



FALKENBERG
Bygglövsnämnden

Protokoll
Sammanträdesdatum
2016-03-24
Sammanträdestid
08:30 – 11:40

Närvarande

Ledamöter

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

Ersättare

Ingvar Andersson (C)
Jessica Camilleri (S)

Tjänstemän

Ann-Sofie Bengtsson, bygglovssamordnare/sekreterare
Lars Larsson, bygglovchef
Irina Engström, bygglovarkitekt §§ 1076 och 1095
Per Fält, byggnadsinspektör §§ 1077-1080
Kasemsun Rawvilai, bygglovarkitekt § 1084
Annika Wahlström, bygglovhandläggare § 1087-1089

Paragrafer

§§ 1070 – 1095

Justering

Ordföranden samt Yvonne Nilsson (S)

Underskrifter

Sekreterare
Ann-Sofie Bengtsson

Ordförande
Bo Gustafsson (M)

Justerare
Yvonne Nilsson (S)

Protokollet justerat 2016-04-07 och anslaget 2016-04-07

Underskrift
Ann-Sofie Bengtsson

§ 1070

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

Agerör 1:124, nybyggnad fritidshus, 2016-02-11, § 10014

Lastlyckan 4, fasadändring, 2016-02-11, § 10015

Mjölnaren 11, tillbyggnad komplementbyggnad, 2016-02-11, § 9013

Herting 2:1, ändring bullerplank (utbyte av del av), 2016-02-11, § 9015

Hjortsberg 3:44 stuga 86, tillbyggnad skärmtak, 2016-02-11, § 9016

Tröinge 15:1, nybyggnad nätstation, 2016-02-12, § 9017

Bivråken 2, nybyggnad enbostadshus med carport och förråd, 2016-02-15, § 10016

Skrea 9:91, nybyggnad av enbostadshus, 2016-02-15, § 10017

Långaveka 1:28, nybyggnad garage, 2016-02-15, § 10018

Tröinge 6:4, rivning garage, 2016-02-17, § 10019

Degeln 1, ombyggnad storkök och fasadändring, 2016-02-17, § 9018

Morup 8:31, nybyggnad enbostadshus med garage, 2016-02-18, § 10020

Morup 1:53, nybyggnad fritidshus med braskamin och fristående garage, 2016-02-18, § 9019

Olofsbo 3:143, fasadändring: inbyggnad av taktäckt uteplats, ändring av fönsterutförande, 2016-02-19, § 10021

Flundran 8, uppförande solpanel, 2016-02-19, § 10022

Skrea 6:85, nybyggnad enbostadshus med garage, 2016-02-19, § 10023

Skällentorp 3:96, nybyggnad fritidshus med komplementbyggnad och rivning, 2016-02-22, § 10024

Lodjuret 15, ansökan - fasadändring avser dörr, 2016-02-22, § 10025

Olofsbo 3:188, nybyggnad av uterum. fasadändring: fönster på gavelspets mot balkong byts mot dörr., 2016-02-23, § 10027

Falkenbergs kommun
Bygglövsnämnden
2016-03-24

/forts § 1070/

Fyren 16, fasadändring: flytt av dörr, 2016-02-23, § 10028

Mjöshult 1:8, nybyggnad enbostadshus med garage, 2016-02-23, § 2014

Borsthult 1:31, nybyggnad enbostadshus, rivning befintligt, 2016-02-25, § 2015

Laxöringen 1 Knoten 50, nybyggnad badstuga, bortforsling befintlig, 2016-02-26, § 2018

Hjortsberg 3:37 Sjötungan 13, nybyggnad badstuga, bortforsling befintlig, 2016-02-26, § 2019

Olofsbo 5:10 Lassa 432, tillbyggnad fritidshus, 2016-02-26, § 2021

Sparvhöken 3, nybyggnad enbostadshus med garage, 2016-02-29, § 10029

Ullared 3:72, nybyggnad enbostadshus med garage, 2016-03-02, § 10030

§ 1071

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

Risarp 1:48, nybyggnad enbostadshus med carport och uterum, 2016-02-08, § 4048

Skrea 14:16, nybyggnad parhus, 2016-02-09, § 4050

Skrea 14:17, nybyggnad parhus, 2016-02-09, § 4051

Skrea 14:20, nybyggnad parhus, 2016-02-09, § 4054

Skrea 14:24, nybyggnad parhus, 2016-02-09, § 4056

Skrea 14:25, nybyggnad parhus, 2016-02-09, § 4057

Skrea 14:27, nybyggnad parhus, 2016-02-09, § 4059

Skrea 14:18, nybyggnad parhus med komplementbyggnader, 2016-02-09, § 5052

Morups-Hule 1:84, tillbyggnad fritidshus samt uppsättning av fönster på befintlig byggnad, 2016-02-11, § 4067

Agerör 1:126, nybyggnad fritidshus med komplementbyggnad, 2016-02-12, § 4069

Opalen 32, nybyggnad enbostadshus, 2016-02-18, § 4074

Rosendal 1:30, nybyggnad komplementbyggnad, 2016-02-18, § 4075

Däcket 9, tillbyggnad komplementbyggnad, 2016-02-18, § 4076

Skrea 24:11, installation eldstad, 2016-02-18, § 4077

Eftra 4:29, nybyggnad fritidshus med installation av eldstad

fakturerera karta 6452 i startbeskedet, 2016-02-22, § 4078

Digesgård 3:94, tillbyggnad uterum, 2016-02-22, § 4079

Tröinge 6:53, installation eldstad, 2016-02-22, § 4080

Sannagård 1:20, nybyggnad enbostadshus samt rivning befintligt, 2016-02-22, § 4083

/forts § 1071/

Olofsbo 1:76, nybyggnad komplementbyggnad, 2016-02-22, § 4084

Veka 1:59, installation eldstad, 2016-02-23, § 4081

Skrea 6:86, nybyggnad enbostadshus, 2016-02-23, § 4085

Vräk 1:61, installation eldstad, 2016-02-25, § 4089

Skrea 9:93, nybyggnad enbostadshus med carport och förråd, 2016-02-29, § 4090

Kabyssen 2, tillbyggnad enbostadshus, 2016-03-01, § 4091

Kronan 19, ändrad användning från kontor till café, 2016-03-01, § 4092

Herting 1:10, om- och tillbyggnad skola, 2016-03-01, § 4093

Bommen 40, tillbyggnad enbostadshus, 2016-03-02, § 4095

Herting 1:3, nybyggnad idrottshall med förrådsbyggnad, 2016-03-03, § 4097

Olofsbäck 1:39, nybyggnad enbostadshus, 2016-03-03, § 4098

Galtås 1:52, nybyggnad enbostadshus samt rivning, 2016-03-03, § 4099

Nymfen 1, installation eldstad, 2016-03-03, § 4100

Eftra 2:67, installation eldstad, 2016-03-03, § 4101

Väby 5:15, installation eldstad, 2016-03-03, § 4102

Veka 1:13, anmälan om inredning av övervåning, 2016-03-03, § 4103

Boberg 8:35, nybyggnad av komplementbyggnad, 2016-03-04, § 4104

Kärralyckan 5, installation hiss, 2016-03-09, § 4108

Strömma 1:1, installation hiss, 2016-03-10, § 4115

Långaveka 3:34, inredning av övervåning, 2016-03-10, § 4116

Bryggan 2, nybyggnad komplementbyggnad, 2016-03-11, § 4118

§ 1072

Anmälan av delegationsbeslut/bostadsanpassning (bidrag och åtgärder)

2015/119	Yxan 1 Övriga enkla åtgärder i lägenhet	2016-02-23	BIFALL
2015/145	Slätvaren 6 Anordna duschplats	2016-02-23	DELVIS AVSLAG
2015/174	Lönnen 3 Automatiska dörröppnare, nivåjustering av tröskel/trösklar Anordna duschplats	2016-03-11	BIFALL
2015/176	Dockan 6 Ramp/kil	2016-02-23	BIFALL
2015/239	Kärralyckan 5 Installation av hiss/lift	2016-03-09	BIFALL
2016/013	Strömma 1:1 Installation av hiss/lift	2016-03-09	BIFALL
2016/017	Demokraten 4 Uppsättande av stödhandtag	2016-02-19	BIFALL
2016/021	Stenyxan 7 Flytt rullstorsförråd	2016-02-19	BIFALL
2016/025	Skogstorp 4:140 Ramp/kil	2016-02-24	BIFALL
2016/026	Tröinge 5:13 Uppsättande av stödhandtag	2016-02-24	BIFALL
2016/037	Morup 20:22 Spisvakt	2016-03-09	BIFALL

§ 1073

Godkända avslutade förrättningar m m enligt delegation

Avstyckning från Morups-Hule 1:73, 2016-02-23

Avstyckning från Krogsereds-Forshult 1:2 samt fastighetsreglering berörande Krogsereds-Forshult 1:2 och 1:3, 2016-02-23

Avstyckning från Kummeln 5, 2016-03-01

Avstyckning från Boberg 3:139, 2016-03-07

Avstyckning från Boberg 3:139, 2016-03-08

§ 1074

Antecknades för kännedom följande beslut mm

Länsstyrelsens beslut 2016-02-15 avseende överklagat beslut om beviljat bygglov för tillbyggnad av enbostadshus samt tillbyggnad av ekonomibyggnad med växthus på fastigheten Jonstorp 3:6. Länsstyrelsen upphäver bygglövsnämndens beslut.

Länsstyrelsens beslut 2016-02-18 avseende avslag på ansökan om bygglov i efterhand för olovligt uppförd komplementbyggnad på fastigheten Skottet 8
Länsstyrelsen avslår överklagandet.

Länsstyrelsens beslut 2016-02-19 att inte överpröva bygglövsnämndens beslut om strandskyddsdispens på fastigheten Danhult 1:1.

Länsstyrelsens beslut 2016-02-22 att inte överpröva bygglövsnämndens beslut om strandskyddsdispens på fastigheten Morups-Lynga 2:14.

Mark- och miljödomstolens dom 2016-02-26 avseende överklagat beslut att upphäva bygglövsnämndens beslut om bygglov för nybyggnad av komplementbostadshus på fastigheten Stensjö 1:24.

Länsstyrelsens beslut 2016-02-29 att upphäva bygglövsnämndens beslut om strandskyddsdispens på fastigheten Ullared 2:120.

Mark- och miljööverdomstolens protokoll 2016-03-07 avseende överklagat beslut om startbesked för installation av rökkanal och eldstad på fastigheten Skogstorp 16:68.

Länsstyrelsens beslut 2016-03-09 avseende överklagat beslut att bevilja säsongslov för anläggande av minigolfbana på fastigheten Olofsbo S:3.
Länsstyrelsen upphäver bygglövsnämndens beslut.

Länsstyrelsens beslut 2016-03-08 avseende beviljat bygglov i efterhand för anordnande av virkesupplag på fastigheten Morups-Ry 1:7.
Länsstyrelsen avslår överklagandet.

§ 1075

Månadsuppföljning februari

Bygglövsnämndens beslut

Bygglövsnämnden godkänner underlag enligt bilaga.



FALKENBERG

Månadsuppföljning

2016-03-15

Månadsuppföljning februari 2015 Bygglovsnämnden

Driftsredovisning

Driftsredovisning per nämnd (tkr)	Budget perioden 2016	Utfall perioden 2016	Budget senaste 12 månaderna	Utfall senaste 12 månaderna	Budget 2016	Prognos 2016	Utfall 2015
Nämnd	53	47	319	289	317	317	312
Bygglov	154	-318	1 738	-1 629	921	921	-1 108
Bostadsanpassning	845	310	4 602	8 203	5 069	5 069	8 965
Nettokostnad	1 051	40	6 659	6 863	6 307	6 307	8 168

Kommentar till driftredovisning

Bygglovsnämndens resultat för perioden visar ett överskott om 1 011 tkr

Bygglovsverksamheten har högre intäkter för perioden än budgeterat, medan bostadsanpassningen har haft lägre kostnader för perioden. Budget är lagd i tolfedelar och resultatet kommer att jättna ut sig under året.

För helår förväntas utfallet följa budget.

§ 1076

Boberg 8:35, skriftligt samråd avseende klyvning av fastigheten

Bygglövsnämndens beslut

Bygglövsnämnden ställer sig positiv till klyvning av fastigheten Boberg 8:35.

Yrkande, propositionsordning och beslut

Agneta Åkerberg (C) yrkar bifall till förslaget. Yvonne Nilsson (S) yrkar på avslag.

Ordföranden ställer proposition på de båda yrkandena och finner att bygglövsnämnden beslutat enligt Agneta Åkerbergs yrkande.

Bygglövsnämnden har således beslutat att ställa sig positiva till åtgärden

Reservation

Yvonne Nilsson (S) och Ingvar Henriksson (S) reserverar sig muntligt mot beslutet.

Ärende/övervägande

Lantmäterimyndigheten begär samråd med byggnadsnämnden med beaktande av de allmänna lämplighets- och planvillkoren i 3 kap 1-3 §§ fastighetsbildningslagen

Enligt Lantmäteriets beskrivning att "Boberg 8:35 ska klyvas i två lika stora fastigheter, där ny fastighetsgräns ska dela tvåbostadshuset i mitten genom en brandsäker skiljevägg mellan de två skilda bostadsytorna.

Frågan om att klyva Boberg 8:35 har tidigare prövats i Lantmäteriförrättning (N 12436, akt 1382-13/3), då Lantmäteriet inställde klyvningen med hänvisning till yttrande från Bygglövsnämnden i Falkenbergs kommun. Bygglövsnämnden ställde sig negativ till klyvningen på grund av huvudbyggnadens placering i tomtgräns, när detaljplanen anger minsta avstånd på 4,5 meter. Enligt Bygglövsnämndens yttrande, kunde åtgärden inte anses och godtas som mindre avvikelse.

Fastigheten Boberg 8:35 är belägen inom detaljplanelagt område, betecknat med B¹e¹ (bostadsändamål). Enligt detaljplanens bestämmelser, är minsta tomtstorlek 1 500 m², får högst en huvudbyggnad uppföras, får högst 25 % av fastighetens area bebyggas, dock högst 250 m² i BYA. Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns, komplementbyggnader får placeras 1 meter från fastighetsgräns eller sammanbyggas i gräns mot angränsade fastighet. Takkupor får uppta högst 25 % av fasadens längd. Högsta nockhöjd är 7,0 meter. Minsta tillåtna taklutning är 14°. Vind får inte inredas. Fasader ska i färg- och materialval anpassas till den omkringliggande bebyggelsemiljön. Träpanel målad i jordtoner och naturfärger, alternativt den röda färgskalan är att föredra.

Den planerade åtgärden stämmer inte överens med gällande detaljplanen beträffande huvudbyggnadens placering efter den planerade klyvningen – huvudbyggnader blir sammanbyggda i gräns mot angränsade fastighet, medan detaljplanen anger minsta avstånd till tomtgräns på 4,5 meter.

/forts § 1076/

Den aktuella fastigheten är bebyggd med ett parhus sedan ca nio år, enligt tidigare beviljat lov, fastigheten är uppdelad i två tomter, har två adresser, är anordnad som två tydliga tomter för det parhuset. Avstånd till sydvästra och nordöstra fastighetsgränser är 4,5 meter.

Eftersom detaljplanen tillåter placering av komplementbyggnader i tomtgräns, samt att fastigheten används på det ovanskrivna sättet under ett antal år, kan man konstatera att kravet enligt PBL 2 kap. uppfylls och placering av bostadshuset i tomtgräns kan inte betraktas som betydande olägenhet för omgivningen.

I enlighet med detta, används fastigheten i strid med detaljplanens bestämmelse om minsta avstånd mellan huvudbyggnad och gräns mot granntomt.

Den avvikelse från detaljplan som den nu aktuella byggnationen efter den planerade klyvningen kommer att medföra får mot den bakgrunden betraktas som liten, och därmed tillåtlig (Mål nr P 8495-13, 2014-02-25, MÖD).

Enligt 3 kap. 2 § fastighetsbildningslagen:

Inom område med detaljplan eller områdesbestämmelser får fastighetsbildning inte ske i strid mot planen eller bestämmelserna. Om syftet med planen eller bestämmelserna inte motverkas, får dock mindre avvikelser göras. Om det finns särskilda skäl, får undantag medges från andra stycket första meningen.

§ 1077

Bilen 2, olovligt uppsatta fasadskyltar. Dnr 2016-S0144

Bygglövsnämndens beslut

Med stöd av 11 kap 51 § plan- och bygglagen, PBL (2010:900) och 9 kap. 1 § plan- och byggförordningen PBF (2013:308), påförs NN i egenskap av verksamhetsutövare en byggsanktionsavgift om 46 957 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.

Enligt plan- och byggförordningen (PBF) 6 kap 3 § krävs det inom områden som omfattas av detaljplan bygglov för att sätta upp, flytta eller väsentligt ändra skyltar eller ljusanordningar. Fastigheten Bilen 2 är belägen inom detaljplan lagakraftvunnen 2014-01-29.

Enligt 9 kap 14 § pkt 1 plan- och byggförordningen uppgår byggsanktionsavgiften för uppsättning av en skylt, utan att startbesked erhållits, till 0,1 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,025 prisbasbelopp per kvadratmeter av skyltarnas area.

På fasaderna till huvudbyggnaden på Bilen 2 har under februari 2016 satts upp tre nya skyltar, två på fasaden mot Batterivägen och en på fasaden mot väg 767. Skyltarna är 11,5, 7,1 respektive 11,8 m² stora.

Sanktionsavgiften för skylt 1 uppgår till $0,1 \times 44\,300 \text{ kr} + 0,025 \times 11,5 \times 44\,300 \text{ kr} = 17\,166$ kronor
Sanktionsavgiften för skylt 2 uppgår till $0,1 \times 44\,300 \text{ kr} + 0,025 \times 7,1 \times 44\,300 \text{ kr} = 12\,293$ kronor
Sanktionsavgiften för skylt 3 uppgår till $0,1 \times 44\,300 \text{ kr} + 0,025 \times 11,8 \times 44\,300 \text{ kr} = 17\,498$ kronor
Den sammanlagda sanktionsavgiften uppgår sålunda till 46 957 kronor.

Upplysningar

Tillvägagångssätt vid eventuellt överklagande (se överklagandeanvisning).

/forts § 1077/

Ärende/övervägande

Vid tillsyn 2016-02-22 har noterats att tre skyltar satts upp på fastigheten utan bygglov/startbesked. Bygglovsnämnden har den 22 februari 2016 förelagt fastighetsägaren/verksamhetsutövaren (lovföreläggande) att inkomma med en ansökan om bygglov. En komplett ansökan inkom den 7 mars och bygglov beviljades den 8 mars 2016.

Verksamhetsutövaren MIO har i mejl den 9 och 10 mars 2016 informerats om sanktionsbeloppen och om möjligheten att undgå avgift genom att montera ner skyltarna före nämndens sammanträde.

§ 1078

Knölaberget 1, sanktionsavgift för att ha tagit sophus i bruk innan slutbesked meddelats. Dnr 2016-S0162

Bygglövsnämndens beslut

Med stöd av 10 kap 4§ plan- och bygglagen (2010:900 PBL) och 9 kap 21 § plan- och byggförordningen PBF (2013:308), påförs NN en byggsanktionsavgift om 2 215 kronor.

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 uppsåtligt eller av oaktsamhet.

NN beviljades den 14 april 2015 bygglov med startbesked för nybyggnad av ett sophus. I beslutet anges att byggnaden inte får tas i bruk innan bygglovsnämnden beviljat slutbesked. Vid inspektion den 17 februari 2016 kunde bygglovsnämnden konstatera att byggnaden tagits i bruk: flera sopkärl stod inne i byggnaden, på vars dörr ett anslag meddelade att sophuset höll öppet till den 23 september (varmed rimligen avses september 2015).

Enligt plan- och byggförordningen (PBF) 9 kap 18 § är sanktionsavgiften för att ta en komplementbyggnad i bruk utan att ha erhållit slutbesked 0,05 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,001 prisbasbelopp per kvadratmeter av byggnadens sanktionsarea.

Sanktionsavgiften är sålunda: $0,05 \times 44\,300 \text{ kr} + 0,001 \times (13-15) = 2\,215 \text{ kronor}$.

Upplysningar

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

Ärende/övervägande

Vid tillsyn 2016-02-17 kunde konstateras att det sophus som beviljades bygglov och startbesked 2015-04-14 tagits i bruk utan att något slutbesked meddelats.

NN har genom brev den 26 februari 2016 informerats om att bygglovsnämnden vid sitt sammanträde den 24 mars avser att ta upp frågan om sanktionsavgift. NN har inte hört av sig.

§ 1079

Ullarp 2:108, olovligt uppförd komplementbyggnad. Dnr 2015-S1175

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 Ullarp 2:108 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 Ullarp 2:108 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 kräver en bygganmälan.

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 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 9 kvadratmeter och sanktionsarean beräknad enligt PBF 1 kap 7 § är 0 kvadratmeter. Sanktionsavgiften kan beräknas enligt följande: $0,25 \times 44\,300 \text{ kr} = 11\,075 \text{ kronor}$.

Upplysningar

Tillvägagångssätt vid eventuellt överklagande (se överklagandeanvisning).

/forts § 1079/

Ärende/övervägande

På fastigheten Ullarp 2:108 har under 2015 uppförts en komplementbyggnad om 9 kvadratmeter. Någon ansökan om bygglov har inte gjorts, inte heller någon anmälan avseende bygglovsfri komplementbyggnad enligt PBL 9 kap 4a § (Attefallsreglerna).

På fastigheten fanns redan en friggebod om 10 kvadratmeter, och en ytterligare komplementbyggnad om 9 kvadratmeter kan då endast uppföras med stöd av bygglov eller som en bygglovsbefriad komplementbyggnad enligt PBL 9 kap 4a §.

Fastighetsägarna har den 8 mars 2016 beviljats startbesked i efterhand för komplementbyggnaden. Fastighetsägaren har i brev den 22 januari 2016 informerats om sanktionsavgiftens storlek och beretts möjlighet att yttra sig inför nämndens sammanträde. NN har inte hört av sig.

§ 1080

Ugglarp 3:3 m fl, förslag till detaljplan, granskningsremiss. Dnr S2010/224

Bygglövsnämndens beslut

Bygglövsnämnden vill lämna följande yttrande om förslaget till ny detaljplan för Ugglarp 3:3 m fl:

Bakgrund

Ugglarp har sedan 1990 ställning av tätort. Upphöjelsen till tätort var ett sätt för Falkenbergs kommun att kunna planlägga för ny bebyggelse vid kusten utan att begränsas av hushållningsreglerna i miljöbalken 4:4.

Det aktuella planförslaget syftar till att möjliggöra ny bebyggelse i en havsnära del av Ugglarp samt att anpassa byggrätterna ”till dagens krav och önskemål” (sidan 3). Av tillhörande illustrationskarta framgår att förslaget kan ge drygt 25 nya bostadsfastigheter.

Utnyttjanderätt

Den nya bebyggelsen ska enligt plankartan lyda under planbestämmelsen e3, vilket innebär att en fastighet måste vara minst 800 kvadratmeter stor. Byggrätten föreslås till 200 kvadratmeter, vilket ger en möjlig exploateringsgrad om 25 procent. Numera ger plan- och bygglagen dessutom möjlighet till bygglovsbefriade åtgärder om sammanlagt 70 kvadratmeter. Fullt utnyttjad kan en fastighet om 800 kvm sålunda bebyggas med 270 kvadratmeter, vilket ger en exploateringsgrad på 34 procent. Om man skall nå den ”luftiga” exploateringsgrad om cirka 20 procent som omnämns i planbeskrivningen (sidan 16) måste byggrätterna minskas och/eller möjligheterna till bygglovsfria åtgärder inskränkas.

Hårdgörning

I en planbestämmelse anges att högst 200 kvadratmeter av en bostadsfastighet får hårdgöras. Bestämmelsen förefaller oförenlig med den föreslagna byggrätten om 200 kvm och möjligheten till bygglovsfria åtgärder om ytterligare 70 kvm. Enligt plan- och bygglagen krävs inte bygglov för att hårdgöra mark, och det framstår därför som oklart på vilket sätt man ska kunna begränsa hårdgörning till 200 kvadratmeter per fastighet.

Hushöjd

Enligt planförslaget ska huvudbyggnader kunna ges en nockhöjd om högst 8 meter (vilket kan medföra en totalhöjd om 9 meter), för att möjliggöra att övervåningen används som bostadsutrymme. Tätortsbeteckningen på Ugglarp ger möjlighet att planlägga för bostäder på kustnära mark som annars inte skulle ha fått bebyggas, men innebär inte att all ny bebyggelse i Ugglarp måste eller ens bör planläggas efter de principer och mått som förekommer i tätorter av mera traditionellt slag. Planområdet är beläget nära havet i Ugglarp, i ett naturskönt och svagt kuperat område. Med områden som Ugglarp i åtanke, utarbetade länsstyrelsen i Halland tillsammans med Sveriges Lantbruksuniversitet i Alnarp och de halländska kommunerna 2002 ett arkitekturprogram, ”Hus vid hav”. Avsikten var att programmet skulle genomsyra framtida planering i stort och smått, och leda till en varsam och hänsynsfull utveckling av bebyggelsen vid kusten. Centrala principer i programmet är:

- Låt landskapet dominera över husen
- Bryt ner stora volymer i mindre
- Läg inte huset där det syns på långt håll

/forts § 1080/

Byggrätterna påstås vara anpassade till ”dagens krav och önskemål”, men det framgår inte var dessa krav och önskemål finns formulerade, inte heller hur de har avvägts mot de ambitioner som kommer till uttryck i arkitekturprogrammet Hus vid hav.

Sammanfattning

Enligt plan- och bygglagen ska ”vid planläggning och i ärenden om bygglov enligt denna lag bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan” (PBL 2 kap 6 § pkt 1).

Bygglövsnämnden anser att byggrätterna i planförslaget är oreflekterat stora och illa anpassade till planområdets läge nära havet. Åtta, nio meter höga 1,5-planhus, som förslaget medger, kan radikalt komma att förändra intrycket av Ugglarp, från kustidyll till ordinär villaförort.

Det absolut viktigaste hänsynstagandet vore att hålla husen lägre. Planförslaget bör därför ändras så att högsta tillåtna nockhöjd blir 6 meter. Byggrätten föreslås till 170 kvadratmeter, vilket inklusive bygglovsfria åtgärder skulle ge en högsta exploateringsgrad om 30 procent.

§ 1081

Skrea 5:51, förslag till detaljplan, granskningsremiss. Dnr KS2014/214

Bygglövsnämndens beslut

Bygglövsnämnden lämnar följande synpunkter på detaljplanen för Skrea 5:51:

Byggnadshöjden kan ökas till 3,5 m och totalhöjden ökas till 5,5 m för att kunna möjliggöra en användbar vindsvåning.

§ 1082

Ullared 3:95, strandskyddsdispens för nybyggnad av enbostadshus. Dnr 2016-S0204

Bygglövsnämndens beslut

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

Handläggningsavgift: 2 215 kronor (faktureras separat).

Beslutsmotivering

Särskilt skäl för dispens föreligger enligt MB 7:18c1 då området redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syfte och enligt MB 7:18c.2 då strandområdet avskiljs av en större allmän mellanliggande väg. Allmänhetens tillgänglighet till strandområdet minskar inte och livsvillkoren för växt- och djurlivet försämras inte. Tomtplatsavgränsning utgörs av befintlig tomtplats.

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 strandskyddsdispens för nybyggnad av enbostadshus med placering ca 60 m från Högvadsån.

Fastigheten är belägen inom område med strandskydd (Högvadsån). För Högvadsån gäller 100 m strandskydd enligt Miljöbalken (MB) 7:15. Det innebär bl a förbud mot att uppföra nya byggnader eller ändra byggnaders användning, om det hindrar eller avhåller allmänheten från att beträda ett område där den annars skulle ha fått färdas fritt. Om det finns särskilda skäl enligt MB 7:18 c kan kommunen ge dispens från strandskyddet.

Strandskyddsdispens är tidigare beviljad 2011-03-17 och bygglov för nybyggnad av enbostadshus är beviljat 2016-12-11.

§ 1083

Vismhult 1:1, strandskyddsdispens för uppförande av fiskebod, brygga, grillplats med bänk. Dnr 2015-S0986

Bygglövsnämndens beslut

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

Handläggningsavgift: Betald i tidigare beslut.

Beslutsmotivering

Bygglövsnämnden anser att verksamheten omfattas av förbuden inom strandskyddat område.

För att en dispens från förbuden inom strandskyddat område ska prövas krävs särskilda skäl. Dessa finns uppräknade i 7 kapitlet 18 c § miljöbalken. Verksamheten ligger inom LIS-område som kan vara ett särskilt skäl. Bygglövsnämnden anser att särskilda skäl föreligger och att dispens från förbuden inom strandskyddat område ska prövas.

Platsen för åtgärderna ligger i direkt anslutning till ett LIS-område och är en åtgärd för turistverksamhet.

Vidare är boden till för båt- och fiskeutrustning och behöver ligga nära vattnet (inom strandskyddsområde) för sin funktion liksom brygga och fiskrensbord.

Sökanden har i komplettering 2016-02-11 beskrivit att sökandens företag Wismens Natur & Fiske erbjuder turister boende i stuga och fiske i sjön Vismen. Sjön är kalkad och har en rik fiskfauna. Åtgärderna är till för att utveckla verksamheten ytterligare och göra det mer lättillgängligt och funktionellt för fiskarna/turisterna/vandrarna (företagets gäster) att komma till sjön.

Bygglövsnämnden gör bedömningen att en mer utvecklad fisketurism kring sjön Vismen bidrar till inkomster till fiskerättsägarna och till en utveckling av bygden som helhet.

Platsen för boden, grillplatsen och fiskrensbordet har inga naturvärden. En bod på platsen bedöms inte heller påverka näraliggande nyckelbiotop. Det rörliga friluftslivet bedöms inte påverkas. Åtgärderna innebär inte något hemfridsområde som kan påverka möjligheten för allmänheten att använda området.

Bryggan ska placeras i direkt anslutning till övriga åtgärder. Strandkanten bedöms ha generella värden för naturvården och planenshetens bedömning är att bryggan inte skadar växt- och djurlivet på platsen. Det rörliga friluftslivet bedöms inte påverkas då bryggan inte hindrar allmänheten från att vara i området.

Tomtplatsavgränsning enligt bifogad karta.

/forts § 1083/

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, utanför område med sammanhållen bebyggelse, inom riksintresse för naturvård samt inom område vid sjön Vismen där strandskydd på 100 meter råder.

Ansökan avser uppförande av fiskebod, brygga, grillplats och bänk.

På fastigheten bedrivs turistverksamhet med inriktning även mot fiskeupplevelser.

Området ingår i ett av kommunen utpekade LIS-område (område 20 Krogsred-Vismen).

Bygglövsnämnden har tidigare prövat ärendet och lämnat dispens men länsstyrelsens har i beslut 2016-01-18 (dnr 526-8453-15) upphävt bygglövsnämndens beslut.

Sökanden har kompletterat sin ansökan 2016-02-11.

§ 1084

Vinberg 6:6, strandskyddsdispens för borring för att ansluta till kommunalt avlopp. Dnr 2016-S0184

Bygglövsnämndens beslut

Dispens från strandskyddsbestämmelserna enligt Miljöbalkens (MB) 7 kapitel 18 b § medges med följande villkor:

1. Ledningsdragningen på fastigheten Vinberg 6:6 ska ske inom området som består av trädgård, se karta *bilaga 1*.

Handläggningsavgift: 4 430 kronor (faktureras separat).

Beslutsmotivering

Åtgärden ska anordnas inom strandskyddsområdet för Vinån. Stadsbyggnadskontoret anser att åtgärden omfattas av förbjuden inom strandskyddat område, enligt 7 kap. 15 § Miljöbalken (MB), eftersom grävningsarbetet kan skada växt-, och djurlivet.

Särskilt skäl för dispens föreligger då marken behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området enligt 7 kap. 18 c § punkt 5 MB. Det rörliga friluftslivet bedöms inte påverkas av en nedläggning av avloppsledning och allmänhetens tillgänglighet till strandområdet minskar inte.

Avloppsledningen dras genom flera utpekade intresseområden som indikerar höga naturvärden. Stadsbyggnadskontoret har besökt området och konstaterar att de utpekade områdena inte stämmer överens med verkligheten. Fastigheten Vinberg 6:6 är i sin helhet trädgård med framför allt klippta gräsmattor och har inte de kvaliteter som kan förväntas av en sumpskog eller en våtmark. Under förutsättning att avloppsledningen dras fram i det som är trädgård bedöms inga naturvärden skadas. Stadsbyggnadskontoret bedömer att livsvillkoren för växt- och djurlivet inte försämras av åtgärden.

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.

Tillstånd för anläggande av avloppsledning ska sökas hos Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen.

/forts § 1084/

Ärende/övervägande

Fastigheten är belägen utanför planlagt område inom riksintresse för kulturmiljö och delvis inom strandskydd 100 m för Vinån. Den föreslagna åtgärden ligger inom område som är utpekad i kommunens naturvårdsprogram (område 27, Vinån), inom område utpekad som våtmark och inom område utpekad som sumpskog.

Tolv fastigheter i Vinbergs kyrkby ska ansluta sig till kommunalt avlopp. För att göra det ska en avloppsledning grävas ned och förläggas med styrd borring under Vinån. Ledningen kommer i delar gå genom trädgård och i delar i gränsen på åkermark.

Ansökan har skickats på internremiss till kommunekologen som anser att strandskyddsdispens bör kunna meddelas.

§ 1085

Skrea 7:9, strandskyddsdispens för tillbyggnad av fritidshus. Dnr 2016-S0199

Bygglövsnämndens beslut

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

Handläggningsavgift: 2 215 kronor (faktureras separat).

Beslutsmotivering

Särskilt skäl för dispens föreligger enligt MB 7:18c1 då området redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syfte och enligt MB 7:18c.2 då strandområdet avskiljs av en större allmän mellanliggande väg. Allmänhetens tillgänglighet till strandområdet minskar inte och livsvillkoren för växt- och djurlivet försämras inte. Tomtplatsavgränsning utgörs av befintlig tomtplats.

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 strandskyddsdispens för tillbyggnad av fritidshus.

Fastigheten är belägen inom område med sammanhållen bebyggelse, riksintresse och strandskydd (Kattegatt). För Kattegatt gäller 300 m strandskydd enligt Miljöbalken (MB) 7:15. Det innebär bland annat förbud mot att uppföra nya byggnader eller ändra byggnaders användning, om det hindrar eller avhåller allmänheten från att beträda ett område där den annars skulle ha fått färdas fritt. Om det finns särskilda skäl enligt MB 7:18 c kan kommunen ge dispens från strandskyddet. Strandskyddsdispens är tidigare beviljad 2014-08-28 för en gäststuga med samma placering som nu redovisad tillbyggnad.

Nu sökt dispensen kommer att ersätta tidigare beviljad strandskyddsdispens 2014-08-28 § 1277.

§ 1086

Morups-Lyngen 5:1, avstyckning av två tomter samt nybyggnad av två enbostadshus med garage, förhandsbesked. Dnr 2015-S0593

Bygglövsnämndens beslut

Förhandsbesked för avstyckning av två tomter samt nybyggnad av två enbostadshus med komplementbyggnader kan inte medges på den avsedda platsen med stöd av 2 och 9 kap 31 §§ plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Handläggningsavgift: Betald i tidigare beslut.

Beslutsmotivering

Vi prövning bygglov utanför område som omfattas av detaljplan ska enligt 9 kapitel 31 § PBL åtgärden bland annat uppfylla de krav som följer av kapitel 2, till exempel ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen med syfte att mark- och vattenområden ska användas för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Företräde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning enligt miljöbalkens 3 och 4 kapitel.

Åtgärden ligger inom område som omfattas av särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten enligt Miljöbalkens (MB) 4 kapitel, som i sin helhet är av riksintresse och exploateringsföretag och andra ingrepp i miljön får komma till stånd endast om det kan ske på ett sätt som inte påtagligt skadar områdenas natur- och kulturvärden. Platsen är även belägen inom område som omfattas av skyddad natur – våtmarkskonventionen och i närhet (80 meter) Natura-2000 område.

Lokaliseringen bedöms utgöra en påtaglig risk för att skada riksintresset enligt 4 kap MB, landskapsbilden samt de dokumenterade höga natur- och kulturvärdena.

Föreslagen placering med nya hus, bredvid befintlig byggnation och parallellt med kustlinjen får en betydande påverkan på landskapsbilden, det öppna jordbrukslandskapet med fria siktlinjer ut mot havet.

Nya bostäder utgör också en störningsrisk för de boende från den pågående jordbruksverksamheten i området. En verksamhet som i sig är grundläggande för att bibehålla landskapsbilden.

Åtgärden strider mot intentionerna i den gällande översiktsplanen i Falkenbergs kommun, delöversiktsplanen (DÖP) för Norra kustbygden, beträffande markanvändning, höga naturvärden, omgivningen, områdets karaktär då bebyggelseutveckling i kustnära läge ska styras till att "bygga bakom befintlig bebyggelse" så att kontakten med havet från vägar och innanför liggande områden, särskilt värnas, i synnerhet i de få avsnitt som bjuder på havsutsikt.

/forts § 1086/

Det allmänna intresset, enligt plan- och bygglagens 2 kapitel, av att bevara och skydda platsens kultur- och naturvärden överväger klart det enskilda intresset att uppföra två nya enbostadshus.

Åtgärden uppfyller inte förutsättningarna för att meddela ett positivt förhandsbesked enligt plan- och bygglagens 2 kapitel §§ 1 och 2, 9 kapitel § 31, samt miljöbalkens 3 och 4 kapitel.

Reservation

Agneta Åkerberg (C) och Ingmar Bengtsson (C) reserverar sig muntligt mot beslutet.

Upplysningar

Tillvägagångssätt vid eventuellt överklagande (se överklagandeanvisning).

Ärende/övervägande

Ansökan avser nybyggnad av två bostadshus (ca 120 m² i boarea) med komplementbyggnader – garage, samt avstyckning av två tomter (ca 1000 - 1200 m²).

Fastigheten är belägen utanför planlagt område, inom sammanhållen bebyggelse, kustnära zonen samt inom område av riksintresse för kust/turism/friluftsliv och naturvård. Fastigheten omfattas av särskilda hushållningsbestämmelser enligt Miljöbalkens 4 kap och är belägen inom område med skyddad natur – våtmarkskonventionen. Fastigheten gränsar till Natura-2000 område (80 meter). För området gäller delöversiktsplan (DÖP) för Norra kustbygden, antagen av kommunfullmäktige 1995-06-29. Fastigheten ingår där i område med särskilt naturvårds- eller friluftsintrasse, där bestående markanvändning rekommenderas.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden och stadsbyggnadskontorets planavdelning har i yttranden avstyrkt bifall till ansökan.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser att förslaget strider mot intentionerna i delöversiktsplanen och att det allmänna intresset med avseende på riksintressena för det rörliga friluftslivet och naturvärden väger tyngre än den enskildes intresse. Det påpekar också att fastigheten ligger utanför det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp och att det är sökandens sak att visa att det går att lösa avloppsfrågan.

Planavdelningen konstaterar att byggnadernas placering får en prejudicerande verkan på kommande etableringar av bostäder i området och kan komma att innebära en påtaglig skada på riksintressen enligt 4 kap miljöbalken och att närheten till område som omfattas av Natura 2000 kan kräva en särskild prövning. Det finns även risk för att nya bostäder kan störas av den jordbruksverksamhet som är en viktig förutsättning för att det öppna landskapet och Natura 2000-värdena ska kunna bestå. Placeringen strider även mot intentionerna i översiktsplanen där bebyggelseutveckling i kustnära läge ska styras till att ”bygga bakom befintlig bebyggelse”.

Kända sakägare har underrättats och har inte invänt mot förslaget.

Stadsbyggnadskontoret har i tjänsteskrivelse tillstyrkt bifall till ansökan.

§ 1087

**Morups-Lyngen 3:21, nybyggnad av enbostadshus med eldstad.
Dnr 2016-S0082**

Bygglövsnämndens beslut

Ärendet återremitteras till stadsbyggnadskontoret för att bereda sökanden möjlighet att komma med färgförslag på enbostadshuset. När det inkommit kan bygglov beviljas på delegation.

§ 1088

Degeln 1, nybyggnad av miljöhus och moloker. Dnr 2016-S0118

Bygglövsnämndens beslut

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

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

Med detta startbesked bestämmer bygglövsnämnden att kontrollplan diarieförd 2016-03-16 fastställs.

Tekniskt samråd och kontrollansvarig krävs inte i detta ärende.

Handläggningsavgift: 7 790 kronor (faktureras separat).

Beslutsmotivering

Avvikelsen från detaljplanen är förenlig med planens syfte och bedöms utgöra en sådan avvikelse från detaljplanen som avses i PBL 9 kap 31§.

31 b § Trots 30§ första stycket 2, 31 § 1 och 31a § 2 får bygglövslov ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan eller områdesbestämmelse, om avvikelsen är förenlig med detaljplanens eller områdesbestämme- lsernas syfte och

- 2. åtgärden är av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt.*

31 c § Efter det att genomförandetiden för en detaljplan har gått ut får bygglövslov utöver vad som följer av 31 b§ ges för en åtgärd som avviker från detaljplanen, om åtgärden

- 2. innebär en sådan annan användning av mark eller vatten som utgör ett lämpligt komplement till den användning som har bestämts i detaljplanen.*

Kända sakägare har underrättats och inte invänt mot förslaget.

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 §).

/forts § 1088/

Innan anläggningen 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
- Lägeskontroll (kan beställas hos Metria Falkenberg)

Ärende/övervägande

Ansökan avser nybyggnad av miljöhus och moloker.

För fastigheten gäller detaljplan lagakraftvunnen 1979-04-24

Förslaget redovisar placering helt på prickad mark, mark som inte får bebyggas och närmare tomtgräns än 4,5 m (1,7 m).

Placeringen är vald av säkerhetsskäl för att utrymme krävs vid sophämtningen för sopbilens vändradie så att den inte ska behöva backa vid vändning.

Åtgärden är av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna användas på ett ändamålsenligt sätt.

Berörda sakägare har inte framfört några erinringar mot förslaget.

§ 1089

Spetsen 1, uppförande av solskydd/markis vid uteservering, säsongslöv under tiden 1 april – 15 oktober. Dnr 2016-S0176

Bygglövsnämndens beslut

Bygglov med liten avvikelse beviljas med stöd av 9 kap 31 b § plan- och bygglagen (PBL). Bygglovet gäller varje år under tiden 1 april – 15 oktober utan ny prövning under förutsättning att det sker inom ett år från det att åtgärden senast avslutades.

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

Med detta startbesked bestämmer bygglövsnämnden att kontrollplan diarieförd 2016-03-16 fastställs.

Tekniskt samråd och kontrollansvarig krävs inte i detta ärende.

Handläggningsavgift: 4 412 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.

Åtgärden har sådan säsongskaraktär som avses i 9 kap 9 § PBL och gäller varje år mellan 1 april och 15 oktober.

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 §).

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

- Verifierad kontrollplan

Anordningen får tas i bruk innan slutbesked har meddelats enligt 10 kap 4 § PBL.

Ärende/övervägande

Ansökan avser anordnande av markis/solskydd vid uteservering för säsongsbruk från 1 april till 15 oktober.

För fastigheten gäller detaljplan lagakraftvunnen 1974-11-04.

Förslaget redovisar placering helt på prickad mark, mark som enligt detaljplanen inte får bebyggas. Berörda sakägare har inte framfört några erinringar mot förslaget.

§ 1090

Hajen 7, Ombyggnad samt fasadändring av enbostadshus. Dnr 2016-S0228

Bygglövsnämndens beslut

Bygglov beviljas med stöd av 9 kap 30 § plan- och bygglagen (PBL).
Startbesked för att påbörja åtgärden godkänns med stöd av 10 kap 23 § PBL.

Med detta startbesked bestämmer bygglövsnämnden att kontrollplan diarieförd 2016-03-11 fastställs.
Kontrollansvarig och tekniskt samråd krävs inte i detta ärende.

Handläggningsavgift: 3 980 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.
Beräkningsgrundande fasad för beräkning av byggnadshöjd har varit fasad mot Rorsmansgatan som även i tidigare prövning av ärende på fastigheten på har bedömts vara beräkningsgrundande.

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 §).

Byggnadsdelen får tas i bruk utan att slutbesked ha meddelats enligt 10 kap 4 § PBL.

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

- Verifierad kontrollplan

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 §).

Ärende/övervägande

Ansökan avser ombyggnad samt fasadändring på enbostadshus.

Byggherren kom in med en önskan om att ändra utformningen på taket och redovisade nya ritningar den 12 januari 2016, därefter har samråd skett med genomgång hur man räknar byggnadshöjd och hur Länsstyrelsen och övriga instanser har bedömt beräkningsgrundande fasad då bygglovet för hela huset prövades. Byggherren kom därefter in med ett reviderat förslag som bedöms som planenligt. För fastigheten gäller detaljplan lagakraftvunnen 2005-08-25.

§ 1091

Morups-Ry 1:7, nybyggnad av industri-/lagerbyggnad. Dnr 2014-S0289

Bygglövsnämndens beslut

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

Startbesked för att påbörja åtgärden med stöd av 10 kap 23 § PBL beviljas, kontrollplan diarieförd 2013-04-18 fastställs.

Handläggningsavgift: Betald i tidigare beslut.

Beslutsmotivering

Fastigheten omfattas inte av någon detaljplan eller områdesbestämmelser.

Åtgärden berörs inte av något strandsskydd och följer den användning – industri och handel (JH) – som antagen delöversiktsplanen (DÖP) för Långås föreslår. Åtgärden avser uppförande av en industribyggnad för lager/uppställning samt enklare tillverkning/montering av byggnadselement. Byggnaden uppförs och kommer att ingå i ett område som idag utnyttjas som upplag för timmer, flis och bergmassor. Befintlig verksamheten är reglerad genom anmälan till miljö- och hälsoskyddsnämnden.

Enligt plan- och bygglagens 4 kapitel 2 § krävs reglering med detaljplan bl.a. om byggnadsverkets användning får betydande inverkan på omgivningen. Genom att byggnaden uppförs i ett område som redan är i anspråktaget för upplagsverksamhet bedöms den i sig inte innebära någon betydande förändring av verksamhetens påverkan av omgivningen och eventuell olägenhet för grannar och åtgärden kräver därmed inte någon detaljplaneläggning.

Byggnaden är utformad med svart sadeltak och röd fasader och placerad i verksamhetsområdet västra del omgivet av skog på tre sidor. Byggnaden får med detta en god form-, färg- och materialverkan samtidigt som naturförutsättningarna så långt möjligt tas till vara. Den uppfyller då kraven enligt plan och bygglagens 2 kapitel – att markområden ska användas för det ändamål som områdena är mest lämpade för samt utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan – samt 8 kapitlets krav på utformning.

Förslaget uppfyller därmed förutsättningarna för bygglövslov enligt plan- och bygglagens 9 kapitel §§ 31 och 31 a.

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 §).

/forts § 1091/

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 §).

Kända sakägare med flera enligt (PBL 2010:900) kap 9 § 25, har genom underrättelse beretts tillfälle att yttra sig över förslaget. Synpunkter från ägare till Morups-Ry 1:36, 1:60, 1:73 och Kolmeryd 1:19 () har inkommit. De anser att bygglovsansökan ska avslås med hänvisning till att det är oklart vilken verksamhet som ska bedrivas samt att åtgärden kräver detaljplaneläggning enligt PBL 4 kap 2 § 3p. De påpekar även att byggnaden ligger inom strandskyddat område.

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.

Byggnadsverket (i de delar som omfattas av starbeskedet) får inte tas i bruk förrän bygglovsnämnden har gett ett slutbesked, om nämnden inte beslutar annat (10 kap 4 §).

Vid överträdelse tas byggsanktionsavgift enligt Plan- och byggförordning (2011:338) 9 kap 21 § ut.

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

- Verifierad kontrollplan
- Intyg om utförd lägeskontroll
Lägeskontroll beställs hos Metria minst tre veckor innan slutbesked begärs för att kunna ta byggnaden/byggnadsverket i bruk.

Åtgärden kräver tillstånd från fastighetsägaren.

Bakgrund

Ansökan avser anordnande av ett 1008 m² stor industribyggnad. Byggnaden är delvis redan uppförd. Ett bygglov beviljades 2014-05-22, § 1210, för nybyggnad av industri/lagerbyggnad. Beslutet överklagades och upphävdes 2015-01-20 av Länsstyrelsen.

Åtgärden ligger inom område som används som virkesupplag. Bygglov för detta beviljades 2014-04-24, § 1160. Beslutet överklagades, bl.a. med motiveringen att området bör detaljplaneläggas för den sökta åtgärden före bygglov beviljas. 2007 på börjades ett detaljplanearbete för området. Framtagandet av detaljplan lades ner 2014-04-02 på ägarens begäran. Länsstyrelsen upphävde bygglovsbeslutet 2014-11-03. Mark- och miljööverdomstolen undanröjde 2015-12-09 det beslutet och återförvisade ärendet till Länsstyrelsen som 2016-03-08 tog upp ärendet för ny prövning och avslag bygglovet.

Inom området finns några dammar och vattendrag som omfattas av strandskydd. Länsstyrelsen beslutade 2016-01-11 att upphäva del av strandskyddet inom fastigheten, bl.a. den del där byggnaden som ansökan avser är placerad.

§ 1092

Skrea 5:91, uppförande av 12 campingstugor. Dnr 2016-S0111

Bygglövsnämndens beslut

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

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

Med detta startbesked bestämmer bygglövsnämnden att kontrollplan diarieförd 2016-02-11 fastställs.

Kontrollansvarig och tekniskt samråd krävs inte i detta ärende.

Handläggningsavgift: 29 504 kronor (faktureras separat).

Beslutsmotivering

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

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

Detaljplanen tillåter inte uppställning av villavagnar byggherren har valt att bygga in vagnarna med träpanel för att de skall se ut som stugor, strikt juridiskt finns ingen definitionsskillnad mellan stuga och villavagn. Bygglövet bygger på bestämmelsen att 12 stugor får uppföras.

Utformningen av stugorna är en god anpassning till omgivningen och ansluter väl till miljön.

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 §).

Separat bygglövslov krävs för tak över altan. Taktäckt altan får inte glasas in.

Innan stugorna 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
- Lägeskontroll

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 §).

/forts § 1092/

Ärende/övervägande

Ansökan avser uppförande av 12 campingstugor.

För fastigheten gäller detaljplan lagakraftvunnen 2012-02-16..

Förslaget redovisar att byggnadsytan överstiger den enligt detaljplanen fastställda fördelningen av stugor. Av 12 stugor skall 3 vara max 30 m², 3st 40 m² och 6 st 25 m². Ansökan uppfyller kravet på fördelning på 5 av 12 stugor resterande avviker mellan 8 m² och 4 m².

Sammantaget redovisar förslaget byggnadsyta med 403 m² mot enligt detaljplanens tillåtna 360 m².

Ägaren till Skrea 5:71 har invändningar mot att tillåten byggnadsyta överskrids så kort tid efter att detaljplanen vunnit laga kraft samt att man bygger in villavagnar med träpanel för att de skall se ut som stugor.

§ 1093

Stafsinge 6:10, uppställning av bostadsmoduler för anläggningsboende, tidsbegränsat bygglov i fem år. Dnr 2016-S0067

Ärendet antecknas sin information.

§ 1094

Pelle Svanslös 12-14, uppförande av bostadsmodul och komplementbyggnad, tidsbegränsat bygglov i 10 år. Dnr 2016-S0200

Bygglövsnämndens beslut

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

Handläggningsavgift: 35 699 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 §§.

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

Åtgärden avser ett tillfälligt bygglov för en tillfällig byggnad och ett tillfälligt behov.

Planeheten har ett flertal kommunala planuppdrag som innebär planläggning för flerbostadshus, exempelvis Skrea 5:4 m fl (kallad Lyckan), Östra Gärdet 1:38 (kallad Tånga Parkstad), Kvarteret Krispeln 15 m fl (kvarteret för kultur- och kunskapscentrum). Förutom dessa finns det stora områden planlagda av privata exploatörer där detaljplanerna har vunnit laga kraft som tex Bacchus området (kallad vin- och sprit) och kvarteret Hjulet (vid Stortorget).

Sammantaget kommer ett stort antal nya bostäder att tillskapas i Falkenberg under den närmaste tioårsperioden vilket förväntas innebära att de tillfälliga bostäder som nu etableras kan fasas ut.

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.

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

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

Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag till kontrollansvarig:

Namn:

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 § 1094/

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 uppförande av bostadsmodul och komplementbyggnad, tidsbegränsat bygglov i 10 år.

Fastigheten är belägen inom detaljplan lagakraftvunnen 2010-10-29.

Förslaget redovisar följande avvikelser från detaljplanen:

- Placering i tomtgräns mot enligt detaljplanen tillåtna 4,0 från tomtgräns.
- 2 plan mot tillåtet 1 ½ plan
- 3° taklutning mot enligt detaljplan 23° - 45° samt
- Hus ska vara friliggande.

Berörda sakägare har inte framfört några erinringar mot förslaget.

§ 1095

Information

Bygglövschef Lars Larsson informerar om planerad om- och tillbyggnad inom fastigheten Vakttorpet 1. Bygglövsnämnden är positiva och bygglov kan beviljas på delegation när ärendet är komplett.

Nämnden får information om uppställda villavagnar i Vinbergs kyrkby och i Vessigebro. Nämnden ställer sig negativa till uppställningarna, kan dock acceptera mindre uppställning om vagnen byggs in med panel för att likna stuga. Maximalt en stuga per fastighet.

Bygglövsärendet för nybyggnad av komplementbyggnad på fastigheten Stensjö 1:24 är ute på nytt grannhörande och kommer att komma med på nämndens sammanträde i april.

Ledamoten Ingvar Henriksson (S) ställer fråga om ärendet rörande bygglov för mobila bodar på fastigheten Sannagård 1:18. Bygglövsarkitekt Irina Engström att om inte sökanden återkallar sin ansökan kommer ärendet upp för ett avslag i april.
