



FALKENBERG
Bygglövsnämnden

Protokoll
Sammanträdesdatum
2014-01-23
Sammanträdestid
08:30 – 12:30

Närvarande

Ledamöter

Claës L Ljung (M), ordförande
Yvonne Nilsson (S), vice ordförande
Anders Ranhög (M)
Folke Kambler Jacobsen (C)
Ingvar Henriksson (S)

Ersättare

Bo Rylander (M)
Björn Bengtsson (S)
Ingvar Andersson (C)

Tjänstemän

Inge Emanuelsson, stadsbyggnadschef §§ 1006-1009, 1036
Ann-Sofie Bengtsson, bygglovssamordnare/sekreterare
Lars Larsson, byggnadsinspektör §§ 1013-1015, 1036
Per Fält, byggnadsinspektör §§ 1016-1017, 1031-1033, 1036
Linus Redevall, byggnadsinspektör §§ 1018-1023, 1034-1036
Annika Wahlström, bygglovhandläggare §§ 1026-1027, 1036
Irina Engström, bygglovarkitekt §§ 1028-1030, 1036

Paragrafer

§§ 1000 – 1037

Justering

Ordföranden samt Folke Kambler Jacobsen (C)

Underskrifter

Sekreterare
Ann-Sofie Bengtsson

Ordförande
Claës L Ljung (M)

Justerare
Folke Kambler Jacobsen (C)

Protokollet justerat 2014-01-29 och anslaget 2014-01-29

Underskrift
Ann-Sofie Bengtsson

§ 1000

Bygglöv/rivningslov/marklov, startbesked beviljade av stadsbyggnads- kontorets bygglövaavdelning enligt delegation

Boberg 8:27 stuga 65, tillbyggnad fritidshus, 2013-11-27, § 3122

Reparatören 12, nybyggnad industribyggnad, 2013-11-27, § 3123

Skrea 17:1, fasadändring, 2013-11-27, § 7094

Skogstorp 16:108, tillbyggnad ebostadshus med uterum, 2013-11-27, § 7095

Källstorp 1:94, nybyggnad ebostadshus, 2013-11-27, § 9077

Knölaberget 1stuga 118 C, om- och tillbyggnad badstuga, 2013-11-28, § 8059

Skrea 18:37, fasadändring från vit puts till liggande träpanel, 2013-11-28, § 9078

Boberg 7:8, tillbyggnad fritidshus, 2013-12-06, § 2018

Skrea 9:84, nybyggnad ebostadshus, 2013-12-06, § 2019

Boberg 3:140, tillbyggnad ebostadshus med uterum, 2013-12-11, § 2020

Kvadraten 9, tillbyggnad takkupa, 2013-12-11, § 2021

Morup 5:42, nybyggnad fritidshus, 2013-12-11, § 2022

Skällentorp 3:114, nybyggnad fritidshus, 2013-12-11, § 2023

Ullared 3:95, nybyggnad ebostadshus, 2013-12-11, § 7096

Skogstorp 3:49, tillbyggnad industribyggnad, 2013-12-13, § 7097

Snipan 11, fasadändring och installation eldstad, 2013-12-13, § 9079

Risarp 1:39, tillbyggnad ebostadshus, 2013-12-16, § 7098

Ugglarp 2:28, nybyggnad fritidshus, 2013-12-16, § 7099

Knölaberget 1 Stuga 87, nybyggnad badstuga, 2013-12-17, § 8060

Laxöringen 1 Knoten Stuga 13, nybyggnad badstuga, 2013-12-17, § 8061

Falkenbergs kommun
Bygglövsnämnden
2014-01-23

/forts § 1000/

Dirigenten 2, nybyggnad av garage, 2013-12-18, § 8062

Tröinge 5:77, tillbyggnad enbostadshus, 2013-12-18, § 9080

Heberg 10:15, höja upp befintlig pumpstationsbyggnad med ca 1 meter, 2013-12-19, § 8063

Olympen 2, tillbyggnad enbostadshus med förråd och uterum, 2013-12-20, § 2025

Skrea 6:42, tillbyggnad enbostadshus, 2013-12-20, § 2026

Morups-Hule 1:57, tillbyggnad av enbostadshus med inglasat uterum, 2013-12-20, § 2027

Skällentorp 1:88, tillbyggnad fritidshus, 2013-12-20, § 3124

Relingen 1 och 2, ändrad användning, 2013-12-20, § 3125

Esered 1:97, tillbyggnad komplementbyggnad, 2013-12-20, § 8065

Esered 1:106, ombyggnad av lägenheter, installation boendesprinkler, tillbyggnad sophus och reservkrafthus, 2013-12-27, § 7100

Olofsbo 3:108 Spoven 631, om- och tillbyggnad badstuga/fritidshus, 2013-12-27, § 8066

Årstad 12:47, fasadändring, 2014-01-08, § 2001

Skällentorp 3:78, tillbyggnad fritidshus, flytt av befintligt förråd, byte taktäckningsmaterial, 2014-01-09, § 10001

Skogstorp 3:86, nybyggnad garage, 2014-01-09, § 10002

Utvandrarna 1, fasadändring: förstoring av takkupa, ändring av fönsterstorlek, byte av takmaterial, 2014-01-09, § 1003

Kabyssen 4, nybyggnad fritidshus, 2014-01-09, § 9001

§ 1001

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

Skotet 22, 23, 24, tillbyggnad av enbostadshus, 2014-01-09, § 4005

Komleryd 1:20, rivning paviljong, 2013-12-06, § 4340

Efra 3:92, nybyggnad fritidshus, § 4343

Spettet 3, ombyggnad av rökgasanläggning, 2013-12-11, § 4344

Svarvaren 16, tillbyggnad industribyggnad, 2013-12-11, § 4345

Skällentorp 1:62, tillbyggnad fritidshus. rivning del av befintligt fritidshus, 2013-12-11, § 4346

Skrea 7:43, nybyggnad enbostadshus och carport. rivning befintligt garage, 2013-12-13, § 4348

Galtås 2:34, rivning av fritidshus samt nybyggnad fritidshus inkl. eldstad, 2013-12-13, § 4349

Olofsbo 3:69, nybyggnad fritidshus med garage, 2013-12-16, § 4351

Boberg 7:8, tillbyggnad fritidshus, 2014-01-20, § 4356

Sommarlust 104, nybyggnad fritidshus, 2014-12-30, § 4358

§ 1002

Anmälan av delegationsbeslut/bostadsanpassning (bidrag och åtgärder)

2009/172	Opalen 22, 23	2014-01-08	AVSLAG
	Bygglov, externa konsulter + andra byggherrekostnader		
	Installation av hiss/lift		
2012/162	Ullared 2:128	2013-12-19	BIFALL
	Bygglov, externa konsulter + andra byggherrekostnader		
	Tillbyggnad/ombyggnad, hårdgöring av mark		
2012/163	Långaveka 3:6	2013-12-12	BIFALL
	Uppsättning av handledare i trappa		
	Ombyggnad av kök		
2012/179	Allberg 8:10	2013-12-17	BIFALL
	Iordningställa duschplats i bef hygienrum		
	Arbetskostnader, Ramp		
2013/057	Ullared 2:96	2013-12-16	BIFALL
	Ombyggnation delbetalning		
	Bygglov, externa konsulter + andra byggherrekostnader		
2013/112	Långås 2:67	2013-12-18	BIFALL
	Installationskostnader		
	Uppsättande av stödhandtag, spisvakt		
2013/114	Trädgården 19	2013-12-18	AVSLAG
	Uppsättande av stödhandtag		
2013/139	Vecklaren 3	2014-01-09	BIFALL
	Installationskostnader, övriga åtgärder		
	Installationskostnader		
2013/144	Dialogen 1	2013-12-07	BIFALL
	Uppsättande av stödhandtag		
2013/155	Toppered 1:135	2013-12-18	BIFALL
	Rullstolsförråd		
2013/157	Skogstorp 3:117	2013-12-17	BIFALL
	Installation av hiss/lift		

Falkenbergs kommun
Bygglövsnämnden
2014-01-23

/forts § 1002/

2013/161	Ullared 2:94	2013-12-23	BIFALL
	Arbetskostnader		
	Nivåjustering av tröskel/trösklar		
	Rullstolsförråd		
2013/169	Pilen 6	2013-12-18	BIFALL
	Nivåjustering av tröskel/trösklar		
	Uppsättande av stödhandtag		
2013/178	Tröinge 2:110	2013-12-07	BIFALL
	Ramp		
2013/198	Rosen 17	2013-12-08	BIFALL
	Förbättring av belysning		
2013/201	Dikaren 10	2013-12-08	BIFALL
	Förbättring av belysning		
2013/206	Egnared 1:3	2013-12-23	BIFALL
	Nivåjustering av tröskel/trösklar		
2013/207	Holmen 1:34	2013-12-23	BIFALL
	Ramp		

§ 1003

Fastighetsbildningsärenden godkända enligt delegation

Avstyckning från Danhult 1:1, 2013-12-11

Fastighetsreglering berörande Buskabygd 1:2 och 1:8, 2013-12-19

§ 1004

Avvisning av överklagande enligt delegation

Galtås 2:50, överklagande av bygglövsnämndens beslut om bygglov för tillbyggnad av fritidshus
Beslut 2013-12-11

§ 1005

Antecknades för kännedom följande beslut mm

Länsstyrelsens beslut 2013-11-18 avseende överklagat beslut om sanktionsavgift på fastigheten Boberg 4:61.

Länsstyrelsen upphäver bygglovsnämndens beslut.

KsAu:s protokoll 2013-12-10 § 371 avseende rivning av Tallgläntan hus A

Länsstyrelsens beslut 2013-12-12 att upphäva bygglovsnämndens beslut om strandskyddsdispens för Kattegattsleden, Stranninge 1:7 m fl.

Länsstyrelsens beslut 2013-12-16 avseende överklagat startbesked för installation av eldstad på fastigheten Bokhandlaren 6.

Länsstyrelsen framställer inhibitionsyrkandet.

Länsstyrelsens beslut 2013-12-16 att inte överpröva bygglovsnämndens beslut om strandskyddsdispens på fastigheten Esered 1:77.

Länsstyrelsens beslut 2013-12-16 att inte överpröva bygglovsnämndens beslut om strandskyddsdispens på fastigheten Hjärtared 1:13.

Länsstyrelsens beslut 2013-12-16, avseende överklagat beslut om avslag på ansökan om bygglov för nybyggnad av fritidshus (ersättningshus) på fastigheten Skogstorp 5:23

Länsstyrelsen avslår överklagandet.

Länsstyrelsens beslut 2013-12-18, avseende överklagat beslut om avslag på ansökan om bygglov för tillbyggnad av enbostadshus på fastigheten Länsmannen 9

Länsstyrelsen avslår överklagandet.

Mark- och miljödomstolens protokoll, 2013-12-27, avseende överklagat beslut om bygglov för nybyggnad av fritidshus (begäran om inhibition) på fastigheten Agerör 1:56.

Mark- och miljödomstolen bedömer att det saknas skäl för inhibition.

Länsstyrelsens beslut 2014-01-02, avseende överklagat beslut om rättelseföreläggande av olovligt uppfört plank (begäran om inhibition) på fastigheten Skogstorp 16:69.

Länsstyrelsen avslår yrkandet om inhibition.

Mark- och miljödomstolens dom, 2014-01-07, avseende överklagat beslut om avslag på ansökan om bygglov för tillbyggnad av fritidshus på fastigheten Ugglarp 2:96.

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet.

Mark- och miljödomstolens dom, 2014-01-08, avseende överklagat beslut om avslag på ansökan om bygglov för att anordna taktäckta uteplatser på fastigheten Hjortsberg 3:44.

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet.

Falkenbergs kommun
Bygglövsnämnden
2014-01-23

/forts § 1005

Länsstyrelsens beslut 2014-01-08, avseende överklagat beslut om avslag på ansökan om bygglov för om- och tillbyggnad av enbostadshus samt ändrad användning till kontor och övernattningslokal på fastigheten Tångköraren 3.

Länsstyrelsen avslår överklagandet.

Länsstyrelsens beslut 2014-01-08, avseende överklagat beslut om rättelseföreläggande på fastigheten Tångköraren 3.

Länsstyrelsen avslår överklagandet.

§ 1006

Morups-Ry 1:7, överklagat beslut om nybyggnad av omlastningslager, yttrande till Mark- och Miljödomstolen. Dnr 2012-S0705

Bygglövsnämndens beslut

Bygglövsnämnden ger advokatfirman Stangdell & Wennerqvist, Box 111 65, 404 24 Göteborg i uppdrag att svara för nämndens räkning i överklagat ärende avseende nybyggnad av omlastningslager på fastigheten Morups-Ry 1:7, dnr 2012-S0705

§ 1007

Bokslut 2013

Bygglövsnämndens beslut

Bygglövsnämnden godkänner och överlämnar underlag enligt bilaga.



FALKENBERG

Bokslut 2013

2014-01-20

Bokslut 2013 Bygglovnämnden.

Driftsredovisning

Driftsredovisning TOTALT (tkr)	Budget perioden 2013	Utfall perioden 2013	Diff perioden 2013	Budget 2013
Taxeintäkter	-5 180 000	-6 455 847	1 275 847	-5 180 000
Personalkostnader	283 000	297 463	-14 463	283 000
Lokalkostnad	15 000	8 000	7 000	15 000
Övriga kostnader	10 799 000	11 958 307	-1 159 307	10 799 000
Nettokostnad	5 917 000	5 807 923	109 077	5 917 000

Driftsredovisning NÄMND (tkr)	Budget perioden 2013	Utfall perioden 2013	Diff perioden 2013	Budget 2013
Personalkostnader	283 000	297 463	-14 463	283 000
Övriga kostnader	14 000	31 813	-17 813	14 000
Nettokostnad	297 000	329 276	-32 276	297 000

Driftsredovisning BYGGLOV (tkr)	Budget perioden 2013	Utfall perioden 2013	Diff perioden 2013	Budget 2013
Taxeintäkter	-5 180 000	-6 455 847	1 275 847	-5 180 000
Övriga kostnader	6 289 000	6 089 429	199 571	6 289 000
Nettokostnad	1 109 000	-366 417	1 475 417	1 109 000

Driftsredovisning BAB (tkr)	Budget perioden 2013	Utfall perioden 2013	Diff perioden 2013	Budget 2013
Lokalkostnad	15 000	8 000	7 000	15 000
Övriga kostnader	4 496 000	5 837 064	-1 341 064	4 496 000
Nettokostnad	4 511 000	5 845 064	-1 334 064	4 511 000

Kommentar till driftredovisning

Nämndens resultat i har stort sätt följt budget.

Det positiva utfallet för bygglovsverksamheten överstiger väsentligt budget vilket är en följd av högre intäkter än beräknat samt lägre kostnader på grund av att alla tjänster inte har varit tillsatta under 2013. Dessutom har de höjda taxorna pga av den nya plan-och bygglagen gett utfall, dock finns eftersatta områden och en hög arbetsbelastning.

Bostadsanpassningsverksamhetens visar ett stort underskott jämfört med budget. Orsaken är en generellt ökad kostnad för bostadsbidrag i hela landet. Det ska också nämnas av anpassning av enbostadshus blir mer omfattande och enstaka ärenden kan ge betydande påverkan på budget.

Resultatet för hela byggnadsnämndens verksamhet är 109 077 kr.

§ 1008

Verksamhetsplan, målredovisning 2014

Bygglövsnämndens beslut

Bygglövsnämnden godkänner och överlämnar underlag enligt bilaga.

Verksamhetsplan 2014

Bygglövsnämnden

Omvärldsanalys

Oroligheter i världen påverkar både konjunktur, ränteläge och lånemöjligheterna i Sverige vilket ger en direkt påverkan på efterfrågan av byggbar mark i Falkenberg. Fortfarande råder efterfrågan på bostadsmark i Falkenberg.

Förbättrad möjlighet till att arbetspendla innebär att val av bostadsort inom regionen får allt mindre betydelse. Efterfrågan på bostadsmark styrs allt mer av vilket utbud Falkenbergs kommun har att erbjuda i attraktiva områden i konkurrens med vad grannkommunerna har att erbjuda. Även andra faktorer som barnomsorg, fortbildningsmöjlighet m.m. spelar givetvis in. Falkenbergs nya översiktsplan antas få viss inverkan på bygglövsnämndens verksamhet. I översiktsplanen har t.ex. ett flertal områden för landsbygdsutveckling i strandnära lägen pekats ut i inlandet. Det kan medföra en ökning av antalet bygglövsansökningar för nybyggnad av småhus.

Genomgående för hela stadsbyggnadskontorets verksamhet är att det blir allt svårare att rekrytera erfaren personal. Här finns en stor utmaning i att höja attraktiviteten för kommunen och stadsbyggnadskontoret som arbetsplats. I övrigt så finns det flera stora utmaningar i bygglövsnämndens verksamhet.

Den nya Plan- och bygglagen som infördes 2011 har tillsammans med vägledande rättsfall inneburit att färre undantag kan ges och att bygglov oftare strider mot detaljplaner på ett sådant sätt att bygglov inte kan ges. Detta innebär att ärenden blir mer komplicerade och att ärenden oftare överklagas.

Medborgare

Kommunfullmäktiges övergripande mål:

- *Deltagandet i de allmänna valen ska öka*
- *Formerna för medborgarkontakter, information och dialog ska ständigt vidareutvecklas i syfte att stärka den lokala demokratin*
- *Förutsättningarna för alla medborgares sociala engagemang ska vara goda och ständigt förbättras*
- *Falkenberg ska vara och ska uppfattas som en trygg plats att bo på och vistas i*
- *Folkhälsan i Falkenberg ska vara mycket god*

Bygglövsnämnden:

Nämndens övergripande syfte och mål är att ge kommunens medborgare en snabb och korrekt handläggning enligt plan- och bygglagen (PBL), samt en så god rådgivning som möjligt av ärenden som rör lov, tillsyn och kontroll av byggande. Det gäller även prövning av bidrag till bostadsanpassning i hemmet för personer med funktionshinder enligt lagen om bostadsanpassningsbidrag (BAB).

Utifrån fullmäktiges övergripande medborgarmål har bygglövsnämnden som delmål:

- *Bygglövsnämndens verksamhet ska kännetecknas av hög kvalitet genom att fokusera på en ärendehantering som är så rättsäker och effektiv som möjligt.*
- *Ge medborgarna en snabb service genom att ha korta handläggningstider med fokus på förutsägbarhet och korrekthet i handläggningen.*
- *Vidareutveckla former för information, rådgivning och ärendehantering tex möjlighet att hantera ärenden helt digitalt och web-baserat.*
- *Bygglövsnämnden kommer ta fram informationsmaterial med riktlinjer för enkelt avhjälpta hinder som ska utgöra krav på utformning av t.ex. uteserveringar mm vid tillståndsgivning på allmän plats.*

Verksamhet

Kommunfullmäktiges övergripande mål:

- *De kommunala tjänsterna ska kännetecknas av hög kvalitet och vara lätt tillgängliga för brukarna*
- *De tjänster som kommunen tillhandahåller ska vara utformade så att brukarna är nöjda med service och bemötande*
- *Alternativa driftsformer ska uppmuntras och ständigt utvecklas och brukarnas valmöjligheter ska öka*

Bygglövsnämnden:

Utifrån fullmäktiges övergripande verksamhetsmål har bygglövsnämnden som delmål:

- *Råd och riktlinjer tas fram och tillämpas för ökad förutsägbarhet. Dessa ska uppdateras senast varje mandatperiod.*
- *Inom verksamheten ska en samsyn eftersträvas och ett kvalitetssäkringssystem utvecklas så att ärenden handläggs och beslutas på likartat sätt oavsett vem som handlägger.*
- *Vidareutveckla former för information, rådgivning och ärendehantering tex möjlighet att hantera ärenden helt digitalt och web-baserat.*
- *Att utforma en enkät för att mäta kundnöjdhet.*
- *Tillhandahålla tydlig och tidig information till brukare kring gällande bygglövsregler*
- *Myndighetsutövning med "integritet" (likabehandling, jämställdhet, rättssäkerhet, tydlighet, professionalitet).*
- *Förstärka personalstyrkan för att klara arbetsuppgifterna på ett tillfredställande sätt*

Inom nämnden sker handläggning av samtliga förkommande ärenden kopplade till PBL vad gäller bygglov, mark- och rivningslov, bygganmälan med godkännande av kvalitetsansvarig och kontrollplaner, ventilationskontroll mm. 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 behovsprövning med hänsyn till funktionshindret. Som underlag finns ett medicinskt intyg, utfärdat av läkare eller arbetsterapeut.

Mer resurser bör läggas på nämndens ålägganden med bl.a. tillsynsansvar inom ett flertal områden, såsom tillgänglighet, olovligt byggande, ovårdade byggnader etc. När det gäller åtgärder för övriga fastighetsägare, som kommunen har tillsyn över, så har resurserna inte räckt för att informera eller beivra i tillräckligt stor omfattning.

Ekonomi

Kommunfullmäktiges övergripande mål:

- *Gällande budgetramar ska hållas*
- *Verksamheten i kommunen ska kännetecknas av hög produktivitet och effektivitet*
- *Kommunens ekonomi ska planeras långsiktigt och vara i balans*

Bygglövsnämnden:

Utifrån ovanstående övergripande ekonomimål har bygglövsnämnden fördelat sin budget enligt nedan. Avdelningens anställda återfinns inom stadsbyggnadskontoret under kommunstyrelsen, medan de uppgifter och den verksamhet som de utför ligger under bygglövsnämndens ansvar.

Nedan följer en siffersammanställning som är specificerad med olika intäkts- och kostnadslag. Vid förändring från budget 2013 anges det i text. Utöver dessa förändringar kommer även budgetmedel för arvodes- och löneökningar att tillkomma. Dessa är budgeterade centralt och tillfaller nämnderna efter särskilda beslut när kostnaderna uppstår.

Total budget bygglovsnämnd

Driftsredovisning TOTALT (tkr)	Utfall 2012	Utfall 2013	Budget 2013	Förändring 2014	Budget 2014
Taxeintäkter	-6 789	-6456	-5 180	0	-5 180
Personalkostnader	138	297	283	0	283
Lokalkostnad	5	8	15	0	15
Övriga kostnader	11 771	11 958	10 799	148	10 947
Nettokostnad	5 125	5 808	5 917	148	6 065

Nämndsverksamhet

Driftsredovisning NÄMND (tkr)	Utfall 2012	Utfall 2013	Budget 2013	Förändring 2014	Budget 2014
Personalkostnader	138	297	283	0	283
Övriga kostnader	0	32	14	0	14
Nettokostnad	138	329	297	0	297

Bygglov

Driftsredovisning BYGGLOV (tkr)	Utfall 2012	Utfall 2013	Budget 2013	Förändring 2014	Budget 2014
Taxeintäkter	-6 789	-6 456	-5 180	0	-5 180
Övriga kostnader	6 983	6 089	6 289	18	6 307
Nettokostnad	194	-367	1 109	18	1 127

Bostadsanpassning

Driftsredovisning BAB (tkr)	Utfall 2012	Utfall 2013	Budget 2013	Förändring 2014	Budget 2014
Lokalkostnad	5	8	15	0	15
Övriga kostnader	4 788	5 837	4 496	130	4 626
Nettokostnad	4 793	5 845	4 511	130	4 641

Medarbetare

Kommunfullmäktiges övergripande mål:

- *Medarbetarna ska kunna påverka sin arbetssituation beträffande arbetstider, arbetssätt, utförande, innehåll mm*
- *Kommunens medarbetare ska uppleva att arbetsmiljön är god*
- *Kommunens medarbetare ska ha möjlighet till kompetensutveckling så att de ges goda förutsättningar att bidra till uppfyllande av kommunens och verksamhetens mål*

Bygglövsnämnden:

Bygglövsnämndens medarbetare är anställda av kommunstyrelsen. Se kommunstyrelsens medarbetarmål.

Utöver kommunstyrelsens mål har bygglövsnämnden följande delmål:

- *Vara lyhörda för medarbetarnas behov och utvecklingsidéer*
- *Alla medarbetare ska erbjudas att delta i planering och arbete som syftar till att utveckla arbetssituation, arbetssätt mm, t.ex. i kvalitetssäkringsarbete och processkartläggningar*
- *Medarbetarna ska ges möjlighet att utveckla sin yrkesroll genom att ta ett ökat ansvar (t.ex. arbetsledande ansvar) om det gynnar nämndens verksamhet positivt och är förenligt med nämndens budget*
- *Föra ständig dialog enskilt och vid enhetsträffar för att snabbt fånga upp frågor, utvecklingsidéer och eventuella problem*
- *Ge varje medarbetare möjlighet att arbeta fram en individuell kompetensutvecklingsplan*
- *Förstärka personalstyrkan så inte den höga arbetsbelastningen ska leda till stress och ohälsa hos personalen.*

Hållbarhet och tillväxt

Kommunfullmäktiges övergripande mål:

- *Falkenberg ska vara en ledande miljökommun, bl.a. i arbetet med förnybar energi, och därigenom bidra till ekologisk balans så att kommande generationers handlingsutrymme i detta avseende inte minskar*
- *Företagsklimatet i Falkenberg ska vara och uppfattas som gott och ska ytterligare förbättras så att det genererar flera företag och ökad inflyttning*
- *Den allmänna kunskaps- och utbildningsnivån ska höjas*

Bygglövsnämnden:

- *Bygglövsnämnden har en ambition att öka den allmänna kunskapsnivån med avseende på lovprocessen, kulturmiljövård och energieffektivt byggande, t.ex. genom att anordna informationsträffar för allmänheten, egna seminarier och framtagande av broschyrmaterial.*
- *Delta aktivt i kommunens Lots-arbete*
- *Att utveckla vår webbaserade bygglövsguide med mer information och funktioner.*
- *Att arbeta med kompetensutveckling, kvalitetssäkring och rutiner för att öka effektiviteten och rättssäkerheten i myndighetsutövningen.*
- *Delta aktivt i Centrumgruppen*
- *Delta aktivt i framtagandet av nya detaljplaner för att underlätta bygglovprocessen.*

- *Att arbeta för ett gott arbetsklimat och konkurrenskraftiga löner för att minska personalomsättningen.*

Nämndens samlade styrta/nyckelta

Nyckelta, antal	Utfall 2010	Utfall 2011	Utfall 2012	Utfall 2013	Plan 2014
Bygglov					
Inkomna ärenden	870	1191	825	890	900
Bygglovsansökningar	911	975	547	550	600
Ansökan Nybyggnation enbostadshus	88	99	49	38	50
Beslut om bygglov, förhandsbesked mm	1 259	1 600	1 100	1 100	1250
Bostadsanpassning					
Inkomna ärenden	185	184	187	210	215
Beslut	208	277	192	199	215

§ 1009

Framställande om över/underskott 2013

Bygglövsnämndens beslut

Ingen resultatreglering ska ske och därmed ska inget av 2013 års överskott föras över till 2014.

§ 1010

Överytor m m

Bygglövsnämndens beslut

Nämnden ger bygglovavdelningen i uppdrag att arbeta fram ett förslag på godtagbara avvikelser som kan beviljas enligt delegation till nämndens möte i februari.

§ 1011

Ny delegat för beslut om bostadsanpassningsbidrag

Bygglövsnämndens beslut

Ekonomiassistent NN utses att för nämndens räkning fatta beslut om bostadsanpassningsbidrag enligt "Bygglövsnämndens beslut om delegation".

Ärende/övervägande

Ekonomiassistent NN har under tiden för ordinarie handläggare föräldraledighet hanterat administrationen och rutinärenden rörande bostadsanpassningsbidrag. Under denna tid har hon haft en tidsbegränsad möjlighet att ta beslut på delegation. Även när handläggaren är tillbaka från sin föräldraledighet finns det så goda erfarenheter av att fördela arbetet mellan handläggare och administrativ personal att delegationen för bostadsanpassningsbidrag även i fortsättningen bör omfatta ekonomiassistent NN. De nya rutiner för bostadsanpassningsbidrag som utarbetas kommer bygga på ett delat ansvar mellan handläggare och assistent. Handläggaren, NN, kommer även under 2014 att vara delvis föräldraledig.

Falkenbergs kommun
Bygglövsnämnden
2014-01-23

Hallands Museiförening
Länsmuseet Halmstad
Tollsgatan
302 31 Halmstad

§ 1012

Förslag till diplom för god byggnadsvård

Bygglövsnämndens beslut

Ärende kommer att behandlas på nämndens möte i februari.
Förslag till kandidater kan lämnas till Ann-Sofie Bengtsson.

§ 1013

Konstnären 4, ovårdad tomt. Dnr 2010-S0794

Bygglövsnämndens beslut

Med stöd av 11 kap 19 och 37 §§ plan- och bygglagen (2010:900) PBL föreläggs NN i egenskap av lagfaren ägare till fastigheten Konstnären 4 vid vite om 10 000:- att senast tre månader från delfåendet av beslutet ha tagit bort trädet i entré trappan, ytterligare ett stort träd på framsidan, två stora buskar på framsidan samt att röja bort sly på baksidan. Enligt bifogade bilder 1, 2, 3.

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

Beslutsmotivering

Enligt 8 kap 15 § PBL ska en tomt hållas i vårdat skick och skötas så att risken för olycksfall begränsas och betydande olägenheter för omgivningen och för trafiken inte uppkommer. Enligt 11 kap 5 § PBL ska byggnadsnämnden pröva förutsättningarna för och behovet av att ingripa eller besluta om en påföljd så snart det finns anledning att anta att någon inte har följt en bestämmelse i plan- och bygglagen m.m. Om en byggherre, ägare, nyttjanderättshavare, väghållare, kontrollansvarig, sakkunnig eller huvudman för en allmän plats låter bli att vidta en åtgärd och därigenom bryter mot en skyldighet enligt PBL eller föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av lagen, får bygglövsnämnden enligt 11 kap 19 § PBL förelägga denne att inom en viss tid vidta åtgärden (åtgärdsföreläggande). Enligt 11 kap 37 § PBL får föreläggandet förenas med vite.

Uppllysningar

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

Ärende/överbägande

Det har kommit Bygglövsnämndens kännedom om olägenheter på fastigheten, vilket även konstaterades vid en tillsyn 2012-11-29. Förklaring från fastighetsägare har inkommit 2013-05-20 med en plan för att komma tillrätta med olägenheterna. Ny tillsyn har skett den 4 december och det kunde konstateras att det inte skett något av den utlovade uppröjningen. Ny förklaring inkom 2013-12-19 med önskan om framflyttning av planen med ett år. Olägenheterna berör mest växtlighet som skall röjas bort, bland annat så växer ett normal stort träd mitt i entretrappan. Nämnden gör bedömningen att uppröjningen borde kunna klaras av på tre månader.

§ 1014

Opalen 11, uppförda solpaneler, olovligt vidtagen åtgärd. Dnr 2013-S0857

Bygglövsnämndens beslut

Med stöd av 11 kap 17 § plan- och bygglagen, PBL (2010:900), föreläggs NN i engenskap av lagfaren ägare till fastigheten Opalen 11 att senast inom en månad från delfäendet av detta beslut komma in med:

- Undertecknad ansökan om bygglov
- Fasadritning skala 1:100

Upplysningar

Tillvägagångssätt vid eventuellt överklagande (se överklagandeanvisning).

Ärende/överbägande

Vid tillsyn 2013-12-05 kunde konstateras att solfångare nyligen blivit monterade på taket. Fastighetsägaren tillskrevs 2013-12-12 med begäran om förklaring till åtgärden. Skrivelse har kommit in med förklaringen att solfångarna installerades 1978 (Dessa solfångare följer takfallet och kräver inte bygglov) och att dessa nu bytts ut och förankrats i taket. De nya solfångarna är upplagda på annat sätt och följer inte takfallet.

Inom områden med detaljplan krävs det bygglov för en ändring av en byggnad om den byter färg, fasadbeklädnad eller taktäckningsmaterial eller byggnadens yttre utseende avsevärt påverkas på annat sätt (Plan- och bygglagen 9 kap 2 § c)).

Att installera solfångare på taket utan att följa takfallet innebär en fasadförändring och är då således en lovpliktig åtgärd.

§ 1015

Ugglebo 1:43, ovårdad tomt. Dnr 2013-S0588

Bygglövsnämndens beslut

Ärendet avskrivs

De anteckningar enligt föreläggande 2013-12-12 § 1360 som finns i fastighetsboken återkallas.

Ärende/övervägande

Vid tillsyn 2014-01-15 kunde konstateras att tomten är avstädad.

Ärendet kan avskrivas.

§ 1016

Blekingen 5, fasadändring, olovligt utförd åtgärd. Dnr 2013-S0574

Ärendet utgår.

§ 1017

**Blekingen 5, fasadändring på enbostadshus, bygglov i efterhand.
Dnr 2013-S0574**

Bygglövsnämndens beslut

Ärendet återremitteras till stadsbyggnadskontoret för kommunikation med sökanden avseende ändrat utförande.

§ 1018

**Ullared 2:114, ändring och tillbyggnad av restaurang med skärmtak,
olovligt vidtagen åtgärd. Dnr 2011-S0782**

Bygglövsnämndens beslut

Ärendet återremitteras för kommunikering med fastighetsägaren.

§ 1019

Masten 13, olovligt uppställd friggebod. Dnr 2013-0834

Bygglövsnämndens beslut

Med stöd av 11 kap 20 och 37 §§ plan- och bygglagen, PBL (2010:900), föreläggs NN i egenskap av ½ lagfaren ägare till fastigheten Masten 13 vid vite om tjugofemtusen kronor (25 000:-) att senast den 1 april 2014 ha rivit/flyttat olovligt uppförd friggebod.

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

Med stöd av 11 kap 20 och 37 §§ plan- och bygglagen, PBL (2010:900), föreläggs NN i egenskap av ½ lagfaren ägare till fastigheten Masten 13 vid vite om tjugofemtusen kronor (25 000:-) att senast den 1 april 2014 ha rivit/flyttat olovligt uppförd friggebod.

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

Beslutsmotivering

Enligt 8 kap 9 § PBL, andra stycket, ska tomter ordnas så att betydande olägenheter för omgivningen eller trafiken inte uppkommer. Skjulet på fastigheten är placerat cirka 5 meter från gatuhörnet och bedöms därför utgöra en olägenhet för trafiken.

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.

Upplysningar

Detta beslut översändes dels till Inskrivningsmyndigheten, Uddevalla.

Tillvägagångssätt vid eventuellt överklagande (se överklagandeanvisning).

/forts § 1019/

Ärende/övervägande

Synpunkter har kommit in till stadsbyggnadskontoret gällande en friggebod som är placerad närmare än 4,5 m från gata.

Med anledning av ovanstående har stadsbyggnadskontoret med hjälp av gatuvybilder kunnat konstatera att en byggnad har uppförts i tomtgräns mot gatan.

En friggebod som uppförs närmare gata än 4,5 meter kräver bygglov.

I gatukorsningar får inget, inom en siktriangel som sträcker sig minst 10 meter åt varje håll, uppföras högre än 70 cm.

Fastighetsägarna har tillskrivits med begäran om förklaring. Fastighetsägarna har, enligt förklaring, haft cykelskjulet i minst 6 år och kände inte till varken kravet på bygglov eller de regler som gäller för byggnader och växtlighet inom en siktriangel på 10 meter från gatukorsning.

§ 1020

Skällentorp 3:94, olovligt vidtagen åtgärd. Dnr 2013-0837

Bygglövsnämndens beslut

Med stöd av 11 kap 20 och 37 §§ plan- och bygglagen, PBL (2010:900), föreläggs NN i egenskap av ½ lagfaren ägare till fastigheten Skällentorp 3:94 vid vite om tjugofemtusen kronor (25 000:-) att senast den 1 april 2014 ha rivit/flyttat olovligt uppförd komplementbyggnad från fastigheten 3:149.

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

Med stöd av 11 kap 20 och 37 §§ plan- och bygglagen, PBL (2010:900), föreläggs NN i egenskap av ½ lagfaren ägare till fastigheten Skällentorp 3:94 13 vid vite om tjugofemtusen kronor (25 000:-) att senast den 1 april 2014 ha rivit/flyttat olovligt uppförd komplementbyggnad från fastigheten 3:149.

Om föreläggandet inte följs kan bygglövsnämnden besluta att åtgärden ska genomföras på den försumliges 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.

Upplysningar

Detta beslut översändes dels till Inskrivningsmyndigheten, Uddevalla.

Tillvägagångssätt vid eventuellt överklagande (se överklagandeanvisning).

Ärende/övervägande

Synpunkter har kommit in till stadsbyggnadskontoret gällande en komplementbyggnad som delvis är placerad utanför fastigheten Skällentorp 3:94 tomtgräns på fastigheten Skällentorp 3:149.

Fastighetsägarna har tillskrivits med begäran om förklaring.

Fastighetsägarna ingick, enligt förklaring, år 1985 ett muntligt avtal med dåvarande fastighetsägare till fastigheten Skällentorp 3:149 om att placera komplementbyggnaden över tomtgränsen till fastigheten Skällentorp 3:149. År 2008 byggdes komplementbyggnaden ut ytterligare till 15 m² som då sträckte sig än längre ut på fastigheten Skällentorp 3:149.

§ 1021

Skällentorp 3:95, olovligt vidtagen åtgärd. Dnr 2013-0838

Bygglovsnämndens beslut

Med stöd av 11 kap 20 och 37 §§ plan- och bygglagen, PBL (2010:900), föreläggs NN i egenskap av ½ lagfaren ägare till fastigheten Skällentorp 3:94 vid vite om tjugofemtusen kronor (25 000:-) att senast den 1 april 2014 ha rivit/flyttat olovligt uppfört trädäck från fastigheten 3:149. Om föreläggandet inte följs kan bygglovsnämnden besluta att åtgärden ska genomföras på den försumliges bekostnad och hur det ska ske, PBL 11 kap 27 § tredje stycket.

Med stöd av 11 kap 20 och 37 §§ plan- och bygglagen, PBL (2010:900), föreläggs NN i egenskap av ½ lagfaren ägare till fastigheten Skällentorp 3:94 vid vite om tjugofemtusen kronor (25 000:-) att senast den 1 april 2014 ha rivit/flyttat olovligt uppfört trädäck från fastigheten 3:149. Om föreläggandet inte följs kan bygglovsnämnden besluta att åtgärden ska genomföras på den försumliges bekostnad och hur det ska ske, PBL 11 kap 27 § tredje stycket.

Beslutsmotivering

Åtgärden (trädäcket) strider mot 10 kap 2 § PBL då trädäcket placerats på, i detaljplanen angiven, naturmark.

Enligt 11 kap 5 § PBL ska bygglovsnämnden 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 bygglovsnämnden förelägga ägaren av en fastighet eller byggnadsverk att inom viss tid vidta rättelse.

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

Upplysningar

Detta beslut översändes dels till Inskrivningsmyndigheten, Uddevalla.

Tillvägagångssätt vid eventuellt överklagande (se överklagandeanvisning).

Ärende/övervägande

Synpunkter har kommit in till stadsbyggnadskontoret gällande en Komplementbyggnad som delvis är placerad utanför fastigheten Skällentorp 3:95 tomtgräns på fastigheten Skällentorp 3:149.

Fastighetsägarna har tillskrivits med begäran om förklaring.

Fastighetsägarna har, enligt förklaring uppfört trädäcket år 2009.

§ 1022

Skällentorp 3:108, olovligt vidtagen åtgärd. Dnr 2013-0840

Bygglövsnämndens beslut

Med stöd av 11 kap 20 och 37 §§ plan- och bygglagen, PBL (2010:900), föreläggs NN i egenskap av 1/3 lagfaren ägare till fastigheten Skällentorp 3:108 vid vite om sjuttontusen kronor (17 000:-) att senast den 1 april 2014 ha rivit/flyttat olovligt uppförd komplementbyggnad från fastigheten Skällentorp 3:149.

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

Med stöd av 11 kap 20 och 37 §§ plan- och bygglagen, PBL (2010:900), föreläggs NN i egenskap av 1/3 lagfaren ägare till fastigheten Skällentorp 3:108 vid vite om sjuttontusen kronor (17 000:-) att senast den 1 april 2014 ha rivit/flyttat olovligt uppförd komplementbyggnad från fastigheten Skällentorp 3:149.

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

Med stöd av 11 kap 20 och 37 §§ plan- och bygglagen, PBL (2010:900), föreläggs NN i egenskap av 1/3 lagfaren ägare till fastigheten Skällentorp 3:108 vid vite om sjuttontusen kronor (17 000:-) att senast den 1 april 2014 ha rivit/flyttat olovligt uppförd komplementbyggnad från fastigheten Skällentorp 3:149.

Om föreläggandet inte följs kan bygglövsnämnden besluta att åtgärden ska genomföras på den försumliges 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.

/forts § 1022/

Upplysningar

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

Ärende/övervägande

Synpunkter har kommit in till stadsbyggnadskontoret gällande en komplementbyggnad som delvis är placerad utanför fastigheten Skällentorp 3:108 tomtgräns på fastigheten Skällentorp 3:149.

Fastighetsägarna har tillskrivits med begäran om förklaring.

Fastighetsägarna har, enligt förklaring, byggt en 10 m² stor komplementbyggnad 2000. De blev visade fastighetsgränserna av den tidigare fastighetsägaren. Fastighetsgränsen de visades var dock felaktig och stämde inte överens med den verkliga. Komplementbyggnaden har därför, enligt fastighetsägarna, byggts i god tro. År 2008 byggdes komplementbyggnaden ut ytterligare till en sammanlagd yta av 15 m².

§ 1023

Ullarp 2:26, tillbyggnad fritidshus, olovligt vidtagen åtgärd. Dnr 2012-0116

Bygglövsnämndens beslut

Med stöd av 11 kap 20 och 37 §§ plan- och bygglagen, PBL (2010:900), föreläggs NN i egenskap av ½ lagfaren ägare till fastigheten Ullarp 2:26 vid vite om hundratusen kronor (100 000:-) att senast den 31 juli 2014 ha minskat byggnadens totala byggnadsarea så att den stämmer med 124 m² byggnadsarea enligt beviljat bygglov.

Tilläggsisoleringen som är gjord på den ursprungliga delen av fritidshuset, redovisad till 2,2 m², ska inte räknas med i den totala byggnadsarean då rättelsen är utförd.

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

Med stöd av 11 kap 20 och 37 §§ plan- och bygglagen, PBL (2010:900), föreläggs NN i egenskap av ½ lagfaren ägare till fastigheten Ullarp 2:26 vid vite om hundratusen kronor (100 000:-) att senast den 31 juli 2014 ha minskat byggnadens totala byggnadsarea så att den stämmer med 124 m² byggnadsarea enligt beviljat bygglov.

Om föreläggandet inte följs kan bygglövsnämnden besluta att åtgärden ska genomföras på den försumliga 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.

Upplysningar

Detta beslut översändes dels till Inskrivningsmyndigheten, Uddevalla.

Tillvägagångssätt vid eventuellt överklagande (se överklagandeanvisning).

/forts § 1023/

Ärende/övervägande

Bygglov med liten avvikelse beviljades 2012-04-17 § 3040 för tillbyggnad av fritidshus med en total byggnadsarea om 124 m².

Vid Metrias lägeskontroll framkom att huset omfattning och läge avvek från beviljat bygglov. Tillsyn utfördes den 17 januari 2014 då huset kontrollmättes av byggnadsinspektörerna Linus Redevall och Lars Larsson. Tillsynsprotokoll daterat 2014-01-17 redogör att huset uppmättes till samma mått som redovisats utav Metria och den totala byggnadsarean räknades till 132 m². Kontakt togs med fastighetsägarna per telefon den 18 december 2013 för att höra varför den färdigställda byggnaden avvek från det beviljade bygglovet.

Arkitektfirman som ritat förslaget till tillbyggnaden av huset skickade den 8 januari 2014 en skrivelse till bygglovsavdelningen där det redogörs vilka mått som beviljades i bygglovet och hur det verkliga utfallet blev. Det redogörs även varför vissa mått avviker från bygglovet. I förklaringen framkommer även att den befintliga byggnaden har tilläggsisolerats.

Byggherren ska, med ritningar, redovisa för bygglovsnämnden hur rättelse ska utföras så att byggnadens totala byggnadsarea uppgår till 124 m². Ritningarna ska skickas till bygglovsnämnden för granskning i god tid så att rättelsen kan utföras innan utsatt tid.

§ 1024

Holmarör 1:17, strandskyddsdispens för nybyggnad av nätstation. Dnr 2013-S0878

Bygglövsnämndens beslut

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

Handläggningsavgift: 2 250 kronor (faktureras separat).

Beslutsmotivering

Särskilt skäl för dispens föreligger enligt MB 7:18c 5. då mark för föreslagen kabeldragning 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 4 m².

Upplysningar

Synpunkter i planavdelningens yttrande av kommunekologen 2014-01-15 skall beaktas.

Detta beslut översändes till Länsstyrelsen i Hallands län.

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

Sökanden bör avvakta utgången av tiden för överprövning innan byggnadsåtgärder påbörjas. Tillståndet för strandskyddsdispensen upphör att gälla om den åtgärd som dispensen avser inte har påbörjats inom två år eller inte har avslutats inom fem år från den dag då dispensbeslutet vinner laga kraft.

Bygglov för nätstationen kommer att beviljas när strandskyddsdispensen vunnit laga kraft.

Ärende/övervägande

Fastigheten är belägen utanför planlagt område och inom sammanhållen bebyggelse. För området gäller Delöversiktsplan (DÖP) för norra kustbygden antagen av kommunfullmäktige 1995-06-29. Särskilda hushållningsbestämmelser gäller enligt Miljöbalken (MB) 4 kap och strandskydd råder. Förslaget redovisar en placering 35 m från bäck/dike.

För bäcken/diket gäller 100 m strandskydd enligt 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.

/forts § 1024/

Synpunkter har lämnats av planavdelningens kommunekolog 2014-01-15 där det anförda särskilda skälet med motivering anses vara acceptabelt. Effekterna på strandskyddets syften av åtgärden bedöms bli små. Allmänhetens tillgänglighet till bäcken kommer inte att påverkas. Bäckens är liten och så vitt känt har den inga höga naturvärden. Kommunekologen har särskilt poängterat att rivning av befintlig luftledning med kreosot-impregnerade stolpar (utförande och omhändertagande) bör diskuteras med miljö- och hälsoskyddskontoret samt att sökanden bör uppmärksammas på att en del av stolparna står inom strandskyddat område varför dispens från strandskyddet ska sökas vid rivningen av luftledningen. Vidare bör sökanden uppmärksammas på att stenvallen som går invid befintlig luftledning (figur 2) omfattas av biotopskydd. Skulle någon åtgärd (byggande av nya marktransformatorn eller rivning av luftledning) påverka stenvallen måste biotopskyddsdispens sökas innan åtgärden vidtas.

§ 1025

Skogstorp 4:112, nybyggnad förskola, tre komplementbyggnader och skärmtak. Dnr 2012-S0377

Bygglövsnämndens beslut

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

Handläggningsavgift: betald i tidigare bygglov.

Beslutsmotivering

Avvikelsen från detaljplanen är förenlig med planens syfte och bedöms utgöra en sådan liten avvikelse från detaljplanen som avses i 9 kap 30-32 §§ PBL och bedöms inte medföra sådan betydande olägenhet för grannar som avses i PBL 2 kap 9 §.

Avvikelsen från detaljplan avser in- och utfart från Fjällsippevägen, i detaljplan 1976-02-16 (M43) angiven som allmän plats mark för vägmark och park- eller plantering. Mark, ca 120 m², som tas i anspråk för denna in- och utfart är i detaljplanen redovisad som park- eller plantering, avgränsningen mot annan allmän plats mark är gjord med gränslinjer som inte är avsedda att fastställas. Generellt är gränslinjerna i detaljplan 1976-02-16/M43 mellan olika användningar av allmän plats mark inte avsedda att fastställas. Avvikelsen utgörs därför av en annan utformning av allmänplats mark än vad som redovisats i detaljplanen samt bedöms, i aktuella delar, uppfylla kraven i PBL 2 kap 6, 8 och 9 §§ samt 8 kap 1-3, 6,7, 9 – 13, 17 och 18 §§.

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

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 §).

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

Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag till kontrollansvarig:

Namn:

Adress:

Den kontrollansvariga är certifierat kvalitetsansvarig enligt 10 kap 9 § PBL (2010:900)

Åtgärden kräver tillstånd från fastighetsägaren.

/forts § 1025/

Åtgärderna 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 2014 är 44 400 kronor) tas ut.

Tekniskt samråd krävs i detta ärende. Kallelse till sammanträde för tekniskt samråd skickas, till byggherren och den som godtagits som kontrollansvarig, i särskild skrivelse.

Innan startbesked kan ges ska följande lämnas in till bygglövsnämnden:

- Situationsplan på underlag av nybyggnadskarta, med huvudmått och mått till gränser som uppgift utsättning.
- Kontrollplan med uppgifter om vilka kontroller som skall göras och vad kontrollerna ska avse – hur kontrollerna ska ske och ”mot vad” kontrollerna eller mätningarna ska göras, vem som ska göra kontrollerna, vilka anmälningar som skall göras till bygglövsnämnden, vilka arbetsplatsbesök som bygglövsnämnden bör göra och när besöken bör ske.
- Teknisk beskrivning. Grundplan, huvudsektion, plan, takplan, VVS-ritning (systemritning)
- Bevis om att byggfelsförsäkring och i förekommande fall även färdigställandeskydd tecknats.
- Verifikation avseende byggnadens beräknade specifika energianvändning, genomsnittliga värmegenomgångskoefficient och eventuell installerad eleffekt för uppvärmning.
- Tillgänglighetsutredning
- Brandskyddsdocumentation
- Arbetstagarintyg
- Redovisning av att befintlig skola är riven

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

Ärende/övervägande

Ansökan omfattar nybyggnad av förskola med komplementbyggnader söder om befintlig förskola. Fastigheten är belägen inom område för detaljplan 1982-09-21 (M72). Detaljplanen reglerar användning allmänt område avsett för skol- och förskoleverksamhet med allmän platsmark och idrottsområde. Angränsande områden i detaljplan 1976-02-16 (M43) berörs av in- och utfarter från området där förskolan byggs.

Bygglov beviljades 2012-12-413 § 1280. Beslutet överklagades och mark- och miljööverdomstolen som upphävde beslutet och återförvisade ärendet till bygglövsnämnden för förnyad handläggning på grund av att sakägare borde ha underrättats och getts tillfälle att yttra sig innan lov lämnats. Förslaget redovisar en avvikelse från gällande detaljplan avseende in- och utfart över allmän platsmark från Fjällsippevägen (i detaljplanen angiven som vägmark och park- eller plantering) Transport som skall ske via denna sträcka är soptransporter samt viss inlastning av gods och angöring till två p-platser för personer med funktionsnedsättning

/forts § 1025/

Platsen för ny förskola används delvis idag av förskolan som inhägnat lekområde, resten som lekplats. Den södra delen av tomten är delvis trädbevuxen och sluttar svagt ner mot angränsande skogbevuxen allmän platsmark genom vilken gång- och cykelvägar förbinder områdena söderut med entréer vid skolan och förskolan. Den nybyggda förskolan nås via en nyanlagd rundkörsl från Violvägen vid tomtens norra del, mitt emot Skogstorp 4:103. I princip all trafik och transporter kommer angöra från Violvägen där huvudentrén är belägen. Där kommer också föräldrarna lämna sina barn på den väl tilltagna angöringsslingan.

Matleverenser kommer från tillagningsköket i skolan väster om förskolan med handrullade matvagnar och tas emot i mottagningsköket.

Angöring från Fjällsippevägen sker skilt från där barn vistas för vissa ej så frekventa varuleverenser som kontorsmaterial, blöjor, städmaterial mm, samt för hämtning av hushållsavfall samtidigt som insamlingsbilarna hämtar från övriga fastighetsägare vid Fjällsippevägen. Från Fjällsippevägen sker också angöring till två parkeringsplatser för personer med funktionsnedsättning, som placerats intill denna entré för att av tillgänglighets skäl ha så kort sträcka som möjligt till entré. I övrigt ska inga transporter trafikera eller angöra från Fjällsippevägen.

Remisser har förutom till grannar också skickats till Stadsbyggnadskontorets exploateringsenhet, gata- och trafikenhet och planenhet (internremiss) samt Skogstorps vägförening. Grannar har svarat att de inte anser att det är en liten avvikelse till detaljplanen samt har haft synpunkter på hur hög byggnaden blir. Skogstorps vägförening tar i sitt yttrande upp problemställningar rörande trafiksituationen i området, och vill att trafiksituationen utreds mer. Exploateringsenheten och gata- trafikavdelningen har ingen erinran. Planenhetens yttrande berör särskilt intentionerna, tolkningen och utformningen av de två detaljplanerna som är berörda av bygglovet. Det är planenhetens uppfattning att bygglovet inte strider mot detaljplanernas redovisning eller syfte. De menar att syftet med att tidigare inte fastställa linjer på allmän plats var att utformningen av den allmänna platsen (utbredningen av gatumark) måste kunna justeras efter de behov som föreligger/uppkommer. Förslagets väl tilltagna vändplats ger möjligheter till en bekväm angöring med mindre risk för köbildning. Förhållandena, jämfört dagens förhållanden, bedöms förbättras med ny förskola och utbyggd angöring. Trafiken till förskolan från Fjällsippevägen bedöms minskas jämfört med dagens förhållande.

Förslaget bedöms vara lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbild och intresset av god helhetsverkan. Byggnaderna bedöms vara lämpliga för sitt ändamål, ha en god, form- och materialverkan och mycket god tillgänglighet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.

§ 1026

Vinberg 14:1, nybyggnad av komplementbyggnad. Dnr 2013-S0869

Bygglövsnämndens beslut

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

Handläggningsavgift: 3 053 kronor (faktureras separat).

Tekniskt samråd och kontrollansvarig krävs inte i detta ärende.

Beslutsmotivering

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

Åtgärden strider mot aktuell detaljplan genom att inte följa detaljplanens gestaltungsprogram och men dess de övriga bestämmelserna samt bedöms, i aktuella delar, uppfylla kraven i PBL 2 kap 6, 8 och 9 §§ samt 8 kap 1-3, 6,7, 9 – 13, 17 och 18 §§.

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

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 2014 är 44 400 kronor) tas ut.

Innan startbesked kan ges ska följande lämnas in till bygglövsnämnden:

- **Kontrollplan (beslutunderlag)**

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

/forts § 1026/

Ärende/övervägande

Ansökan avser nybyggnad av komplementbyggnad.

Fastigheten omfattas av detaljplan lagakraftvunnen 1957-05-02.

Förslaget innebär en avvikelse från detaljplanens bestämmelser om en komplementbyggnad per fastighet samt redovisar en byggnadshöjd på garaget om 2,85 m jämfört med detaljplanens bestämmelser om 2,5 m.

Vad gäller antalet komplementbyggnader så består fastigheten av två icke sammanslagna fastigheter där huvudbyggnaden ligger placerad på båda fastigheterna. På grund av kuperad mark finns det begränsat med möjligheter att placera en komplementbyggnad på varje fastighet. Det resulterar i avvikelsen där både befintlig komplementbyggnad och planerad nybyggnad av komplementbyggnad hamnar på samma fastighet. Total tillåten byggnadsarea överskrids inte.

Berörda sakägare har godkänt alternativt inte framfört några synpunkter på förslaget.

§ 1027

Källsjö-Barkhult 1:10, tillbyggnad av fritidshus uterum samt rivning av befintlig terrass med skärmtak. Dnr 2013-S0895

Bygglövsnämndens beslut

Rivningslov beviljas med stöd av 9 kap 34 § plan- och bygglagen (PBL).

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

Tekniskt samråd och kontrollansvarig krävs inte i detta ärende.

Handläggningsavgift: 2 719 kronor (faktureras separat).

Beslutsmotivering

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

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

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 2014 är 44 400 kronor) tas ut.

Innan startbesked kan ges ska följande lämnas in till bygglövsnämnden:

- Kontrollplan rivning (beslutsunderlag)

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

Ärende/övervägande

Ansökan avser tillbyggnad av fritidshus med uterum samt rivning av befintlig terrass med skärmtak. En befintlig terrass med skärmtak ska ersättas av uterum.

Fastigheten omfattas av detaljplan lagakraftvunnen 1997-02-10.

Förslaget redovisar placering på prickad mark (mark som enligt detaljplanen inte ska bebyggas).

Berörda sakägare har inte framfört några synpunkter på förslaget.

§ 1028

Vardagen 6, bygglov i efterhand för tillbyggnad av enbostadshus med förråd, ändring av uterum till bostadsrum och fasadändring. Dnr 2013-S0189

Bygglövsnämndens beslut

Bygglov beviljas i efterhand för tillbyggnad av enbostadshus med förråd med stöd av 9 kap 31 b § plan- och bygglagen (PBL).

Bygglov för ändring av uterum till bostadsrum och fasadändring beviljas med stöd av 9 kap 31 b § PBL

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

Med detta startbesked bestämmer bygglövsnämnden att
Kontrollplan diarieförd 2013-11-08 fastställs.

Handläggningsavgift: 6 279 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, 8, 9 och 8 kap 1-3, 9, 11, 17, 10 – 18 §§ enligt stadsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse 2014-01-07.

Kända sakägare med flera enligt PBL 9 kap 25 § har godkänt eller inte erinrat över förslaget.

Upplysningar

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

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 §).

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

- Verifierad kontrollplan

/forts § 1028/

Byggnadsdelen får tas i bruk innan slutbesked meddelats av bygglövsnämnden enligt 10 kap 4 § PBL.

Ärende/övervägande

Ansökan avser tillbyggnad av befintligt förråd med 5,6 m², ändring av inglasat uterum till bostadsutrymme, samt fasadändring (färgbyte av träpanel – från blå till vitt).

Fastigheten är belägen inom detaljplan lagakraftvunnen 1990-06-20 inom område betecknat med B (bostäder).

Enligt detaljplanens bestämmelser är minsta tomtstorlek 600 m², max 35 % av tomtarean får bebyggas (det vill säga 210 m²). Byggnadshöjd får inte överskrida 3,5 meter, taklutning får vara max 40-27°, källare får inte anordnas.

Bygglov krävs inte för inglasat uterum, vilket får vara max 25 m², max nockhöjd 3,5 meter.

Uterummet får inte användas som bostadsutrymme och inte placeras på ”prickad” mark (mark som inte får bebyggas).

Fastigheten omfattas av område med kulturhistoriska värden, vilka redovisas i rapporten ”Stadens yttre årsringar” – Slätten, Kvarteret Hertha, delområde 9:4.

Husen har ett värde genom den enhetliga utformningen. Det genomgående vita teglet/kalkstenen bör bibehållas och särskild hänsyn tas till gatumiljön. Genom att se till områdets helhet och värna dess särdrag kan området bibehålla sina kvalitéer utifrån de förutsättningar som skapades när husen uppfördes.

Sökanden informerades om möjlighet för annan placering av den tillbyggda delen av förrådet, så att den hamnar inom byggrätten, det vill säga utanför ”prickad” mark. Men sökanden meddelade att tillbyggnationen redan är utförd för drygt två månader sedan.

Den planerade åtgärden strider mot gällande detaljplan beträffande: placering av den tillbyggda delen av förrådet på ”prickad” mark – mark som inte får bebyggas (2 meter) och användning av uterummet som bostad.

Fastighetens bebyggelse efter den planerade åtgärderna blir ca 196 m² (det vill säga mindre än enligt detaljplanen tillåtna 210 m²).

Den totala tillåtna byggnadsarean för fastigheten stämmer överens med detaljplanens bestämmelser. I enlighet med ovanstående kan bygglov för tillbyggnad av befintligt förråd beviljas i efterhand med stöd av 9 kap 31 b § plan- och bygglagen (PBL) och bygglov för fasadändring beviljas med stöd av 9 kap 30 § plan- och bygglagen (PBL).

Beslutsunderlag

Stadsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse daterad 2014-01-07.

§ 1029

Skällentorp 8:37, tillbyggnad av fritidshus. Dnr 2013-S0795

Bygglövsnämndens beslut

Ansökan avslås med stöd av 9 kap 30, 31b §§ plan- och bygglagen (PBL)

Handläggningsavgift: 3 782 kronor (faktureras separat).

Beslutsmotivering

Åtgärden strider mot aktuell detaljplan och dess bestämmelser samt bedöms, i aktuella delar, inte uppfylla kraven i PBL kap 2, 6 § första stycket 1 och 5, 6 § tredje stycket, 8 och 9 §§ och 8 kap 1-3, 6, 7, 9-13, 17 och 18 §§ enligt stadsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse 2014-01-07. Aktuell fastighet (tomtindelning) överensstämmer med detaljplanen och dess bestämmelser.

Upplysningar

Tillvägagångssätt vid eventuellt överklagande (se överklagandeanvisning).

Ärende/övervägande

Ansökan avser tillbyggnad av befintligt fritidshus med ett nytt kök och matplatsutrymme, omfattande 40 m².

Fastigheten är belägen inom detaljplan lagakraftvunnen 1960-08-26 inom område betecknat med B (bostadsändamål, fritidsbebyggelse). Enligt detaljplanens bestämmelser, är minsta tomtstorlek 900 m², får byggnadsarean för huvudbyggnad och uthus inte överskrida 60 m². Byggnadshöjd för huvudbyggnaden får inte överskrida 3,9 meter.

Enligt detaljplanens beskrivning är ”området avsett att användas för fritidsbebyggelse.

Avloppsledningar avses icke komma att anordnas. Vattenförsörjningen torde komma att ordnas genom enskilda eller gemensamma brunnar i erforderlig utsträckning”.

Fastigheten är bebyggd med en huvudbyggnad på 80 m². Byggnadsarean blir efter den planerade tillbyggnaden 120 m², vilket strider mot detaljplanen och dess bestämmelser och inte kan anses som liten avvikelse. Förslaget redovisar placering på prickmark

Berörda sakägare har inte beretts tillfälle att yttra sig.

Beslutsunderlag

Stadsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse daterad 2014-01-07.

§ 1030

Ullared 2:217, uppförande av telekommunikationstorn med två teknikbodar. Dnr 2013-S0820

Bygglövsnämndens beslut

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

Handläggningsavgift: 6 947 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, minst ett halvt prisbasbelopp (prisbasbelopp 2014 är 44 400 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 en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag till kontrollansvarig:

Namn:

Adress:

Kontrollansvarig är certifierad kvalitetsansvarig enligt PBL (2010:900) och BFS 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 överenskoms med byggnadsinspektör.

Innan startbesked kan ges ska följande lämnas in till bygglövsnämnden;

- Kontrollplan (beslutsunderlag)
- Teknisk beskrivning

/forts § 1030/

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

Ärende/övervägande

Ansökan avser nyanläggning av kommunikationstorn 48 m högt och två teknikbodar på 7,68 m² (totalt 15,4 m²).

De planerade teknikbodarna ska placeras 10 meter från södra fastighetsgränsen, telekommunikationstornet – 15 meter från tomtgränsen, 170 m är avstånd till närmaste byggnaden. Fastigheten är belägen inom detaljplan lagakraftvunnen 1991-06-25 inom område, betecknat med J_m f v n; <4,0> n₂ (småindustri).

Enligt detaljplanens bestämmelser, får verksamheter inte vara störande, ska omsorg tas vid hus- och fasadutformning, är högsta byggnadshöjd 4,0 meter, får souterrängvåning anordnas.

Beslutsunderlag

Stadsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse daterad 2014-01-07.

§ 1031

Jungmannen 23, nybyggnad av plank, bygglov i efterhand. Dnr 2013-S0174

Bygglövsnämndens beslut

Ansökan avslås.

Handläggningsavgift: betald i tidigare beslut.

Beslutsmotivering

Den aktuella konstruktionen är 1,8 meter hög och har en genomsiktighet betydligt under 50 procent. Den är därmed att betrakta som ett plank och kräver enligt 7 kap 1 pkt plan- och byggförordningen (PBF 2011:338) bygglov.

Bygglov kan inte beviljas då planket inte uppfyller kravet i 2 kap 6 § plan- och bygglagen, som anger att ett byggnadsverk skall utformas och placeras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stadsbild, kulturvärden på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

Kommunfullmäktige i Falkenberg antog 2007 rapporten Stadens yttre årsringar, som beträffande Skrea strand-området (där Jungmannen 23 är belägen) anger att plank "bör motverkas". I de riktlinjer för plank, staket och murar som bygglövsnämnden antog i maj 2009 sägs att det i traditionella villaområden eller stugområden, "till exempel inom hela området mellan stranden och Strandvägen", inte bör beviljas bygglov för plank och murar i tomtgränser.

Upplysningar

Tillvägagångssätt vid eventuellt överklagande (se överklagandeanvisning).

Ärende/övervägande

Sökanden inkom 26 mars 2012 med ansökan om bygglov för uppförande av plank. Fastigheten ligger i ett område där bygglövsnämnden i normala fall inte beviljar bygglov för plank, enligt "Riktlinjer för plank, staket och murar", beslutad i bygglövsnämnden 14 maj 2009 § 1102.

Mot denna bakgrund togs ärendet upp vid bygglövsnämndens beredning. Sökanden informerades om att beredningen förordade avslag, varpå han 26 april 2012 återtog sin ansökan om bygglov för uppförande av plank.

Två månader senare, 25 juni 2012, tillskrevs fastighetsägarna, då det framkommit att ett plank, som bedömdes bygglovpliktigt, olovligen hade uppförts på fastigheten.

/forts § 1031/

Bygglövsnämnden beslutade den 21 augusti 2012 om ett rättelseföreläggande med vite att fastighetsägarna senast 1 månad från delfåendet av beslutet riva det olovligt uppförda planket. Beslutet överklagades till länsstyrelsen som den 1 februari 2013 beslutade att endast ändra bygglövsnämndens beslut på så vis att fastighetsägarna senast inom 1 månad från delfåendet av länsstyrelsens beslut ska riva olovligt uppfört plank. Beslutet överklagades till mark- och miljödomstolen, som den 17 september 2013, avslog överklagandet. Sökanden begärde därefter prövningstillstånd i högsta instans, Mark- och miljööverdomstolen, som den 24 oktober 2013 beslöt att inte pröva målet.

Sökanden har 14 mars 2013 kommit in med ny ansökan om bygglov i efterhand för uppförande av plank. Ansökan avser ett 1,8 meter högt och 55 meter långt plank av trä, placerat i tomtgränsen till de omgivande fastigheterna Jungmannen 2, Jungmannen 16 och Jungmannen 22.

Ägarna till de närmast omgivande fastigheterna har skriftligen medgett att det byggs ett plank upp till två meters höjd i tomtgränsen mot Jungmannen 23.

Ansökan avslogs av bygglövsnämnden 18 april 2013. Beslutet överklagades och länsstyrelsen upphävde bygglövsnämndens beslut och återförvisade ärendet till nämnden för vidare handläggning.

§ 1032

Köinge 5:6, fasadändring. Dnr 2013-S0804

Bygglövsnämndens beslut

Bygglövslov beviljas med stöd av 9 kap 30 § plan- och bygglagen (PBL).
Handläggningsavgift: 979 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 §§.

Upplysningar

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

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

Om arbetena påbörjas innan startbesked beviljats ska en byggsanktionsavgift, på minst ett halvt prisbasbelopp (prisbasbelopp 2013 är 44 500 kronor) tas ut.

Innan startbesked kan ges ska följande lämnas in till bygglövsnämnden:

- Kontrollplan (beslutsunderlag)
- Fasadritningar som redovisar typ av fasadpanel, utförande av knutar samt anslutningar mellan panel och fönster, samt kulörangivelser med NCS-kod.

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

Ärende/övervägande

Köinge 5:6 är en uppskattningsvis cirka hundra år gammal byggnad, belägen invid väg 154 i Köinge. Den har tidigare fungerat som lanthandel, men är sedan lång tid tillbaka omgjord till bostadshus. Vid byggnadsinventeringen 2006 uppmärksammades dess byggnadshistoriska och samhällshistoriska värde (klass C) och i beskrivningen bedöms den vara i "gott skick".

Den bedömningen delas inte av stadsbyggnadskontorets inspektörer, som sedan en tid tillbaka ställt krav på ägaren att åtgärda byggnadens putsade fasader. Dessa uppvisar omfattande skador i form av sprickor och putsnedfall, sannolikt en följd både av sättningar i stommen och av att fasaden målats med felaktig färgtyp, som hindrat fuktvandring. Ägaren vill dock inte putsa om det reveterade huset, då han anser att vibrationer från den kraftiga trafiken på vägen skulle orsaka sprickor och sättningar, utan istället klä huset med stående träpanel.

En sådan förändring skulle enligt kultur- och fritidsförvaltningens remissyttrande "förvanska byggnadens karaktär kraftigt".

§ 1033

Tröinge 4:79, fasadändring på enbostadshus (vit träpanel samt röda takpannor) samt tillbyggnad med takkupor. Dnr 2013-S0773

Bygglövsnämndens beslut

Bygglövslov 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 2014-01-14 fastställs.

Handläggningsavgift: 272 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

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 §).

Bygglövet avser vit, stående locklistpanel, samt takbeläggning med tegelröda betongpannor.

Ärende/övervägande

Bygglövsnämnden avslag i december 2013 en ansökan om att få putsa de gula tegelfasaderna vita och ersätta takbeläggningen av lertegel med svarta betongpannor.

Sökanden har därefter gjort gällande att tegelfasaden på den västra gaveln är skadad. Enligt honom läcker det in vatten genom väggen och leder till fuktproblem och –skador. Vi har besökt huset, utan att kunna se några uppenbara fuktskador på plankväggen (som är frilagd från insidan.)

För att utreda väggens kondition skulle det behöva göras en grundlig och sakkunnig undersökning.

Bygglövsnämnden har i andra liknande fall medgett att hus med skadade tegelfasader tunnputsas. Enligt ägaren till Tröinge 4:79 har en närboende murare uttalat att fasaden är för dålig för att kunna tunnputsas med bra resultat.

Efter vårt besök i huset den 10 januari, har ägaren inkommit med en ny bygglövsansökan, som innebär att tegelfasaden rivs och ersätts med en bättre isolerad fasad av vitmålad locklistpanel och att tegeltaket ersätts med svarta eller röda betongpannor

/forts § 1033/

Fastigheten är belägen inom område med detaljplan, lagakraftvunnen 1970-09-24. Området (5:2) uppmärksammas i rapporten ”Stadens yttre årsringar” (SYÅ), där rekommendationen lyder: ”Området har ett värde genom den enhetliga och tidstypiska arkitekturen från företrädesvis 1960-talet. De sammanhållande tegelfasaderna bör bibehållas. Sadeltaken, som är det dominerande, bör bevaras och för stora takkupor undvikas.”

Utmed Vidablicksvägen och på närliggande gator finns flera 60-tals villor, vars röda eller gula tegelfasader putsats vita. I flera fall har det skett utan att ägarna sökt bygglov, i andra fall har putsningen skett innan de kulturhistoriska värdena uppmärksammades i SYÅ. Det finns också hus med tegelfasader som efter 2007 beviljats lov för putsning, i något fall med motiveringen att det i området redan finns hus som beviljats lov för putsning.

Antalet putsade hus i området är ännu inte så stort att det förändrat dess övergripande karaktär eller förskingrat dess kulturhistoriska värde. Ytterligare bygglov för putsning i området riskerar däremot att förröda den enhetlighet som rekommendationerna i SYÅ hade för avsikt att värna.

Vad gäller byte av takmaterial, finns det i området gott om hus med svarta eller mörka betongpannor eller med tegelimiterande plåt. Byte av takmaterial har, liksom putsningen av tegelfasader, i många fall skett utan bygglov, eller skett före 2007, då kommunfullmäktige antog SYÅ tillsammans med delöversiktsplanen för centralorten.

§ 1034

Innerstaden 3:1, ändring av marknivå för anläggande av gradäng med sittplatser, olovligt utförd åtgärd. Dnr 2013-S0886

Bygglövsnämndens beslut

Med stöd av 11 kap 51 § plan- och bygglagen, PBL (2010:900) och 9 § plan- och byggförordningen PBF (2011:338), påförs Falkenbergs kommun (212000-1231) i egenskap av byggherre en byggsanktionsavgift om 20690 kronor motsvarande 0,05 prisbasbelopp, med ett tillägg av 0,002 prisbasbelopp per kvadratmeter av sanktionsarean.

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.

Bygglövsnämnden bedömer att en byggsanktionsavgift om 20690 kronor, motsvarande 0,05 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,002 prisbasbelopp per kvadratmeter av sanktionsarean, ska tas ut för de vidtagna åtgärderna (SFS 2011:338).

Upplysningar

Tillvägagångssätt vid eventuellt överklagande (se överklagandeanvisning).

Ärende/övervägande

Ärendet avser olovligt ändring av marknivån för anläggande av gradäng med sittplatser. Marklov för ändringarna är beviljat i efterhand 2014-01-23 § 1035.

§ 1035

Innerstaden 3:1, ändring av marknivå för anläggande av gradäng med sittplatser. Marklov i efterhand. Dnr 2013-S0886

Bygglövsnämndens beslut

Marklov beviljas i efterhand med stöd av 9 kap 35 § plan- och bygglagen (PBL).

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

Med detta startbesked bestämmer bygglövsnämnden att
Kontrollplan diarieförd 2014-01-14 fastställs.

Handläggningsavgift: 2 052 kronor (faktureras separat).

Beslutsmotivering

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

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

- Verifierad kontrollplan

Ärende/övervägande

Ärendet avser bygglov i efterhand för ändring av marknivå för anläggande av gradäng med sittplatser.

För fastigheten gäller detaljplan 289, lagakraftvunnen 2004-04-22.

§ 1036

Information

Stadsbyggnadschefen informerar nämnden om enkäten Insikt som mäter företagsklimatet i kommunen. Nämnden informeras även om att den brandskadade idrottshallen i Skogstorp kommer att rivas och att en ny ansökan för bygglov på en likadan hall kommer att inkomma.

Byggnadsinspektör Lars Larsson redovisar en reviderad ritning avseende flyttning av ett uterum på fastigheten Skällentorp 3:89. Nämnden ställer sig positiva till revideringen. En förfrågan om tillbyggnad av bostadshuset på fastigheten Stafsinge-Arvidstorp 2:19 där ansökan kommer att komma in.

Ett ärende om olovligt uppfört plank på fastigheten Majoren 5 kommer att bli ett tillsynsärende

Byggnadsinspektör Linus Redevall informerar om vad som inte uppfyller kraven på tillgänglighet i gradängen på Stortorget. De punkter som inte uppfyller kraven är: vilplan i ramp, ledstänger i trappor, kontrastmarkeringar, skyddsräcke och handtag på bänkar för att lättare kunna resa sig upp. Nämnden är tydlig med att gradängen ska rättas så att kraven på tillgänglighet uppfylls på alla de punkterna. Ärendet kommer att kommuniceras med byggherren.

Bygglovhandläggare Annika Wahlström redovisar två bygglov för nätstationer som inkommit, Herting 2:1 och Skogstorp 4:148. Båda avviker från detaljplanen. Bygglov kan beviljas på delegation.

Byggnadsinspektör Per Fält informerar om en ansökan om rivning av fastigheten Vitan 7 som inkommit till nämnden.

En förfrågan om bygglov för nybyggnad av garage har kommit in på fastigheten Skällentorp 1:144. Ärendet ska ut på underrättelse till berörda sakägare.

Yvonne Nilsson (S) tar upp frågan om parkeringsplatser på kvarteret Ormen. Nämnden är nu positiv till bygglov för ursprungligt förslag. Ny ansökan med ritning måste komma in.

Bostadsanpassningsbidragshandläggare Johan Vibe redogör för en nationell rapport avseende bostadsanpassningsbidrag.

Bygglovarkitekt Irina Engström visar presentationer om villkorsbesked, grannhörande 4,5 m och vad som gäller om man bygger nära tomtgräns.

Ordföranden tar upp ärendet Hajen 7 där fastighetsägaren varit i kontakt för att få till stånd ett möte så att godtagbar rättelse kan ske och bygglov beviljas.

Förslag till detaljplan för Hjortsberg 4:1 m fl, Kristineslättis idrottsplats är ute på utställning under tiden 2013-12-18 – 2014-01-24. Nämnden kommer inte att yttra sig i utställningsskedet.

§ 1037

Övriga frågor.

Inga övriga frågor att ta upp.
