



FALKENBERG
Bygglövsnämnden

Protokoll
Sammanträdesdatum
2016-01-28
Sammanträdestid
08:30 – 12:00

Närvarande

Ledamöter

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

Ersättare

Ingvar Andersson (C)

Tjänstemän

Ann-Sofie Bengtsson, bygglovssamordnare/sekreterare
Lars Larsson, bygglovchef
Per Fält, byggnadsinspektör §§ 1011-1016, 1033-1036
Johan Vibe, handläggare bostadsanpassning §§ 1018-1020
Irina Engström, bygglovarkitekt §§ 1025-1031
Annika Wahlström, bygglovhandläggare § 1032
Dennis Axelsson, antikvarie § 1043

Paragrafer

§§ 1000 – 1043

Justering

Ordföranden samt Ingmar Bengtsson (C)

Underskrifter

Sekreterare
Ann-Sofie Bengtsson

Ordförande
Bo Gustafsson (M)

Justerare
Ingmar Bengtsson (C)

Protokollet justerat 2016-02-04 och anslaget 2016-02-04

Underskrift
Ann-Sofie Bengtsson

§ 1000

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

Östra Gärdet 1:47, nybyggnad enbostadshus, rivning av befintligt., 2015-11-23, § 8079

Ullared 2:212, markarbete för tillbyggnad av lager, upplag av massor, 2015-11-25, § 3089

Heberg 31:1, Heberg 9:13, uppförande transformatorstation, 2015-11-25, § 3090

Hägern 24, tillbyggnad kontor, 2015-11-27, § 9084

Långaveka 3:50, fasadändring: tillbyggnad av takkupa, vägg vid carport och installation av eldstad, 2015-11-30, § 10165

Morups-Hule 1:84, tillbyggnad fritidshus samt uppsättning av fönster på befintlig byggnad, 2015-12-01, § 7067

Boberg 4:43, rivning av mindre del av fritidshus samt tillbyggnad., 2015-12-02, § 10164

Trasten 15, fasadändring: byte från fasadputs till liggande träpanel, 2015-12-02, § 10166

Tröinge 3:128, tillbyggnad enbostadshus, 2015-12-02, § 10167

Boberg 8:27 stuga 15, tillbyggnad fritidshus, 2015-12-02, § 3091

Eftra 4:29, nybyggnad fritidshus med installation av eldstad, 2015-12-03, § 7068

Skrea 14:32, nybyggnad enbostadshus, 2015-12-03, § 7069

Skrea 14:31, nybyggnad enbostadshus, 2015-12-03, § 7070

Vinberg 2:112, nybyggnad enbostadshus, 2015-12-04, § 9087

Långaveka 3:40, nybyggnad fritidshus, 2015-12-04, § 7071

Långaveka 3:48, nybyggnad enbostadshus, 2015-12-04, § 7072

Källstorp 1:87, nybyggnad enbostadshus med garage, 2015-12-04, § 9085

Vinberg 2:111, nybyggnad enbostadshus, 2015-12-04, § 9086

Arvodstorp 1:39 del av, uppställning av paviljonger för förskoleverksamhet, marklov, 2015-12-07, § 3092

/forts § 1000/

Fredstiden 2, uppställning av paviljonger, marklov, 2015-12-07, § 3093

Hjortsberg 4:1 Svanen 5, nybyggnad badstuga, 2015-12-07, § 9088

Navet 1, rivning flerbostadshus, 2015-12-08, § 3094

Morup 20:4, ombyggnad dagcentral och uppförande av två skyltar, 2015-12-09, § 9089

Morup 20:4, ombyggnad dagcentral och uppförande av två skyltar, 2015-12-09, § 9089

Vinberg 2:110, nybyggnad enbostadshus med garage, 2015-12-10, § 9090

Skrea 18:45, nybyggnad enbostadshus med förråd/carport, 2015-12-11, § 2100

Skrea 9:90, nybyggnad enbostadshus med garage, installation eldstad, 2015-12-11, § 2101

Borsthult 1:31, nybyggnad enbostadshus, rivning befintligt, 2015-12-11, § 2102

Svärdet 2, ändrad användning, föreningsverksamhet till tillfälligt boende, 2015-12-14, § 10168

Björnen 4, fasadändring: ombyggnad takkupa, 2015-12-14, § 10169

Smeden 10, fasadändring, 2015-12-15, § 10170

Heberg 4:16, ombyggnad stall, 2015-12-15, § 7074

Violen 2, nybyggnad enbostadshus med garage, 2015-12-16, § 3096

Serum 9, ändrad användning, tillfälligt bygglov till och med 2016-06-01, 2015-12-16, § 7075

Agerör 1:128, nybyggnad fritidshus, 2015-12-16, § 9091

Kärreberg 3:31, ändrad användning, från bostäder till stödboende för maximalt 16 personer, 2015-12-17, § 10171

Laxöringen 1 Knoten 161, nybyggnad badstuga, 2015-12-17, § 9092

Eldgaffeln 3, fasadändring: carport förses med garageport, 2015-12-18, § 10172

Olofsbäck 1:38, nybyggnad enbostadshus med komplementbyggnad, 2015-12-22, § 2104

Tröinge 6:4, rivning enbostadshus och komplementbyggnad, 2015-12-22, § 3097

Falkenbergs kommun
Bygglövsnämnden
2016-01-28

/forts § 1000/

Fredsvännen 1, rivning paviljonger, 2015-12-22, § 3098

Tröinge 15:1, rivning enbostadshus, 2015-12-22, § 3099

Snickaren 10, rivning enbostadshus, 2015-12-22, § 3100

Stafsinge-Arvidstorp 2:203, rivning enbostadshus, 2015-12-22, § 3101

Ullared 2:205 del av, nybyggnad brandstation samt uppförande av 51 m hög telemast., 2015-12-22, § 7073

Skrea 9:86, nybyggnad av enbostadshus med komplementbyggnad - garage, 2015-12-23, § 2105

Kronan 19, ombyggnad och fasadändring av butik/kontor, 2015-12-23, § 7077

Trädgården 12, rivningslov, 2015-12-23, § 7078

Agerör 1:127, nybyggnad fritidshus, 2015-12-28, § 10173

Digesgård 3:113, inglasning av uteplats under befintligt skärmtak, 2015-12-28, § 10174

Ullared 2:70, uppförande av tre fasadskyltar, 2015-12-29, § 10176

Lanternan 27, tillbyggnad och ombyggnad fritidshus, 2016-01-05, § 3001

Krogsered 2:9, nybyggnad fritidshus med garage, 2016-01-07, § 9002

Bivråken 1, nybyggnad enbostadshus, 2016-01-11, § 3002

Fjällvråken 1, uppställning 8 st bostadsmoduler - 2016-01-11 till och med 2021-01-11, 2016-01-11, § 3003

Skrea 23:40, tillbyggnad församlingshem, 2016-01-13, § 7002

Långaveka 1:36, tillbyggnad av enbostadshus samt rivning av garage, 2016-01-14, § 10003

Agerör 1:131, nybyggnad fritidshus med garage, 2016-01-14, § 10004

Galeasen 6, nybyggnad enbostadshus och rivning av gammalt hus, 2016-01-14, § 3004

Lanternan 27, tillbyggnad och ombyggnad fritidshus, 2016-01-14, § 3005

Boberg 8:35, ändrad placering befintlig komplementbyggnad, 2016-01-15, § 3006

Falkenbergs kommun
Bygglövsnämnden
2016-01-28

/forts § 1000/

Tröinge 1:43, fasadändring, carport ändras till garage, 2016-01-18, § 3007

Ångbåten 2, tillbyggnad carport, byte taktäckningsmaterial och fasadändring, 2016-01-18, § 3008

Eftra 3:95, tillbyggnad av fritidshus, 2016-01-19, § 2004

Lanternan 27, uppförande av plank, 2016-01-19, § 3009

§ 1001

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

Tekonseljen 1, nybyggnad komplementbyggnad, 2015-11-30, § 4456

Galtås 2:51, tillbyggnad komplementbyggnad och flytt av friggebod, 2015-12-01, § 4460

Risarp 1:49, nybyggnad enbostadshus, 2015-12-01, § 4461

Morups-Ry 1:31, installation pelletspanna, 2015-12-03, § 4463

Morups-Lyngen 2:113, tillbyggnad enbostadshus, inredning lägenhet, 2015-12-03, § 4465

Morups-Lyngen 2:189, tillbyggnad enbostadshus, inredning lägenhet, 2015-12-03, § 4466

Morups-Lyngen 2:190, tillbyggnad enbostadshus, inredning lägenhet, 2015-12-03, § 4467

Morups-Lyngen 2:191, tillbyggnad enbostadshus, inredning lägenhet, 2015-12-03, § 4468

Morups-Lyngen 2:192, tillbyggnad enbostadshus, inredning lägenhet, 2015-12-03, § 4469

Morups-Lyngen 2:193, tillbyggnad enbostadshus, inredning lägenhet, 2015-12-03, § 4470

Fredstiden 2, uppställning av paviljonger, marklov, 2015-12-04, § 4471

Schäfern 2, nybyggnad av förråd, 2015-12-04, § 4472

Boberg 3:70, till- och ombyggnad enbostadshus och installation eldstad, 2015-12-04, § 4473

Ullared 7:8, nybyggnad parkeringsdäck, 2015-12-07, § 4474

Ullared 8:8, 2:2, tillbyggnad butik, 2015-12-07, § 4475

Sotared 2:28, installation eldstad, 2015-12-07, § 4476

Stafsinge 1:9, installation eldstad, 2015-12-07, § 4477

Skrea 23:16, installation eldstad, 2015-12-07, § 4478

Ugglarp 2:68, tillbyggnad enbostadshus, 2015-12-07, § 4479

Skrea 10:3, 10:8, rivning två bostäder och en ekonomibygnad, 2015-12-09, § 4480

Guntorps-Slätthult 1:1, installation eldstad, 2015-12-09, § 4481

/forts § 1001

Tröinge 3:128, tillbyggnad enbostadshus, 2015-12-09, § 4482

Syrhult 1:5, installation eldstad, 2015-12-10, § 4483

Skrea 9:94, nybyggnad av enbostadshus med komplementbyggnad - garage, 2015-12-10, § 4484

Jaktfalken 5, nybyggnad enbostadshus med garage, 2015-12-10, § 4485

Havskräftan 3, installation eldstad, 2015-12-10, § 4486

Tröinge 4:176, installation eldstad, 2015-12-14, § 4487

Företagaren 1, uppförande brandvägg, 2015-12-14, § 4488

Hägern 24, tillbyggnad kontor, 2015-12-14, § 4489

Länsmannen 5, tillbyggnad enbostadshus, 2015-12-15, § 4490

Yered 1:2, installation eldstad, 2015-12-15, § 4491

Tegelbruket 7, nybyggnad anläggning för biltvätt, 2015-12-16, § 4492

Skällentorp 1:119, nybyggnad fritidshus. rivning befintligt., 2015-12-18, § 4494

Vesslunda 3:49, nybyggnad fritidshus med komplementbyggnad, 2015-12-18, § 4495

Wirén 2, nybyggnad flerbostadshus med 39 lägenheter, 2015-12-18, § 4496

Boberg 8:1 Stuga 113, installation eldstad, 2015-12-21, § 4497

Boberg 8:27, installation eldstad, 2015-12-21, § 4498

Obeliskan 6, installation eldstad, 2015-12-21, § 4499

Lejdaren 6, nybyggnad komplementbyggnad, 2015-12-22, § 4502

Svärdet 2, ändrad användning, föreningsverksamhet till tillfälligt boende, 2015-12-28, § 4505

Roman 4, nybyggnad enbostadshus och carport, 2015-12-22, § 4504

Ullarp 2:79, tillbyggnad: inglasning av altan, 2015-12-22, § 4503

Skrea 6:113, nybyggnad enbostadshus, 2015-12-21, § 4500

Juno 7, tillbyggnad enbostadshus, 2015-12-21, § 4501

/forts § 1001/

Skrea 14:14, nybyggnad enbostadshus, 2015-12-28, § 4510

Skrea 14:13, nybyggnad enbostadshus, 2015-12-28, § 4509

Skrea 14:12, nybyggnad enbostadshus, 2015-12-28, § 4508

Skrea 14:31, nybyggnad enbostadshus, 2015-12-28, § 4507

Skrea 14:32, nybyggnad enbostadshus, 2015-12-28, § 4506

Skrea 14:15, nybyggnad enbostadshus, 2015-12-28, § 4511

Boberg 8:27 Stuga 15, tillbyggnad fritidshus, 2015-12-29, § 4512

Torparen 3, nybyggnad av gäststuga samt rivning av befintligt garage, 2015-12-29, § 4513

Risarp 2:4, nybyggnad komplementbyggnad, 2015-12-30, § 4514

Kärreberg 3:153, nybyggnad komplementbyggnad, 2015-12-30, § 4515

Skrea 9:90, nybyggnad enbostadshus med garage, installation eldstad, 2016-01-08, § 4003

Hägern 36-38, fasadändring, tillbyggnad verksamhetslokal, 2015-01-14, § 4012

Östra Gärdet 1:38, nybyggnad gatukök, rivning av befintlig byggnad, 2016-01-15, § 4013

Lanternan 27, tillbyggnad och ombyggnad fritidshus, 2016-01-15, § 4014

Skrea 7:56, till- och ombyggnad av fritidshus och komplementbyggnad, 2016-01-18, § 4018

Klamparen 1, inredning av en ytterligare en bostad, 2016-01-18, § 4019

Skrea 9:92, nybyggnad enbostadshus och garage (mark- och grundarbeten), 2016-01-18, § 4021

Skrea 9:92, nybyggnad enbostadshus och garage, 2016-01-19, § 4022

§ 1002

Anmälan av delegationsbeslut/bostadsanpassning (bidrag och åtgärder)

2014/221	Störsjö 1:6 Nivåjustering av tröskel/trösklar Ramp/kil, Arbetskostnader	2016-01-12	BIFALL
2015/115	Trädet 11 Breddning av dörr Åtgärder på balkong, altan, uteplats	2015-12-18	DELVIS AVSLAG
2015/148	Krogsered 1:7 Avslag för extra ljudisolerad skjutdörr Bifall för breddning av dörröppningar	2015-12-08	DELVIS AVSLAG
2015/149	Krogsered 1:7 Ombyggnad av badrum	2015-12-08	AVSLAG
2015/159	Skålen 21 Installation av hiss/lift	2015-12-02	BIFALL
2015/166	Rönnagård 1:8 Byggande av staket/grind/räcke	2015-12-04	BIFALL
2015/172	Svärmaren 5 Installation av hiss/lift	2015-12-08	BIFALL
2015/177	Ormvråken 2 Rullstolsförråd	2015-12-18	BIFALL
2015/186	Lämmeln 2 Uppsättande av stödhandtag, övriga enkla åtgärder	2015-12-18	BIFALL
2015/187	Olofsbo 1:63 Uppsättning av handledare i trappa	2015-12-02	BIFALL
2015/188	Lönnen 3 Rullstolsförråd	2015-12-18	BIFALL
2015/190	Skogstorp 3:66 Ramp/kil	2015-12-02	BIFALL

Justering

Falkenbergs kommun
Bygglövsnämnden
2016-01-28

/forts § 1002/

2015/192	Passaren 16	2016-01-21	BIFALL
Installation av dusch/torkanordning			
2015/195	Trädgården 16	2015-12-07	BIFALL
Uppsättande av stödhandtag			
2015/198	Toppered 1:121	2015-12-04	BIFALL
Installation av hiss/lift			
2015/202	Tåghult 1:6	2016-01-20	AVSLAG
Tillbyggnad av bostad			
2015/206	Nejlikan 7	2015-12-03	BIFALL
Nivåjustering av tröskel/trösklar			
2015/211	Äspelunda 1:6	2015-12-08	BIFALL
Nivåjustering av tröskel/trösklar			
2015/215	Växthuset 18	2015-12-03	BIFALL
Uppsättande av stödhandtag			
2015/216	Repslagaren 22	2016-01-11	BIFALL
Spisvakt			
2015/221	Skrea 8:13	2015-12-18	BIFALL
Rullstolsförråd			
2015/224	Tullstugan 23	2015-12-03	BIFALL
Uppsättande av stödhandtag			
2015/226	Trädgården 16	2015-12-07	BIFALL
Uppsättande av stödhandtag			
2015/228	Klamparen 1	2015-12-18	BIFALL
Rullstolsförråd			
2015/229	Kärralyckan 7	2016-01-13	BIFALL
Automatiska dörröppnare			

§ 1003

Godkända avslutade förrättningar m m enligt delegation

Avstyckning från Talgsjö 1:6, 2015-12-21

Avstyckning från Bälshult 2:7, 2015-12-22

Fastighetsreglering berörande Buskabygd 1:2 och 1:8, 2016-01-22

§ 1004

Beslut i tillsynsärenden enligt delegation

Fiskmåsen 1, anmälan gällande hög häck och skymmande sikt
Beslut att inte ingripa, 2015-12-18

§ 1005

Antecknades för kännedom följande beslut mm

Länsstyrelsens beslut 2015-12-02 avseende överklagat beslut om avslag på ansökan om anordnande av tillfälliga parkeringsplatser på fastigheten Vitan 4
Länsstyrelsen avslår överklagandet.

Mark- och miljööverdomstolens dom 2015-12-09 avseende överklagat beslut att bevilja bygglov I efterhand för virkesupplag på fastigheten Morups-Ry 1:7.
Mark- och miljööverdomstolen ändrar mark- och miljödomstolens dom och återvisar målet till länsstyrelsen för fortsatt handläggning.

Mark- och miljödomstolens dom 2015-12-16 avseende överklagat beslut om rättelseföreläggande att riva olovligt uppförd komplementbyggnad på fastigheten Spinnaren 3
Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet.

Länsstyrelsens beslut 2015-12-14 avseende överklagat beslut att bevilja bygglov för nybyggnad av fritidshus på fastigheten Lanternan 6.
Länsstyrelsen avskriver ärendet.

Kommunstyrelsens arbetsgivarutskott § 51/15 avseende årlig ändring i arvodesreglementet.

Länsstyrelsens beslut 2015-12-17 avseende överklagat beslut att bevilja bygglov för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten Opalen 32 (nu fråga om inhibition).
Länsstyrelsen avslår yrkandet om inhibition.

Mark- och miljödomstolens dom 2015-12-17 avseende begäran om utdömande av vite för olovligt uppställda villavagnar på fastigheten Olofsbo 2:4
Mark- och miljödomstolen avslår begäran.

Länsstyrelsens beslut 2016-01-14 avseende överklagat beslut om negativt förhandsbesked för ändrad användning av lada till fritidshus på fastigheten Morups-Lyngen 2:123
Länsstyrelsen avslår överklagandet.

Länsstyrelsens beslut 2016-01-20 avseende överklagat beslut om startbesked för installation av rökkanal och eldstad på fastigheten Skogstorp 16:68.
Länsstyrelsen avslår överklagandet.

§ 1006

Verksamhetsberättelse 2015

Bygglövsnämndens beslut

Bygglövsnämnden godkänner och överlämnar till kommunstyrelsen underlag enligt bilaga.

Beslutsunderlag

Bygglövschef Lars Larsson redogör för ärendet.

Verksamhetsberättelse 2015

- **Nämndens verksamhetsområde**

Bygglövsnämndens ansvarsområde är handläggning av samtliga förkommande ärenden kopplade till plan- och bygglagen (PBL) gällande bygglov, mark- och rivningslov och kontrollplaner, ventilationskontroll m.m.

Antalet bygglovansökningar om nybyggnad av enbostadshus ökat kraftigt under 2015.

Bygglov har under året beviljats för 12 flerbostadshus med totalt 222 lägenheter. Antalet förhandsbesked har under året ökat till nästan det dubbla från föregående år. En positiv trend på byggandet i Falkenberg

Sedan den nya lagen om bygglovbefriade åtgärder trädde i kraft den 2 juli 2014 har 107 för år 2014 och 152 för år 2015 sådana ärenden inkommit.

Det har skett en fortsatt ökning av antalet tillsynsärenden avseende olovligt vidtagna åtgärder, skräpiga tomter med mera. Vi räknar med att denna trend tyvärr kommer att fortsätta.

Typ av ärende	Utfall 2012	Utfall 2013	Utfall 2014	Utfall 2015
Nybyggnad enbostadshus	44	38	30	79
Tillbyggnadsärenden	188	207	176	195
Rivningsärenden	57	62	64	69
Förhandsbesked	17	22	19	36
Strandskyddsdispenser	29	37	37	21
Attefallshus/tillbyggnader			107	152
Tillsynsärenden	45	64	71	83

Ärenden som innebär avvikelser från detaljplan beslutas i större utsträckning av nämnden och eftersom lagen numera är strängare formulerad innebär det fler avslag.

En betydande verksamhet är också bostadsanpassningsbidrag, vilken syftar till att funktionshindrade i så stor utsträckning som möjligt skall kunna bo kvar i sitt hem med hög grad av självständighet. Bidrag söks av den enskilde och kommunen handlägger bidragsbedömningen utifrån en behovsprövning med hänsyn till funktionshindret. Som underlag finns ett intyg där en arbetsterapeut eller någon annan sakkunnig intygar att anpassningen är nödvändig. Exempel på åtgärder är automatiska dörröppnare, ramper, hissar, rullstolsförråd samt ombyggnad av kök och badrum.

Antalet inkomna ärenden om bostadsanpassning var 242 stycken och antalet beslut 270. Totalt utbetalades under året 8 958 446 kronor vilket innebär ett överskridande av budget med 4 455 586 kronor.

Differensen beror i första hand på kostnader för beslutade ärenden 2014 där betydande summor har utbetalats 2015. Det har varit en högre andel beslutade ärenden, cirka 21 % fler än förra året. Åtgärder mellan 20-99 000 kr har fortsatt att öka, 2014 har 55 stycken ärenden mot 78 stycken 2015.

Två medarbetare inom bygglov ingår i den grupp för arbetet med tillgänglighetsfrågor som har etablerats inom stadsbyggnadskontoret. Ett tillgängligt samhälle är en viktig förutsättning för ett gott liv och är en allt viktigare del av verksamheten.

Förändringarna i PBL gör att tillgängligheten bedöms i varje bygglov. Den offentliga miljön ska göras mer tillgänglig genom att enkelt avhjälpna hinder åtgärdas. Samverkan och kompetensutveckling inom området tillgänglighet är väsentligt för alla som arbetar med tillgänglighet inom bygglovavdelningen och kommunen.

Nyckeltal	Utfall 2011	Utfall 2012	Utfall 2013	Utfall 2014	Utfall 2015
Bygglov					
Inkomna ärenden	1191	825	890	990	1210
Bygglovsansökningar	975	547	550	572	689
Nybyggnation enbostadshus	99	49	38	30	79
Bostadsanpassning					
Inkomna ärenden	184	187	210	236	242
Beslut	277	192	199	192	270

- **Väsentliga händelser under året.**

Under året har det skett en väsentlig ökning av antalet ärenden och arbetet har framför allt handlat om att om att hålla en god service till sökanden med en rättssäker hantering och korta handläggningstider. Generellt så har Falkenberg mycket korta handläggningstider. Man har även jobbat vidare med E-tjänster och samtliga inkommande handlingar scannas för att underlätta en helt digital hantering. Förberedelser för att allmänheten skall via hemsidan få ett tillgängligt ritningsarkiv har också gjorts.

- E-tjänster för att söka bygglov/anmälan, beställa nybyggnadskarta och anmäla installation av rökkanal och eldstad har lagts ut på hemsidan. Det gör det möjligt att ansöka/anmäla sitt ärende helt digitalt. Att söka med e-legitimation för att kunna få en helt digital hantering av ärenden kommer att införas under 2016.

- **Framtid**

Under 2016 kommer troligtvis lagstiftningen för Bostadsanpassningen att förändras, vilket kommer att kräva lite utbildnings insatser.

Vi kommer att installera en stor uppdatering av vårt diarium och ärendehanterings system, detta kommer att kräva en stor insats på avdelningen.

- Ekonomiskt utfall

Driftsredovisning TOTALT (tkr)	Budget perioden 2015	Utfall perioden 2015	Diff perioden 2015	Budget 2015
Taxeintäkter	-5 180 000	-8 899 368	3 719 368	-5 180 000
Personalkostnader	302 875	276 277	26 598	302 875
Lokalkostnad	13 000	6 140	6 860	13 000
Övriga kostnader	11 561 125	16 905 447	-5 344 322	11 561 125
Nettokostnad	6 697 000	8 288 496	-1 591 496	6 697 000

Driftsredovisning NÄMND (tkr)	Budget perioden 2015	Utfall perioden 2015	Diff perioden 2015	Budget 2015
Personalkostnader	302 875	276 277	26 598	302 875
Övriga kostnader	14 125	35 517	-21 392	14 125
Nettokostnad	317 000	311 794	5 206	317 000

Driftsredovisning BYGGLOV (tkr)	Budget perioden 2015	Utfall perioden 2015	Diff perioden 2015	Budget 2015
Taxeintäkter	-5 180 000	-8 899 368	3 719 368	-5 180 000
Övriga kostnader	7 051 000	7 911 484	-860 484	7 051 000
Nettokostnad	1 871 000	-987 884	2 858 884	1 871 000

Driftsredovisning BAB (tkr)	Budget perioden 2015	Utfall perioden 2015	Diff perioden 2015	Budget 2015
Lokalkostnad	13 000	6 140	6 860	13 000
Övriga kostnader	4 496 000	8 958 446	-4 462 446	4 496 000
Nettokostnad	4 509 000	8 964 586	-4 455 586	4 509 000

§ 1007

Bokslut 2015

Bygglövsnämndens beslut

Bygglövsnämnden godkänner och överlämnar till kommunstyrelsen underlag enligt bilaga med följande kommentarer:

Nämndens lämnar ett stort överskott på bygglövsverksamheten på grund en stor ökning av antal ärenden och även ett antal stora ärenden som har genererat stora taxeintäkter. Totalt lämnar bygglövsverksamheten ett överskott på 2 979 Tkr.

Bostadsanpassningsverksamheten visar ett stort underskott (-4 456 Tkr) jämfört med budget. Underskottet beror på kostnader för beslutade ärenden 2014 där betydande summor har utbetalats 2015.

Det har varit en högre andel beslutade ärenden, cirka 21 % fler än förra året.

Åtgärder mellan 20-99 000 kr har fortsatt att öka.

För hela nämndens verksamhet blir det underskott på 1 471 Tkr

NÄMND:					
Bygglövsnämnden					
Kontoklass	Utfall 2015	Utfall 2014	Förändring mellan åren	Budget 2015	Budget- avvikelse
Intäkter	-8 899	-6 055	2 844	-5 180	3 719
Verksamhetens intäkter	-8 899	-6 055	2 844	-5 180	3 719
Personalkostnader	276	291	14	303	27
Övriga kostnader	16 792	14 010	-2 781	11 574	-5 217
Kapitalkostnader			0		0
Verksamhetens kostnader	17 068	14 301	-2 767	11 877	-5 191
Verksamhetens nettokostnad	8 168	8 246	78	6 697	-1 471
Resultatreglering från 2014	0				0
Verksamhetens nettokostnad inkl. resultatreglering	8 168			6 697	-1 471

Verksamhetsområde	Utfall 2015	Utfall 2014	Förändring mellan åren	Budget 2015	Budget- avvikelse
Nettokostnad (tkr)					
10000 Nämnd	312	316	5	317	5
21520 Bygglövsverksamhet	-1 108	629	1 737	1 871	2 979
51040 BAB (bostadsanpassning)	8 965	7 301	-1 664	4 509	-4 456
			0		0
			0		0
			0		0
			0		0
			0		0
Summa	8 168	8 246	78	6 697	-1 471
Resultatreglering från 2014	0				0
Avvikelse inkl. resultatreglering	8 168			6 697	-1 471

§ 1008

Framställande om över/underskott 2015

Bygglövsnämndens beslut

Ingen resultatreglering ska ske och därmed ska inget av 2015 års resultat föras över till 2016.

§ 1009

Motion angående rabatt på bygglovavgiften vid installation av förnyelsebar energi i samband med nybyggnationer.

Bygglövsnämndens beslut

Då byggnadsnämndens taxa är grundad på förslag från SKL är den svår att anpassa för rabatter.

Kommunallagen (1991:900) 2 kap 2 § säger att ”kommuner och landsting skall behandla sina medlemmar lika, om det inte finns sakliga skäl för något annat”.

Till saken hör även att jordvärme och bergvärme inte kan betraktas som förnyelsebar energi då de huvudsakligen drivs av el. Boverket har högre krav på byggnader som värms med el än de som värms på annat sätt.

En enklare lösning är att ett bidrag kan sökas hos kommunstyrelsen för val av miljövänliga energikällor.

Ärende/övervägande

Stig Agnåker (C) har till kommunfullmäktige lämnat in en motion om rabatt på bygglovavgiften vid installation av förnyelsebar energi i samband med nybyggnationer.

Falkenbergs kommun
Bygglövsnämnden
2016-01-28

Svea Hovrätt
Mark- och miljööverdomstolen
Box 2290
103 17 Stockholm

§ 1010

Olofsbo 2:4, överklagande av mark- och miljödomstolens dom 2015-12-17, mål nr P 4284-15, avseende ansökan om utdömmande av vite på fastigheten Olofsbo 2:4, Falkenbergs kommun.

Bygglövsnämndens beslut

Bygglövsnämnden återkallar sitt överklagande.

Justering



FALKENBERG
Bygglövsnämnden

Protokoll
Sammanträdesdatum
2016-01-28
Sammanträdestid
10:15-10:20

Närvarande

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

Ersättare

Ingvar Andersson (C)

Tjänstemän

Lars Larsson, bygglovchef
Ann-Sofie Bengtsson, bygglovssamordnare/sekreterare
Per Fält, byggnadsinspektör

Paragrafer

§ 1011

Justering

Ordföranden samt Ingmar Bengtsson (C)

Underskrifter

Sekreterare
Ann-Sofie Bengtsson

Ordförande
Bo Gustafsson (M)

Justerare
Ingmar Bengtsson (C)

Protokollet justerat 2016-01-28 och anslaget 2016-01-28

Underskrift
Ann-Sofie Bengtsson

Vänersborgs Tingsrätt
Mark- och Miljödomstolen
Box 1070
462 28 Vänersborg

§ 1011

Stafsinge-Arvidstorp 2:210, mål nr P3109-15 R5, yttrande.

Bygglövsnämndens beslut

Bygglövsnämnden hänvisar till sina beslut 2014-02-20 § 1052 och 2015-08-27 § 1216, och vill därutöver ge följande kommentar med anledning av makarna NN "bestridande", daterat 23 september 2015.

Den 17 april 2008 beviljade bygglövsnämnden lov för ett fristående garage om 24 kvadratmeter på fastigheten Stafsinge-Arvidstorp 2:210. Istället för att följa bygglovet valde byggherren, makarna NN, att uppföra ett garage som sammanbyggdes med en befintlig friggebod till en 38-39 kvadratmeter stor byggnad. Denna beviljades slutbevis i den 19 februari 2009, sedan den kvalitetsansvarige osant intygat att byggnaden uppförts i enlighet med bygglovet.

Bygglövsnämnden beslöt den 20 februari 2014 om rättelseföreläggande mot makarna Hallberg, innebärande att de skulle följa det bygglov de beviljades i april 2008. Föreläggandet kombinerades med ett vitesbelopp om 300 000 kronor.

NN har utan framgång överklagat rättelseföreläggandet, som vunnit laga kraft. Någon rättelse har inte gjorts, varför nämnden begärt att mark- och miljödomstolen skall döma ut vitet.

Den omständigheten att NN under åren 2005-2007 sökt bygglov för garage av annan utformning, liksom att reglerna för friggebodar ändrades 2008, saknar enligt bygglövsnämndens uppfattning betydelse i aktuellt mål.

Denna paragraf förklaras omedelbart justerad.

§ 1012

Stafsinge-Arvidstorp 2:210, olovligt vidtagen åtgärd (tillbyggnad av enbostadshus med uterum). Dnr 2013-S0798

Bygglövsnämndens beslut

Med stöd av 11 kap 20 och 37 §§ plan- och bygglagen, PBL (2010:900), föreläggs NN i egenskap av lagfaren ägare till fastigheten Stafsinge-Arvidstorp 2:210 vid vite om hundrafemtio tusen kronor (150 000:-) att senast den 1 maj 2016 ha rivit olovligt uppfört uterum.

Med stöd av 11 kap 20 och 37 §§ plan- och bygglagen, PBL (2010:900), föreläggs NN i egenskap av lagfaren ägare till fastigheten Stafsinge-Arvidstorp 2:210 vid vite om hundrafemtio tusen kronor (150 000:-) att senast den 1 maj 2016 ha rivit olovligt uppfört uterum.

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

Beslutsmotivering

Enligt 11 kap 5 § PBL ska bygglövsnämnden 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 PBL m m.

Enligt 11 kap 20 § PBL får bygglövsnämnden förelägga ägaren av en fastighet eller byggnadsverk att inom viss tid vidta rättelse.

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

Mark- och miljödomstolen i Vänersborg har i beslut 2015-02-04 (P 3651-14) ansett att uterummet vid tidpunkten för nämndens beslut om rättelseföreläggande (2014-02-20 § 1053) var att betrakta som en bygglövspliktig byggnad. I samma dom beslöt mark- och miljödomstolen att återvisa ärendet till bygglövsnämnden för att denna skulle pröva om uterummet kunde betraktas som en bygglövsfri men anmälningspliktig tillbyggnad enligt 9 kap 4 b § PBL.

Ägarna har efter domen skriftligen uppmanats att göra en anmälan och upplysts om vilka handlingar en sådan skall innehålla. De har först den 18 januari 2016 låtit höra av sig per brev, i vilket de uppger att de inte avser att göra en anmälan beträffande uterummet.

/forts § 1012/

Under rådande förutsättningar saknar bygglövsnämnden möjlighet att göra en prövning av uterummet enligt PBL 9 kap 4 b §, så som mark- och miljödomstolen beslutat. Då heller inget bygglov beviljats för uterummet, anser nämnden att detta måste rivas.

Upplysningar

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

Ärende/övervägande

År 2009 (enligt uppgift från ägarna) lät ägarna bygga ett uterum om cirka 14 kvadratmeter i anslutning till bostadshuset, en åtgärd som kräver bygglov. Enligt ägarna skedde det efter ett möte med ”den dåvarande byggnadsinspektören i Falkenbergs kommun”, som påstås ha uppgett att bygglov inte krävdes för åtgärden.

Bygglövsnämnden beslöt 2014-02-20 § 1053 om rättelseföreläggande avseende uterummet. Beslutet överklagades av ägarna till mark- och miljödomstolen i Vänersborg, som i beslut den 4 februari 2015 återvisade ärendet till bygglövsnämnden, som uppmanades att pröva om uterummet kunde tillåtas som en bygglovsfri tillbyggnad enligt de nya Attefallsreglerna.

Bygglövsnämnden upplyste 2015-09-21 i brev ägarna om vilka handlingar de måste lämna in för att nämnden skall kunna pröva om uterummet kan tillåtas enligt PBL 9 kap 4 b §.

Då ägarna inte inkommit med handlingar och inte heller låtit höra av sig, informerades ägarna genom brev 2015-12-22 om att bygglövsnämnden vid sitt sammanträde den 28 januari 2016 kommer att ta upp frågan om rättelseföreläggande

I skrivelse 2016-01-18 uppger ägarna att de inte avser att inkomma med en anmälan om att få uppföra uterummet som en bygglovsbefriad tillbyggnad enligt PBL 9 kap 4 b §.

Bygglövsnämnden har i brev 2016-01-21 åter upplyst ägarna om att avsaknaden av såväl bygglov som anmälan innebär att uterummet är otillåtet, och att nämnden vid sitt sammanträde den 28 januari kan komma att besluta om rättelseföreläggande (rivning) eventuellt kombinerat med vite.

I skrivelse daterad 2016-01-23 begär NN ”tidsmässig dispens” från kravet på anmälan av uterummet, innebärande att de skall få göra anmälan senast tre månader efter att bygglovet för ett enbostadshus på granntomten vunnit laga kraft.

Någon sådan dispensmöjlighet medges inte i plan- och bygglagen.

§ 1013

Skällentorp 1:151, olovligt uppförd komplementbyggnad, byggsanktionsavgift. Dnr 2015-S1090

Bygglövsnämndens beslut

Med stöd av 11 kap 51 § plan- och bygglagen, PBL (2010:900) och 9 kap 13 § plan- och byggförordningen PBF (2011:338), påförs NN i egenskap av lagfaren ägare till fastigheten Skällentorp 1:151 byggsanktionsavgift om 5 562,50 kronor.

Med stöd av 11 kap 51 § plan- och bygglagen, PBL (2010:900) och 9 kap 13 § plan- och byggförordningen PBF (2011:338), påförs NN i egenskap av lagfaren ägare till fastigheten Skällentorp 1:151 byggsanktionsavgift om 5 562,50 kronor.

Avgiften ska betalas till Falkenbergs kommun inom två månader efter det att beslutet har delgetts den avgiftsskyldige. Faktura kommer att skickas separat.

Beslutsmotivering

Enligt 11 kap 5 § PBL ska bygglövsnämnden 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 PBL m.m. Bygglövsnämnden bedömer att den åtgärd som har vidtagits här är bygglovspliktig.

Enligt 11 kap 51 § PBL ska en byggsanktionsavgift tas ut om någon bryter mot en bestämmelse i 8-10 kap PBL. Avgiftens storlek framgår av 9 kap plan- och byggförordningen (SFS 2011:338). En byggsanktionsavgift ska tas ut även om överträdelsen inte har skett uppsåtligt eller av oaktsamhet.

Plan- och byggförordningen (PBF 2011:338) 9 kap 6 § pkt anger att sanktionsavgiften för att utan startbesked ha påbörjat nybyggnad av en komplementbyggnad eller annan liten byggnad är 0,25 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,005 prisbasbelopp per kvadratmeter av byggnadens sanktionsarea. Med sanktionsarea avses den area som i fråga om lov- eller anmälningspliktig åtgärd motsvarar brutto- eller öppenarean eller en kombination av dessa minskad med 15 kvadratmeter.

Komplementbyggnaden är 14,7 kvadratmeter och sanktionsarean beräknad enligt PBF 1 kap 7 § är 0 kvadratmeter. Sanktionsavgiften kan beräknas enligt följande: $0,25 \times 44\,500 \text{ kr} = 11\,125 \text{ kronor}$.

Bygglövsnämnden anser inte att den förklaring som Ulf Hulthén lämnat i mejl den 27 januari 2015 utgör sådant skäl som enligt 11 kap 53 § motiverar att sanktionsavgift inte ska tas ut.

/forts § 1013/

Upplysningar

Tillvägagångssätt vid eventuellt överklagande (se överklagandeanvisning).

Ärende/övervägande

På fastigheten har under hösten 2015 uppförts en komplementbyggnad om 14,7 kvadratmeter. Byggnaden är högre än 3 meter och kan därför inte räknas som en friggebod. Den uppfyller emellertid kraven på en bygglövsfri Attefallsbyggnad, som kräver startbesked. Startbesked i efterhand har beviljats den 20 november 2015.

Delägaren NN har i mejl den 27 januari inkommit med följande skrivelse, riktad till bygglövsnämnden inför sammanträdet den 28 januari:

"Av en händelse satt jag och Googlade på denna friggebod fick då fram en ritning på nätet (ej från Bauhaus) som beskrev även höjden på friggeboden, då kontaktade jag Falkenbergs kommun via telefon och frågade vad som gällde då denna friggebod har en höjd om 3,30m hade även då läst mig till att en friggebod ej får överskrida 3,0m.

*Tog då direkt kontakt med Falkenbergs kommun via telefon fick då ett besked att man måste det göra en byggnmälan men dessvärre fick jag ej någon information om att detta måste göras innan man påbörjar byggnationen av friggeboden som nu helt plötsligt blev en Attefallsbyggnad(30cm för högt) .
Då jag och min syster vill hävda att denna informationen borde upplysningsvis kommit i det samtal jag hade via telefon med Falkenbergs kommun(upplysningsplikt) om så hade varit fallet hade vi givetvis avvaktat tills vi fått vårt startbesked, men det framkom inte i samtalet.
Som ni alla säkert förstår så skulle vi aldrig köpt något för 39 000 kr som vi måste betala nästan 15 000 kr nu med facit i hand för att få uppföra.
Så vi önskar att nämnden tar beslut utifrån min/vår redogörelse och avskriver sanktionsavgiften med hänvisning till ovan skrivelse."*

§ 1014

Jägmästaren 9, tillbyggnad av enbostadshus med takkupa, byte av takmaterial, sanktionsavgift. Dnr 2015-S1116

Bygglövsnämndens beslut

Med stöd av 11 kap 51 § plan- och bygglagen, PBL (2010:900) och 9 kap 13 § plan- och byggförordningen PBF (2011:338), påförs NN i egenskap av lagfaren ägare till Jägmästaren 9 byggsanktionsavgift om 19 135 kronor.

Avgiften ska betalas till Falkenbergs kommun inom två månader efter det att beslutet har delgetts den avgiftsskyldige. Faktura kommer att skickas separat.

Beslutsmotivering

Enligt 11 kap 5 § PBL ska bygglövsnämnden 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 PBL m.m. Bygglövsnämnden bedömer att de åtgärder som har vidtagits här är bygglovpliktiga. Enligt 11 kap 51 § PBL ska en byggsanktionsavgift tas ut om någon bryter mot en bestämmelse i 8-10 kap PBL. Avgiftens storlek framgår av 9 kap plan- och byggförordningen (SFS 2011:338). En byggsanktionsavgift ska tas ut även om överträdelsen inte har skett uppsåtligen eller av oaktsamhet.

Plan- och byggförordningen (PBF 2011:338) 9 kap 10 § pkt 4 anger att sanktionsavgiften för att utan startbesked ha påbörjat en fasadändring genom uppförande av en takkupa är 0,25 prisbasbelopp. Avgiften avseende takkupan kan beräknas enligt följande: $0,25 \times 44\,500$ kronor = 11 125 kronor

Plan- och byggförordningen (PBF 2011:338) 9 kap 10 § pkt 1 anger att sanktionsavgiften för att utan startbesked ha påbörjat en ändring av en byggnads yttre utseende är 0,125 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,0005 prisbasbelopp per kvadratmeter av den area som ändringen avser. Bytet av takmaterial avser 110 kvadratmeter.

Avgiften avseende byte av takmaterial kan beräknas enligt följande: $0,125 \times 44\,500$ kr + $0,0005 \times 44\,500 \times 110$ kvm = 8 010 kronor.

Den sammanlagda sanktionsavgiften uppgår sålunda till 19 135 kronor.

Upplysningar

Tillvägagångssätt vid eventuellt överklagande (se överklagandeanvisning).

/forts § 1014/

Ärende/övervägande

På fastigheten Jägmästaren 9 har under 2015 uppförts en takkupa i takfallet mot Kattegattsvägen. På huvudbyggnaden har den tidigare takbeläggningen av tegelpannor bytts mot betongpannor.

Ägaren har i brev den 13 januari 2016 informerats om att bygglövsnämnden vid sitt sammanträde den 28 januari avser att behandla frågan om sanktionsavgift.

Ägaren har i skrivelse den 22 januari förklarat sig enligt följande:

”Angående om jag vill yttra mig i ärendet, så önskar jag framföra att, efter jag läst den informationen jag erhållit ifrån dig inser att jag skulle ha ansökt om bygglov för det arbetet som är utfört, dock var det inget arbete/reovering jag hade planerat att utföra utan jag var tvungen härtill då det plötsligt började läcka in kraftigt i huset.”

§ 1015

Ullarp 2:79, bygglovsfri tillbyggnad, olovligt vidtagen åtgärd, sanktionsavgift. Dnr 2013-S0840

Bygglövsnämndens beslut

Med stöd av 11 kap 51 § plan- och bygglagen, PBL (2010:900) och 9 kap 13 § plan- och byggförordningen PBF (2011:338), påförs NN i egenskap av lagfaren ägare till Ullarp 2:79 byggsanktionsavgift om 22 250 kronor.

Avgiften ska betalas till Falkenbergs kommun inom två månader efter det att beslutet har delgetts den avgiftsskyldige. Faktura kommer att skickas separat.

Beslutsmotivering

Enligt 11 kap 5 § PBL ska bygglövsnämnden 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 PBL m.m. Bygglövsnämnden bedömer att den åtgärd som har vidtagits här är anmälningspliktig. Enligt 11 kap 51 § PBL ska en byggsanktionsavgift tas ut om någon bryter mot en bestämmelse i 8-10 kap PBL. Avgiftens storlek framgår av 9 kap plan- och byggförordningen (SFS 2011:338). En byggsanktionsavgift ska tas ut även om överträdelsen inte har skett uppsåtligen eller av oaktsamhet.

Plan- och byggförordningen (PBF 2011:338) 9 kap 7 § pkt 1 anger att sanktionsavgiften för att utan startbesked ha påbörjat en sådan tillbyggnad av ett en- eller tvåbostadshus som kräver lov eller anmälan är 0,5 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,005 prisbasbelopp per kvadratmeter av tillbyggnadens sanktionsarea.

Tillbyggnaden är 15 kvadratmeter och sanktionsarean beräknad enligt PBF 1 kap 7 § är 0 kvadratmeter.

Sanktionsavgiften kan beräknas enligt följande: $0,5 \times 44\,500 \text{ kr} = 22\,250 \text{ kronor}$.

Bygglövsnämnden anser inte att den förklaring Ann-Helen Olsson lämnat i brev den 19 januari 2016 utgör sådant skäl som enligt PBL 11 kap 53 § motiverar att sanktionsavgift inte ska tas ut.

Upplysningar

Tillvägagångssätt vid eventuellt överklagande (se överklagandeanvisning).

/forts § 1015/

Ärende/övervägande

Vid tillsyn i december 2015 noterade stadsbyggnadskontoret att det på fastigheten Ullarp 2:79 påbörjats byggnadsarbeten som kräver bygglov eller anmälan. Ägaren informerades per brev och inkom med en komplett anmälan, varefter startbesked beviljades den 22 december 2015.

Ägaren har i brev den 13 januari informerats om att bygglovsnämnden vid sitt sammanträde den 28 januari kommer att behandla frågan om sanktionsavgift.

Ägaren har i brev den 19 januari framfört synpunkter på sanktionsavgiften:

”Jag har naturligtvis gjort fel som startat upp arbetet utan startbesked. Helt medveten om att jag bör yttersta ansvar för detta. Vi påbörjade arbetet av det gamla taket som var i behov av reparation. Rev altantaket och satte upp ett nytt tak över altanen. Däremot har inte inklädningsrummet påbörjats. Därför ställer jag mig frågande till sanktionsavgiften i förhållande till situationen.”

§ 1016

Långaveka 1:36, åtgärd, olovligt vidtagen åtgärd, sanktionsavgift. Dnr 2013-S0834

Bygglövsnämndens beslut

Med stöd av 11 kap 51 § plan- och bygglagen, PBL (2010:900) och 9 kap 13 § plan- och byggförordningen PBF (2011:338), påförs NN i egenskap av lagfaren Ågare (1/10) till Långaveka 1:36 byggsanktionsavgift om 1 107,50 kronor.

Med stöd av 11 kap 51 § plan- och bygglagen, PBL (2010:900) och 9 kap 13 § plan- och byggförordningen PBF (2011:338), påförs NN i egenskap av lagfaren Ågare (9/10) till Långaveka 1:36 byggsanktionsavgift om 9 967,50 kronor.

Avgiften ska betalas till Falkenbergs kommun inom två månader efter det att beslutet har delgetts den avgiftsskyldige. Faktura kommer att skickas separat.

Beslutsmotivering

Enligt 11 kap 5 § PBL ska bygglövsnämnden 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 PBL m.m. Bygglövsnämnden bedömer att den åtgärd som har vidtagits här är bygglovpliktig. Enligt 11 kap 51 § PBL ska en byggsanktionsavgift tas ut om någon bryter mot en bestämmelse i 8-10 kap PBL. Avgiftens storlek framgår av 9 kap plan- och byggförordningen (SFS 2011:338). En byggsanktionsavgift ska tas ut även om överträdelsen inte har skett uppsåtligen eller av oaktsamhet.

Plan och byggförordningen (PBF 2011:338) 9 kap 10 § pkt 4 anger att sanktionsavgiften för att utan startbesked ha påbörjat en fasadändring avseende ett fönster eller en dörr är 0,125 prisbasbelopp per fönster eller dörr.

Sanktionsavgiften avser en dörr och ett fönster och sanktionsavgiften kan därför beräknas enligt följande: $0,125 \times 44\,300 \text{ kr} \times 2 = 11\,075 \text{ kronor}$.

Upplysningar

Tillvägagångssätt vid eventuellt överklagande (se överklagandeanvisning).

/forts § 1016/

Ärende/övervägande

Vid tillsyn den 16 februari 2015 noterade stadsbyggnadskontoret att det på fastigheten Långaveka 1:36 utförts arbeten som kräver bygglov och startbesked. På fasaden mot Sammels väg hade ett fönster bytts mot en dörr, samt ett fönster ersatts med ett fönster av annan storlek och utformning. Ägarna har uppgett att arbetena utfördes under 2013, varför beräkningen av sanktionsavgiften utgår från prisbasbeloppet för 2013 (44 300 kronor).

Ägarna har i brev den 13 januari informerats om att bygglovsnämnden vid sitt sammanträde den 28 januari kommer att behandla frågan om sanktionsavgift.

§ 1017

Strandbaden 3 m fl, förslag till detaljplan. Dnr KS2010/307

Bygglövsnämndens beslut

I den första parkeringsutredningen (2015-01-21) föreslogs ett parkeringshus vid Kattegattsvägen, vilket skulle tillföra 150 parkeringsplatser. Det totala antalet parkeringsplatser i området bedömdes, inklusive parkeringshuset, kunna bli 435. För att uppfylla den kommunala parkeringsnormen för Falkenbergs strandbad och Klitterbadet skulle det enligt utredaren Norconsult behövas 520 platser. Det saknades alltså 85 parkeringsplatser i förhållande till parkeringsnormen, och då ingick ändå inte några p-platser för besökande till stranden.

I den reviderade parkeringsutredningen (2015-12-11) har Norconsult, efter beslut av KSAU, strukit parkeringshuset och enbart räknat på markparkering. Av dagens 370 platser beräknas 116 försvinna när hotellet byggs ut etc. Genom att effektivisera dagens parkeringsplatser kan man tillskapa 40 platser och ytterligare 90 platser kan anläggas genom nya markparkeringar. Norconsult bedömer att man som mest kan åstadkomma 385 p-platser på mark.

I förhållande till den första parkeringsutredningen innebär det nya förslaget sålunda en minskning med 50 p-platser, från 435 till 385. I förhållande till kommunens parkeringsnorm är underskottet nu 135 platser, mot 85 i den första utredningen. Några p-platser för besökande till stranden ingår inte heller nu.

Bygglövsnämnden anser att parkeringsnormen för Falkenberg skall följas för att inte skapa problem med parkering under högsäsong. Förslaget, som exklusive platser för besökande till stranden, ligger 135 platser under vad normen föreskriver, nonchalerar såväl de trafikproblem som kan bli följden och de olägenheter som kan drabba närboende.

§ 1018

Ärendet skyddat av personuppgiftslagen

§ 1019

Ärendet skyddat av personuppgiftslagen

§ 1020

Ärendet skyddat av personuppgiftslagen

§ 1021

Mahult 1:2, strandskyddsdispens för uppförande av bygglovsbefriad nätstation. Dnr 2015-S1204

Bygglövsnämndens beslut

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

Handläggningsavgift: 4 450 kronor (faktureras separat).

Beslutsmotivering

Särskilt skäl för dispens föreligger enligt MB 7:18c 5. då mark för föreslagen nätstationen behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området. Allmänhetens tillgänglighet till strandområdet minskar inte och livsvillkoren för växt- och djurlivet försämras inte.

Som tomtplats får tas i anspråk den yta som byggnaden upptar, ca 2,5 m² och ett område om cirka 3 meter runt byggnaden.

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

En nätstation ska uppföras på Mahult 1:2. Nätstationen ska placeras på igenväxande öppenmark, mellan väg och nuvarande betesmark. Fastigheten är belägen utanför detaljplanelagt område, Generellt strandskydd om 100 meter gäller kring mindre vattendrag som rinner ut i Ormabäcken. Planenheten anser att särskilda skäl föreligger och att dispens från förbuden inom strandskyddat område ska prövas. Dock menar planenheten att det särskilda skälet att platsen behöver tas i anspråk för ett angeläget allmänt intresse är aktuellt, snarare än att marken behöver tas i anspråk för att anläggningen måste ligga vid vatten.

§ 1022

Ulvanstorp 1:9, strandskyddsdispens för uppförande av bygglovbefriad nätstation. Dnr 2015-S1203

Bygglövsnämndens beslut

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

Handläggningsavgift: 4 450 kronor (faktureras separat).

Beslutsmotivering

Särskilt skäl för dispens föreligger enligt MB 7:18c 5. då mark för föreslagen nätstationen behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området. Allmänhetens tillgänglighet till strandområdet minskar inte och livsvillkoren för växt- och djurlivet försämras inte.

Den faktiska platsen som tas i anspråk ligger inte inom ett delområde av Ulvanstorp med uppenbara friluftslivs värden och påverkar inte heller möjligheten för allmänheten att röra sig i området i övrigt. Påverkan på det rörliga friluftslivet bedöms som liten.

Som tomtplats får tas i anspråk den yta som byggnaden upptar, ca 2,5 m² och ett område om cirka 3 meter runt byggnaden.

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 är belägen utanför detaljplanelagt område, Generellt strandskydd om 100 meter gäller. Den föreslagna åtgärden ligger inom område som är utpekad i kommunens naturvårdsprogram område 94 (Ulvanstorp). Området beskrivs som ett naturskönt och välhävdad odlingslandskap med stora ytor ogödslade naturbetesmarker omväxlande med åkrar och betesvallar. Floran är artrik på naturbetesmarker och i kantzoner med arter som slåttergubbe, svinrot, slåtterfibbla, ängsvädd, prästkrage, knägräs och liten blåklocka. Här finns även goda förutsättningar för ett rikt insektsliv med fjärilar, steklar mm. På flera ställen finns fossil åkermark (röjningsröseområden) som är registrerad som forn lämning. Bedömningen är att områdets värden kräver fortsatt hävd för att bevaras.

/forts § 1022/

Området utpekade i naturvårdsprogrammet är stort(37,5 ha) och innehåller flera utpekade ängs- och betesmarker. Den föreslagna platsen ligger inte inom något område som är särskilt utpekade i några inventeringar. Dock ligger sådan på andra sidan den lilla vägen som nätstationen ska byggas intill. Nätstationen bedöms inte påverka möjligheter till fortsatt hävd inom Ulvanstorp och hotar därmed inte värdena på det sättet. Platsen för nätstationen betas inte heller.

Den påverkan som nätstationen utgör på växt- och djurlivet på den faktiska platsen som tas i anspråk bedöms som liten. Platsen är dels liten, dels har den inte de kvalitéer som övrig hävdad gräsmark har i området och förutsättningarna för hävdgynnade, sällsynta eller rödlistade arter bedöms som mindre bra.

§ 1023

Danhult 1:1, strandskyddsdispens för uppförande av bygglovbefriad nätstation. Dnr 2015-S1205

Bygglövsnämndens beslut

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

Handläggningsavgift: 4 450 kronor (faktureras separat).

Beslutsmotivering

Särskilt skäl för dispens föreligger enligt MB 7:18c 5. då mark för föreslagen nätstationen behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området. Allmänhetens tillgänglighet till strandområdet minskar inte och livsvillkoren för växt- och djurlivet försämras inte.

Som tomtplats får tas i anspråk den yta som byggnaden upptar, ca 2,5 m² och ett område om cirka 3 meter runt byggnaden.

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

En nätstation ska uppföras på Danhult 1:1. Den aktuella platsen ligger inom ledningsgatan och består av röjd mark med sly- och busk uppslag. Fastigheten är belägen utanför detaljplanlagt område.

Anläggningen bedöms inte påverka möjligheten till rörligt friluftsliv annan än på platsen som tas i anspråk. Några särskilda friluftslivsvärden bedöms inte finnas i området. Ledningsgator kan generellt fungera som refug för växt- och djurarter. På den aktuella platsen saknas indikation på sällsynta eller rödlistade arter. Naturvärdena på den aktuella platsen bedöms som små.

§ 1024

Morups-Lynga 2:14, strandskyddsdispens för redan uppförd altan. Dnr 2015-S1162

Bygglövsnämndens beslut

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

Handläggningsavgift: 4 450 kronor (faktureras separat).

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.

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

Ansökan avser dispens från strandskyddsbestämmelser för redan uppförd altan om ca 24 m² innanför redan fastställd tomtplatsavgränsning från beslut från Länsstyrelsen 2015-08-07.

Den föreslagna åtgärden ligger inom riksintresseområde för Hallands kustområde (4 kap) och direkt angränsande till riksintresseområde för naturvård (Träslövsläge - Agerör) och Natura 2000-området (Galtabäck – Lynga strandängar). Den aktuella platsen omfattas även av Ramsar-området Träslövsläge - Morups tånge.

§ 1025

Oktorp 1:1, avstyckning samt nybyggnad av enbostadshus, förhandsbesked. Dnr 2015-S1067

Bygglövsnämndens beslut

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

Handläggningsavgift: 7 380 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 (MBoch 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.

Hänsyn skall tas till befintliga stenmurar som omfattas av biotopskydd, vilket innebär att ingrepp inte får göras utan länsstyrelsens tillstånd.

Miljö- och hälsoskyddsnämndens yttrande 2015- 12-09 skall beaktas.

Planavdelningens yttrande 2015-11-25 skall beaktas.

Samråd tas med Vattenfall Naturgas avseende närhet till naturgasledning.

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 § 1025/

Ärende/övervägande

Ansökan avser förhandsbesked för avstyckning samt nybyggnad av enbostadshus. Fastigheten är belägen utanför detaljplanelagt område, samt inom sammanhållen bebyggelse och inom område kulturmiljö - landsbygd - Slöinge m.fl.:

Fastigheten ligger inom område med delöversiktsplan (DÖP) – Slöinge. Centralt genom området sträcker sig stamledningen för naturgas. I samband med bygglovsprövning för ny bebyggelse måste säkerhetsavstånd till stamledningen beaktas. Samråd tas med Vattenfall Naturgas. Avstånd från den aktuella platsen till naturgasledningen är ca 380 meter. 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.

Planavdelningen har yttrat sig över den planerade åtgärden och konstaterar i remissvar att förslagets placering stämmer överens med intensionerna i delöversiktsplanen (DÖP) för Slöinge, däremot strider den mot översiktsplanens policy, gällande jordbruksmark.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden har yttrats sig över åtgärden och har inget att erinran mot den planerade åtgärden under förutsättning att byggnaderna uppförs radonsäkert samt att enskild avloppsanläggning och vattentäkt anordnas. Berörda sakägare har inte framfört några erinringar mot förslaget.

§ 1026

Skararp 2:8, nybyggnad av enbostadshus, förhandsbesked. Dnr 2015-S1109

Bygglövsnämndens beslut

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

Handläggningsavgift: 7 380 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). 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.

Hänsyn skall tas till befintliga stenmurar som omfattas av biotopskydd, vilket innebär att ingrepp inte får göras utan länsstyrelsens tillstånd.

Hänsyn skall tas till fornlämning (RAÄ 58:1), vilket innebär att ingrepp inte får göras utan länsstyrelsens tillstånd, samt ändrad placering av bebyggelse (ca 90-100 meter från södra fastighetsgränsen) och eventuellt ska arkeologisk utredning göras.

I ädellövskog får avverkning inte ske utan Skogsstyrelsens tillstånd. Tillstånd behövs både vid föryngringsavverkning och vid avverkning för annat ändamål än virkesproduktion. Røjning och gallring som främjar skogens utveckling får dock göras utan tillstånd. Efter avverkning ska ny ädellövskog anläggas inom området.

Skogsstyrelsen får medge undantag från denna regel om det finns särskilda skäl. I ett sådant fall får Skogsstyrelsen ställa som villkor att ny ädellövskog anläggs på ett annat ställe inom brukningsenheten. Ädellövskog är ett bestånd som till minst 70 procent utgörs av lövträd och av ädla lövträd till minst 50 procent och vars areal är minst ett halvt hektar. Med ädla träd avses alm, ask, avenbok, bok, ek, fågelbär, lind och lönn.

Ansökan ska göras av skogsägaren eller dennes ombud.

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 § 1026/

Miljö- och hälsoskyddsnämndens yttrande 2015-12-28 skall beaktas.
Kulturmiljö Hallands yttrande 2015-12-22 skall beaktas.
Länsstyrelsens yttrande 2016-01-25 skall beaktas.

Ärende/övervägande

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus.
Fastigheten är belägen utanför detaljplanelagt område, utanför sammanhållen bebyggelse och utanför område med översiktsplan.

Den aktuella platsen omfattas av område med värdefullt vatten, kultur – Åtradalen, inom område med riksintresse för kulturmiljövård. Platsen ligger ca 100 m från vattenskyddsområdet - Vinådalens yt- och grundvattentäkter. Fornminne finns på den aktuella platsen – ca 140 meter från södra tomtgränsen.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden har beretts tillfälle att yttra sig över den planerade åtgärden och har inget att erinra under förutsättning att tillstånd för enskild avloppsanläggning söks.

Kulturmiljö Halland har yttrat sig över den planerade åtgärden och enligt remissvar bedömer de att marken är olämplig för byggnation på grund av fornlämning på den aktuella platsen (en gravhög monumental (RAÅ 58:1).

Länsstyrelsen i Hallands län har beretts tillfälle att yttra sig över den planerade åtgärden senast den 1 januari 2016 och enligt remissvar, daterat den 25 januari 2016, kan ”länsstyrelsen ej lämna tillstånd till i inlämnad förfrågan föreslagen plats för byggnation. Därtill är det stor risk för att det kring gravhögen finns ett flertal anläggningar dolda under mark, vilka kommer beröras av planerad byggnation”.

Planavdelningen hade beretts tillfälle att yttra sig över den planerade åtgärden senast den 1 januari 2016 och har ingen erinran ur översiktsplanens synpunkt, samt konstaterar att i ädellövskog avverkning inte får ske utan Skogsstyrelsens tillstånd.

Enligt Boverket, är det däremot inte möjligt för kommunen att avslå ett bygglov med hänvisning till att åtgärden skulle strida mot kulturmiljölagen, eftersom plan- och bygglagen och kulturmiljölagen är skilda lagstiftningar. Det går heller inte att införa ett villkor i lovet om att dess giltighet förutsätter tillstånd enligt kulturmiljölagen.

Berörda sakägare har inte framfört några erinringar mot förslaget.

§ 1027

Långås 1:14 och 1:23, ändrad användning av enbostadshus till flerbostadshus, inredning av bostäder i komplementbyggnad samt rivning av del av komplementbyggnad, förhandsbesked. Dnr 2015-S1101

Bygglövsnämndens beslut

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

Handläggningsavgift: 6 490 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). Marken är lämplig för den avsedda åtgärden med avseende på omgivningen, karaktär och möjligheter till väganslutning och 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.

En anmälan måste lämnas in till stadsbyggnadskontoret avseende rivning av del av komplementbyggnad.

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.

Hänsyn skall tas till befintliga stenmurar som omfattas av biotopskydd, vilket innebär att ingrepp inte får göras utan länsstyrelsens tillstånd.

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.

Miljö- och hälsoskyddsnämndens yttrande 2015-12-18 skall beaktas.

Planavdelningens yttrande 2015-12-07 skall beaktas.

Ärende/övervägande

Ansökan avser inredning av befintligt enbostadshus med 5 lägenheter och inredning av befintligt uthus med en lägenhet på fastigheten Långås 1:14 och inredning av befintlig komplementbyggnad med fyra lägenheter på fastigheten Långås 1:23. Eftersom komplementbyggnaden ligger på båda fastigheterna ska viss del tas bort med åstadkommande av lucka på 2 meter vardera från tomtgränsen mellan fastigheterna.

/forts § 1027/

Fastigheten är belägen utanför detaljplanelagt område, samt utanför sammanhållen bebyggelse. De befintliga byggnaderna gränsar till fornminneområdet (ca 12-14 meter). Rekommenderad markanvändning är jordbruksmark, klass 4.

Kulturmiljöenheten i Länsstyrelsen i Hallands län har yttrat sig över den planerade åtgärden och har inget att erinran mot planerad ombyggnation.

Planavdelningen i Falkenbergs kommun har yttrat sig över åtgärden och har ingen erinran, eftersom den sökta åtgärden innebär ”en förändring av befintlig byggnad inom en befintlig gårdsbildning bestående av flera byggnader”.

Miljö- och hälsoskyddsnämnd har i yttrande godkänt den planerade åtgärden under förutsättning att enskild avloppsanläggning anordnas.

Sakägare har beretts tillfälle att yttra sig över den planerade åtgärden och ägarna till fastigheterna Bänared 1:7 och 1:17, Långås 1:26, 1:27 och 1:29 har lämnat följande synpunkter:

- Olämpligt att ändra till flerbostadshus på grund av områdets karaktär i ”den lugna miljön”;
- Svårt att anordna enskild avloppsanläggning för det kommande antalet personer, som kommer att bo där;
- Det saknas ”kommunalt avlopp, gatubelysning och lekplats, som bör finnas i anslutning till flerfamiljshus”;
- Informationsbrist för grannar från sökanden samt ingen redovisning av blivande fasader, parkeringsplatser och tillgänglighet på bifogade ansökningshandlingar;
- Åtgärden kan medföra olägenheter i form av ökad trafik och buller för närboende.

Bygglövsenhetens kommentar:

Fastigheten är belägen utanför detaljplanelagt område, samt utanför sammanhållen bebyggelse.

Området är inte utpekad i översiktsplan (ÖP) för Falkenbergs kommun och därför finns inte några riktlinjer eller rekommendationer gällande ändamål och användningssätt.

Fastigheten ligger utanför område med kommunalt vatten och avlopp, men enskild avloppsanläggning ska anordnas, enligt Miljö- och hälsoskyddsnämndens beslut (Dnr 2015-2318).

Enligt 9 kap. 17 § i PBL, om den som avser att vidta en bygglovspliktig åtgärd begär det, ska byggnadsnämnden ge ett förhandsbesked i fråga om åtgärden kan tillåtas på den avsedda platsen.

Byggnadsnämndens prövning ska avse i första hand frågan om åtgärden kan tillåtas på den avsedda platsen, d.v.s. närmast en prövning av markens lämplighet för avsedda åtgärden. Byggnadsnämnden är skyldig att pröva frågan om förhandsbesked, om det begärs av någon som ska vidta en åtgärd som kräver bygglov. 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. Byggnadernas utformning, mått, tillgänglighet, anordning av parkeringsplatser är frågor, som prövas i bygglovsskede, inte i ärendet om förhandsbesked.

I enlighet med ovanstående, kan positivt förhandsbesked meddelas med tillhörande villkor och upplysningar. Marken är lämplig för den avsedda åtgärden med avseende på omgivningen, karaktär och möjligheter till väganslutning och bedöms inte medföra sådan betydande olägenhet för grannar som avses i PBL 2 kap 9 §.

§ 1028

Skällentorp 1:42, nybyggnad av enbostadshus och garage samt uppförande av stödmur. Dnr 2015-S0441

Bygglövsnämndens beslut

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

Handläggningsavgift: Betald i tidigare beslut (faktureras separat).

Beslutsmotivering

Åtgärden strider mot aktuell detaljplan och dess bestämmelser vad gäller avstånd till tomtgräns 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 och bedöms inte medföra sådan betydande olägenhet för grannar som avses i PBL 2 kap 9 §.

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

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 §).

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

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 §).

Åtgärden kräver tillstånd från fastighetsägaren.

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

För att genomföra åtgärden krävs, enligt PBL 10 kap 9 §, en kontrollansvarig.

Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag till kontrollansvarig:

Namn:

Adress:

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 och kontakta bygglovsavdelningen i god tid för tidsbokning.

Justering

/forts § 1028/

Innan startbesked kan ges ska följande lämnas in till bygglövsnämnden:

- Kontrollplan (beslutsunderlag)
- K- och VVS ritningar.
- Verifikation avseende byggnadens beräknade specifika energianvändning och genomsnittliga värmegenomgångskoefficient
- Redovisning av dagvattenhantering
- Bevis om att färdigställandeskydd tecknats

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

Ärende/bakgrund

Ansökan avser nybyggnad av enbostadshus med en inglasad veranda och garage samt uppförande av stödmur.

Fastigheten är belägen inom detaljplanelagt område, betecknat med Be₁ p a (bostadsändamål). Enligt detaljplanens bestämmelser, är högst en tomt, som får bebyggas med en huvudbyggnad, huvudbyggnaden får innehålla högst två lägenheter. Byggnadsarea för huvudbyggnaden får inte överskrida 150 m², för förråd – 50 m² i BYA, samt för två inglasade verandor om vardera högst 20 m², totalt 240 m² i BYA.

Bygglov krävs inte för inglasad veranda. Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgränsen, förråd ska placeras minst 1 meter från fastighetsgräns eller sammanbyggas i gräns mot angränsade fastighet. Inglasad veranda ska placeras i anslutning till huvudbyggnad och minst 4,5 meter från fastighetsgräns. Byggnadshöjd får inte överskrida 4,5 meter, maximal taklutning är 27°.

Bygglövsnämnden beslutade den 26 juni 2015 att bevilja bygglov för nybyggnad av enbostadshus med komplementbyggnad – garage på fastigheten Skällentorp 1:42 med stöd av 9 kap. 30§ i PBL (2010:900) – beslut § 2046.

Den 12 november 2015 beslutade Länsstyrelsen i Hallands län att upphäva det överklagade beslutet och återförvisade ärendet till nämnden vidare handläggning med följande beslutsmotivering: ”Ansökan avviker från detaljplanen vad gäller murar på mark som inte får bebyggas, byggnadsarea samt byggnadshöjd. Nämnden har bedömt förslaget som plan enligt och har således inte underrättat kända sakägare enligt 9 kap. 25 § PBL”.

Bygglövsenhetens kommentar och bedömning.

Sökanden kompletterade ansökan med revidering av tidigare förslag den 14 december 2015.

Bebyggelse är placerad längre än 4,5 m från tomtgräns, samt mer än 6 meter från allmänna platsmark (Harrisvägen), 6,05 meter enligt bifogad nybyggnadskarta, vilket gör att beräkningen inte utgår från den allmänna platsens medelnivå invid tomten.

Beräkningsgrundande fasad fastlås mot öst och väst, som är de långa fasaderna, samt är belägna parallellt med gatans längdriktning på den aktuella tomten med oregelbundna förhållandena invid byggnaden. Bygglövsnämnden vidhåller sin tidigare bedömning att de båda fasaderna är beräkningsgrundande, eftersom de båda långa fasaderna ligger parallellt mot gatans längdriktning – mellan Harrisvägen och Erik Gyllenvärds väg, och bedöms representera väggens fasadliv åt båda sidor.

/forts § 1028/

Dessutom är byggnaden lång, sammansatt av flera byggnadskroppar och är byggd i vinkel, vilket gör att byggnaden kan betrakta såsom sammansatt av flera delar och göra en särskild bedömning av varje del för sig. Och i detta fall överskrider inte byggnadshöjden 4,5 meter.

Eftersom markförhållandena invid byggnaden är mycket oregelbundna, kan man använda beräkningsmetod, som tar hänsyn till markhöjden i varje punkt kring byggnaden och ger ett direkt mått på byggnadshöjden. Enligt denna beräkningsmetod överskrider inte byggnadshöjden på 4,5 meter heller.

Enligt detaljplanens bestämmelser, får uppföras två inglasade verandor om vardera högst 20 m². Enligt Länsstyrelsens bedömning, definieras veranda som "en mindre tillbyggnad av ljus och luftig karaktär med endast halva väggar och en av lätta stöd buret tak. Överdelen av väggarna är antingen öppen eller glasad" med hänvisning till Arkitekturtermer av Jan Torsten Ahlstrand.

Enligt Rikstermbanken är en veranda är "urskiljbar del av huskropp som har speciell användning eller som är utbyggd i en etapp". Enligt bifogade ritningar är den inglasade verandan har speciell användning (uterum enligt planritning), samt skiljer sig i utformningen från husets fasad. I detaljplanen anges inte någon särskild utformning eller storlek för de inglasade uterum eller verandor, som inte kräver bygglov. I enlighet med detta bedömer Bygglövsnämnden att inte inkludera uterummets byggnadsarea i huvudbyggnadens byggnadsarea.

Byggnaderna är placerade på den lägre delen av tomten (södra delen) för att få bättre anpassning till den starkt kuperade fastigheten.

Stödmur, som är 45 cm hög, placeras på "prickad" mark (mark som inte får bebyggas) för att få bättre anpassning till marken på den kuperade och sluttande tomten.

Enligt Riktlinjer, som antogs av Bygglövsnämnden i Falkenberg den 13 juni 2013,

"är murar som högre än 0,5 meter krävs bygglov. För lägre murar än så, gäller att höjden inte får överstiga en halv meter på någon av murens sidor. En mur får vara högst 0,5 meter bred. Även stödmurar, med en jordfylld sida, kräver bygglov".

Enligt 6 kap. 1 § i PBF (2011:338) krävs bygglov för murar och andra anläggningar. En mur är ingen byggnad, utan byggnadsverk, som ska placeras på mark som inte får bebyggas, och därför anses som avvikelse från detaljplanen.

Förslaget redovisar avvikelse från detaljplanen beträffande:

- Placering av stödmur (45 cm hög) på "prickad" mark (mark som inte får bebyggas).

Sakägare har beretts tillfälle att yttra sig över den planerade åtgärden, ägare till fastigheten Skällentorp 1:40 godkänner inte den planerade byggnationen, enligt tidigare inlämnat överklagande daterat den 15 juli 2015 och sakägarsvar daterat den 21 januari 2016:

"Huset är mycket stort och passar inte i området, där det mest finns sommarstugor, de flesta i ett plan. Garaget har övervåning, vilket gör det till ett ovanligt högt garage.

Det ändrade förslaget avviker inte väsentligt från det tidigare. Därför har jag starka invändningar mot att bygglov ges".

/forts § 1028/

Bygglövsenhetens kommentar:

Syftet med den detaljplanen är att möjliggöra delning av Skällentorp 1:149 samt översyn av gällande detaljplanen. Kravet på minsta tomtstorlek på 1000 m² tas bort, samt prickmarken inom hela detaljplanen setts över. Angivet ändamål är bostäder. Våningsantal varken för huvudbyggnad eller komplementbyggnad anges inte i planen, utan det finns en begränsning i byggnadshöjd på 4,5 meter för huvudbyggnaden.

Med komplementbyggnad avses en byggnad som hör till ett en- eller tvåbostadshus. Exempel på komplementbyggnader är fristående uthus, garage eller växthus. (jfr Tekniska nomenklaturcentralen 95, Plan- och byggtermer 1994). Komplementbyggnaden ska dock ha karaktären av komplement till den befintliga bebyggelsen. Det finns ingen begränsning på hur hög komplementbyggnaden får vara.

Den ska dock ha karaktär av komplement till den befintliga bebyggelsen. Det innebär att den inte får vara så betydande att byggnaden kommer att dominera över det tidigare byggnadsbeståndet på fastigheten. (jfr prop.1985/86:1 sid. 276).

I det här aktuella ärendet komplementbyggnaden är underordnad och hör till bostadshuset.

Fastigheten Skällentorp 1:40 omfattas av område med en annan detaljplan (Å 95, lagakraftvunnen den 2002-10-03) och enligt dess bestämmelser begränsas bl.a. byggnadshöjd för huvudbyggnaden till 3,5 meter, samt byggnadshöjd för komplementbyggnaden till 3,0 meter.

I enlighet med ovanstående, är avvikelserna lita och förenliga med planens syfte, varför bygglov beviljas med stöd av plan- och bygglagen (PBL 2010:900) 9 kap. 31 b.

§ 1029

Dalmasen 5, nybyggnad av butik och uppsättande av skyltar. Dnr 2015-S1061

Bygglövsnämndens beslut

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

Handläggningsavgift: 60 068 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

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 § 1029/

Innan startbesked kan ges ska följande lämnas in till bygglövsnämnden:

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

Innan byggnaden får tas i bruk måste slutbesked ha meddelats enligt 10 kap

Ärende/övervägande

Ansökan avser nybyggnad av affärshus för livsmedelshandel. Den befintliga dammen ska flyttas och den nya dammen har beräknats så att de krav som ställs på omhändertagande av dagvatten inom kvartersmarken uppfylls.

Fastigheten är belägen inom detaljplan lagakraftvunnen 2005-05-30.

VIVAB har yttrat sig över den planerade åtgärden och konstaterar att ett nytt planerat dagvattenmagasin inte är tillräckligt, dammen ska klara en regelvolym som uppgår till minst 273 m³.

Den frågan ska hanteras under tekniskt samråd, innan startbesked. I övrigt har VIVAB inget att erinra.

Stadsarkitekten har yttrat sig och enligt remissvar så finns inget att erinra mot den nya placeringen och utformningen av den nya affärsbyggnaden. Eftersom den befintliga butiken blir kvar, uppfylls redan krav och rekommendationer enligt illustrationskarta och planbeskrivningen tillhörande den aktuella detaljplanen.

Beräkningsgrundande fasad i detta fall är den långa fasaden mot söder (mot Sömmerskevägen) och byggnadshöjden blir 5,2 meter.

Den planerade åtgärden stämmer överens med gällande detaljplanen och därför kan bygglov beviljas med stöd av 9 kap 30 § plan- och bygglagen (PBL).

§ 1030

Eldvakten 4, nybyggnad av 2 flerbostadshus med totalt 28 lägenheter. Dnr 2015-S1104

Bygglövsnämndens beslut

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

Handläggningsavgift: 62 560 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 §§.

Åtgärden är förenlig med detaljplanens syfte och tillgodoser ett angeläget gemensamt behov och ett allmänt intresse, som utgör ett lämpligt komplement till den användning som har bestämts i detaljplanen med stöd av 9 kap. 31 c § PBL samt genomförandetiden för en detaljplan har gått ut. Vid en samlad bedömning av den avvikande sökta åtgärden och de som tidigare har godtagits enligt 30 § första stycket 1 b, 31 b eller 31 c § PBL, kan anses som en liten avvikelse med stöd av 9 kap. 31 d § PBL.

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

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. Kontrollansvarig och byggherren ska enas om lämpligt datum för tekniskt samråd och kontakta bygglovavdelningen i god tid innan för tidsbokning.

/forts § 1030/

Innan startbesked kan ges ska följande lämnas in till bygglövsnämnden:

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

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

Ärende/bakgrund

Ansökan avser nybyggnad av två flerbostadshus med totalt 28 lägenheter.

Fastigheten är belägen inom detaljplan lagakraftvunnen 2005-05-19.

Förslaget redovisar en byggnadshöjd på 11,2 m mot enligt detaljplan tillåtet 10,0 m

Berörda sakägare har inte framfört några erinringar mot förslaget.

Stadsbyggnadskontoret har i tjänsteskrivelse 2016-01-13 tillstyrkt bifall till ansökan.

§ 1031

Riddaren 3, tillbyggnad av enbostadshus med uterum. Dnr 2015-S1121

Bygglövsnämndens beslut

Bygglövsnämnden ger stadsbyggnadskontorets bygglovavdelning i uppdrag att ta fram ett program för tillbyggnader av uterum inom området.

Ärendet återremitteras till stadsbyggnadskontoret i avvaktan på programmet.

§ 1032

Ormen 14, rivning av enbostadshus. Dnr 2015-S1163

Bygglövsnämndens beslut

Rivningslov beviljas.

Startbesked för att påbörja åtgärden godkänns med stöd av 10 kap 23 § plan- och bygglagen.

Kontrollplan diarieförd 2016-01-22 fastställs.

Tekniskt samråd krävs inte i detta ärende.

Handläggningsavgift: 4 760 kronor (faktureras separat).

Beslutsmotivering

Enligt 9 kap 34 § Plan- och bygglagen (PBL) ska rivningslov ges om åtgärden överensstämmer med detaljplanen och byggnaden inte bör bevaras på grund av byggnadens historiska, kultur-, historiska, miljömässiga eller konstnärliga värden.

Upplysningar

Rivningslovet 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 10 kap 9 § PBL, en kontrollansvarig.

Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag till kontrollansvarig:

Namn:

Adress:

Kontrollansvarig är tidigare certifierad kvalitetsansvarig enligt PBL 9 kap 14 § (1987:10) och är uppdaterad enligt PBL (2010:900).

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

- Verifierad kontrollplan rivning
- Redovisning av deponeringen av rivningsmaterialet.

Åtgärden kräver tillstånd från fastighetsägaren.

Ärende/bakgrund

Ansökan avser rivning av enbostadshus.

Fastigheten är belägen inom detaljplan 283 lagakraftvunnen 2002-12-31 och byggnaden är klassad med klass C i bebyggelseinventeringen i Halland. Det finns inget angivet om kulturskydd eller rivningsförbud i detaljplanen.

/forts § 1032/

I rapporten "Stadens yttre årsringar" 2005 (3:2) talar man om att "Byggnaderna och den allékantade Sandgatan skapar tillsammans en kulturhistoriskt värdefull miljö". (Rapporten ingår i Delöversiktsplan (DÖP) för Falkenbergs Centralområde, KF 2007, objekt 600).

Någon allé finns inte längre kvar och de fyra husens karaktär är sedan länge förändrad.

Gatumiljön, som man vill värna i rapporten "Stadens yttre årsringar" 2005, har genomgått stora förändringar sedan den skrevs.

Sandgatan där fastigheten ligger har under de senare åren ändrat karaktär då nya större byggnader ersatt den äldre bebyggelsen.

Fastigheten ligger mellan en trafikerad väg och en större parkeringsplats och är utsatt för buller. Enligt ägaren är huset i så dåligt skick att det inte är ekonomiskt försvarbart att renovera det.

§ 1033

Schäfern 2, tillbyggnad av enbostadshus. Dnr 2015-S1131

Bygglövsnämndens beslut

Ärendet utgår. Ansökan återtagen.

§ 1034

Kärreberg 3:154, nybyggnad av enbostadshus. Dnr 2015-S1211

Bygglövsnämndens beslut

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

Handläggningsavgift: 9 160 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 avseende byggnadshöjd – 4,05 meter mot i detaljplanen tillåtna 3,5 meter – 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.

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 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 §).

Åtgärden kräver tillstånd från fastighetsägaren.

Om den övre våningen skall inredas som bostadsyta, måste en anmälan göras till bygglövsnämnden.

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

För att genomföra åtgärden krävs, enligt PBL 10 kap 9 §, en kontrollansvarig.

Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag till kontrollansvarig:

Namn:

Adress:

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

/forts § 1034/

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

Innan startbesked kan ges ska följande lämnas in till bygglövsnämnden:

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

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

Ärende/bakgrund

Ansökan avser nybyggnad av enbostadshus. För fastigheten gäller detaljplan lagakraftvunnen 1983-05-18 (Ve 21)

Förslaget avviker från gällande detaljplan genom att den högsta tillåtna byggnadshöjden (3,5 m) överskrids med cirka 0,55 meter.

Kända sakägare har underrättats och har inte invänt mot förslaget.

§ 1035

Ullared 3:72, nybyggnad av enbostadshus och garage. Dnr 2015-S1209

Bygglövsnämndens beslut

Återremiss för omarbetning av förslaget, som i sin nuvarande utformning inte anses uppfylla plan- och bygglagens krav enligt 2 kap 6 § om att bebyggelse ska utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden och intresset av en god helhetsverkan.

§ 1036

Stafsinge 4:44, tillbyggnad av garage. Dnr 2015-S0403

Bygglövsnämndens beslut

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

Tekniskt samråd och kontrollansvarig krävs inte i detta ärende.

Handläggningsavgift: 2 707 kronor (faktureras separat).

Beslutsmotivering

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

Bygglövslov ska ges för en åtgärd utanför ett område med detaljplan, om åtgärden inte strider mot sådana områdesbestämmelser som avses i 4 kap. 42 § 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. Förslaget bedöms inte medföra sådan betydande olägenhet för grannar som avses i PBL 2 kap 9 §.

Upplysningar

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 §).

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

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 §).

Åtgärden kräver tillstånd från fastighetsägaren.

/forts § 1036/

Ärende/bakgrund

Fastigheten är belägen utanför detaljplanelagt område och inom sammanhållen bebyggelse.

Ansökan avser tillbyggnad av garage. Det befintliga garaget byggdes till med 38 kvm 2014 och har en byggnadsarea på 94 kvm. Förslaget innebär att garaget förlängs med 6,5 meter till 19,05 meter, och att byggnadsarean ökar till 142,8 kvadratmeter.

I plan- och bygglagen finns ingen definition av komplementbyggnader, men i 9 kap 4 § talas om "fristående uthus, garage och andra små byggnader (komplementbyggnader).

Fastigheten Stafsinge 4:44 är bebyggd med ett enbostadshus om 158 kvadratmeter, beläget cirka 25 meter från garaget. Garaget skulle efter tillbyggnad ha en byggnadsarea motsvarande 90 procent av bostadshuset.

Ägarna till grannfastigheten Stafsinge 15:1 motsätter sig förslaget.

Stafsinge Vägsamfällighet, som är väghållare för den väg invid vilken garaget är beläget, har inga invändningar mot förslaget.

§ 1037

Eldstaden 6, rivning av enbostadshus. Dnr 2015-S1173

Bygglövsnämndens beslut

Rivningslov beviljas.

Startbesked för att påbörja åtgärden godkänns med stöd av 10 kap 23 § plan- och bygglagen. Kontrollplan diarieförd 2015-12-15 fastställs.

Tekniskt samråd krävs inte i detta ärende.

Handläggningsavgift: 4 710 kronor (faktureras separat).

Beslutsmotivering

Enligt 9 kap 34 § Plan- och bygglagen (PBL) ska rivningslov ges om åtgärden överensstämmer med detaljplanen och byggnaden inte bör bevaras på grund av byggnadens historiska, kultur-historiska, miljömässiga eller konstnärliga värden.

Upplysningar

Rivningslovet 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 10 kap 9 § PBL, en kontrollansvarig.

Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag till kontrollansvarig:

Namn:

Adress:

Kontrollansvarig är tidigare certifierad kvalitetsansvarig enligt PBL 9 kap 14 § (1987:10) och är uppdaterad enligt PBL (2010:900).

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

- Verifierad kontrollplan
- Redovisning av deponeringen av rivningsmaterialet/kontrollplan rivning.

Åtgärden kräver tillstånd från fastighetsägaren.

Ärende/bakgrund

Ansökan avser rivning av enbostadshus.

Byggnaden har inget skydd i gällande detaljplan.

§ 1038

Tångköraren 3, tillbyggnad av lagerlokal samt ombyggnad av befintligt enbostadshus till industribyggnad, ändrad användning. Dnr 2015-S0956

Bygglövsnämndens beslut

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

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

Handläggningsavgift: Betald i tidigare beslut (faktureras separat).

Beslutsmotivering

Åtgärden strider mot aktuell stadsplan 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 §§ PB och bedöms inte medföra sådan betydande olägenhet för grannar som avses i PBL 2 kap 9 §.

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

För det aktuella området gäller en stadsplan, som hade fastställts den 20 februari 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.

Avståndet på 2,5 m till gräns begränsar inte ägare till Tångkörarens 8 i användandet av sin tomt då skyddsavstånd kombinerat med brandklassade väggar på Tångköraren 3 gör att full säkerhet kan uppnås.

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

/forts § 1038/

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 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 §).

Åtgärden kräver tillstånd från fastighetsägaren.

För att genomföra åtgärden krävs, enligt PBL 10 kap 9 §, en kontrollansvarig.

Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag till kontrollansvarig:

Namn:

Adress:

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 och kontakta bygglovsavdelningen i god tid för tidsbokning.

Innan startbesked kan ges ska följande lämnas in till bygglövsnämnden:

- Kontrollplan (beslutsunderlag)
- Konstruktionsritningar.
- Verifikation avseende byggnadens beräknade specifika energianvändning och genomsnittliga värmegenomgångskoefficient.
- VA-och ventilationsritningar

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

Ärende/bakgrund

Ansökan avser tillbyggnad av lagerlokal och ombyggnad av befintligt enbostadshus till industribyggnad, ändrad användning.

För fastigheten gäller detaljplan lagakraftvunnen 1978-02-20.

Förslaget redovisar byggnad placerad 2,5 m från tomtgräns mot tillåtna 4,5 m.

Kända sakägare har underrättats och ägaren till fastigheten Tångköraren 8 har invänt mot förslaget och godkänner inte placering närmare tomtgräns än 4,5 m.

Sanktionsavgift för tillbyggnaden är uttagen i tidigare beslut.

§ 1039

Olofsbo S:3, anläggande av minigolfbana under säsongen 1 april – 31 oktober. Dnr 2015-S0795

Bygglövsnämndens beslut

Bygglov beviljas med stöd av 9 kap 9 och 31 b §§ plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Bygglovet gäller varje år under tiden 1 april – 31 oktober utan ny prövning under förutsättning att det sker inom ett år från det att åtgärden senast avslutades.

Tekniskt samråd och kontrollansvarig krävs inte i detta ärende.

Handläggningsavgift: 1 394 kronor (faktureras separat).

Beslutsmotivering

Enligt 9 kap 33 § Plan- och Bygglagen (PBL) får en åtgärd tillåtas som uppfyller något eller några men inte alla förutsättningar enligt PBL 9 kap 30-32 §§ om sökanden begär det och åtgärden avses att pågå under en begränsad tid.

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

Åtgärden betraktas som planenlig då anläggningar som mindre lekplatser, bollplaner kan finnas i parker. En minigolfbana kan jämföras med en sådan liten anläggning.

Åtgärden har sådan säsongskaraktär som avses i 9 kap 9 § PBL och gäller varje år mellan 1 april – 31 oktober från beviljat bygglov.

Området omfattas av ett naturvårdsavtal men detta är inget hinder för att bevilja ett bygglov utan något som ägare och driftansvarig får reglera.

Upplysningar

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 §).

Åtgärden kräver tillstånd från fastighetsägaren.

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

/forts § 1039/

Innan startbesked kan ges ska följande lämnas in till bygglovsnämnden:

- Kontrollplan (beslutsunderlag)

Anläggningen får inte tas i bruk innan slutbesked ha meddelats enligt 10 kap 4 § PBL.

Ärende/Bakgrund

Ansökan avser tidsbegränsat bygglov under säsongen 1 april – 31 oktober för anläggande av minigolfbana.

För fastigheten gäller detaljplan M 48 lagakraftvunnen 1978-04-20

Förslaget är placerat på mark som i detaljplanen är redovisat som parkmark.

Skrivelse har inkommit från närboende med synpunkter avseende att det har tecknats ett naturvårdsavtal med Olofsbo bysamfällighetsförening och länsstyrelsen på fastigheten Olofsbo S:3 som sträcker sig över 10 år. Där förbinder sig fastighetsägaren, det vill säga markägarna att inte vidta några åtgärder inom området som strider mot naturvårdsavtalet till exempel markberedning eller anläggning av belagd väg.

§ 1040

Årstad 9:4, tillbyggnad av flerbostadshus. Dnr 2015-S0811

Bygglövsnämndens beslut

Bygglövs 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: 9 605 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 §§ och bedöms inte medföra sådan betydande olägenhet för grannar som avses i PBL 2 kap 9 §, samt bedöms, i aktuella delar, uppfylla kraven i PBL 8 kap 1-3, 6, 7, 9-13, 17 och 18 §§.

Kupan anses vara en liten avvikelse då den endast upptar 31 % av takfallet på den fasad som är beräkningsgrundande (fasad mot väster)

Upplysningar

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 §).

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.

Innan startbesked kan ges ska följande lämnas in till bygglövsnämnden:

- Kontrollplan (beslutsunderlag)

Innan byggnadsdelen 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 flerbostadshus.

För fastigheten gäller detaljplan lagakraftvunnen 1993-09-21.

Förslaget redovisar att byggnadshöjden avviker på del av byggnad (takkupa) från tillåtna 4,5 meter till 5,0 meter och att tillbyggnaden utgörs av två våningar (vid kupan) medan detaljplanen enbart tillåter en våning.

Synpunkter mot att förslaget redovisar två våningar mot tillåtna en har inkommit från ägarna till fastigheterna Årstad 9:8, Årstad 9:10 och Årstad-Arvidstorp 1:1

Justering

§ 1041

Olofsbäck 1:39, nybyggnad av enbostadshus. Dnr 2015-S1002

Bygglövsnämndens beslut

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

Handläggningsavgift: 16 280 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.

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 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 §).

Åtgärden kräver tillstånd från fastighetsägaren.

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

För att genomföra åtgärden krävs, enligt PBL 10 kap 9 §, en kontrollansvarig.

Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag till kontrollansvarig:

Namn:

Adress:

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

och kontakta bygglovsavdelningen i god tid för tidsbokning.

/forts § 1041/

Innan startbesked kan ges ska följande lämnas in till bygglövsnämnden:

- Kontrollplan (beslutsunderlag)
- Konstruktionsritning
- Verifikation avseende byggnadens beräknade specifika energianvändning och genomsnittliga värmegenomgångskoefficient.
- VA-och ventilationsritningar

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

Ärende/bakgrund

Ansökan avser nybyggnad av enbostadshus.

För fastigheten gäller detaljplan lagakraftvunnen 2008-09-30.

Förslaget redovisar del av byggnad med lägre taklutning 7° mot tillåtet intervall på 27°-45°, huvudbyggnad närmare tomtgräns (2,3 meter) mot tillåtna 4,0 meter samt del av byggnad med byggnadshöjd på 4,2 mot tillåtna 3,5 meter.

Kända sakägare har underrättats och har inte invänt mot förslaget.

§ 1042

Toppered 1:207, ändrad användning från handel till evakueringsboende, bygglov för tidsbegränsad åtgärd i 3 år. Dnr 2016-S0010

Bygglövsnämndens beslut

Tidsbegränsat bygglov beviljas till och med 2019-01-28..

Tekniskt samråd och kontrollansvarig krävs inte i detta ärende.

Handläggningsavgift: 8 242 kronor (faktureras separat).

Beslutsmotivering

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 detaljplan bestämmelse om tillfällig användning av byggnad eller mark.

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 §.

Upplysningar

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 §).

Åtgärden kräver tillstånd från fastighetsägaren.

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:

- Brandskyddsdokumentation

Anläggningen får inte tas i bruk innan slutbesked ha meddelats enligt 10 kap 4 § PBL.

Ärende/Bakgrund

Ansökan avser tidsbegränsat bygglov i 3 år för ändrad användning från handel till evakueringsboende. För fastigheten gäller detaljplan lagakraftvunnen 1994-08-25.

Förslaget redovisar boende där detaljplanen anger handel.

Kända sakägare har underrättats och har inte invänt mot förslaget.

§ 1043

Information

Antikvarie Dennis Axelsson från Kulturmiljö Halland håller ett föredrag om deras verksamhet
Byggnadsinspektör Per Fält informerar nämnden om ärendet på fastigheten Konstnären 4 avseende
bristande underhåll

Ägaren till fastigheten Fyren 12 har kommit in med en förfrågan om att sätta upp ett plank.
Nämnden ställer sig positiv till detta.
