



**FALKENBERG**  
Bygglövsnämnden

**Protokoll**  
**Sammanträdesdatum**  
2015-05-21  
**Sammanträdestid**  
08:30 – 12:30

**Närvarande**

**Ledamöter**

Bo Gustafsson (M), ordförande  
Yvonne Nilsson (S)  
Agneta Åkerberg (C)  
Rebecka Jönsson (S)  
Ingvar Andersson (C) för Ingmar Bengtsson (C)

**Ersättare**

Dan Carlsson (M)

**Tjänstemän**

Ann-Sofie Bengtsson, bygglovssamordnare/sekreterare  
Lars Larsson, bygglovchef  
Linus Redevall, byggnadsinspektör §§ 1141, 1147, 1160-1163, 1166  
Kasemsun Rawvilai §§ 1152, 1159-1159  
Irina Engström, bygglovarkitekt §§ 1153-1157  
Bygglövhandläggare Annika Wahlström § 1169  
Brittmari Jansson, miljöhandläggare länsstyrelsen § 1166

**Paragrafer**

§§ 1136 – 1166

**Justering**

Ordföranden samt Agneta Åkerberg (C)

**Underskrifter**

Sekreterare .....  
Ann-Sofie Bengtsson

Ordförande .....  
Bo Gustavsson (M)

Justerare .....  
Agneta Åkerberg (C)

Protokollet justerat 2015-05-27 och anslaget 2015-05-27

Underskrift .....  
Ann-Sofie Bengtsson

## § 1136

### **Bygglöv/rivningslov/marklov, startbesked beviljade av stadsbyggnads- kontorets bygglovavdelning enligt delegation**

Hjuleberg 2:1, nybyggnad kopplingstation, 2015-03-17, § 7009

Morups-Lyngen 1:13, installation kolsyretank, 2015-03-20, § 7010

Rampen 36, ombyggnad från lager till kontor, 2015-03-26, § 2018

Olofsbo 3:72, rivning av carport och fasadändring samt ändra användning av garage till gäststuga, 2015-03-30, § 8014

Nålen 2, nybyggnad garage/förråd, rivning av befintligt, 2015-04-01, § 10038

Skölden 8, tillbyggnad av flerbostadshus med inglasat uterum, 2015-04-01, § 2019

Vessige 12:15, tillbyggnad enbostadshus, 2015-04-01, § 8016

Ljungby-Lyngen 1:35, fasadändring, 2015-04-02, § 10040

Morups-Lyngen 2:109, tillbyggnad enbostadshus, 2015-04-02, § 2020

Vinberg 2:104, anläggande av parkeringsplatser, 2015-04-02, § 3020

Skrea 18:66, nybyggnad enbostadshus med garage, 2015-04-02, § 8017

Årstad 11:16, tillbyggnad av enbostadshus med takhöjning, 2015-04-02, § 8018

Spiran 3, fasadändring: nytt entréparti, 2015-04-09, § 10041

Hemsöborna 8, fasadändring: nya fönster på gavelspetsarna, 2015-04-09, § 10042

Lantbrukaren 7, olovligt uppfört plank, 2015-04-09, § 10043

Slöinge 1:120, tillbyggnad med omklädningsrum, 2015-04-09, § 8019

Skrea 18:67, nybyggnad enbostadshus med garage, 2015-04-09, § 9024

Slöinge 5:216, fasadändring: upptagande av dörr, montering av balkongräcke, 2015-04-10, § 10044

Olofsbo 3:117, nybyggnad komplementbyggnad, 2015-04-10, § 10045

Landgången 3, fasadändring, 2015-04-13, § 10046

Digesgård 1:38, rivning fritidshus, 2015-04-13, § 3024

Falkenbergs kommun  
Bygglövsnämnden  
2015-05-21

/forts § 1136/

Masen 13, nybyggnad komplementbyggnad, 2015-04-14, § 10047

Bron 2, uppförande skylt, 2015-04-14, § 10049

Stafsinge 15:1, tillbyggnad enbostadshus med uterum, 2015-04-14, § 10050

Nornan 12, ändring från garage till sovrum samt fasadändring, 2015-04-14, § 10051

Knölaberget 1, nybyggnad sophus, tillbyggnad av plasttak samt av förråd, 2015-04-14, § 3025

Långaveka 3:41-42, nybyggnad parhus, 2015-04-14, § 7013

Majoren 7, rivning av balkong samt ändring av fönsterparti till fönster/dörrparti, 2015-04-15, § 10052

Långaveka 3:39, nybyggnad fritidshus, 2015-04-15, § 9026

Hjortsberg 3:43 Ålen 140, nybyggnad badstuga, bortforsling befintlig stuga, 2015-04-16, § 9027

Tältet 17, fasadändring: uppsättning av skylt, 2015-04-20, § 10053

Tullstugan 34, rivning av skorsten, 2015-04-20, § 3026

Svärdet 3, ombyggnad (ändrad användning) från kontorslokal till bostad, 2015-04-21, § 2023

Spejaren 2, fasadändring av enbostadshus, 2015-04-21, § 2024

Spiran 1, fasadändring, 2015-04-23, § 10054

Sotanäs 1:5, rivning lantbruksbyggnad, nybyggnad garage, verkstad och förråd, 2015-04-23, § 2027

Havsörnen 1, nybyggnad enbostadshus och carport, 2015-04-23, § 9028

Skrea 18:36, nybyggnad enbostadshus, 2015-04-24, § 9029

Skrea 8:4, ändrad användning, 2015-05-06, § 3027

Strandbaden 3, uppförande av plank, vindfång, 2015-05-06, § 3028

Digesgård 3:108, nybyggnad fritidshus, 2015-05-08, § 10063

Bågskytten 2, tillbyggnad enbostadshus med uterum, 2015-05-11, § 8023

## § 1137

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

Stensjö 1:90, om- och tillbyggnad av fritidshus, 2015-04-02, § 4116

Eftra 3:25, tillbyggnad komplementbyggnad, 2015-04-07, § 4118

Morup 11:12, tillbyggnad förråd, 2015-04-08, § 4121

Nornan 8, tillbyggnad enbostadshus med uterum, 2015-04-08, § 4122

Tröinge 4:179, utbyggnad entré, 2015-04-10, § 4124

Kritikern 9, tillbyggnad enbostadshus, 2015-04-10, § 4125

Landgången 3, tillbyggnad enbostadshus, 2015-04-10, § 4126

Rampen 36, ombyggnad från lager till kontor, 2015-04-14, § 4127

Galtås 2:164, nybyggnad komplementbyggnad, 2015-04-15, § 4129

Brandsbol 1:33, nybyggnad komplementbyggnad, 2015-04-15, § 4130

Eftra 1:20, nybyggnad komplementbyggnad, 2015-04-20, § 4132

Bussen 1, nybyggnad industri och kontor, 2015-04-21, § 4133

Morup 5:14, tillbyggnad fritidshus med uterum, 2015-04-21, § 4134

Morups-Ry 1:95, installation eldstad, 2015-04-21, § 4135

Vräk 1:43, installation eldstad, 2015-04-21, § 4136

Blixtorp 3:25, installation eldstad, 2015-04-21, § 4137

Brandsbol 1:39, installation eldstad, 2015-04-21, § 4138

Skällentorp 1:62, installation eldstad, 2015-04-21, § 4139

Skrea 18:65, nybyggnad enbostadshus, 2015-04-21, § 4141

Repslagaren 15-21, byte av 5 st hissar, 2015-04-24, § 4143

Skrea 9:71, nybyggnad enbostadshus, 2015-04-27, § 4145

Falkenbergs kommun  
Bygglövsnämnden  
2015-05-21

/forts § 1137/

Galtås 2:237, nybyggnad komplementbyggnad, 2015-04-27, § 4146

Tullstugan 36, byte av 5 st hissar, 2015-04-27, § 4147

Morups-Lyngen 2:149, installation eldstad, 2015-04-28, § 4148

Skällentorp 3:142, nybyggnad komplementbyggnad, 2015-05-05, § 4151

Hytten 11, nybyggnad enbostadshus, 2015-05-06, § 4152

Almen 1, tillbyggnad enbostadshus samt installation eldstad, 2015-05-06, § 4153

Sommarlust 14, tillbyggnad fritidshus och fasadändring, 2015-03-23, § 8013

---

## § 1138

### Anmälan av delegationsbeslut/bostadsanpassning (bidrag och åtgärder)

2013/020 Breddning av dörr Övriga enkla åtgärder i lägenhet Tillbyggnad/ombyggnad	2015-04-20	BIFALL
2014/118 Hårdgöring av mark Nivåjustering av altan och trösklar	2015-04-17	BIFALL
2014/213 Ramp/kil Automatiska dörröppnare	2015-04-20	BIFALL
2014/215 Startbesked Installation av hiss/lift	2015-04-20	BIFALL
2014/224 Installation av hiss/lift	2015-04-17	BIFALL
2015/007 Installation av hiss/lift	2015-04-17	BIFALL
2015/012 Installation av hiss/lift Uppsättande av stödhandtag	2015-04-20	BIFALL
2015/019 Installation av hiss/lift	2015-04-17	BIFALL
2015/027 Anordna duschplats	2015-04-17	BIFALL
2015/083 Anordna duschplats	2015-04-17	BIFALL

## § 1139

### Antecknades för kännedom följande beslut mm

Mark- och miljödomstolens dom 2015-04-02 avseende överklagat beslut om begäran om rättelse-föreläggande m m på fastigheten Eftra 2:95.

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet.

Länsstyrelsens beslut 2015-04-09 avseende överklagat beslut om föreläggande om rättelse med anledning av olovligt uppförd komplementbyggnad på fastigheten Boberg 7:6.

Länsstyrelsen upphäver bygglövsnämndens beslut.

Länsstyrelsens beslut 2015-04-13 avseende överklagat beslut om lovföreläggande på fastigheten Vimpeln 41.

Länsstyrelsen avvisar överklagandet.

Mark- och miljööverdomstolens dom 2015-04-15 avseende överklagat beslut att bevilja bygglov för nybyggnad av förskola på fastigheten Skogstorp 4:112.

Mark- och miljööverdomstolen upphäver underinstansernas beslut.

Mark- och miljödomstolens dom 2015-04-16 avseende överklagat beslut om upphävt beslut om strandskyddsdispens på fastigheten Ullared 2:2

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet.

Mark- och miljödomstolens dom 2015-04-23 avseende överklagat beslut om inhibition för bygglov på fastigheten Stafsinge-Arvidstorp 2:209.

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet.

Länsstyrelsens beslut 2015-04-24 avseende överklagat beslut om avslag på ansökan om bygglov för tillbyggnad av komplementbyggnad på fastigheten Galtås 1:104.

Länsstyrelsen avslår överklagandet.

Länsstyrelsens beslut 2015-04-27 avseende överklagat beslut om byggsanktionsavgift rörande fastigheten Dalsgård 1:36.

Länsstyrelsen upphäver bygglövsnämndens beslut.

Länsstyrelsens beslut 2015-04-28 avseende överklagat beslut att bevilja rivningslov för rivning av förskola på fastigheten Skogstorp 4:112.

Länsstyrelsen avslår överklagandet.

**§ 1140**

**Delårsbokslut 2014-04-30**

**Bygglövsnämndens beslut**

Bygglövsnämnden godkänner och överlämnar underlag enligt bilaga.

---



# KOMMENTARER TILL DELÅRSBOKSLUT 150430

**NÄMND:** Bygglövsnämnden

## **Periodens resultat**

Det ekonomiska resultatet är i nivå med samma period föregående år gällande verksamheterna nämnd och bygglovsavdelning.

Det höga utfallet för bostadsanpassningsverksamheten under perioden beror till stor del på ett par stora ärenden som beslutades 2014 och som blivit slutförda 2015. Ett annat skäl är att en stor andel beviljade bidrag för hissanordningar, redan nu 14 stycken mot totalt 12 under 2014.

## **Prognos för helår**

Bostadsanpassningen är en verksamhet där kostnaderna inte går att förutse och ett flertal större renden har handlagts under perioden.

Hela bygglovsnämnden prognostiseras att gå över budget med 1000 tkr.



## § 1141

### **Överklagande av länsstyrelsens beslut 2015-04-09, 403-4731-14 att upphäva bygglovsnämndens beslut § 1124/14 på fastigheten Boberg 7:6.**

#### **Bygglövsnämndens beslut**

Bygglövsnämnden beslutar att återkalla sitt tidigare överklagande daterat 2015-04-23 § 1134.

#### **Yrkande, propositionsordning och beslut**

Agneta Åkerberg (C) yrkar att ärendet inte ska överklagas.

Yvonne Nilsson (S) yrkar att ärendet ska överklagas.

Ordföranden ställer proposition på Agneta Åkerbergs (C) yrkande mot Yvonne Nilssons (S) yrkande.

Votering begärs och genomförs enligt följande:

Ja-röst för Agneta Åkerbergs yrkande. Nej-röst för Yvonne Nilssons yrkande.

Ja-röster avges av Bo Gustafsson (M), Agneta Åkerberg (C) och Ingvar Andersson (C).

Nej-röster avges av Yvonne Nilsson (S) och Rebecka Jönsson (S).

Bygglövsnämnden har således med tre röster mot två beslutat att inte överklaga länsstyrelsens beslut.

**§ 1142**

**, byte av fasadmaterial, olovligt vidtagen åtgärd.  
Dnr 2015-S0115**

**Bygglövsnämndens beslut**

Ärendet återremitteras till stadsbyggnadskontoret för kommunikation med sökanden om ljusare färgsättning. Beslut om byte av fasadmaterial och färgsättning kan sedan fattas på delegation.

---

**§ 1143**

**, olovligt utförd fasadändring. Dnr 2015-S0279**

**Bygglövsnämndens beslut**

Ärendet utgår.

---

## § 1144

### , bygglov i efterhand för fasadändring på enbostadshus, olovligt vidtagna åtgärder. Dnr 2015-S0040

#### Bygglövsnämndens beslut

Ansökan avslås.

Handläggningsavgift: 979 kronor (faktureras separat).

#### Beslutsmotivering

Förslaget, som innebär att byggnadens samtliga originalfönster bytts mot spröjsade fönster, strider mot bestämmelserna i 2 kap 6 § Plan- och Bygglagen (PBL), som anger att byggnader skall utformas med hänsyn till stadsbild och kulturvärden på platsen, samt att ändringar och tillägg i bebyggelsen skall göras varsamt, så att befintliga kulturhistoriska karaktärsdrag respekteras och tillvaratas. Vidare strider förslaget mot 8 kap 17§ PBL, där det anges att en ändring av en byggnad skall utföras varsamt så att man tar hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och tar till vara dess värden, i första hand dess kulturhistoriska och miljömässiga värden.

Bygglövsnämnden bedömer att förslaget inverkar menligt på områdets kulturhistoriska värde. Åtgärden överensstämmer inte med 9 kap 30 § PBL (åtgärder inom detaljplan) vad gäller uppfyllande

av kraven i 2 kap 6 § och 8 kap 17 § PBL varför ansökan enligt samma paragraf inte skall bifallas.

Bebyggelsen i kvarteret Jätten, liksom i de närliggande kvarteren, har på detaljplanekartan från 2005 fått varsamhetsbestämmelsen ”k”, med innebörden ”byggnadens ursprungliga karaktär ska bevaras”. I planbeskrivningen anges vidare ”I de nordöstra delarna övergår bebyggelsen till tegelvillor. Förändringar bör ske med varsamhet för att helhetskaraktären i området inte ska gå förlorad.” Kvarteret Jätten omfattas också av byggnadsinventeringen Stadens Yttre Årsringar (2005, antagen av kommunfullmäktige 2007), där det under rubriken Värdering och rekommendationer står följande: ”Villorna i områdets ytterkanter, vilka ofta utgörs av en typisk 1950-talsbebyggelse med ett tydligt formspråk från denna tid, är väl värda att värna om.”

Kvarteret Jätten bebyggdes med villor under 1950-talet (huset på Jätten uppfördes troligen 1953/54). Gemensamt för de flesta husen var fasader av rött eller gult tegel, sadeltak belagda med tegelpannor samt perspektivfönster och/eller tvåluftsfönster med fast mittpost – typiska karaktärsdrag hos den lågmälda svenska ”folkhemssarkitekturen” från efterkrigstiden.

Fönster är ett av de viktigaste elementen i en fasad. På en i övrigt odekorerad fasadyta är det fönstrens utformning, placering och storlek som starkast bidrar till husets arkitektur. Fönstren på Jätten var på tidstypiskt sätt antingen perspektivfönster eller tvåluftsfönster med fast mittpost (mot Skansgatan en variant med tre fönsterlufter). Samtliga fönster hade kopplade bågar och var tillverkade av trä i smäckra dimensioner.

Ansökan gäller byte till småspröjsade treglasfönster av PVC, där varje fönsterluft är indelad i tre eller sex smårutor. Småspröjsade fönster var vanliga på 1910- och -20-talen, men är ytterst sällsynta i byggnader uppförda efter 1940.

/forts § 1144/

Ansökan gäller byte till småspröjsade treglasfönster av PVC, där varje fönsterluft är indelad i tre eller sex smårutor. Småspröjsade fönster var vanliga på 1910- och -20-talen, men är ytterst sällsynta i byggnader uppförda efter 1940.

De nya fönsterna har således en för tiden och för byggnaden helt otypisk delning. Karm och båge är dessutom av betydligt grövre dimensioner, med följd att glasytan minskar. Bygglövsnämnden anser att de ansökta åtgärderna inte tar hänsyn till byggnadens egenart och att de nya fönstern på ett påfallande sätt ändrar husets ursprungliga karaktärsdrag i strid med såväl 8 kap 17 § PBL som med detaljplanens varsamhetsbestämmelse.

Bygglövsnämnden vill förutom till ovannämnda lagparagrafer i plan- och bygglagen hänvisa till regeringspropositionen 1997/98:117 pkt 6.2.3, som förtydligar varsamhetskravet i PBL 8 kap 17 §: ”Bestämmelsernas allmänna varsamhetskrav innebär också att estetiska och kulturhistoriska kvaliteter i den vardagliga bebyggelsemiljön skall tas till vara. Det kan röra sådant som byggnadsmaterial, takutformning, färgsättning och form, det vill säga karaktärsdrag som kan bevara en tidstypisk eller på annat sätt eftersträvansvärd bebyggelsemiljö.”

Nämnden vill också hänvisa till Mark- och miljödomstolens i Växjö dom i mål P-4716-13, i vilken byte till plastfönster med annan delning ansågs strida mot varsamhetskravet i 8 kap 17 § PBL, även där varsamhetsbestämmelse saknas i detaljplanen.

Byggherren har inkommit med yttrande 2015-05-20 där han anför följande:

”Dimensioner: Både handläggaren på Bygglövsnämnden samt Björn Ahnlund anger att dimensionerna på fönstren är fel. Detta är felaktigt då endast glaset på fönstren är mindre, 2 cm på både längd och bredd. I övrigt är själva fönsterramarna exakt lika stora som de föregående. Ingen från Bygglövsnämnden har mätt storleken på varken de föregående eller nya fönstren men anger ändå att dimensionerna är fel vilket jag finner högst anmärkningsvärt.”

Byggnadsnämnden vill förtydliga att nämnden med dimensioner avses mått på detaljer (poster, karm- och bågbredder osv) på fönstren, inte karmyttermått.

## Upplysningar

Tillvägagångssätt vid eventuellt överklagande (se överklagandeanvisning).

## Bakgrund

omfattas av detaljplan lagakraftvunnen 2005-08-25. Bebyggelsen i kvarteret Jätten har i detaljplanen fått varsamhetsbestämmelsen ”k”, med innebörden ”byggnadens ursprungliga karaktär ska bevaras”.

Vid besök på fastigheten i januari 2015 noterades att samtliga fönster i bostadshuset hade bytts mot nya fönster av annan utformning. Fastighetsägaren upplystes om att byte till fönster av annan delning är en sådan fasadändring som kräver bygglov, och sökte kort därefter bygglov i efterhand för fönsterbytet.

Vid en inventering i området (kvarteren Jätten, Jungfrun och Järven) kan konstateras att få ändringar har genomförts efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Bygglövsnämnden har inte tidigare beviljat lov för byte till fönster av annat utseende i kvarteret Jätten eller i de omgivande kvarteren med bebyggelse från 1950- och 60-talen.

Kulturmiljö Halland har i remissyttrande daterat 2015-04-20 uttalat att fönsterbytet ”illustrerar tydligt hur en byggnads karaktär kan förvanskas genom fönsterbyte”,

Byggherren har genom brev sänt 2015-04-28 beretts möjlighet att yttra sig inför nämndens möte.

Yttrande från byggherren har inkommit 2015-05-20

## § 1145

### , fasadändring på enbostadshus, olovligt vidtagna åtgärder. Dnr 2015-S0040

#### **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 vid vite om 50 000 kronor att senast 6 månader från delfåendet av detta beslut ha rättat de monterade fönstren till fönster som är anpassade till varsamhetsbestämmelserna i detaljplanen med anpassade mått på inklädnader, karmar, poster, delningar och inga spröjs.

Med stöd av 11 kap 20 och 37 §§ plan- och bygglagen, PBL (2010:900), föreläggs NN i egenskap av lagfaren ägare till fastigheten , vid vite om 50 000 kronor att senast 6 månader från delfåendet av detta beslut ha rättat de monterade fönstren till fönster som är anpassade till varsamhetsbestämmelserna i detaljplanen med anpassade mått på inklädnader, karmar, poster, delningar och inga spröjs.

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

Åtgärden kräver bygglov enligt 9 kap 2 § PBL, som anger att det krävs bygglov om byggnaden byter färg, fasadbeklädnad eller taktäckningsmaterial eller om byggnadens yttre utseende avsevärt påverkas på annat sätt.

Åtgärden strider mot 8 kap 17 § PBL, som anger att en ändring av en byggnad skall utföras varsamt så att man tar hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och tillvaratar dess tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden.



/forts § 1145/

Bebyggelsen i kvarteret Jätten har i detaljplanen från 2005 fått varsamhetsbestämmelsen ”k”, med innebörden ”byggnadens ursprungliga karaktär ska bevaras”. Denna ursprungliga karaktär kommer till uttryck i:

- fasader av rött eller gult tegel
- sadeltak belagda med tegelpannor
- ospröjsade två- eller trelufts-fönster, ibland perspektivfönster
- ytterdörr av ek, teak eller annat ädelträ

Byte till småspröjsade fönster, där varje fönsterluft är delad i tre eller sex smårutor, ändrar på ett påfallande sätt husets ursprungliga karaktär i strid med 8 kap 17 § PBL och detaljplanens varsamhetsbestämmelse. Bygglövsnämnden har inte tidigare beviljat lov för byte till fönster av annat utseende i kvarteret Jätten eller i de omgivande kvarteren med 50- och 60-tals bebyggelse.

Byggherren har inkommit med yttrande 2015-05-20 där han anger följande

”**Dimensioner:** Både handläggaren på Bygglövsnämnden samt NN anger att dimensionerna på fönstren är fel. Detta är felaktigt då endast glaset på fönstren är mindre, 2 cm på både längd och bredd. I övrigt är själva fönsterramarna exakt lika stora som de föregående. Ingen från Bygglövsnämnden har mätt storleken på varken de föregående eller nya fönstren men anger ändå att dimensionerna är fel vilket jag finner högst anmärkningsvärt.”

Byggnadsnämnden vill förtydliga att nämnden med dimensioner avser mått på detaljer (poster, karm- och bågbredder osv) på fönster, inte karmyttermått.

### Upplysningar

Detta beslut översändes dels till Inskrivningsmyndigheten, Uddevalla.

Tillvägagångssätt vid eventuellt överklagande (se överklagandeanvisning).

Byggherren har genom brev sänt 2015-04-28 beretts möjlighet att yttra sig inför nämndens möte.

Yttrande från byggherren har inkommit 2015-05-20

### Bakgrund

Ägarna har under senhösten 2014 utan bygglov ersatt tio originalfönster med nya fönster av påtagligt annorlunda utformning. Bygglövsnämnden har 2015-05-21 avslagit ansökan om bygglov i efterhand för åtgärden.

omfattas av detaljplan lagakraftvunnen 2005-08-25. Bebyggelsen i kvarteret Jätten har i detaljplanen fått varsamhetsbestämmelsen ”k”, med innebörden ”byggnadens ursprungliga karaktär ska bevaras”. I planbeskrivningen står följande: ”I de nordöstra delarna övergår bebyggelsen till tegelvillor. Förändringar bör ske med varsamhet för att helhetskaraktären i området inte ska gå förlorad. Bestämmelse har införts i planen med beteckningen k – Byggnadens ursprungliga karaktär skall bevaras.”

Kvarteret Jätten omfattas också av byggnadsinventeringen Stadens Yttre Årsringar (2005), där det under rubriken Värdering och rekommendationer står att läsa: ”Villorna i områdets ytterkanter, vilka ofta utgörs av en typisk 1950-tals bebyggelse med ett tydligt formspråk från denna tid, är väl värda att värna.”

---

Justering

## **§ 1146**

### **, olovligt uppfört plank. Dnr 2012-S0426**

#### **Bygglövsnämndens beslut**

Ärendet avskrivs

De anteckningar enligt föreläggande 2012-08-21 § 1183 som finns i fastighetsboken återkallas.

#### **Upplysningar**

Detta beslut översändes till Inskrivningsmyndigheten, Uddevalla.

#### **Bakgrund**

Bygglov har beviljats för plank på fastigheten Jungmannen 23.

Ärendet avseende olovligt uppfört plan avskrivs.

---

## § 1147

### **, byggsanktionsavgift, påbörjat byggnadsarbeten innan startbesked beviljats. Dnr 2013-S0891**

#### **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 byggherre en byggsanktionsavgift om 22 200 kronor motsvarande 0,5 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,025 prisbasbelopp av anläggningens area.

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 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 den åtgärd som har vidtagits här är bygglovpliktig.

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

Bygglovsnämnden bedömer att en byggsanktionsavgift om 22 200 kronor, motsvarande 0,5 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,025 prisbasbelopp av anläggningens area ska tas ut för de vidtagna åtgärderna (SFS 2011:338 9 kap 12 § 9 pkt). Anläggningens area är mindre än 15 kvadratmeter vilket innebär att sanktionsarean är 0 kvadratmeter.

#### **Upplysningar**

Tillvägagångssätt vid eventuellt överklagande (se överklagandeanvisning).

#### **Bakgrund**

Bygglov för nybyggnad av nätstation beviljades 2014-03-18.

Ansökan om slutbesked inkom den 5 september 2014. Startbesked var då ännu inte utfärdat.

Startbesked beviljades den 15 september.

Den 14 november 2014 påfördes byggherren en sanktionsavgift, för att ha påbörjat byggnationen utan startbesked. Byggherren gavs dock inte möjligheten till att förklara varför byggnationen påbörjats utan startbesked. Sanktionsavgiften överklagades och upphävdes av Länsstyrelsen då ingen kommunikation skett.

/forts § 1147/

En skrivelse skickades från bygglovsavdelningen den 9 april 2015 med en begäran om en skriftlig förklaring till varför arbetena påbörjats utan att ett startbesked var utfärdat.

Kortfattat återgivet, förklarar representant från Falkenbergs energi (FEAB) att:

- ”FEAB har ringt till Stadsbyggnadskontoret (SBK) och påtalat att arbetena ska påbörjas.”

Enligt PBL 10 kap. § 3 får en åtgärd inte påbörjas innan ett startbesked utfärdats. Ett påtalande per telefon om att arbetena ska påbörjas uppfyller inte kraven om att arbetena ska få påbörjas. I bygglovet anges tydligt vilka handlingar som ska skickas till bygglovsnämnden för utfärdande av startbesked.

Vidare anges i skrivelsen att:

- ”Markavtal och övriga handlingar har skickats till SBK och att SBK har missat att lägga ihop FEABs handlingar.”

SBK består av flera olika avdelningar: Bygglovavdelning, bygg- och projektavdelning, gata-och trafikavdelning, mark- och exploateringsavdelning samt planavdelning.

Dessa avdelningar använder sig inte av något gemensamt system för registrering av inkommande handlingar och kan därför inte veta vilka handlingar som skickats till respektive avdelningar.

I bygglovet angavs vilka handlingar som krävdes för att ett startbesked skulle kunna utfärdas. Ett markavtal med mark- och exploateringsavdelningen var en av handlingarna som krävdes för ett utfärdande av startbesked.

Ett sådant tecknades av FEAB den 5 februari 2014 och skickade till mark- och exploateringsavdelningen (MEX). MEX undertecknade avtalet den 7 februari 2014.

Bygglovsavdelningen har inte varit medveten om att ett servitutsavtal har tecknats eftersom ingen information om det skickats. Det utfärdades inget startbesked då de handlingar som begärdes enligt bygglovet inte var inlämnade till bygglovsavdelningen.

**§ 1148**

**Ärendet skyddat av personuppgiftslagen**

**§ 1149**

**Ärendet skyddat av personuppgiftslagen**

**§ 1150**

**Ärendet skyddat av personuppgiftslagen**

**§ 1151**

**Ärendet skyddat av personuppgiftslagen**



## § 1152

### **Ullared 7:1, strandskyddsdispens för anläggande av ny infartsväg samt uppförande av två dagvattenmagasin. Dnr 2015-S0049**

#### **Bygglövsnämndens beslut**

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

Handläggningsavgift: 4 450 kronor (faktureras separat).

#### **Beslutsmotivering**

Särskilt skäl för dispens föreligger enligt punkt 1 i 7 kap. 18 c § MB genom att nybyggnaden behövs för att utvidga pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området. Allmänhetens tillgänglighet till strandområdet minskar inte och livsvillkoren för växt- och djurlivet försämras inte av åtgärden. Som tomtplats får tas i anspråk yta 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 den 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.

#### **Bakgrund**

Ansökan om dispens från strandskydd avser uppförande av infartsväg från väg 153 samt anläggande av fördröjningsmagasin för dagvatten till Gekås verksamhet. Syftet med vägen är att minska trafiken i Ullareds samhälle.

Fastigheten är belägen utanför detaljplanelagt område och inom sammanhållen bebyggelse. Enligt ansökan kommer den föreslagna vägen att binda samman väg 153 och Gekås parkering, som ligger nordväst om varuhuset. Vägens längd kommer att uppgå till ca 500 meter. Vägen kommer att vara tvåfilig och 7 meter bred. Längs med vägen ska vägdiken anläggas båda sidor.

Sträckningen av vägen sker i ett skogsområde som utgörs av granskog och granplantering där ett modernt skogsbruk bedrivs. Sträckningen är anpassad till topografi och natur. Dagvattenmagasinen ska anläggas för att ta emot dagvatten från vägen.

Längs vägsträckan omfattas Musasjön och ett mindre vattendrag av strandskydd. Musasjön omfattas av det generella strandskyddsområdet om 100 meter från strandlinjen. Östra delen av vägen i anslutning till Gekås parkering och ett av dagvattenmagasinen, hamnar inom strandskyddsområde.

/forts § 1152/

Enligt 7 kap. 15 § Miljöbalken (MB) inom ett strandskyddsområde får inte

- 1. nya byggnader uppföras,*
- 2. byggnader eller byggnaders användning ändras eller andra anläggningar eller anordningar utföras, om det hindrar eller avhåller allmänheten från att beträda ett område där den annars skulle ha fått färdas fritt,*
- 3. grävningsarbeten eller andra förberedelsearbeten utföras för byggnader, anläggningar eller anordningar som avses i 1 och 2, eller*
- 4. åtgärder vidtas som väsentligt förändrar livsvillkoren för djur- eller växtarter.*

Sökande anger som särskilt skäl för upphävande av dispens från strandskyddet att området:

7 kap. 18§ c punkt 4 MB

- Behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvigningen inte kan genomföras utanför området.

Ansökan har skickats på internremiss till kommunekologen som anser att strandskyddsdispens bör kunna meddelas. Enligt remissvaret är naturvärdena inom strandskyddat område, som berörs av den planerade åtgärden, mycket begränsade. På motsvarande sätt är värdena för det rörliga friluftslivet mycket begränsade.

---

## § 1153

### **Smedjeholm 1:21, strandskyddsdispens för markarbeten (hårdgjord yta) och nybyggnad av kontors- och lagerlokal. Dnr 2015-S0289**

#### **Bygglövsnämndens beslut**

Dispens från strandskyddet kan inte ges i enlighet med Miljöbalkens (MB) 7 kapitel 15 §, inga särskilda skäl föreligger i enlighet med MB 7 kap. 18 c §.  
Ansökan avslås.

Handläggningsavgift: 4 450 kronor (faktureras separat).

#### **Beslutsmotivering**

##### **Enligt 7 kap.13 § i MB:**

Strandskydd gäller vid havet och vid insjöar och vattendrag. Strandskyddet syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden, och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten.

##### **Enligt 7 kap.15 § i MB:**

Inom ett strandskyddsområde får inte nya byggnader uppföras, byggnader eller byggnaders användning ändras eller andra anläggningar eller anordningar utföras, om det hindrar eller avhåller allmänheten från att beträda ett område där den annars skulle ha fått färdas fritt, grävningsarbeten eller andra förberedelsearbeten utföras för byggnader, anläggningar eller anordningar som avses i 1 och 2, eller åtgärder vidtas som väsentligt förändrar livsvillkoren för djur- eller växtarter.

##### **Enligt 7 kap. 18 c §:**

Som särskilda skäl vid prövningen av en fråga om upphävande av eller dispens från strandskyddet får man beakta endast om det område som upphävandet eller dispensen avser

1. redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften,
2. genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering
3. är väl avskilt från området närmast strandlinjen,
4. behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området,
5. behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området,
6. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området, eller
7. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse.

I det aktuella ärendet föreligger inga särskilda skäl i enlighet miljöbalkens 7 kap. 18 c §.

/forts § 1153/

### Upplysningar

Då strandskyddsdispens inte kan beviljas, saknas förutsättningar att meddela positivt förhandsbesked.

Tillvägagångssätt vid eventuellt överklagande (se överklagandeanvisning).

Länsstyrelsen får i enskilda fall besluta att upphäva strandskyddet i ett område om strandskyddet gäller vid en liten sjö eller ett litet vattendrag och områdets betydelse för att tillgodose strandskyddets syften är liten. 18 § Länsstyrelsen får i det enskilda fallet besluta att upphäva strandskyddet i ett område, om det är uppenbart att området saknar betydelse för att tillgodose strandskyddets syften, enligt 7 Kp. 18 § i MB.

### Bakgrund

Ansökan avser och strandskyddsdispens för markarbeten - hårgjord yta på ca 10 000 m<sup>2</sup> och nybyggnad av en lager- och kontorslokal på ca 1000 m<sup>2</sup>. Byggnaden ingår inte i ansökan om dispens från strandskyddet.

Fastigheten är belägen utanför detaljplanelagt område, samt inom sammanhållen bebyggelse, inom DÖP – Centralorten, inom riksintresse för rörligt friluftsliv, rekommenderad markanvändning – jordbruksmark.

Fastigheten är belägen inom område vid mindre vattendrag, där strandskydd på 100 meter råder. Byggnaden är placerad utanför strandskyddsområdet, men hårdgjord yta är inom. Drygt 100 meter från den aktuella platsen finns våtmark. Fornminne finns på fastigheten, ca 200 m från den aktuella platsen.

Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen har beretts tillfälle att yttra sig över den planerade åtgärden och enligt remissvar från den 16 april 2015, krävs dagvattenutredning inom det ekologiskt känsliga området (Ramsjön), samt kommer särskilda krav att ställas på rening av dagvatten och krävs tillstånd för anläggande av enskilt avlopp, om fastigheten inte ska kopplas till det kommunala avloppet.

Planenhet har beretts tillfälle att yttra sig över den planerade åtgärden och enligt kommunekologens remissvar från den 12 maj 2015:

”Byggnaden ligger utanför strandskyddszonen men verksamhetsområdet ligger delvis inom strandskyddsområde och ianspråktagandet av åkermarken är en förbjuden åtgärd. Följaktligen krävs strandskyddsdispens för verksamheten (om än inte för själva byggnaden). För att pröva dispens behövs särskilda skäl. Min bedömning är att särskilda skäl inte föreligger (marken är inte i anspråktagen, det är inte en utvidgning av pågående verksamhet, verksamheten måste inte ligga inom strandskyddsområde till följd av verksamhetens art, det är inte en verksamhet av allmänt intresse) och dispens ska därför inte lämnas”.

Stadsbyggnadskontoret har i tjänsteskrivelse, daterad 2015-05-13, avstyrkt bifall till ansökan.

## § 1154

### Långaveka 3:11, förhandsbesked för nybyggnad av minkhus. Dnr 2015-S0221

#### Bygglövsnämndens beslut

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

Handläggningsavgift: 5600 kronor (faktureras separat).

#### 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, samt i delöversiktsplanens – Norra kustbygden i Falkenbergs kommun. Marken är lämplig för den avsedda åtgärden med avseende på omgivningen, anslutning till befintlig verksamhet, karaktär och möjligheter till väganlutning. Den planerade åtgärden anses en kompletteringsåtgärd till befintlig verksamhet.

#### 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 och miljötillstånd vara klara. Miljö- och hälsoskyddsnämndens yttrande 2015-03-27 skall beaktas. Planavdelningens yttrande 2015-04-22 skall beaktas.

#### Bakgrund

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av komplementbyggnad till befintlig verksamhet – minkhus (oisolerad plåthall). Fastigheten är belägen utanför detaljplanelagt område, inom sammanhållen bebyggelse och inom område med delöversiktsplan (DÖP) - Norra kustbygden: Fastigheten är taxerad som industrienheter, annan tillverkningsindustri (kod 426). Miljö- och hälsoskyddsnämnden har i yttrande 2015-03-27 och stadsbyggnadskontorets planenhets yttrande 2015-04-22 framfört synpunkter mot förslaget. Kända sakägare har underrättats men inte invänt mot förslaget. Stadsbyggnadskontoret har i tjänsteskrivelse 2015-05-11 tillstyrkt förslaget.

## § 1155

### **Skrea 9:27, förhandsbesked för ändrad användning av del av ladugård till bostad. Dnr 2015-S0287**

#### **Bygglövsnämndens beslut**

Förhandsbesked för den sökta åtgärden kan tillåtas på den avsedda platsen med stöd av 2 kap. och 9 kap 17, 31 b, c §§ plan och bygglagen (PBL). Avvikelsen kan vid samlad bedömning anses liten och förenlig med planens syfte.

Handläggningsavgift: 5 600 kronor (faktureras separat).

#### **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 §§.

Eftersom genomförandetiden för detaljplanen har gått ut får bygglov utöver vad som följer av 31 b § PBL ges för en åtgärd som avviker från detaljplanen samt om åtgärden innebär en sådan annan användning av mark som utgör ett lämpligt komplement till den användning som har bestämts i detaljplanen i enlighet med 9 kap. 31 c § i PBL.

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 b, c §§, 2 kap. 4, 5 §§ PBL samt 3 och 4 kap miljöbalken (MB) och bedöms överensstämma med syfte i den gällande detaljplanen i det här aktuella området.

#### **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 3, 8 och 9 kap PBL samt föreskrifter i PBF innan lov lämnas.

Planavdelningens yttrande 2015-05-05 skall beaktas.

/forts § 1155/

### **Bakgrund**

Ansökan avser ändrad användning av en del av befintlig komplementbyggnad - ladugård till bostad (ca 40 m<sup>2</sup>).

För fastigheten gäller detaljplan lagakraftvunnen 2004-02-02 och betecknat med B<sub>1</sub> I e<sub>4</sub> k (bostadsändamål, fristående hus). Enligt detaljplanens bestämmelser, får fastigheten bebyggas med 250 m<sup>2</sup> i BYA och högst två lägenheter per fastighet. Bostadsbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från tomtgräns, komplementbyggnaden – 1 meter. Bostadsrum får inte anordnas i komplementbyggnad. Området får inte delas i flera fastigheter. Korsprickad mark - mark får endast bebyggas med uthus eller garage. Bebyggelse beaktas inte vid beräkning av maximal byggnadsarea på tomt eller område.

De särdrag som finns i den befintliga bebyggelsen i form av traditionell byggnadsteknik och utformning ska särskilt beaktas vid om- och tillbyggnad.

Bostadshuset är inrett med en lägenhet.

Förslaget redovisar avvikelser från gällande detaljplan beträffande inredning av bostadsrum i komplementbyggnaden

Huvudbyggnaden ingår i "Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse", klass C, HusId 348. Bostadshuset är uppfört 1856 i en och ett halvt plan, byggmaterial är trä, fasadmateriäl är locklistpanel, takkonstruktion är sadeltak, plåt.

Planenheten i Falkenbergs kommun har beretts tillfälle att yttra sig över den planerade åtgärden och är, enligt yttrande, positiva till åtgärden.

Mark- och exploateringsenhet har beretts tillfälle att yttra sig över den planerade åtgärden och har inga synpunkter mot förslaget.

Kända sakägare har underrättats men inte invänt mot förslaget.

Stadsbyggnadskontoret har i tjänsteskrivelse 2015-05-11 tillstyrkt förslaget

## § 1156

### **Ullarp 2:114, nybyggnad av komplementbyggnad. Dnr 2015-S0240**

#### **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 § PBL.

Med detta startbesked bestämmer bygglövsnämnden att kontrollplan diarieförd 2015-03-12 fastställs.

Tekniskt samråd och kontrollansvarig krävs inte i detta ärende.

Handläggningsavgift: 4 198 kronor (faktureras separat).

#### **Beslutsmotivering**

Åtgärden strider mot aktuell detaljplan och dess bestämmelser samt bedöms, i aktuella delar, uppfylla kraven i 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.

Åtgärden är förenlig med detaljplanens syfte och innebär en sådan annan användning av mark eller vatten som utgör ett lämpligt komplement till den användning som har bestämts i detaljplanen med stöd av 9 kap. 31 c § i Plan- och bygglagen (PBL), samt genomförandetiden för en detaljplan har gått ut.

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 anses som en liten avvikelse med stöd av 9 kap. 31 d § i Plan- och bygglagen (PBL).

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

#### **Upplysningar**

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

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



/forts § 1156/

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

- Verifierad kontrollplan

### **Bakgrund**

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad - carport med förråd. Fastigheten är belägen inom detaljplan lagakraftvunnen 1997-04-16 och bebyggd med ett hus på 95,65 m<sup>2</sup> och en gäststuga på 21,77 m<sup>2</sup>. Byggnadsarean efter den planerade åtgärden blir 158,32 m<sup>2</sup>.

Enligt detaljplanebestämmelser, är minsta tomtstorlek 750 m<sup>2</sup>, får fastigheten bebyggas med en huvudbyggnad med en area av högst 120 m<sup>2</sup> samt **ett** uthus/garage med area av högst **30 m<sup>2</sup>**. Utöver största tillåtna sammanlagda BYA får inom tomt uppföra uterum med maximal byggnadsarea på 20 m<sup>2</sup>.

Huvudbyggnad ska placeras minst 4,0 m från tomtgräns. Uthus och garage - minst 1,0 m från tomtgräns eller sammanbyggas i gräns mot angränsade fastigheter. Byggnadshöjden får inte överskrida 3,5 meter, taklutning 23-27°. Dagvatten ska omhändertas lokalt.

Förslaget redovisar avvikelser från gällande detaljplan beträffande antal komplementbyggnader på tomten och högsta tillåtna byggnadsarean för komplementbyggnad – garage/uthus

Kända sakägare har underrättats men inte invänt mot förslaget.

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 § PBL kan det anses som en liten avvikelse med stöd av 9 kap. 31 d § PBL.

Åtgärden är förenlig med detaljplanens syfte och innebär en sådan annan användning av mark eller vatten som utgör ett lämpligt komplement till den användning som har bestämts i detaljplanen med stöd av 9 kap. 31 c § i PBL samt att genomförandetiden för en detaljplan har gått ut.

Den totala byggnadsarean efter den planerade åtgärden blir 158,32 m<sup>2</sup>, vilket inte överskrider största tillåtna byggnadsarea per tomt enligt detaljplanens bestämmelser.

Avvikelsen kan godtas som liten och åtgärden är förenlig med planens syfte, varför bygglov kan beviljas med stöd av 9 kap. 31 b PBL.

Stadsbyggnadskontoret har i tjänsteskrivelse 2015-05-12 tillstyrkt förslaget

## § 1157

### **Skrea 24:24, tillbyggnad av enbostadshus med uterum. Dnr 2015-S0213**

#### **Bygglovsnämndens beslut**

Ärendet återremitteras till stadsbyggnadskontoret för att bereda sökanden möjlighet att justera ritningarna så att de faller inom ramen för Attefallstillbyggnad.

#### **Yrkande, propositionsordning och beslut**

Agneta Åkerberg (C) yrkar att bygglov ska beviljas för åtgärden på dagens sammanträde.

Yvonne Nilsson (S) yrkar att ärendet ska återremitteras till stadsbyggnadskontoret.

Ordföranden ställer proposition på Agneta Åkerbergs (C) yrkande mot Yvonne Nilssons (S) yrkande och finner att nämnden beslutar enligt Yvonne Nilssons (S) yrkande att ärendet ska återremitteras.

**§ 1158**

**Ullared 1:138, tillbyggnad av handelshus med balkong. Dnr 2015-S0054**

**Bygglövsnämndens beslut**

Ärendet utgår. Ansökan återkallad.

---

**§ 1159**

**Entitan 1, rivning av uterum samt tillbyggnad av enbostadshus.  
Dnr 2015-S0054**

**Bygglövsnämndens beslut**

Ärendet återremitteras till stadsbyggnadskontoret för omarbetning. När nya handlingar inkommit kan bygglovarkitekt Kasemsun Rawvilai besluta om bygglov enligt delegation.

---

**§ 1160**

**Anderstorp 13, uppförande av plank. Dnr 2015-S0343**

**Bygglövsnämndens beslut**

Ärendet återremitteras till stadsbyggnadskontoret för vidare utredning och kommunikation med sökanden.

---

## § 1161

### , olovligt uppförd mur, sanktionsavgift. Dnr 2015-S0372

#### **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 en byggsanktionsavgift om 14 625 kronor.

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

#### **Beslutsmotivering**

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

Bygglövsnämnden bedömer att en byggsanktionsavgift om 14 625 kronor, motsvarande 0,025 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,01 prisbasbelopp per löpmeter plan ska tas ut för vidtagna åtgärderna (SFS 2011:38 9 kap 13 § 2 pkt).

#### **Upplysningar**

Tillvägagångssätt vid eventuellt överklagande (se överklagandeanvisning).

#### **Bakgrund**

Murarna var uppförda då slutsamrådet för enbostadshuset ägde rum den 7 april 2015. Byggherren har getts tillfälle att förklara sig skriftligt varför de uppförts utan bygglov.

## § 1162

### **Klamparen 3, bygglov i efterhand för uppförd mur, bygglov för ersättningsplank. Dnr 2015-S0372**

#### **Bygglövsnämndens beslut**

Bygglov i efterhand beviljas för mur, och bygglov beviljas för plank som ersätter tidigare plank.

Handläggningsavgift: 4 245 kronor (faktureras separat).

#### **Beslutsmotivering**

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

#### **Upplysningar**

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

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

#### **Bakgrund**

Vid slutsamråd för enbostadshuset på fastigheten (Dnr 2013-S0609) den 7 april 2015 uppdagades det att två murar uppförts utan bygglov.

Detta påtalades under slutsamrådet och byggherren blev ombedd att skicka in en skriftlig förklaring, som förklarar varför murarna uppförts.

Byggherren har, genom ombud, förklarat att de inte visste att murarna var bygglovspliktiga.

Under markarbetena inför uppförandet av huset raserades det befintliga planket på fastigheten.

Ett nytt plank uppförs därför i likadant utförande.

Grannar har beretts tillfälle att yttra sig över murarna och planket då dessa är placerade på mark som inte får bebyggas. Ingen erinran har inkommit till bygglövsenheten.

## § 1163

### **Kärrhöken 1, nybyggnad av enbostadshus. Dnr 2015-S0316**

#### **Bygglövsnämndens beslut**

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

Handläggningsavgift: 35 415 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 §§.

#### **Upplysningar**

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

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

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

Åtgärden kräver tillstånd från fastighetsägaren.

**Om arbetena påbörjas innan startbesked beviljats ska en byggsanktionsavgift, på minst ett halvt prisbasbelopp (prisbasbelopp 2015 är 44 500 kronor) tas ut.**

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

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

Tekniskt samråd krävs i detta ärende. Kontrollansvarig och byggherren ska enas om lämpligt datum för tekniskt samråd och kontakta bygglövsavdelningen i god tid innan för tidsbokning.



/forts § 1163/

**Innan startbesked kan ges ska följande lämnas in till bygglövsnämnden:**

- Kontrollplan (beslutsunderlag)
- Konstruktionsritning, systemritningar för grundplan och huvudsektion
- Verifikation avseende byggnadens beräknade specifika energianvändning och genomsnittliga värmegenomgångskoefficient.
- Redovisning av dagvattenhantering
- VA-och ventilationsritningar
- Bevis om att färdigställandeskydd tecknats

**Byggnaderna får inte tas i bruk innan slutbesked har meddelats enligt 10 kap 4 § PBL.**

**Bakgrund**

För fastigheten gäller detaljplan lagakraftvunnen 1990-03-20.

Ansökan avser nybyggnad av enbostadshus och garage som är sammanbyggt med huvudbyggnad. Fasadbeklädnaden utgörs av vit puts och takbeläggningen är gråa cementpannor.

Byggnaden är placerad 3,2 meter från gatan (allmän plats) och beräkning av byggnadshöjden utgår därför från gatans medelnivå invid tomtgräns (+19,85 meter) enligt 1 kap. 3 § Plan- och byggförordning (PBF).

Eftersom huset är placerat ganska nära gatan mot öster (allmän plats) betraktas denna fasad som beräkningsgrundande fasad. Det innebär att man ska räkna byggnadshöjden på husets framsida. Byggnadshöjden räknas till skärningen mellan fasadplanet och ett plan som med 45 graders lutning inåt byggnaden berör byggnadens tak. Enligt bygglovshandlingarna är husets sockelhöjd +20,30 meter och byggnadshöjden blir därför 3,65 meter.

Om större takkupor/frontespis förekommer, anses 45-gradersplanet beröra taket när takkupan/frontespisen berörs. Förslaget redovisar att frontespisen är 4,1 meter bred vilket motsvarar 31,5 procent av takfallets längd. Det innebär att frontespisen ska räknas in i byggnadshöjden. Enligt förslaget är byggnadshöjden 7,2 meter mot detaljplanens tillåtna 3,5 meter. En del av byggnaden avviker alltså från planbestämmelserna. Om man bortser från frontespisen avviker husets byggnadshöjd från detaljplanen med 0,15 meter.

På grund av frontespisen blir del av huset i två våningar vilket avviker från detaljplanens bestämmelse om envåningshus.

Kända sakägare har underrättats men inte invänt mot förslaget.

**§ 1164**

**Skrea 7:118, uppförande av plank och stödmur vid enbostadshus.  
Dnr 2015-S0358**

**Bygglövsnämndens beslut**  
Ärendet utgår.

---

**§ 1165**

**Vitan 4, anordnande av parkeringsplats, säsongslöv under tiden  
1 september – 30 april i 5 år. Dnr 2014-S0471**

**Bygglövsnämndens beslut**

Ärendet återremitteras till stadsbyggnadskontoret för vidare utredning.

---

## § 1166

### Information

Miljöhandläggare Brittmarie Jansson från länsstyrelsen informerar nämnden om strandskydd.

Bygglövhandläggare Annika Wahlström redovisar ett ärende om tillbyggnad av uterum på fastigheten Pilgrimsfalken 14. När ärendet varit på underrättelse hos sakägare och inga synpunkter inkommit kan bygglov beviljas på delegation.

Byggnadsinspektör Linus Redevall kommer att till nämndens möte i juni skriva fram ett förslag till beslut på Olofsbo Stugägarförenings skrivelse rörande altaner och plank.

Fråga har kommit upp som rör skyltning inom kvarteren Mekanikern och Chauffören. Nämnden anser att alla skyltar samlas på en informationstavla och att varje verksamhet har ett nummer vid sin port. Inga enskilda skyltar för varje verksamhet kommer att tillåtas. Linus Redevall kommer att informera om nämndens synpunkter på föreningens årsmöte.

Ordförande Bo Gustafsson anser att bygglovsavdelningens hemsida behöver kompletteras så att länkar till kartan och till ”Stadens yttre årsringar” blir mer lättåtkomliga.

---