillbyggnad enbostadshus, 2016-03-17, § 8008

Slöinge 11:16, fasadändring enbostadshus, 2016-03-17, § 8009

Rönnhagen 5, om- och tillbyggnad pannrum. tillbyggnad industrihall, 2016-03-18, § 10040

Skrea 8:4, ändrad användning - anpassa lokal till matlagning och servering, 2016-03-18, § 2027

Lästen 2, ombyggnad och ändrad användning av kontorsbyggnad till delvis hotell, 2016-03-18, § 8010

Morups-Lyngen 3:20, Tärnan 730, fasadändring, 2016-03-18, § 9027

Långaveka 1:16, tillbyggnad av enbostadshus, 2016-03-21, § 2028

Långås 2:21, tillbyggnad befintlig stenmur, 2016-03-23, § 10041

Boberg 8:27, nybyggnad av nodhus för fiber, 2016-03-23, § 8011

Hummern 4, tillbyggnad fritidshus, fasadändring., 2016-04-06, § 10042

Olofsbo S:3, anlägga minigolfbana säsongvis, 2016-04-06, § 7012

§ 1097

Beslut om kontrollplan/rivningsplan och godkännande av kvalitetsansvarig för samma objekt samt startbesked enligt delegationsrätt

Skällentorp 3:163, nybyggnad bygglovsbefriad komplementbyggnad, 2016-02-22, § 4082

Ullarp 2:108, nybyggnad komplementbyggnad, 2016-03-08, § 4106

Tröinge 2:48, tillbyggnad enbostadshus, 2016-03-09, § 4107

Porttorner 2, tillbyggnad enbostadshus, 2016-03-09, § 4109

Tröinge 2:96, tillbyggnad enbostadshus med uterum, 2016-03-09, § 4110

Digesgård 3:107, nybyggnad fritidshus, 2016-03-09, § 4113

Morups-Lyngen 2:113, nybyggnad fritidshus (6 st) och rivning lager, 2016-03-09, § 4114

Galtås 1:79, tillbyggnad fritidshus, fasadändring, nybyggnad av uterum, 2016-03-11, § 4117

Eftra 3:95, tillbyggnad av fritidshus, 2016-03-11, § 4118

Nalle Lufs 5, tillbyggnad enbostadshus med uterum, 2016-03-14, § 4120

Galtås 2:234, ändrad användning , inredning av övervåning, 2016-03-15, § 4121

Junkern 10, uppförande växthus, 2016-03-16, § 4122

Bivråken 1, nybyggnad enbostadshus, 2016-03-17, § 4123

Digesgård 1:65, nybyggnad enbostadshus, 2016-03-17, § 4124

Olofsbo 3:227, nybyggnad fritidshus, 2016-03-17, § 4125

Jonstorp 3:6, tillbyggnad enbostadshus, 2016-03-17, § 4126

Morup 1:49, nybyggnad fritidshus, 2016-03-17, § 4128

Jaktfalken 5, inredning vind, 2016-03-17, § 4129

Morups-Ry 1:139, nybyggnad flerbostadshus, 2016-03-18, § 4073

/forts § 1097/

Skrea 9:91, nybyggnad av enbostadshus, 2016-03-18, § 4130

Oliven 7, tillbyggnad enbostadshus med uterum, 2016-03-21, § 4132

Passaren 8, nybyggnad komplementbyggnad, 2016-03-21, § 4133

Skrea 6:85, nybyggnad enbostadshus med garage, 2016-03-22, § 4136

Långås 2:133, nybyggnad av komplementbyggnad/fritidshus samt installation av kamin,
2016-03-22, § 4137

Långaveka 3:47, tillbyggnad uterum, 2016-03-22, § 4138

Agerör 1:131, nybyggnad fritidshus med garage, 2016-03-24, § 4139

Ullared 3:72, nybyggnad enbostadshus med garage, 2016-03-24, § 4140

Östra Gärdet 1:47, nybyggnad enbostadshus, rivning av befintlig, 2016-04-01, § 4142

§ 1098

Anmälan av delegationsbeslut/bostadsanpassning (bidrag och åtgärder)

2014/019	Ormvråken 2 Anordna duschplats	2016-03-23	DELVIS BIFALL
2014/131	Längan 13 Uppsättande av stödhandtag Byte av lås, Nivåjustering av tröskel/trösklar	2016-03-29	BIFALL
2015/191	Stranninge 2:8 Breddning av dörr	2016-04-11	BIFALL
2015/218	Trädgården 16 Förbättring av belysning Automatiska dörröppnare	2016-03-30	DELVIS AVSLAG
2015/240	Bommen 30 Nivåjustering av altan	2016-04-11	BIFALL
2015/242	Obbhult 1:15 Förråd	2016-04-11	BIFALL
2016/003	Lönnen 3 Köksanpassning	2016-04-10	BIFALL
2016/005	Ormvråken 1 Uppsättande av stödhandtag Nivåjustering av tröskel/trösklar	2016-03-17	BIFALL
2016/011	Trasten 33 Automatiska dörröppnare	2016-03-22	BIFALL
2016/019	Centralen 1 Automatiska dörröppnare	2016-03-23	BIFALL

Falkenbergs kommun
Bygglovsnämnden
2016-04-21

/forts § 1098/

2016/040	Ullared 2:75 Installation av hiss/lift	2016-03-23	BIFALL
2016/041	Kräinge 1:2 Ramp/kil	2016-03-23	BIFALL
2016/044	Huvhult 2:15 Nivåjustering av tröskel/trösklar	2016-03-23	BIFALL
2016/045	Slöinge-Perstorp 2:68 Uppsättande av stödhandtag	2016-04-06	BIFALL
2016/048	Skonaren 13 Ramp/kil	2016-03-22	BIFALL
2016/051	Anderstorp 15 Nivåjustering av tröskel/trösklar	2016-03-23	BIFALL
2016/055	Morups-Lyngen 2:165 Nivåjustering av tröskel/trösklar	2016-04-07	BIFALL
2016/056	Hässlås 2:2 Uppsättande av stödhandtag	2016-04-07	BIFALL
2016/064	Trädgården 16 Övriga enkla åtgärder i lägenhet	2016-04-06	AVSLAG

§ 1099

Godkända avslutade förrättningar m m enligt delegation

Avstyckning från Tröinge 10:3, 2016-03-29

Fastighetsreglering berörande Holma 1:5, 1:9 och 1:12, 2016-04-06

Fastighetsreglering berörande Arvidstorp 1:162, 1:166 och 1:167, 2016-04-07

Avstyckning från Skogstorp 4:149, 2016-04-11

Fastighetsreglering berörande Joarsbo 1:5 och Alvhaga 1:14, 2016-04-11

§ 1100

Antecknades för kännedom följande beslut mm

Mark- och miljödomstolens dom 2016-02-26 avseende överklagat beslut om beviljat bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad på fastigheten Stensjö 1:24.

Mark- och miljödomstolen fastställer länsstyrelsens beslut att upphäva bygglovet.

Länsstyrelsens beslut 2016-03-30 avseende överklagat beslut att bevilja bygglov för ändrad användning från kontor till anläggningsboende för asylsökande på fastigheten Tröinge 6:20. Nu begäran om inhibition. Länsstyrelsen avslår överklagandet.

Länsstyrelsens beslut 2016-03-31 avseende överklagat beslut om tidsbegränsat bygglov för uppställning av 14 bostadsmoduler som anläggningsboende för asylsökande på fastigheten Tröinge 6:20.

Nu begäran om inhibition.

Länsstyrelsen avslår överklagandet.

Mark- och miljödomstolens dom 2016-03-31 avseende överklagat beslut om avslag på ansökan om bygglov i efterhand för nybyggnad av garage/förråd på fastigheten Stafsinge-Arvidstorp 2:210

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet.

Mark- och miljödomstolens dom 2016-03-31 avseende begäran om utdömande av vite för olovligt uppfört garage/förråd på fastigheten Stafsinge-Arvidstorp 2:210.

Mark- och miljödomstolen förpliktar fastighetsägarna att till staten betala förelagt vite.

Länsstyrelsens beslut 2016-04-04 avseende överklagat beslut att avslå ansökan om fasadändring på radhus, Junkern 2.

Länsstyrelsen avskriver ärendet. Överklagandet är återkallat.

Länsstyrelsens beslut 2016-04-04 avseende överklagat beslut om negativt förhandsbesked för avstyckning av sex tomter samt flyttning av tre stugor på fastigheten Skrea 28:1.

Länsstyrelsen avslår överklagandet.

Länsstyrelsens beslut 2016-04-13 att inte överpröva nämndens beviljade strandskyddsdispens för ledningsdragnings på fastigheten Vinberg 6:6.

Länsstyrelsens beslut 2016-04-13 att inte överpröva nämndens beviljade strandskyddsdispens för tillbyggnad av fritidshus på fastigheten Skrea 7:9.

§ 1101

Månadsuppföljning mars

Bygglövsnämndens beslut

Bygglövsnämnden godkänner underlag enligt bilaga.

Driftredovisning

Kommunövergripande

Verksamhet (tkr)	Budget perioden	Utfall perioden	Avvikelse Budget/Utfall	Utfall föreg år	Budget år	Prognos år	Avvikelse Budget/Prognos
Nämnd	79	71	8	312	317	317	0
Bygglov	230	-406	636	-1 108	921	921	0
Bostadsanpassning	1 267	548	719	8 965	5 069	5 069	0
Nettokostnad	1 577	214	1 363	8 168	6 307	6 307	0

1.1 Kommentar till driftredovisning

Bygglövsnämndens resultat för perioden visar ett överskott på 1 363 tkr

Bygglövsverksamheten har högre intäkter för perioden än budgeterat, medan bostadsanpassningen har haft lägre kostnader för perioden. Budget är lagd i tolfte delar och resultatet kommer att jämna ut sig under året.

1.2 Helårsprognos

För helår förväntas utfallet följa budget.

§ 1102

Hur stort är behovet av tillfälliga anläggningsboenden, fråga till kommunstyrelsen

Bygglovsnämndens beslut

Bygglovsnämnden önskar information om hur stort behovet är för Falkenbergs del när det gäller tillfälliga boenden för nyanlända, detta för att på rätt grunder kunna fatta beslut om bygglov enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900) för tillfälliga åtgärder.

§ 1103

Tångköraren 4, ovårdad tomt. Dnr 2014-S0409

Bygglövsnämndens beslut

Med stöd av 11 kap 19 och 37 §§ plan- och bygglagen (2010:900 PBL) föreläggs NN i egenskap av lagfaren ägare till fastigheten Tångköraren 4 vid vite om 10 000:- per husvagn/skrotbil (totalt 23 x10 000:- = 230 000:-) att senast sex månader från att detta beslut vunnit laga kraft ha tagit bort samtliga 18 husvagnar och 5 skrotbilar enligt bifogade bilder och förteckning.

Om föreläggandet inte följs kan bygglövsnämnden besluta att åtgärden ska genomföras på den försumlighets bekostnad och hur det ska ske, PBL 11 kap 27-28 §§.

Beslutsmotivering

Enligt 11 kap 5 § PBL ska byggnadsnämnden pröva förutsättningarna för och behovet av att ingripa eller besluta om en påföljd så snart det finns anledning att anta att någon inte har följt en bestämmelse i plan- och bygglagen m.m.

Om en byggherre, ägare, nyttjanderättshavare, väghållare, kontrollansvarig, sakkunnig eller huvudman för en allmän plats låter bli att vidta en åtgärd och därigenom bryter mot en skyldighet enligt PBL eller föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av lagen, får bygglövsnämnden enligt 11 kap 19 § PBL förelägga denne att inom en viss tid vidta åtgärden (åtgärdsföreläggande).

Enligt 11 kap 19 § PBL får byggnadsnämnden förelägga ägaren av en fastighet eller byggnadsverk att inom viss tid vidta åtgärder.

Enligt 11 kap 37 § PBL får föreläggandet förenas med vite.

Upplysningar

Detta beslut översändes till Inskrivningsmyndigheten, Uddevalla.

Tillvägagångssätt vid eventuellt överklagande (se överklagandeanvisning).

Ärende/överbäggande

Bygglövsavdelningen har vid en tillsyn på fastigheten konstaterat att det står 18 husvagnar och 5 bilar uppställda på fastigheten. Samtliga i ett så pass dåligt skick att de inte används.

Information till fastighetsägaren om att tillsyn på fastigheten skulle ske gick ut den 14 mars 2016, fastighetsägaren var inte närvarande vid tillsynen.

g

§ 1104

Morups-Lyngen 3:20, Tärnan 734, Olofsbo, rättelse av byggnadshöjd. Dnr 2006-S0398

Bygglövsnämndens beslut

Ärendet avskrivs.

De anteckningar enligt föreläggande 2014-03-20 § 1092 som finns i fastighetsboken återkallas.

Ärende/övervägande

Bygglövsnämnden beslöt 2014-03-20 § 1092 rättelse av stugans byggnadshöjd på 3.75 meter till 3,5 meter.

Vid tillsyn 2016-04-05 kunde konstateras att stugans byggnadshöjd nu är 3,49 meter

Rättelse kan därför anses vara utförd.

Detta beslut översändes till Inskrivningsmyndigheten, Uddevalla.

§ 1105

Sadeln 7, olovligt inredd lägenhet. Dnr 2015-S0338

Bygglövsnämndens beslut

Med stöd av 11 kap 33 och 47 §§ plan- och bygglagen (2010:900 PBL) och 3 och 4 §§ lagen (1985:205) om viten förbjuds fastighetsägarna, NN, NN, NN, NN att löpande vid vite om totalt 10 000 kronor per påbörjad månad att använda, eller låta någon annan använda, de lägenheter som inretts.

Vitet ska fördelas i lika stora delar mellan fastighetsägarna.

Detta beslut gäller med omedelbart genomförande, utan att beslutet vunnit laga kraft, enligt PBL 11 kap 38 §.

Beslutet ska, enligt PBL 11 kap 40 §, genast översändas till inskrivningsmyndigheten för att antecknas i fastighetsregistret.

Beslutsmotivering

Enligt 11 kap 33 § får bygglövsnämnden förbjuda den som äger eller har nyttjanderätt till ett byggnadsverk att använda hela eller delar av byggnadsverket, om byggnadsverket har brister som kan äventyra säkerheten för dem som uppehåller sig i eller i närheten av byggnadsverket.

Vid tillsyn 2015-10-20 kunde konstateras att två lägenheter inretts i fastigheten Sadeln 7. Fastighetsägaren tillskrevs med begäran om förklaring och kompletterande handlingar såsom ansökan för bygglov, ritning och brandteknisk beskrivning
Ansökan och planritning för åtgärden inkom 2015-12-23.

/forts § 1105/

Kompletteringsbegäran sändes ut 2016-02-23 med begäran om:

- Uppgift om vem som är kontrollansvarig enligt Plan- och Bygglagen 10 kap 9 § eller kontrollansvarig enligt övergångsbestämmelser BFS 2011:14
- VVS- ritning som visar hur installationen är uppdelad.
- Brandtekniskbeskrivning upprättad av sakkunnig
- Planritning i skala 1:100 som endast visar en tillkommande lägenhet i enlighet med vårt föregående brev.

Inget av det begärda har inkommit och säkerheten för de som uppehåller sig i huset kan inte garanteras, framförallt då redovisning om brandskyddsåtgärder helt saknas.

Byggnadsnämnden får, enligt PBL 11 kap 33 §, förbjuda den som äger eller har nyttjanderätt till ett byggnadsverk att använda hela eller delar av byggnadsverket, om byggnadsverket har brister som kan äventyra säkerheten för dem som uppehåller sig i eller i närheten av byggnadsverket och enligt 37 § får ett sådant förbud förenas med ett vite.

Enligt lag (1985:206) om viten 3 och 4 §§ ska vitesbeloppet fastställas till ett belopp som med hänsyn till vad som är känt om adressatens ekonomiska förhållanden och till omständigheterna i övrigt kan antas förmå honom att följa det föreläggande som är förenat med vitet. Vitet skall fastställas till ett bestämt belopp. Om vite föreläggs flera personer gemensamt, skall ett särskilt belopp fastställas för var och en av dem. Om det är lämpligt med hänsyn till omständigheterna, får vite föreläggas som löpande vite. Vitet bestäms då till ett visst belopp för varje tidsperiod av viss längd under vilken föreläggandet inte har följts.

Förslaget till bygglövsnämnden att förbjuda användning av den i källaren inredda lägenheten tills de begärda kompletteringarna inkommit och godkänts och att fastställa ett löpande vite, motsvarande hyresintäkt, om 10000 kronor per påbörjad månad som de inredda lägenheterna används. Vite ska fördelas lika stora delar för var och en av fastighetsägarna.

Enligt PBL 11 kap 38 § gäller detta beslut med omedelbart genomförande utan att beslutet vunnit laga kraft.

Upplysningar

Detta beslut översändes till Inskrivningsmyndigheten, Uddevalla.
Tillvägagångssätt vid eventuellt överklagande (se överklagandeanvisning).

Ärende/övervägande

Bygglov för huset på fastigheten beviljades 2012-05-25 ett antal revideringar förekom under bygg-tiden däribland en ritning som visade ytterligare en lägenhet, byggherren informerades om att man inte fick ha mer än en lägenhet på fastigheten och ritningen justerades så att inga bostadsutrymmen visads på ritningen. Kontrollansvarig för har per brev den 17 juni 2014 begärt entledigande från uppdraget, inget slutbesked för byggnationen har lämnats.

Falkenbergs kommun
Bygglövsnämnden
2016-04-21

/forts § 1105/

Vid tillsyn 2015-10-20 kunde konstateras att två lägenheter inretts i fastigheten Sadeln 7.

För fastigheten gäller stadsplan 139 som detaljplan, med beteckningen BFI, och får endast användas för bostadsändamål och högst en lägenhet får anordnas.

Då en av lägenheterna kan sökas som en Attefallsåtgärd bedöms bara en av lägenheterna att omfattas av ny bygglovansökan i efterhand.

Fastighetsägaren tillskrevs med begäran om förklaring och kompletterande handlingar såsom ansökan för bygglov, ritning och brandteknisk beskrivning.

Ansökan och planritning för åtgärden inkom 2015-12-23.

§ 1106

Del av Smedjeholm 1:65 m fl, förslag till detaljplan. Dnr KS2014/352

Bygglövsnämndens beslut

Bygglövsnämnden ställer sig positiva till detaljplaneförslaget under förutsättning av befintlig cykelväg som enligt förslaget är placerad på naturmark får vara kvar.

Planarkitekt Hanna Smekal föredrar ärendet

§ 1107

Ugglarp 3:17, strandskyddsdispens för uppförande av växthus. Dnr 2016-S0255

Bygglövsnämndens beslut

Dispens från strandskyddsbestämmelserna enligt Miljöbalkens (MB) 7 kapitel 18 b § medges.

Handläggningsavgift: 2 215 kronor (faktureras separat).

Beslutsmotivering

Åtgärden ska anordnas inom utvidgat strandskyddsområde för kusten, dvs. inom 300 meter från strandlinjen. Samhällsbyggnadsavdelningen anser att åtgärden omfattas av förbjuden mot nybyggnad inom strandskyddat område, enligt 7 kap. 15 § punkt 1 Miljöbalken (MB)

Särskilt skäl för dispens föreligger enligt punkt 1 i 7 kap. 18 c § MB genom att tomten redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Allmänhetens tillgänglighet till strandområdet minskar inte och livsvillkoren för växt- och djurlivet försämras inte av åtgärden.

Åtgärden ligger inom befintlig tomtmark med framförallt klippt gräsmatta och därmed inom hemfridszon. Hemfridszonen bedöms inte utökas med den föreslagna byggnaden.

De kringliggande naturvärdena (ängs- och betesmark) bedöms inte påverkas av åtgärden. Tomtplatsavgränsning enligt bifogad karta.

Upplysningar

Detta beslut översändes till Länsstyrelsen i Hallands län.

Nämnden vill upplysa om att länsstyrelsen inom tre veckor, från den dag beslutet inkom till länsstyrelsen, ska ta ställning till om de ska överpröva beslutet.

Tillståndet för strandskyddsdispensen upphör att gälla om den åtgärd som dispensen avser inte har påbörjats inom två år eller inte har avslutats inom fem år från den dag då dispensbeslutet vinner laga kraft.

Ärende/övervägande

Fastigheten ligger utanför detaljplanlagt område men inom sammanhållen bebyggelse. Däremot ingår en del av fastigheten i pågående detaljplanearbete (Ugglarp 3:3 m fl). Ansökan avser nybyggnad av växthus med 20,1 kvadratmeter (5,3x3,8 meter). Det planerade växthuset ska placeras ca 270 meter från strandkanten och ca 25 meter från huvudbyggnaden. Växthuset ska ligga inom tomtplats med klippt gräsmatta.

Sökande har som särskilt skäl angett punkt 1 i 7 kap. 18 c § vilket innebär att marken redan tagits i anspråk för bostad.

§ 1108

Bol 1:2, strandskyddsdispens för tillbyggnad av industribyggnad. Dnr 2016-S0264

Bygglövsnämndens beslut

Dispens från strandskyddsbestämmelserna enligt Miljöbalkens (MB) 7 kapitel 18 b § medges.

Handläggningsavgift: 2 215 kronor (faktureras separat).

Beslutsmotivering

Särskilt skäl för dispens föreligger enligt punkt 1 i 7 kap. 18 c § MB genom att tomten redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften, punkt 2 genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen och punkt 4 behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvigning som inte kan genomföras utanför området. Allmänhetens tillgänglighet till strandområdet minskar inte och livsvillkoren för växt- och djurlivet försämras inte av åtgärden.

Tomtplatsavgränsning enligt bifogad karta.

Upplysningar

Detta beslut översändes till Länsstyrelsen i Hallands län.

Nämnden vill upplysa om att länsstyrelsen inom tre veckor, från den dag beslutet inkom till länsstyrelsen, ska ta ställning till om de ska överpröva beslutet.

Tillståndet för strandskyddsdispensen upphör att gälla om den åtgärd som dispensen avser inte har påbörjats inom två år eller inte har avslutats inom fem år från den dag då dispensbeslutet vinner laga kraft.

Bygglov för tillbyggnad av industribyggnad kommer att beviljas när strandskyddsdispensen vunnit laga kraft.

Ärende/övervägande

Fastigheten är belägen utanför detaljplanelagt område, utanför sammanhållen bebyggelse och inom område med riksintresse för kulturmiljövård. Fastigheten omfattas även av strandskydd (mindre bäck).

§ 1109

**Tröinge 2:51, strandskyddsdispens för nybyggnad av två enbostadshus
samt avstyckning. Dnr 2016-S0239**

Ärendet utgår.

§ 1110

Bärte 1:1, strandskyddsdispens för ny- och ombyggnad av industribyggnad samt rivning. Dnr 2016-S0229

Bygglövsnämndens beslut

Dispens från strandskyddsbestämmelserna enligt Miljöbalkens (MB) 7 kapitel 18 b § medges.

Handläggningsavgift: 2 215 kronor (faktureras separat).

Beslutsmotivering

Särskilt skäl för dispens föreligger enligt MB 7:18c.1 då området redan är ianspråktaget för aktuell verksamhet och MB 7:18c.4 då byggnaden behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området. Allmänhetens tillgänglighet till strandområdet minskar inte och livsvillkoren för växt- och djurlivet försämras inte.

Tomtplatsavgränsning enligt bifogad karta.

Upplysningar

Detta beslut översändes till Länsstyrelsen i Hallands län.

Nämnden vill upplysa om att länsstyrelsen inom tre veckor, från den dag beslutet inkom till länsstyrelsen, ska ta ställning till om de ska överpröva beslutet.

Tillståndet för strandskyddsdispensen upphör att gälla om den åtgärd som dispensen avser inte har påbörjats inom två år eller inte har avslutats inom fem år från den dag då dispensbeslutet vinner laga kraft.

Bygglov för ny- och ombyggnad av industribyggnad kommer att beviljas när strandskyddsdispensen vunnit laga kraft.

Ärende/övervägande

Ansökan avser rivning av befintliga byggnader och nybyggnad av mottagningsbyggnad för leverantörer (på samma plats). Byggnaden är ersättningsbyggnad.

Fastigheten är belägen utanför detaljplanelagt område, samt inom sammanhållen bebyggelse, är inom område vid Suseån där strandskydd på 100 m råder.

Som särskilda skäl vid prövningen av dispens från strandskyddet beaktas endast om det område som dispensen avser redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften, samt behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området, med stöd av 7 kap. 18 § MB.

§ 1111

Skrea 11:28, strandskyddsdispens för tillbyggnad av enbostadshus. Dnr 2016-S0165

Bygglövsnämndens beslut

Dispens från strandskyddsbestämmelserna enligt Miljöbalkens (MB) 7 kapitel 18 b § medges.

Handläggningsavgift: 2 215 kronor (faktureras separat).

Beslutsmotivering

Särskilt skäl för dispens föreligger enligt punkt 1 i 7 kap. 18 c § MB genom att tomten redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Allmänhetens tillgänglighet till strandområdet minskar inte och livsvillkoren för växt- och djurlivet försämras inte av åtgärden.

Fastigheten ligger inom detaljplan 40 (laga kraft 1984-02-16) där man valt att inte upphäva strandskyddet. Åtgärden ligger inom befintlig tomtmark och därmed inom hemfridszon. Hemfridszonen bedöms inte utökas med den föreslagna tillbyggnaden.

De kringliggande naturvärdena (bebyggda villatomter) bedöms inte påverkas av åtgärden. Tomtplatsavgränsning utgörs av fastighetsgränsen enligt bifogad karta.

Upplysningar

Detta beslut översändes till Länsstyrelsen i Hallands län.

Nämnden vill upplysa om att länsstyrelsen inom tre veckor, från den dag beslutet inkom till länsstyrelsen, ska ta ställning till om de ska överpröva beslutet.

Tillståndet för strandskyddsdispensen upphör att gälla om den åtgärd som dispensen avser inte har påbörjats inom två år eller inte har avslutats inom fem år från den dag då dispensbeslutet vinner laga kraft.

Bygglov för tillbyggnad av enbostadshus kommer att beviljas när strandskyddsdispensen vunnit laga kraft.

Ärende/övervägande

Fastigheten ligger inom detaljplan 40 (laga kraft 1984-02-16) där man valt att inte upphäva strandskyddet på grund av det havsnära läget.

Strandskyddet som berör fastigheten genereras av en mindre bäck som passerar det norra hörnet på tomten. Tillbyggnaden sker på befintligt hus och är placerad på fasad som vänder bort från bäcken. Tomten har sedan länge tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Allmänhetens tillgång till strandområdet minskar inte och livsvillkoren för växt- och djurlivet försämras inte av åtgärden.

/forts § 1111/

Åtgärden ligger inom befintlig tomtmark och därmed inom hemfridszon. Hemfridszonen bedöms inte utökas med den föreslagna byggnaden.
De kringliggande naturvärdena (bebyggda villatomer) bedöms inte påverkas av åtgärden.

Åtgärden ligger inom befintlig tomtmark och därmed inom hemfridszon. Hemfridszonen bedöms inte utökas med den föreslagna byggnaden.
De kringliggande naturvärdena (bebyggda villatomer) bedöms inte påverkas av åtgärden.

§ 1112

Skrea 8:39, avstyckning samt nybyggnad av enbostadshus, förhandsbesked. Dnr 2016-S0173

Bygglövsnämndens beslut

Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus och avstyckning kan tillåtas på den avsedda platsen med stöd av 2 kap. och 9 kap 17, 31 a §§ plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Handläggningsavgift: 6 461 kronor (faktureras separat).

Beslutsmotivering

Den planerade åtgärden uppfyller kraven i 2 kap. 5 § PBL.

Positivt förhandsbesked kan meddelas med tillhörande villkor och upplysningar med stöd av 9 kap. 17 och 31 a §, 2 kap. 4, 5 §§ PBL samt 3 och 4 kap. miljöbalken (MB) och bedöms överensstämma med intentionerna i den gällande översiktsplanen i Falkenbergs kommun (DÖP för Slöinge).

Marken är lämplig för den avsedda åtgärden med avseende på omgivningen, karaktär och möjligheter till väganslutning

Upplysningar

Detta tillstånd medför inte rätt att påbörja den sökta åtgärden.

Förhandsbeskedet gäller endast om bygglov för åtgärden söks inom två år från det att beslutet om förhandsbesked vunnit laga kraft.

Prövning av ansökan om bygglov för åtgärderna kommer att ske på sedvanliga villkor och så att ärendet överensstämmer med bestämmelserna i PBL kap 3, 8 och 9 samt föreskrifter i PBF innan lov lämnas.

Formellt handläggs avstyckningsärenden av Lantmäteriet i Halmstad, Box 603, 301 16

Halmstad, varför sökanden upplyses om att ansökan om avstyckning skall göras hos denna myndighet. Dessförinnan skall tillstånd från miljö- och hälsoskyddskontoret för avloppsanläggning vara klart.

Miljö- och hälsoskyddsnämndens yttrande 2016-03-24 skall beaktas.

Länsstyrelsens yttrande i Hallands län 2016-03-31 skall beaktas.

Byggnationen skall anpassas till befintlig bebyggelse i området. Nya byggnader ska utformas på ett sådant sätt att de smälter in utan att förändra områdets karaktär, samt att ingrepp i naturen blir minimerat.

/forts § 1112/

Ärende/övervägande

Ansökan avser förhandsbesked för avstyckning samt nybyggnad av enbostadshus. Fastigheten är belägen utanför detaljplanelagt område, samt inom sammanhållen bebyggelse. Fastigheten omfattas av område med delöversiktsplan (DÖP) – Centralorten, samt ligger inom område med riksintresse (högexploaterad kust, turism och friluftsliv).

Enligt delöversiktsplan, gränsar fastigheten till område, betecknat med "9" – nybebyggelse, föreslagna bebyggelse, bostäder, service mm., samt ligger i närhet till område med detaljplan (plan B 67). För detta område rekommenderas följande:

"Utanför detaljplanelagda områden eller oplanerad sammanhållen bebyggelse bör så långt möjligt nybebyggelse lokaliseras i anslutning till befintlig. Utformning, materialval och färgsättning bör anpassas till den lokala byggnadstraditionen och till kultur- och landskapsmiljön. Stor hänsyn måste här tas till natur-, frilufts- och kulturvärdena. Detaljplanering bör grundas på en noggrann naturinventering. Fornminnen fordrar särskild hänsyn".

I det här aktuella området är hög risk för markradon.
På fastigheten finns fornminne, men inte på den aktuella platsen (ca 80 m ifrån).

Kulturmiljöenheten i Länsstyrelsen i Hallands län har i yttrande daterat 2016-03-31 meddelat att de har inget att erinra, eftersom planerad avstyckning och byggnation av enbostadshus inom Skrea 8:39 inte direkt berör någon känd fornlämning.

Miljö- och hälsoskyddsförvaltning har i yttrande 2016-03-23 meddelat att de inte har något att erinra mot förslaget under förutsättning att tillstånd för avloppsanläggning anordnas.

Planavdelningen har i yttrande 2016-03-07 framfört att "planläggning bör krävas för tänkt åtgärd" på grund av att fastigheten ligger i ett attraktivt läge, samt i anslutning till detaljplanelagt område och i området råder stor efterfrågan för bebyggelse enligt PBL 4 kap. 2 §.

Bygglövsenhetens kommentar:

För bygglovserändan i områden som inte omfattas av detaljplan blir situationen ofta att byggnadsnämnden använder översiktsplan som beslutsunderlag vid bygglovsprövning. En viktig funktion hos översiktsplanen är att ge information om kommunens principiella uppfattning om markanvändningen. Det återstår vid bygglovsprövningen att väga in de enskildas intressen. (Didón, PBL, Lagkommentar).

Översiktsplanen är inte bindande, enbart vägledande. Den ger inga rättigheter eller skyldigheter till vare sig myndigheter eller enskilda. I planen vägs och prioriteras olika allmänna intressen mot varandra. Däremot väger man inte in enskilda intressen. Det görs först i detaljplaneringen eller direkt i bygglovsprövningen. (Boverket).

/forts § 1112/

Den aktuella fastigheten ligger utanför detaljplanelagt område, samt inom område med DÖP – Centralorten och den planerade byggnationen stämmer överens med riktlinjer och rekommendationer för det aktuella området.

Den planerade nybyggnationen, samt avstyckning av tomten, ska placeras i direkt anslutning till befintlig bostadsbebyggelse, möjligheter att anordna enskild avloppsanläggning, samt väganslutning finns.

Tre ansökningar för nybyggnation har under perioden 2006 – 2011 lämnats in i det här aktuella området

Ytterligare avstyckningar för nyetableringar i området kan leda till att det uppkommer sammanhållen bebyggelse som ska få en betydande inverkan för omgivningen, då ska prövningen av ny bebyggelse ske genom detaljplan för detta område enligt PBL 4 kap. 2 § ((PBL 2010:900).

Kända sakägare har underrättats men inte invänt mot förslaget.

I enlighet med ovanstående, bedöms marken vara lämplig för den avsedda åtgärden med avseende på omgivningen, karaktär samt möjligheter till väganslutning, därför positivt förhandsbesked kan ges för den sökta åtgärden, eftersom åtgärden inte strider mot områdesbestämmelser, inte förutsätter planläggning enligt 4 kap. 2 eller 3 § och uppfyller de krav som följer av 2 kap. samt 8 kap. 1-3, 6, 7, 9-13, 17 och 18 §§ i de delar som inte har prövats i områdesbestämmelser (PBL 9 kap. 31 §).

§ 1113

Stafsinge 6:3, avstyckning av 2 alternativt 3 tomter samt nybyggnad av 2 eller 3 enbostadshus, förhandsbesked. Dnr 2016-S0203

Bygglövsnämndens beslut

Förhandsbesked för avstyckning av 2 tomter och nybyggnad av 2 enbostadshus enligt alternativ 2 kan tillåtas på den avsedda platsen med stöd av 2 kap. och 9 kap 17, 31 a §§ plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Handläggningsavgift: 7 347 kronor (faktureras separat).

Beslutsmotivering

Den planerade åtgärden uppfyller kraven i 2 kap. 5 § PBL.

Positivt förhandsbesked kan meddelas med tillhörande villkor och upplysningar med stöd av 9 kap. 17 och 31 a §, 2 kap. 4, 5 §§ PBL samt 3 och 4 kap. miljöbalken (MB) och bedöms överensstämma med intentionerna i den gällande översiktsplanen i Falkenbergs kommun (DÖP för Slöinge).

Marken är lämplig för den avsedda åtgärden med avseende på omgivningen, karaktär och möjligheter till väganslutning.

Förslaget bedöms inte medföra sådan betydande olägenhet för grannar som avses i PBL 2 kap 9 §.

Upplysningar

Detta tillstånd medför inte rätt att påbörja den sökta åtgärden.

Förhandsbeskedet gäller endast om bygglov för åtgärden söks inom två år från det att beslutet om förhandsbesked vunnit laga kraft.

Prövning av ansökan om bygglov för åtgärderna kommer att ske på sedvanliga villkor och så att ärendet överensstämmer med bestämmelserna i PBL kap 3, 8 och 9 samt föreskrifter i PBF innan lov lämnas.

Formellt handläggs avstyckningsärenden av Lantmäteriet i Halmstad, Box 603, 301 16

Halmstad, varför sökanden upplyses om att ansökan om avstyckning skall göras hos denna myndighet. Dessförinnan skall tillstånd från miljö- och hälsoskyddskontoret för avloppsanläggning vara klart.

Miljö- och hälsoskyddsnämndens yttrande 2016-03-24 skall beaktas.

Planavdelningens yttrande 2016-03-16 skall beaktas.

E.O.N. yttrande 2016-04-01 skall beaktas.

Byggnationen skall anpassas till befintlig bebyggelse i området. Nya byggnader ska utformas på ett sådant sätt att de smälter in utan att förändra områdets karaktär, samt att ingrepp i naturen blir minimerat.

/forts § 1113/

Ärende/övervägande

Ansökan avser nybyggnad av två eller tre bostadshus samt avstyckning av två eller tre fastigheter. Fastigheten är belägen utanför planlagt område och inom sammanhållen bebyggelse. För området gäller Delöversiktsplan (DÖP) för Falkenbergs centralortsområde antagen 2007-06-28. Området ingår i DÖP-område 39 som anger att "Området ska ses mer som en "anvisning" där viss bebyggelse, företrädesvis s.k. hästgårdar, kan tänkas tillkomma efter bygglovsprövning för nya tomter i form av så kallade avstyckningar. I första hand bör möjliga "lucktomter" kunna nyttjas, som kan bidra till att knyta samman bebyggelsen. Här kan skapas förutsättningar för boende på ganska stora tomter som möjliggör viss djurhållning ("hästgårdar") eller annan mer ytkrävande verksamhet".

Sakägare har beretts tillfälle att yttra sig över den planerade åtgärden och följande synpunkter har kommit in:

Ägarna till fastigheten Stafsinge xx ifrågasätter möjlighet att anordna enskilt avlopp för de planerade tre fastigheterna, samt konstaterar att ett bostadshus kommer att påverka deras utsikt åt väster, enligt yttrande daterat den 31 mars 2016.

Ägarna till fastigheten Stafsinge xx gokänner inte den planerade åtgärden p.g.a. närhet till dricksvattenbrunn, negativ påverkan av lantmiljö och att de har "djur i en hage nära det tilltänkta bygget".

Ägarna till fastigheten Stafsinge 5:17 gokänner inte den planerade byggnationen p.g.a.:

- Närhet av bebyggelse till dricksvattenbrunn – ca 20 meter;
- Negativ ändring av det befintliga åkermark, naturområde till bostadsområde;
- Kommande sprängningar vid byggnationen kan medföra betydande olägenheter;
- Närhet till fornminne; kommande dagvattenproblem; närhet till ledningar;
- Ökande trafik och risk ur trafiksynpunkt;
- Bebyggelse kommer att försämra utsikt och ljusinsläpp;
- Önskan att ev. bebyggelse, om det tillåts ska anpassas till omgivningen och områdets tradition.

Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen har i yttrande 2016-03-23 meddelat att positivt förhandsbesked kan lämnas under förutsättningar att tillstånd om enskild avloppsanläggning anordnas, helst ska det lösas i ett större sammanhang – kommunalt eller gemensamt i området.

Planavdelningen har i yttrande daterat 2016-03-16 konstaterar att det finns stor efterfrågan på tomter i området och avstyckning av tre bostadstomter kommer att leda till att det uppkommer sammanhållen bebyggelse som får betydande inverkan för omgivningen, då ska prövningen av ny bebyggelse ske genom detaljplan för detta område enligt PBL 4 kap. 2 § ((PBL 2010:900). "Om inte detaljplanekrav ställs, bör VA-frågan lösas i området".

E.O.N. har i yttrande 2016-04-01 framfört att minsta avstånd mellan 130 kV ledningens yttersta faslina och riskområde med brandfarlig vara (klassat område) skall vara 30 meter.

/forts § 1113/

Bygglövsenhetens kommentar:

För bygglovserändan i områden som inte omfattas av detaljplan blir situationen ofta att byggnadsnämnden använder översiktsplan som beslutsunderlag vid bygglovsprövning. En viktig funktion hos översiktsplanen är att ge information om kommunens principiella uppfattning om markanvändningen. Det återstår vid bygglovsprövningen att väga in de enskildas intressen. (Didón, PBL, Lagkommentar).

Översiktsplanen är inte bindande, enbart vägledande. Den ger inga rättigheter eller skyldigheter till vare sig myndigheter eller enskilda. I planen vägs och prioriteras olika allmänna intressen mot varandra. Däremot väger man inte in enskilda intressen. Det görs först i detaljplaneringen eller direkt i bygglovsprövningen. (Boverket).

Den planerade nybyggnationen ska placeras i direkt anslutning till befintlig bostadsbebyggelse, möjligheter att anordna enskild eller gemensam avloppsanläggning, samt väganslutning finns. Fornminne finns på grannfastigheten, på avstånd ca 60 meter ifrån det planerade byggnationsområdet, vilket bedöms inte påverka eller förstöra det fornminnesområdet på fastigheten Stafsinge 15:1. Däremot bedömer bygglövsenheten att avstyckning av tre tomter, kan leda till att det uppkommer sammanhållen bebyggelse som ska få en betydande inverkan för omgivningen, då ska prövningen av ny bebyggelse ske genom detaljplan för detta område enligt PBL 4 kap. 2 § ((PBL 2010:900). Samt på grund av närhet till ledningar, kan marken vara olämplig för bostadsbebyggelse, enligt alternativ 1, med hänvisning till remissvar från E.O.N. daterat den 1 april 2016.

Förhandsbeskedet är ett särskilt, från bygglovsprövningen fristående ärende. Sökanden får besked, som kan antingen vara positivt eller negativt för honom, och därmed är ärendet avslutat. Detta innebär att bl.a. byggnadernas placering och utformning inte prövas i detta skede, utan ingår i bygglovsprövning.

Positivt förhandsbesked för nybyggnad av två bostadshus kan meddelas med tillhörande villkor och upplysningar med stöd av 9 kap. 17 och 31 §§ PBL, 2 kap. 4, 5 §§, samt MB 3 och 4 kap. Förslaget bedöms överensstämma med intentionerna i den gällande översiktsplanen i Falkenbergs kommun, delöversiktsplan (DÖP) – Centralorten, beträffande markanvändning, omgivningen, områdets karaktär och möjligheter att anordna avloppsanläggning, samt väganslutning med hänvisning till remissvaren från Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen, samt Planavdelningen, daterade 2016-03-23 och respektive 2016-03-16.

§ 1114

Ljungby-Lyngen 1:27, tillbyggnad av komplementbyggnad. Dnr 2016-S0163

Bygglövsnämndens beslut

Bygglov med liten avvikelse beviljas med stöd av 9 kap 30 – 31 b, c, d §§, plan- och bygglagen (PBL).

Startbesked för att påbörja åtgärden godkänns med stöd av 10 kap 23 § PBL.

Tekniskt samråd och kontrollansvarig krävs inte i detta ärende.

Med detta startbesked bestämmer bygglövsnämnden att

Kontrollplan diarieförd 2016-04-20 fastställs.

Åtgärden får påbörjas med följande villkor

- Lägeskontroll krävs i detta ärende.

Handläggningsavgift: 5 796 kronor (faktureras separat).

Beslutsmotivering

Åtgärden strider mot aktuell detaljplan och dess bestämmelser samt bedöms, i aktuella delar, uppfylla kraven i PBL kap 2, 6 § första stycket 1 och 5, 6 § tredje stycket, 8 och 9 §§ och 8 kap 1-3, 6, 7, 9-13, 17 och 18 §§.

Upplysningar

Bygglovets upphör att gälla, om åtgärden inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från den dag då beslutet vinner laga kraft (PBL 9 kap 43 §).

Sökanden bör avvakta med att påbörja byggnadsåtgärderna innan bygglovbeslutet vunnit laga kraft.

Byggherren ansvar för att bygg-, rivnings- och markåtgärder som han utför eller låter utföra, genomförs i enlighet med de krav som gäller för åtgärden enligt PBL eller med beslut som meddelats med stöd av lagen. (PBL 10 kap 5 §).

Följande handlingar ska lämnas in till bygglövsnämnden som underlag för slutbesked:

- Verifierad kontrollplan
- Intyg om utförd lägeskontroll

Lägeskontroll beställs hos Metria minst tre veckor innan slutbesked begärs för att kunna ta byggnaden/byggnadsverket i bruk.

Innan byggnaden/byggnadsdelen får tas i bruk måste slutbesked meddelas av bygglövsnämnden enligt 10 kap 4 § PBL.

/forts § 1114/

Ärende/övervägande

Ansökan avser tillbyggnad av befintligt redskapsbod. Tidigare beviljat lov för redskapsbod - § 1073, 2002-03-28.

Fastigheten är belägen inom detaljplaneområde, betecknat med "park" (park eller plantering).

Enligt Boverket, inrymmer "park" alla gängse slag av parkanläggningar, dvs. gång- och cykelvägar, planteringar, mindre lekplatser och bollplaner, kiosker, uteserveringar och liknande, men inte motorfordonstrafik eller privata odlingslotter. Begreppet "park" förutsätter parkskötsel efter ortens sed.

Förslaget redovisar avvikelser från detaljplanen beträffande fastighetens ändamål

Kända sakägare har underrättats men inte invänt mot förslaget.

Bygglövenheten har i tjänsteskrivelse daterad 2016-04-01 avstyrkt bifall till ansökan.

§ 1115

Wirén 2, nybyggnad av flerbostadshus med 41 lägenheter, garage, återvinningsbyggnad, och parkeringsplatser. Dnr 2016-S0263

Bygglövsnämndens beslut

Bygglövslov med liten avvikelse beviljas med stöd av 9 kap 31 b § plan- och bygglagen (PBL).

Handläggningsavgift: 86 201 kronor (faktureras separat).

Beslutsmotivering

Åtgärden strider mot aktuell detaljplan och dess bestämmelser samt bedöms, i aktuella delar, uppfylla kraven i 2, 6 § första stycket 1 och 5, 6 § tredje stycket, 8 och 9 §§ och 8 kap 1-3, 6, 7, 9-13, 17 och 18 §§ PBL.

Avvikelsen är liten och förenlig med planens syfte, varför bygglövslov beviljas med stöd av 9 kap. 31 b § PBL.

Aktuell fastighet (tomtindelning) överensstämmer med detaljplanen och dess bestämmelser.

Upplysningar

Bygglövslov upphör att gälla, om åtgärden inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från den dag då beslutet vinner laga kraft (PBL 9 kap 43 §).

Åtgärden får inte påbörjas förrän bygglövsnämnden lämnat ett startbesked (enligt 10 kap 3 § PBL).

Om arbetena påbörjas innan startbesked beviljats ska en byggsanktionsavgift, på minst ett halvt prisbasbelopp (prisbasbelopp 2016 är 443500 kronor) tas ut.

För att genomföra åtgärden krävs, enligt PBL 10 kap 9 §, en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag till kontrollansvarig:

Kontrollansvarig är certifierad enligt PBL (2010:900) och BSF 2011:14, KA4.

Tekniskt samråd krävs i detta ärende. Kallelse till sammanträde för tekniskt samråd skickas till byggherren och kontrollansvarig i särskild skrivelse. Tidpunkt för samråd överenskomms med byggnadsinspektör.

/forts § 1115/

Innan startbesked kan ges ska följande lämnas in till bygglövsnämnden:

- Kontrollplan (beslutsunderlag)
- Konstruktionshandlingar
- VVS-handlingar
- Verifikation avseende byggnadens beräknade specifika energianvändning och genomsnittliga värmegenomgångskoefficient.
- Brandskyddsbeskrivning
- Bullerberäkning

Innan byggnaden får tas i bruk måste slutbesked ha meddelats enligt 10 kap 4 § PBL.

Bakgrund

Ansökan avser nybyggnad av flerbostadshus, garage och återvinningsbyggnad samt parkeringsplatser och parkeringsytor. Garagedelen är placerad i källarplanet, under markplanet.

Fastigheten är belägen inom detaljplan lagakraftvunnen 2011-02-03.

Förslaget redovisar inredning av en del av källarplan med två lägenheter medan planen tillåter underjordisk parkering/garage.

Kända sakägare har underrättats men inte invänt mot förslaget.

Kända sakägare har underrättats men inte invänt mot förslaget.

Stadsbyggnadskontoret har i tjänsteskrivelse 2015-04-08 tillstyrkt förslaget

§ 1116

Tältet 19, ändring av tidigare bygglov (§ 1432/14) avseende nybyggnad av flerbostadshus med 10 lägenheter, nybyggnad av komplementbyggnad, anordnande av parkering samt rivning av befintlig kontors/ sjukvårdsbyggnad. Dnr 2014-S0921

Bygglövsnämndens beslut

Ändring av tidigare bygglov beviljas med stöd av 9 kap 30 § plan- och bygglagen (PBL).

Detta beslut ersätter beslut 2014-12-11 § 1432

Handläggningsavgift: 8 764 kronor (fakturan skickas separat).

Beslutsmotivering

Åtgärden strider inte mot aktuell detaljplan och dess bestämmelser samt bedöms, i aktuella delar, uppfylla kraven i PBL kap 2, 6 § första stycket 1 och 5, 6 § tredje stycket, 8 och 9 §§ och 8 kap 1-3, 6, 7, 9-13, 17 och 18 §§.

Upplysningar

Åtgärden får inte påbörjas förrän bygglövsnämnden lämnat ett startbesked (enligt 10 kap 3 § PBL).

Om arbetena påbörjas innan startbesked beviljats ska en byggsanktionsavgift, på minst ett halvt prisbasbelopp (prisbasbelopp 2016 är 44 300 kronor) tas ut.

Bygglovet upphör att gälla, om åtgärden inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från den dag då beslutet vinner laga kraft (PBL 9 kap 43 §).

För att genomföra åtgärden krävs, enligt PBL 10 kap 9 §, en kontrollansvarig.
Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag till kontrollansvarig:

Kontrollansvarig är certifierad enligt PBL (2010:900) och BSF 2011:14, KA4.

Tekniskt samråd krävs i detta ärende. Kallelse till sammanträde för tekniskt samråd skickas till byggherren och kontrollansvarig i särskild skrivelse. Tidpunkt för samråd överenskomms med byggnadsinspektör.

/forts § 1116/

Innan startbesked kan ges ska följande lämnas in till bygglövsnämnden;

- Kontrollplan (beslutsunderlag)
- Kontrollplan för rivning
- Teknisk beskrivning
- Verifikation avseende byggnadens beräknade specifika energianvändning och genomsnittliga värmegenomgångskoefficient.
- Brandskyddstekniskt utlåtande.
- Brandskyddsbeskrivning.

Innan byggnaden får tas i bruk måste slutbesked ha meddelats enligt 10 kap 4 § PBL.

Ärende/övervägande

Ansökan avser ändring av tidigare beviljat bygglov (1432/14) för nybyggnad av flerbostadshus med 10 lägenheter, nybyggnad av komplementbyggnad för återvinning med plank, anordnande av parkering och rivning av befintlig kontors-/sjukvårdsbyggnad.

Fastigheten är belägen inom område med detaljplan lagakraftvunnen 2013-07-20.

Ändringen av tidigare beviljat lov avser fasadändring, byggnadshöjd (8,0 m mot 7,41 m mot norr), tillkommande bruttoarea och öppen area på 148,57 m² på plan 3, ändrad planlösning (vilket inte kräver ändring av lov).

Enligt detaljplanens bestämmelser, ska huvudbyggnad till flerbostadshus placeras minst 4 meter från fastighetsgräns. "Korsprickad" mark får endast bebyggas med komplementbyggnader med högsta nockhöjd 3,5 meter tillhörande flerbostadshus eller inglasat uterum till enfamiljshus. 10,5 m och 8,0 m är högsta nockhöjd i meter för huvudbyggnaden.

I enlighet med ovanstående, strider inte den sökta ändringen mot aktuell detaljplan och dess bestämmelser, samt är förenlig med detaljplanens syfte och tillgodoser ett angeläget gemensamt behov, därför kan bygglov beviljas med stöd av 9 kap 30 § plan- och bygglagen (PBL).

§ 1117

Källsjö-Tornared 2:1, nybyggnad av enbostadshus samt rivning. Dnr 2016-S0233

Bygglövsnämndens beslut

Bygglövslov kan beviljas med stöd av 2 kap och 9 kap 31 a § i plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Handläggningsavgift: 11 777 kronor (faktureras separat).

Beslutsmotivering

Den planerade åtgärden bedöms överensstämma med intentionerna i ÖP för Falkenbergs kommun, marken bedöms vara lämplig för den avsedda åtgärden med avseende på omgivningen, karaktär samt möjligheter till väganslutning.

Byggnadens placering och riktning på tomten är anpassad efter områdets tradition och byggnaderna ska utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart i enlighet med områdesbestämmelser.

Den sökta åtgärden kan tillåtas med stöd av PBL 9 kap. 31a §:

Bygglövslov ska ges för en åtgärd utanför ett område med detaljplan, om åtgärden inte strider mot områdesbestämmelser, inte förutsätter planläggning enligt 4 kap. 2 eller 3 § och uppfyller de krav som följer av 2 kap. samt 8 kap. 1-3, 6, 7, 9-13, 17 och 18 §§ i de delar som inte har prövats i områdesbestämmelser (PBL 9 kap. 31 §).

Bygglövsnämnden bedömer att byggnadsföretaget uppfyller kraven i 2 kap och 9 kap 31 a § PBL.

Upplysningar

Åtgärden får inte påbörjas förrän bygglövsnämnden lämnat ett startbesked (enligt 10 kap 3 § PBL).

Om arbetena påbörjas innan startbesked beviljats ska en byggsanktionsavgift, på minst ett halvt prisbasbelopp (prisbasbelopp 2016 är 44 300 kronor) tas ut.

Bygglövet upphör att gälla, om åtgärden inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från den dag då beslutet vinner laga kraft (PBL 9 kap 43 §).

Byggherren ansvarar för att bygg-, rivnings- och markåtgärder som byggherren utför eller låter utföra, genomförs i enlighet med de krav som gäller för åtgärden enligt PBL eller med beslut som meddelats med stöd av lagen (PBL 10 kap 5 §).

För att genomföra åtgärden krävs, enligt PBL 10 kap 9 §, en kontrollansvarig.
Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag till kontrollansvarig:

Kontrollansvarig är certifierad enligt PBL (2010:900) och BSF 2011:14, KA4.

/forts § 1117/

Tekniskt samråd krävs i detta ärende. Kallelse till sammanträde för tekniskt samråd skickas till byggherren och kontrollansvarig i särskild skrivelse. Tidpunkt för samråd överenskomms med byggnadsinspektör.

Innan startbesked kan ges ska följande lämnas in till bygglövsnämnden:

- Kontrollplan (beslutsunderlag)
- Kontrollplan rivning
- Konstruktionsritningar, stomme och grund.
- Tillstånd för godkänd avloppsanläggning
- Teknisk beskrivning
- Bevis om att färdigställandeskydd tecknats.
- Verifikation avseende byggnadens beräknade specifika energianvändning och genomsnittliga värmegenomgångskoefficient.

Ärende/bakgrund

Ansökan avser rivning av en del av befintligt hus, där en del av källare ska behållas och nybyggnad av enbostadshus.

Fastigheten är belägen utanför detaljplanelagt område samt utanför sammanhållen bebyggelse och utanför område med översiktsplan.

Rekommenderad markanvändning på den södra delen av fastigheten är jordbruksmark (klass 4), men nybyggnation ska uppföras utanför det markerade området. Platsen gränsar till område med naturvärden, betecknat som Restaureringsmark, men byggnaden ska ligga utanför.

Planavdelningen har i yttrande daterat 2016-03-22 meddelat att de inte har något att erinran mot den planerade åtgärden.

Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen bedömer att bygglov kan lämnas, eftersom det finns tillstånd för enskild avloppsanläggning på fastigheten.

Kända sakägare har underrättats och har inte invänt mot förslaget.

I enlighet med ovanstående, bedöms marken vara lämplig för den avsedda åtgärden med avseende på omgivningen, karaktär samt möjligheter till väganslutning.

Byggnadens placering och riktning på tomten är anpassad efter områdets tradition och med hänsyn till omgivningens egenart i enlighet med områdesbestämmelser.

Den sökta åtgärden kan tillåtas med stöd av PBL 9 kap. 31a §.

Bygglovenheten har i tjänsteskrivelse daterad 2016-04-08 tillstyrks bifall till ansökan.

§ 1118

Långaveka 1:47, 1:49 – 1:50 och 3:13, nybyggnad av 40 skugghus för minkuppfödning. Dnr 2016-S0113

Bygglövsnämndens beslut

Bygglövslov kan beviljas med stöd av 2 kap och 9 kap 31 a § i plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Handläggningsavgift: 57 184 kronor (faktureras separat).

Beslutsmotivering

Den planerade åtgärden bedöms överensstämma med intentionerna i ÖP för Falkenbergs kommun, marken bedöms vara lämplig för den avsedda åtgärden med avseende på omgivningen, karaktär samt möjligheter till väganslutning.

Byggnadens placering och riktning på tomten är anpassad efter områdets tradition och byggnaderna ska utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart i enlighet med områdesbestämmelser.

Den sökta åtgärden kan tillåtas med stöd av PBL 9 kap. 31a §:

Bygglövslov ska ges för en åtgärd utanför ett område med detaljplan, om åtgärden inte strider mot områdesbestämmelser, inte förutsätter planläggning enligt 4 kap. 2 eller 3 § och uppfyller de krav som följer av 2 kap. samt 8 kap. 1-3, 6, 7, 9-13, 17 och 18 §§ i de delar som inte har prövats i områdesbestämmelser (PBL 9 kap. 31 §).

Förslaget bedöms inte medföra sådan betydande olägenhet för grannar som avses i PBL 2 kap 9 §. Bygglövsnämnden bedömer att byggnadsföretaget uppfyller kraven i 2 kap och 9 kap 31 a § PBL.

Upplysningar

Åtgärden får inte påbörjas förrän bygglövsnämnden lämnat ett startbesked (enligt 10 kap 3 § PBL).

Om arbetena påbörjas innan startbesked beviljats ska en byggsanktionsavgift, på minst ett halvt prisbasbelopp (prisbasbelopp 2016 är 44 300 kronor) tas ut.

Bygglövet upphör att gälla, om åtgärden inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från den dag då beslutet vinner laga kraft (PBL 9 kap 43 §).

För att genomföra åtgärden krävs, enligt PBL 10 kap 9 §, en kontrollansvarig.
Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag till kontrollansvarig:

Kontrollansvarig är certifierad enligt PBL (2010:900) och BSF 2011:14, KA4.

Tekniskt samråd krävs i detta ärende. Kallelse till sammanträde för tekniskt samråd skickas till byggherren och kontrollansvarig i särskild skrivelse. Tidpunkt för samråd överenskomms med byggnadsinspektör.

/forts § 1118/

Innan startbesked kan ges ska följande lämnas in till bygglövsnämnden:

- Kontrollplan (beslutsunderlag)
- Teknisk beskrivning

Innan byggnaderna får tas i bruk måste slutbesked ha meddelats enligt 10 kap 4 § PBL

Följande handlingar ska lämnas in till bygglövsnämnden som underlag för slutbesked:

- Verifierad kontrollplan

Åtgärden kräver tillstånd från fastighetsägare

Ärende/övervägande

Ansökan avser nybyggnad av 40 byggnader i enkel konstruktion - skugghus för minkuppfödning, omfattande 9 726 m².

- 13 hus på fastigheten Långaveka 1:47;
- 9 hus på fastigheten Långaveka 1:49;
- 11 hus på Långaveka 1:50 (i direkt anslutning till befintliga)
- 7 hus på fastigheten Långaveka 3:13.

Fastigheterna är belägna utanför detaljplanelagt område, inom sammanhållen bebyggelse och inom område med delöversiktsplan (DÖP) - Norra kustbygden: "Stor restriktivitet har varit rådanade beträffande nyetablering av bebyggelse utmed kusten (i princip väster om gamla E6). Endast i undantagsfall har detta tillåtits exempelvis vid "generationsskifte" inom de areella näringarna".

Fastigheten gränsar, men omfattas inte av område Kulturmiljö landsbygd - Morups Tånge och enligt dess värdering: "För generationer av sjömän och fiskare har fyrplatsen Morups Tånge utgjort ett viktigt landmärke, av stor betydelse för sjöfarten. Den välbevarade fyrplatsbebyggelsen, det kännetecknande flacka, betade kulturlandskapet med stengårdsgårdar, torp och gårdsbebyggelse utgör ett omistligt karaktärslandskap och ett omistligt kustnära kulturarv".

Enligt översiktsplan för Falkenbergs kommun (ÖP 2,0) är rekommenderad markanvändning jordbruksmark - klass 4. Fastigheten är belägen inom område med riksintresse - rörligt friluftsliv. Gränsar till vattenskyddsområde - Torsåsen.

Sakägare har beretts tillfälle att yttra sig över den planerade åtgärden och ägarna till fastigheten Bryntebo 2:1 godkänner inte den planerade åtgärden p.g.a. att den här byggnationen, samt den befintliga verksamheten förändrar områdets karaktär, enligt inkommen skrivelse daterat den 7 mars 2016.

Bygglövsenhetens kommentar:

De aktuella fastigheterna är belägna utanför detaljplanelagt område och omfattas inte av område Kulturmiljö landsbygd - Morups Tånge. De planerade byggnaderna ska placeras i direkt anslutning till andra byggnader och inom befintlig verksamhet, vilket innebär att den planerade åtgärden anses som komplettering till befintlig bebyggelse för pågående verksamhet och inte kan anses som "ändring av områdets karaktär".

/forts § 1118/

Planavdelningen har beretts tillfälle att yttra sig över den planerade åtgärden och de bedömer att den planerade byggnationen inte strider mot intentionerna i den fördjupade översiktsplanen för kusten, eftersom byggnaderna uppförs inom fastigheter som redan idag är ianspråkta för verksamheten.

Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen har i yttrande framfört att bygglov kan beviljas, samt informerar att verksamheten har lämnat in anmälan av ändring av verksamheten och detta prövas hos miljö- och hälsoskyddsförvaltningen.

I enlighet med ovanstående bedömer bygglovsenheten att den sökta åtgärden kan tillåtas med stöd av PBL 9 kap. 31a §. Åtgärden bedöms överensstämma med intentionerna i ÖP för Falkenbergs kommun, DÖP (Norra kustbygden), med avseende på omgivningen, befintlig verksamhet, områdets karaktär samt möjligheter till väganslutning och kommunalt VA.

§ 1119

Lilla Backa 1:3, nybyggnad av enbostadshus. Dnr 2016-S0235

Förslag till Bygglövsnämndens beslut

Bygglövslov kan beviljas med stöd av 2 kap och 9 kap 31 a § i plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Handläggningsavgift: 12 663 kronor (faktureras separat).

Beslutsmotivering

Marken är lämplig för den avsedda åtgärden med avseende på omgivningen, karaktär samt möjligheter till vägranlutning, samt kommunalt VA.

Byggnadernas placering och riktning på tomten är anpassad efter områdets tradition och byggnaderna ska utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart i enlighet med områdesbestämmelser.

Den sökta åtgärden kan tillåtas med stöd av PBL 9 kap. 31a §:

Bygglövslov ska ges för en åtgärd utanför ett område med detaljplan, om åtgärden inte strider mot områdesbestämmelser, inte förutsätter planläggning enligt 4 kap. 2 eller 3 § och uppfyller de krav som följer av 2 kap. samt 8 kap. 1-3, 6, 7, 9-13, 17 och 18 §§ i de delar som inte har prövats i områdesbestämmelser (PBL 9 kap. 31 §).

Bygglövsnämnden bedömer att byggnadsföretaget uppfyller kraven i 2 kap och 9 kap 31 a § PBL.

Upplýsningar

Åtgärden får inte påbörjas förrän bygglövsnämnden lämnat ett startbesked (enligt 10 kap 3 § PBL).

Om arbetena påbörjas innan startbesked beviljats ska en byggsanktionsavgift, på minst ett halvt prisbasbelopp (prisbasbelopp 2016 är 44 300 kronor) tas ut.

Bygglövslov upphör att gälla, om åtgärden inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från den dag då beslutet vinner laga kraft (PBL 9 kap 43 §).

Byggherren ansvarar för att bygg-, rivnings- och markåtgärder som byggherren utför eller låter utföra, genomförs i enlighet med de krav som gäller för åtgärden enligt PBL eller med beslut som meddelats med stöd av lagen (PBL 10 kap 5 §).

För att genomföra åtgärden krävs, enligt PBL 10 kap 9 §, en kontrollansvarig.
Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag till kontrollansvarig:

Kontrollansvarig är certifierad enligt PBL (2010:900) och BSF 2011:14, KA4.

/forts § 1119/

Marken där fastigheten ligger betecknas som normal/hög/riskområde för radon men lokala varianter kan förekomma. Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen rekommenderar därför att man alltid utför radonsäker grund.

För att utreda om bostadshuset verkligen behöver utföras radonsäkert kan en mätning av markradon göras vilket tar cirka 14 dagar. Det är byggherrens sak att beställa en sådan mätning och den bör vara genomförd före det tekniska samrådet (inför startbeskedet) så att man då kan avgöra om huset byggs på ett lämpligt sätt.

Tekniskt samråd krävs i detta ärende. Kallelse till sammanträde för tekniskt samråd skickas till byggherren och kontrollansvarig i särskild skrivelse. Tidpunkt för samråd överenskomms med byggnadsinspektör.

Innan startbesked kan ges ska följande lämnas in till bygglövsnämnden:

- Kontrollplan (beslutsunderlag)
- Konstruktionsritningar, stomme och grund.
- VVS-ritningar
- Tillstånd för enskild avloppsanläggning
- Bevis om att färdigställandeskydd tecknats.
- Verifikation avseende byggnadens beräknade specifika energianvändning och genomsnittliga värmegenomgångskoefficient.

Innan byggnaden får tas i bruk måste slutbesked ha meddelats enligt 10 kap 4 § PBL.

Ärende/bakgrund

Ansökan avser nybyggnad av enbostadshus.

Fastigheten är belägen utanför detaljplanelagt område, samt utanför sammanhållen bebyggelse. Stora delar av fastigheten omfattas av strandskyddsområden, men enligt Länsstyrelsens beslut har strandskyddet upphävts. På fastigheten finns fornminneområden, men byggnaden ska placeras cirka 80 meter ifrån.

Planavdelningen och länsstyrelsen har enligt remissvar inget att erinran mot förslaget. Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen har de beretts tillfälle att yttra sig över den planerade åtgärden och enligt remissvar, daterat den 2016-04-07 bedömer de att bygglov inte kan lämnas i dagsläget, eftersom det krävs tillstånd för enskild avloppsanläggning. Innan byggarbeten påbörjas, ska enskild avloppsanläggning vara anordnad.

Kända sakägare har underrättats och har inte invänt mot förslaget.

Bygglovenheten har i tjänsteskrivelse daterad 2016-04-01 tillstyrks bifall till ansökan.

§ 1120

Sannagård 1:18, uppförande av moduler för ABT-boende, tidsbegränsat bygglov i fem år. Dnr 2016-S0045

Bygglövsnämndens beslut

Ansökan avslås då åtgärden inte uppfyller kraven i plan och bygglagen (PBL 2010:900) 9 kap 33 §

Åtgärden kan inte anses som lämplig med hänsyn till människors hälsa och säkerhet.

Handläggningsavgift: 11 998 kronor (faktureras separat).

Beslutsmotivering

Åtgärden strider mot aktuell detaljplan och dess bestämmelser samt bedöms, i aktuella delar, inte uppfylla kraven i PBL kap 2, 6 § första stycket 1 och 5, 6 § tredje stycket, 8 och 9 §§ och 8 kap 1-3, 6, 7, 9-13, 17 och 18 §§.

Enligt 9 kap. 33 § i PBL, för en åtgärd som uppfyller något eller några men inte alla förutsättningar enligt 30–32 §§ får ett tidsbegränsat bygglov ges, om sökanden begär det och åtgärden avses att pågå under en begränsad tid. Ett sådant lov ska ges, om åtgärden har stöd i en detaljplanebestämmelse om tillfällig användning av byggnad eller mark.

Enligt 9 kap. 31 e §, får bygglov inte ges enligt 31 b eller 31 c § om åtgärden kan antas medföra

1. betydande miljöpåverkan, eller
2. begränsning av rättighet eller pågående verksamhet i omgivningen.

Upplysningar

Tillvägagångssätt vid eventuellt överklagande (se överklagandeanvisning).

Ärende /överbäggande

Ansökan avser tidsbegränsat lov för tillfällig åtgärd från 2016-01-01 till och med 2021-01-01 – uppställning av 20-tal bodar – på fastigheten Sannagård 1:18.

Fastigheten är belägen inom detaljplan lagakraftvunnen 1998-04-22. Området är betecknat med P (parkering) samt inom vattenskyddsområde – Vinådalen och inom område med särskilt värdefullt vatten- och kulturlandskap – Ätradalen.

Förslaget redovisar avvikelser från detaljplanen beträffande markens/fastigheten ändamål – tillfälliga bostäder (arbetsbodars) jämfört med parkering.

/forts § 1120/

Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen har beretts tillfälle att yttra sig över den planerade åtgärden och enligt deras remissvar, daterat den 2016-02-24, kan bygglov inte ges, eftersom sökanden inte har fått bekräftat en lösning för omhändertagande av avloppsvatten via VIVAB och heller inte att bodarna kan förses med dricksvatten från Vinbergs golfklubb.

Sakägare hade beretts tillfälle att yttra sig över den planerade åtgärden och följande synpunkter har lämnats in:

Ägare till fastigheten Sannagård xx konstaterade i sitt yttrande, daterat den 22 februari 2016 att:

- det är olämpligt att vistas på golfbanan under golfspel p.g.a. säkerhetsskäl;
- omöjligt att lösa dricksvattenproblematik, eftersom pump inte är dimensionerad för sådant antal lägenheter/boenden;
- samt föreslår markbyte för det sökta ändamålet.

Sökanden har informerats om synpunkterna enligt ovan och det kommande förslaget till Bygglovsnämnden innan beslutet tas. Svaret skulle lämnas in senast den 31 mars 2016, men återkoppling uteblev.

I enlighet med ovanstående, kan inte tidsbegränsat lov beviljas med stöd av 9 kap 33 § plan- och bygglagen (PBL), samt att åtgärden bedöms medföra betydande miljöpåverkan (dricksvattenproblematik) och begränsning av rättighet eller pågående verksamhet i omgivningen (golfbanan).

§ 1121

Morups-Lynga 1:17, nybyggnad av enbostadshus. Dnr 2016-S0123

Bygglövsnämndens beslut

Bygglövslov kan beviljas med stöd av 2 kap och 9 kap 31 a § i plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Handläggningsavgift: 12 840 kronor (faktureras separat).

Beslutsmotivering

Den planerade åtgärden bedöms överensstämma med intentionerna i ÖP för Falkenbergs kommun, marken bedöms vara lämplig för den avsedda åtgärden med avseende på omgivningen, karaktär samt möjligheter till väganslutning.

Byggnadens placering och riktning på tomten är anpassad efter områdets tradition och byggnaderna ska utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart i enlighet med områdesbestämmelser.

Den sökta åtgärden kan tillåtas med stöd av PBL 9 kap. 31a §:

Bygglövslov ska ges för en åtgärd utanför ett område med detaljplan, om åtgärden inte strider mot områdesbestämmelser, inte förutsätter planläggning enligt 4 kap. 2 eller 3 § och uppfyller de krav som följer av 2 kap. samt 8 kap. 1-3, 6, 7, 9-13, 17 och 18 §§ i de delar som inte har prövats i områdesbestämmelser (PBL 9 kap. 31 §).

Bygglövsnämnden bedömer att byggnadsföretaget uppfyller kraven i 2 kap och 9 kap 31 a § PBL.

Upplýsningar

Åtgärden får inte påbörjas förrän bygglövsnämnden lämnat ett startbesked (enligt 10 kap 3 § PBL).

Om arbetena påbörjas innan startbesked beviljats ska en byggsanktionsavgift, på minst ett halvt prisbasbelopp (prisbasbelopp 2016 är 44 300 kronor) tas ut.

Bygglövslov upphör att gälla, om åtgärden inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från den dag då beslutet vinner laga kraft (PBL 9 kap 43 §).

Byggherren ansvarar för att bygg-, rivnings- och markåtgärder som byggherren utför eller låter utföra, genomförs i enlighet med de krav som gäller för åtgärden enligt PBL eller med beslut som meddelats med stöd av lagen (PBL 10 kap 5 §).

För att genomföra åtgärden krävs, enligt PBL 10 kap 9 §, en kontrollansvarig.
Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag till kontrollansvarig:

Kontrollansvarig är certifierad enligt PBL (2010:900) och BSF 2011:14, KA4.

/forts § 1121/

Marken där fastigheten ligger betecknas som lågriskområde för radon men lokala varianter kan förekomma. Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen rekommenderar därför att man alltid utför radonsäker grund.

För att utreda om bostadshuset verkligen behöver utföras radonsäkert kan en mätning av markradon göras vilket tar cirka 14 dagar. Det är byggherrens sak att beställa en sådan mätning och den bör vara genomförd före det tekniska samrådet (inför startbeskedet) så att man då kan avgöra om huset byggs på ett lämpligt sätt.

Tekniskt samråd krävs i detta ärende. Kallelse till sammanträde för tekniskt samråd skickas till byggherren och kontrollansvarig i särskild skrivelse. Tidpunkt för samråd överenskomms med byggnadsinspektör.

Innan startbesked kan ges ska följande lämnas in till bygglövsnämnden:

- Kontrollplan (beslutsunderlag)
- Teknisk beskrivning
- Verifikation avseende byggnadens beräknade specifika energianvändning och genomsnittliga värmegenomgångskoefficient.
- VVS-ritningar
- K-ritningar

Innan byggnaden får tas i bruk måste slutbesked ha meddelats enligt 10 kap 4 § PBL.

Ärende/bakgrund

Ansökan avser nybyggnad av enbostadshus med garage. Fasadmaterial är vit puts, takmaterial är röd-bruna betongpannor.

Fastigheten är belägen utanför detaljplanelagt område och inom område med sammanhållen bebyggelse. Den aktuella fastigheten gränsar till Natura 2000-området, riksintresse för naturvård och omges av betesmark. Ca 950 meter nordöst om fastigheten ligger Falkenberg-Morup flygplats. Fastigheten omfattas av område med delöversiktsplan (DÖP) – Norra kustbygden, samt ingår i område Kulturmiljö landsbygd – Stranninge Lynga. Den befintliga byggnaden ingår i Byggnadsinventering (klass C, Hus ID 585).

Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen har i yttrande meddelat att de bedömer att bygglov kan beviljas samt att innan byggarbeten påbörjas ska tillstånd för avloppsanläggning vara klart.

Kulturmiljö Halland hade har beretts tillfälle att yttra sig över den planerade åtgärden och enligt remisvar, daterat den 7 april 2016, bedömer de att ”föreslagen byggnad som helhet har bra proportioner och takvinkel, som ansluter till den äldre bebyggelsen”. När det gäller materialval, anser Kulturmiljö Halland att förslaget bör justeras: fasadmaterial bör vara locklistpanel, färgsättningen av traditionell karaktär, såsom faluröd, gulockra, grå-gråvit etc. Takmaterial bör vara lertegel eller svart papp.

/forts § 1121/

Sökanden fick del av Kulturmiljö Hallands be dömning och lämnade in följande svar:
”Att använda detta byggmaterial (stenhus i leca eller lättbetong med vit puts) är önskan att minimera användandet av material och byggteknik som kan öka riskerna för hälso- och miljöproblem i framtiden”, samt för att undvika fuktskador. De anser också att ”det nya huset kommer att smälta in bra i omgivningen”, eftersom utformning och material för närliggande byggnader i området, varierar och därför är ”traditionell bebyggelse i området” svårfunnen”.

Bygglovsenhetens kommentar:

Den befintliga byggnaden på fastigheten Morups-Lynga 1:17 ingår i Byggnadsinventering - klass C, Hus ID 585.

Enligt bebyggelseinventering i Halland, som utfördes under år 2005-2009, graderas objekten i tre klasser; A, B och C.

”Klass C - miljövärde. Lokalt intresse.

Kan till exempel skyddas genom PBL 8:14 och 8:17 § (underhållskrav, varsamhetskrav).

Kommentar: Ofta byggnader av mer alldaglig karaktär, karaktärsskapande och tidstypiska, men ibland delvis förändrade. I viss mån kan skydd genom q-märkning bli aktuell men främst handlar det om information till fastighetsägare”.

I enlighet med ovanstående, bedöms åtgärden överensstämma med intentionerna i ÖP för Falkenbergs kommun, DÖP (Norra kustbygden), samt med tidigare beviljat förhandsbesked (§ 1057, 2014-02-20) och tillhörande villkor. Bygglov kan beviljas med stöd av 9 kap 31 a § i Plan- och b

Kända sakägare har underrättats och har inte invänt mot förslaget.

Stadsbyggnadskontoret har i tjänsteskrivelse daterad 2016-04-08 tillstyrks bifall till ansökan.

§ 1122

Äpplet 9, fasadändring flerbostadshus. Dnr 2016-S0039

Bygglövsnämndens beslut

Bygglövslov beviljas med stöd av 9 kap 30 § plan- och bygglagen (PBL).

Handläggningsavgift: 8 454 kronor (faktureras separat).

Beslutsmotivering

Åtgärden strider inte mot aktuell detaljplan och dess bestämmelser samt bedöms, i aktuella delar, uppfylla kraven i PBL kap 2, 6 § första stycket 1 och 5, 6 § tredje stycket, 8 och 9 §§ och 8 kap 1-3, 6, 7, 9-13, 17 och 18 §§.

Aktuell fastighet (tomtindelning) överensstämmer med detaljplanen och dess bestämmelser.

Upplysningar

Om arbetena påbörjas innan startbesked beviljats ska en byggsanktionsavgift, på minst ett halvt prisbasbelopp (prisbasbelopp 2016 är 44 300 kronor) tas ut.

Bygglövet upphör att gälla, om åtgärden inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från den dag då beslutet vinner laga kraft (PBL 9 kap 43 §).

För att genomföra åtgärden krävs, enligt PBL 10 kap 9 §, en kontrollansvarig.
Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag till kontrollansvarig:

Kontrollansvarig är certifierad enligt PBL (2010:900) och BSF 2011:14, KA4.

Tekniskt samråd krävs i detta ärende. Kallelse till sammanträde för tekniskt samråd skickas till byggherren och kontrollansvarig i särskild skrivelse. Tidpunkt för samråd överenskomms med byggnadsinspektör.

Innan startbesked kan ges ska följande lämnas in till bygglövsnämnden:

- Kontrollplan (beslutsunderlag)
- Teknisk beskrivning
- Verifikation avseende byggnadens beräknade specifika energianvändning och genomsnittliga värmegenomgångskoefficient.
- Brandskyddsbeskrivning.

Innan byggnadsdelen får tas i bruk måste slutbesked ha meddelats enligt 10 kap 4 § PBL.

/forts § 1122/

Ärende/övervägande

Ansökan avser fasadändring – anordning av fönster och loftgång, materialbyte för trapphus – från glas till tegel, samt ny placering av hiss, vilket möjliggör ur tillgänglighetssynpunkt för fler hyresgäster.

Fastigheten är belägen inom detaljplanelagt område, betecknat med BHS (bostads- och handelsändamål). Enligt detaljplanens bestämmelser, ”med punkt- och ringprickning betecknad mark får underbyggas och användas på sätt som för varje särskilt fall prövas lämpligt”.

För det aktuella området gäller en stadsplan, som hade fastställts den 15 november 1978. Planen saknar bestämmelser om byggnads minsta avstånd till granntomt, gäller enligt tredje stycket i samma stadgande att 39 § i den numera upphävda byggnadsstadgan (1959:612), BS, skall tillämpas som bestämmelse i planen, enligt 17 kap. 4 § första stycket PBL.

Enligt 39 § andra stycket BS får byggnad inte läggas på mindre avstånd från gränsen mot granntomt än 4,5 m. Om det är påkallat av särskilda skäl samt kan ske utan men för granne eller fara för sundhet, brandsäkerhet eller trafiksäkerhet och utan att ett lämpligt bebyggande av området försvåras, får byggnadsnämnden enligt paragrafens tredje stycke medge undantag från nämnda bestämmelse.

I enlighet med ovanstående, strider inte den sökta ändringen mot aktuell detaljplan och dess bestämmelser, samt är förenlig med detaljplanens syfte och tillgodoser ett angeläget gemensamt behov, därför kan bygglov beviljas med stöd av 9 kap 30 § plan- och bygglagen (PBL).

§ 1123

Laxekan 1, uppförande av mur. Dnr 2016-S0303

Bygglovsnämndens beslut

Bygglovsnämnden anser att högsta höjd för murar i området ska vara 75 cm.

Bygglov beviljas enligt delegation efter att sökanden kommit in med ändrade ritningar som visar högsta höjd på mur 75 cm.

§ 1124

Blixtorp 1:4, nybyggnad av enbostadshus samt rivning. Dnr 2016-S0158

Bygglövsnämndens beslut

Bygglövslov kan beviljas med stöd av 2 kap och 9 kap 31 a § i plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Handläggningsavgift: 9119 kronor (faktureras separat).

Beslutsmotivering

Bygglövslov ska ges för en åtgärd utanför ett område med detaljplan, om åtgärden inte strider mot områdesbestämmelser, inte förutsätter planläggning enligt 4 kap. 2 eller 3 § och uppfyller de krav som följer av 2 kap. samt 8 kap. 1-3, 6, 7, 9-13, 17 och 18 §§ i de delar som inte har prövats i områdesbestämmelser (PBL 9 kap. 31 §).

Bygglövsnämnden bedömer att byggnadsföretaget uppfyller kraven i 2 kap och 9 kap 31 a § PBL.

Upplysningar

Åtgärden får inte påbörjas förrän bygglövsnämnden lämnat ett startbesked (enligt 10 kap 3 § PBL).

Om arbetena påbörjas innan startbesked beviljats ska en byggsanktionsavgift, på minst ett halvt prisbasbelopp (prisbasbelopp 2016 är 44 300 kronor) tas ut.

Bygglövslovet upphör att gälla, om åtgärden inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från den dag då beslutet vinner laga kraft (PBL 9 kap 43 §).

Byggherren ansvarar för att bygg-, rivnings- och markåtgärder som byggherren utför eller låter utföra, genomförs i enlighet med de krav som gäller för åtgärden enligt PBL eller med beslut som meddelats med stöd av lagen (PBL 10 kap 5 §).

För att genomföra åtgärden krävs, enligt PBL 10 kap 9 §, en kontrollansvarig.
Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag till kontrollansvarig:

Kontrollansvarig är certifierad enligt PBL (2010:900) och BSF 2011:14, KA4.

Tekniskt samråd krävs i detta ärende. Kallelse till sammanträde för tekniskt samråd skickas till byggherren och kontrollansvarig i särskild skrivelse. Tidpunkt för samråd överenskomms med byggnadsinspektör.

/forts § 1124/

Innan startbesked kan ges ska följande lämnas in till bygglövsnämnden:

- Kontrollplan (beslutsunderlag)
- Kontrollplan rivning
- Konstruktionsritningar, stomme och grund.
- VVS-ritningar
- Verifikation avseende byggnadens beräknade specifika energianvändning och genomsnittliga värmegenomgångskoefficient.
- Bevis om att färdigställandeskydd tecknats.

Ärende/bakgrund

Ansökan avser nybyggnad av enbostadshus samt rivning av befintliga byggnader. Fastigheten är belägen utanför detaljplanelagt område samt utanför sammanhållen bebyggelse. Byggherren vill riva boningshuset samt förrådsbyggnaden mot öster. Uthuset med L-form ska dock behållas. Bygglövsenheten besökte fastigheten och det visade sig att den befintliga huvudbyggnaden är i dåligt skick. Den tilltänkta huvudbyggnaden ska vara placerad ca 10 meter från väggkanten.

Ärendet har remitterats till Miljö och hälsoskyddsförvaltningen (MoH).

Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen har gjort bedömning utifrån följande aspekter:

- *möjligheten att lösa vatten och avlopp*
- *risker för radon, miljöfarlig verksamhet*
- *förorenad mark*

Miljö- och hälsoskyddsförvaltningens bedömning är positiv.

Bygglövsenheten har även ställt frågor till MoH vad gäller olägenhet och störning från en befintlig djurhållningsverksamhet. MoHs bedömning utgår från att åtgärden ska ske inom bebyggd tomt där den befintliga huvudbyggnaden idag används som bostadshus. Av denna anledning ska frågan avseende olägenhet och störning från djurhållningsverksamhet inte prövas.

Eftersom nybyggnaden ska göras inom område som är markerat som fornminnesområde i kommunens kartsystem har bygglövsenheten remitterat ärendet till länsstyrelsen. Enligt remissvaret berör åtgärden inte direkt någon känd forn lämning och det finns därför inget att erinra mot förslaget ur kulturmiljösynpunkt.

Kända sakägare har underrättats och har inte invänt mot förslaget.

§ 1125

Kabyssen 4, bygglov i efterhand för komplementbyggnad. Dnr 2016-S0124

Bygglövsnämndens beslut

Bygglov med liten avvikelse beviljas med stöd av 9 kap 30 – 31 b, c, d §§, plan- och bygglagen (PBL).

**Startbesked för att påbörja åtgärden godkänns med stöd av 10 kap 23 § PBL.
Tekniskt samråd och kontrollansvarig krävs inte i detta ärende.**

Med detta startbesked beslutar bygglövsnämnden att

Kontrollplan diarieförd 2016-04-20 fastställs.

Handläggningsavgift: 4 178 kronor (faktureras separat).

Beslutsmotivering

Åtgärden strider mot aktuell detaljplan och dess bestämmelser samt bedöms, i aktuella delar, uppfylla kraven i 2, 6 § första stycket 1 och 5, 6 § tredje stycket, 8 och 9 §§ och 8 kap 1-3, 6, 7, 9-13, 17 och 18 §§ PBL.

Avvikelsen är liten och förenlig med planens syfte, varför bygglov beviljas med stöd av 9 kap. 31 b § PBL.

Aktuell fastighet (tomtindelning) överensstämmer med detaljplanen och dess bestämmelser.

Förslaget innebär att den totala byggnadsarean på fastigheten överskrider med 11,4 kvadratmeter (11,4 procent) samt att del av byggnaden placeras på prickmark. Ytavvikelsen är att betrakta som en liten avvikelse förenlig med planens syfte.

Ansökan har remitterats till berörda sakägare som inte har invänt mot förslaget.

Upplysningar

Bygglovets upphör att gälla, om åtgärden inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från den dag då beslutet vinner laga kraft (PBL 9 kap 43 §).

Sakägare enligt Plan och bygglagen (PBL 2010:900) 9 kap 25 § har hörts utan att synpunkter inkommit.

Följande handlingar ska lämnas in till bygglövsnämnden som underlag för slutbesked:

- Lägeskontroll

/forts § 1125/

Ärende/övervägande

Kabyssen 4 är beläget inom ett område som regleras i detaljplan lagakraftvunnen 2010-10-12 (318) och som medger en byggrätt om 100 kvadratmeter.

På fastigheten har under 2015 uppförts en komplementbyggnad om 7,4 kvadratmeter. Byggnaden är placerad mindre än 4,5 meter från tomtgräns mot allmän plats (Sommarvägen) och kräver därför bygglov (MÖD 2013-06-07). Byggnaden är till huvuddelen placerad på prickmark, som enligt detaljplanen inte får bebyggas.

Byggnaden har uppförts utan bygglov. Stadsbyggnadskontoret har i skrivelse 2015-12-03 informerat fastighetsägaren att byggnaden kräver bygglov, alternativt måste tas bort. Ansökan om bygglov inkom 2016-02-19.

§ 1126

Hummern 4, uppförande av mur. Dnr 2016-S0220

Ärendet utgår

§ 1127

Trossen 4, tillbyggnad av bostadshus med uterum. Dnr 2016-S0225.

Bygglövsnämndens beslut

Bygglov med liten avvikelse beviljas med stöd av 9 kap 31 b § plan- och bygglagen (PBL).

Kontrollansvarig och tekniskt samråd krävs inte i detta ärende.

Handläggningsavgift: 2 659 kronor (faktureras separat).

Beslutsmotivering

Avvikelsen från detaljplanen är förenlig med planens syfte och bedöms utgöra en sådan liten avvikelse från detaljplanen som avses i PBL 9 kap 30-32 §§.

Åtgärden bedöms uppfylla kraven i PBL 2 kap 6, 9 §§ och 8 kap 1-3, 9 – 18 §§.

Upplysningar

Bygglovets upphör att gälla, om åtgärden inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från den dag då beslutet vinner laga kraft (PBL 9 kap 43 §).

Åtgärden får inte påbörjas förrän bygglövsnämnden lämnat ett startbesked (enligt 10 kap 3 § PBL).

Om arbetena påbörjas innan startbesked beviljats ska en byggsanktionsavgift, på minst ett halvt prisbasbelopp (prisbasbelopp 2015 är 44 500 kronor) tas ut.

Innan startbesked kan ges ska följande lämnas in till bygglövsnämnden:

- Kontrollplan (beslutsunderlag)

Innan bygnadsdelen får tas i bruk måste slutbesked ha meddelats enligt 10 kap 4 § PBL.

Följande handlingar ska lämnas in till bygglövsnämnden som underlag för slutbesked:

- Verifierad kontrollplan

Ärende/bakgrund

Ansökan avser tillbyggnad av befintligt enbostadshus med ett uterum.

För fastigheten gäller detaljplan lagakraftvunnen 1965-10-08. Förslaget redovisar placering helt på prickmark, mark som inte får bebyggas.

Kända sakägare har underrättats och har inte invänt mot förslaget.

Bygglovenheten har i tjänsteskrivelse 2016-04-12 avstyrkt bifall till ansökan.



FALKENBERG
Bygglövsnämnden

Protokoll
Sammanträdesdatum
2016-04-21
Sammanträdestid
11:00-11:05

Närvarande

Bo Gustafsson (M), ordförande
Yvonne Nilsson (S), vice ordförande
Agneta Åkerberg (C)
Ingvar Henriksson (S)
Ingmar Bengtsson (C)

Ersättare

Jessica Camilleri (S)
Ingvar Andersson (C)

Tjänstemän

Ann-Sofie Bengtsson, bygglovssamordnare/sekreterare
Lars Larsson, bygglovchef

Paragrafer

§ 1128

Justering

Ordföranden samt Ingvar Henriksson (S)

Underskrifter

Sekreterare
Ann-Sofie Bengtsson

Ordförande
Bo Gustafsson (M)

Justerare
Ingvar Henriksson (S)

Protokollet justerat 2016-04-21 och anslaget 2016-04-21

Underskrift
Ann-Sofie Bengtsson

§ 1128

Stafsinge 6:9, uppförande av 7 uthyrningsstugor, tidsbegränsat bygglov i 5 år. Dnr 2016-S0191

Bygglövsnämndens beslut

Tidsbegränsat bygglov beviljas till och med 2021-04-21

Tekniskt samråd och kontrollansvarig krävs inte i detta ärende.

Handläggningsavgift bygglov: 4 495 kronor (faktureras separat).

Denna paragraf förklaras omedelbart justerad.

Beslutsmotivering

Tidsbegränsat bygglov kan beviljas enligt 9 kap 33 § Plan- och Bygglagen (PBL).

Åtgärden bedöms uppfylla kraven i 2 kap 6, 8 och 9 §§ och 8 kap 1-3, och 9, 11 §§ och bedöms inte medföra sådan betydande olägenhet för grannar som avses i PBL 2 kap 9 §.

Berörda sakägare har inte hörts men erinringar har inkommit ändå.

Upplysningar

Bygglovet upphör att gälla, om åtgärden inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från den dag då beslutet vinner laga kraft (PBL 9 kap 43 §).

Ärende/övervägande

Ansökan avser förlängning av tidigare beviljat tidsbegränsat bygglov (2011-05-04 § 5001).

Detta upphör 2016-05-03.

Synpunkter har inkommit från boende på fastigheten Stafsinge xx avseende att nuvarande placering inte stämmer med givet bygglov. Vid kontroll med flygfoto visar det sig att placeringen stämmer överens med bygglov beviljat 2011-05-04

Synpunkter har även inkommit från ägarna till fastigheten Stafsinge xx avseende att byggnaderna används som permanentboende mot att bygglovet avser en kortsiktig lösning.

§ 1129

**Stafsinge 6:10, uppförande av moduler för anläggningsboende,
tidsbegränsat bygglov. Dnr 2016-S0185**

Bygglovsnämndens beslut

Ärendet bordläggs för kommunikering med sökanden.

§ 1130

Askhult 2:6, uppförande av stugby och anordnande av parkering, tidsbegränsat bygglov i 10 år. Dnr 2014-S0660

Bygglövsnämndens beslut

Tidsbegränsat bygglov beviljas med stöd av 9 kap 33 § plan- och bygglagen (PBL) till och med 2025-04-23.

Handläggningsavgift: 37 195 kronor (faktureras separat).

Beslutsmotivering

Åtgärden strider mot aktuell detaljplan och dess bestämmelser samt bedöms, i aktuella delar, uppfylla kraven i PBL kap 2, 6 § första stycket 1 och 5, 6 § tredje stycket, 8 och 9 §§ och 8 kap 1-3, 6, 7, 9-13, 17 och 18 §§.

Enligt 9 kap. 33 § i PBL, för en åtgärd som uppfyller något eller några men inte alla förutsättningar enligt 30–32 §§ får ett tidsbegränsat bygglov ges, om sökanden begär det och åtgärden avses att pågå under en begränsad tid.

Ett tidsbegränsat bygglov får ges för högst tio år. Tiden kan på sökandens begäran förlängas med högst fem år i taget. Den sammanlagda tiden får överstiga femton år endast om lovet ska användas för ett ändamål som avses i 9 §.

Åtgärden avviker mot gällande detaljplan genom att byggnad uppför på mark som inte får bebyggas. Avvikelsen bedöms inte medföra sådan betydande olägenhet för grannar som avses i PBL 2 kap 9 §. Åtgärden bedöms vara lämplig på platsen med hänsyn till verksamheten och syftet med detaljplanen. Byggnaderna som uppförs är av enkel karaktär och är lätta att demontera.

Reservation

Ledamoten Yvonne Nilsson (S) reserverar sig muntligt mot beslutet.

Upplysningar

Åtgärden får inte påbörjas förrän bygglövsnämnden lämnat ett startbesked (enligt 10 kap 3 § PBL).

För att genomföra åtgärden krävs, enligt PBL 10 kap 9 §, en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag till kontrollansvarig:

Kontrollansvarig är certifierad enligt PBL (2010:900) och BSF 2011:14, KA4.

Tekniskt samråd krävs i detta ärende. Kontrollansvarig och byggherren ska enas om lämpligt datum för tekniskt samråd och kontakta bygglövsavdelningen i god tid innan för tidsbokning.

/forts § 1130/

Om arbetena påbörjas innan startbesked beviljats ska en byggsanktionsavgift, på minst ett halvt prisbasbelopp (prisbasbelopp 2016 är 44 300 kronor) tas ut.

Innan startbesked kan ges ska följande lämnas in till bygglövsnämnden:

- Kontrollplan (beslutsunderlag)
- Avvecklingsplan efter att bygglovet gått ut
- Teknisk beskrivning
- Brandskyddsbeskrivning.

Ärende/övervägande

Ansökan avser tidsbegränsat lov för tillfällig åtgärd för nybyggnad av stugby samt anordnande av parkeringsplatser.

Fastigheten är belägen inom detaljplanelagt område, detaljplan lagakraftvunnen 2012-01-26.

Gatu- och trafikenhet har beretts tillfälle att yttra sig över den planerade åtgärden och har ingen erinran ur trafiksynpunkt.

Sakägare har beretts tillfälle att yttra sig över den planerade åtgärden och synpunkter har inkommit från ägarna till följande fastigheter:

Morup xx

Synpunkter: Åtgärden strider mot detaljplanen och det är av tillfällig art.

Bemötande: Bygglovet är tidsbegränsat just för att det strider mot detaljplanen och dess bestämmelser, men det bedöms vara en lämplig åtgärd.

Morup xx

Synpunkter: Strider mot detaljplanen, byggnad på prickmark. Klara dagvatten och avlopp ytterligare belastning. Vad händer efter bygglovet gått ut?

Bemötande: Bygglovet är tidsbegränsat just för att det strider mot detaljplanen och dess bestämmelser, men det bedöms vara en lämplig åtgärd. Fastigheten ligger inom ett kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp, det är kommunens uppgift att lösa den frågan inom verksamhets område.

Byggherren skall inför startbesked lämna en avetableringsplan för fastigheten som avser både byggnader och markåtgärder.

Morup xx

Synpunkter: Den planerade åtgärden är olämplig ur bl.a. trafiksynpunkt, samt placering av stugorna i närhet av tung trafik, verksamhet är olämplig p.g.a. ”buller/ljud och framförallt säkerhet”, enligt insänd skrivelse från ägarna till fastigheten.

Bemötande: Enligt plan- och bygglagen är det fastighetsägarens skyldighet att anordna parkering för sin fastighet. Gatu- och trafikenhet hade beretts tillfälle att yttra sig över den planerade åtgärden och har ingen erinran ur trafiksynpunkt.

/forts § 1130/

För den aktuella fastigheten gäller detaljplan M 113, lagakraftvunnen 2012-01-26, och enligt dess bestämmelser är fastighetens ändamål – bostäder. I planbeskrivningen gällande buller anges följande: ”En ökad trafikmängd på gatorna och närheten till Morups åkeri AB kan medföra buller för de boende. Bostäderna väster om infartsvägen hamnar så pass långt från vägen att buller värdena klaras”. Ansökan avser tidsbegränsat lov för tillfällig åtgärd för nybyggnad av stugby hotell ändamål, vilket avser alla de rum i ett hotell som används för sömn och vila. Inomhusnivåer bedöms enligt Socialstyrelsens allmänna råd (SOSFS 2005:6).

Morup xx

Synpunkter: Olämpligt att bygga på ”prickmark”, samt i närheten av lastbilsåkeri med mycket tung trafik.

Bemötande: För att ett tidsbegränsat bygglov ska kunna ges för en åtgärd gäller att någon eller några, men inte alla, av de generella förutsättningarna för bygglov i plan- och bygglagen ska vara uppfyllda (bland annat strida mot gällande detaljplan och dess bestämmelser), den sökande har begärt ett tidsbegränsat bygglov, och åtgärden är avsedd att pågå under en begränsad tid (vilket framgår tydligt i den inlämnade ansökan).

Det enda tillfället då byggnadsnämnden är skyldig att ge ett tidsbegränsat bygglov är om åtgärden stämmer överens med en detaljplanebestämmelse om tillfällig användning av byggnad eller mark, enligt Boverket. Den aktuella detaljplanen saknar den bestämmelsen. Däremot för en åtgärd som uppfyller någon eller några men inte alla förutsättningar enligt 30-32 a §§ får ett tidsbegränsat bygglov ges, om sökanden begär det och åtgärden avses att pågå under en begränsad tid.

Den planerade åtgärden uppfyller inte alla förutsättningar för permanent lov, samt ska pågå under begränsad tid, enligt inlämnade ansökningshandlingar och på sökandens begäran. Stugorna ska uppföras i färdiga moduler, vilka är lätt att avveckla och återställa marken efter lovetts giltighets tid ha gått ut. Avveklingsplan gällande markens återställande ska redovisas under tekniskt samråd innan startbesked.

Ett grundläggande krav är dock att en byggnad ska placeras så att den eller dess användning inte inverkar menligt på trafiksäkerheten eller på annat sätt medför fara eller betydande olägenheter för omgivningen, enligt Boverket. Detta krav bedöms vara uppfyllt i enlighet med Gatu- och trafikenhetens yttrande, samt med detaljplanens bestämmelse, beträffande buller: ” En ökad trafikmängd på gatorna och närheten till Morups åkeri AB kan medföra buller för de boende. Bostäderna väster om infartsvägen hamnar så pass långt från vägen att bullervärdena klaras”.

§ 1131

Information

Information om lagakraftvunnen detaljplan för Skrea 2:39 m fl.

Bygglövhandläggare Annika Wahlström redogör för ärende rörande nybyggnad av fritidshus på fastigheten Galtås 1:85. Ärendet kommer upp på nämndens möte i maj om synpunkter från grannarna kommer in.

Bygglövchef Lars Larsson redogör för en ansökan om nybyggnad av komplementbyggnad i anslutning till arenan. Placering är på prickad mark men bygglov kan beviljas enligt delegation.

Uppställning av en försäljningsvagn i Ullared helt placerad på prickmark. Nämnden är negativa till förslaget.

Rörande uppställning av villavagnar i Vessigebro meddelas att tillsyn kommer att ske tillsammans med räddningstjänsten.

Byggnadsinspektör Per Fält tar upp frågan om skyltar och skyltars storlek. Nämnden anser att man även i fortsättningen ska vara återhållsam med stora skyltar.

Ledamoten Ingvar Andersson (C) tar upp skyltar utmed motorvägen. Dessa är ofta placerade utanför detaljplanelagt område och då är det Trafikverket som har tillsynen.