

§ 1167

Ny styrmodell, information

Kvalitetsstrateg Ingrid Sennerdal och controller Paulina Claesson informerar om kommunens nya styrmodell.

§ 1168

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

Hjortsberg 4:1 Havstruten 20, nybyggnad badstuga och rivning, 2015-05-04, § 8022

Agerör 1:30, montering av 20 st solceller, 2015-05-07, § 10061

Fyrskellet 1, tillbyggnad enbostadshus samt byte av takbeläggning, 2015-05-06, § 9036

Julen 21, rivning av befintlig byggnad och nybyggnad enbostadshus med garage, 2015-05-06, § 9035

Asige 4:1, tillbyggnad med balkong, 2015-05-06, § 10059

Pokalen 3, anordna markis över uteservering, 2015-05-06, § 10058,

Kärntornet S:1, inglasning balkong, 2015-05-05, § 7018

Tröinge 15:1, anläggning av parkeringsplatser, 2015-05-04, § 9034

Betongen 15, tillbyggnad industribyggnad - anordning av skärmtak, 2015-05-07, § 2026

Skrea 24:11, ombyggnad och fasadändring enbostadshus, 2015-05-04, § 9032

Eftra 1:17, nybyggnad enbostadshus, 2015-05-07, § 2028

Dansaren 1, rivning av befintligt uterum, tillbyggnad. fasadändring: ändring av fönstersättning, byte av fasadmateriell och -kulör, 2015-04-28, § 10057

Skogstorp 16:78, inglasning uterum, 2015-04-27, § 9031

Heberg 6:4, tillbyggnad enbostadshus med uterum, 2015-04-27, § 9030

Vallpojken 1, fasadändring, 2015-04-27, § 2025

Stensjö 1:80, tillbyggnad fritidshus, 2015-04-27, § 10056

Skogstorp 1:35, inglasning balkong samt tillbyggnad med takkupa, 2015-04-24, § 7017

Havskraftan 1, fasadändring: tak över entrétrappa, 2015-04-24, § 10055

Risarp 1:52, nybyggnad fritidshus och komplementbyggnad, 2015-04-14, § 9025

Skrea 24:36, fasadändring (ommålning, slamning och byte taktäckning), 2015-05-04, § 9033

/forts § 1168/

Skrea 8:4, ombyggnad av utslagsplatser till övningsområde, nybyggnad av drivingrange, studio för golfträning och förråd, 2015-05-15, § 7019

Skogstorp 3:60, tillbyggnad enbostadshus med takkupa, 2015-05-28, § 2037

Långaveka 3:50, uppförande av takkupa, 2015-05-28, § 10070

Eldvakten 3, inglasning av uteplats, 2015-05-27, § 7021

Stenhuggaren 4, tillbyggnad av enbostadshus samt fasadändring, 2015-05-27, § 7020

Lastlyckan 4, fasadändring, 2015-05-27, § 10068

Fagered 1:6, nybyggnad garage, 2015-05-26, § 9038

Degeln 1, tillbyggnad av skolbyggnad med ett uterum, 2015-05-25, § 2034

Majoren 7, tillbyggnad enbostadshus med uterum, 2015-05-25, § 10067

Drejaren 6, byte av taktäckningsmaterial, 2015-05-07, § 10062

Boberg 3:212, tillbyggnad fritidshus- uterum, 2015-05-20, § 9037

Länsmannen 5, om- och tillbyggnad av enbostadshus samt fasadändring, 2015-06-01, § 10071

Magasinet 1, nybyggnad lagerhall med lastbryggor, 2015-05-13, § 8026

Ulabo 1:14, tillbyggnad av uterum samt skärmtak vid enbostadshus, 2015-05-13, § 8025

Tröinge 10:3, upphöjning marknivå, 2015-05-13, § 3029

Skogstorp 3:17, fasadändring enbostadshus, 2015-05-12, § 10066

Krabban 5, tillbyggnad av enbostadshus, 2015-05-11, § 10065

Sandkornet 1, fasadändring, byte av kulör på takpannor, 2015-05-11, § 10064

Östra Gärdet 1:38, tillbyggnad kiosk, 2015-05-08, § 2031

Kristinehöjd 1, uppförande skärmtak, 2015-05-07, § 2029

Lertakten 11, fasadändring, 2015-05-22, § 2033

§ 1169

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

Lastad 1:57, nybyggnad fritidshus, 2015-05-15, § 4157

Skrea 7:80, nybyggnad fritidshus, 2015-05-22, § 4174

Ugglarp 3:55, nybyggnad fritidshus, komplementbyggnad samt rivning av befintlig byggnad, 2015-05-12, § 4156

Hönryd 1:10, rivning av väderkvarn, 2015-05-11, § 4154

Olofsbo 3:64 Spoven 622, rivning och nybyggnad av fritidshus, 2015-04-17, § 4131

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

Fredsmötet 1, nybyggnad 4 st parhus, 2015-05-28, § 4186

Fredsmarschen 1, nybyggnad 3 st parhus, 2015-05-28, § 4187

Fredsduvan 1, nybyggnad av 2 st flerbostadshus med 18 lgh, 2015-05-28, § 4188

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

Sotanäs 1:5, rivning lantbruksbyggnad, nybyggnad garage, verkstad och förråd, 2015-05-20, § 4163

Skrea 14:11, nybyggnad enbostadshus med carport/förråd, 2015-05-27, § 4183

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

Havsörnen 1, nybyggnad enbostadshus och carport, 2015-05-20, § 4166

Dirigenten 3, fasadändring och ombyggnad samt ändrad användning av butik till gäststuga, 2015-02-12, § 4155

Årstad 11:16, tillbyggnad av enbostadshus med takhöjning, 2015-04-14, § 4128

Svärdet 8, tillbyggnad med tak över befintlig terrass, 2015-05-22, § 4173

Skrea 18:36, nybyggnad enbostadshus, 2015-05-18, § 4158

Ullared 1:104, inglasning av gård samt tillbyggnad med konferensrum
2015-02-20, § 4164

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

/forts § 1169/

Risarp 1:52, nybyggnad fritidshus och komplementbyggnad, 2015-05-21, § 4168

Heberg 2:2, ändring av brandcellsindelning/ombyggnad kök, ny ventilationsanläggning, 2015-05-20, § 4165

Olofsbo 1:32, nybyggnad komplementbyggnad, 2015-04-22, § 4142

Ugglarp 2:68, nybyggnad komplementbyggnad, 2015-04-13, § 4140

Hytten 19, nybyggnad komplementbyggnad, 2015-05-21, § 4170

Svärdet 3, ombyggnad (ändrad användning) från kontorslokal till bostad, 2015-05-21, § 4167

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

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

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

Digesgård 3:10, inglasning av uterum, 2015-04-27, § 4144

Briggen 13, tillbyggnad uterum, 2015-05-27, § 4182

Digesgård 3:108, nybyggnad fritidshus, 2015-05-26, § 4178

Sanddynerna 5, uppförande skärmtak, 2015-05-05, § 4150

Torparen 3, nybyggnad garage, 2015-05-21, § 4169

Morups-Hule 1:44, nybyggnad komplementbyggnad (gäststuga), 2015-05-18, § 4160

Ullarp 2:91, tillbyggnad enbostadshus, 2015-05-25, § 4175

Tegelbacken 1, installation eldstad, 2015-05-18, § 4159

Blixtorp 6:18, installation eldstad, 2015-05-19, § 4162

Skällentorp 1:78, installation eldstad, 2015-05-19, § 4161

Morups-Hule 1:40, nybyggnad komplementbyggnad, 2015-05-26, § 4177

Ullarp 1:72, installation eldstad, 2015-05-27, § 4180

Eftra 2:35, installation eldstad, 2015-05-27, § 4184

Länsmannen 15, installation eldstad, 2015-05-27, § 4181

§ 1170

Anmälan av delegationsbeslut/bostadsanpassning (bidrag och åtgärder)

2014/208 Breddning av dörr	2015-05-28	BIFALL
2014/211 Nivåjustering av tröskel/trösklar	2015-05-25	BIFALL
2014/223 Automatiska dörröppnare, Övriga enkla åtgärder	2015-05-29	BIFALL
2014/225 Nivåjustering av tröskel/trösklar	2015-05-25	BIFALL
2014/226 Nivåjustering av tröskel/trösklar och altan	2015-05-19	BIFALL
2014/231 Uppsättande av stödhandtag	2015-05-18	BIFALL
2014/237 Nivåjustering av tröskel/trösklar	2015-05-28	BIFALL
2015/031 Uppsättande av stödhandtag	2015-05-20	BIFALL
2015/036 Nivåjustering av tröskel/trösklar, ramp/ kil	2015-05-28	BIFALL
2015/045 Uppsättande av stödhandtag	2015-05-25	BIFALL
2015/056 Uppsättande av stödhandtag	2015-05-20	BIFALL

Falkenbergs kommun
Bygglovsnämnden
2015-06-11

/forts § 1170/

2015/063 Ramp/kil	2015-05-19	BIFALL
2015/064 Uppsättande av stödhandtag	2015-05-25	BIFALL
2015/065 Uppsättande av stödhandtag	2015-05-25	BIFALL
2015/067 Nivåjustering av tröskel/trösklar	2015-05-25	BIFALL
2015/069 Ramp/kil	2015-05-20	BIFALL
2015/071 Uppsättande av stödhandtag	2015-05-20	BIFALL
2015/074 Ramp/kil	2015-05-29	BIFALL
2015/076 Nivåjustering av tröskel/ trösklar Breddning av dörr	2015-05-18	BIFALL
2015/079 Ramp/kil Nivåjustering av tröskel/ trösklar	2015-05-20	BIFALL

§ 1171

Antecknades för kännedom följande beslut mm

Mark- och miljödomstolens dom 2015-04-21 avseende överklagat beslut om bygglov för uppförande av mur på fastigheten Holmen 1:71.

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet.

Mark- och miljööverdomstolens protokoll 2015-05-19 avseende överklagat beslut om inhibition av beviljat bygglov för nybyggnad av fritidshus med komplementbyggnad på fastigheten Stafsinge-Arvidstorp 2:209.

Mark- och miljööverdomstolen meddelar inte prövningstillstånd.

Länsstyrelsens beslut 2015-05-19 avseende överklagat beslut om bygglov för tillbyggnad av enbostadshus med carport samt tillbyggnad av vindsvåning på fastigheten Juten 4.

Länsstyrelsen upphäver bygglövsnämndens beslut.

Mark- och miljödomstolens underrättelse 2015-05-20 avseende ansökan om tillstånd för ombyggnad av Berte Qvarns kraftverk i Suseån.

Handlingar översänds för kännedom.

Mark- och miljödomstolens dom 2015-05-25 avseende överklagat beslut om föreläggande att rätta olovligt uppfört plank på fastigheten Askome 7:8.

Mark- och miljödomstolen upphäver länsstyrelsens beslut och visar målet åter till länsstyrelsen för ny handläggning.

Mark- och miljödomstolens dom 2015-05-26 avseende överklagat beslut om sanktionsavgift för Fastigheten Rävige 5:2.

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet.

Länsstyrelsens beslut 2015-05-27 avseende överklagat beslut om rättelseföreläggande av olovligt uppförd komplementbyggnad på fastigheten Spinnaren 3.

Länsstyrelsen avslår överklagandet.

Mark- och miljööverdomstolens protokoll 2015-05-28 avseende överklagat beslut om föreläggande om rättelse av byggnadshöjd på fastigheten Morups-Lyngen 3:20, Tärnan 734.

Mark- och miljööverdomstolen meddelar prövningstillstånd.

Länsstyrelsens beslut 2015-05-28 avseende överklagat beslut om avslag på ansökan om bygglov i efterhand för parkering på fastigheten Reparatören 7.

Länsstyrelsen avslår överklagandet.

Länsstyrelsens beslut 2015-05-28 avseende överklagat beslut om rättelseföreläggande för olovligt anordnad parkering på fastigheten Reparatören 7.

Länsstyrelsen upphäver det överklagade beslutet.

§ 1172

Månadsuppföljning maj

Bygglövsnämndens beslut

Bygglövsnämnden godkänner och överlämnar underlag enligt bilaga.



FALKENBERG

Månadsuppföljning

2015-06-05

Månadsuppföljning maj 2015 Bygglövsnämnden

Driftsredovisning

Driftsredovisning per nämnd (tkr)	Budget perioden 2015	Utfall perioden 2015	Budget senaste 12 månaderna	Utfall senaste 12 månaderna	Budget 2015	Prognos 2015	Utfall 2014
Nämnd	130	143	309	324	317	317	316
Bygglov	750	352	1 586	744	1 871	1 871	629
Bostadsanpassning	1 879	3 876	4 509	9 822	4 509	5 509	7 301
Nettokostnad	2 759	4 370	6 405	10 890	6 697	7 697	8 246

Kommentar till driftsredovisning

Nämndens och bygglovsverksamhetens resultat följer i stort budget.

Bygglövsnämndens intäkter ligger dock lite högre inför sommaren och kommer att plana ut under året.

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 hissordningar, redan nu 14 stycken mot totalt 12 under 2014.

För helår prognostiseras hela bygglovsnämnden att gå över budget med 1000 tkr.

Driftsredovisning TOTALT (tkr)	Budget perioden 2015	Utfall perioden 2015	Diff perioden 2015	Budget 2015
Taxeintäkter	-2 158 333	-2 457 973	299 639	-5 180 000
Personalkostnader	124 253	130 610	-6 357	302 875
Lokalkostnad	5 417	2 558	2 858	13 000
Övriga kostnader	4 787 968	6 695 144	-1 907 176	11 561 125
Nettokostnad	2 759 305	4 370 340	-1 611 035	6 697 000

Driftsredovisning NÄMND (tkr)	Budget perioden 2015	Utfall perioden 2015	Diff perioden 2015	Budget 2015
Personalkostnader	124 253	130 610	-6 357	302 875
Övriga kostnader	5 885	11 900	-6 015	14 125
Nettokostnad	130 139	142 511	-12 372	317 000

Driftsredovisning BYGGLOV (tkr)	Budget perioden 2015	Utfall perioden 2015	Diff perioden 2015	Budget 2015
Taxeintäkter	-2 158 333	-2 457 973	299 639	-5 180 000
Övriga kostnader	2 908 749	2 810 088	98 662	7 051 000
Nettokostnad	750 416	352 115	398 301	1 871 000

Driftsredovisning BAB (tkr)	Budget perioden 2015	Utfall perioden 2015	Diff perioden 2015	Budget 2015
Lokalkostnad	5 417	2 558	2 858	13 000
Övriga kostnader	1 873 333	3 873 156	-1 999 823	4 496 000
Nettokostnad	1 878 750	3 875 714	-1 996 964	4 509 000

§ 1173

Budget, information

Information har lämnats i ärendet. Eventuella kompletteringar och synpunkter lämnas till stadsbyggnadskontoret senast 2015-08-10 så att beslut kan fattas på nämndens möte i augusti.

§ 1174

Tillsynsplan enligt plan- och bygglagen

Bygglövsnämndens beslut

Bygglövsnämnden antar förslag till Tillsynsplan daterad 2015-06-11.

Tillsynsplan

Fastställd i bygglovsnämnden 2015-06-11

TILLSYNSPLAN ENLIGT PLAN- OCH BYGGLAGEN

Inledning

Detta är ett förslag till kommunal tillsynsplan för Falkenbergs kommun. Den är tänkt som en stomme för verksamhetsplanering och tillsynsplan enligt Plan- och bygglagen (2010:900).

Stora delar av materialet har tagits från ett samarbetsprojekt som under 2013-2014 arbetats fram med representanter från Sävsjö, Vetlanda, Värnamo och Jönköpings kommuner och där länsstyrelsen i Jönköpings län har varit sekreterare och sammankallande.

Portalparagrafen i plan- och bygglagen

Plan- och bygglagen syftar till att, med hänsyn till den enskilda människans frihet, främja en samhällsutveckling med jämlika och goda levnadsförhållanden och en god och långsiktigt hållbar livsmiljö för nuvarande och kommande generationer. Mark för bebyggelse ska vara lämplig för ändamålet.

Kommunen har planmonopol

Kommunerna har ensamt det lokala ansvaret för att planera. Med den makten följer ett ansvar, nämligen att använda de redskap man har för att bevara respektive varsamt förändra bebyggelsen.

Byggnadsnämnden har tillsyn över hela den byggda miljön

Byggnadsnämnden ansvarar för frågor om lov, besked, tillsyn. Byggnadsnämnden ska verka för en god byggnadskultur och för en stads- och landskapsbild som är estetiskt tilltalande. Nämnden ska även se till att bygglov är förenliga med gällande lag och praxis, ge råd och upplysningar och utöva tillsyn över byggandet

Tillsyn, tillsynsvägledning och uppföljning ska medverka till att demokratiskt beslutade lagar och bestämmelser följs och tillämpas i enlighet med lagstiftarens avsikter och på samma sätt i hela landet. Länsstyrelsen och Boverket ska ge kommunerna tillsynsvägledning, råd och stöd.

Det är viktigt för det allmännas förtroende att byggnadsnämnderna lever upp till sitt ansvar. Det blir odemokratiskt om den enskildes möjlighet att bygga inte grundas på lagar och bestämmelser utan på godtycklighet från fall till fall och på grannarnas goda vilja.

Byggnadsnämnden ska bevaka att samhällets krav är uppfyllda. Tillsyn sker vid anmälan samt på byggnadsnämndernas eget initiativ enligt upprättad tillsynsplan. Tillsynen kan lämpligen planeras översiktligt i en flerårig tillsynsplan och i en mer detaljerad årlig plan. Det är lämpligt att planen innehåller en behovsutredning, konsekvensanalys och prioriteringar.

Innehåll **OBS sidindelningen kontrolleras när alla lagt in sina texter!!!/ AWM**

Tillsynsplan enligt plan-och bygglagen	0
Inledning	1
Tillsyn	3
Den rättsliga regleringen av bygglovsnämndens tillsynsansvar	5
Tillsynsområden	6
Enkelt avhjälpna hinder – tillgänglighet	6
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	7
Hissar och andra motordrivna anordningar	8
Olovligt byggande - olovlig åtgärd	8
Bristande underhåll	9
Strandskydd, tillsyn enligt Miljöbalken	11
Exempel på behovsutredning	12
Konsekvensanalys	14
Prioriteringar	14
Roller och ansvar när det gäller tillsyn enligt PBL	15
Bilagor	17

Tillsyn

Målet med byggnadsnämndens tillsyn är att:

- se till att den byggda miljön uppfyller samhällets krav
- se till att byggnadsverk, tomter och allmänna platser underhålls och sköts så att värden bevaras samt att olägenheter och olycksrisker inte uppkommer
- säkerställa att byggnadsverk som uppförs och ändras har de tillstånd som krävs och att samhällets lagar och regler följs

Områden för tillsyn

Tillgänglighet – enkelt avhjälpna hinder

Allmänna platser och publika lokaler ska vara tillgängliga för alla. Det innebär att enkelt avhjälpna hinder på allmän plats och i publika lokaler ska åtgärdas.

Underhåll och varsamhet

Byggnadsverk ska hållas i vårdat skick och underhållas så att utformning och tekniska egenskaper bevaras.

Underhåll och skötsel

Tomter, allmänna platser och andra byggnadsverk än byggnader ska underhållas och skötas så att risken för olycksfall begränsas och betydande olägenheter för omgivning och trafik inte uppkommer.

Ventilation

Ventilation, hissar och andra motordrivna anordningar ska vara godkända. Kontroll av ventilationen i byggnader, hissar och andra motordrivna anordningar ska utföras inom bestämda intervall och visa på godkänd funktion.

Tillståndspliktiga åtgärder

Tillståndspliktiga åtgärder ska ha de tillstånd som krävs innan de utförs. Byggregler och kontrollplaner ska följas under byggprojekten och det ska finnas förutsättningar för att utfärda slutbesked.

Utföra tillsyn

Bevaka

Byggnadsnämnden ska bevaka att samhällets krav är uppfyllda. Tillsynen ska planeras årsvis genom en tillsynsplan som visar behovsbedömning, konsekvensanalys, prioriteringar och resursåtgång.

Utreda

Så fort det finns misstanke om att det förekommer förseelser inom tillsynsområdet ska ett tillsynsärende inledas. Utredningen ska visa på huruvida det skett en förseelse och ska fullföljas med ett beslut, antingen om att fortsätta ärendet med ett ingripande eller om att avsluta ärendet. Ärendet ska diarieföras.

Ingripa

Ett ingripande innebär en påföljd för den som utfört en förseelse eller den som gynnas av den. Påföljd innebär att utföraren ska rätta förseelsen med eller utan byggsanktionsavgift/vite eller enbart i form av byggsanktionsavgift. Ingripandet avslutas med ett beslut om att rättelsen är utförd eller att byggsanktionsavgift är betald.

Arkivera

När ärendet är avslutat kan beslut och handlingar arkiveras.

Den rättsliga regleringen av byggnadsnämndens tillsynsansvar

Byggnadsnämndernas arbete med tillsyn regleras i plan- och bygglagen och i plan- och byggförordningen.

Nedan följer en sammanfattning av vad lagtexten innebär för byggnadsnämndernas tillsynsansvar.

Plan- och bygglagen (2010:900)

Byggnadsnämnden pekas ut som tillsynsmyndighet (1 kap 3 § PBL).

Kärnan i byggnadsnämndens tillsynsansvar där byggnadsnämndens efterhandgranskande roll lyfts fram. Av bestämmelsen framgår att byggnadsnämnden är skyldig att 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 eller föreskrifter, domar eller andra beslut som har meddelats med stöd av lagen. 11 kap 5 § PBL. Tillsyn är att betrakta som myndighetsutövning och det är därför viktigt att ha klart för sig att underlåtenhet att utöva tillsyn ytterst kan leda till straffansvar för tjänstefel enligt 20 kap 1 § brottsbalken.

Om det finns skäl för ingripande enligt 11 kap PBL ska byggnadsnämnden handlägga frågan skyndsamt (10 kap 37 § PBL).

De regler om ingripanden och påföljder som byggnadsnämnden förfogar över och som den - om förutsättningarna för det är uppfyllda - är skyldig att tillämpa vid sin tillsyn (11 kap 17 – 63 § PBL).

Plan- och byggförordningen (2011:338)

I förordningen finns en precisering att tillsyn utövas direkt gentemot den som bedriver en verksamhet eller vidtar en åtgärd (1 kap 6 § plan- och byggförordningen). Tillsynsobjekten framgår av bestämmelserna i 11 kap 17 - 63 § plan- och bygglagen: Byggherrar, fastighetsägare, ägare av byggnadsverk, kontrollansvariga, sakkunniga, funktionskontrollanter, nyttjanderättsinnehavare, väghållare, huvudmän för allmänna platser.

8 kap. 2 § Plan-och byggförordningen innehåller en precisering av byggnadsnämndens tillsynsansvar och det ansvar och de regler som byggnadsnämnden ska tillsyna (efterhandsgranska):

Om inte annat anges i detta kapitel eller annan författning, ansvarar byggnadsnämnden för tillsynen över att

1. byggherren fullgör sina skyldigheter enligt plan- och bygglagen (2010:900) och enligt föreskrifter i anslutning till lagen, och
2. bestämmelserna i 8 kap. 1–18 och 24–26 §§ samt 9 och 10 kap. plan- och bygglagen och i anslutande föreskrifter i övrigt.

Byggnadsnämndens skyldighet att regelbundet följa upp och utvärdera sitt tillsynsarbete (8 kap 8 § plan- och byggförordningen).

Byggnadsnämndens skyldighet att på begäran lämna den information som Boverket och länsstyrelsen behöver för sin tillsynsvägledning regleras i 8 kap 9 § PBL.

Precisering av sanktioner vid tillsyn (9 kap plan- och byggförordningen).

Det är byggnadsnämnden som utövar tillsyn över tillsynsobjekten men det finns ingen myndighet som har till uppgift att ha tillsyn över att byggnadsnämnden sköter sitt tillsynsansvar.

Tillsynsområden

Enkelt avhjälpna hinder – tillgänglighet

Ett hinder mot tillgänglighet eller användbarhet i lokaler dit allmänheten har tillträde samt på allmän plats ska alltid avhjälpas, om hindret med hänsyn till de praktiska och ekonomiska förutsättningarna är enkelt att avhjälpa. Frågan om ett hinder är enkelt att avhjälpa är en bedömningsfråga som kan omprövas om förutsättningarna förändras.

Kravet på att åtgärda enkelt avhjälpna hinder finns i 8 kap 2 § andra stycket och 12 § andra stycket PBL. Boverket har gett ut tillämpningsföreskrifter, BFS 2013:9, HIN 3-offentliga/ publika lokaler, som trädde i kraft den 1 juli 2013.

När man anlägger allmänna platser eller områden för andra anläggningar än byggnader ska de göras tillgängliga och användbara för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Kravet finns i 8 kap 12 § första stycket PBL.

Boverket har gett ut tillämpningsföreskrifter, BFS 2011:5 ALM 2.

Syfte

För att alla ska kunna vara delaktiga i samhället är det viktigt att tillgänglighetsperspektivet genomsyrar alla de kommunala verksamheterna. Man kan inte nog betona vikten av att kommunen kontinuerligt arbetar för att förbättra tillgängligheten. Det är en fråga om jämställdhet och rättvisa. Sedan 1 januari 2015 är det även en grund för diskriminering att inte göra stadens miljöer tillgängliga (Lag om ändring i diskrimineringslagen 2008:567).

I och med ansvaret för den fysiska planeringen har kommunen en avgörande roll i att nå målet om ett tillgängligt Sverige. Byggnadsnämnden har ansvaret för att publika lokaler (lokaler dit allmänheten har tillträde) och allmänna platser ska var tillgängliga för alla.

Mål

Att samtliga Falkenbergs kommuns lokaler och andra lokaler och platser dit allmänheten har tillträde är tillgängliga för personer med funktionshinder "där det är rimligt med hänsyn till åtgärden och de praktiska och ekonomiska förutsättningarna" - faktorer som enligt lagstiftningen alltid ska vägas mot varandra (plan-och bygglagen 8 kap 12 §).

Aktiviteter

- Samarbete med Tillgänglighetsgruppen/Gata-och trafiknheten i samband med inventering av tillgängliga stråk in till centrala Falkenberg som ska genomföras under våren 2015 för att se till att tillgängligheten inte stannar framför tröskeln/nedanför trappan till de definierade målen utan även fortsätter så att man kan ta sig in i lokalen.
- Informationsbrev till fastighetsägare angående deras skyldighet att åtgärda enkelt avhjälpna hinder.
- Ta emot och åtgärda anmälningar om otilgänglighet som kommer in från allmänheten.

Inventering och uppföljning

Inventering utefter de identifierade stråken av butikslokaler/banklokaler/restauranger i privatägda fastigheter.

Aktiv tillsyn i alla Falkenbergs kommuns egna lokaler med hjälp av bygg-och projektavdelningen.

Tillsynsarbetet börjar med att man definierar områden/stråk i staden som ska göras tillgängliga, och i nästa steg vilken grupp/typ av lokaler som ska inventeras. Därefter genomförs inventeringen successivt under året.

(Ska brev skickas ut till fastighetsägaren innan inventeringen av en lokal???)

För varje lokal där man konstaterat brister, skickas ett uppföljningsbrev med information om dessa och om fastighetsägarens skyldigheter att åtgärda bristerna. En fastighetsägare som inte hör samman denna uppmaning kan föreläggas att åtgärda bristerna. Inventering kommer att utföras enligt Boverkets checklistor.

Obligatorisk ventilationskontroll, OVK

Det är, oavsett vem som använder byggnaden, fastighetsägaren som är ansvarig för att en OVK görs. Byggnadsnämnden ska se till att fastighetsägaren tar sitt ansvar. Vid en OVK ska det kontrolleras att ventilationssystemets funktion och egenskaper i huvudsak överensstämmer med de föreskrifter som gällde när systemet tog i bruk. Har en omfattande ombyggnad utförts av ventilationssystemet gäller föreskrifterna som gällde vid ombyggnadsåret. OVK utförs för att säkerställa ett tillfredställande inomhusklimat i byggnader. Dessutom ska det undersökas vilka åtgärder som kan vidtas för att förbättra energihushållningen i ventilationssystemet och som inte medför ett försämrat inomhusklimat.

Syfte

Att ha god tillsyn av OVK då ventilationen är väsentlig för en god inomhusmiljö. Bristande ventilation kan leda till en ökning av allergier, astma samt nedsatt prestationsförmåga för de som är i lokalerna. Miljöer där barn vistas bör prioriteras, då barn är extra känsliga.

Mål

95 procent av de lagstadgade kontroller som ska utföras under året ska vara genomförda. Tillsynen ska inledningsvis koncentreras till

- skolor, under 2016
- äldreboenden och vårdlokaler, under 2017
- bostäder i flerbostadshus, under 2018

Aktiviteter

Skapa ett fungerande register.

Skicka påminnelser.

Förelägga i de fall kontrollen inte är godkänd.

Hissar och andra motordrivna anordningar

Det är fastighetsägaren som är skyldig att se till att hissen besiktigas i tid. Byggnadsnämnden ska se till att fastighetsägaren tar sitt ansvar. Fastighetsägaren ska också se till att det finns en giltig och väl synlig besiktningsskylt i varje hiss. Av skylten ska framgå sista datum för nästa besiktning. Alla hissar ska besiktigas en gång om året.

Tillsynen omfattar även motordrivna anordningar, bostadsanpassnings hissar och skidliftar med mera.

Syfte

Att hissar och motordrivna anordningar är säkra att använda.

Mål

Register över tillsynsobjekt och en tillsynsplan ska upprättas.

Målet är ett fungerande register under 2016 med 95 procent av kommunens hissar.

Aktiviteter

Identifiera byggnader där det kan antas finnas hiss/motordriven anordning. Samla in uppgifter från byggherrar och besiktningsorgan för att upprätta ett digitalt register.

Planera uppföljningen

Användningsförbud vid allvarliga brister.

Lägga in bevakningar för återkommande besiktningar.

Olovligt byggande - olovlig åtgärd

Svartbygge är ofta den folkliga benämningen för att bygga utan bygglov (olovligt byggande).

Egentligen står benämningen för alla åtgärder som är bygglovspliktiga men som man gör utan bygglov.

Om en åtgärd som kräver bygglov, rivningslov, marklov eller anmälan har utförts har byggnadsnämnden rätt att ta ut en byggsanktionsavgift alternativt förelägga om rättelse.

Byggsanktionsavgift kan tas ut även när det gäller till exempel igångsättning av ett bygglovs- eller anmälningspliktigt arbete innan startbesked meddelats eller när ett byggnadsverk börjat användas innan ett slutbesked utfärdats.

Preskriptionstiden för rättelseförelägganden vid olovligt byggande är 10 år. Därefter är det för sent att besluta om exempelvis rivning av det olovligt byggda. Tioårsregeln gäller dock inte när man ändrat en bostadslägenhet till väsentligt annat ändamål, till exempel kontor eller hantverk. Det är byggnadsnämnden som har bevisbördan vid ingripanden. Bygglovsnämnden kan inte ta ut byggsanktionsavgift om den inte givit den som byggt olovligt möjlighet att yttra sig inom fem år efter överträdelsen. För andra typer av förelägganden finns däremot ingen preskriptionstid. Om det bedöms möjligt att bevilja lov i efterhand för en olovlig åtgärd, ska byggnadsnämnden driva ärendet genom lovföreläggande.

Förvanskningförbudet (PBL 8 kap.13 §) skyddar byggnader som är särskilt värdefulla ur historisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Förvanskning avser förändringar av karaktärsdrag eller egenskaper som utgör byggnaders kulturvärden, på ett sådant sätt att ett av dessa värden förstörs helt eller delvis. Det gäller både invändiga och yttre ändringar och oavsett om bygglov krävs eller inte. Skyddet gäller även bebyggelsemiljöer. Vid ändring av en byggnad då det blir en ytterligare bostad eller lokal för handel, hantverk eller industri krävs bygglov. Enligt 9 kap. 2 § 3a PBL ska förändringen vara väsentlig, exempel på förändringar som är väsentlig ändring:

- förskola - bostad, kontor, vårdinrättning, café eller restaurang

- butik - restaurang, pizzeria eller café

- industrilokal - detaljhandel

- bostad -hotell eller kontor

- kontor - butik, hotell eller verkstad

- garage som bostadskomplement - lagerlokal som verksamhet

- samlingslokal (exempelvis biograf) – kontor, bostad eller butik

Kontroll av att byggherren har startbesked innan byggnationen påbörjas och slutbesked innan anläggningen tas i bruk 10 kap. 3§ PBL.

Syfte

Det är viktigt för det allmännas förtroende att byggnadsnämnderna lever upp till sitt ansvar att se till att samhällskraven blir uppfyllda. Det är en demokratisk rättvisefråga att den enskildes möjlighet att bygga grundas på lagar och bestämmelser och inte på grannarnas goda vilja. Byggnadsnämnden kontrollerar att åtgärderna uppfyller de krav som lagen ställer.

Mål

Inventera 1-2 områden per år.

Aktiviteter

Inventering av geografiskt område enligt en löpande tioårsplan, vilket kommer att täcka de av nämnden utpekade känsliga områden som skall inventeras.

Förslag

- Tröingeberg (2015)
- Olofsbo stugor (2015-2016)
- Kvarteret Lanternan (2016)
- Skrea mellan stranden-strandvägen (2017)
- Badstugorna Skrea (2018)
-

Förvanskningsförbud med hänsyn till Kulturhistoriskt intressant bebyggelse, med tvåårsintervall.

- Innerstaden
-

Information om var inventering kommer att ske ska läggas ut på kommunens hemsida.

Samarbete med kartleverantör (Metria) vid flygfotoinventering och inläggning av tillkomna byggnader i kartan.

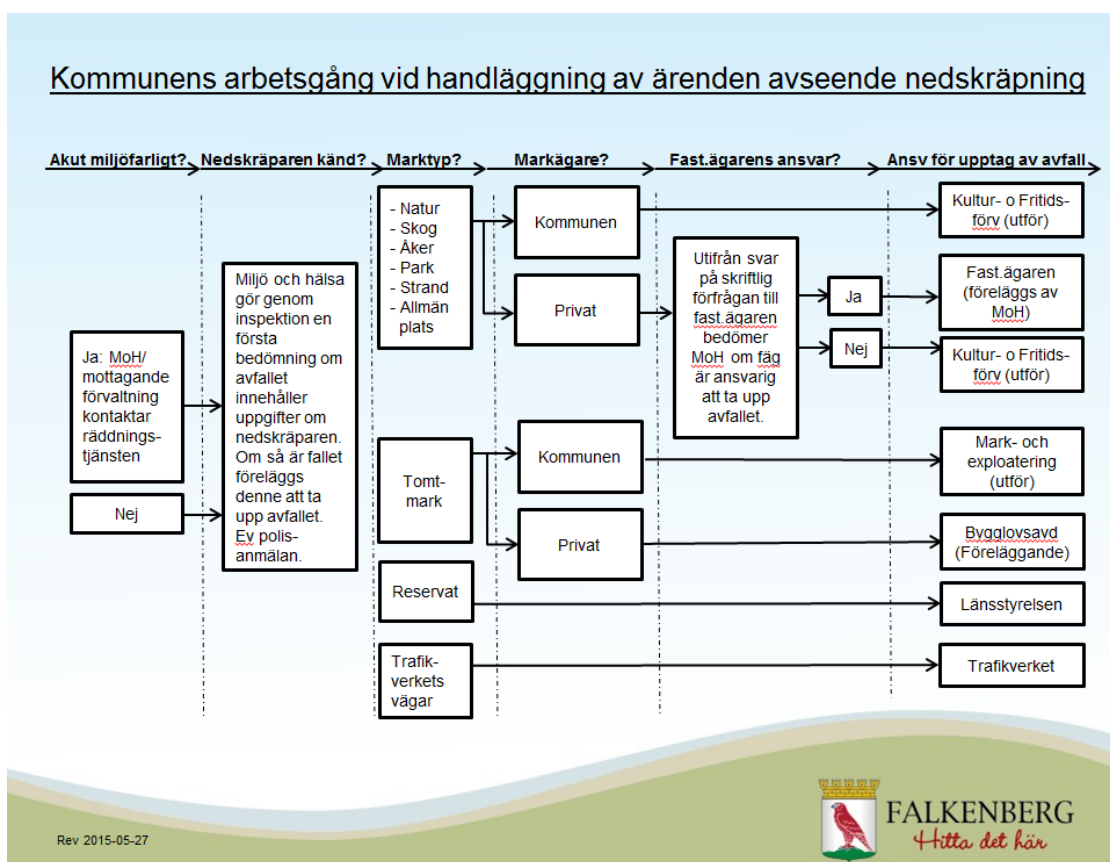
Bristande underhåll

Byggnadsverk ska hållas i vårdat skick och underhållas så att utformningen och de tekniska egenskaperna bevaras. Det innebär att byggnadstekniskt underhåll ska ske så att byggnaden bibehåller de tekniska egenskaper som är väsentliga i fråga om till exempel bärförmåga, säkerhet vid användning och vid brand samt skydd med hänsyn till hälsa och lämplighet för det avsedda ändamålet.

Tomter, allmänna platser och andra byggnadsverk än byggnader ska underhållas och skötas så att risk för olycksfall begränsas och så att betydande olägenheter för omgivning och trafik inte uppkommer. En tomt ska underhållas och skötas oavsett om den är bebyggd eller inte. Reglerna återfinns i 8 kap 4-5 §§ och 14-16 §§ PBL samt 3 kap PBF.

Vid klagomål/anmälan om nedskräpning är det viktigt att den som tar emot anmälan klagör med anmälan var nedskräpningen skett och vad den innehåller för att rätt nämnd/enhet ska kunna handlägga ärendet. Vid osäkerhet kring ansvar bör en gemensam bedömning på plats göras.

- Nedskräpning på tomtmark handläggs av bygglovsenheten. Om farligt avfall är inblandat ska ärendet handläggas av miljö- och hälsoskyddskontoret.
- Utanför detaljplanelagt område eller om farligt avfall är inblandat ska ärendet handläggas av miljö- och hälsoskyddskontoret.



Där det inte finns någon ansvarig för nedskräpningen, utanför tomtmark, är det kommunens ansvar att städa upp både inom och utanför detaljplanelagt område. Lag (1998:814) med särskilda bestämmelser om gatuhållning och skyltar?

Syfte

Att upprätthålla en god status på byggnadsverk och att motverka att tomter, allmänna platser och andra byggnadsverk än byggnader underhålls och sköts på ett sådant sätt att risk för olycksfall och betydande olägenheter inte uppkommer. Trafiksäkerhet, skyltar utanför plan som stör trafiken mm.

Mål

Minska andelen ovårdade hus, tomter, allmänna platser och andra byggnadsverk än byggnader.

Aktiviteter

Inventering av ovårdade byggnader och tomter, med åtföljande krav på rättelse.

Årsvis inventering av områden som är utpekade som bevaransvärda, enligt löpande femårsplan.

- Köinge (2016)
- Gamla stan (2017)
- Innerstaden (2018)
-

Information om trafiksäkerhetsåtgärder på tomter.

Strandskydd

Tillsyn ska ske enligt Miljöbalken och Miljö-och Hälsoskyddsförvaltningen har denna tillsyn i Falkenbergs kommun

Roller och ansvar när det gäller tillsyn enligt PBL

Allmänheten

- Brukar det byggda och kan anmäla förhållanden som de anser inte stämmer överens med lagstiftningen till de myndigheter som har tillsyn (byggnadsnämnderna).

Byggherrar och fastighetsägare

- Är tillsynsobjekt (8 kap 2 § PBF jämfört med 11 kap PBL och 1 kap 6 § PBF)
- Är skyldiga att följa bestämmelser i PBL.
- Ska drabbas av ingripanden och påföljder om de inte följer regler som omfattas av tillsyn (11 kap PBL). Gäller vid uppförande, ändring, anläggning och underhåll av byggnadsverk, tomter, allmänna platser m.m.
- Ska följa bindande föreskrifter och domar, bindande beslut (DP, OB, lov, startbesked (inklusive kontrollplan), kompletterande villkor, slutbesked, tillsynsbeslut.
- Delta vid tekniskt samråd, arbetsplatsbesök och slutsamråd.
- Utföra kontroller under byggskedet.
- Göra anmälningar enligt kontrollplan.
- Rätta till avvikelser.
- Bibehålla tekniska egenskaper under byggnadens livslängd.

Byggnadsnämnden

- Är tillsynsmyndighet (11 kap 3 § PBL)
- Ska ha minst en person med arkitektutbildning till sin hjälp och i övrigt ha tillgång till personal i den omfattning och med den särskilda kompetens som behövs för att nämnden ska kunna fullgöra sina uppgifter på ett tillfredsställande sätt (12 kap 7 § PBL).
- Har tillsyn över hur byggherrar fullgör sina skyldigheter enligt PBL (8 kap 2 § PBF)
- Är skyldig att pröva förutsättningarna för och behovet av att ingripa eller besluta om påföljd om det finns anledning att anta att tillsynsobjekt inte följt bindande bestämmelser eller beslut med stöd av

Behovsutredning tillsynsplan

Utfall 2014

Inkommande ärenden mm	Antal/år	Tim/ärende	Tim/år
Nybyggnation fritidshus/badstugor	56	8	448
Nybyggnation en-tvåbostadshus	27	8	216
Nybyggnation flerbostadshus	10	16	160
Nybyggnad företagslokaler	7	10	70
Tillbyggnader	176	4	704
Komplemetbyggnader (inl atterfallare)	75	4	300
Bygglov övrigt (skylt, trasf, ändring osv)	171	4	684
Tekniskt samråd	84	3	252
Arbetsplatsbesök	75	3	225
Slutsamråd	57	3	171
Anmälan (eldstad,vent mm)	155	3	465
Strandskyddsdispenser	26	8	208
Detalplaner yttrande	12	8	96
Yttrande lantmäteriet	110	1	110
Förfrågning, rådgivning, info mm			700
Kurser konferenser			300
Extern samverkan			300
Intern samverkan			400
Övrig administration			780
			0
Tillsyn			0
Enkelt avhjälpna hinder	2	2	4
OVK	717	0,5	358,5
Strandskydd		3	0
Hissar	134	1,5	201
Olovligt byggande	44	20	880
Eftersatt underhåll		20	0
Ovårdad tomt	14	20	280
Övriga klagomål		0,5	0
Följa upp påbörjande o färdigställande	100	1	100
Planerad tillsyn badstugor/stugområden			160
Planerad tillsyn enkelt av hjälpta hinder			120
Planerad tillsyn OVK			700
Planerad tillsyn hissar			150
Summa			9542,5
8,5 heltidstjänster ger 8500 tim/år			8500
Resultat			-1042,5
Planerad tillsyn			1130

Enligt SKL:s grundmodell för behovsutredning antas följande:

Aktivitet Timmar Summa

Semester 220

Sjukdom 60

VAB 60

Friskvård 40

Personlig tid 60 440

Utbildning 100

Extern samverkan 100

Intern samverkan 100

Planering 80

Kvalitetsarbete 80

Övrig administration 100 560

Kärnverksamhet 1 000 1 000

Summa 2 000

Ovanstående modell visar att en handläggare på heltid, har ca 1 000 timmar för kärnverksamheten och ca 500 - 600 timmar för gemensam tid, vilket innebär att man kan planera för 1 500 - 1 600 arbetstimmar/heltidstjänst. Vid deltidstjänst minskar främst tiden för kärnverksamheten då övrig tid oftast tas i anspråk.

Exempel:

Deltidsarbete 75 %, ger totalt 1 500 timmar varav 1 000 timmar inte berör kärnverksamheten. Tid kvar till kärnverksamheten blir då 500 timmar, dvs. hälften av en heltidstjänst.

Totalt arbetstimmar/år Antal

heltidstjänster

Arbetstimmar/heltidstjänst

BRANDSKYDDSKRAV

Tabellen nedan är hämtad ur Boverkets byggregler (BBR 22), och visar vilka skyddsavstånd som måste hållas mellan badstugor. Minsta skyddsavstånd varierar, beroende på om motstående väggar har fönster.

EI 30 står för att konstruktionen skall motstå brand 30 minuter. Hur man i detalj utformar en vägg eller ett bjälklag för att uppfylla kraven är upp till den som bygger. Eftersom altan och plank ökar brandbelastningen ska dessa tas med i helhetsbedömningen.

Förslag på lösningar finns i olika brandskyddshandböcker, till exempel från Svensk byggtjänst eller Brandskyddsföreningen. Byggmaterialtillverkarna har också information om hur deras produkter skall kombineras för att uppnå en viss brandmotståndsklass. Om du är osäker bör du vända dig till en yrkesman.

KOMBINATION AV YTTERVÄGGAR OCH SKYDDSAVSTÅND	
Utförande av båda byggnadernas motstående yttervägar	Minsta inbördes avstånd
EI 30 (inkl. dörrar) utan fönsteröppningar	-
EI 30 (inkl. dörrar) med högst 1 m ² oklassad fönsterarea	2 m
EI 30 med högst 4 m ² oklassad fönsterarea	5 m
EI 30 (inkl. dörrar) utan begränsningar av oklassad fönsterarea	7 m

/forts § 1177/

Torn är en annan anläggning än byggnad i enlighet med 6 kap. 1 § i PBF, d.v.s. inte är avsedd så att människor kan uppehålla sig i den. Torn kan vara av olika slag: telekommunikations-, vatten-, utsikts-, trafikledningstorn, radartorn, flygplatstorn och fyror är några exempel. Till torn kan också räknas gruvlavar och kyltorn, t.ex. vid vissa kraftverk. Torn är ingen byggnad, utan är en annan anläggning än byggnad.

Ägaren lämnade in under år 2013 och 2015 ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av bostadshus på den aktuella fastigheten.

Fastigheten är obebudd, taxerad som bebyggd landbruksenhet.

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

Området är beläget inom delöversiktsplanen (DÖP) – Norra kustbygden och enligt dess riktlinjer:

"Stor restriktivitet har varit rådande beträffande nyetablering av bebyggelse utmed kusten (i princip väster om gamla E6, nuvarande länsväg nr 767). Endast i undantagsfall har detta tillåtits, exempelvis vid "generationsskifte" inom de areella näringarna".

Området omfattas av kulturmiljö landsbygd och enligt dess värdering och riktlinjer:

"Lönestig-Digesgård är ett kustparti söder om Morup, innanför Morups Hallar. Här ligger ett småskaligt odlingslandskap med naturbetesmarker mitt i fullåkersbygden, präglad av närheten till havet. I området finns bl a traditionell, välbevarad agrar bebyggelse typisk för mellersta Hallands kustområde, karaktärsskapande stenmurar och anslående gravhögar från bronsåldern.

- Eventuell ny bebyggelse bör endast tillkomma i mycket begränsad omfattning på enstaka tomter, eller som komplementbyggnader/uthus till befintlig bebyggelse. Placering och utformning bör ansluta till lokalt bebyggelsemönster och byggnadstradition vad gäller bl a skala, fasadutformning, materialval och färgsättning.
- Den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen bör vårdas och renoveras med hänsyn till dess arkitektur och ursprungliga utseende.
- Eventuella byggnader för jordbrukets behov anpassas till landskapsbild och kulturmiljö.
- Karaktärsskapande landskapselement såsom stenmurar och grusvägar underhålls och bevaras.
- För att behålla den tilltalande landskapsbilden samt kultur- och naturvärden är fortsatt hävd av naturbetesmarkerna en förutsättning.

Rekommenderad markanvändning är jordbruksmark (klass 4).

Området är beläget inom riksintresse - kustområde, för rörligt friluftsliv.

Kulturmiljö Halland, Planenhet och Miljö- och hälsoskyddsförvaltning, samt berörda sakägare hade beretts att yttra sig över den planerade åtgärden och hade erinran mot den planerade nybyggnationen. Sökanden underrättades om inlämnade synpunkterna, samt om Stadsbyggnadskontorets förslag till nämnden att "förhandebesked för den sökta åtgärden inte kan tillåtas".

Ansökan återkallades av sökanden innan Bygglövsnämndens sammanträden, både den 29 april 2013 och senare den 11 maj 2015.

Upplýsningar

Detta beslut översändes dels till Inskrivningsmyndigheten, Uddevalla.

Tillvägagångssätt vid eventuellt överklagande (se överklagandeanvisning).

Justering

/forts § 1177/

Bakgrund

Bygglov beviljades den 29 januari 2014 för nybyggnad av jaktorn.

Vid tillsyn på plats den 4 mars 2014 dokumenterades utförandet av jaktornet med bilder.

Bilderna visar att utförandet av tornet inte stämmer överens med bygglovet.

Fastighetägaren tillskrevs den 6 maj 2015 med en begäran om förklaring till varför utförandet inte stämmer överens med bygglovet.

Fastighetsägaren inkom den 7 maj 2015 med en förklaring.

§ 1178

Bygglövsplikt för takfönster och solfångare inom detaljplanelagt område

Bygglövsnämndens beslut

Bygglövsnämnden beslutar anta stadsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse av 1 juni 2015, med innebörden att takfönster och solfångare skall omfattas av bygglövsplikt enligt följande:

1. Inom områden med bevarandeplan (Falkenbergs innerstad och delar av Hertingområdet) samt för fastigheter som i byggnadsinventeringen Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse – enskilda byggnader i Falkenbergs tätortsområde (2006) värderats i klasserna A eller B krävs bygglöv för alla typer av takfönster och takmonterade solfångare/solceller.
2. I övriga detaljplanelagda områden krävs bygglöv för takfönster vars sammanlagda yta är större än 2 kvadratmeter. Bygglöv krävs också för solfångare/solceller monterade i takliv eller parallellt med takbeläggningen och vars sammanlagda yta överstiger 20 kvadratmeter, samt för solfångare/solceller som står uppresta på taket.

Ärende

Takfönster och solfångare/solceller placerade i takliv eller parallellt med takbeläggningen regleras inte specifikt i plan- och bygglagen. I 9 kap 2 § PBL anges dock att bygglöv krävs om ”byggnaden byter färg, fasadbeklädnad eller taktäckningsmaterial eller byggnadens yttre utseende avsevärt påverkas på annat sätt”. För en- och tvåbostadshus krävs det enligt 9 kap 5 § inte bygglöv för att färga om, byta fasadbeklädnad eller byta taktäckningsmaterial, såvida åtgärden inte väsentligt ändrar byggnadens karaktär.

I Falkenbergs kommun har tillämpningen av ovan nämnda lagparagrafer inte föranlett krav på bygglöv för takfönster och solfångare/solceller placerade i takliv eller parallellt med takbeläggningen. Det är således möjligt att utan bygglöv montera solfångare/solceller och takfönster i obegränsad omfattning på byggnader både inom och utanför detaljplanelagt område. Den 2 juli 2014 ändrades plan- och bygglagen så att man (vid en- och tvåbostadshus) utan bygglöv har rätt att uppföra en komplementbostad på 25 kvadratmeter, göra en tillbyggnad på 15 kvadratmeter, inreda ytterligare en bostad (avser endast enbostadshus) och bygga två takkupor (de så kallade Attefallsåtgärderna).

Bygglövsnämndens ordförande beslöt genom delegationsbeslut den 27 juni 2014 att det i vissa områden och för vissa fastigheter skall krävas bygglöv för de nya bygglövsbefriade åtgärderna. Det gäller de områden i Falkenbergs innerstad och Hertingområdet som omfattas av bevarandeplan, samt de en- och tvåbostadshus som i rapporten Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse – enskilda byggnader i Falkenbergs tätortsområde (2006) värderats i klass A (särskilt högt kulturhistoriskt värde) och B (mycket välbevarade och med ett unikt egenvärde).

/forts § 1178/

I de områden och på de fastigheter som undantogs genom beslutet, krävs det idag bygglov för en liten takkupa. Däremot kan man utan krav på bygglov montera takfönster och solfångare/solceller i en obegränsad omfattning, då detta inte anses vara åtgärder som väsentligt ändrar byggnadens karaktär. Det är en ordning som framstår som både inkonsekvent och oförenlig med plan- och bygglagens krav på att ”ändring av en byggnad ska utföras varsamt så att man tar hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och tar till vara byggnadens tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden” (PBL 8 kap 17 §).

Stadsbyggnadskontorets uppfattning är att lagens krav på varsamhet inte kan efterlevas med mindre än att bygglövsnämnden reglerar möjligheten att montera takfönster och solfångare/solceller som placeras i takliv eller parallellt med takbeläggningen.

§ 1179

, olovligt utförd fasadändring. Dnr 2015-S0279

Bygglövsnämndens beslut

Med stöd av 11 kap 17 § plan- och bygglagen, PBL (2010:900), föreläggs NN i egenskap av lagfaren ägare till fastigheten att senast 2015-08-15 komma in med:

- Undertecknad ansökan om bygglov för fasadändring

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 17 § PBL får bygglövsnämnden förelägga ägaren av en fastighet eller byggnadsverk att inom en viss tid komma in med ansökan om lov om det är sannolikt att lov kan ges för åtgärden.

Under perioden maj 2013 och april 2014 har de traditionellt röda träfasaderna målats om i en ljus grön kulör. Åtgärden har vidtagits utan bygglov. Enligt plan- och bygglagen (PBL) 9 kap 3 § krävs det bygglov för att byta färg på en byggnad. Enligt 9 kap 5 § är en- och tvåbostadshus undantagna från kravet på bygglov för färgbyte såvida inte färgbytet ”väsentligt ändrar byggnadens eller områdets karaktär”. Att måla om en äldre, traditionellt rödfärgad byggnad i ljusgrönt är en åtgärd som väsentligt ändrar byggnadens karaktär, varför bygglov krävs för åtgärden.

Upplysningar

Tillvägagångssätt vid eventuellt överklagande (se överklagandeanvisning).

Bakgrund

För fastigheten gäller detaljplan lagakraftvunnen 2005-05-19. Fastigheten har fått planbestämmelsen ”k”, med innebörden ”Byggnadens kvalitéer och särdrag i form av proportioner och tak/fasadmaterial skall särskilt beaktas vid bygglovgivning.”

I den kulturhistoriska byggnadsinventeringen (2006) har fastigheten värderats i klass C: ”byggnader som har ett miljöskapande värde och/eller är betydelsefulla för områdets historiska kontinuitet”. I objektbladet för byggnaden anges att denna har ett byggnadshistoriskt och samhällshistoriskt värde, att den är miljöskapande och bär ett kontinuitetsvärde.

§ 1180

Ullared 2:205, förslag till detaljplan, yttrande. KS2015/80

Bygglövsnämndens beslut

Bygglövsnämnden ställer sig positiva till förslaget

Synpunkter från bygglövsavdelningen som bör beaktas vid fortsatt handläggning av detaljplanen.

- Högsta totalhöjd kan vara svår då skorstenar och ventilationsaggregat ingår som inte alltid redovisas till bygglovshandlingar, bättre att ange nockhöjd.
- b1 under byggteknik "Byggnad skall uppföras i radonsäkert utförande" det är bättre att utföra en geoteknisk undersökning som påvisar faktiskt förhållande och ställa krav från fakta. (Radonkarteringen är från 1991)

Ärende

Stadsarkitekt/planarkitekt Johan Risholm redogör för ärendet.

§ 1181

Ärendet skyddat av personuppgiftslagen

§ 1182

Ärendet skyddat av personuppgiftslagen

§ 1183

Halsestorp 1:12, strandskyddsdispens för nybyggnad av bygglovbefriad nätstation. Dnr 2015-S0419

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 MB 7:18c 5. då mark för föreslagen nätstationen behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området. Allmänhetens tillgänglighet till strandområdet minskar inte och livsvillkoren för växt- och djurlivet försämras inte.

Som tomtplats får tas i anspråk den yta som byggnaden upptar, ca 3,2 m² och ett område om cirka 3 meter runt byggnaden.

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

Fastigheten är belägen utanför detaljplanelagt område, utanför sammanhållen bebyggelse.

Ansökan avser nybyggnad av nätstation. Nätstationen är 3,2 m² stor och 1,6 meter hög. Nätstationen ska ersätta den befintliga stolpstationen. Nätstationen ska placeras ca 10 meter från en liten bäck, som rinner ner från Bastemossen, där strandskydd på 100 meter råder.

Sökande har som särskilt skäl angett punkt 5 i 7 kap. 18 c § vilket innebär att marken behöver tas i anspråk för att angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området. För att kunna förstärka elnätet behöver åtgärden utföras i området.

Ansökan har skickats på internremiss till kommunekologen som anser att strandskyddsdispens bör kunna meddelas. Enligt remissvaret består vegetationen i området av igenväxningsmark och gräsvegetation. Kommunekologen bedömer att naturvärdena och friluftslivsvärdena är mycket begränsade och åtgärderna motverkar därför inte strandskyddets syften.

Justering

§ 1184

Kärnebygd 2:2 och Kärnebygd 1:7, strandskyddsdispens för nybyggnad av bygglovsbefriad nätstation. Dnr 2015-S0378

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 MB 7:18c 5. då mark för föreslagen nätstationen behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området. Allmänhetens tillgänglighet till strandområdet minskar inte och livsvillkoren för växt- och djurlivet försämras inte.

Som tomtplats får tas i anspråk den yta som byggnaden upptar, ca 3,2m² och ett område om cirka 3 meter runt byggnaden.

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

Fastigheten är belägen utanför detaljplanlagt område, utanför sammanhållen bebyggelse.

Ansökan avser nybyggnad av nätstation. Nätstationen är 3,2 kvadratmeter stor och 1,6 meter hög. Nätstationen ska placeras i anslutning till väg och till en gårdsplan. Nätstationen ska placeras cirka 80 meter från ett vattendrag, som rinner ner till Kalvsjön, där strandskydd på 100 meter råder.

Sökande har som särskilt skäl angett punkt 5 i 7 kap. 18 c § vilket innebär att marken behöver tas i anspråk för att angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området. För att kunna förstärka elnätet behöver åtgärden utföras i området.

Ansökan har skickats på internremiss till kommunekologen som anser att strandskyddsdispens bör kunna meddelas. Enligt remissvaret består vegetationen i området av igenväxningsmark och gräsvegetation. Kommunekologen bedömer att naturvärdena och friluftslivsvärdena är mycket begränsade och åtgärderna strider därför inte mot strandskyddets syften.

