



FALKENBERG
Bygglövsnämnden

Protokoll
Sammanträdesdatum
2014-03-20
Sammanträdestid
08:30 – 12:20

Närvarande

Ledamöter

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

Ersättare

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

Tjänstemän

Ann-Sofie Bengtsson, bygglovssamordnare/sekreterare
Niklas Källqvist, arkitekt §§ 1081, 1104-1105, 1112
Irina Engström, bygglovarkitekt §§ 1083-1084, 1198-1099,
1101-1103
Lars Larsson, byggnadsinspektör §§ 1085-1091, 1110-1111
Lena Gjertsen, bygglovhandläggare § 1092
Linus Redevall, byggnadsinspektör §§ 1093-1095, 1108-1109
Per Fält, byggnadsinspektör §§ 1096, 1104, 1106-1107, 1112
Elisabeth Falkfält, ekonomisekreterare § 1097
Stadsbyggnadschef Inge Emanuelsson § 1112

Paragrafer

§§ 1075 – 1113

Justering

Ordföranden samt Yvonne Nilsson (S) §§ 1075-1095, 1097-1113
Folke Kambler Jacobsen (C) § 1096

Underskrifter

Sekreterare
Ann-Sofie Bengtsson

Ordförande
Claës L Ljung (M)

Justerare
Yvonne Nilsson (S) §§ 1075-1095, 1097-1113

Justerare
Folke Kambler Jacobsen (C) § 1096

Protokollet justerat 2014-03-31 och anslaget 2014-03-31

Underskrift
Ann-Sofie Bengtsson

§ 1075

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

Sommarlust 61, fasadändring och installation rökkanal/eldstad, 2014-02-13, § 7006

Obeliskens 9, fasadändring, 2014-02-21, § 7010

Skrea 9:52, fasadändring huvudbyggnad och carport samt inredning av vind med takkupa, 2014-02-11, § 9013

Skällentorp 3:105, nybyggnad fritidshus och rivning, 2014-02-12, § 2005

Kupletten 6, fasadändring, 2014-02-12, § 2006

Skogstorp 5:34, rivning del av idrottshall, 2014-02-12, § 3004

Holmarör 1:17, ansökan strandskyddsdispens och nybyggnad av nätstation, 2014-02-12, § 8001

Nornan 8, nybyggnad enbostadshus och garage, 2014-02-13, § 2008

Stafsinge-Arvidstorp 2:205, nybyggnad industribyggnad, 2014-02-13, § 7007

Hytten 10, fasadändring: dörrparti flyttas från söder- till västerfasad, 2014-02-17, § 10011

Älgen 9, tillbyggnad enbostadshus, 2014-02-17, § 10012

Skrea 5:91, ombyggnad matsal och kök samt tillbyggnad med skärmtak, 2014-02-17, § 7008

Skrea 9:77, nybyggnad enbostadshus, 2014-02-17, § 9014

Centralen 2, ändrad användning, 2014-02-19, § 10013

Eftra 3:78, nybyggnad fritidshus och rivning fritidshus, 2014-02-19, § 2009

Nymfen 3, fasadändring, byte av taktäckningsmaterial, 2014-02-19, § 2010

Arvidstorp 1:161, uppförande plank, 2014-02-19, § 7009

Guldvingen 4, rivning del av enbostadshus, 2014-02-19, § 9015

Falkenbergs kommun
Bygglövsnämnden
2014-03-20

/forts § 1075/

Ribban 9, tillbyggnad enbostadshus med uterum, 2014-02-20, § 10014

Gästgivaregården 16, byte taktäckningsmaterial, 2014-02-20, § 9016

Pilen 9, tillbyggnad enbostadshus med uterum, 2014-02-20, § 9017

Skrea 9:60, tillbyggnad enbostadshus med uterum, 2014-02-26, § 10015

Skällentorp 1:52, tillbyggnad fritidshus, 2014-02-26, § 7011

Tröinge 2:98, tillbyggnad enbostadshus med uterum, fasadändring samt invändig ändring, 2014-02-26, § 9018

Myran 11, fasadändring: byte av fönster. tillbyggnad av uterum, samt uppförande av plankomgärdad altan, 2014-02-27, § 10016

Töringe 7:40, om- och tillbyggnad. ändrad användning, 2014-02-27, § 7012

Boberg 3:13, rivning baracker - totalt sex byggnader, 2014-02-27, § 7013

Laxöringen 1 Knoten stuga 46, nybyggnad badstuga, 2014-02-27, § 8002

Skrea 18:16, tillbyggnad enbostadshus med uterum, 2014-02-27, § 9019

Arvidstorp 1:42, tillbyggnad enbostadshus med uterum samt installation eldstad, 2014-02-28, § 3007

Olofsbo 3:108 Spoven 631, om- och tillbyggnad av badstuga/fritidshus, 2014-02-28, § 8003

Tegelbruket 7 och 11, fasadändring automatstationer, 2014-03-03, § 10014

Strandbaden 3, uppförande tältduk över servering, 2014-03-03, § 3008

Olofsbo 1:22 Doppingen 107, nybyggnad fritidshus och rivning, 2014-03-05, § 3009

§ 1076

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

Vinberg 14:1, nybyggnad komplementbyggnad, 2014-02-07, § 4035

Romansen 2, installation röckanal/eldstad, 2014-02-10, § 4036

Källsjö-Barkhult 1:10, nybyggnad uterum. rivning befintlig terrass, 2014-02-10, § 4038

Klamparen 3, nybyggnad enbostadshus, 2014-02-13, § 4040

Tryckaren 3, tillbyggnad industribyggnad, 2014-02-13, § 4042

Eftra 4:32, nybyggnad fritidshus, 2014-02-13, § 4043

Ullared 2:217, uppförande telekommunikationstorn med två st teknikbodas, 2014-02-14, § 4044

Kabyssen 4, nybyggnad fritidshus, 2014-02-17, § 4045

Askhult 3:8, uppställning av 4 st villavagnar samt anordnande av camping, nybyggnad servicebyggnad, 2014-02-18, § 4047

Långaveka 1:16, installation pelletsbrännare, 2014-02-19, § 4049

Galtås 2:113, installation röckanal/eldstad, 2014-02-19, § 4050

Skrea 6:42, tillbyggnad enbostadshus, 2014-02-25, § 4051

Skrea 5:43, nybyggnad fritidshus och rivning av befintligt fritidshus, 2014-03-25, § 4052

Skogstorp 5:34, rivning del av idrottshall, 2014-02-25, § 4053

Tröinge 5:74, tillbyggnad enbostadshus med uterum, 2014-02-26, § 4060

Hässlås 1:34, rivning av nedbrunnet hus, 2014-03-27, § 4061

§ 1077

Fastighetsbildningsärenden godkända enligt delegation

Avstyckning från Tröinge 6:4, 2014-02-10

Fastighetsreglering berörande Ugglarp 3:4 och 3:26, 2014-03-10

§ 1078

Anmälan av delegationsbeslut/bostadsanpassning (bidrag och åtgärder)

2013/020	Vindilen 1	2014-03-11	BIFALL
	Breddning av dörr Tillbyggnad/ombyggnad		
2013/060	Ryktaren 10	2014-02-14	BIFALL
	Tillbyggnad/ombyggnad		
2013/086	Slöinge 1:54	2014-02-14	BIFALL
	Uppsättning handledare i trappa Ramp		
2013/146	Linsen 3	2014-02-14	BIFALL
	Duschkabin Arbetskostnader		
2013/154	Morup 1:32	2014-02-14	BIFALL
	Tillbyggnad/ombyggnad		
2013/159	Slöinge-Perstorp 1:49	2014-02-14	BIFALL
	Uppsättande stödhandtag		
2013/160	Eldvakten 3	2014-03-10	DELVIS BIFALL
	Automatiska dörröppnare		
2013/166	Axtorna 9:1	2014-03-11	AVSLAG
	Breddning altandörr		
2014/003	Lejonet 21	2014-02-15	BIFALL
	Uppsättande stödhandtag		

Falkenbergs kommun
Bygglövsnämnden
2014-03-20

/forts § 1078/

2014/012	Talgsjö 1:24 Nivåjustering tröskel/trösklar	2014-02-14	BIFALL
2014/015	Floastad 1:22 Förbättring belysning	2014-02-14	BIFALL
2014/025	Kärreberg 3:100 Spisvakt	2014-03-10	BIFALL
2014/028	Esered 1:121 Nivåjustering tröskel/trösklar	2014-02-26	BIFALL

§ 1079

Antecknades för kännedom följande beslut mm

Länsstyrelsens beslut 2014-02-11 avseende överklagat beslut om strandskyddsdispens på fastigheten Bjärnared 2:5.

Länsstyrelsen upphäver nämndens beslut.

Länsstyrelsens beslut 2014-02-14 avseende överklagat beslut om rättelseföreläggande på fastigheten Norrmannen 4.

Länsstyrelsen avslår överklagandet.

Länsstyrelsens beslut 2014-02-17 avseende överklagat beslut att bevilja bygglov för ändrad användning från kontor till hunddagis på fastigheten Schubergstorp 6.

Länsstyrelsen avslår överklagandet.

Mark- och miljööverdomstolens protokoll, 2014-02-20, avseende överklagat beslut om avslag för bygglov i efterhand för nybyggnad av fritidshus på fastigheten Ugglarp 2:96.

Mark- och miljööverdomstolen meddelar inte prövningstillstånd.

Länsstyrelsens beslut 2014-03-03 avseende överklagat beslut att avslå ansökan för tillbyggnad och inglasning av balkonger på flerbostadshus på fastigheterna Lejonet 18, 20 och 21.

Länsstyrelsen avslår överklagandet.

Länsstyrelsens beslut 2014-03-03 avseende överklagat beslut att bevilja bygglov för tillbyggnad av garage med carport på fastigheten Skrea 24:8.

Länsstyrelsen avslår överklagandet.

Mark- och miljödomstolens dom, 2014-03-05, avseende överklagat beslut att avslå ansökan om marklov i efterhand på fastigheten Boberg 4:22.

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet.

Mark- och miljödomstolens dom, 2014-03-06, avseende överklagat beslut att bevilja tidsbegränsat bygglov för nybyggnad av omlastningslager på fastigheten Morups-Ry 1:7.

Mark- och miljödomstolen upphäver bygglovsnämndens beslut.

§ 1080

Månadsuppföljning februari

Bygglövsnämndens beslut

Bygglövsnämnden godkänner och överlämnas underlag enligt bilaga.

Vänersborgs tingsrätt
Mark- och miljödomstolen
Box 1070
462 28 Vänersborg

§ 1081

Skogstorp 5:23, föreläggande om yttrande avseende överklagande av länsstyrelsens beslut 2013-12-16 (dnr 403-4082-13) angående avslag på bygglovansökan för nybyggnad av fritidshus (ersättningshus) Mål P 92-14, enhet R1

Bygglövsnämndens beslut

Bygglövsnämnden avger följande yttrande:

Bygglövsnämnden står fast vid sitt beslut 2013-05-16, § 1146, om att bygglov inte ska medges för nybyggnation av fritidshus. Åtgärden strider mot bestämmelserna i plan- och bygglagens 2 kapitel 6 § genom att föreslagen byggnad inte är utformad, på den avsedda marken, på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till landskapsbilden, kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan. Samt att bebyggelseområdets särskilda kulturhistoriska och miljömässiga värden inte skyddas och att åtgärden inte gjorts så varsamt att befintliga karaktärsdrag i bebyggelsen respekteras och tillvaratas.

Bygglövsnämnden beslutade 2011-11-17, § 1311, att ställa sig positiv till ändrad användning av ekonomibygnad/uthus till bostad inom samma volym och taklutning som befintlig byggnad men inte medge något positivt förhandsbesked för tillbyggnad. Detta beslut överklagades inte och har vunnit laga kraft.

Befintlig bebyggelse på fastigheten består av ett mindre boningshus som bildar en öppen gårdsformation tillsammans med den långsmala, underordnade komplementbyggnaden. Byggnaderna omges av en trädgård och gårdsytor som avgränsas av enkla stengärdesgårdar.

Fastighetens ingår som numer 238 i inventeringen av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse från 2006 och har värderats till klass C. De har i första hand ett miljöskapande och ett visst historiskt värde. Bebyggelsen på fastigheten har en ursprunglig karaktär av enklare bosättningar vanliga för fiskare, kustroddare, småbrukare och liknande belägna i det öppna kulturlandskapet, en bebyggelse typ som över tiden ersatts av bebyggelse av modernare karaktär. Det är därför av stor vikt att de återstående byggnaderna av denna för platsen karaktäristiska och kulturhistoriskt intressanta bebyggelse typ bevaras.

/forts § 1081/

Nybyggnadsförslaget innebär att komplementbyggnaden ersätts av en byggnad som är både bredare och högre än befintlig byggnad. Det gör att bostadshuset som idag dominerar över komplementbyggnaden, både på bredd och höjd, inte längre kommer göra det och viktiga delar av de särdrag som är typiska för bebyggelsetypen därmed går förlorade och förändras. I och med detta tar åtgärden inte hänsyn till landskapsbilden, kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan och skyddar inte bebyggelseområdets särskilda kulturhistoriska och miljömässiga värden och respekterar och tillvaratar inte befintliga karaktärsdrag i bebyggelsen. Åtgärden strider därmed mot bestämmelserna i plan- och bygglagens 2 kapitel 6 § första stycket 1 samt sista stycket och uppfyller då inte förutsättningarna för bygglov enligt 9 kapitlet 31 §.

Denna paragraf justeras omedelbart.

Falkenbergs kommun
Bygglövsnämnden
2014-03-20

Vänersborgs tingsrätt
Mark- och miljödomstolen
Box 1070
462 28 Vänersborg

§ 1082

Tångköraren 3, föreläggande om yttrande avseende överklagande av länsstyrelsens beslut 2014-01-08, (dnr 403-4546-13 och 403-4547-13) angående avslag på bygglovansökan för om- och tillbyggnad av bostadshus m m och föreläggande att återställa byggnad
Mål P 668-14 R4

Bygglövsnämndens beslut

Bygglövsnämnden instämmer i länsstyrelsens beslut och vidhåller sina tidigare beslut 2013-06-13 §§ 1166 och 1167.

Denna paragraf justeras omedelbart.

§ 1083

Boberg 8:35, fastighetsreglering. Dnr 2012-S0488

Bygglövsnämndens beslut

Bygglövsnämnden vidhåller tidigare negativt beslut om fastighetsreglering, 2012-10-18 § 1241 och 2012-12-13 § 1268.

Lantmäteriet
Box 603
301 16 Halmstad

§ 1084

Morup ga:3, skriftligt samråd avseende anläggningsförrättning. Dnr 2014-S0162

Bygglövsnämndens beslut

Bygglövsnämnden ställer sig positivt till förslaget.

Beslutsmotivering

Den planerade åtgärden bedöms inte medföra en negativ påverkan för området, samt stämmer överens med 2 kap 7 § plan- och bygglagen (PBL) gällande krav för områden med sammanhållen bebyggelse.

Ärende/övervägande

Lantmäteriet begär yttrande från bygglövsnämnden rörande frågan om intagande av vägarna i Morups ga:3. I förrättningen finns yrkande att Logvägen och en väg väster om gamla E6 ska komma att ingå i Morup ga:3, enligt Lantmäteriets beskrivning, med hänvisning till bifogade kartan. Fastigheten är belägen utanför detaljplanelagt område, inom sammanhållen bebyggelse, samt utanför område var strandskydd råder. Enligt översiktsplanen i Falkenbergs kommun är rekommenderad markanvändning – jordbruksmark (klass 4). Det aktuella området ingår i Kulturmiljö landsbygd – Morup, omgivet av jordbruksmark (klass 4), samt gränsar till detaljplanelagt område. Det här aktuella området omfattas inte av pågående detaljplanearbete.

Enligt 2 kap 7 § 1 stycket PBL:

Vid planläggning enligt denna lag ska hänsyn tas till behovet av att det inom eller i nära anslutning till områden med sammanhållen bebyggelse finns gator och vägar.

I enlighet med ovanstående är att utöver de generella kraven på utformning av bebyggelse och byggnadsverk, även var befogat att införa en särskild bestämmelse som förtydligar vilka ytterligare krav som ska gälla för utformning av sammanhållen bebyggelse.

Utgångspunkten är att kommuner vid ny sammanhållen bebyggelse bör pröva områdets lämplighet samt reglera bebyggelsemiljöns utformning huvudsakligen genom detaljplan. Förevarande bestämmelse innebär att en planläggning måste beakta behovet av gator, torg med mera i eller i nära anslutning till områden med sammanhållen bebyggelse.

Första punkten föreskriver att gator och vägar normalt bör finnas tillgängliga vid områden med sammanhållen bebyggelse.

/forts § 1084/

Enligt 5 kap 7 § 3 stycket PBL:

Arbetet med att ta fram en detaljplan får förenklas i den utsträckning som anges i 15 och 16 §§, 18 § andra stycket, 19 § tredje stycket, 21 § andra stycket och 23 § andra stycket (enkelt planförfarande), om planförslaget är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande enligt 3 kap. 16 § och enbart gäller åtgärder som har prövats eller ska prövas genom upprättande och fastställande av en vägplan enligt väglagen (1971:948) eller en järnvägsplan enligt lagen (1995:1649) om byggande av järnväg.

Även för denna situation krävs att planförslaget är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande.

Mark- och exploateringsavdelning och gata- och trafikavdelning har inga invändningar mot den planerade väganläggningen.

Den planerade åtgärden bedöms inte medföra negativ påverkan för området, samt stämmer överens med intentioner och rekommendationer i ÖP.

§ 1085

Töringe 3:49, olovligt vidtagna åtgärder. Dnr 2013-S0646

Bygglövsnämndens beslut

Med stöd av 11 kap 17 § plan- och bygglagen, PBL (2010:900), föreläggs NN i engenskap av lagfaren ägare till fastigheten Töringe 3:49 vid vite om 50 000 kronor att senast inom en månad från delfäendet av detta beslut komma in med:

- Undertecknad ansökan om bygglov
- Fackmannamässigt utförd fasadritning skala 1:100
- Fackmannamässigt utförd planritning skala 1:100
- Fackmannamässigt utförd sektionsritning skala 1:100

Upplysningar

Tillvägagångssätt vid eventuellt överklagande (se överklagandeanvisning).

Ärende/övervägande

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 (PBL 9 kap 2 § c).

Brev om olovlig åtgärd har skickats till fastighetsägaren 2013-10-02. Telefonsamtal med byggherren har hållits 2013-12-11 om att komma in med bygglovsansökan. Byggherren har även varit på stadsbyggnadskontoret och visat några ritningar men ingen komplett ansökan eller färdiga ritningar har inkommit.

§ 1086

Köinge 5:2, olovligt vidtagna åtgärder. Dnr 2013-S0751

Bygglövsnämndens beslut

Ärendet återremitteras till stadsbyggnadskontoret för att bereda sökanden tillfälle att komma in med ansökan om tidsbegränsat bygglov.

När ärendet är komplett kan bygglov beviljas enligt delegation.

§ 1087

Passaren 7, tillbyggnad av enbostadshus med uterum, olovligt vidtagna åtgärder. Dnr 2014-S0087

Bygglövsnämndens beslut

Med stöd av Plan- och Bygglagen (PBL1987:10) kap 10:4 påförs NN i egenskap av lagfaren ägare, byggnadsavgift med åttahundrasexton kronor (816:-) motsvarande hälften av 2 gånger taxeenlig avgift.

Med stöd av Plan- och Bygglagen (PBL1987:10) kap 10:4 påförs NN i egenskap av lagfaren ägare, byggnadsavgift med åttahundrasexton kronor (816:-) motsvarande hälften av 2 gånger taxeenlig avgift.

Beslutsmotivering

PBL 10 kap 4 § (PBL1987:10) anger bland annat att om någon utan lov utför en åtgärd som kräver bygglov, rivningslov eller marklov skall byggnadsavgift tas ut. Byggnadsavgiften skall bestämmas till ett belopp som motsvarar fyra gånger den avgift som enligt taxa skulle ha betalats om lov till samma åtgärd hade meddelats.

Om överträdelsen är ringa, får byggnadsavgiften bestämmas till ett lägre belopp eller helt efterges

Upplysningar

Byggnadsavgiften skall betalas till Falkenbergs kommun inom två månader från det att detta beslut vunnit laga kraft (PBL 10:28). Faktura kommer att skickas separat.

Tillvägagångssätt vid eventuellt överklagande (se överklagandeanvisning).

Ärende/överbägande

Byggherren har missuppfattat bygglov (beviljat 2009-07-24 § 7089) och i god tro byggt ett uterum utöver vad som är redovisat på ritningarna. Detta uppmärksammades i samband med att lägeskontrollen (inkom2014-02-04) utfördes av Metria. Åtgärden är utförd före 2011-05-02 därför skall PBL 1987:10 tillämpas.

§ 1088

Passaren 7, bygglov i efterhand för tillbyggnad av enbostadshus med uterum. Dnr 2014-S0087

Bygglövsnämndens beslut

Bygglov i efterhand beviljas.

Handläggningsavgift: 4080 kronor (faktureras separat).

Beslutsmotivering

Åtgärden strider inte mot aktuell detaljplan och dess bestämmelser samt bedöms uppfylla kraven i Plan- och Bygglagen (PBL1987:10) kap 3, §§ 1,2 och 10 – 18.

Bygglov kan beviljas enligt PBL 8:11 (PBL1987:10)

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

Ärende/övervägande

Byggherren har missuppfattat bygglov (beviljat 2009-07-24 § 7089) och i god tro byggt ett uterum utöver vad som är redovisat på ritningarna. Detta vilket uppmärksammades i samband med lägeskontrollen (inkom 2014-02-04) utfördes av Metria. Åtgärden är utförd före 2011-05-02 därför skall PBL 1987:10 tillämpas.

§ 1089

Ugglarp 2:96, olovligt vidtagen åtgärd. Dnr 2012-S0341

Bygglövsnämndens beslut

Med stöd av 11 kap 20 och 37 §§ plan- och bygglagen, PBL (2010:900), föreläggs NN i egenskap av lagfaren ägare till fastigheten Ugglarp 2:96 vid vite om femton tusen kronor (15 000:-) att senast 2014-05-31 ha rivit olovligt uppförd byggnad.

Med stöd av 11 kap 20 och 37 §§ plan- och bygglagen, PBL (2010:900), föreläggs NN i egenskap av lagfaren ägare till fastigheten Ugglarp 2:96 vid vite om femton tusen kronor (15 000:-) att senast 2014-05-31 ha rivit olovligt uppförd byggnad.

Med stöd av 11 kap 20 och 37 §§ plan- och bygglagen, PBL (2010:900), föreläggs NN i egenskap av lagfaren ägare till fastigheten Ugglarp 2:96 vid vite om femton tusen kronor (15 000:-) att senast 2014-05-31 ha rivit olovligt uppförd byggnad.

Med stöd av 11 kap 20 och 37 §§ plan- och bygglagen, PBL (2010:900), föreläggs NN i egenskap av lagfaren ägare till fastigheten Ugglarp 2:96 vid vite om femton tusen kronor (15 000:-) att senast 2014-05-31 ha rivit olovligt uppförd byggnad.

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.

/forts § 1089/

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

Ärendet är avgjort 2014-01-15 i mark och miljödomstolen och byggherren skall rätta olovligt uppförd byggnad.

Ägaren har 2014-02-25 kommit in med förfrågan om att avvakta med rättelse i väntan på ny lagstiftning som tillåter större komplementbyggnader enligt det förslag som regeringen lagt fram.

§ 1090

Blixtorp 6:18, installation av rökkanal och eldstad, olovligt utförd åtgärd. Dnr 2014-S0033

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 Blixtorp 6:18 en byggsanktionsavgift om 2 220 kronor motsvarande hälften av 0,1 prisbasbelopp.

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 Blixtorp 6:18 en byggsanktionsavgift om 2 220 kronor motsvarande hälften av 0,1 prisbasbelopp.

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 4 440 kronor, motsvarande 0,1 prisbasbelopp ska tas ut för de vidtagna åtgärderna (SFS 2011:38 9 kap 13 § 2 pkt).

Upplysningar

Tillvägagångssätt vid eventuellt överklagande (se överklagandeanvisning).

Ärende/övervägande

Ärendet avser olovligt installerad eldstad som uppmärksammades med ett sotarprotokoll som inkom 2013-11-07 utan någon föregående anmälan. Brev med uppmaning att lämna in en anmälan gick ut 2014-01-16. Anmälan har inkommit i efterhand 2014-01-27 och startbesked för installationen är beviljat i efterhand 2014-01-27 § 4018.

§ 1091

Ryktaren 2, installation av rökkanal och eldstad, Dnr 2014-S0031

Bygglövsnämndens beslut

Bygglövsnämndens beslut 2014-02-20 § 1054 återkallas och avgift för startbesked i efterhand återbetalas.

Ärendet avskrivs.

Ärende/övervägande

Vid nämndens sammanträde 2014-02-20 beslöts om en byggsanktionsavgift för olovligt installerad rökkanal och eldstad. Startbesked i efterhand beviljades och fakturerades.

Vid arkivering upptäcktes att startbesked beviljats och fakturerats 2012-10-25 för fastighetsägaren men ansökan hade felaktigt gjorts på fastigheten Ryktaren 1.

§ 1092

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

Bygglövsnämndens beslut

Med stöd av 11 kap 20 och 37 §§ plan- och bygglagen, PBL (2010:900), föreläggs NN i egenskap av ägare till stugan 734 inom fastigheten Morups-Lyngen 3:20 vid vite om etthundratusen kronor (100 000:-) att senast 2014-06-01 rätta stugans byggnadshöjd på 3,75 meter till 3,5 meter.

Med stöd av 11 kap 20 och 37 §§ plan- och bygglagen, PBL (2010:900), föreläggs NN i egenskap av ägare till stugan 734 inom fastigheten Morups-Lyngen 3:20 vid vite om etthundratusen kronor (100 000:-) att senast 2014-06-01 rätta stugans byggnadshöjd på 3,75 meter till 3,5 meter.

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

Bygglov för tillbyggnad av fritidshus har lämnats 2006-07-17 § 8058.

Godkänd ritning i samband med bygglovet anger byggnadshöjd 3,5 meter

För området gäller detaljplan lagakraftvunnen 1999-06-17 (M98), den anger en byggnadshöjd på 3,5 meter.

Vid besiktning och kontrollmätning 2013-11-11 konstaterades att stugan är för hög och mäter 3,80+3,80+3,80+3,60 i de fyra hörnen, detta ger ett medelvärde på 3,75 meters byggnadshöjd.

Byggnadshöjden räknas från markens medelnivå i husliv till ovansida tak.

Begäran om skriftlig förklaring angående den höga byggnadshöjden sändes till stugägarna 2013-12-09.

Svar med förklaring/orsak till byggnadshöjden inkom 2014-01-14.

§ 1093

Stapeln 5, olovligt uppfört plank. Dnr 2013-S0664

Bygglövsnämndens beslut

Med stöd av 11 kap 20 och 37 §§ plan- och bygglagen, PBL (2010:900), föreläggs NN i egenskap av lagfaren ägare till fastigheten Stapeln 5 vid vite om etthundratusen kronor (100 000:-) att senast den 1 juni 2014 ha rivit olovligt uppfört plank eller ha rättat planket till bygglovsbefriade åtgärder enligt ”Plank, staket och murar riktlinjer för Falkenbergs kommun, antagen 2013-06-13”.

Vad som avses med till hälften genomsiktligt är, att en person som tittar på en konstruktion rakt framifrån, oavsett höjd, ska kunna se igenom 50 % av konstruktionen.

Om föreläggandet inte följs kan bygglovsnämnden 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 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.

Kommunfullmäktige i Falkenberg antog 2007 rapporten ”Stadens yttre årsringar”, som beträffande Skrea strand-området (där Stapeln 5 är belägen) anger att plank ”bör motverkas”.

Upplysningar

Detta beslut översändes dels till Inskrivningsmyndigheten, Uddevalla.

Tillvägagångssätt vid eventuellt överklagande (se överklagandeanvisning).

Ärende/övervägande

Efter besiktning 2013-09-27 av uppfört plank på fastigheten Stapeln 5 tillskrevs fastighetsägarna 2014-02-13 om att planket är uppfört utan bygglov. Entreprenören som byggt planket kom in med en svarsskrivelse 2014-02-23.

Enligt bygglovsnämndens bedömning kräver detta plank, enligt Plan och byggförordningen (PBF 2011:338, 6 kap 1§), bygglov.

§ 1094

Juno 4, olovligt uppfört plank. Dnr 2014-S0072

Bygglövsnämndens beslut

Med stöd av 11 kap 20 och 37 §§ plan- och bygglagen, PBL (2010:900), föreläggs NN i egenskap av lagfaren ägare till fastigheten Juno 4 vid vite om femtio tusen kronor (50 000:-) att senast den 1 juni 2014 ha rivit olovligt uppfört plank eller ha rättat planket till bygglövsbefriade åtgärder enligt ”Plank, staket och murar riktlinjer för Falkenbergs kommun, antagen 2013-06-13”. Vad som avses med till hälften genomsiktligt är, att en person som tittar på en konstruktion rakt framifrån, oavsett höjd, ska kunna se igenom 50 % av konstruktionen.

Med stöd av 11 kap 20 och 37 §§ plan- och bygglagen, PBL (2010:900), föreläggs NN i egenskap av lagfaren ägare till fastigheten Juno 4 vid vite om femtio tusen kronor (50 000:-) att senast den 1 juni 2014 ha rivit olovligt uppfört plank eller ha rättat planket till bygglövsbefriade åtgärder enligt ”Plank, staket och murar riktlinjer för Falkenbergs kommun, antagen 2013-06-13”. Vad som avses med till hälften genomsiktligt är, att en person som tittar på en konstruktion rakt framifrån, oavsett höjd, ska kunna se igenom 50 % av konstruktionen.

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.

Kommunfullmäktige i Falkenberg antog 2007 rapporten ”Stadens yttre årsringar”, som beträffande Skrea strand-området (där Juno 4 är belägen) anger att plank ”bör motverkas”.

Upplysningar

Detta beslut översändes dels till Inskrivningsmyndigheten, Uddevalla.

Tillvägagångssätt vid eventuellt överklagande (se överklagandeanvisning).

/forts § 1094/

Ärende/övervägande

Efter besiktning 2014-02-07 av uppfört plank på fastigheten Juno 4 tillskrevs fastighetsägarna om att planket är uppfört utan bygglov. Planket är 1,7 meter högt.

Fastighetsägarna kom in med en skrivelse 2014-02-28.

Enligt bygglövsnämndens bedömning kräver detta plank, enligt Plan och byggförordningen (PBF 2011:338, 6 kap 1§), bygglov.

§ 1095

Boberg 7:6, olovligt uppförd komplementbyggnad. Dnr 2014-S0131

Bygglövsnämndens beslut

Ärendet återremitteras till stadsbyggnadskontoret för vidare utredning.

Yrkande, propositionsordning och beslut

Anders Ranhög (M) yrkar att uppförd komplementbyggnad är bygglovbefriad och att ärendet ska avgöras på nämndens möte idag.

Yvonne Nilsson (S) yrkar att ärende ska återremitteras till stadsbyggnadskontoret för vidare utredning.

Ordföranden ställer proposition på Anders Ranhögs (M) yrkande mot Yvonne Nilssons (S) yrkande och finner att nämnden antar Yvonne Nilssons (S) yrkande.

Bygglövsnämnden har således beslutat att ärendet ska återremitteras för vidare utredning.

§ 1096

Kvarnvingen 1, olovligt vidtagna åtgärder. Dnr 2014-S0130

Bygglövsnämndens beslut

Med stöd av 11 kap 20 och 37 §§ plan- och bygglagen (PBL (2010:900)), föreläggs NN hus i egenskap av lagfaren ägare till fastigheten Kvarnvingen 1 vid vite om 500 000 kronor att senast den 1 juli ha rättat olovlig utförda åtgärder till utförande enligt bygglov 2008-11-13 (§1261) och i foton dokumenterat utförande.

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 mm.

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

Enligt 11 kap 37 § får föreläggandet förenas med vite.

Upplysningar

Detta beslut översändes dels till Inskrivningsmyndigheten, Uddevalla.

Tillvägagångssätt vid eventuellt överklagande (se överklagandeanvisning).

Ärende/övervägande

Den 20 februari 2014 noterade stadsbyggnadskontoret att byggnadsarbeten utfördes på Folkets hus fasad mot Holgersgatan. Den ståndfalsade slätplåten på restaurangutbyggnadens tak hade tagits bort, och de specialutformade kopparplåtarna som utgör bröstning under andra våningens fönster hade kapats horisontellt på mitten. På det frilagda undertakets papp hade monterats stående åttatums bjälkar, mellan vilka man avsåg att lägga isolering. En av byggnadsarbetarna berättade att taket därefter skulle få ny beläggning av papp.

Något bygglov för arbetena hade inte beviljats eller ens ansökts om. Stadsbyggnadskontoret skrev därför den 20 februari till ägaren, Föreningen Folkets hus i Falkenberg, och påtalade att de pågående arbetena kräver bygglov (enligt PBL 9 kap 2§ 3c), att byggnaden är q-märkt i detaljplanen och i den kommunala byggnadsinventeringen, gjord 2006, utpekad som en byggnad av högsta kulturhistoriska värde.

Föreningen Folkets hus kvitterade brevet från SBK den 24 februari. Den 3 mars mottog stadsbyggnadskontoret ett svar från föreningen, som med hänvisning till citat från Boverkets hemsida felaktigt hävdade att åtgärderna inte kräver bygglov (den citerade texten gäller enbart en- och tvåbostadshus).

/forts § 1096/

Byggnadsarbetena fortsatte och slutfördes i mitten av mars. Ändringen av restaurangens tak innebär en utseendemässig förgrovning och förfulning av den lätta konstruktionen och är illa anpassad till byggnadens formspråk och estetiska kvaliteter. Den tilläggsisolering av taket som föreningen ansett nödvändig att göra, hade kunnat göras på takets ”insida”, utan att påverka byggnadens yttre (som q-märkningen avser att skydda).

Fastigheten Kvarnvingen 1 är i detaljplanen från 2010 betecknad med q1, med innebörden ”*ändring av byggnad får inte förvanska dess ursprungliga karaktär*”.

I planbeskrivningen står vidare: ”*Folkets hus värderas till byggnadsklass A i rapporten Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse, det vill säga i byggnadsminnesklass och därmed den mest bevaransvärda byggnaden i området. Byggnaden är en typisk 1950-talsbyggnad i gult tegel med enkla, strama linjer med välarbetade detaljer.*”

Plan- och bygglagen anger att:

- Det krävs bygglov för annan ändring av en byggnad än tillbyggnad, om ändringen innebär att byggnaden byter färg, fasadbeklädnad eller taktäckningsmaterial eller byggnadens yttre utseende avsevärt påverkas på annat sätt (PBL 9 kap 2 §).
- En byggnad som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt inte får förvanskas (PBL 8 kap 13 §).
- Ändring av en byggnad och flyttning av en byggnad ska utföras varsamt så att man tar hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och tar tillvara byggnadens tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden (PBL 8 kap 17 §).

Föreningen Folkets påpekar i sitt svarsbrev att taket inte är ursprungligt: ”*Taket har tillkommit vid en ombyggnad betydligt senare*”. Det är korrekt – taket tillkom 2008, utan att Föreningen Folkets hus sökte bygglov, gjorde byggnämnan eller lämnade in en kontrollplan, så som plan- och bygglagen föreskriver. Bygglövsnämnden beviljade emellertid lov i efterhand för utbyggnaden, vilken alltså godtagits som ett sentida och väl anpassat tillägg till den ursprungliga byggnaden. Att den inte är del av det ursprungliga Folkets hus saknar betydelse för kravet på bygglov, och utgör inte heller skäl för att sänka de estetiska kraven vid ändringar idag.

Stadsbyggnadskontoret anser att de olovligt utförda fasadändringarna på Folkets hus innebär en förvanskning av byggnaden, och att Föreningen Folkets hus vid vite skall föreläggas att vidta rättelse.

§ 1097

Ärendet skyddat av personuppgiftslagen

§ 1098

Hjärtared 2:20, förhandsbesked för påbyggnad av befintligt hotell med två våningar. Dnr 2013-S0402

Bygglövsnämndens beslut

Förhandsbesked för påbyggnad av befintligt hotell med två våningar kan inte tillåtas.

Handläggningsavgift: 4 450 kronor (faktureras separat).

Beslutsmotivering

Den planerade åtgärden uppfyller inte kraven i plan- och bygglagen (PBL 2010:900) 2 kap och 9 kap 17, 31 a, samt 8 kap 1 och 4 §§.

Upplysningar

Tillvägagångssätt vid eventuellt överklagande (se överklagandeanvisning).

Ärende/övervägande

Ansökan avser förhandsbesked för påbyggnad av befintlig hotellbyggnad (som är på två våningar) med två våningar till.

Fastigheten är belägen utanför detaljplanelagt område, men inom sammanhållen bebyggelse.

Området omfattas av Riksintresse för naturvård – Ätradalen – Högvadsån, samt ingår i Naturvårdprogrammet – Hjärtared dalgång (klass 1).

Den aktuella fastigheten är belägen inom delöversiktsplanen (DÖP) – Ullared och enligt dess riktlinjer och bestämmelser ”kan nuvarande och tidigare täktområden utvecklas för verksamheter”.

"Här skall man kunna kombinera boende med viss, icke störande verksamhet som odling och begränsad djurhållning. De lägre öppna markerna närmast ån är en viktig del av landskapsbilden och bör därför hållas fria från bebyggelse. I vissa fall kan ny bebyggelse kräva dispens från strandskyddet. Här kan dock särskilda skäl finnas för positiv prövning, med hänsyn till att ”avskiljande vägar” finns mot ån.

Med tanke på de stora natur- och kulturvärdena i dalgången måste villkoren för ny bebyggelse utredas noggrant".

Området är betecknat med J₃ enligt DÖP - Reservområde för verksamheter. Pågående täktverksamhet för grus. Idag utanför kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp.

Sakägare har beretts tillfälle att yttra sig över den planerade åtgärden och inga synpunkter har kommit in. Den planerade åtgärden kan inte tillåtas med stöd av 8 kap 1 §, beträffande helhetsbild i omgivande landskapet, samt med stöd av 8 kap. 4 §, beträffande en väsentlig fråga om hushållning med vatten och avlopp.

§ 1099

Sjögård 1:3, förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus och stall. Dnr 2013-S0831

Bygglövsnämndens beslut

Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus och stall beviljas med stöd av 9 kap 17 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Handläggningsavgift: 6 502 kronor (faktureras separat).

Beslutsmotivering

Den planerade åtgärden uppfyller kraven i plan- och bygglagen (PBL 2010:900) 2 kap 5 §.

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

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

Upplysningar

Detta tillstånd medför inte rätt att påbörja den sökta åtgärden.

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

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

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

Dessförinnan bör tillstånd från miljö- och hälsoskyddskontoret för enskild avloppsanläggning vara klar.

Miljö- och hälsoskyddsnämndens yttrande 2014-02-07 skall beaktas.

Planavdelningens yttrande 2014-02-11 skall beaktas.

Ärende/övervägande

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus och stall för mindre djurhållning, enligt insända ansökningshandlingar.

Fastigheten är belägen utanför detaljplanelagt område samt utanför sammanhållen bebyggelse.

Det aktuella området är omgivet av fornminnesyta, gränsar till betesmark med särskilda värden och till områden med kulturmiljövärden.

Fastigheten är taxerad som bebyggd lantbruksenhet.

/forts § 1099/

Stora delar av fastigheten ligger inom strandskydd, vid Örsjön, men den nu planerade placeringen av byggnader är utanför strandskyddsområdet.

Enligt översiktsplan i Falkenbergs kommun är rekommenderad markanvändning LIS- och vindbruksområden (beteckningar AB, AC och AD):

”Bebyggelseutveckling ska i första hand ske i stråkens noder och utvecklingsort.

Översiktsplanens krav på lokalisering prövas där i samband med bygglov (förhandsbesked). Behovet av en flexibel och mångfunktionell användning av byggnader ska uppmärksammas vid detaljplanering. Vid lokalisering av ny bebyggelse i tät- och småorter bör hänsyn tas till behovet av kvalitativa och nåbara ”gröna” platser/parker.

Skapa förutsättningar för bebyggelseutveckling på landsbygden Falkenbergs inland har stor potential för boende och besökare:

- Förstärk Ullared som knutpunkt för hela inlandet och som boendeort.
- Stöd kompletterande bebyggelse i tät- och småorter, som tar vara på områdenas specifika förutsättningar och är anpassad till ortens struktur, karaktär, skala, natur, kultur och värden för friluftsliv.
- Kommunens LIS-utredning har identifierat lämpliga lägen för landsbygdsutveckling i strandnära lägen.
- Underlätta för byggande i inlandet och mellanbygden på attraktiva platser i noder, utvecklingsorter och i knutpunkt Ullared. Översiktsplanens krav på lokalisering prövas där i samband med bygglov (förhandsbesked).
- Verka för kraftigt förbättrade kommunikationer i form av vägstandardhöjning, bredbandsutbyggnad, förbättrad infrastruktur för miljövänliga drivmedel och förstärkt kollektivtrafik i olika former”.

Miljö- och hälsoskyddsnämndens yttrande 2014-02-07. Enligt bedömningen bör den föreslagna bebyggelsen beaktas, eftersom den gränsar till område för framtida etableringar av vindkraft och kan komma att påverkas. Fastigheten är belägen utanför det kommunala verksamhetsområdet för vatten- och avlopp, då krävs en enskild avloppsanläggning.

Planavdelningens (Stadsbyggnadskontoret i Falkenberg kommun) yttrande 2014-02-11. Enligt kommunekologens bedömning, är föreslagna placeringen (A) mest lämplig, eftersom tillfartsväg redan finns, vid alternativt placering (B) måste en ny tillfartsväg byggas. Vid byggnation är det önskvärt att trädridaerna lämnas orörda och byggnationen utformas på ett sådant sätt att de smälter in i landskapsbilden samt harmonierar med övrig bebyggelse i området. Vad gäller stallbyggnation och djurhållning finns detta redan i området. Eventuella skyddsavstånd har inte medtagits i denna bedömning.

Berörda sakägare har inte framfört några erinringar mot förslaget.

§ 1100

Dalsgård 1:36, förhandsbesked för nybyggnad av utbildningslokaler. Dnr 2014-S0161

Bygglövsnämndens beslut

Förhandsbesked för nybyggnad av utbildningslokal (ca 720 m²) beviljas med stöd av 9 kap 17 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Handläggningsavgift: 7 820 kronor (faktureras separat).

Beslutsmotivering

Den planerade åtgärden uppfyller kraven i plan- och bygglagen (PBL 2010:900) 2 kap 5 §. Positivt förhandsbesked kan meddelas med tillhörande villkor och upplysningar med stöd av PBL 9 kap 17 §, 2 kap 4 och 5 §§, samt miljöbalken (MB) 3 och 4 kap och bedöms överensstämma med intentionerna i den gällande översiktsplanen i Falkenbergs kommun. Område A4 i delöversiktsplanen för Vessigebro från 2000 anger allmänt ändamål för området med bland annat folkhögskola. Marken är lämplig för den avsedda åtgärden med avseende på omgivningen, karaktär och möjligheter till vägenslutning.

Upplysningar

Detta tillstånd medför inte rätt att påbörja den sökta åtgärden.

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

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

Remisser har sänts till berörda instanser och synpunkter har inkommit från bland annat kulturmiljö Halland. Med synpunkten att befintliga hus bör sparas och att eventuellt nya hus skall ansluta till områdets karaktär av kulturmiljö och riksintresse.

Ärende/övervägande

Ansökan avser nybyggnad av utbildningslokaler till Katrinebergs Folkhögskola för filmlinjens verksamhet. Byggnaden är på ca 720 m² i ett plan med en högre del i mitten. Lokalen kommer att innehålla biosalong, inspelningsstudio samt rum för omklädning och rekvisita.

Fastigheten är belägen utanför planlagt område, inom område med sammanhållen bebyggelse, inom riksintresse för kulturmiljön och inom delöversiktsplan Vessigebro.

Berörda sakägare har hörts och inga synpunkter har inkommit.

§ 1101

Gisselstad 4:9, nybyggnad av maskinhall. Dnr 2014-S0028

Bygglövsnämndens beslut

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

Separat startbesked krävs för att få börja bygga.

Handläggningsavgift: 12 704 kronor (faktureras separat).

Beslutsmotivering

Förslaget uppfyller kraven i Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap och 9 kap 31 a §, samt stämmer överens med tidigare beviljat förhandsbesked (BLN § 1015, Dnr 2011-S1104) och med intentionerna enligt ÖP i Falkenbergs kommun.

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 §).

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

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

Åtgärden kräver tillstånd från fastighetsägaren.

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 tas ut (prisbasbelopp 2014 är 44 400 kronor).

Innan startbesked kan ges ska följande lämnas in till bygglövsnämnden;

- Kontrollplan (beslutsunderlag)
- Teknisk beskrivning

/forts § 1101/

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

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

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

Ärende/övervägande

Ansökan avser nybyggnation av maskinhall omfattande 267 m².

Tidigare beslut:

- Positivt förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus och lastbilsgarage (§ 1005, Dnr 2011-S1104);
- Avstyckning och fastighetsreglering, Lantmäteriet (Akt 1382-13/15);
- Bygglöv för nybyggnad av enbostadshus och garage (§ 9045, Dnr 2013-S0269).

Fastigheten är belägen utanför detaljplanelagt område, i öppet odlingslandskap och inom område med riksintresse för kulturmiljön, KN 19 Ätradalen - Odlingslandskap med bebyggelse och fornminnen i Ätradalens mellanbygd.

Bygglövsnämnden ställde sig positiv till förslaget den 2012-01-19, § 1005.

Enligt Lantmäteriets beslut (1382-13/15) är den bildade fastigheten, Gisselstad 4:9, lämplig för bostadsändamål kombinerat med åkeriverksamhet.

Enligt översiktsplanen i Falkenberg kommun, som det aktuella området omfattas av, delområde Mellanbygden och rekommenderad markanvändning är:

Bebyggelseutveckling ska i första hand ske i stråkens noder och utvecklingsort. Behovet av en flexibel och mångfunktionell användning av byggnader ska uppmärksammas vid detaljplanering. Vid lokalisering av ny bebyggelse i tät- och småorter bör hänsyn tas till behovet av kvalitativa och nåbara "gröna" platser/parker.

Underlätta för byggande i mellanbygden på attraktiva platser i noder, och utvecklingsort.

I tidigare skede, under förhandsbeskeds prövning, hade sakägare erinringar mot uppförande av lastbilsgarage i detta läge på grund av att ett lastbilsgarage inte passar in i landskapsbilden och förorsakar störningar.

Sakägarna fick igen, i det här skedet, fick möjlighet att yttra sig över den planerade nybyggnationen. Inga synpunkter eller erinringar har nu framförts mot förslaget.

§ 1102

Skogstorp 17:7, tillbyggnad av enbostadshus med uterum, nybyggnad av garage och fasadändring samt rivning av garage. Dnr 2014-S0014

Bygglövsnämndens beslut

Ärendet återremitteras till stadsbyggnadskontoret för komplettering av ritningarna.

När ärendet är komplett kan bygglov beviljas enligt delegation.

§ 1103

Nunnan 4, nybyggnad av enbostadshus. Dnr 2013-S0862

Bygglövsnämndens beslut

Ärendet återremitteras till stadsbyggnadskontoret för omarbetning av förslaget.

När ärendet är komplett kan bygglov beviljas enligt delegation.

§ 1104

Anderstorp 3, rivning av flerbostadshus. Dnr 2013-S0881

Bygglövsnämndens beslut

Ansökan om rivningslov avslås.

Handläggningsavgift: 4 884 kronor (faktureras separat).

Beslutsmotivering

Byggnaden är värdefull i enlighet med plan och bygglagens (PBL) 8 kapitel 13 § och uppfyller därmed inte förutsättningarna för att rivningslov ska kunna medges i enlighet med 9 kapitlet 34 § punkt 2.

Upplysningar

Tillvägagångssätt vid eventuellt överklagande (se överklagandeanvisning).

Ärende/övervägande

Ansökan avser rivning av befintligt flerbostadshus. Byggnaden uppfördes omkring 1938 i ett område med likartad bebyggelse. Byggnaden är utformad i funkisstil i två våningar med ljus putsfasad och flackt sadeltak. Den har en byggnadsarea om ca 160 m² och inrymmer fyra lägenheter.

Sökande anger som orsak till rivningen att byggnaden i stort saknar isolering vilket ger höga driftskostnader som följd. Ambitionen är att så småningom ersätta befintlig byggnad med en ny byggnad som följer gällande detaljplans bestämmelser.

För fastigheten gäller stadplan 57, antagen 5 maj 1955 som detaljplan.

Enligt gällande detaljplan får fastigheten bebyggas till högst en fjärdedel (ca 270 m²) och endast med fristående bostadshus i högst två våningar samt med en högsta tillåten byggnadshöjd om 7,5 meter.

Gällande detaljplan innehåller inga varsamhetsbestämmelser eller förbud mot rivning.

I Falkenbergs kommun och Länsstyrelsen Halland inventering av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse värderas byggnaden till klass B.

I stadens yttre årsringar ingår byggnaden i ett av de värdeenhetsliga områdena på Herting, 6:1 kvarteret Majoren m.fl. Området beskrivs som en väl sammanhållen miljö med egnahemsvillor som anses ha höga kulturhistoriska värden. Flera av husen i området är välbevarade och har höga arkitektoniska värden, med en arkitekturstil från 1930-talet, som bör värnas och bevaras. Detta gäller bl.a. särskilt för området utmed Strandvägen och då det finns allt färre goda exempel av välbevarade funkisvillor kvar i staden bör de återstående klassas som högst skyddsvärda.

/forts § 1104/

Sökande har tidigare ansökt om tillstånd för en utvändig ändring av byggnaden genom tilläggsisolering samt bygglov för en tillbyggnad. Tillbyggnaden avsåg en påbyggnad med ytterligare en indragen våning. Bygglov medgavs inte för någon av åtgärderna.

Ärendet har skickats på remiss till Kulturmiljö Halland som framför att byggnaden bör bevaras med motiveringen att: *den aktuella byggnaden är medtagen i Bebyggelseinventeringen över kulturhistoriskt värdefull bebyggelse i Falkenbergs kommun. Byggnaden har värderats som klass B och bedöms därmed ha så högt kulturhistoriskt värde att det motiverar en q-märkning med rivnings- och förvanskningförbud.*

Förutsättningarna för att rivningslov ska medges är enligt plan- och bygglagens 9 kapitel 34 § att åtgärden avser en byggnad eller byggnadsdel som inte omfattas av rivningsförbud i detaljplan eller bör bevaras på grund av byggnadens eller bebyggelsens historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värde.

Byggnaden omfattas inte av rivningsförbud enligt gällande detaljplan. Men byggnaden är högt värderad (klass B) i Falkenbergs kommun och Länsstyrelsen Halland inventering av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse och byggnaden anges även som en antikvariskt värdefull byggnadstyp i Området Herting, 6:1 kvarteret Majoren m.fl. och har dokumenterade kulturhistoriska värden, vilka redovisas i rapporten ”Stadens yttre årsringar” 2005. Rapporten ingår i Delöversiktsplan (DÖP) för Falkenbergs Centralområde, KF 2007, (objekt 600), 2007-06-28 § 115.

Enligt plan- och bygglagens 8 kapitel 13 § får *en byggnad som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt [...] inte förvanskas*. Detta gäller även bebyggelseområden. Enligt 14 § ska *ett byggnadsverk [...] hållas i vårdat skick och underhållas så att dess utformning och de tekniska egenskaper som avses i 4 § i huvudsak bevaras. Underhållet ska anpassas till omgivningens karaktär och byggnadsverkets värde från historisk, kulturhistorisk, miljömässig och konstnärlig synpunkt. Om byggnadsverket är särskilt värdefullt från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt, ska det underhållas så att de särskilda värdena bevaras.*

Byggnaden har dokumenterade höga historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden bör på grund av det bevaras. Åtgärden uppfyller därmed inte förutsättningarna för rivningslov enligt plan- och bygglagens 9 kapitel 34 § punkt 2.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att byggnadsnämnden avslår ansökan.

Som upplysning till sökanden vill bygglövsnämnden informera om att stadsbyggnadskontoret finns tillgängligt för råd avseende tilläggsisolering av befintlig byggnad.

§ 1105

Herting 1:4, rivning av vårdbyggnad. Dnr 2014-S0006

Bygglövsnämndens beslut

Ansökan om rivningslov avslås.

Handläggningsavgift: 4 884 kronor (faktureras separat).

Beslutsmotivering

Byggnaden är värdefull i enlighet med plan och bygglagens 8 kapitel 13 § och uppfyller därmed inte förutsättningarna för att rivningslov ska kunna medges enlighet med 9 kapitlet 34 §.

Upplysningar

Tillvägagångsätt vid eventuellt överklagande (se överklagandeanvisning).

Ärende/övervägande

Ansökan avser rivning av befintlig vårdbyggnad. Byggnaden är uppfördes ursprungligen som epidemisjukhus 1925 i en för den tiden typisk stil, nordisk klassicism – även kallad tjugotalsklassicism.

Byggnaden är i två våningar med sparsamt dekorerade ljusa putsfasader och ett brant valmat rött tegeltak.

För fastigheten gäller detaljplan 316 som endast medger att byggnaden får användas för vård, bostäder, kontor och skola. Detaljplanen anger även, i en q-bestämmelse, att byggnaden är kulturhistoriskt värdefull enligt plan- och bygglagen (1987:10) 3 kapitel 12 §. Byggnadens ursprungliga volym och fasader ska bevaras och underhåll ska ske med ursprungliga material och kulörer.

De krav på byggnader m.m. som anges i den äldre plan- och bygglagen (1987:10) 3 kapitel 12 § – *byggnader, som är särskilt värdefulla från historisk, kultur- historisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt eller som ingår i ett bebyggelseområde av denna karaktär, får inte förvanskas* – motsvaras av det förbud mot förvanskning som anges i nuvarande plan- och bygglag (2010:900) 8 kapitel 13 § – *en byggnad som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt får inte förvanskas*.

I Falkenbergs kommun och Länsstyrelsen Halland inventering av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse värderas byggnaden till klass C.

Ärendet har skickats på remiss till Kultur- och fritidsnämnden, Kulturmiljö Halland, Miljö- och hälsoskydds-nämnden samt Stadsbyggnadskontorets Planenhet.

/forts § 1105/

Kultur- och fritidsnämnden anser att rivningslov inte bör ges med hänvisning till detaljplanens q-bestämmelse samt klassningen, klass C, i bebyggelseinventering. De anger även att *placeringen av byggnaden i grönområdet utanför staden är en yttring av det förra sekelskiftets anläggande av institutionsbyggnader i parkmiljö. Detta skedde i samband med industrialismen och städernas expansion då man började uppmärksamma hygien- och hälsofrågor som tillgång till frisk luft och rekreation. Institutions- och parkområdet längs med Halmstadsvägen är ett tydligt exempel på denna utveckling och dess karaktär bör därför bibehållas.*

Kulturmiljö Halland hänvisar till att byggnaden är q-märkt i detaljplanen och att det i praktiken är det starkaste skydd en byggnad kan få. *Att upphäva ett sådant skydd torde kräva exceptionella omständigheter.* De anser att *den gamla vårdbyggnaden med sitt framträdande lägen bör naturligtvis istället renoveras och återbrukas så att dess ursprungliga vackra och stilrena 1920-tals arkitektur betonas och bättre kan upplevas.*

Miljö- och hälsoskyddsnämnden framför att *tidigare marksaneringsåtgärder som gjorts kring byggnad B skall beaktas. Om man i samband med eventuell schaktning stöter på något som kan misstänkas vara en förorening skall miljö- hälsoskyddsförvaltningen informeras. Rivningsavfall skall tas om hand på ett ur miljö- och hälsoskyddssynpunkt säkert sätt.*

Stadsbyggnadskontorets planavdelning föreslår att ansökan avslås ned hänvisning till skyddsbestämmelserna i gällande detaljplan (laga kraft 2010-05-07) och refererar till byggnadens dokumenterad kulturhistoriska värde samt det miljövärde som byggnaden starkt bidrar med utmed Falkenbergs vackraste infart. Vidare framförs att ett bifalls beslut *skulle vara mycket olyckligt* då det *skulle försvåra det vidare arbetet med uppmärksammande och skydd av kulturhistoriskt värdefulla miljöer och byggnader samt ur ett medborgerligt perspektiv skulle det dessutom framstå märkligt om kommunen värnar anpassning och kräver återhållsamhet av andra men själv bortser från sådan hänsyn vid egna byggnader.*

Förutsättningarna för att rivningslov ska medges är enligt plan- och bygglagens 9 kapitel 34 § att åtgärden avser en byggnad eller byggnadsdel som inte omfattas av rivningsförbud i detaljplan eller bör bevaras på grund av byggnadens eller bebyggelsens historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värde

Gällande detaljplans q-bestämmelse, om att byggnadens ursprungliga volym och fasader ska bevaras och underhåll ska ske med ursprungliga material och kulörer, är praktiken ett rivningsförbud. Det är inte möjligt att bevara byggnadens volym och särskilt inte byggnadens fasader om byggnaden skulle rivas. Byggnaden har även dokumenterade höga historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden bör även på grund av det bevaras. Åtgärden uppfyller därmed inte förutsättningarna för rivningslov enligt plan- och bygglagens 9 kapitel 34 § punkterna 1 och 2.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att byggnadsnämnden avslår ansökan.

§ 1106

Falken 34, fasadändring: två nya takbalkonger. Dnr 2014-S0086

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 2014-03-06 fastställs.

Kontrollansvarig och tekniskt samråd krävs inte i detta ärende.

Handläggningsavgift: 2 136 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, 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 §).

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

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

Verifierad kontrollplan.

Ärende/övervägande

Ansökan avser tillbyggnad av radhus med två balkonger. Fastigheten är belägen inom detaljplan lagakraftvunnen 1975-05-28 samt inom område för riksintresse Falkenbergs innerstad (KN21).

Radhusen är uppförda i mitten av 70-talet och väl anpassade till den äldre träbebyggelsen utmed Storgatan i skala, material, färgsättning och detaljer. Ansökningar om tillbyggnader och ändringar har behandlats restriktivt i syfte att värna områdets karaktär och helhetsverkan.

Ursprungligen hade radhusen takkupor i båda takfallen, två mot Ätran och en mot gården/Storgatan. Genom åren har många av kuporna ersatts med väl anpassade balkonger av samma bredd, vilka getts en enhetlig utformning. På flera hus har samtliga tre ursprungliga kupor ersatts med balkonger. Ansökan gällande Falken 34 avser två balkonger i takfallet mot Storgatan. Huset har redan två balkonger mot Ätran och skulle, om ansökan beviljas, bli det första med fyra balkonger, två i vardera takfallet. De två tillkommande balkongerna skall ges samma storlek och utformning som befintliga balkonger.

§ 1107

Skrea 7:89, tillbyggnad av enbostadshus. Dnr 2014-S0112

Bygglövsnämndens beslut

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

Med detta startbesked bestämmer bygglövsnämnden att Kontrollplan diarieförd 2014-02-14 fastställs.

Tekniskt samråd och kontrollansvarig krävs inte i detta ärende.

Handläggningsavgift: 9 374 kronor (faktureras separat).

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.

Upplysningar

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

Åtgärden kräver tillstånd från fastighetsägaren.

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

Ärende/övervägande

Ansökan avser tillbyggnad av enbostadshus.

För fastigheten gäller detaljplan lagakraftvunnen 1967-10-17. Området planlades då för sommarstugor och byggrätten begränsades till 10 procent av tomtarean (1087 m²), det vill säga 109 m². Många av stugorna i området har sedan dess byggts till och fungerar numera som permanentbostäder.

Fastigheten är idag bebyggd med 129 m², vilket är 18 procent utöver gällande byggrätt. Förslaget avser en tillbyggnad om 31 m², varigenom den sammanlagda byggnadsarean skulle uppgå till 160 m², vilket är 51 m² (47 procent) utöver byggrätten. Avvikelsen är vida större än vad som enligt rättspraxis har godtagits som liten avvikelse från detaljplan.

Förslaget innebär att en liten del (ett par kvadratmeter) av tillbyggnaden skulle hamna på prickmark, som inte får bebyggas.

Kända sakägare med flera enligt PBL 9 kap 25 § har inte invänt mot förslaget.

§ 1108

Koljan 13, tillbyggnad av fritidshus. Dnr 2013-S0719

Bygglövsnämndens beslut

Ärendet återremitteras till stadsbyggnadskontoret för omarbetning av förslaget.

När ärendet är komplett kan bygglov beviljas enligt delegation.

§ 1109

**Tröinge 4:209, nybyggnad av flerbostadshus med 4 lägenheter.
Dnr 2014-S0011**

Bygglövsnämndens beslut

Ärendet återremitteras till stadsbyggnadskontoret för komplettering av handlingarna.

När ärendet är komplett kan bygglov beviljas enligt delegation.

§ 1110

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

Bygglövsnämndens beslut

Med stöd av 11 kap 51 § plan- och bygglagen, PBL (2010:900) och 9 § plan- och byggförordningen PBF (2011:338), påförs NN i egenskap av ägare till fastigheten Opalen 11 en byggsanktionsavgift om 5 562 kronor motsvarande 0,125 prisbasbelopp

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 12 § pkt 8 plan- och byggförordningen (SFS 2011:338).

En byggsanktionsavgift ska tas ut även om överträdelsen inte har skett uppsåtligt eller av oaktsamhet.

Bygglövsnämnden bedömer att en byggsanktionsavgift om 12 980 kronor, motsvarande 0,025 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,001 prisbasbelopp per löpmeter plank, ska tas ut för de vidtagna åtgärderna (SFS 2011:338). Planket som är uppfört är ca 45 m långt och det har dragits av 18 m yttervägg som utgått från första bygglovsansökan.

Upplysningar

Tillvägagångssätt vid eventuellt överklagande (se överklagandeanvisning).

Ärende/övervägande

Ärendet avser olovligt uppförda solpaneler.

Bygglov för solpanelerna är beviljat i efterhand 2014-03-20 § 1111.

§ 1111

Opalen 11, bygglov i efterhand för uppförda solpaneler. Dnr 2013-S0857

Bygglövsnämndens beslut

Bygglov i efterhand för uppförda solpaneler beviljas med stöd av 9 kap 30 § plan- och bygglagen (PBL).

Handläggningsavgift: 2 136 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

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

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 en lovpliktig åtgärd.

§ 1112

Information

Stadsbyggnadschef Inge Emanuelsson informerar nämnden om ny förfrågan om inglasade balkonger i kvarteret Opalen. Bygglövsnämnden vill ha redovisning avseende färgsättning, höjder för hela kvarteret innan de kan ta ställning till åtgärden.

Vidare informeras om förändringar i plan- och bygglagen som förväntas träda i kraft 2014-07-02.

Stadsbyggnadschefen arbetar vidare med hur bygglövsenhetens organisation ska bli framöver.

Beredningen kommer att informeras.

Byggnadsinspektör Per Fält visar bilder och informerar om en förfrågan om ändringar på fastigheten Eftra 3:20. Nämnden är positiv och ett förslag kan arbetas fram.

Arkitekt Niklas Källqvist redogör för nytt förslag för enbostadshus på kvarteret Hajen 7. Avseende takkupor anser nämnden att de ska vara indragna. Bygglov kan beviljas på delegation när nya planenliga handlingar inkommit.

§ 1113

Övriga frågor.
Inget att rapportera.
