



FALKENBERG
Bygglövsnämnden

Protokoll
Sammanträdesdatum
2016-10-20
Sammanträdestid
08:30 – 11:30

Närvarande

Ledamöter

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

Ersättare

Ingvar Andersson (C) (ej § 1281)

Tjänstemän

Ann-Sofie Bengtsson, bygglovsamordnare
Lars Larsson, bygglovchef §§ 1270, 1273-1275, 1280, 1283, 1290
Per Fält, byggnadsinspektör §§ 1271-1272, 1288-1289, 1294
Irina Engström, bygglovarkitekt §§ 1276-1277, 1279, 1281-1282, 1284-1287
Elisabeth Falkfält, handläggare bostadsanpassning §§ 1278 och 1293
Annika Wahlström, bygglovhandläggare §§ 1291-1292

Paragrafer

§§ 1265 – 1295

Justering

Ordföranden och Ingvar Henriksson (S)

Underskrifter

Sekreterare
Ann-Sofie Bengtsson

Ordförande
Bo Gustafsson (M)

Justerare
Ingvar Henriksson (S)

Protokollet justerat 2016-10-27 och anslaget 2016-10-27

Underskrift
Ann-Sofie Bengtsson

§ 1265

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

Långås 2:82, uppställning av paviljonger i 5 år, 2016-09-29, § 2091

Eldstaden 2, tillbyggnad enbostadshus med uterum, fasadändring samt anmälan eldstad 2016-09-05 § 9079

Digesgård 1:56, nybyggnad av fritidsstuga, tidsbegränsat bygglövs 5 år, 2016-09-07, § 8049

Klyvarbommen 3, nybyggnad av enbostadshus med garage samt rivning av befintligt fritidshus, 2016-09-07, § 9078

Backen 4, fasadändring, 2016-09-09, § 5041

Veka 1:47, tillbyggnad enbostadshus med uterum, fasadändring, 2016-09-09, § 5042

Olofsbo 3:221, tillbyggnad enbostadshus, 2016-09-09, § 8050

Skrea 18:33, tillbyggnad enbostadshus samt nybyggnad garage, 2016-09-09, § 8051

Skrea 18:47, nybyggnad komplementbyggnad, 2016-09-09, § 9080

Ormbunken 22, tillbyggnad av enbostadshus, nybyggnad garage, rivning komplementbyggnad, 2016-09-12, § 2083

Misteln 13, fasadändring, byte av tak, 2016-09-13, § 7049

Apotekaren 2, ändrad användning från butik till skönhetssalong, 2016-09-15, § 2085

Ankarspelet 6, nybyggnad fritidshus, 2016-09-15, § 7050

Tröinge 3:157, tillbyggnad och fasadändring enbostadshus, 2016-09-15, § 9081

Faktorn 6, uppsättning av fasadskylt, 2016-09-19, § 10113

Hjulet 5, nybyggnad flerbostadshus med 118 lägenheter, 2016-09-19, § 7052

Tröinge 6:74, tillbyggnad lager, 2016-09-19, § 9083

Skrea 9:102, nybyggnad enbostadshus med garage, 2016-09-20, § 2087

Reparatören 7, tillbyggnad verksamhet, 2016-09-20, § 5045

Ullared 8:8, rivning enbostadshus, 2016-09-21, § 7053

/forts § 1265/

Källstorp 1:86, nybyggnad enbostadshus med komplementbyggnad, 2016-09-21, § 8054

Tryckaren 2, tillbyggnad kontorsbyggnad (med kontor och personalutrymme), 2016-09-21, § 9084

Kraus 1, fasadändring och ombyggnad brandstation, 2016-09-21, § 9085

Skrea 7:70, till- och ombyggnad fritidshus, 2016-09-23, § 10114

Makrillen 10, anordna takkupa, 2016-09-26, § 10117

Ullarp 1:92, nybyggnad av parhus fritidshus, 2016-09-26, § 10118

Ullarp 1:93, nybyggnad av parhus fritidshus, 2016-09-26, § 10119

Ullarp 1:94, nybyggnad av parhus fritidshus, 2016-09-26, § 10120

Ullarp 1:95, nybyggnad av parhus fritidshus, 2016-09-26, § 10121

Ugglarp 2:21, tillbyggnad enbostadshus, 2016-09-26, § 10122

Långaveka 3:27, fasadändring: uppförande av vägg i carport, 2016-09-26, § 10123

Falken 13, tillbyggnad enbostadshus, samt nytt takfönster, 2016-09-27, § 10124

Apotekaren 4, ändrad användning från kontor till tandläkarmottagning, 2016-09-29, § 2092

Bilen 3, tillbyggnad butik och fasadändring, 2016-09-29, § 7054

Äspelunda 2:13, tillbyggnad med uterum, 2016-09-29, § 8058

Skrea 23:40, anordning av parkering, 2016-09-30, § 5049

Ekobilen 5, marklov, 2016-09-30, § 5050

Spetsen 3, fasadändring: byte av taktäckningsmaterial, 2016-10-03, § 10125

Källstorp 1:91, nybyggnad enbostadshus med garage, 2016-10-03, § 10126

Skogstorp 3:50, nybyggnad enbostadshus, 2016-10-04, § 2093

Olofsbo 3:198, nybyggnad fritidshus, 2016-10-05, § 2094

Eftra 4:31, nybyggnad enbostadshus, 2016-10-05, § 9086

Falkenbergs kommun
Bygglövsnämnden
2016-10-20

/forts § 1265/

Långås 2:120, fasadändring komplementbyggnad (taklutning på garage), 2016-10-05 § 9087

Eftra 2:46, fasadändring, 2016-10-05, § 9088

Skrea 6:34, nybyggnad carport, 2016-10-06, § 10127

Knölaberget 1, stuga 105, nybyggnad av badstuga, 2016-10-10, § 5051

Slöinge-Perstorp 2:86, tillbyggnad äldreboende, 2016-10-10, § 9089

Morup 2:41, tillbyggnad av enbostadshus, 2016-10-11, § 9090

Slöinge 1:143, uppställning av paviljong under tidsbegränsad period, 2016-10-11, § 2095

Vesslunda 5:31, nybyggnad fritidshus, 2016-10-11, § 5052

Hjortsberg 4:1, Grågåsen 23, nybyggnad av badstuga, 2016-10-11, § 5053

Morup 2:41, tillbyggnad enbostadshus, 2016-10-11, § 9090

Lejonet 20, uppförande av skylt, 2016-10-12, § 7055

Okome 3:61, tillbyggnad av flerbostadshus 2016-10-12, § 7056

Järven 13, tillbyggnad av enbostadshus samt fasadändring, 2016-10-12, § 10128

Grävlingen 3, fasadändring, 2016-10-12, § 10129

Julen 21, nybyggnad av garage/gäststuga samt rivning av befintligt garage, 2016-10-13, § 9091

Torparen 8, fasadändring, 2016-10-13, § 10130

§ 1266

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

Sjörred 1:3, installation eldstad, 2016-06-15, § 4390

Klyvarbommen 3, nybyggnad komplementbyggnad, 2016-09-08, § 4347

Töringe 7:28, nybyggnad garage, rivning av befintligt garage, 2016-09-08, § 4375

Skogtorp 4:187, nybyggnad enbostadshus, 2016-09-09, § 4376

Komleryd 1:15, installation eldstad, 2016-09-09, § 4378

Glasvingen 10, installation eldstad, 2016-09-09, § 4379

Eftra-Svenstorp 1:18, installation eldstad, 2016-09-09, § 4380

Hytten 6, tillbyggnad av fritidshus med inglasat uterum, 2016-09-09, § 4381

Olofsbo 3:16 tomt 3, nybyggnad komplementbyggnad, 2016-09-12, § 4382

Odlaren 2, installation eldstad, 2016-09-12, § 4383

Källstorp 1:98, nybyggnad enbostadshus med eldstad och garage, 2016-09-14, § 4385

Rosendal 2:24, tillbyggnad av enbostadshus samt installation eldstad, 2016-09-14, § 4386

Oktorp 1:1, nybyggnad enbostadshus, 2016-09-15, § 4387

Pilgrimsfalken 7, installation eldstad och rökkanal, 2016-09-15, § 4389

Misteln 13, installation eldstad, 2016-09-15, § 4391

Hjorten 3, nybyggnad flerbostadshus med 45 lägenheter, 2016-09-16, § 4392

Däcket 9, tillbyggnad komplementbyggnad, 2016-09-20, § 4394

Vesslunda 5:10, installation eldstad, 2016-09-20, § 4395

Hjuleberg 4:1, rivning av källare, 2016-09-21, § 4397

Skällentorp 1:77, nybyggnad komplementbyggnad, 2016-09-22, § 4398

Risarp 1:29, nybyggnad komplementbyggnad, 2016-09-23, § 4399

Sjö 1:4, installation eldstad, 2016-09-23, § 4402

Falkenbergs kommun
Bygglovsnämnden
2016-10-20

/forts § 1266/

Rosendal 2:59, tillbyggnad av fritidshus, 2016-09-26, § 4403

Morups-Ry 1:30, tillbyggnad enbostadshus med uterum, 2016-09-27, § 4408

Risarp 1:38, nybyggnad av fritidshus samt rivning, 2016-09-27, § 4409

Tröinge 3:127, tillbyggnad enbostadshus med uterum, 2016-09-28, § 4410

Vattsgård 1:55, tillbyggnad enbostadshus, 2016-09-29, § 4413

Stensjö 1:25, nybyggnad komplementbyggnad, 2016-09-29, § 4415

Källsjö-Tornared 2:1, nybyggnad enbostadshus och rivning, 2016-09-30, § 4416

Vindilen 2, nybyggnad garage, rivning befintligt, 2016-10-03, § 4418

Tröinge 10:3, nybyggnad av 14 enbostadshus/kedjehus med komplementbyggnader, 2016-10-03, § 4419

Hajen 7, tillbyggnad enbostadshus, 2016-10-04, § 4421

Jordgubben 9, tillbyggnad av takkupa, 2016-10-04, § 4422

Skrea 9:96, nybyggnad enbostadshus och garage, 2016-10-05, § 4423

Skrea 6:159, nybyggnad enbostadshus, 2016-10-07, § 4424

Skrea 7:61, installation eldstad, 2016-10-10, § 4427

Stafsinge-Arvidstorp 2:209, anordna takkupa, 2016-10-10, § 4429

Långås 2:147, tillbyggnad av enbostadshus, 2016-10-11, § 4431

Skrea 18:32, nybyggnad av enbostadshus och carport, 2016-10-12, § 4432

Eftra 4:30, nybyggnad av fritidshus, 2016-10-12, § 4433

Skällentorp 3:152, nybyggnad av enbostadshus, 2016-10-12, § 4434

Morups-Lyngen 2:189, nybyggnad av fritidshus, 2016-12-12, § 4435

Morups-Lyngen 2:190, nybyggnad av fritidshus, 2016-12-12, § 4436

Morups-Lyngen 2:191, nybyggnad av fritidshus, 2016-12-12, § 4437

Morups-Lyngen 2:192, nybyggnad av fritidshus, 2016-12-12, § 4438

Morups-Lyngen 2:193, nybyggnad av fritidshus, 2016-12-12, § 4439

Justering

§ 1267

Anmälan av delegationsbeslut/bostadsanpassning (bidrag och åtgärder)

2014/143	Ormvråken 2	2016-09-15	BIFALL
Anordna duschplats			
2015/102	Långaveka 3:50	2016-09-15	DELVIS BIFALL
Nivåjustering av altan			
2015/114	Demokraten 5	2016-10-15	BIFALL
Uppsättande av stödhandtag			
2015/136	Slöinge 2:20	2016-09-14	BIFALL
Ramp/kil, uppsättande av stödhandtag Nivåjustering av tröskel/trösklar			
2015/177	Ormvråken 2	2016-09-15	BIFALL
Rullstolsförråd			
2015/222	Vinberg 2:39	2016-09-23	BIFALL
Ombyggnad badrum			
2016/066	Tröinge 3:105	2016-10-14	BIFALL
Ramp/kil			
2016/077	Efra 7:10	2016-09-14	DELVIS BIFALL
Hårdgöring av mark			
2016/079	Nyckeln 5	2016-09-20	BIFALL
Installation av dusch/torkanordning på wc-stol			
2016/093	Sloalyckan 2	2016-09-13	DELVIS AVSLAG
Förbättring av belysning, nivåjustering av tröskel/trösklar Uppsättande av stödhandtag			
2016/094	Allberg 4:3	2016-09-13	BIFALL
Ramp/kil, nivåjustering av tröskel/trösklar			

Falkenbergs kommun
Bygglövsnämnden
2016-10-20

/forts § 1267/

2016/123	Trädgården 16 Ramp/kil	2016-09-13	AVSLAG
2016/130	Tröinge 5:48 Reparation av kvalificerad teknisk utrustning Hårdgöring av mark	2016-09-22	BIFALL
2016/138	Morups-Ry 1:70 Breddning av dörr, anordna duschplats	2016-09-13	BIFALL
2016/146	Ormvråken 2 Manuell dörrstängare, "Glommastängare"	2016-09-14	BIFALL
2016/152	Repslagaren 22 Automatiska dörröppnare, övriga enkla åtgärder i lägenhet	2016-09-13	BIFALL
2016/157	Växthuset 18 Nivåjustering av tröskel/trösklar Uppsättande av stödhandtag	2016-09-14	BIFALL
2016/158	Slätteberg 1:41 Breddning av dörr, anordna duschplats	2016-09-13	BIFALL
2016/159	Stubbhult 1:15 Nivåjustering av tröskel/trösklar, anordna duschplats	2016-09-16	BIFALL
2016/160	Esered 1:142 Ramp/kil	2016-09-19	BIFALL
2016/161	Stensjö 1:48 Uppsättande av stödhandtag	2016-09-19	BIFALL
2016/164	Berguven 1 Uppsättande av stödhandtag	2016-09-20	DELVIS BIFALL
2016/165	Repslagaren 22 Rullstolsförråd	2016-09-28	BIFALL

Justering

Falkenbergs kommun
Bygglövsnämnden
2016-10-20

/forts § 1267/

2016/167	Trasten 24 Ramp/kil, hårdgöring av mark	2016-09-27	BIFALL
2016/168	Halsestorp 1:12 Installationskostnader	2016-09-27	DELVIS BIFALL
2016/169	Galtås 2:85 Uppsättande av stödhandtag	2016-09-20	BIFALL
2016/171	Långaveka 1:11 Ramp/kil	2016-09-20	BIFALL
2016/172	Vessige 12:35 Ramp/kil	2016-09-28	BIFALL
2016/173	Demokraten 4 Uppsättande av stödhandtag	2016-10-05	BIFALL

§ 1268

Godkända avslutade förrättningar m m enligt delegation

Avstyckning från Stafsinge 18:1, 2016-09-16

Avstyckning från Lastad 4:19, 2016-09-26

§ 1269

Antecknades för kännedom följande beslut mm

Länsstyrelsens beslut 2016-08-10 avseende överklagat beslut att bevilja tidsbegränsat bygglov för uppförande av 7 uthyrningsstugor på fastigheten Stafsinge 6:9.
Länsstyrelsen upphäver nämndens beslut.

Länsstyrelsens beslut 2016-09-28 avseende överklagat beslut att bevilja bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad på fastigheten Stensjö 1:24.
Länsstyrelsen upphäver nämndens beslut och återvisar ärendet till nämnden för ny handläggning.

§ 1270

Mindre avvikelser

Bygglövsnämndens beslut

Bygglövsnämnden beslutar att anta samhällsbyggnadsavdelningens 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.

Murar upp till en höjd av 70 cm och placerade på prickmark, mark som inte får bebyggas

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.

§ 1271

Sammanhållen bebyggelse.

Bygglövsnämndens beslut

Bygglövsnämnden hemställer att kommunstyrelsen låter göra en översyn av vilka geografiska områden inom Falkenberg kommun som ska betecknas som "sammanhållen bebyggelse". Det gäller i synnerhet kommunens kustområde, där icke detaljplanlagda områden enligt kommunfullmäktiges beslut 2011-09-27 generellt anses utgöra sammanhållen bebyggelse, trots att där finns stora områden som är glest bebyggda och inte uppfyller plan- och bygglagens definition av sammanhållen bebyggelse: "*bebyggelse på tomter som gränsar till varandra eller skiljs åt endast av en väg, gata eller parkmark*" (PBL 1 kap 4 §).

Följden av att beteckningen används alltför generellt blir att många fastighetsägare felaktigt uppmanas att söka och bekosta bygglov för vad som rätteligen är bygglovsbefriade åtgärder. Bygglövsnämnden uppmanar också kommunstyrelsen att låta ta fram områdesbestämmelser för de områden utanför detaljplan där man vill begränsa de bygglovsbefriade åtgärderna och/eller öka bygglovsplikten.

Bakgrund

I den äldre plan- och bygglagen, införd 1987, reglerades bebyggelsen i tre nivåer: detaljplanerade områden, "inom samlad bebyggelse" respektive "utanför samlad bebyggelse". Regleringen var mest omfattande inom detaljplanerade områden och minst utanför samlad bebyggelse.

1988-03-24 antog kommunfullmäktige i Falkenberg ett förslag från byggnadsnämnden om vilka områden som skulle anses utgöra samlad bebyggelse (en samling av 10-20 hus utanför detaljplanerade områden). Stora områden i kommunen kom följaktligen att ligga utanför samlad bebyggelse, och där tillät byggnadsnämnden en rad bygglovsfria åtgärder.

Den dåvarande stadsarkitekten såg under de följande åren hur bygglovsfriheten utnyttjades, framför allt i kustzonen, och att där byggdes på ett förment olämpligt sätt. För att få bättre kontroll över vad som byggdes, vände sig byggnadsnämnden därför till kommunfullmäktige, som 1991-01-31 beslöt att hela kustzonen skulle definieras som samlad bebyggelse (undantagna var de områden där det fanns detaljplaner). Beslutet innebar en utökad bygglovsplikt för ett stort antal fastigheter, av vilka många låg enskilt, med hundratals meter till närmast bebyggda fastighet.

År 2011 kom en ny plan- och bygglag, där begreppet samlad bebyggelse ersattes med "sammanhållen bebyggelse". Innebörden var i huvudsak densamma, men även en mindre grupp byggnader – ner till tre stycken – skulle kunna utgöra sammanhållen bebyggelse.

Kommunfullmäktige i Falkenberg beslöt 2011-09-27, på byggnadsnämndens begäran, att samtliga de områden som efter beslutet 1991-01-31 ansetts utgöra samlad bebyggelse fortsättningsvis skulle utgöra sammanhållen bebyggelse. Skälet, liksom vid beslutet 1991, var att ge bygglovsnämnden fortsatt kontroll över vad som byggdes i områden vilka rätteligen borde ha bedömts ligga utanför sammanhållen bebyggelse.

§ 1272

Juten 2, olovligt utförd fasadändring, sanktionsavgift. Dnr 2016-S0958

Bygglovsnämndens 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 Juten 2 en byggsanktionsavgift om 3 765,50 kronor.

Med stöd av 11 kap 51 § plan- och bygglagen, PBL (2010:900) och 9 kap 13 § plan- och byggförordningen PBF (2011:338), påförs NN i egenskap av lagfaren ägare till fastigheten Juten 2 en byggsanktionsavgift om 3 765,50 kronor.

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

Beslutsmotivering

Enligt 9 kap 2 § PBL krävs det inom detaljplanerat område bygglov för ändring av en byggnad om ändringen innebär att byggnaden byter färg, fasadbeklädnad eller taktäckningsmaterial eller byggnadens yttre utseende avsevärt påverkas på annat sätt.

Enligt 11 kap 5 § PBL ska bygglovsnämnden pröva förutsättningarna för och behovet av att ingripa eller besluta om en påföljd så snart det finns anledning att anta att någon inte har följt en bestämmelse i PBL m.m. Bygglovsnämnden bedömer att de åtgärder som har vidtagits här är bygglovpliktiga. Enligt 11 kap 51 § PBL ska en byggsanktionsavgift tas ut om någon bryter mot en bestämmelse i 8-10 kap PBL. Avgiftens storlek framgår av 9 kap plan- och byggförordningen (SFS 2011:338). En byggsanktionsavgift ska tas ut även om överträdelsen inte har skett uppsåtligen eller av oaktsamhet.

Plan- och byggförordningen (PBF 2011:338) 9 kap 10 § pkt 1 anger att sanktionsavgiften för att utan startbesked ha påbörjat sådan ändring av en byggnad som kräver lov enligt 9 kap 2 § är 0,125 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,0005 prisbasbelopp per kvadratmeter av den area som ändringen avser. Den area som ändringen avser har på ritning uppmätts till i vart fall 90 kvadratmeter.

Sanktionsavgiften ska beräknas enligt följande: $0,125 \times 44\,300 \text{ kr} + 0,0005 \times 90 \times 44\,300 \text{ kr}$
= 7 531 kronor

Upplysningar

Tillvägagångssätt vid eventuellt överklagande (se överklagandeanvisning).

/forts § 1272/

Ärende/övervägande

Fastigheten Juten 2 är belägen inom område som omfattas av detaljplan lagakraftvunnen 2005-08-25 (292).

Inom detaljplanerat område krävs enligt PBL 9 kap 5 § inte bygglov för att byta taktäckningsmaterial, om åtgärden inte väsentligt ändrar byggnadens eller områdets karaktär. Byte från pannor av lertegel till svarta betongpannor bedöms utgöra en väsentlig ändring av byggnadens karaktär.

Ägarna har sökt bygglov i efterhand för åtgärden. Bygglov beviljades 2016-09-23.

§ 1273

Glostorp 1:11, ovårdad tomt – upplag. Dnr 2016-S0473

Bygglövsnämndens beslut

Med stöd av 11 kap 19 och 37 §§ plan- och bygglagen (2010:900 PBL) föreläggs NN i egenskap av taxerad ägare till fastigheten Glostorp 1:11 att under tre år från att detta beslut vunnit laga kraft att ta bort 37 bilar (enligt förteckning). Att bilarna succesivt försvinner ska kontrolleras genom tillsyn var sjätte månad.

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

Beslutsmotivering

En tomt ska hållas i vårdat skick och skötas så att risken för olycksfall begränsas och betydande olägenheter för omgivningen och för trafiken inte uppkommer. (PBL 2010:900 kap 8 § 15). Tomten bedöms inte uppfylla det kravet med mindre än att bilarna forslas bort.

Upplysningar

Tillvägagångsätt vid eventuellt överklagande (se överklagandeanvisning).

Ärende/övervägande

Vid tillsyn på fastigheten 2016-05-20 konstaterades att det fanns 37 bilar på fastigheten. Det rör sig om äldre och skrotfärdiga bilar, som kan utgöra en miljörisk genom läckage från motorer och batterier.

Byggnadsnämnden har tidigare drivit ett ärende på fastigheten, vilket resulterade i att bygglövsnämnden 2010-02-18 § 1043 begärde utdömmande av vite på tjugotusen kronor (20 000:-) i enlighet med bygglövsnämndens beslut 2007-06-14 § 1157. Något vite utdömdes aldrig, då nämndens begäran aldrig registrerats hos förvaltningsrätten.

Fastighetsägaren kontaktade handläggare via telefon 2016-10-17 och framförde en önskan om att få tre år på sig för att avyttra bilarna. Mot bakgrund av att skrotbilar funnits på fastigheten sedan många år, kommer bygglövsnämnden att göra tillsyn var sjätte månad för att kontrollera att bilarna succesivt tas bort från fastigheten.

Fortsättningsvis kommer ”förenklad delgivning” att användas när byggnadsnämnden sänder brev, se bifogad information från Sveriges domstolar.

Ägaren är delgiven via delgivningsman 2016-09-28 med brev om ärendegång samt information om förenklad delgivning.

§ 1274

Okome 3:61, olovligt uppförd tillbyggnad på flerbostadshus, sanktionsavgift. Dnr 2016-S0741

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 Okome 3:61 en byggsanktionsavgift om 22 150 kronor.

Med stöd av 11 kap 51 § plan- och bygglagen, PBL (2010:900) och 9 kap 13 § plan- och byggförordningen PBF (2011:338), påförs NN i egenskap av lagfaren ägare till fastigheten Okome 3:61 en byggsanktionsavgift om 22 150 kronor.

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

Beslutsmotivering

Enligt 11 kap 5 § PBL ska bygglövsnämnden pröva förutsättningarna för och behovet av att ingripa eller besluta om en påföljd så snart det finns anledning att anta att någon inte har följt en bestämmelse i PBL m.m. Bygglövsnämnden bedömer att de åtgärder som har vidtagits här är bygglovpliktiga. Enligt 11 kap 51 § PBL ska en byggsanktionsavgift tas ut om någon bryter mot en bestämmelse i 8-10 kap PBL. Avgiftens storlek framgår av 9 kap plan- och byggförordningen (SFS 2011:338). En byggsanktionsavgift ska tas ut även om överträdelsen inte har skett uppsåtligt eller av oaktsamhet.

Byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap. 3 § PBL (2010:900) påbörja en sådan tillbyggnad som kräver lov enligt 9 kap 2 § första stycket 2 eller 8 § första stycket 3 eller 4 PBL eller anmälan enligt 6 kap. 5 § första stycket 2, 9 eller 11 innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked är för ett flerbostadshus, en kontorsbyggnad, en handelsbyggnad eller en byggnad för kultur eller idrottsevenemang, 1 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,02 prisbasbelopp per kvadratmeter av tillbyggnadens sanktionsarea

Aktuellt prisbasbelopp (pbb) 44 300 kr (2016) Beräkningsgrundande formel
(1*pbb)+(0,02*pbb*sanktionsarea) Beräkning (1*44300)+(0,02*44300*0)
Beräknad sanktionsavgift 44 300 kr

/forts § 1274/

Upplysningar

Tillvägagångssätt vid eventuellt överklagande (se överklagandeanvisning).

Ärende/övervägande

Ägarna har i brev 2016-09-29 underrättats om att nämnden ska ta upp frågan om sanktionsavgift. Tillbyggnaden som uppförts kräver ett bygglov enligt 9 kap § 2 pkt 2) PBL. Åtgärden är inte av sådan art att den tillhör de bygglovsbefriade åtgärderna (friggebod och Attefalls-tillbyggnad) och vid kontroll på flygfoto från 2012 fanns ingen byggnad på platsen. Bygglov för åtgärden är beviljat i efterhand 2016-10-12 § 7056

§ 1275

Kärreberg 3:43, olovligt vidtagen åtgärd. Dnr 2016-S0399

Bygglovsnämndens beslut

Ärendet avskrivs.

Deanteckningar enligt föreläggande 2016-09-22 § 1241 som finns i fastighetsboken återkallas.

Upplysningar

Detta beslut översändes till Inskrivningsmyndigheten, Uddevalla.

Ärende/övervägande

Bygglovsnämnden beslöt 2016-09-22 om rättelseföreäggande att flytta olovligt uppställd villavagn.

Vid tillsyn 2016-10-04 kunde konstateras att rättelse skett.

Ärendet kan avskrivas.

§ 1276

Reparatören 6 och Reparatören 6, fastighetsreglering. Dnr 2016-S1030

Bygglövsnämndens beslut

Bygglövsnämnden ställer sig negativt till förslaget med stöd av 9 kap 30 § plan- och bygglagen (PBL).

Beslutsmotivering

Åtgärden strider mot aktuell detaljplan och dess bestämmelser samt bedöms, i aktuella delar, uppfylla kraven i PBL kap 2, 6 § första stycket 1 och 5, 6 § tredje stycket, 8 och 9 §§ och 8 kap 1-3, 6, 7, 9-13, 17 och 18 §§.

Ärende/övervägande

Lantmäteriet begär yttrande från bygglövsnämnden gällande frågan om fastighetsreglering, rörande fastighetsbildning.

Enligt Lantmäteriets beskrivning: ”Reparatören 6 i sin helhet överförs till Reparatören 7 genom fastighetsreglering. Fastigheten är lämplig för sitt ändamål och sker i överensstämmelse med gällande stadsplan, akt 13-FAL-556.

De ovannämnda fastigheterna är belägna inom detaljplanelagt område, Plan 184, lagakraftvunnen 1979-12-17.

Fastighet Reparatören 6 är belägen inom detaljplanelagt område, betecknat med J_{m0} (småindustri-ändamål). Enligt detaljplanens bestämmelser, får byggnadshöjd inte överskrida 6,0 meter, är maximal taklutning 3° , är endast källarlösa byggnader. Vid östra fastighetsgränsen är område på 10 meter ”prickmarkerat” (mark som inte får bebyggas), samt har beteckning ”u” (underjordiska allmänna ledningar).

Den andra fastigheten, Reparatören 7, är belägen inom detaljplanelagt område, betecknat med G_{10} (bensinstation). Enligt detaljplanens bestämmelser, får byggnadshöjd inte överskrida 6,0 meter, är maximal taklutning 3° , är endast källarlösa byggnader. Vid västra fastighetsgräns är område på 10 meter också ”prickmarkerat” (mark som inte får bebyggas). Fastigheten Reparatören 7 omfattas av område med pågående planarbete – Planläggning för småindustri, men fastigheten Reparatören 6 ligger utanför detta område.

Den planerade åtgärden stämmer inte överens med gällande detaljplanen beträffande fastighetens ändamål (småindustri och bensinstation), samt beträffande markanvändning vid eventuell byggnation och bygglövsprövning på ”prickad” mark (mark som inte får bebyggas). Den ytan upptar ca 1920 m² i area.

Eftersom den ena av fastigheterna (Reparatören 7) omfattas av område med pågående planarbete, men inte den andra (Reparatören 6), kan den aktuella fastighetsregleringen hindra pågående planarbete.

Lantmäteriet
Box 603
301 16 Halmstad

§ 1277

Morups-Lyngen 2:46, samråd avseende avstyckning. Dnr 2016-S0004-84

Bygglövsnämndens beslut

Bygglövsnämnden ställer sig positivt till förslaget med stöd av 9 kap 31b § plan- och bygglagen (PBL).

Beslutsmotivering

Åtgärden strider mot aktuell detaljplan och dess bestämmelser samt bedöms, i aktuella delar, uppfylla kraven i PBL kap 2, 6 § första stycket 1 och 5, 6 § tredje stycket, 8 och 9 §§ och 8 kap 1-3, 6, 7, 9-13, 17 och 18 §§.

Ärende/övervägande

Lantmäteriet begär yttrande från bygglövsnämnden gällande frågan om fastighetsreglering, rörande avstyckning från fastigheten Morups-Lyngen 2:46.

Enligt Lantmäteriets beskrivning: "Enligt detaljplanen ska fastighet vara minst 1000 m². Enligt ansökan blir fastigheten mindre ca 800 -830 m²".

Den aktuella fastigheten är belägen inom detaljplanelagt område, betecknat med **B** (bostadsändamål, fristående hus, en våning). Enligt detaljplanens bestämmelser är minsta tomtstorlek 1000 m², dock 800 m², får bebyggas med ett hus och ett uthus. Byggnadshöjden för huset får inte överskrida 4,5 m, för uthuset - 2,5 m.

För det aktuella området gäller en stadsplan, som hade fastställts den 11 november 1961. Planen saknar bestämmelser om byggnads minsta avstånd till granntomt, gäller enligt tredje stycket i samma stadgande att 39 § i den numera upphävda byggnadsstadgan (1959:612), BS, skall tillämpas som bestämmelse i planen, enligt 17 kap. 4 § första stycket PBL.

Enligt 39 § andra stycket BS får byggnad inte läggas på mindre avstånd från gränsen mot granntomt än 4,5 m. Om det är påkallat av särskilda skäl samt kan ske utan men för granne eller fara för sundhet, brandsäkerhet eller trafiksäkerhet och utan att ett lämpligt bebyggande av området försvåras, får byggnadsnämnden enligt paragrafens tredje stycke medge undantag från nämnda bestämmelse.

Fastigheten omfattas av område med pågående planarbete - Glommens hamn, men den planerade avstyckning påverkar inte det pågående detaljplanarbetet.

Den planerade åtgärden stämmer inte överens med gällande detaljplanen beträffande närmare placering än 4,5 meter av befintlig byggnad till tomtgräns. Den avvikelserna kan godtas som liten under förutsättning att BBR krav, gällande brandkrav uppfylls.

§ 1278

Ärendet skyddat av personuppgiftslagen

§ 1279

Yngered 1:24, strandskyddsdispens för nybyggnad av garage. Dnr 2016-S0970

Bygglövsnämndens beslut

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

Handläggningsavgift: 2 215 kronor (faktureras separat).

Särskilt skäl för dispens föreligger enligt punkt 1 i 7 kap. 18 c § MB genom att tomten redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Allmänhetens tillgänglighet till strandområdet minskar inte och livsvillkoren för växt- och djurlivet försämras inte av åtgärden.

Tomtplatsavgränsning enligt bifogad karta.

Upplysningar

Detta beslut översändes till Länsstyrelsen i Hallands län.

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

Tillståndet för strandskyddsdispensen upphör att gälla om den åtgärd som dispensen avser inte har påbörjats inom två år eller inte har avslutats inom fem år från den dag då dispensbeslutet vinner laga kraft.

Ärende/övervägande

Ansökan avser dispens från strandskyddsförbud för nybyggnad av komplementbyggnad - garage med förråd.

Fastigheten är belägen utanför detaljplanelagt område, samt utanför sammanhållen bebyggelse, vid mindre vattendrag, där strandskydd på 100 meter råder. Mark är med eventuell hög radonrisk.

Enligt kommunekologens remissvar, daterat 2016-10-19, föreligger särskilda skäl och att dispens från förbuden inom strandskyddat område kan prövas. Den föreslagna åtgärden ligger inom tomtmark.

§ 1280

Broholm 1:13, strandskyddsdispens för nybyggnad av enbostadshus. Dnr 2016-S0436.

Bygglövsnämndens beslut

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

Handläggningsavgift: 4 450 kronor (faktureras separat).

Beslutsmotivering

Särskilt skäl för dispens enligt 7 kap. 18 c § MB (miljöbalken) saknas.

Som särskilt skäl är angivet att området är avskilt från stranden med en väg. Området skall enligt Boverkets och Naturvårdsverkets handbok vara väl avskilt från stranden och det är inte tillräckligt med mindre trafikerade vägar (Väg 821) som avses i detta fall. Dispens kan därför inte medges.

Upplysningar

Tillvägagångssätt vid eventuellt överklagande (se överklagandeanvisning).

Ärende/övervägande

Ansökan avser strandskyddsdispens för ett enbostadshus.

Förslaget redovisar placering ca 70 m från sjön Levreshölj som omfattas av strandskydd 100 m från stranden.

Den aktuella platsen omfattas av riksintresse för naturvård (Ätradalen-Högvasån) samt är utpekad i kommunens naturvårdsprogram (område 75, Hjärteredsåns dalgång). Någon bedömning av påverkan på de utpekade värdena har inte gjorts då särskilda skäl för att pröva strandskyddsdispens saknas. Tjänsteskrivelse har sänts till sökanden den 11 oktober med möjlighet att återta ansökan. Sökanden har meddelat att han vill ha sin ansökan prövad.

§ 1281

Okome-Slätten 1:9, nybyggnad av enbostadshus, förhandsbesked. Dnr 2016-S0985

Bygglövsnämndens beslut

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

Handläggningsavgift: 5 575 kronor (faktureras separat).

Jäv

Ersättare Ingvar Andersson (c) anmäler jäv och deltar inte i beslutet.

Beslutsmotivering

Den planerade åtgärden uppfyller kraven i 2 kap. 5 § PBL.

Positivt förhandsbesked kan meddelas med tillhörande villkor och upplysningar med stöd av 9 kap. 17 och 31 a §, 2 kap. 4, 5 §§ PBL samt 3 och 4 kap. miljöbalken (MB) och bedöms överensstämma med intentionerna i den gällande översiktsplanen i Falkenbergs kommun (DÖP för Slöinge).

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

Upplysningar

Detta tillstånd medför inte rätt att påbörja den sökta åtgärden.

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

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

Miljö- och hälsoskyddsnämndens yttrande 2016-10-12 skall beaktas.

Planavdelningens yttrande 2016-10-05 skall beaktas.

Ärende/övervägande

Ansökan avser nybyggnad av enbostadshus.

Tidigare beslut: beviljat förhandsbesked för samma åtgärd - § 1051, 2011-02-17.

Fastigheten är belägen utanför detaljplanlagt område, utanför sammanhållen bebyggelse och inom riksintresse för kulturmiljön, Åtradalen.

Planenheten i Falkenbergs kommun har inget att erinra, men upplyser om att, placering av byggnaden omfattas av område där strandskydd på 100 meter råder (vid dike) och att det inte finns särskilda skäl att bevilja strandskyddsdispens.

/forts § 1281/

Bygglövsenhetens kommentar:

I enlighet med planenhetens remissvar, ska byggnaden placeras utanför strandskyddsområde, det vill säga längre än 100 meter från strandkanten.

Miljö- och hälsoskyddsförvaltning bedömer att ett positivt förhandsbesked kan lämnas under förutsättningar att tillstånd för enskild avloppsanläggning anordnas eller eventuell påkoppling till kommunal VA.

Kända sakägare har underrättats och de har inte invänt mot förslaget.

§ 1282

Skrea-Brogård 1:1, nybyggnad av enbostadshus och garage, förhandsbesked. Dnr 2016-S0950

Bygglövsnämndens beslut

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

Handläggningsavgift: 5 575 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 9 kap. 17 och 31 a §, 2 kap. 4, 5 §§ PBL samt 3 och 4 kap miljöbalken (MB). Marken är lämplig för den avsedda åtgärden med avseende på omgivningen, karaktär och möjligheter till väganslutning.

Upplysningar

Marken där fastigheten ligger betecknas som normal/hög/riskområde för radon men lokala varianter kan förekomma. Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen rekommenderar därför att man alltid utför radonsäker grund.

För att utreda om bostadshuset verkligen behöver utföras radonsäkert kan en mätning av markradon göras vilket tar cirka 14 dagar. Det är byggherrens sak att beställa en sådan mätning och den bör vara genomförd före det tekniska samrådet (inför startbeskedet) så att man då kan avgöra om huset byggs på ett lämpligt sätt.

Detta tillstånd medför inte rätt att påbörja den sökta åtgärden.

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

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

Formellt handläggs avstyckningsärenden av Lantmäteriet i Halmstad, Box 603, 301 16 Halmstad, varför sökanden upplyses om att ansökan om avstyckning skall göras hos denna myndighet. Dessförinnan skall tillstånd från miljö- och hälsoskyddskontoret för avloppsanläggning vara klart.

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

Byggnationen skall anpassas till befintlig bebyggelse i området. Nya byggnader ska utformas på ett sådant sätt att de smälter in utan att förändra områdets karaktär, samt att ingrepp i naturen blir minimerat.

Miljö- och hälsoskyddsnämndens yttrande 2016-07-21 skall beaktas.

Planavdelningens yttrande 2016-07-29 skall beaktas.

Länsstyrelsens yttrande i Hallands 2016-07-04 skall beaktas.

/forts § 1282/

Ärende/övervägande

Ansökan avser nybyggnad av bostadshus med komplementbyggnad (garage) samt avstyckning av tomt på ca 1500 m².

Fastigheten är belägen utanför detaljplanelagt område, samt utanför sammanhållen bebyggelse. Rekommenderad markanvändning är - jordbruksmark (klass 3). En del av fastigheten är belägen inom område, där strandskydd på 100 meter råder, men placering av tomten och bebyggelsen ligger utanför.

Fastigheten ligger inom område med Naturvårdsprogram: 38. Ljungsjön/ Lyngsjön (Naturreservat Hällarp): "Kulturhistoriska spår och lämningar i området finns ett flertal fornlämningar, bland annat stensättningar, gravhögar, hålvägar och område med röjningsrösen". Byggnaderna är placerade ca 110 meter från fornlämning.

Marken där fastigheten ligger betecknas som normal/hög/riskområde för radon men lokala varianter kan förekomma. Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen rekommenderar därför att man alltid utför radonsäker grund.

Det aktuella området omfattas av svämplan (Plana ytor längs vattendrag som formas genom återkommande översvämningar). Dessa kan finnas längs såväl mindre som större vattendrag).

Länsstyrelsen i Halland län har beretts tillfälle att yttra sig över den planerade åtgärden och enligt remissvar, daterat den 4 juli 2016, har de ingen erinran ur kulturmiljösynpunkt.

Miljö- och hälsoskyddsnämnd bedömer att positivt förhandsbesked kan lämnas under förutsättningar att bostadshuset ska utformas på ett sätt som säkerställer att radongashalten inte överstiger 200 Bq/m³ i inomhusluften, samt tillstånd för enskild avloppsanläggning ska anordnas.

Planavdelningen bedömer att positivt förhandsbesked kan lämnas, samt rekommenderar att "anpassa huset till lokal byggnadstradition, anpassa huset för platsen så att markarbeten begränsas samt att ingreppet i landskapsrummet minimeras".

Kända sakägare har underrättats och de har inte invänt mot förslaget.

§ 1283

Galtås 2:161, tillbyggnad av komplementbyggnad. Dnr 2016-S0890

Bygglövsnämndens beslut

Ärendet återremitteras till bygglovenheten som kan bevilja bygglov på delegation när tiden för berörda sakägare har gått ut och inga erinringar inkommit.

§ 1284

Tröinge 13:1, anordnande av parkeringsanläggning och upplag. Dnr 2016-S0467

Bygglövsnämndens beslut

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

Kontrollansvarig och tekniskt samråd krävs inte i detta ärende.

Handläggningsavgift: 14 324 kronor (faktureras separat).

Beslutsmotivering

Den planerade åtgärden bedöms överensstämma med intentionerna i ÖP för Falkenbergs kommun samt DÖP (Centralorten).

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

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

Bygglövslov ska ges för en åtgärd utanför ett område med detaljplan, om åtgärden inte strider mot områdesbestämmelser, inte förutsätter planläggning enligt 4 kap. 2 eller 3 § och uppfyller de krav som följer av 2 kap. samt 8 kap. 1-3, 6, 7, 9-13, 17 och 18 §§ i de delar som inte har prövats i områdesbestämmelser (PBL 9 kap. 31 §).

Upplysningar

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

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

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

Tillstånd för uppförande av bullervall utanför detaljplanelagt område ska sökas hos Länsstyrelsen. Hänsyn skall tas till befintliga stenmurar som omfattas av biotopskydd, vilket innebär att ingrepp inte får göras utan länsstyrelsens tillstånd.

Miljö- och hälsoskyddsnämndens yttrande 2016-09-28 skall beaktas.

Planavdelningens yttrande 2016-09-13 skall beaktas.

Trafikverkets yttrande 2016-09-16 skall beaktas.

Innan startbesked kan ges ska följande lämnas in till bygglövsnämnden:

- Kontrollplan (beslutsunderlag)

/forts § 1284/

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

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

- Verifierad kontrollplan

Ärende/övervägande

Ansökan avser parkeringsanläggning - uppställningsplats för lastbilar under icke arbetstid, upplag av grus och jord samt skyddsvall.

Fastigheten är belägen utanför detaljplanelagt område, inom sammanhållen bebyggelse samt inom DÖP - Centralorten, betecknat med 208 - industriområdet:

Trafikverket har i yttrande 2016-09-16 bedömt att bygglov kan beviljas samt upplyser om att tillstånd för uppförande av bullervall utanför detaljplanelagt område ska sökas hos Länsstyrelsen.

Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen har i yttrande daterat 2016-09-28 bedömt att bygglov kan beviljas, samt informerar om att anläggning av schaktmassor är anmälningsskyldiga och kräver tillstånd enligt miljöbalken. Anmälan ska lämnas in hos Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen.

Planenheten har i yttrande daterade 2016-05-31 och 2016-09-13 bedömt att "tidsbegränsat lov förordas", samt beskriver att "den tänkta åtgärden ligger inom FÖP område för verksamhet, varför åtgärden inte strider direkt mot intentionerna i FÖP. Dock bör området för verksamheter i FÖP (område 208) planeras i ett stycke (detaljplan)".

Bygglövsenhetens kommentar:

Enligt 9 kap. 33 § i PBL, för en åtgärd som uppfyller något eller några men inte alla förutsättningar enligt 30–32 §§ får ett tidsbegränsat bygglov ges, om sökanden begär det och åtgärden avses att pågå under en begränsad tid. Ett sådant lov ska ges, om åtgärden har stöd i en detaljplanebestämmelse om tillfällig användning av byggnad eller mark. Eftersom de ovannämnda kraven inte är uppfyllda på något sätt, kan tidsbegränsat lov för tillfällig åtgärd inte prövas eller beviljas.

§ 1285

Halsestorp 1:8, anordnande av uppställningsplats för fyra husbilar. Dnr 2016-S0844

Bygglövsnämndens beslut

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

Handläggningsavgift: 3 581 kronor (faktureras separat).

Tekniskt samråd och kontrollansvarig krävs inte i detta ärende.

Beslutsmotivering

Den planerade åtgärden bedöms överensstämma med intentionerna i ÖP för Falkenbergs kommun. Marken är lämplig för den avsedda åtgärden med avseende på omgivningen, karaktär samt möjligheter till väganslutning.

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

Bygglövslov ska ges för en åtgärd utanför ett område med detaljplan, om åtgärden inte strider mot områdesbestämmelser, inte förutsätter planläggning enligt 4 kap. 2 eller 3 § och uppfyller de krav som följer av 2 kap. samt 8 kap. 1-3, 6, 7, 9-13, 17 och 18 §§ i de delar som inte har prövats i områdesbestämmelser (PBL 9 kap. 31 §).

Bygglövsenheten bedömer att byggnadsföretaget uppfyller kraven i Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap och 9 kap 31 a §.

Upplysningar

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

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

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

Miljö- och hälsoskyddsnämndens yttrande 2016-09-28 skall beaktas.

Planavdelningens yttrande 2016-09-19 skall beaktas.

Innan startbesked kan ges ska följande lämnas in till bygglövsnämnden:

- Kontrollplan (beslutsunderlag)

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

/forts § 1285/

Ärende/övervägande

Ansökan avser uppställningsplats för 4 husbilar.

Fastigheten är belägen utanför detaljplanelagt område, utanför sammanhållen bebyggelse samt inom område med särskilt värdefullt vatten kultur - Ätradalen. Jordbruksmark - klass 4. Inom riksintresse - kulturmiljövård.

Planenheten i Falkenbergs kommun har yttra sig över den planerade åtgärden och bedömer att den tänkta åtgärden inte strider mot strategierna i ÖP 2,0 och inte heller påverkar några utpekade värden eller restriktionsområden.

Miljö- och hälsoskyddsförvaltning bedömer att bygglov kan beviljas under förutsättning att verksamhetsutövare redovisar hur avfall tas om hand och om dricksvattenkvaliten kontrollerad samt informerar om att inrättande av eventuell avloppsanläggning kräver tillstånd från miljö- och hälsoskyddsnämnden.

Kända sakägare har underrättats men inte invänt mot förslaget.

§ 1286

Bänarp 3:4, nybyggnad av enbostadshus samt rivning av befintligt enbostadshus. Dnr 2016-S0954

Bygglövsnämndens beslut

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

Handläggningsavgift: 13 726 kronor (faktureras separat).

Beslutsmotivering

Den planerade åtgärden bedöms överensstämma med intentionerna i ÖP för Falkenbergs kommun och DÖP.

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

Byggnadens placering och riktning på tomten är anpassad efter områdets tradition och byggnaderna ska utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart i enlighet med områdesbestämmelser.

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

Bygglövslov ska ges för en åtgärd utanför ett område med detaljplan, om åtgärden inte strider mot områdesbestämmelser, inte förutsätter planläggning enligt 4 kap. 2 eller 3 § och uppfyller de krav som följer av 2 kap. samt 8 kap. 1-3, 6, 7, 9-13, 17 och 18 §§ i de delar som inte har prövats i områdesbestämmelser (PBL 9 kap. 31 §).

Rivningslov krävs inte med stöd av 9 kap. 10 § PBL, eftersom byggnaden är utanför ett område med detaljplan, samt kommunen inte har bestämt att rivningslov krävs i områdesbestämmelser.

Upplysningar

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

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

Åtgärden kräver tillstånd från fastighetsägaren.

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

Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag till kontrollansvarig:

Namn:

Adress:

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

/forts § 1286/

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

Marken där fastigheten ligger betecknas som lågriskområde för radon men lokala varianter kan förekomma. Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen rekommenderar därför att man alltid utför radonsäker grund.

För att utreda om bostadshuset verkligen behöver utföras radonsäkert kan en mätning av markradon göras vilket tar cirka 14 dagar. Det är byggherrens sak att beställa en sådan mätning och den bör vara genomförd före det tekniska samrådet (inför startbeskedet) så att man då kan avgöra om huset byggs på ett lämpligt sätt.

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

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

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

- Kontrollplan (beslutsunderlag)
- Kontrollplan för rivning
- Teknisk beskrivning
- Energiberäkning
- VVS- och konstruktionsritningar

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

Ärende/övervägande

Ansökan avser rivning av befintligt bostadshus och nybyggnad av enbostadshus.

Fastigheten är belägen utanför detaljplanelagt område, inom sammanhållen bebyggelse, inom område med delöversiktsplan (DÖP) samt inom område med riksintresse och naturvårdsprogram - Suseåns dalgång:

"Området omfattar Suseåns dalgång och når från kusten ca 40 km i östlig riktning inåt land. Suseån med biflöden sträcker sig in i Halmstads kommun. Området överensstämmer i stort med riksintresset för naturvård, med undantag av smärre utvidgningar för framförallt värdefulla skogsområden och hagmarker. Naturreseptat: Suseån och Suseån-Hult. Natura 2000: Suseån-Hult och Hovgårdsån.

/forts § 1286/

I stort sett hela Suseån är klassat som riksintresse för naturvård Slissån-Suseån NN16 och del av området ingår i riksintresse för friluftsliv Skreastrand-Tylösand FN10 samt riksintressena för kulturminnesvården Ätradalen KN 19 och Vastaddalen KN 22. Suseån med biflöden är ett unikt exempel på en meandrande å som omges av erosionsbranter och översvänningsmarker. Det finns höga såväl geovetenskapliga som botaniska och zoologiska värden. Många representativa naturbetesmarker, ädellövskogar, strandskogar med klibbal, sötvattenstrandängar och hagmarker kantar Suseån. Suseåns dalgång utgör ett synnerligen naturskönt inslag i landskapsbilden och här finns goda möjligheter till rekreation och friluftsliv".
Jordbruksmark -klass 6. TBLhus - 832, klass C.

Planenheten i Falkenbergs kommun har i yttrande daterat 2016-09-27 inget att erinra mot förslaget men rekommenderar att byggnaden "bör ansluta till lokal byggtradition".

Kulturmiljö Halland har i yttrande, daterat 2016-09-29, avrått att bevilja rivningslov.

Bygglovsenheten kommentar:

Rivningslov krävs inte med stöd av 9 kap. 10 § PBL, utan bara anmälan om rivning, eftersom byggnaden är utanför ett område med detaljplan, samt kommunen inte har bestämt att rivningslov krävs i områdesbestämmelser.

Miljö- och hälsoskyddsnämnd bedömer att bygglov kan beviljas.

Kända sakägare har underrättats men inte invänt mot förslaget.

§ 1287

Fredsvännen 1, nybyggnad av tre flerbostadshus med totalt 126 lägenheter med tillhörande komplementbyggnader och parkeringsplatser. Dnr 2016-S0982

Bygglövsnämndens beslut

Bygglov med liten avvikelse beviljas med stöd av 9 kap 30 – 31 b, c, d §§, plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Handläggningsavgift: 167 270 kronor (faktureras separat).

Beslutsmotivering

Åtgärden strider mot aktuell detaljplan och dess bestämmelser men 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 §§ PBL

Vid samlad bedömning av den avvikande sökta åtgärden och de som tidigare har godtagits enligt 30 § första stycket 1 b, 31 b eller 31 c §, kan avvikelsen anses som en liten avvikelse med stöd av 9 kap. 31 d § i Plan- och bygglagen (PBL).

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.

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

Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag till kontrollansvarig:

Namn:

Adress:

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

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

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

/forts § 1287/

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

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

- Kontrollplan (beslutsunderlag)
- Teknisk beskrivning
- Tillgänglighetsbeskrivning
- Brandskyddstekniskt utlåtande
- Energiberäkning
- VVS- och konstruktionsritningar

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

Ärende/övervägande

Ansökan avser nybyggnad av tre flerbostadshus för 126 lägenheter, miljöhus, 3 cykelställ samt anordnande av 96 parkeringsplatser.

Fastigheten är belägen inom detaljplan lagakraftvunnen 2010-09-23 betecknat med B₂ bostads-ändamål). Enligt detaljplanens bestämmelser, får högst tre bostadshus placerade med lika inbördes avstånd uppföras, är största BYA 500 m² per bostadsbyggnad. Högsta sammanlagda BTA 10 500 m². Utöver detta får uthus, garage etc. uppföras. Största totala husdjup är 19 m. Högsta antal våningar - VI, VII och VIII. Utöver angivet högsta antal våningar får källare anordnas helt eller delvis under jord. När källarplan anordnas får lägsta bostadsplan höjas så att det ligger max 1,8 m över omgivande mark. Fasader skall utformas med en tydlig vertikalitet i sitt arkitektoniska uttryck, i enlighet med planbeskrivningen.

Den planerade åtgärden avviker från gällande detaljplanen, beträffande största tillåtna byggnadsarea per bostadsbyggnad – 513 m² jämfört med 500 m², enligt detaljplanen, samt en del av parkeringsplatser ligger på ”prickmark” (mark som inte får bebyggas) – ca 1 meter mot nordöstra tomtgräns.

Kända sakägare har underrättats men inte invänt mot förslaget.

§ 1288

**Fruntimret 3, fasadändring (putsning av fasad) på enbostadshus
Dnr 2016-S0862**

Bygglövsnämndens beslut

Ärendet återremitteras till bygglovenheten för att bereda sökanden möjlighet att inkomma med sakkunnigintyg avseende tegelfasadernas skick samt förslag till hur eventuella brister hos fasaderna ska kunna åtgärdas.

Bygglövsnämnden vill understryka att beslutet om återremiss inte innebär ett ställningstagande till ansökan om putsning av tegelfasaderna. En skadad tegelfasad kan åtgärdas på flera sätt och vad som är en lämplig åtgärd skall prövas med beaktande av bland annat rekommendationerna i Stadens yttre årsringar.

§ 1289

Eldstaden 6, uppförande av skylt. Dnr 2016-S1006

Bygglovsnämndens beslut

Ärendet antecknas som information.

§ 1290

Vitan 4, anordna parkering, säsongslov under tiden 1 september–31 maj, samt ändring i portal och mur. Dnr 2014-S0471

Bygglövsnämndens beslut

Bygglov beviljas under tiden 1 september – 31 maj under förutsättning att det sker inom ett år från det att åtgärden senast avslutades.

Startbesked för att påbörja åtgärden godkänns med stöd av 9 kap 31 b § plan- och bygglagen.

Med detta startbesked bestämmer bygglövsnämnden att kontrollplan diarieförd 2016-08-25 fastställs.

Tekniskt samråd och kontrollansvarig krävs inte i detta ärende.

Detta beslut ersätter tidigare beviljat bygglov 2016-08-25 § 1219.

Handläggningsavgift: Uttagen i tidigare bygglov.

Beslutsmotivering

Åtgärden har sådan säsongskaraktär som avses i 9 kap 9 § PBL och gäller varje år mellan 1 september och 31 maj.

Åtgärden bedöms inte strida mot gällande detaljplan. Grannar är inte hörda över det senaste förslaget då det inte anses strida mot detaljplanen.

Kända sakägare enligt PBL 9 kap 25 § har erinrat mot förslaget.

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 §).

Åtgärden kräver tillstånd från fastighetsägaren.

Följande handlingar ska lämnas in till bygglövsnämnden som underlag för slutbesked

- Verifierad kontrollplan

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

/forts § 1290/

Ärende/övervägande

Ansökan avser anordnande av parkering under säsongen 1 september – 31 maj.
Fastigheten är belägen inom detaljplan lagakraftvunnen 2000-12-07.

Byggherren har i brev diariet 2016-09-19 påtalat att föregående beslut i ärendet har felaktigt angivit tidsintervall och kan enligt dom från mark och miljödomstolen vara av säsongskaraktär och inte ett tidsbegränsat bygglov, bygglovet kommer att gälla om användningen återupptas vart år. Detta på grund av att domstolen inte anser att användningen strider mot gällande plan.

Bygglövsnämnden avslag ansökan från byggherren om att anordna parkering 2015-06-17. Byggherren överklagade beslutet och i följande process upphävde Mark- och miljödomstolen (dom daterad 2016-05-31) bygglövsnämndens beslut och återförvisade ärendet i nämnden för fortsatt handläggning enligt domskäl.

Kulturmiljö Halland har i yttrande 2015-05-07 bedömt att det inte är lämpligt att anordna en parkeringsplats på denna yta. Den aktuella fastigheten har ett mycket högt kulturhistoriskt värde, såväl byggnadshistoriskt som arkitektoniskt och miljöskapande. Den öppna gårdsmiljön ned mot entrén vid Åtran är ett av de mest karakteristiska och uppskattade inslagen i byggelsen vid Ågatan. Entrépartiet med dess vackra smidesutsmyckning är ett viktigt inslag i denna miljö. En breddning av detta, vilket krävs för åtgärden, skulle innebära en permanent förändring, då bland annat smidesportalen kommer att behöva tas bort.

Stadsbyggnadskontorets gatu- och trafikenhet anser inte att kommunens krav på trafiksäkerhet och sikt vid utfarter uppfylls i den föreslagna utformningen. Bifogat till yttrandet visas en bild på vilka krav som ställs vid utfarter från en fastighet. Då ansökan gäller en parkeringsplats får detta ses som absolut minsta tillåtna sikttriangel.

Stadsbyggnadskontorets planavdelning anser i yttrande 2015-05-06 att ”Ansökan bör kunna bifallas”

Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen bedömer att risken för störning för närboende inte kan bortses ifrån. Det gäller framför allt bullerstörning i samband med tomgångskörning och in- och utfart från parkeringen. Det finns också risk för att avgaser tar sig in i omgivande lägenheter liksom ljusstörning från bilarnas belysning.

Undertecknad Bostadsrättsföreningen Whitan 10 protesterar på det bestämdaste och hemställer att ansökande om ”anordnande av parkeringsplats på fastigheten Vitan 4, Vitans Trädgård” måtte avslås. (Vår fastighet ventileras med från/tilluft genom att en motordriven fläkt under taket suger in frisk luft till lägenheterna via kanaler under samtliga fönster på fasaden mot Vitan 4).

§ 1291

Boberg 8:27, stuga 145, nybyggnad av fritidshus och rivning av befintligt fritidshus. Dnr 2016-S0623

Bygglövsnämndens beslut

Bygglövslov med liten avvikelse beviljas med stöd av 9 kap 31 b §, plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Separat startbesked krävs enligt PBL 10 kap 3§.

Handläggningsavgift: 5 796 kronor (faktureras separat).

Beslutsmotivering

Åtgärden strider mot aktuell detaljplan och dess bestämmelser i aktuella delar, samt bedöms vara förenlig med detaljplanens syfte och uppfylla kraven i PBL kap 2, 6 § första stycket 1 och 5, 6 § tredje stycket, 8 och 9 §§ och 8 kap 1-3, 6, 7, 9-13, 17 och 18 §§.

Upplysningar

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

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

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

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

Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag till kontrollansvarig:

Namn

Adress

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

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

/forts § 1291/

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

- Kontrollplan rivning
- Kontrollplan nybyggnad
- Teknisk beskrivning, systemritningar för grundplan och huvudsektion
- Redovisning av dagvattenhantering
- V/A-och ventilationsritningar

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

Ärende/övervägande

Ansökan avser nybyggnad av fritidshus om ca 55 kvm samt rivning av befintligt fritidshus. Fastigheten är belägen inom detaljplan B23, lagakraftvunnen 1957-04-15 . Detaljplanen från 1957 medger en byggnadsarea om 35 kvm.

Liknande avvikelser vad gäller byggnadsarea har tidigare förekommit för en övervägande del av husen i den aktuella delen av detaljplanen. Man borde kunna applicera en bedömning som Mark-och miljödomstolen gjort i ett mål angående avvikelse även i detta fall att "...så gott som hela området var uppfört i strid med detaljplanens bestämmelser... Den avvikelse från detaljplan som den aktuella byggnaden skulle komma att medföra fick mot den bakgrunden därför betraktas som liten och därmed tillåtlig".

Byggnaden håller rätt mått vad gäller byggnadshöjd.

Byggnaden är i förslaget placerad enligt kraven i BBR avsnitt 5:611 vad gäller brandspridning och avstånd mellan byggnader.

Kända sakägare har underrättats men inte invänt mot förslaget.

§ 1292

Olofsbo 3:114, ändrad användning från del av uthus till bostad samt fasadändring fritidshus. Dnr 2016-S0952

Bygglövsnämndens beslut

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

Handläggningsavgift: 6 793 kronor (faktureras separat).

Kontrollansvarig och tekniskt samråd krävs inte i detta ärende.

Beslutsmotivering

Åtgärden föranleder inte detaljplaneläggning i enlighet med 4 kap 2-3 §§ PBL.

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

Åtgärden strider inte mot några områdesbestämmelser.

Upplysningar

Yttrande angående krav på den enskilda avloppsanläggningen från Miljö- och hälsoskyddsnämnden daterat 2016-10-12 (expedierat till sökande samma datum) ska följas.

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

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

Tekniskt samråd krävs inte i detta ärende.

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 §).

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

- Tillstånd för godkänd avloppsanläggning från Miljö- och hälsoskyddsnämnden

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

Ärende/övervägande

Ansökan avser ändrad användning från del av uthus till bostad samt fasadändring. Den befintliga bostaden används som fritidshus.

/forts § 1292/

Fastigheten är belägen utanför sammanhållen bebyggelse men inom delöversiktsplan (DÖP) Norra kustområdet och inom riksintresse för kust-turism-friluftsliv enligt MB 4 kap 2§ och högexploaterad kust enligt MB 4 kap 4§.

Gården som är en hallandslänga med tre huskroppar är markerat som kulturhistoriskt intressant klass C.

Åtgärden utförs inom befintlig byggnad och ingen ändring av husets exteriör sker förutom några fasadändringar för dörrar och fönster.

Åtgärden bedöms inte ha någon negativ effekt i området vad gäller kust-turism-och friluftsliv och inte heller spåda på exploateringen i kustområdet då åtgärden utförs inom befintlig byggnad.

Vad gäller det kulturhistoriska värdet är de yttre åtgärderna så pass begränsade och anpassade till huset att de inte kan anses ha någon negativ inverkan på det kulturhistoriska värdet på byggnaden.

Kända sakägare har underrättats men inte invänt mot förslaget.

§ 1293

Ärendet skyddat av personuppgiftslagen

§ 1294

Fördjupad ÖP – norra och södra kusten. Dnr KS 2014/273

Bygglövsnämndens beslut

Bygglövsnämnden yttrades sig 2016-02-25 över förslaget till fördjupad översiktsplan för norra och södra kusten. Nämndens synpunkter rörde dels förslaget om rekommenderade byggrätter, dels de olika framtidsscenarierna för Ugglarp-Långasand.

Vad gäller rekommendationen om byggrätter har denna utgått i utställningshandlingen, i enlighet med bygglövsnämndens synpunkt.

Beträffande förslagen om Ugglarp-Långasand, förespråkade bygglövsnämnden i sitt yttrande scenario 2 med följande motivering: *”Området ligger på nära avstånd från den huvudsakliga bebyggelsen i såväl Ugglarp som Långasand, och på gång- och cykelavstånd från kustvägen med dess kollektivtrafik. I den mån det i framtiden kommer att finnas underlag för samhällsservice i form av butik, förskola, äldreboende etc bör denna lokaliseras så att den kan betjäna båda områdena och nås med allmänna transportmedel.”*

I utställningshandlingen ingår efter beslut av kommunstyrelsen ett förslag från Falkenbergs Näringslivsaktiebolag (FNAB), vilket förespråkar en kraftigt utökad expansion av utbyggnadsområdena i Ugglarp och Långasand. Någon bakgrund till förslaget redovisas inte i utställningshandlingen.

Antalet helårsboende i Ugglarp och Långasand har under de senaste tjugo åren ökat från 199 till 296 personer. I området har tillkommit hundratals nya tomter, men ny bebyggelse har i huvudsak avsett fritidsboende och andelen fastigheter som bebos permanent – knappt en tredjedel – har inte ökat. Avståndet till samhällsservice i form av dagligvarubutik, skola och förskola är 6 kilometer (Heberg och Slöinge), och kräver tillgång till bil, då kollektivtrafik saknas.

Bygglövsnämnden anser att scenario 2, som nämnden ställde sig bakom i samrådsskedet, är det som är rimligt att studera för framtida bebyggelseutveckling i Ugglarp-Långasand.

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

§ 1295

Information

Bygglövhandläggare Annika Wahlström informerar om bygglovansökan för fastigheten Spetsen 1. Bygglövschef Lars Larsson redogör för förfrågan om tillbyggnad på fastigheten Morups-Lyngen 2:40.
