



FALKENBERG
Bygglövsnämnden

Protokoll
Sammanträdesdatum
2014-02-20
Sammanträdestid
08:30 – 10:45

Närvarande

Ledamöter

Claës L Ljung (M), ordförande
Björn Bengtsson (S) för Yvonne Nilsson (S)
Bo Rylander (M) för Anders Ranhög (M)
Folke Kambler Jacobsen (C)
Ingvar Henriksson (S)

Ersättare

Ingvar Andersson (C)

Tjänstemän

Ann-Sofie Bengtsson, bygglovssamordnare/sekreterare
Per Fält, byggnadsinspektör §§ 1046, 1050-1053, 1067-1070
Linus Redevall, byggnadsinspektör §§ 1047-1049, 1071-1073
Lars Larsson, byggnadsinspektör §§ 1054-1055, 1060-1066,
1073
Irina Engström, bygglovarkitekt §§ 1056-1059

Paragrafer

§§ 1038 – 1074

Justering

Ordföranden samt Ingvar Henriksson (S)

Underskrifter

Sekreterare
Ann-Sofie Bengtsson

Ordförande
Claës L Ljung (M)

Justerare
Ingvar Henriksson (S)

Protokollet justerat 2014-02-26 och anslaget 2014-02-26

Underskrift
Ann-Sofie Bengtsson

§ 1038

Bygglövs/rivningslövs/marklövs, startbesked beviljade av stadsbyggnads- kontorets bygglövsavdelning enligt delegation

Boberg 3:140, tillbyggnad enbostadshus med uterum, 2014-01-10, § 2002

Skällentorp 3:157, nybyggnad fritidshus, 2014-01-10, § 2003

Skällentorp 1:78, om- och tillbyggnad fritidshus, 2014-01-13, § 10004

Källstorp 1:93, nybyggnad enbostadshus, 2014-01-13, § 3001

Ullared 2:114, fasadändring: dörrparti monteras i breddad fönsteröppning, 2014-01-14, § 10005

Lansen 4, tillbyggnad enbostadshus med uterum, 2014-01-14, § 10006

Töringe 3:124, tillbyggnad enbostadshus uterum, 2014-01-15, § 2004

Tryckaren 3, tillbyggnad industribyggnad, 2014-01-15, § 7001

Åkaren 4, uppförande skylt, 2014-01-16, § 10007

Falken 16, fasadändring, 2014-01-16, § 10008

Skrea 9:73, tillbyggnad enbostadshus med garage och uterum. Fasadändring, 2014-01-16, § 10009

Skrea 3:34, tillbyggnad enbostadshus uterum, 2014-01-16, § 9002

Skrea 5:43, nybyggnad fritidshus och rivning av befintligt fritidshus, 2014-01-16, § 9003

Tröinge 10:50, nybyggnad enbostadshus, 2014-01-17, § 9004

Vessige 6:16, tillbyggnad skärmtak, 2014-01-17, § 9005

Tröinge 5:66, tillbyggnad enbostadshus vinterträdgård, 2014-01-20, § 9006

Gästgivaregården 9, fasadändring, 2014-01-23, § 10009

Tröinge 4:79, fasadändring och uppförande takkupor, 2014-01-23, § 1033

Spiran 2, inglasning av balkong, 2014-01-24, § 10010

Herting 2:1, nybyggnad nätstation och rivning av befintlig nätstation, 2014-01-24, § 9007

Falkenbergs kommun
Bygglövsnämnden
2014-02-20

/forts § 1038/

Lönestig 1:7, nybyggnad jaktorn, 2014-01-29, § 7002

Ormen 12, ändrad användning, 2014-01-29, § 7003

Ångbåten 2, tillbyggnad enbostadshus med uterum och förlängning av kupa, 2014-01-29, § 9009

Ullared 1:142, rivning kiosk, 2014-01-30, § 7004

Skrea-Brogård 1:8, tillbyggnad fritidshus, 2014-01-30, § 9008

Skogstorp 15:54, inglasning av uterum, 2014-01-30, § 9010

Backstugan 9, tillbyggnad enbostadshus med uterum och altan.
2014-02-04, § 3002

Olofsbo 3:183, nybyggnad fritidshus inklusive eldstad, 2014-02-04, § 9011

Toppered 1:116, fasadändring, 2014-02-05, § 9012

Ormen 6, 12, 13, 14, anläggning parkering samt uppförande av plank, 2014-02-06, § 7005

§ 1039

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

Reparatören 7, nybyggnad industribyggnad - faktura på startbesked skickas vid nybyggnad, 2014-01-14, § 4009

Ugglarp 2:41, tillbyggnad av fritidshus, rivning för del av byggnad, 2014-01-14, § 4010

Skogstorp 4:148, byte av befintlig gasmotor till en ny gasturbin m m, 2014-01-15, § 4012

Länsmannen 9, rivning garage. tillbyggnad enbostadshus, 2014-01-15, § 4013

Källstorp 1:92, nybyggnad enbostadshus, 2013-01-15, § 4014

Eftra 1:20, nybyggnad fritidshus med garage/förråd och eldstad, 2014-01-16, § 4015,

Ryktaren 2, installation röckanal/elldstad, 2014-01-23, § 4017

Blixtorp 6:18, installation röckanal/elldstad, 2014-01-27, § 4018

Tröinge 6:84, nybyggnad industri, 2014-01-27, § 4019

Källstorp 1:93, nybyggnad enbostadshus, 2014-01-28, § 4020

Långaveka 3:43, nybyggnad enbostadshus med garage, 2014-01-28, § 4021

Relingen 1 Och 2, ändrad användning, 2014-01-28, § 4022

Långaveka 1:30, ventilationsanordning, 2014-01-28, § 4023

Ekängen 1:4 Gunnarps-Hult 1:6 Och 3:3, uppförande 3 vindkraftverk, 2014-02-04, § 4032

Alared 1:7 m fl, uppförande av 4 vindkraftverk, 2014-02-07, § 4033

Skällentorp 3:78, tillbyggnad fritidshus, flytt av befintligt förråd, byte taktäckningsmaterial, 2014-02-07, § 4034

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

§ 1040

Anmälan av delegationsbeslut/bostadsanpassning (bidrag och åtgärder)

2011/039	Äpplet 9	2014-02-07	BIFALL
Installation av dusch/torkanordning på wc-stol			
Arbetskostnader/installationskostnader			
2013/028	Askhult 1:5	2014-02-04	BIFALL
Materialkostnader			
Ombyggnation delbetalning			
2013/084	Slöinge 5:248	2014-02-12	BIFALL
Installation av hiss/lift			
2013/094	Lejonet 21	2014-02-07	BIFALL
Förbättring av belysning			
2013/138	Sloalyckan 1	2014-02-07	BIFALL
Övriga enkla åtgärder i lägenhet			
2013/160	Eldvakten 3	2014-02-11	DELVIS BIFALL
Automatiska dörröppnare			
2013/167	Slöinge 11:10	2014-02-07	BIFALL
Nivåjustering av tröskel/trösklar			
2013/188	Skogstorp 4:170	2014-02-07	BIFALL
Ramp			
Installation av dusch/torkanordning på wc-stol			
2013/209	Höstena 4:13	2014-02-07	BIFALL
Övriga åtgärder			
2014/006	Fare 1:9	2014-01-10	BIFALL
Förbättring av belysning, spisvakt			

§ 1041

Antecknades för kännedom följande beslut mm

Kommunstyrelsens protokoll 2014-01-14 § 11 avseende redovisning av utförda tester samt plan för kommande intern kontroll.

Länsstyrelsens beslut 2014-01-15 avseende överklagat beslut om avslag på ansökan om tillbyggnad av flerbostadshus med inglasade balkonger på fastigheten Svärdet 4.
Länsstyrelsen avslår överklagandet.

Länsstyrelsens beslut 2014-01-20 avseende överklagat avvisningsbeslut gällande fastigheten Galtås 2:50.
Länsstyrelsen avslår överklagandet.

Kommunfullmäktiges 2014-01-28 § 14 avseende politisk organisation efter valet 2014.

Skrivelse från Bernth Sibelius angående svar på skrivelse om anmälan av "närboende".
Skrivelsen föranleder ingen vidare åtgärd.

Mark- och miljödomstolens protokoll, 2014-02-04, avseende överklagat beslut om rättelseföreläggande på fastigheten Askome 7:8 (inhibition).
Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet avseende inhibition.

Mark- och miljödomstolens dom, 2014-02-05, avseende överklagat beslut om nybyggnad av fritidshus på Fastigheten Agerör 1:56.
Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet.

§ 1042

Verksamhetsberättelse 2013

Bygglövsnämndens beslut

Bygglövsnämnden godkänner och överlämnar till kommunstyrelsen underlag enligt bilaga.

Verksamhetsberättelse 2013

- **Nämndens verksamhetsområde**

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

Antalet bygglovansökningar om nybyggnad av enbostadshus har fortsatt minska och under 2013 har inga bygglov för lägenheter i flerbostadshus beviljats. Antalet förhandsbesked har också minskat, kanske beroende på svårigheterna att finansiera byggnation utom detaljplanelagt område.

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

Typ av ärende	Utfall 2010	Utfall 2011	Utfall 2012	Utfall 2013
Nybyggnad enbostadshus	80	60	44	38
Tillbyggnadsärenden	256	237	188	207
Rivningsärenden	61	63	57	62
Förhandsbesked	46	39	17	22
Strandskyddsdispenser	20	40	29	37
Tillsynsärenden	13	11	45	64

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

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

Antalet inkomna ärenden om bostadsanpassning var 209 stycken och antalet beslut 197. Belopp som totalt beviljats är 4 908 729 kr, vilket motsvarar 24 917 kr i genomsnitt. Totalt blev det utbetalt 4 495 946 kr. Differensen består av ärende som beslutats detta år men inte blivit utbetalda. Av beslutade bostadsanpassningar gavs cirka 50 % till personer över 65 år med i medeltal 18 197,5 kr. De 4 största anpassningarna var på en summa över 250 000 kr, varav 3 ärenden är barn och unga under 30 år.

Två medarbetare inom bygglov ingår i den grupp för arbetet med tillgänglighetsfrågor som har etablerats inom stadsbyggnadskontoret. Ett tillgängligt samhälle är en viktig förutsättning för ett gott liv och för en allt viktigare del av verksamheten. Förändringarna i PBL gör att tillgängligheten bedöms i varje bygglov. Den offentliga miljön ska göras mer tillgängligt genom att enkelt avhjälpna hinder åtgärdas. Samverkan och kompetensutveckling inom området tillgänglighet är väsentligt för alla som arbetar med tillgänglighet inom bygglovavdelningen och kommunen.

Nyckeltal	Utfall 2009	Utfall 2010	Utfall 2011	Utfall 2012	Utfall 2013
Bygglov					
Inkomna ärenden	937	1134	1191	825	890
Bygglövsansökningar	728	911	975	547	550
Nybyggnation enbostadshus	105	88	99	49	38
Bostadsanpassning					
Inkomna ärenden	191	185	184	187	210
Beslut	161	208	277	192	199

- **Väsentliga händelser under året**

Ny plan- och bygglag som trädde i kraft 2 maj 2011 och har inneburit mer omfattande administrativa rutiner, fler samråd och arbetsplatsbesök. Lagändringarna och den fortsatt höga volymen av ärenden har medfört behov av ökade resurser inom avdelningen och behov av vidareutbildning

Plan- och byggförordningen ändrades under året beträffande kontrollansvåg vilket innebär att endast certifierade numera godkänns samt att det blev förtydliganden och lättnader i sanktionsavgifterna.

Under året har en bygglovsarkitekt slutat och ny har anställts och en byggnadsinspektör har anställts som ersättare för en som avlidit. För bostadsanpassning har en assistent fått en roll som ersättare och biträde

Under året har vi mer aktivt gett avdelningens synpunkter i upprättandet av detaljplaner. Det finns nu en kontaktperson från avdelningen i varje detaljplan. Detta är ett led att effektivisera handläggningen och öka kvaliteten i både bygglov och detaljplaner. Förändringar i PBL och rättspraxis ger mindre utrymme i bygglovskedet för medge avvikelser från detaljplan vilket gör att tolkningar av planbestämmelser får en viktigare roll.

Internetbaserad bygglovsguide har också tagits fram och användandet har slagit väl ut och underlättar arbetet.

- **Framtid**

Den snart 3 år gamla förändrade plan- och bygglagen kommer att återigen förändras under 2014 och 2015. I dagsläget är det beslutat om att byggfelsförsäkringen försvinner 30 juni 2014 och sedan aviseras förändringar beträffande bygglov för takkupor, tillbyggnader på 15 m² och komplementbyggnader på 25 m². Dessa senare förändringar överlämnas till lagrådet under februari månad för att eventuellt kunna genomföras redan 1 juli 2014. Vidare har det diskuterats förändringar i relationerna mellan detaljplan och bygglov men dessa har inte lagts som förslag ännu. Förändringarna kan förväntas innebära något färre ärenden medan antalet tillsynsändren kan komma att öka.

Inrättande av ett kontaktcenter som blir en gemensam instans för enklare frågor och service till allmänheten kommer att förändra bygglovsenhetens verksamhet. Avsikten är att många enkla ärenden skall kunna hanteras av kontaktcenter och skall därför aldrig behöva besvaras inom bygglovsenheten. En tät dialog mellan kontaktcenter och bygglov krävs för att rätt service skall kunna lämnas till de som söker kontakt med kommunen.

Inför inrättandet av kontaktcenter kommer bygglovsenheten och hela stadsbyggnadskontoret att göra processkartläggning för att hitta de förenklingar som kan göras till gagn för de sökande och verksamheten.

Det pågående samarbetet mellan bygglovs- och miljö- och hälsoskyddsnämnderna kommer att utvecklas vidare med avseende på samordning av rutiner och beslut för att öka kvaliteten gentemot medborgarna.

- **Ekonomiskt utfall**

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



FALKENBERG

Bygglövsnämnden

Protokoll
Sammanträdesdatum
2014-02-20
Sammanträdestid
08:45-08:50

Närvarande

Claës L Ljung (M), ordförande
Björn Bengtsson (S) för Yvonne Nilsson (S)
Folke Kambler Jacobsen (C)
Bo Rylander (M) för Anders Ranhög (M)
Ingvar Henriksson (S)

Ersättare

Ingvar Andersson (C)

Tjänstemän

Ann-Sofie Bengtsson, bygglovssamordnare/sekreterare

Paragrafer

§ 1043-1044

Justering

Ordföranden samt Ingvar Henriksson (S)

Underskrifter

Sekreterare
Ann-Sofie Bengtsson

Ordförande
Claës L Ljung (M)

Justerare
Ingvar Henriksson (S)

Protokollet justerat 2014-02-20 och anslaget 2014-02-20

Underskrift
Ann-Sofie Bengtsson

Vänersborgs tingsrätt
Mark- och miljödomstolen
Box 1070
462 28 Vänersborg

§ 1043

NN med flera/bygglövsnämnden i Falkenbergs kommun med flera angående överklagande av Länsstyrelsens beslut den 4 december 2013 (dnr 403-6384-13) avseende tidsbegränsat bygglov för nybyggnad av omlastningslager på fastigheten Morups-Ry 1:7 i Falkenbergs kommun. Mål P 4543-13

Vänersborgs tingsrätt, mark- och miljödomstolen, har förelagt Bygglövsnämnden i Falkenbergs kommun, i fortsättningen bygglövsnämnden, genom beslut den 19 december 2013 att yttra sig över NN m.fl., i fortsättningen klagandena, överklagandeskrift (mark- och miljödomstolens aktbilaga 3).

Efter beviljat anstånd får bygglövsnämnden härmed anföra följande.

1. Bygglövsnämndens inställning

Bygglövsnämnden bestrider klagandenas överklagan i sin helhet och hemställer att mark- och miljödomstolen måtte avslå densamma.

2. Utveckling av bygglövsnämndens grunder för bestridandet

Överklagandet av länsstyrelsens beslut den 4 december 2013 (dnr 403-6384-13) avser ett tidsbegränsat bygglov. I 9 kap. 33 § plan och bygglagen (2010:900), i fortsättningen PBL, regleras förutsättningarna för att bevilja ett tidsbegränsat bygglov. Ett grundläggande krav är att åtgärden som bygglovet avser är en tillfällig åtgärd. Ett annat grundläggande krav som bör vara uppfyllt är att byggnationen inte placeras så att den eller dess avsedda användning inverkar menligt på trafiksäkerheten.

Utöver dessa krav måste byggnationen vara lämplig med hänsyn till bestämmelserna i 9 kap. 30-32 §§ PBL, d.v.s. bestämmelserna om förutsättningar för bygglov. Eftersom området för det beviljade bygglovet inte omfattas av detaljplan blir bestämmelsen i 9 kap. 31 § PBL aktuell. Vid tidsbegränsat bygglov gäller således samma bestämmelser som för en vanlig bygglovsansökan med den skillnaden att ”något eller några men inte alla förutsättningar” enligt 9 kap. 31 § PBL behöver vara uppfyllda. Det är bygglövsnämnden som i det enskilda fallet bedöma vilka krav som skall vara uppfyllda, och de eventuella olägenheterna åtgärden kan medföra får vägas mot nytta av åtgärden.

2.1 Tillfällig åtgärd

Enligt bestämmelsen i 9 kap. 33 § PBL måste det röra sig om åtgärder som avses pågå under en begränsad tid för att ett tillfälligt bygglov skall beviljas. Det krävs således att den planerade åtgärden är tillfällig. I PBL regleras det inte närmare vad som avses med en tillfällig åtgärd. I praxis har det förklarats att det krävs att åtgärden verkligen är tillfällig. Det viktiga är därför inte att ansökan avser en begränsad period utan att åtgärdens karaktär med hänsyn till dess syfte och de tekniska och ekonomiska möjligheterna kommer att kunna avvecklas.

/forts § 1043

Klagandena har anfört att det inte kan anses troligt att det beviljade bygglov för omlastningsplatsen kommer att avvecklas i framtiden.

Ägaren till fastigheten Morups-Ry 1:7 har ansökt om bygglov för tidsbegränsad åtgärd för det aktuella omlastningslagret. Efter det att tiden för det tidsbegränsade bygglov gått ut och omlastningslagret skall avvecklas kommer fastighetsägaren istället använda byggnaden i sin lantbruksverksamhet. Fastigheten är också taxerad som lantbruksenhet, bebyggd (120), se utdrag ur fastighetsregistret den 3 februari 2014 (bilaga 1). Byggnadens användning kommer således att ändras. Fastighetsägaren kommer emellertid inte behöva söka bygglov för denna ändring eftersom byggnaden kommer användas som ekonomibyggnad för skogsbruket som bedrivs på fastigheten. Såsom regleras i 9 kap. 3 § PBL krävs det inte bygglov för sådana åtgärder när de är belägna utanför detaljplanelagt område, vilket stämmer överens med situationen i förevarande fall.

Avvecklingen av omlastningsstationen i förevarande fall kommer därmed bestå i att byggnaden för omlastningslagret ändras i sin användning från att ha varit omlastningslager till att användas i fastighetsägarens skogsverksamhet, vilket i det senare fallet inte kräver bygglov. Någon konkret avvecklingsplan behövs således inte. Med det ovan anförda som grund är det praktiskt och ekonomiskt rimligt att kunna avveckla omlastningsplatsen och ändra användningen av byggnaden till en ekonomibyggnad som används i fastighetsägarens skogsbruk, inom tiden för det tidsbegränsade bygglov.

För att ytterligare styrka bygglovets tillfälliga natur vill bygglövsnämnden anföra följande. Det tidsbegränsade bygglov för omlastningsplatsen rör således en nybyggnation av ett omlastningslager. Omlastningsplatsen består av ett omlastningslager på 1 045 m². Omlastningsplatsen skall användas som en tillfällig lösning för omlastning av Falkenbergs och Varbergs kommuns hushållsavfall. För tillfället pågår det planering av den permanenta gemensamma omlastningsstationen för Falkenberg och Varbergs kommuner, vilken kommer bli placerad i Himle, Varbergs kommun. Detaljplaneläggning, bygglovsansökan och anmälan enligt miljöbalken handläggs för tillfället. Fram tills dess att samtliga processer kring den permanenta omlastningsplatsen i Himle är klara är det planerat att omlastningsplatsen på fastigheten Morups-Ry 1:7 skall användas, dock inte för en tid längre än tiden för det tidsbegränsade bygglov.

Vidare är det viktigt att understryka att verksamheten på omlastningsstationen inte får bedrivas längre än till och med den 31 december 2015 enligt det tillstånd som beviljats av Miljö- och hälsoskyddsnämnden i Falkenbergs kommun, se Miljö- och hälsoskyddsnämnden beslut den 25 oktober 2012, Dnr 2012-1760 (bilaga 2). Även detta bevisar att omlastningsstationen avser en tillfällig åtgärd som kommer att avvecklas efter en viss tid.

Bygglövsnämnden vill även göra gällande att förfarandet ovan, d.v.s. att byggnaden för omlastningslagret står kvar efter det att det tidsbegränsade bygglov inte längre är gällande, är enligt nämnden det mest lämpliga sättet att gå tillväga. Alternativet hade varit att fastighetsägaren först uppfört byggnaden för sin skogsverksamhet, utan att behöva ansöka om bygglov, och sedan ansökt om ändrad användning av byggnaden under en begränsad tid. Utfallet hade emellertid blivit detsamma som utfallet i förevarande fall, d.v.s. att fastighetsägaren, efter det att det tidsbegränsade bygglov inte längre gällt, haft en byggnad på sin fastighet Morups-Ry 1:7 avsedd för användning inom skogsbruket.

/forts § 1043

Sammanfattningsvis vill bygglövsnämnden göra gällande att det av klagandena anförda om att bebyggelsen av omlastningsstationen inte skulle vara en tillfällig åtgärd är felaktigt. Såsom bygglövsnämnden ovan anført är syftet med det beviljade tidsbegränsade bygglovets att omlastningsplatsen endast skall användas på platsen fram till dess att den permanenta omlastningsplatsen är färdigställd. Miljö- och hälsoskyddsmyndens beslut (bilaga 2) tillåter endast att verksamheten på omlastningsplatsen bedrivs fram tills den 31 december 2015. För både Falkenberg och Varbergs kommuner är det angeläget att under en begränsad tid använda den aktuella platsen till omlastningsplats för kommunernas hushållsavfall, vilket också är ett allmänt intresse för alla kommunmedlemmar. Med detta som grund har bygglövsnämnden beviljat det tidsbegränsade bygglovets för omlastningsplatsen och på så sätt kunnat effektivisera markanvändningen för en åtgärd som är önskvärd från såväl allmän som enskild synpunkt.

2.2 Trafiksäkerheten

Ett ytterligare krav för att ett tidsbegränsat bygglov skall kunna beviljas är att byggnaden inte placeras så att den eller dess avsedda användning inverkar menligt på trafiksäkerheten.

Klagandena anför att infarten till den planerade anläggningen går från en mindre allmän väg och klagandena förutsätter att omfattande trafik till och från anläggningen kommer att krävas eftersom omlastningsstationen skall användas för både Falkenberg och Varbergs kommuner.

Enligt bygglövsmyndens bedömning kommer förvisso trafiken att öka i och med uppförandet av byggnaden för omlastningsstationen vilket är en naturlig följd av att en ny verksamhet kommer att fungera parallellt med befintlig verksamhet på området. Den befintliga verksamheten på fastigheten idag är dock mycket begränsad. Utfarten från området för den planerade omlastningsplatsen är anpassad för större och tyngre fordon än vad som kommer krävas för omlastningslagret varför någon menlig påverkan på trafiksäkerheten inte kommer att ske. Vad klagandena anført i denna del kan således inte läggas till grund för att undanröja bygglovets.

2.3 Översiktsplanen

Vidare har klagandena anført att lokaliseringen av omlastningsstationen inte är förenlig med Falkenbergs kommuns översiktsplan, i vart fall inte om man ser till kommunens intentioner vad gäller områdets framtida användning.

Enligt bygglövsmyndens förmenande går det inte av delöversiktsplanen (DÖP) för Långås att utläsa, på det sätt som klagandena gör gällande, att ett tidsbegränsat bygglov för en omlastningsplats på området JH1 skulle strida mot kommunens planer för området. Av planbeskrivningen till DÖP går det inte att utläsa ett tydligt ställningstagande från kommunens sida om hur området skall användas. I texten för området JH1 anges det att området bör utnyttjas på "ett väl genomtänkt sätt" vid val av tillkommande verksamhet. Bygglövsmynden har bedömt att omlastningsplatsen stämmer väl överens med DÖP:s vägledning för "JH1-området" eftersom verksamheten inryms i den kategori av åtgärder som anges i översiktsplanen, d.v.s. "arbetsområde/verksamheter och handel".

/forts § 1043

Det anges vidare i planbeskrivningen avseende området JH1 att läget är mycket exponerat vilket fordrar särskild omsorg vid exempelvis gestaltningsfrågor. För att tillgodose detta har man vid planerandet av omlastningsplatsens utseende valt röd träfasad och svart plåttak för att på bästa möjliga sätt anpassa bebyggelsen till landskapsbilden. Även denna del får således anses följa kommunens planer för området Långås. Riktigheten i kommunens bedömning har även blivit fastställd av länsstyrelsen.

I sammanhanget vill bygglövsnämnden också tillägga att oaktat vad som ovan anförts är en översiktsplan i sig inte ett rättsligt bindande dokument med rättskraft för vare sig enskild eller myndigheter. En översiktsplan skall endast ge en vägledning om hur mark- och vattenområden inom en kommun framdeles skall användas. Bygglövsnämnden har således i aktuellt fall gjort en korrekt bedömning.

2.4 Detaljplaneläggning

Klagandena anför att omlastningsstationen går emot Falkenbergs kommuns planerade detaljplanering av området Långås. Enligt klagandena skall en detaljplan framarbetas i enlighet med inriktningen i översiktsplanen.

Inledningsvis vill bygglövsnämnden klargöra att arbetet med att detaljplanelägga Morups-Ry 1:7 är endast i ett startskede. Det har ännu inte bestämts hur området slutligen skall detaljplaneläggas förutom att det skall vara ett verksamhetsområde. Nämnden har därför gjort bedömningen att det är orimligt att invänta en ev. detaljplanerreglering innan ett tidsbegränsat bygglov kan beviljas. Det tidsbegränsade bygglovet i förevarande fall kommer med all sannolikhet att ha gått ut innan beslut om ny detaljplan har tagits och vunnit laga kraft.

Eftersom arbetet med detaljplaneläggningen är i startskedet går det inte att bedöma att det tidsbegränsade bygglovet för omlastningsplatsen skulle strida mot detaljplanerna. Det av klagandena åberopade beslut från kommunstyrelsen den 11 september 2007 styrker således inte ett sådant resonemang, se kommunstyrelsens beslut den 11 september 2007, § 260 ([bilaga 3](#)).

Eftersom aktuellt bygglov inte avser en permanent placering av omlastningscentralen har det inte varit nödvändigt att invänta en detaljplaneläggning av området innan bygglov kunnat beviljas.

2.5 Påverkan på allmänna och enskilda intressen

Eftersom den verksamhet som skall bedrivas på området för det beviljade bygglovet är definierad som en miljöfarlig verksamhet krävs det att verksamhetsutövaren anmäler verksamheten till Miljö- och hälsoskyddsnämnden i Falkenbergs kommun. Miljö- och hälsoskyddsnämnden har haft syn på platsen i augusti 2012 och har sedan i beslut den 25 oktober 2012 prövat den planerade verksamhetens påverkan på människors hälsa och miljön, se bifogat beslut (bilaga 2). I sitt beslut bedömer Miljö- och hälsoskyddsnämnden att verksamheten kan bedrivas på platsen utan oacceptabla störningar på omgivningen efter det att de i beslutet föreskrivna försiktighetsåtgärderna vidtagits.

/forts § 1043

Miljö- och hälsoskydds nämndens beslut överklagades av klagandena till länsstyrelsen som bedömde att den ifrågavarande verksamheten kan godtas på avsedd plats i enlighet med underliggande anmälan och att det i nuläget inte finns övertygande skäl att föreskriva några ytterligare eller skärpta försiktighetsmått än det som följer av Miljö- och hälsoskydds nämndens beslut, se beslut från länsstyrelsen den 7 juni 2013, 505-8187-12 ([bilaga 4](#)). Länsstyrelsen anför även i sitt beslut att kommunens översiktsplan och eventuella framtida detaljplaneläggningar i området föranleder inget annat ställningstagande och överklagandet skall därför avslås.

Även länsstyrelsens beslut överklagades av klagandena. Mark- och miljödomstolen, Vänersborgs tingsrätt, meddelade i dom den 22 augusti 2013 i mål nr 2473-13 ([bilaga 5](#)) att det inte fanns några skäl att ändra länsstyrelsens beslut varför överklagandet skulle avslås. Klagandena överklagade därefter domen till mark- och miljööverdomstolen som beslutade att inte meddela prövningstillstånd, se mark- och miljööverdomstolens beslut den 16 oktober 2014 i mål nr M 8292-13 ([bilaga 6](#)).

Som ovan redovisats har således Miljö- och hälsoskydds nämnden, länsstyrelsen och mark- och miljödomstolen prövat lokaliseringen av omlastningsstationen på fastigheten Morups-Ry 1:7 och samtliga instanser har kommit fram till att den föreslagna verksamheten inte medför skada eller olägenheter på människors hälsa och miljön. Klagandena har i förevarande mål angående prövningen av det tidsbegränsade bygglovet anført samma omständigheter som redan har prövats i ärende rörande anmälan av omlastningsstationen såsom miljöfarlig verksamhet. Denna del av klagandenas talan får således redan ses som prövad.

Följande överväganden har bygglövsnämnden gjort avseende lämpligheten av lokaliseringen av omlastningsplatsen i förhållande till allmänna och enskilda intressen.

2.5.1 Påverkan på skogsområdet

Klagandena anför att det inte kan anses som lämpligt att placera en verksamhet som ger upphov till luktstörningar, nedskräpning, anhopning av fåglar och skadedjur m.m. i direkt anslutning till ett friluftsområde.

Den planerade omlastningsplatsen ligger i anslutning till ett skogsområde med en motions slinga. Slingan ligger i vart fall ca 75 meter från omlastningsplatsen. I översiktsplanen anges det att större delen av det aktuella skogsområdet är ianspråktaget som rekreationsområde med motions slinga.

Miljö- och hälsoskydds nämnden anför i sitt beslut ([bilaga 2](#)) att i skogen vistas människor tillfälligt och det kan därför inte anses krävas samma skydd som för exempelvis en bostad. Vidare konstaterar Miljö- och hälsoskydds nämnden att området inte har något formellt sett skyddsvärd natur förutom att motions slingan fyller vissa rekreationsbehov för dem som nyttjar den. Nämnden beslutade att det inte fanns skäl för ett starkare skydd för omgivningen än vad som redan bör erhållas med hänvisning till de beslutade försiktighetsmåten för verksamheten.

Bygglövsnämnden delar Miljö- och hälsoskydds nämndens bedömning gällande det tidsbegränsade bygglovet lokalisering i förhållande till skogsområdet och lokaliseringen av omlastningsstationen är därmed lämplig.

/forts § 1043

2.5.2 Påverkan på boende i närheten

Klagandena anför att omlastningsstationen är placerad i för nära anslutning till omkringliggande bostadsbebyggelse. Klagandena själva har sina bostäder öster om den planerade omlastningsstationen och eftersom ”den förhärskande vindriktningen är mot öster kommer de att drabbas av luktstörningar”. Klagandena hänvisar till Boverkets allmänna råd 1995:5 där det rekommenderas ett skyddsavstånd mellan bostäder och omlastningsstation på 500 meter. Enligt klagandena är avståndet från verksamhetsområdet till närmaste bostadsfastighet drygt 250 meter.

I enlighet med 2 kap. 9 § miljöbalken skall lokalisering av ett byggnadsverk ske så att det inte innebär en betydande olägenhet för omgivningen. Miljö- och hälsoskyddsnämnden har i sitt beslut angett att de närmast belägna bostäderna till den planerade omlastningsplatsen är de bostäder som ligger inom Morups-Ry 1:44 och Morups-Ry 1:73. Dessa bostäder ligger som närmast 360 meter ifrån planerad anläggning och det finns en skogsvegetation mellan bostäderna och omlastningsplatsen. Miljö- och hälsoskyddsnämnden, som även gjort syn på plats, har gjort bedömningen att det inte kommer att uppkomma några olägenheter för närboende. För det fall störningar uppkommer som inte kan anses vara acceptabla kommer nämnden göra en ny bedömning av läget och vid behov ålägga verksamhetsutövaren att vidta åtgärder.

Bygglövsnämnden har också gjort bedömningen att bostadsbebyggelsen i närheten av omlastningsplatsen inte kommer att påverkas av störningar. Det finns inget absolut krav på att bostadsbebyggelse måste vara placerad minst 500 meter från en omlastningsstation. Bedömning måste alltid göras i det enskilda fallet och såsom redovisas i Miljö- och hälsoskyddsnämndens beslut finns det exempel på omlastningsstationer som endast ligger 200 m från närmaste bostadsbebyggelse utan att det har uppstått oacceptabla störningar för omgivningen.

Om det skulle uppstå störningar för någon av de närboende bedömer bygglövsnämnden att detta inte utgör en betydande olägenhet. En fastighetsägare har inte en oinskränkt rätt att bibehålla nuvarande förhållanden, utan i kravet på att betydande olägenhet inte får uppkomma för omgivningen innefattas ett krav på att olägenheten skall vara av kvalificerat slag. Små störningar kan inte anses vara av kvalificerat slag. Det kan noteras att de boende redan idag störs av buller från närliggande väg.

2.5.3 Omhändertagande av dag- och spillvatten

Klagandena anför att det beviljade bygglovets inte uppfyller kraven i 2 kap. 5 § punkten 3 miljöbalken eftersom det inte finns något organiserat omhändertagande av dagvatten från hårdgjorda ytor.

Omhändertagandet av dag- och spillvatten har beaktats vid bygglövsnämndens prövning av bygglovets. På sätt som framgår av WSP:s redovisning av omhändertagande av dag- och spillvatten vid omlastningsplatsen i Långås (bilaga 7) kommer vatten från takytorna ledas via stuprör och ledningar ner i bergfyllningen där vattnet infiltreras ner i marken. Vad gäller de yttre asfaltsytorna lutar de ifrån omlastningslagret vilket innebär att ytvattnet från asfaltsytorna rinner från lagret och ner i bergfyllningen och där infiltreras i marken.

/forts § 1043

Beträffande spillvattnet kommer all hantering av sopor att ske inne i byggnaden. Allt vatten inne i hallen kommer att samlas upp i brunnar och ledas till en tank som kommer att grävas ned strax utanför den asfaltsbelagda ytan. När tanken är full tömts tanken och vattnet körs iväg för rening.

Dagvattenfrågan är således tillfredställande löst och det föreligger inget hinder för bygglov med beaktande av omhändertagandet av dagvatten. Det framgår också av DÖP att dagvattenfrågan skall lösas lokalt för området.

2.6 Avslutande synpunkter

Det är ett allmänt intresse som berör samtliga kommunmedlemmar att avfallshanteringen i en kommun fungerar på ett tillfredsställande sätt. Planeringen av den permanenta omlastningsstationen i Himle, Varbergs kommun, är igång men processen är inte klar. För att avfallsituationen skall kunna lösas, i väntan på den permanenta omlastningsstationen, måste omlastningsstationen förläggas på en tillfällig plats. Att tillfälligt förlägga omlastningsstationen på fastigheten Morups-Ry 1:7 är ett lämpligt alternativ eftersom inte enskilda eller allmänna intressen menligt kommer att skadas.

Sammanfattningsvis har bygglövsnämnden i förevarande fall bedömt att nyttan av att tillfälligt placera omlastningsplatsen för hushållsavfall på fastigheten Morups-Ry 1:7 överväger de eventuella olägenheter som lokaliseringen kan medföra. Tillsammans med vad som ovan anförts föreligger förutsättningarna för att bevilja ett tidsbegränsat bygglov enligt bygglövsnämndens förmenande. Klagandenas talan skall därför avslås.

Denna paragraf förklaras omedelbart justerad.

Bilagoförteckning

- | | |
|---|--|
| 1 | Utdrag ur fastighetsregistret den 3 februari 2014 |
| 2 | Miljö- och hälsoskyddsnämnden beslut den 25 oktober 2012, Dnr 2012-1760 |
| 3 | Kommunstyrelsens beslut den 11 september 2007, § 260 |
| 4 | Beslut från länsstyrelsen den 7 juni 2013, 505-8187-12 |
| 5 | Mark- och miljödomstolen, Vänersborgs tingsrätt, meddelad dom den 22 augusti 2013 i mål nr 2473-12 |
| 6 | Mark- och miljööverdomstolens beslut den 16 oktober 2014 i mål nr M 8292-13 |
| 7 | WSP:s redovisning av omhändertagande av dag- och spillvatten vid omlastningsplatsen i Långås |

Vänersborgs tingsrätt
Mark- och miljödomstolen
Box 1070
462 28 Vänersborg

§ 1044

Vindbryggan 5, överklagande av länsstyrelsens beslut 403-4159-13 att upphäva bygglövsnämndens beslut om avslag för tillbyggnad av enbostadshus.

Bygglövsnämndens beslut

Bygglövsnämnden antar stadsbyggnadskontorets yttrande enligt nedan som sitt eget.

Stadsbyggnadskontorets yttrande

Bygglövsnämnden har överklagat Länsstyrelsens beslut, 403-4159-13, och anser att mark- och miljödomstolen ska undanröja Länsstyrelsens beslut och fastställa bygglövsnämndens tidigare beslut, 2013-05-15 § 1150, om att avslå bygglövsansökan.

Bygglövsnämnden vidhåller sitt tidigare ställningstagande om att förutsättningar för bygglov inte föreligger då förslaget strider mot bestämmelserna i plan- och bygglagens 9 kap 30 § och att åtgärden inte är en liten avvikelse förenlig med detaljplanens syfte i enlighet med 31 b §.

Syftet med gällande detaljplan var att möjliggöra ny bostadsbebyggelse där merparten av bostäderna skulle uppföras som grupphusbebyggelse – radhus, kedjehus, friliggande hus och flerfamiljsvillor. Till planhandlingarna finns ett gestaltungsprogram som berör både byggnaders och områdets utformning. Syftet med gestaltungsprogrammet är att bl.a. säkerställa en hög ambitionsnivå vid områdets gestaltning och för att komplettera intentionerna med detaljplanen vid projekterings- och granskningsinsatser. Gestaltungsprogrammet framhåller att bostadshusen bör placeras i ett fast och konsekvent måttförhållande till gatan för att erhålla ett tydligt gaturum.

Åtgärden i aktuell bygglövsansökan innebär att befintligt enbostadshus byggs till med en utstickande balkong med en underliggande inglasning. Denna utformning avviker avsevärt mot de övriga byggnaderna av samma typ längs med aktuell gata som inte har några motsvarande tillbyggnader. Områdets karaktär påverkas negativt genom att tillbyggnaden i sig skulle verka splittrande på gatubilden genom att aktuell byggnads avstånd till gatan skulle bli avsevärt mindre än övriga byggnader.

Bygglövsnämnden anser därmed att förslaget inte uppfyller plan- och bygglagens bestämmelser om allmänna och enskilda intressen enligt 2 kapitel 6 § punkt 1 om att bl.a. bebyggelse ska utformas och placeras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stadsbilden och intresset av en god helhetsverkan, samt 6 § tredje stycket att ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas.

Bygglövsnämnden anser samtidigt att kraven enligt plan- och bygglagens 8 kapitel om förbud mot förvanskning i 13 § eller bestämmelserna i 17 § om att ändring av en byggnad ska utföras varsamt

Justering

/forts § 1044/

så att man bl.a. tar hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och tar till vara miljömässiga och konstnärliga värden inte uppfylls.

Åtgärden strider mot gällande detaljplan genom att största tillåten byggnadsarea, 148 m², överskrids med 2 m².

Bygglövsansökan uppfyller inte plan- och bygglagens förutsättningar för lov enligt 9 kapitel 30 § första stycket punkt 2, då åtgärden strider mot detaljplanen, eller punkt 4, då åtgärden inte uppfyller de krav som följer av 2 kap. 6 § första stycket 1 och tredje stycket, samt 8 kap. 17 och 18 §§. Eftersom bygglövsansökan inte uppfyller plan- och bygglagens 9 kapitel 30 § punkt 4 kan inte åtgärden betraktas som en liten avvikelse förenlig detaljplanens syfte enligt 31 b §.

Ärende/övervägande

Bygglövsnämnden avslog 2013-05-16 en ansökan om bygglov för tillbyggnad av enbostadshus. Ansökan avser tillbyggnad av balkong på enbostadshus och inglasning för uterum under balkong. Förslaget redovisar 150,1 m² byggnadsarea mot tillåtna 148 m² och föreslås placeras 0,5 m mot tomtgräns och gata.

Nämnden har motiverat sitt beslut med att förslaget strider mot bestämmelserna i 9 kap 30 § plan- och bygglagen (PBL) för åtgärder inom detaljplan, genom att åtgärden inte uppfyller de krav som följer av 2 kap 6 och 8 §§ och 8 kap 2 och 17 §§ PBL.

Förslaget tar inte tillräcklig hänsyn till stadsbilden, kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

Förslaget strider mot detaljplanen och är inte förenlig med planens syfte.

Förslaget bedöms inte utgöra en sådan liten avvikelse från detaljplanen som avses i 9 kap 30-32 §§ Plan- och Bygglagen (PBL).

Avslagsbeslutet överklagades till länsstyrelsen som i beslut 2013-12-18 upphäver bygglövsnämndens beslut och återförvisar ärendet nämnden för förnyad prövning.

Fastigheten är belägen inom detaljplan lagakraftvunnen 2006-03-27 utmed Arnikavägen inom kvarteret Vindbryggan. Det är ett nybyggt grupphusområde i nyfunkisstil med enhetlig gatubild. Området är ett exempel på välproportionerad modern arkitektur, med skarpskurna volymer, vit slätputs, stora enlufts glaspartier och sparsmakade detaljlösningar. Den ena gaveln på balkongerna ansluter till en till fasaden förlängd fristående väggskiva. Utmed gatan finns inga övriga tillbyggnader. Sökande har behov av en tillbyggnad med uterum för att skydda sig mot blåst, vilken ger tillräckligt goda mått för möblering. Förslaget med utstickande balkong med underliggande inglasning, innebär en mindre god anpassning till områdets karaktär och helhetsverkan genom att verka splittrande på gatubilden. Stora krav bör ställas på att tillbyggnader inom ett grupphusområde som detta blir välstuderade, enhetligt utformade och anpassade till omgivningen.

Bygglövsnämnden överklagade, 2013-12-20, Länsstyrelsens och begärde samtidigt anstånd med utveckla talan till den 2014-02-24. Vänersborgs tingsrätt medgav begärt anstånd 2014-01-02.

Denna paragraf förklaras omedelbart justerad.

Justering

§ 1045

Mindre avvikelser

Bygglövsnämndens beslut

Bygglövsnämnden beslutar att anta stadsbyggnadskontorets beslutsförslag enligt nedan:

Mindre avvikelser som kan beslutas enligt delegation:

Byggnadsarea: där avvikelsen är högst 10 procent, dock inte över 15 kvadratmeter.

Byggnadshöjd: om avvikelsen är högst 0,2 meter.

Byggnadshöjd på del av byggnad: högst 25 procent av fasadens längd (takkupa, frontespis).

Taklutning: avvikelse om högst 8 grader.

Placering: minst 1,0 meter från tomtgräns. Vid placering av byggnad närmare tomtgräns än vad detaljplanen tillåter, hanteras detta som en avvikelse och kräver **inte** något godkännande från berörd granne.

Placering på mark som inte får bebyggas (prickmark): 1,0 meter in på prickmark, dock högst 15 procent av byggnadsarean.

Fler än en avvikelse bedöms inte som mindre avvikelse och beslut fattas av nämnden.

(Men i ett rättsfall nyligen såg man två avvikelser som mindre....se: **MMD Vänersborgs TR 2014-02-03 P 2330-13** (byggnadsarea + prickmark).

Inga avvikelser ska beviljas inom detaljplanerna M97, M98, 292 eller inom genomförandetiden för nya detaljplaner.

Följande betraktas **inte** som mindre avvikelser

- När användningssättet inte följer detaljplan
- När antalet våningar överstiger bestämmelse om våningsantal i detaljplan
- När byggnadsarean överstiger 15 procent av detaljplanens tillåtna byggnadsarea.

Hallands Museiförening
Länsmuseet Halmstad
Tollsgatan
302 31 Halmstad

§ 1046

Förslag till diplom för god byggnadsvård

Bygglövsnämndens beslut

Bygglövsnämnden vill som kandidat till Hallands Museiförenings ”Diplom för god byggnadsvård” nominera följande:

Fastigheten Drivbänken 3.
Ägare:
Verksamhet: Flerbostadshus

Ärende/övervägande

Omgivet av moderna flerbostadshus stod på Rörbecksgatan ett litet och drygt hundra år gammalt stenhus. Under många årtionden hade det tillåtits att förfalla, och med sina vittrade fasader, sitt bågnande tak och sina gistna snickerier såg det ut att invänta grävskopan. Ett omöjligt renoveringsobjekt, om inte ur praktisk så ur ekonomisk synpunkt.

Fastighetsägaren förmådde dock att se bortom förfallet, och inledde 2012 ett mycket ambitiöst arbete med att rusta upp och modernisera huset. Den rikt bearbetade putsfasaden återskapades av duktiga murare, fönster specialbeställdes från en snickerifabrik, och inuti huset skapades moderna bostäder.

När Falkenbergs innerstad förnyats under de senaste årtiondena, har hundraåriga byggnader fått ge plats åt nya hus i en annan skala, bland annat i kvarteren Nyckeln, Drivbänken och Svärdet. Det renoverade stenhuset på Drivbänken 3 är ett fint exempel på det tidiga 1900-talets byggnadskonst, en påminnelse om det Falkenberg som är på väg att försvinna och ett bevis för att ett till synes förlorat hus kan räddas om viljan finns.

§ 1047

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

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 Ullared 2:114 vid vite om hundrafemtio tusen kronor (150 000:-) att senast den 30 maj 2014 ha rivit olovligt uppfört skärmtak

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).

Ärende/övervägande

Fastigheten är belägen inom detaljplan lagakraftvunnen 2009-01-13 (U38).

Den olovliga åtgärden är placerad helt på mark som inte får bebyggas, prickingmark och är utförd av hyresgäst Husmansson AB.

Bygglövsbeslut avseende nybyggnad skärmtak, 2004-10-28, § 1192, upphävdes genom beslut i Kammarrätten i Göteborg om att inte bevilja prövningstillstånd.

Beslutet vann laga kraft 2006-10-17. Vid en ny ansökan om bygglov avseende tillbyggnad 2013 uppmärksammades att ett skärmtak olovligt uppförts.

Bygglov i efterhand för uppfört skärmtak samt bygglov för tillbyggnad skärmtak och inglasning av uteservering beviljades 2012-06-14. Beslutet överklagades till länsstyrelsen som upphäver bygglövsnämndens beslut. Beslutet överklagas till mark- och miljödomstolen som avslår överklagandet och mark- och miljö- överdomstolen meddelar sen inte prövningstillstånd. Kommunikeringen har skett med fastighetsägaren.

§ 1048

Juten 4, olovligt uppfört plank och stödmur. Dnr 2012-S0683

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 Juten 4 vid vite om femtio tusen kronor (50 000:-) att senast den 1 maj 2014 ha rivit olovligt uppfört plank och stödmur eller ha rättat plank och stödmur till bygglövsbefriade åtgärder enligt ”Plank, staket och murar riktlinjer för Falkenbergs kommun, antagen 2013-06-13”.

Med stöd av 11 kap 20 och 37 §§ plan- och bygglagen, PBL (2010:900), föreläggs NN i egenskap av lagfaren ägare till fastigheten Juten 4 vid vite om femtio tusen kronor (50 000:-) att senast den 1 maj 2014 ha rivit olovligt uppfört plank och stödmur eller ha rättat plank och stödmur till bygglövsbefriade åtgärder enligt ”Plank, staket och murar riktlinjer för Falkenbergs kommun, antagen 2013-06-13”.

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/överbägande

Efter besiktning 2012-10-12 av uppfört plank och mur på fastigheten Juten 4 tillskrevs fastighetsägarna om att plank/mur är uppfört utan bygglov. Fastighetsägarna inkom med en skrivelse 2012-11-25

Vid besiktning 2014-02-14 kunde konstateras att rättelse av det olovligt uppförda planket/muren inte gjorts.

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

§ 1049

Julen 11, olovligt uppfört plank och mur. Dnr 2013-S0170

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 Julen 11 vid vite om hundratusen kronor (100 000:-) att senast den 1 maj 2014 ha rivit olovligt uppfört plank och mur, eller ha rättat plank och mur till bygglövsbefriade åtgärder enligt ”Plank, staket och murar riktlinjer för Falkenbergs kommun, antagen 2013-06-13”.

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.

Den aktuella konstruktionen är 1,8 meter hög och har en genomsiktighet betydligt under 50 %. 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 Julen 11 är belägen) anger att plank ”bör motverkas”.

Upplýsningar

Detta beslut översändes dels till Inskrivningsmyndigheten, Uddevalla.

Tillvägagångssätt vid eventuellt överklagande (se överklagandeanvisning).

Ärende/övervägande

Efter besiktning 2013-03-21 av uppfört plank och mur på fastigheten Julen 11 tillskrevs fastighetsägaren om att plank/mur är uppfört utan bygglov.

Fastighetsägarna kom in med skrivelse 2013-04-18.

Vid besiktning 2014-02-14 kunde konstateras att rättelse av det olovligt uppförda planket/muren inte gjorts.

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

§ 1050

Vindelns 2, tillbyggnad av enbostadshus med förstukvist, olovligt vidtagen åtgärd. Dnr 2013-S0208

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 Vindelns 2 vid vite om hundrafemtio tusen kronor (150 000:-) att senast den 1 juli 2014 ha rivit olovligt uppförd förstukvist.

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).

Ärende/övervägande

I april 2013 noterade stadsbyggnadskontoret att det på fastigheten Vindelns 2 utförts en rad byggnadsarbeten för vilka det krävs bygglov. Ägaren uppmanades att söka bygglov i efterhand, och den 13 juni 2013 beslöt bygglövsnämnden att ge lov för flera av åtgärderna.

Nämnden avslög samtidigt ansökan om bygglov för en förstukvist, då denna både till storlek och utformning ansågs illa anpassad till husets arkitektur.

§ 1051

Skrea 3:16, fasadändring på enbostadshus: byte av fasad- och takmaterial, byte av fönstertyp, rivning av förstukvist, olovligt vidtagna åtgärder. Dnr 2013-S0621

Bygglövsnämndens beslut

Med stöd av 11 kap 17 § plan- och bygglagen, PBL (2010:900), föreläggs NN i engenskap av lagfaren ägare till fastigheten Skrea 3:16 vid vite om 50 000 kronor att senast inom en månad från delfåendet av detta beslut komma in med:

- Undertecknad ansökan om bygglov
- Fasadrättning skala 1:100, med angivande av fasad- och takmaterial jämte kulörangivelser i NCS-kod

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 (Plan- och bygglagen 9 kap 2 § c).

Bostadshuset på Skrea 3:16 uppfördes i början av 1940-talet. Ännu 2006, efter mer än sextio år, var huset i stort sett oförändrat, fransett de två takkupor som ägaren beviljades bygglov för 1947. I byggnadsinventeringen 2006 värderades huset i klass C. Det ansågs ha ett byggnadshistoriskt och arkitektoniskt värde och dessutom präglas av autenticitet, då det var så gott som oförändrat sedan det uppfördes.

Efter 2006 har huset förändrats kraftigt exteriört:

- Träfasaden har ersatts med en grå putsfasad
- Den antikiserande portiken vid entrén har rivits
- Tvåluftsfönstret på takkupan på entrésidan har ersatts med ett mindre perspektivfönster
- Tvåluftsfönsterna har genomgående ersatts med perspektivfönster
- Lerteglet på taket har bytts mot svarta betongpannor
- En ventilationsskorsten har tagits bort, varigenom symmetrin hos taket förstörts

Inte för någon av dessa åtgärder har ägaren sökt bygglov. Stadsbyggnadskontoret begärde den 16 september 2013 en redogörelse för de arbeten som gjorts på huset. Ägaren hämtade inte ut försändelsen, varför han delgavs genom delgivningsman den 13 november 2013.

Då han inte lät höra av sig, skickades den 8 januari en ny begäran om komplettering, med mottagningsbevis. Ägaren har inte heller denna gång hämtat ut försändelsen. Han har därefter i brev upplysts om att nämnden vid sitt sammanträde den 20 februari skall behandla ärendet.

§ 1052

Stafsinge-Arvidstorp 2:210, olovligt vidtagen åtgärd (nybyggnad av garage/förråd). Dnr 2013-S0798

Bygglövsnämndens beslut

Med stöd av 11 kap 20 och 37 §§ plan- och bygglagen, PBL (2010:900), föreläggs NN i egenskap av lagfaren ägare till fastigheten Stafsinge-Arvidstorp 2:210 vid vite om hundrafemtio tusen kronor (150 000:-) att senast den 1 juli 2014 ha rättat olovligt uppfört garage/förråd så att det överensstämmer med bygglov beviljat 2008-04-17

Med stöd av 11 kap 20 och 37 §§ plan- och bygglagen, PBL (2010:900), föreläggs NN i egenskap av lagfaren ägare till fastigheten Stafsinge-Arvidstorp 2:210 vid vite om hundrafemtio tusen kronor (150 000:-) att senast den 1 juli 2014 ha rättat olovligt uppfört garage/förråd så att det överensstämmer med bygglov beviljat 2008-04-17

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

Ägarna till Stafsinge-Arvidstorp 2:210 sökte i mars 2007 bygglov för ett kombinerat garage/förråd. Förrådet fanns redan, och ansökan visade hur detta skulle sammanbyggas med en ny garagedel, till en byggnad om sammanlagt 28 m².

Falkenbergs kommun
Bygglövsnämnden
2014-02-20

/forts § 1052/

Den totala byggrätten på tomten är 160 m², vilket ägarna fullt ut använde när de byggde bostads-
huset 2004. De tillkommande 28 m² skulle sålunda utgöra en avvikelse från detaljplanen. Den 12
april avslog bygglövsnämnden ansökan, då avvikelsen (på 17,5 procent) inte kunde betraktas som
en mindre avvikelse, enligt PBL.

I januari 2008 ansökte ägarna åter om bygglov. Ansökan gällde nu ett från det befintliga förrådet
fristående garage om 24 m² (en avvikelse från detaljplanen på 15 procent). Ansökan beviljades av
nämnden den 17 april 2008.

Den 1 september 2008 intygade den kvalitetsansvarige, att garaget byggts i enlighet med bygglovet.
Intyget från Metria, daterat den 15 oktober, visar dock att byggnaden avviker från bygglovet. Istället
för ett fristående garage, har man sammanbyggt garaget med det befintliga förrådet, på precis det sätt
som nämnden året före nekat bygglov för. Den färdiga byggnaden mäter 34 m² och utgör en överyta
på drygt 21 procent.

§ 1053

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

Bygglövsnämndens beslut

Med stöd av 11 kap 20 och 37 §§ plan- och bygglagen, PBL (2010:900), föreläggs NN i egenskap av lagfaren ägare till fastigheten Stafsinge-Arvidstorp 2:210 vid vite om hundrafemtio tusen kronor (150 000:-) att senast den 1 juli 2014 ha rivit olovligt uppfört uterum.

Med stöd av 11 kap 20 och 37 §§ plan- och bygglagen, PBL (2010:900), föreläggs NN i egenskap av lagfaren ägare till fastigheten Stafsinge-Arvidstorp 2:210 vid vite om hundrafemtio tusen kronor (150 000:-) att senast den 1 juli 2014 ha rivit olovligt uppfört uterum.

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

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

Den inglasade ytan uppgår till 14,5 m², vilket skall räknas som byggnadsarea. Uterummet tillsammans med befintligt garage/förråd utgör i förhållande till byggrätten (160 m²) en överyta på drygt 30 procent (48,5 kvm).

§ 1054

Ryktaren 2, installation av rökkanal och eldstad, olovligt utförd åtgärd. Dnr 2014-S0031

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 Ryktaren 2 en byggsanktionsavgift om 4 400 kronor motsvarande 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 bygglovspliktig. Enligt 11 kap 51 § PBL ska en byggsanktionsavgift tas ut om någon bryter mot en bestämmelse i 8-10 kap PBL. Avgiftens storlek framgår av 9 kap plan- och byggförordningen (SFS 2011:338). En byggsanktionsavgift ska tas ut även om överträdelsen inte har skett uppsåtligen eller av oaktsamhet.

Bygglövsnämnden bedömer att en byggsanktionsavgift om 4 400 kronor, motsvarande 0,1 prisbasbelopp ska tas ut för de vidtagna åtgärderna (SFS 2011:338 9 kap 13 § 2 pkt).

Upplysningar

Tillvägagångssätt vid eventuellt överklagande (se överklagandeanvisning).

Ärende/övervägande

Ärendet avser olovligt installerad eldstad.

Efter att besiktningssprotokoll från sotaren inkommit 2013-06-11 har kontakt tagits från bygglövsnämnden och har en anmälan inkommit 2014-01-22 och startbesked för installationen är beviljat i efterhand 2014-01-23 § 4017.

§ 1055

Skogstorp 3:49, installation av rökkanal och eldstad, olovligt utförd åtgärd. Dnr 2014-S0037

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 Skogstorp 3:49 en byggsanktionsavgift om 2 200 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 Skogstorp 3:49 en byggsanktionsavgift om 2 200 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 uppsåtligt eller av oaktsamhet.

Bygglövsnämnden bedömer att en byggsanktionsavgift om 4 400 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.

Anmälan har inkommit i efterhand 2014-01-17 samt startbesked för installationen är beviljat i efterhand 2014-01-22 § 4016. Godkänt sotarprotokoll har inkommit 2014-02-06.

§ 1056

Skällentorp 8:15 m fl (Skällentorp 7:10, 7:11, 8.5, 8:6, 10:2) förhandsbesked nybyggnad av enbostadshus. Dnr 2013-S0735

Bygglövsnämndens beslut

Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus kan inte tillåtas på den avsedda platsen.

Handläggningsavgift: 7 565 kronor (faktureras separat).

Beslutsmotivering

Enligt stadsbyggnadskontorets bedömning är marken olämplig för den avsedda åtgärden enligt: PBL 9 kap. 17 § (åtgärden stämmer inte överens med intentionerna i ÖP 2008 beträffande områden för planerad bebyggelse).

PBL 2 kap. 5 § (lokalisering av bebyggelse med hänsyn till allmänna intressen beträffande markanvändning – värdefull jordbruksmark; område med stora kulturmiljövärden).

Den planerade åtgärden strider mot DÖP (fördjupad översiktsplan) för det aktuella området beträffande nyetableringar (nybyggnation) i området.

Upplysningar

Tillvägagångssätt vid eventuellt överklagande (se överklagandeanvisning).

Ärende/övervägande

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnation av enbostadshus (1 ½ plan, ca 150 m² i BYA) på fastigheten Skällentorp 8:15 med flera enligt insända ansökningshandlingar.

Fastigheten är belägen utanför detaljplanerat område samt utanför sammanhållen bebyggelse. I området finns ett gammalt mejeri, som används som bostad idag (på fastigheten Ullarp 4:1). Enligt översiktsplanen för Falkenbergs kommun anges markanvändning till värdefull jordbruksmark. Fastigheten omfattas av område - riksintresse för kulturmiljö – Vastaddalen - levande och välhävdad landskap med stort inslag av förhistoriska lämningar och traditionell bondebebyggelse.

För det aktuella området finns fördjupad översiktsplan (DÖP, Kusten) och enligt denna ska ny bebyggelse prövas restriktivt och i första hand lokaliseras till områden med befintlig bebyggelse som är möjlig att kollektivtrafikförsörja och där dagvatten kan tas om hand på ett tillfredställande sätt. Inom områden med befintliga dagvattenproblem ska mycket stor restriktivitet råda mot planläggning av nya områden innan befintliga problem är lösta. Fastigheten bildades 1921.

/forts § 1056/

Remisser

Miljö- och hälsoskyddsnämndens yttrande 2013-12-02. Enligt detta yttrande är fastigheten belägen inom område som enligt Vatteninformationssystem Sverige (VISS) är påverkat av övergödning. Detta innebär att miljökonsekvensnormen (MKN) för ekologisk status överskrids eller riskerar att överskridas. Med anledning av detta godkänns i regel inga nya WC-utsläpp i dessa områden.

Kulturmiljö Hallands yttrande 2013-12-02. Enligt bebyggelseantikvaries bedömning vid placering bör hänsyn tas till dt gamla mejeriet, som ingår i bebyggelseinventeringen, klass C. Nybyggnation bör förhålla sig till denna bebyggelse samt landskapsbild.

Planavdelningens (Stadsbyggnadskontoret i Falkenberg kommun) yttrande 2013-11-29. Enligt den bedömningen är den tänkta placeringen olämplig. I det aktuella området råder stor efterfrågan på bebyggelse och lokalisering för nybyggnad ska prövas genom detaljplan, enligt PBL 4 kap. 2§. Dock anger hushållsbestämmelser att området framför allt ska bevaras för sina natur-, kultur- och friluftsvärden. Byggande ska ske i anslutning till befintlig bebyggelse. Vid den tänkta placeringen finns idag ett gammalt mejeri, som används som bostad, men en vidare utveckling av bebyggelse i området anses inte vara lämplig. Orsaken är höga värdet på den omgivande jordbruksmarken (klass 6), som endast ska användas som jordbruksmark, enligt översiktplanen i Falkenbergs kommun.

Sakägare

Berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig över den planerade åtgärden. Ägare till fastigheten Ullarp 4:1 godkänner inte den planerade nybyggnationen på grund av dagvattenproblematik i området.

Övrigt

Sökanden har beretts tillfälle att yttra sig över förslaget till beslut och skulle lämna in synpunkter senast den 4 februari 2014. Inga synpunkter har kommit in.

§ 1057

Morups-Lynga 1:17, förhandsbesked nybyggnad av bostadshus. Dnr 2013-S0822

Bygglövsnämndens beslut

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

Handläggningsavgift: 6 947 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 plan- och bygglagen (PBL 2010:900) 9 kap. 17 §, 2 kap. 4, 5 §§, samt 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 väganlutning.

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

Byggnadsutformning, yttre färg- och materialval skall anpassas till traditionell bebyggelse i område, i första hand till den befintliga byggnaden på tomten. Nya byggnader ska utformas på ett sådant sätt att de smälter in utan att förändra områdets karaktär, samt att ingrepp i naturen blir minimerat.

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

Socialstyrelsens allmänna råd om buller inomhus (SOSFS 2005:6) uppnås.

Miljö- och hälsoskyddsnämndens yttrande 2013-12-23 skall beaktas.

Planavdelningens yttrande 2013-12-20 skall beaktas.

Kulturmiljö Hallands yttrande 2013-12-17 skall beaktas.

/forts § 1057/

Ärende/övervägande

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnation av enbostadshus, ca 120 m² på fastigheten Morups-Lynga 1:17, enligt insända ansökningshandlingar.

På fastigheten finns ett äldre hus på ca 65 m², som planeras att renoveras till sommarstuga. Det befintliga huset ingår i Bygginventering – kulturhistorisk byggnad, klass C (Hus ID 585, ålder 1850-1900).

Fastigheten är belägen utanför detaljplanelagt område och inom område med sammanhållen bebyggelse. Den aktuella fastigheten gränsar till Natura 2000-området, riksintresse för naturvård och omges av betesmark. Ca 950 meter nordöst om fastigheten ligger Falkenberg-Morup flygplats.

Remisser

Miljö- och hälsoskyddsnämndens yttrande 2013-12-18 och 2013-12-23. Enligt de yttrandena är fastigheten belägen utanför det kommunala verksamhetsområdet för vatten- och avlopp krävs en enskild avloppstillstånd. Bostadshuset byggs så att de riktvärden som anges i Socialstyrelsens allmänna råd om buller inomhus (SOSFS 2005:6) uppnås.

Kulturmiljö Hallands yttrande 2013-12-17. Enligt bebyggelseantikvaries bedömning kan den planerade byggnaden godtas ur kulturmiljösynpunkten. Den kommande byggnadens utformning är av största vikt. Skala, materialval, färgsättning måste väl ansluta till platsen, i första hand den befintliga bebyggelsen på tomten.

Planavdelningens (Stadsbyggnadskontoret i Falkenberg kommun) yttrande 2013-12-20. Enligt den bedömningen finns inte något hinder för ett positivt förhandsbesked, samt betonar att runt fastigheten finns en stenmur som omfattas av biotopskydd, MB 7 kap. 11 §. Innan åtgärder som påverkar stenmuren vidtas, måste dispens från biotopskyddet sökas. I övrigt finns inga höga naturvärden på fastigheten.

Vatten- och Miljö i Väst AB (VIVAB) yttrande 2013-12-06. VIVAB har inget att erinra mot den föreslagna åtgärden.

Berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig över den planerade åtgärden, inga synpunkter är inkomna.

§ 1058

Långaveka 2:14, förhandsbesked för ändrad användning av bostadsändamål till verksamhetsändamål (hotell, restaurang). Dnr 2013-S0828

Bygglövsnämndens beslut

Förhandsbesked för ändrad användning från bostadsändamål till verksamhetsändamål (hotell, restaurang) kan tillåtas på den avsedda platsen, enligt 9 kap 17 § plan- och bygglagen, PBL (2010:900).

Handläggningsavgift: 6 057 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 plan- och bygglagen (PBL 2010:900) 9 kap. 17 §, 2 kap. 4, 5 §§, samt 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 väganslutning.

Upplysningar

Detta tillstånd medför inte rätt att påbörja den sökta åtgärden.

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

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

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

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

Miljö- och hälsoskyddsnämndens yttrande 2013-12-20 skall beaktas.

Planavdelningens yttrande 2014-01-08 skall beaktas.

Kulturmiljö Hallands yttrande 2014-01-09 skall beaktas.

Ärende/övervägande

Ansökan avser förhandsbesked för ändrat ändamål av bostadsfastighet till verksamhet/kursgård. Enligt ansökan är ”visionen att aktivera fastigheten med gäster och utbildning inom hotell och restaurang. Viss djurhållning skulle kunna ske för att anspela och visa på närproducerad mat”.

/forts § 1058/

Fastigheten är belägen utanför detaljplanelagt område, inom sammanhållen bebyggelse. Fastigheten ligger i ett jordbrukslandskap omgiven av åker- och betesmark. Djurhållning förekommer också i området.

Fastigheten gränsar till Natura 2000 - omr. och naturreservatet.

Bebyggelsen på fastigheten ingår i Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse som ett klass C objekt med byggnads- och samhällshistoriskt värde Hus ID 537). För byggnader i området anges riktlinjer att utformningen bör ansluta till lokal byggnadstradition och den befintliga bebyggelsens placering och karaktär. Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse bör vårdas och renoveras med hänsyn till dess arkitektur och ursprungliga utseende.

Taxerad som Småhusenhet, helårsbostad för 1-2 familjer (kod 220).

Remisser

Miljö- och hälsoskyddsnämndens yttrande 2013-12-20. Enligt det yttrandet är fastigheten belägen utanför det kommunala verksamhetsområdet för vatten- och avlopp krävs enskild avloppstillstånd. Fastigheten ligger inom område som enligt Vatteninformationssystem Sverige (VISS) har vattenförekomster som är påverkat av övergödning. Detta innebär att miljökonsekvensnormen (MKN) för ekologisk status överskrids eller riskerar överskridas. Med anledning av detta godkänns i regel varken nya WC-utsläpp eller markant ökning av befintliga utsläpp till dessa vattenförekomster, såsom när bostad omvandlas till kursgård med övernattnig. Samt anges i detta yttrande några exempel på avloppslösningar, där inget utsläpp av WC-vatten sker i anslutning till kommunala spillvattennätet, vacuumtoalett eller torrtoalett med separat rensning av BDT-vatten.

Kulturmiljö Hallands yttrande 2014-01-09. Enligt bebyggelseantikvaries bedömning är renovering av bebyggelsen och eventuellt ändrad användning förutsatt att det sker med utgångspunkt från bebyggelsens karaktär och ursprungliga utseende anses positiv.

Planavdelningens (Stadsbyggnadskontoret i Falkenberg kommun) yttrande 2014-01-08. Enligt den bedömningen finns inte något hinder för ett positivt förhandsbesked, samt betonar att runt fastigheten finns en stenmur som omfattas av biotopskydd, MB 7 kap. 11 §. Innan åtgärder som påverkar stenvuren vidtas, måste dispens från biotopskyddet sökas. Den förändrade verksamheten innebär inte några negativa konsekvenser för intilliggande skyddade områden.

Sakägare

Berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig över den planerade åtgärden, inga synpunkter är inkomna.

§ 1059

Riksföreståndaren 2, tillbyggnad av enbostadshus med carport. Dnr 2014-S0034

Bygglövsnämndens beslut

Bygglov med liten avvikelse beviljas med stöd av 9 kap 31 b § plan- och bygglagen (PBL). Startbesked kan ges enligt Plan- och bygglagen (2010:900) 10 kap 23 §.

Med detta startbesked bestämmer bygglövsnämnden att Kontrollplan diarieförd 2014-01-16 fastställs.

Tekniskt samråd och kontrollansvarig krävs inte i detta ärende.

Handläggningsavgift: 4 201 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 – 18 §§.

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 §).

Åtgärden kräver tillstånd från fastighetsägaren.

Utstakning och/eller lägeskontroll krävs i detta ärende.

Innan byggnaden/byggnadsdelen får tas i bruk måste slutbesked meddelas av bygglövsnämnden enligt 10 kap 4 § PBL annars kan byggsanktionsavgift komma att tas ut (PBL 9 kap 21 §).

/forts § 1059/

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

- **Verifierad kontrollplan.**

Ärende/övervägande

Ansökan avser tillbyggnad av bostadshus (radhus) med en carport omfattande 21,9 m².

Fastigheten är belägen inom område med detaljplan lagakraftvunnen 1974-05-30 (betecknat med BSI (bostädsändamål, sammanbyggda hus, max en våning).

Enligt detaljplanens bestämmelser får byggnadshöjd för huvudbyggnaden inte överskrida 4,0 meter, är minsta avstånd för bebyggelse från tomtgräns är 4,5 meter.

Förslaget redovisar placering av en del av tillbyggnaden på ”prickad” mark (mark som inte får bebyggas), samt närmare än 4,5 meter från tomtgräns.

Det aktuella området (vid Folkungavägen) är bebyggt med radhus och sex av åtta fastigheter är tillbyggda med carport, som är placerade vid tomtgräns, det vill säga på ”prickad” mark (mark som inte får bebyggas).

Bygglov med mindre avvikelse beviljades tidigare för den åtgärden:

Riksföreståndaren 4 – Tillbyggnad av bostadshus med carport – år 2005;

Riksföreståndaren 7 - Tillbyggnad av bostadshus med carport – år 1998.

Den här planerade byggnationen följer syfte i detaljplanen. Byggnationens utformning, utseende passar in visuellt i omgivningen, landskaps- och gatubild. Därför kan avvikelsen gällande placering av den planerade carporten godtas som liten.

Remiss

Gata- och trafikavdelning inkom med följande synpunkter i yttrande den 7 februari 2014:

”Carporten är delvis placerad på allmän platsmark, gata. Carportens tak är inte måttsett på ritningen, men förefaller vara utanför den egna fastigheten. Vi anser att detaljplanen bör följas. Om avvikelse medges med hänvisning till övrig bebyggelse på gatan bör avståndet från byggnaden (inklusive tak) till allmän platsmark, gata vara minst 0,5 meter”.

§ 1060

Svärdet 10, till- och påbyggnad av flerbostadshus, förslag A. Dnr 2014-S0097

Bygglövsnämndens beslut

Bygglov för förslag A beviljas med stöd av 9 kap 30 § plan- och bygglagen (PBL).

Tekniskt samråd och kontrollansvarig krävs inte i detta ärende.

Handläggningsavgift: 4 179 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

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

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, minst ett halvt prisbasbelopp (prisbasbelopp 2014 är 44 400 kronor) tas ut.

Innan startbesked kan ges ska följande lämnas in till bygglövsnämnden;

- Kontrollplan (beslutsunderlag)
- Teknisk beskrivning

Innan till- och påbyggnaden får tas i bruk måste slutbesked ha meddelats enligt 10 kap 4 § PBL.

Ärende/övervägande

Ansökan avser till- påbyggnad av flerbostadshus med takkupor maximalt 25% av fasadens längd. Fastigheten omfattas av detaljplan lagakraftvunnen 2011-02-18.

§ 1061

Svärdet 10, till- och påbyggnad av flerbostadshus, förslag B. Dnr 2014-S0097

Bygglövsnämndens beslut

Ansökan avseende till- och påbyggnad av flerbostadshus, förslag B avslås.

Beslutsmotivering

Förslaget bedöms inte utgöra en sådan liten avvikelse från detaljplanen som avses i 9 kap 30-32 §§ Plan- och Bygglagen (PBL).

Upplysningar

Tillvägagångssätt vid eventuellt överklagande (se överklagandeanvisning).

Ärende/övervägande

Ansökan avser till- påbyggnad av flerbostadshus.

Fastigheten omfattas av detaljplan lagakraftvunnen 2011-02-18.

Förslaget redovisar en byggnadshöjd på 9,1 m mot enligt detaljplanens tillåtna byggnadshöjd på 7,5 m på del av byggnaden med kupa. Detaljplanen tillåter takkupor på 25 % av fasadens längd, när man överskrider denna angivelse mäts fasaden på högsta delen.

Höjdsättningen är väldigt viktig för att anpassa byggnaden mot befintlig bebyggelse och även mot anslutande hus på Svärdet 5.

Berörda sakägare har hörts och inte framfört några erinringar över ett tidigare förslag med högre byggnadshöjd.

§ 1062

Svärdet 11, till- och påbyggnad av flerbostadshus, förslag A. Dnr 2014-S0098

Bygglövsnämndens beslut

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

Tekniskt samråd och kontrollansvarig krävs inte i detta ärende.

Handläggningsavgift: 4 179 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 §).

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, minst ett halvt prisbasbelopp (prisbasbelopp 2014 är 44 400 kronor) tas ut.

Innan startbesked kan ges ska följande lämnas in till bygglövsnämnden;

- Kontrollplan (beslutsunderlag)
- Teknisk beskrivning

Innan till- och påbyggnaden får tas i bruk måste slutbesked ha meddelats enligt 10 kap 4 § PBL.

Ärende/övervägande

Ansökan avser till- påbyggnad av flerbostadshus med takkupor maximalt 25% av fasadens längd. Fastigheten omfattas av detaljplan lagakraftvunnen 2011-02-18.

§ 1063

Svärdet 11, till- och påbyggnad av flerbostadshus, förslag B. Dnr 2014-S0098

Bygglövsnämndens beslut

Ansökan avseende till- och påbyggnad av flerbostadshus, förslag B avslås.

Beslutsmotivering

Förslaget bedöms inte utgöra en sådan liten avvikelse från detaljplanen som avses i 9 kap 30-32 §§ Plan- och Bygglagen (PBL).

Upplysningar

Tillvägagångssätt vid eventuellt överklagande (se överklagandeanvisning).

Ärende/övervägande

Ansökan avser till- påbyggnad av flerbostadshus.

Fastigheten omfattas av detaljplan lagakraftvunnen 2011-02-18.

Förslaget redovisar en byggnadshöjd på 9,1 m mot enligt detaljplanens tillåtna byggnadshöjd på 7,5 m på del av byggnaden med kupa. Detaljplanen tillåter takkupor på 25 % av fasadens längd, när man överskrider denna angivelse mäts fasaden på högsta delen.

Höjdsättningen är väldigt viktig för att anpassa byggnaden mot befintlig bebyggelse och även mot anslutande hus på Svärdet 5.

Berörda sakägare har hörts och inte framfört några erinringar över ett tidigare förslag med högre byggnadshöjd.

§ 1064

Svärdet 5, olovligt uppfört plank, Dnr 2014-S0066

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 Svärdet 5 en byggsanktionsavgift om 12 980 kronor motsvarande 0,025 prisbasbelopp, med ett tillägg av 0,001 prisbasbelopp per löpmeter (27 m) plank.

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 uppfört plank.

Bygglov för planket är beviljat i efterhand 2014-02-20 § 1065.

§ 1065

Svärdet 5, bygglov i efterhand för olovligt uppfört plank. Dnr 2014-S0066

Bygglövsnämndens beslut

Bygglov med mindre avvikelse beviljas i efterhand.

Handläggningsavgift: 3 380 kronor (faktureras separat).

Beslutsmotivering

Avvikelsen från detaljplanen är förenlig med planens syfte och bedöms utgöra sådan liten avvikelse från detaljplan som avses i Plan- och Bygglagens (PBL 2010:900) 9 kap § 31b. Avvikelsen består i att byggnadsverk uppförts på mark som inte får bebyggas.

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 §).

Berörda sakägare har hörts utan att synpunkter inkommit.

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

- Verifierad kontrollplan

Ärende/övervägande

Ärendet avser bygglov i efterhand för uppförande av plank.

Fastigheten omfattas av detaljplan lagakraftvunnen 2011-02-18.

§ 1066

Ålderdomen 5, tillbyggnad av enbostadshus. Dnr 2014-S0038

Bygglövsnämndens beslut

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

Kontrollansvarig och tekniskt samråd krävs inte i detta ärende.

Handläggningsavgift: 8 619 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 §).

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 (prisbasbelopp 2014 är 44 400 kronor) tas ut.

Innan startbesked kan ges ska följande lämnas in till bygglövsnämnden:

- **Kontrollplan (beslutunderlag)**
- **Färgsättningen skall anpassas till befintlig bebyggelse i samråd med bygglövsnämnden.**

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

Ärende/övervägande

Ansökan avser tillbyggnad på 30 m² av enbostadshus placerad i tomtgräns.
För fastigheten gäller detaljplan lagakraftvunnen 1991-04-25.

§ 1067

Skällentorp 1:144, nybyggnad av komplementbyggnad. Dnr 2012-S0189

Bygglövsnämndens beslut

Ansökan om bygglov avslås.

Handläggningsavgift: 3 667 kronor (faktureras separat).

Beslutsmotivering

Den föreslagna åtgärden är inte förenlig med gällande detaljplan, som tillåter komplementbyggnader om högst 30 m². Förslaget innebär att tillåten byggnadsarea överskrids med 19 m² (63 procent), vilket inte kan betraktas som en liten avvikelse enligt PBL kap 9:31 b.

Yrkande, propositionsordning och beslut

Folke Kamblers Jacobsen (C) yrkar bifall till ansökan.

Ordföranden ställer proposition på Folke Kamblers Jacobsens (C) yrkande mot stadsbyggnadskontorets förslag. Votering begärs och genomförs enligt följande:

Ja-röst för Folke Kamblers Jacobsens yrkande. Nej-röst för stadsbyggnadskontorets yrkande.

Ja-röster avges av Claës L Ljung (M) och Folke Kamblers Jacobsen (C).

Nej-röster avges av Ingvar Henriksson (S), Björn Bengtsson (S) och Bo Rylander (M).

Bygglövsnämnden har således med tre röster mot två beslutat att avslå ansökan enligt stadsbyggnadskontorets yrkande.

Upplysningar

Tillvägagångssätt vid eventuellt överklagande (se överklagandeanvisning).

Ärende/övervägande

Ansökan avser en komplementbyggnad innehållande garage, förråd och allrum/sov, om 49 m².

Sökanden gör gällande att han blivit felaktigt behandlad av Falkenbergs kommun. När han sökte bygglov för fritidshuset 2008 fick han avslag på sin ansökan två gånger (avseende 120 m² respektive 100 m²), med hänvisning till att detaljplanen tillät högst 80 m². Från stadsbyggnadskontoret säger han sig ha fått besked om att en planändring skulle dröja flera år, varför han byggde endast 80 m². Året därpå ändrades detaljplanen till att tillåta 140 m² för huvudbyggnad och 30 m² för komplementbyggnad.

Sökanden menar att ett bygglov för en komplementbyggnad på 49 m² ger honom en total byggnadsarea på 129 m², väl under de 170 m² (140 + 30) som planen tillåter.

Den gällande detaljplanen vann laga kraft den 7 juli 2009. Genomförandetiden (fem år) löper ut först den 7 juli 2014.

Närboende har inte invänt mot förslaget.

§ 1068

**Stäven 2, tillbyggnad av fritidshus samt ändring av takkonstruktion.
Dnr 2014-S0024**

Bygglövsnämndens beslut
Ärendet utgår.

§ 1069

Valnöten 2, ändrad användning av bostad till kontor. Dnr 2014-S0058

Bygglövsnämndens beslut

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

Startbesked för att påbörja åtgärden godkänns med stöd av 10 kap 23 § plan- och bygglagen. Tekniskt samråd och kontrollansvarig krävs inte i detta ärende. Kontrollplan erfordras ej.

Handläggningsavgift: 5 306 kronor (faktureras separat).

Beslutsmotivering

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

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.

För att erhålla slutbesked skall en anmälan om färdigställande/ianspråkstagande göras till stadsbyggnadskontoret.

Bygglovets omfattar inte skylt på fasaden. En ansökan om bygglov för skylt skall innehålla en ritning som anger storlek, utformning, färg etcetera.

Ärende/övervägande

Ansökan gäller en fastighet på Stationsgatan. I detaljplanen har den beteckningen BQ, vilket innebär att den endast får användas som bostad. Planen är gjord 1985, och dess bestämmelser skraddarsydda efter de då rådande förhållandena (se Falkenberg - stad att bevara, sid 53), både vad gäller byggnadernas utseende och användning.

Under de snart trettio år som gått sedan planen gjordes har det skett förändringar i Gamla stan, exempelvis har Läsrum för sjöfolk (Drejaren 15, i planen betecknad som samlingslokal) gjorts om till bostad. Ytterligare ett exempel är Skolgatan 11 (Diagonalen 1, i planen betecknad som bostad), som idag i huvudsak används som advokatbyrå.

Valnöten 2, som värderas i byggnadsklass 1, är tänkt att i huvudsak fungera som kontor för ett mindre företag, och som övernattningsbostad. Sökandena har informerats om husets kulturhistoriska värde och är införstådda med att inga exteriöra förändringar får göras på byggnaden. Berörd sakägare har framfört synpunkter på förslaget.

§ 1070

Vitan 7, rivning av flerbostadshus. Dnr 2013-S0885

Bygglövsnämndens beslut

Ansökan om rivningslov avslås.

Handläggningsavgift: 2 447 kronor (faktureras separat).

Beslutsmotivering

Åtgärden strider mot 9 kap 34 § plan- och bygglagen (PBL), som anger att rivningslov inte ska beviljas för en byggnad som bör bevaras på grund av byggnadens eller bebyggelsens historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värde.

Upplysningar

Tillvägagångssätt vid eventuellt överklagande (se överklagandeanvisning).

Ärende/övervägande

Fastigheten Vitan 7 ligger i hörnet av Storgatan och Färgarestrådet. Den omfattas av bevarandeplanen för Falkenbergs innerstad, som är ett riksintresse för kulturmiljövården, och har där givits miljöbeteckningen M: *"område av särskilt kulturhistoriskt värde och av stor betydelse för stadsbilden"*.

På Vitan 7 finns två byggnader. Den ena består av två delar, där den lägre delen mot Storgatan är byggd cirka 1850, och den högre delen mot Färgarestrådet är uppförd under tidigt 1900-tal. Den andra byggnaden på fastigheten ligger indragen från Färgarestrådet och uppfördes på 1850-talet. Byggnaderna på fastigheten har alltså i mer än 160 år bidragit till att karakterisera stadens huvudgata likväl som Färgarestrådet. Även om byggnaderna genom åren har förändrats exteriört, är de genom sina uttryck – dimensioner, proportioner och placering – mycket värdefulla för Falkenbergs innerstad, både ur historisk, kulturhistorisk och miljömässig synpunkt. I den bebyggelseinventering som Kulturmiljö Halland gjorde i Falkenbergs innerstad 2010, har Vitan 7 (byggnaden i hörnet av Storgatan och Färgarestrådet) värderats i klass B, och den från Färgarestrådet indragna byggnaden i klass C, vilket innebär att de har ett dokumenterat kulturhistoriskt värde.

Enligt en skrivelse från Riksantikvarieämbetet i maj 1973 *"framstår stadskärnan i Falkenberg som en av de värdefullaste och bäst bevarade stadsmiljöerna i södra Sverige, varför det är angeläget att den behandlas på sådant sätt att dessa värden bevaras åt framtiden till glädje också för kommande generationer"*.

Såväl Kulturmiljö Halland som kultur- och fritidsförvaltningen i Falkenberg har i remissyttranden uttalat att rivningslov inte bör beviljas.

§ 1071

Tröinge 2:85, tillbyggnad av enbostadshus med uterum. Dnr 2013-S0400

Bygglövsnämndens beslut

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: 3 609 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

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 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 (prisbasbelopp 2014 är 44 400 kronor) tas ut.

Innan startbesked kan ges ska följande lämnas in till bygglövsnämnden:

- Kontrollplan (beslutsunderlag)

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

Ärende/övervägande

Ansökan avser tillbyggnad av enbostadshus med uterum.

Fastigheten omfattas av detaljplan lagakraftvunnen 1972-03-20.

Förslaget redovisar en total byggnadsarea på 209,6 m² mot enligt detaljplanen tillåtna 179,2 m².

Berörda sakägare har inte framfört några synpunkter på förslaget.

§ 1072

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

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 maj 2014 ha rivit/flyttat olovligt uppfört trädäck 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 vid vite om tjugofemtusen kronor (25 000:-) att senast den 1 maj 2014 ha rivit/flyttat olovligt uppfört trädäck 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.

Detta beslut ersätter tidigare beslut 2014-01-23 § 1021.

Beslutsmotivering

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

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 3:95 tomtgräns på fastigheten Skällentorp 3:149.

Fastighetsägarna har tillskrivits med begäran om förklaring.

Fastighetsägarna har, enligt förklaring uppfört träddäcket år 2009.

§ 1073

Information

Nämndens ledamöter har fått ta del av SCB:s medborgarundersökning 2013.

Byggnadsinspektör Linus Redevall informerar om förfrågan om att få använda plåt istället för tegel på ett uterum i Olofsbo. Det går bra om det blir en röd färg på plåttaket.

Byggnadsinspektör Lars Larsson redovisar inlämnat förslag för ändring och inglasning av balkonger på Vinbygården där det i detaljplanen står att särskild hänsyn ska tas till fasaden. Nytt förslag inlämnat som är godtagbart. Bygglov kommer på delegation när ärendet är komplett

§ 1074

Övriga frågor.

Ordförande Claës L Ljung informerar nämnden om en förfrågan om etablering av handel inom en fastighet med planbestämmelse G. Inom samma område finns annan handel på fastighet med samma bestämmelse. Nämnden uppmanas fundera vidare. Ansökan om bygglov kommer att inkomma senare.
