



FALKENBERG
Bygglövsnämnden

Protokoll
Sammanträdesdatum
2015-09-24
Sammanträdestid
08:30 – 12:15

Närvarande

Ledamöter

Bo Gustafsson (M), ordförande
Ingvar Henriksson (S) för Yvonne Nilsson (S)
Agneta Åkerberg (C) ej §§ 1259-1260
Ingvar Andersson (C) för Agneta Åkerberg (C) §§ 1259-1260
Rebecka Kristensson (S)
Ingmar Bengtsson (C) ej § 1291

Ersättare

Ingvar Andersson (C) §§ 1249-1258 och 1261-1291

Tjänstemän

Lars Larsson, bygglovchef
Ann-Sofie Bengtsson, bygglovssamordnare/sekreterare
Rickard Alström, planarkitekt § 1249
Irina Engström, bygglovarkitekt §§ 1257, 1274-1280
Linus Redevall, byggnadsinspektör §§ 1263-1264, 1284-1285
Per Fält, byggnadsinspektör §§ 1265-1269
Johan Vibe, bostadsanpassningshandläggare § 1271
Annika Wahlström, bygglovhandläggare § 1281-1282
Johan Risholm, stadsarkitekt/planarkitekt § 1291

Paragrafer

§§ 1249 – 1291

Justering

Ordföranden samt Agneta Åkerberg (C) §§ 1249-1258, 1261-1291
Ordföranden samt Ingvar Andersson (C) §§ 1259-1260

Underskrifter

Sekreterare
Ann-Sofie Bengtsson

Ordförande
Bo Gustafsson (M)

Justerare
Agneta Åkerberg (C)

Justerare
Ingvar Andersson (C)

Protokollet justerat 2015-10-01 och anslaget 2015-10-01

Underskrift
Ann-Sofie Bengtsson

§ 1249

Områdesbestämmelser i kustområdet, information.

Planarkitekt Rickard Ahlström informerar i ärendet.

§ 1250

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

Horngäddan 3, byte taktäckningsmaterial, ändrad användning från garage till bostadsdel, 2015-08-19, § 3050

Knölaberget 1 stuga 168, nybyggnad badstuga, 2015-08-19, § 9058

Mekanikern 83, fasadändring, 2015-08-19, § 3051

Olofsbo 3:220, tillbyggnad fritidshus, 2015-08-19, § 3049

Östra Gärdet 1:51, uppförande bullerplank, 2015-08-19, § 10106

Pilgrimsfalken 28, nybyggnad av komplementbyggnad, 2015-08-19, § 10104

Skrea 23:44, fasadändring enbostadshus, 2015-08-19, § 10103

Vinberg 2:35, nybyggnad komplementbyggnad, 2015-08-19, § 8050

Slöinge-Perstorp 1:58, tillbyggnad enbostadshus, 2015-08-24, § 9059

Faktorn 2, nybyggnad av lagerhall, 2015-08-25, § 9060

Skällentorp 1:36, nybyggnad komplementbyggnad, 2015-08-26, § 2059

Boberg 7:13, nybyggnad fritidshus (villavagn) - tidsbegränsat lov 5 år, 2015-08-28, § 9061

Falkåsen 2, nybyggnad av lager samt garage, 2015-08-28, § 8052

Pokalen 4, uppförande skylt, 2015-08-28, § 9062

Agerör 1:129, nybyggnad fritidshus, 2015-09-01, § 9063

Risarp 2:21, fasadändring samt ihopbyggnad huvudbyggnad med komplementbyggnad, 2015-09-01, § 10107

Tröinge 3:126, tillbyggnad enbostadshus, 2015-09-01, § 10109

Falkenbergs kommun
Bygglövsnämnden
2015-09-24

/forts § 1250/

Nabon 8, fasadändring, 2015-09-02, § 10110

Skrea 7:25, tillbyggnad fritidshus, 2015-09-02, § 3052

Äspelunda 11:2, uppförande av bullerskärm vid enbostadshus, 2015-09-03, § 3053

Bölse 1:25, uppförande av bullerskärm vid enbostadshus, 2015-09-03, § 3054

§ 1251

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

Ugglarp 2:106, installation eldstad, 2015-09-01, § 4283

Skrea 7:25, tillbyggnad fritidshus, 2015-08-17, § 4264

Digesgård 3:97, nybyggnad komplementbyggnad, 2015-08-19, § 4268

Skrea 18:36, nybyggnad enbostadshus, 2015-08-20, § 4271

Skogstorp 16:99, installation eldstad, 2015-08-20, § 4270

Skrea 7:109, nybyggnad komplementbyggnad, 2015-08-24, § 4272

Kantpressaren 1, nybyggnad industribyggnad, 2015-08-25, § 4273

Fredskåren 1, nybyggnad av ett flerfamiljshus, 2015-08-26, § 4278

Fredsmötet 1, nybyggnad av 4 st flerfamiljshus, 2015-08-26, § 4277

Räven 2, installation eldstad, 2015-08-26, § 4275

Ugglarp 3:32, installation eldstad/rökkanal, 2015-08-26, § 4274

Lilla Ljungby 1:6, installation eldstad, 2015-08-26, § 4276

Stäven 2, ändring av takkonstruktion., 2015-08-28, § 4279

Digesgård 1:38, nybyggnad fritidshus och komplementbyggnad, 2015-08-28, § 4280

Bärte 1:1, inredande av ytterligare en bostad, 2015-08-31, § 4281

Långaveka 3:39, nybyggnad fritidshus, 2015-09-01, § 4284

Skällentorp 8:20, tillbyggnad enbostadshus, 2015-09-01, § 4282

Skottet 8, tillbyggnad enbostadshus, 2015-09-02, § 4286

Nageln 12, tillbyggnad enbostadshus, 2015-09-02, § 4287

Boberg 10:7, nybyggnad komplementbyggnad, 2015-09-02, § 4285

Falkenbergs kommun
Bygglövsnämnden
2015-09-24

/forts 1251/

Slöinge 5:35, nybyggnad garage., 2015-09-02, § 4289

Risarp 2:43, uppförande av komplementbyggnad., 2015-09-02, § 4288

Trossen 4, tillbyggnad enbostadshus, 2015-09-03, § 4290

Reparatören 9, nybyggnad lager och försäljningslokal, 2015-09-09, § 4294

Eftra 3:76, installation eldstad, 2015-09-09, § 4293

§ 1252

Anmälan av delegationsbeslut/bostadsanpassning (bidrag och åtgärder)

2014/130 Nivåjustering av tröskel/trösklar	2015-09-04	BIFALL
2014/168 Installation av dusch/torkanordning på wc-stol Nivåjustering av tröskel/trösklar	2015-09-04	BIFALL
2014/172 Nivåjustering av tröskel/trösklar Ramp/kil, duschkabin	2015-09-04	BIFALL
2014/226 Nivåjustering av tröskel/trösklar/altan Uppsättande av stödhandtag	2015-09-04	BIFALL
2015/044 Nivåjustering av tröskel/trösklar	2015-09-11	BIFALL
2015/053 Anordna duschplats	2015-09-10	BIFALL
2015/062 Uppsättande av stödhandtag Breddning av dörr	2015-08-21	BIFALL
2015/084 Ramp/kil	2015-09-04	BIFALL
2015/093 Breddning av dörr	2015-09-04	BIFALL
2015/096 Ramp/kil	2015-08-25	BIFALL

Falkenbergs kommun
Bygglövsnämnden
2015-09-24

/forts § 1252

2015/112	9	2015-08-24	BIFALL
Automatiska dörröppnare			
2015/121		2015-09-01	BIFALL
Hårdgöring av mark			
2015/123		2015-08-24	BIFALL
Ramp/kil			
2015/156		2015-08-24	BIFALL
Automatiska dörröppnare			
2015/055		2015-09-02	AVSLAG
Ramp			
215/142		2015-09-03	DELVIS AVSLAG
Trapphiss till källare			
2015/140		2015-09-07	DELVIS AVSLAG
Anpassa tröskel till balkong _____			

§ 1253

Godkända avslutade förrättningar m m enligt delegation

Fastighetsreglering berörande Bacchus 1, 2 och Herting 2:1, 2015-09-02

Avstyckning från Långaveka 3:22, 2015-09-22

§ 1254

Antecknades för kännedom följande beslut mm

Mark- och miljödomstolens dom 2015-08-26 avseende överklagat beslut om rättelseföreläggande på fastigheten Kvarnvingen 1.

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet.

Länsstyrelsens beslut 2015-08-26 avseende överklagat beslut om avslag på ansökan om uppförande av plank på fastigheten Stapeln 5.

Länsstyrelsen avslår överklagandet.

Mark- och miljööverdomstolens protokoll 215-08-26 i överklagat ärende om begäran om rättelseföreläggande på fastigheten Eftra 2:95.

Mark- och miljööverdomstolen meddelar inte prövningstillstånd.

Mark- och miljööverdomstolens protokoll 215-08-27 i överklagat ärende om bygglov i efterhand för anordnande av virkesupplag på fastigheten Morups-Ry 1:7.

Mark- och miljööverdomstolen meddelar prövningstillstånd.

Länsstyrelsens beslut 2015-08-28 avseende överklagat beslut om startbesked för eldstad på fastigheten Skogstorp 16:68 (fråga om talerätt/rätt att klaga).

Länsstyrelsen avvisar överklagandet.

Länsstyrelsens beslut 2015-08-28 avseende överklagat beslut om avgift för handläggning av bygglov avseende fastigheten Obeliskan 6.

Länsstyrelsen avslår överklagandet.

Länsstyrelsens beslut 2015-08-31 avseende överklagat beslut om sanktionsavgift för olovligt uppfört förråd på fastigheten Skottet 8.

Länsstyrelsen upphäver bygglovsnämndens beslut och återförvisar ärendet för fortsatt handläggning.

Länsstyrelsens meddelande 2015-09-01 rörande förfrågan om tillbyggnad av restaurang Hermans på fastigheten Svea 10 och del av Innerstaden 3:1.

Länsstyrelsen anser det inte möjligt att utöka restaurangen för föreslaget vis.

Mark- och miljödomstolens dom 2015-09-02 avseende överklagat beslut om rättelseföreläggande på fastigheterna Digesgård 1:45 och Digesgård 1:70.

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet.

Mark- och miljödomstolens dom 2015-09-09 avseende överklagat beslut om rättelseföreläggande av olovligt anordnad parkering på fastigheten Reparatören 7.

Mark- och miljödomstolen upphäver bygglovsnämndens föreläggande.

Mark- och miljödomstolens dom 2015-09-09 avseende överklagat beslut att avslå ansökan om bygglov i efterhand för parkering på fastigheten Reparatören 7.

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet.

§ 1255

Delårsbokslut

Bygglövsnämndens beslut

Bygglövsnämnden godkänner och överlämnar underlag enligt bilaga.

KOMMENTARER TILL DELÅRSBOKSLUT 150831

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. Antalet ansökningar om bostadsanpassningsbidrag har gått upp med 37% (199 ansökningar mot 145 samma tid förra året) bland annat beviljade bidrag för hissanordningar, redan nu 14 stycken mot totalt 12 under 2014.

Bygglövsavdelningens överskott beror på ett ökat antal ansökningar som kommit in, ca 10 % ökning. Detta ger en ökning i intäkter på avgifter samtidigt som det anstränger vår ganska slimmade organisation.

Prognos för helår

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

Hela bygglovsnämnden prognostiseras att gå över budget med 1 600 tkr.

§ 1256

Bygglövsnämndens sammanträdesdagar 2016

Bygglövsnämndens beslut

Bygglövsnämnden antar förslag till sammanträdesdagar enligt nedan.
Sammanträdesdag och beredningsdag är alltid torsdagar.

Nämnd	Beredning
28 januari	14/1
25 februari	11/2
24 mars	10/3
21 april	7/4
26 maj	12/5
16 juni	2/6
25 augusti	11/8
22 september	8/9
20 oktober	6/10
24 november	10/11
15 december	1/12

Lantmäteriet
Box 603
301 16 Halmstad

§ 1257

Buskabygd 1:2 och 1:8, skriftligt samråd avseende fastighetsreglering.

Bygglövsnämndens beslut

Bygglövsnämnden ställer sig positivt till förslaget med stöd av 2 och 9 kap 17, 31 §§ i plan- och bygglagen (PBL).

Beslutsmotivering

Den planerade åtgärden uppfyller kraven i plan- och bygglagen (PBL 2010:900) 2 kap.4, 5§ §. Positivt förhandsbesked meddelades den 19 februari 2015 (§1056) med tillhörande villkor och upplysningar med stöd av plan- och bygglagen (PBL 2010:900) 9 kap. 17 och 31 a §, 2 kap. 4, 5 §§, samt MB 3 och 4 kap. och bedöms överensstämma med intentionerna i den gällande översiktsplanen i Falkenbergs kommun. Marken är lämplig för den avsedda åtgärden med avseende på omgivningen, karaktär och möjligheter till väganslutning.

Ärende/övervägande

Lantmäteriet begär yttrande från bygglövsnämnden gällande frågan om fastighetsreglering, rörande fastighetsreglering av ett område för bostadsändamål. Buskabygd 1:8 används för uthyrning av stugor.

Enligt Lantmäteriets beskrivning: ”Buskabygd 1:8 omfattar 6 587 m2 och är bebyggd med bostadshus för uthyrning. Buskabygd 1:2 består i huvudsak av skog. Området som ska regleras är ca 1,1 ha och redan idag ianspråktagen då bostadsarrende finns. För den delen av området har förhandsbesked för nybyggnad av två fritidshus beviljats, § 1056, 2015-02-19”.

Bygglövsnämnden i Falkenbergs kommun meddelade ett positivt förhandsbesked för nybyggnad av två fritidshus – stugor, omfattande ca 90 m2 i BYA, som skulle placeras på angränsade del av fastigheten Buskabygd 1:2, samt fastighetsreglering, enligt bifogade ansökningshandlingar. Varje stuga skulle innehålla två lägenheter för korttidsuthyrning och skulle ingå i ”Ullaredparadise verksamhet”.

Den planerade åtgärden – fastighetsreglering stämmer överens med tidigare beviljat förhandsbesked. Fastigheten är belägen utanför detaljplanelagt område, samt utanför sammanhållen bebyggelse.

§ 1258

, ovårdad tomt. Dnr 2014-S0164

Bygglövsnämndens beslut

Ärendet utgår. Behandlas i oktober.

Falkenbergs kommun
Stadsbyggnadskontoret
Gata- och Trafikenheten
311 80 Falkenberg

§ 1259

, olovligt uppfört plank, sanktionsavgift. Dnr 2015-S0368

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 Falkenbergs kommun (212000-1231) i egenskap av byggherre en byggsanktionsavgift om 89 667 kronor motsvarande 2,015 prisbasbelopp.

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

Beslutsmotivering

Enligt 11 kap 5 § PBL ska bygglövsnämnden pröva förutsättningarna för och behovet av att ingripa eller besluta om en påföljd så snart det finns anledning att anta att någon inte har följt en bestämmelse i PBL m.m. Bygglövsnämnden bedömer att den åtgärd som har vidtagits här är bygglovpliktig.

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

Enligt 9 kap 12 § pkt 8 plan- och byggförordningen uppgår byggsanktionsavgiften för åtgärder som kräver lov för plank, utan att startbesked erhållits, till 0,025 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,01 prisbasbelopp per meter plank. $(0,025+0,01*199=2,015$ PPB)

Jäv

Ledamoten Agneta Åkerberg anmäler jäv och deltar inte i beslutet.

Upplysningar

Information om avgiften har gått ut till Gatu- och Trafikenheten den 15 september

Gatuenheten i yttrande anser 2015-09-23 att

”Då det fanns ett bygglov för bullerplanket bedömde vi att detta gällde och att inget nytt bygglov erfordrades för renoveringen. Så snart gatu- och trafikenheten fick kännedom om att ett nytt bygglov erfordrades så lämnades en bygglovsansökan. Om bygglövsnämnden anser att Stadsbyggnadskontorets gatu- och trafikenhet underlåtit att söka bygglov och att en sanktionsavgift ska utgå anser vi att den föreslagna avgiften är oproportionerligt hög och bör därför minskas.”

Tillvägagångssätt vid eventuellt överklagande (se överklagandeanvisning).

Bakgrund

Vid en tillsyn 2015-06-15 på Sanddynevägen konstaterades att man uppfört ett nytt plank. (Höjd=2,4 m L=199 m).

Justering

§ 1260

Västra Gärdet 2:1, bygglov i efterhand för olovligt uppfört plank. Dnr 2015-S0368

Bygglövsnämndens beslut

Bygglov i efterhand beviljas.

Startbesked för att påbörja åtgärden godkänns med stöd av 10 kap 23 § PBL.

Handläggningsavgift: 3 938 kronor (faktureras separat).

Beslutsmotivering

Åtgärden strider inte mot aktuell detaljplan och dess bestämmelser samt bedöms, i aktuella delar, uppfylla kraven i PBL 2 kap 6, 8 och 9 §§ samt 8 kap 1-3, 6,7, 9 – 13, 17 och 18 §§. Aktuell fastighet (tomtindelning) överensstämmer med detaljplanen och dess bestämmelser.

Jäv

Ledamoten Agneta Åkerberg anmäler jäv och deltar inte i beslutet.

Upplysningar

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

Åtgärden får tas i bruk innan slutbesked har meddelats enligt 10 kap 4 § PBL.

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

- Anmälan om färdigställande

Bakgrund

Ansökan avser bygglov i efterhand för olovligt uppfört bullerplank.

§ 1261

**, rättelseföreläggande enligt beslut 2014-06-19 § 1221.
Dnr 2010-S0520 och 2012-S0142**

Bygglövsnämndens beslut
Ärendet utgår.

§ 1262

, tillbyggnad av industribyggnad. Dnr 2014-0-S0437

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 2015-12-31 komma in med:

- Undertecknad ansökan om bygglov för planenlig verksamhet på hela byggnaden.
- Plan- och fasadritningar skala 1:100 som visar rumsanvändning

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.

Enligt 11 kap 37 § PBL får föreläggandet förenas med vite.

Upplysningar

Tillvägagångssätt vid eventuellt överklagande (se överklagandeanvisning).

Ärende/övervägande

Dom i ärendet har meddelats i mark- och miljödomstolen den 23 februari 2015 där man slår fast att bygglovsansökan avslås.

Bygglövsavdelningen efter skrivelse som inkommen den 17 mars 2015 från byggherrens ombud sänd handlingar för konsultation till arkitekt för yttrande och utredning. Yttrandet inkom den 2 juni 2015 sammanfattningsvis kan sägas att det endast återstår två möjliga utvägar att lösa frågan och det ena är "rättelse" det vill säga rivning eller återställa byggnaden (det sista alternativet är omöjligt då allt befintligt av tillbyggnaden har tagits bort).

Det andra alternativet är att komma in med en ny bygglovsansökan som omfattar hela byggnaden och inte bara tillbyggnaden där man söker bygglov för verksamhet som är förenlig med detaljplanen. På så sätt legaliserar man den del av byggnaden som är skäl för upphävande av beslutet enligt både Länsstyrelsen och Mark- och miljödomstolen.

§ 1263

, olovligt uppfört plank. Dnr 2015-S0675

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 femtio tusen kronor (50 000:-) att senast 3 månader efter det att beslutet vunnit laga kraft ha rivit olovligt uppfört plank eller ha rättat planket till en bygglövsbefriad konstruktion enligt ”Plank, staket och murar riktlinjer för Falkenbergs kommun, antagen 2013-06-13”.

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

Med stöd av 11 kap 20 och 37 §§ plan- och bygglagen, PBL (2010:900), föreläggs NN i egenskap av lagfaren ägare till fastigheten vid vite om femtio tusen kronor (50 000:-) att senast 3 månader efter det att beslutet vunnit laga kraft ha rivit olovligt uppfört plank eller ha rättat planket till en bygglövsbefriad konstruktion enligt ”Plank, staket och murar riktlinjer för Falkenbergs kommun, antagen 2013-06-13”.

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

Om föreläggandet inte följs kan bygglövsnämnden besluta att åtgärden ska genomföras på den försumliges bekostnad och hur det ska ske, PBL 11 kap 27 § tredje stycket.

Beslutsmotivering

Enligt 11 kap 5 § PBL ska bygglövsnämnden pröva förutsättningarna för och behovet av att ingripa eller besluta om en påföljd så snart det finns anledning att anta att någon inte har följt en bestämmelse i PBL m m.

Enligt 11 kap 20 § PBL får bygglövsnämnden förelägga ägaren av en fastighet eller byggnadsverk att inom viss tid vidta rättelse. Enligt 11 kap 37 § PBL får föreläggandet förenas med vite.

Den aktuella konstruktionen är 2,05 meter hög i fastighetgräns mot och är inte genomsiktig alls. Mot Sandslättsvägen är konstruktionen 1,1 meter hög och inte genomsiktig alls. Den är därmed att betrakta som ett plank och kräver enligt 7 kap 1 pkt plan- och byggförordningen (PBF 2011:338) bygglov.

Bygglov kan inte beviljas då planket inte uppfyller kravet i 2 kap 6 § plan- och bygglagen, som anger att ett byggnadsverk skall utformas och placeras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stadsbild, kulturvärden på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

/forts § 1263/

Området vid Skrea strand (väster om Strandvägen) började bebyggas med fritidshus på 1920-talet. På de vidsträckta och öppna strandängarna växte det upp en enkel stugbebyggelse, oftast på mark som arrenderades av privata ägare eller av Falkenbergs stad, och till vilken allmänheten hade tillträde. Området gavs avsiktligt en öppen och tillgänglig karaktär, och avgränsningar i form av staket, murar, plank eller häckar förekom knappast.

Med tiden har strandområdet delvis förändrats, men till stora delar har det kvar sin karaktär av fritidshusområde. I fastighetsgränserna återfinns oftast vegetation i form av buskar, glesa staket och låga murar.

Något förbud mot plank finns inte i den gällande detaljplanen från 2005. En punktprickad zon om 4,5 meter har dock lagts utmed fastighetsgräns mot gata, i avsikt att ”dra in” bebyggelsen på tomtorna och ge området en karaktär präglad av grönska och öppenhet. Samma avsikt kommer till uttryck i planbestämmelsen att huvudbyggnad skall placeras minst 4 meter från fastighetsgräns. Enligt PBL 2 kap 6 § ska bebyggelse och byggnadsverk placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan. Ett plank av tät konstruktion och med en höjd av drygt 2 meter är inte lämpligt i ett småskaligt och av öppenhet präglat bostadsområde, och inte förenligt med anpassningskravet i 2 kap 6 § PBL.

Som en del i arbetet mot det nationella miljömålet ”God bebyggd miljö”, gjordes i Falkenberg 2005 en inventering av kulturhistoriskt värdefulla bebyggelseområden. Resultatet publicerades i rapporten Stadens yttre årsringar, antagen av kommunfullmäktige 2007. I rapporten, som skall utgöra kunskapsunderlag vid avvägningar inför beslut om bygglov, sägs följande om Skrea strand (sid 123): ”På senare år har plank och höga murar satts upp vid tomtgränserna. En sådan utveckling bör motverkas.”

Upplysningar

Detta beslut översändes dels till Inskrivningsmyndigheten, Uddevalla.

Tillvägagångssätt vid eventuellt överklagande (se överklagandeanvisning).

Bakgrund

Fastighetsägaren tillskrevs den 5 augusti 2015 och ombads skicka en förklaring till bygglovsnämnden gällande det uppförda planket, som saknar bygglov.

Fastighetsägaren inkom den 23 augusti med ett svar till bygglovsnämnden.

§ 1264

, olovligt uppfört trädäck och plank/staket Dnr 2010-S0518

Bygglövsnämndens beslut

Ärendet avskrivs.

De anteckningar enligt föreläggande 2012-12-13 § 1270 och 2013-09-26 § 1265 som finns i fastighetsboken återkallas.

Ärende/övervägande

Bygglövsnämnden beslöt 2015-02-19 § 1038 att förlänga tiden för fullföljande av rivningsföreläggande till 2015-05-31.

Vid tillsyn 2015-09-11 mättes och dokumenterades altanen. Altanen följde då måtten enligt riktlinjerna för uteplatser på Skrea strand. Rättelse kan därför anses vara utförd.

Svea Hovrätt
Mark- och miljööverdomstolen
Box 2290
103 17 Stockholm

§ 1265

Överklagande av mark- och miljödomstolens dom 2015-08-26, mål nr P 4712-14 avseende rättelseföreläggande av olovligt vidtagna åtgärder på fastigheten Kvarnvingen 1, Falkenberg.

Bygglövsnämndens beslut

Bygglövsnämnden överklagar mark- och miljödomstolens beslut och hänvisar till sina tidigare yttranden i ärendet, med följande tillägg:

I den detaljplan som Falkenbergs kommun 2009 lät göra för kvarteret Krispeln m fl, q-märktes Folkets hus i Falkenberg. Byggnaden uppfördes i mitten av 1950-talet och var vid tiden för q-märkningen cirka 55 år gammal. Sedan den byggdes hade det skett många exteriöra ändringar - några större, en del mindre - men Folkets hus betraktades likväl som en välbevarad och skyddsvärd byggnad.

Dess stora kulturhistoriska värde hade uppmärksammats några år tidigare, då Falkenbergs kommun i samarbete med Kulturmiljö Halland (f d länsantikvarien), Länsstyrelsen i Hallands län och Falkenbergs Museum lät genomföra en kulturhistorisk inventering av byggnader i Falkenbergs kommun. Inventeringen skedde som en del i arbetet mot det nationella miljömålet God bebyggd miljö, där ett av delmålen lyder ”Bebyggelsens kulturhistoriska värden skall senast år 2010 vara identifierade och ha en långsiktigt hållbar förvaltning.” Som en av få byggnader i Falkenbergs kommun värderades Folkets hus i den högsta klassen (A), med innebörden ”mycket högt värde av nationellt intresse”.

Under detaljplanearbetet 2009 yttrade sig både Kulturmiljö Halland och länsstyrelsen om Folkets hus kulturhistoriska värde. Kulturmiljö Halland skrev ”Kvarnvingen 1, Folkets hus, är klass A, det vill säga i byggnadsminnesklass och därmed den mest bevaransvärda byggnaden i området. Byggnaden är en typisk 1950-tals byggnad i gult tegel med enkla, strama linjer med välarbetade detaljer.”

Länsstyrelsen skrev: ”Med tanke på miljömålet God bebyggd miljö och delmålet om kulturhistoriskt värdefull bebyggelse bör värdefulla byggnader inom planområdet förses med relevanta skyddsbestämmelser, byggnaden på Kvarnvingen 1 synes särskilt motiverad.”

De entydiga och tydliga yttrandena från länsstyrelse och Kulturmiljö Halland ledde till att Folkets hus q-märktes i detaljplanen (som vann laga kraft 2010-01-12) På plankartan står: ”Byggnaden omfattas av PBL 3:12 och får ej rivras. Ändring av byggnad får inte förvanska dess ursprungliga yttre karaktär. Se vidare i planbeskrivningen.”

/forts § 1265/

I sitt beslut anför mark- och miljödomstolen, med hänvisning till länsstyrelsens beslut, att den förändring av restaurangtaket som aktuellt mål gäller, ”utförts på en mellandel som tidigare har ändrats kraftigt. Med beaktande av dessa tidigare utförda ändringar finner domstolen att nu aktuell åtgärd inte kan anses förvanska byggnaden i förhållande till tidigare beviljat och lagakraftvunnet bygglov från 2008-11-13, § 1261.”

Bygglövsnämnden anser att länsstyrelsens hänvisning till tidigare utförda fasadändringar på Folkets hus saknar relevans. q-märkningen gjordes 2010, och det framstår som orimligt att de ändringar av byggnaden som dessförinnan skett, med eller utan bygglov, skall kunna användas för att legitimera ändringar efter att byggnaden q-märkts. Vilket skydd för framtida ändringar utgör i så fall en q-märkning?

Bygglövsnämnden vill hänvisa till det nationella miljömålet God bebyggd miljö, som antagits av riksdag och regering. Naturvårdsverket, en av de myndigheter som har ansvar för att miljömålen uppnås, konstaterar 2014 på sin hemsida: *”Frågan om bebyggelsens kulturvärden måste prioriteras såväl nationellt som regionalt och kommunalt. Kraftfulla åtgärder krävs: främst förbättrad tillämpning av befintligt regelverk, kunskapsuppbyggnad och ökade ekonomiska och personella resurser.”*

Mark- och miljödomstolens dom rörande Folkets hus i Falkenberg illustrerar dessvärre med all önskvärd tydlighet både kunskapsbristen och behovet av en förbättrad tillämpning av befintligt regelverk. Bygglövsnämnden begär därför att Mark- och miljööverdomstolen ändrar dess beslut och fastställer bygglövsnämndens beslut om rättelseföreläggande vid vite mot Föreningen Folkets hus.

Mark- och miljödomstolens dom 2015-08-26 överklagades av bygglövsnämnden 2015-09-10 med begäran om förlängd tid att utveckla talan. Förlängd tid har beviljats till 2015-10-02.

Yrkande, propositionsordning och beslut

Bygglövsnämndens beredning yrkar att ärendet ska överklagas.

Ingvar Henriksson (S) yrkar, med medhåll av Rebecka Kristensson (S), att nämnden inte ska gå vidare med överklagandet.

Ordföranden ställer proposition på de båda yrkandena och finner att bygglövsnämnden beslutat enligt berednings yrkande.

Reservation

Ingvar Henriksson (S) och Rebecka Kristensson (S) reserverar sig muntligt mot förslaget.

§ 1266

, olovligt uppförd skylt, sanktionsavgift. Dnr 2015-S0682

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 verksamhetsutövare en byggsanktionsavgift om 6 898 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 uppsåtligt eller av oaktsamhet.

Enligt plan- och byggförordningen (PBF) 6 kap 3 § krävs det inom områden som omfattas av detaljplan bygglov för att sätta upp, flytta eller väsentligt ändra skyltar eller ljusanordningar. Fastigheten Spiran 2 är belägen inom detaljplan lagakraftvunnen 1971-05-10. Den olovliga åtgärden avser montering av en skylt "Kimchi restaurang" som monterats på fasaden mot Arvidstorpsvägen. Skylten, 5 meter lång och 0,45 meter hög (2,2 kvadratmeter), har satts upp utan att någon ansökan om bygglov gjorts.

Enligt 9 kap 14 § pkt 1 plan- och byggförordningen uppgår byggsanktionsavgiften för uppsättning av en skylt, utan att startbesked erhållits, till 0,1 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,025 prisbasbelopp per kvadratmeter av skyltens area. Sanktionsavgiften uppgår sålunda till $0,1 \times 44\,500 \text{ kronor} + 0,025 \times 44\,500 \text{ kr} \times 2,2 = 6\,898 \text{ kronor}$.

Upplysningar

Tillvägagångssätt vid eventuellt överklagande (se överklagandeanvisning).

Bakgrund

Vid inspektion på fastigheten den 12 augusti 2015, kunde stadsbyggnadskontoret notera att en skylt med texten "Kimchi restaurang" monterats på fasaden mot Arvidstorpsvägen. Bygglov för skylten har beviljats på delegation den 4 september 2015. Ägaren till Kimchi restaurang, Sushi Bar Halleluja HB, har i brev den 4 september 2015 informerats om att frågan om sanktionsavgift kommer att behandlas av bygglövsnämnden vid dess sammanträde den 24 september 2015.

§ 1267

, olovligt uppförd skylt, sanktionsavgift. Dnr 2015-S0682

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 verksamhetsutövare en byggsanktionsavgift om 2 781 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 uppsåtligt eller av oaktsamhet.

Enligt plan- och byggförordningen (PBF) 6 kap 3 § krävs det inom områden som omfattas av detaljplan bygglov för att sätta upp, flytta eller väsentligt ändra skyltar eller ljusanordningar. Fastigheten Bron 4 är belägen inom detaljplan lagakraftvunnen 1936-04-24. Den olovliga åtgärden avser montering av en ljusanordning, ”Barber’s pole”, på fasad mot Storgatan.

Enligt 9 kap 14 § pkt 3 i plan- och byggförordningen uppgår byggsanktionsavgiften för uppsättning av en ljusanordning, utan att startbesked erhållits, till 0,0625 prisbasbelopp. Sanktionsavgiften uppgår sålunda till 0,0625 x 44 500 kronor = 2 781 kronor.

Upplysningar

Tillvägagångssätt vid eventuellt överklagande (se överklagandeanvisning).

Bakgrund

Vid inspektion på fastigheten den 12 augusti 2015, kunde stadsbyggnadskontoret notera att en ljusanordning av typen ”Barber’s pole” monterats på fasaden mot Storgatan. Ljusanordningen hade satts upp utan att någon ansökan om bygglov gjorts.

Bygglov för ljusanordningen har beviljats på delegation den 13 augusti 2015.

Innehavaren av frisersalongen Pure Man har i brev den 4 september 2015 informerats om att frågan om sanktionsavgift kommer att behandlas av bygglövsnämnden vid dess sammanträde den 24 september 2015.

Verksamhetsutövaren NN har den 23 september 2015 inkomit med skrivelse till nämnden, med begäran om nedsättning av sanktionsavgiften.

Justering

§ 1268

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

Bygglövsnämndens beslut

Med stöd av Plan- och Bygglagen (PBL1987:10) kap 10:4 påförs NN i egenskap av lagfaren ägare, byggnadsavgift med 6 528 kronor motsvarande fyra gånger taxeenlig avgift.

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

Beslutsmotivering

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

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

Upplysningar

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

Tillvägagångssätt vid eventuellt överklagande (se överklagandeanvisning).

Bakgrund

Vid inspektion i september 2013 noterade stadsbyggnadskontoret att det på fastigheten Skrea 3:16 gjorts flera exteriöra ändringar utan att det gjorts någon ansökan om bygglov:

- Den gulmålade fasaden av stående locklistpanel har ersatts med en grå putsfasad
- Portiken vid entrén har rivits och en ny ytterdörr av annan utformning monterats
- Tvåluftsfönsterna har genomgående ersatts med perspektivfönster. Ett fönster på entréfasaden har flyttats och ett annat tagits bort.
- Takbeläggningsen har bytts, från lertegel till svarta betongpannor, och en ventilationsskorsten har tagits bort.

Enligt plan- och bygglagen (PBL) 9 kap 5 § krävs det för en- och tvåbostadshus, inte bygglov för att färga om, byta fasadbeklädnad eller byta taktäckningsmaterial, såvida inte åtgärden väsentligt ändrar byggnadens karaktär. De på gjorda ändringarna är enligt bygglövsnämnden så omfattande att de väsentligt ändrat byggnadens karaktär och sålunda är bygglovspliktiga.

Ägaren har i brev den 10 september 2015 informerats om att frågan om byggnadsavgift kommer att behandlas av bygglövsnämnden vid dess sammanträde den 24 september 2015.

§ 1269

Skrea 3:16, bygglov i efterhand för fasadändring på enbostadshus: byte av fasad- och takmaterial, byte av fönstertyp, rivning av förstukvist. Dnr 2013-S0621

Bygglövsnämndens beslut

Bygglov i efterhand beviljas för fasadändring.

Startbesked för att påbörja åtgärden godkänns med stöd av 10 kap 23 § PBL.

Handläggningsavgift: 1 632 kronor (faktureras separat).

Beslutsmotivering

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

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

Upplysningar

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

Åtgärden får tas i bruk innan slutbesked har meddelats enligt 10 kap 4 § PBL.

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

- Ifylld och undertecknad kontrollplan

Bakgrund

Fastigheten Skrea 3:16 är belägen inom detaljplanerat område (lagakraftvunnen 1978-01-03).

Vid inspektion i september 2013 noterade stadsbyggnadskontoret att det på fastigheten Skrea 3:16 gjorts flera exteriöra ändringar. Den 16 september 2013 begärde stadsbyggnadskontoret i brev till ägaren en redogörelse för arbetena. Ägaren hämtade inte ut försändelsen, varför han delgavs genom delgivningsman den 13 november 2013. Då han inte lät höra av sig, skickades den 8 januari 2014 en ny begäran om komplettering, med mottagningsbevis. Ägaren hämtade inte heller denna gång ut försändelsen. Han upplystes därefter i brev om att nämnden vid sitt sammanträde den 20 februari 2014 skulle behandla ärendet.

Den 20 februari 2014 förelade bygglövsnämnden fastighetsägaren vid vite om 50 000 kronor att inom en månad inkomma med handlingar för att ansöka om bygglov. Beslutet delgavs med delgivningsman den 11 mars 2014. Ägaren lät inte höra av sig.

Den 22 maj 2014 beslöt bygglövsnämnden att ansöka om utdömmande av vitet hos mark- och miljödomstolen. Domstolen avslog ansökan den 5 juni 2014, då lovföreläggande inte får förenas med vite.

Den 25 februari 2015 inkom ägaren med bygglovsansökan jämte ritningar och en redogörelse för de gjorda ändringarna, vilka har utförts under åren 2007/2008.

Justering

§ 1270

Del av Ullared 2:205, förslag till detaljplan, granskningsyttrande. KS015/80

Bygglövsnämndens beslut

Bygglövsnämnden vill framföra följande synpunkter:

- b 1 under byggteknik "Byggnad skall uppföras i radonsäkert utförande" det är bättre att utföra en geoteknisk undersökning (kostnad ca 5 000:-) som påvisar faktiskt förhållande och ställa krav från fakta (Radonkarteringen är från 1991). (Detta kvarstår från yttrande 2015-06-17) Detta kan innebära dyrare byggnader helt i onödan. Tex dräneringsledningar under plattan, mer armering, täta genomföringar, special kantbalk och högre betong kvalitet.
- Z₁ på Plankartan begränsas användningen till enbart Brandstation inte kontor för hemtjänst/övrig jour som är en eventuell utveckling av verksamheten.

§ 1271

Ärendet skyddat av personuppgiftslagen

§ 1272

Ärendet skyddat av personuppgiftslagen

§ 1273

Risarp 1:43, strandskyddsdispens för nybyggnad av fritidshus samt rivning av befintlig byggnad. Dnr 2015-S0654

Bygglövsnämndens beslut

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

Tomtplatsavgränsning utgörs av befintlig tomt enligt fastighetsgränserna.

Handläggningsavgift: 2 250 kronor (faktureras separat).

Beslutsmotivering

Fastigheten är belägen ca 30 meter från Långasandsbäcken där strandskydd råder. Fastigheten är även placerad inom 300 meter från kusten. Fastigheten är dock undantagen från utvidgat från strandskydd.

Ansökan avser nybyggnad av fritidshus samt rivning av befintlig byggnad. Den nya byggnaden kommer att placeras på en vårdad gräsyta. Bygglövsenheten anser att åtgärden omfattas av förbuden inom strandsskyddsområde enligt 7 kap 15 § MB.

Sökanden har angett att området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syfte som särskilt skäl. Bygglövsenheten anser att särskilda skäl föreligger och att dispens från förbuden inom strandskyddat område ska prövas.

Särskilt skäl för dispens föreligger enligt punkt 1 i 7 kap. 18 c § MB genom att tomten redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Allmänhetens tillgänglighet till strandområdet minskar inte. Kommunekologen bedömer att åtgärden ska utföras på tomtmark och bedöms inte skada förutsättningar för växt- och djurlivet eller friluftsliv

Upplysningar

Detta beslut översändes till Länsstyrelsen i Hallands län.

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

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

Beslutet följer planavdelningens yttrande av kommunekologen 2015-09-18, yttrandet ska beaktas.

Bakgrund

Fastigheten är belägen inom detaljplanelagt område samt inom område vid Långasandsbäcken där strandskydd råder. Långasandsbäcken är utpekad som havsöringsförande bäck.

Fastigheten är även placerad inom 300 meter från havet. Fastigheten är undantagen från utvidgat från strandskydd. Den föreslagna åtgärden ligger inom riksintresseområde för friluftsliv (Skrea strand-Tylösand) samt riksintresse för Hallands kustområde (4 kap miljöbalken).

§ 1274

Olofsbo 3:25, förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus och eventuellt stall. Dnr 2015-S0565

Bygglövsnämndens beslut

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

Handläggningsavgift: 7 380 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 i Falkenbergs kommun. Marken är lämplig för den avsedda åtgärden med avseende på omgivningen, karaktär och möjligheter till väganslutning, vilket bedöms inte påverka negativt eller ändra områdets karaktär.

Förslaget bedöms inte medföra sådan betydande olägenhet för grannar som avses i 2 kapitlet 9 § PBL.

Upplysningar

Detta tillstånd medför inte rätt att påbörja den sökta åtgärden.

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

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

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

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

Miljö- och hälsoskyddsnämndens yttrande 2015-07-02 skall beaktas.

Planavdelningens yttrande 2015-07-02 skall beaktas.

Bakgrund

Ansökan avser nybyggnad av enbostadshus och eventuell hästgård (ingen avstyckning), Fastigheten är belägen utanför detaljplanelagt område, inom sammanhållen bebyggelse, samt inom område med delöversiktsplan (DÖP) - Norra Kustbygden och enligt dess riktlinjer och rekommendationer:

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

/forts § 1274/

Rekommenderad markanvändning är jordbruksmark (klass 5). Fastigheten är belägen inom ett område med låg risk för markradon.

Fastigheten är belägen inom område med riksintresse - rörligt friluftsliv och högexploaterad kust. På grannfastighet (Agerör 2:2) finns höga naturvärden.

Den planerade nybyggnationen ska placeras vid område med detaljplan (Plan M 97) och befintlig bebyggelse på närliggande fastigheter (Olofsbo 3:27, 3:212 och Agerör 2:2).

Fastigheten är taxerad som obebyggd lantbruksenhet.

Miljö- och hälsoskyddsförvaltning har beretts tillfälle att yttra sig över den planerade åtgärden och anser att ”positivt förhandsbesked inte bör lämnas”, eftersom det strider mot intentionerna i delöversiktsplanen för Norra kustområde, enligt remissvar daterat den 2 juli 2015. Om positivt förhandsbesked ändå lämnas, krävs tillstånd för enskild avloppsanläggning. Gällande hästhållning och stall, har miljö- och hälsoskyddsförvaltning inga synpunkter på under förutsättning att, hantering som sådan inte medför risk för människors hälsa. De konstaterar att fastigheten bedöms ligga inom ett område med lantlig karaktär där man kan förvänta sig att det förekommer hästhållning i begränsad omfattning.

Stadsbyggnadskontorets planavdelning har beretts tillfälle att yttra sig över den planerade åtgärden och inkom den 2 juli 2015 med följande synpunkter:

”En enstaka hästgård i området skulle kunna ses som en jordbruksanknuten verksamhet. En enstaka hästgård med omgivande betesmarker kan också säkerställa att marken kvarstår som jordbruksmark, vilket är positivt. För att säkerställa detta bör inte hästgården avstyckas från resten av fastigheten. Däremot är ett enstaka bostadshus (ej hästgård) inte en önskvärd utveckling i området och strider mot intentionerna i hushållningsbestämmelserna. Ett enstaka bostadshus bedöms påtagligt kunna skada riksintresset. Mycket beroende på den prejudicerande verkan ett enstaka bostadshus skulle ha för att öppna upp för ytterligare (enstaka) bostadsetableringar i området”.

Bygglövsenhetens kommentar:

Enligt restriktioner och rekommendationer för det aktuella området, har nyetablering av bebyggelse tillåts, exempelvis vid generationsskifte inom de areella näringarna. Enligt sökanden, planeras ingen avstyckning göras, samt nybyggnation av enbostadshus behövs för att kunna fortsätta bedriva jordbruksverksamhet. I det här aktuella området finns närliggande bostadshus:

Agerör 2:2, Olofsbo 3:129 och Olofsbo 3:212 (beviljat lov 2007-06-19, § 6062). De nämnda bostadshusen ligger ca 130 – 150 meter från den planerade platsen på fastigheten Olofsbo 3:25.

Sakägare hade beretts tillfälle att yttra sig över den planerade åtgärden och följande synpunkter är inkomna:

- Ägarna till fastigheter Olofsbo 3:30, 3:31 och 3:212 godkänner inte den planerade byggnationen p.g.a. det strider mot översiktsplanen, beträffande exploatering av området, samt att ”angränsade mark på Olofsbo 3:30 blir mindre värd”. De poängterar att anläggning av hästgård kan medföra olägenheter i form av lukt och ”hästspillning” i strandområdet.
- Ägarna till fastigheten Agerör 2:2 godkänner inte den planerade byggnationen p.g.a. påverkan på ”möjligheter att bedriva lantbruk”. Enligt inlämnad skrivelse, daterat den 15 juli 2015, är varken bostadsbebyggelse eller hästgårdar är lämpliga i det öppna landskapet.

/forts § 1274/

Sökandens kommentar:

Sökanden fick del av inkomna sakägaryttranden och kompletterade ansökan med följande svar:

- Jordbruksmark kommer inte att ändras, samt värdet på fastigheter Olofsbo 3:30, 3:31 och 3:212 påverkas inte p.g.a. hästgård, dessutom anläggning av hästgård ändrar inte markens ändamål - jordbruksmark på närliggande fastighet Agerör 2:2;
- Regler gällande hästhållning och gödselhantering kommer att följas;
- Storlek på fastigheten (500 x 100 meter) samt befintlig väg (ca 450 meter) ger möjlighet att ”rasta hästar”, samt paddock kan anordnas;
- Hästspilling på stranden är inte aktuell enligt sökanden;
- Avrinningssystem fungerar idag tillfredsställande och, enligt sökanden, kommer inte påverka ”nederbörden”.

Stadsbyggnadskontoret har i tjänsteskrivelse daterad 2015-08-28 tillstyrkt förslaget.

§ 1275

Morups-Lyngen 2:123, ändrad användning av lada till fritidshus, förhandsförfrågan. Dnr 2015-S0013

Bygglövsnämndens beslut

Förhandsbesked för ändrad användning av lada till fritidshus kan inte medges på den avsedda platsen med stöd av 2 och 9 kap 17, 31 a §§ plan- och bygglagen (PBL 2010:900).
Bygglövsnämnden vidhåller sitt tidigare beslut § 1086/15.

Handläggningsavgift: Betald i tidigare beslut.

Beslutsmotivering

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

Positivt förhandsbesked kan inte meddelas med stöd av 9 kap. 17 och 31 §§, 2 kap. 4, 5 §§ PBL samt 3 och 4 kap. miljöbalken (MB) och bedöms inte överensstämja med intentionerna i den gällande översiktsplanen i Falkenbergs kommun, delöversiktsplan (DÖP) – Norra kustbygden, beträffande markanvändning, höga naturvärden, omgivningen, områdets karaktär och möjligheter till kommunal VA.

Enligt 9 kap. 17 § i PBL, om den som avser att vidta en bygglovspliktig åtgärd begär det, ska byggnadsnämnden ge ett förhandsbesked i fråga om åtgärden kan tillåtas på den avsedda platsen. Prövningen avser lokaliseringen, det vill säga markens lämplighet för den avsedda åtgärden. Denna prövning görs mot kraven i 2 kap. PBL. I detta kapitel står bland annat att markområden ska användas för det eller de ändamål som området är mest lämpat för. En avvägning mellan olika allmänna och enskilda intressen ska alltid göras. Det finns många faktorer att beakta vid prövningen. Byggnaden ska passa in på platsen med tanke på landskapsbild och den bebyggelse som redan finns i närheten. Avståndet mellan byggnaden och exempelvis naturområden, fornminnen, vägar, ledningar i marken och luften ska vara tillräckligt. Närliggande anläggningar såsom skjutbanor, idrottsanläggningar och lantbruk är exempel på annat som ska beaktas. Det måste vara möjligt att anlägga en väg fram till byggnaden. Vatten och avlopp måste också gå att ordna.

Enligt 2 kap. 1 § i PBL vid prövningen av frågor ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen.

Enligt 2 kap. 4 § i PBL vid planläggning och i ärenden om bygglov eller förhandsbesked får mark tas i anspråk för att bebyggas endast om marken från allmän synpunkt är lämplig för ändamålet.

/forts § 1275/

Enligt 2 kap. 5 § i PBL vid planläggning och i ärenden om bygglov eller förhandsbesked enligt denna lag ska bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till:

1. människors hälsa och säkerhet,
2. jord, berg- och vattenförhållandena,
3. möjligheterna att ordna trafik, vattenförsörjning, avlopp, avfallshantering, elektronisk kommunikation samt samhällsservice i övrigt,
4. möjligheterna att förebygga vatten- och luftföroreningar samt bullerstörningar, och
5. risken för olyckor, översvämning och erosion.

I enlighet med ovanstående, kan positivt förhandsbesked inte meddelas. Marken är olämplig för ändamålet från allmän synpunkt. Den planerade åtgärden uppfyller inte kraven i PBL (2010:900) 2 kap. beträffande:

- Markanvändning enligt översiktsplan i Falkenbergs kommun och delöversiktsplan (DÖP) – norra kustbygden – bostadsändamål kan inte anses lämpligt på jordbruksmark, med stöd av 2 kap. 4 § i PBL;
- Höga naturvärden på den aktuella platsen: skyddad natur och riksintresse för naturvård och rörlig friluftsliv, med stöd av 2 kap. 4 § i PBL;
- Avstånd till fornminnesområde som bedöms inte vara tillräckligt, med stöd av 2 kap. 4;
- Risk för lukt- och bullerstörningar ifrån gödselhantering och djur, samt gårdens trafik, med stöd av 2 kap. 5 § 4 st;
- Detta kan det medföra problem med vattenförsörjning, eftersom dricksvattentäkten ligger i nära anslutning till åkermarken, med stöd av 2 kap. 5 § 3 st.;
- Tillkomsten av nya utsläpp av avloppsvatten från wc medför risk för att miljö kvalitetsnormen för ekologisk status kan överskridas, med stöd av 2 kap. 5 § 4 st.
- Markanvändning enligt översiktsplan i Falkenbergs kommun och delöversiktsplan (DÖP) – norra kustbygden – bostadsändamål kan inte anses lämpligt på jordbruksmark, med stöd av 2 kap. 4 § i PBL;
- Höga naturvärden på den aktuella platsen: skyddad natur och riksintresse för naturvård och rörlig friluftsliv, med stöd av 2 kap. 4 § i PBL;
- Avstånd till fornminnesområde som bedöms inte vara tillräckligt, med stöd av 2 kap. 4;
- Risk för lukt- och bullerstörningar ifrån gödselhantering och djur, samt gårdens trafik, med stöd av 2 kap. 5 § 4 st;
- Detta kan det medföra problem med vattenförsörjning, eftersom dricksvattentäkten ligger i nära anslutning till åkermarken, med stöd av 2 kap. 5 § 3 st.;
- Tillkomsten av nya utsläpp av avloppsvatten från wc medför risk för att miljö kvalitetsnormen för ekologisk status kan överskridas, med stöd av 2 kap. 5 § 4 st.

Uppllysningar

Tillvägagångssätt vid eventuellt överklagande (se överklagandeanvisning).

Bakgrund

Ansökan avser förhandsbesked för ändrad användning av befintlig byggnad - lada till bostadshus.

/forts § 1275/

Tidigare beslut på den aktuella fastigheten:

- negativt förhandebesked för ändrad användning av hönshuset till bostadshus samt avstyckning (§1235, 2010-09-16);
- negativt förhandsbesked för avstyckning av två tomter samt nybyggnad av två enbostadshus (§ 1081, 2008-04-17).

Fastigheten är belägen utanför detaljplanelagt område, samt inom sammanhållen bebyggelse. En del av fastigheten omfattas av område, var strandskydd på 300 meter råder. Den aktuella byggnaden ligger utanför strandskyddsområde, ca 25 meter från gränsen. Fastigheten omfattas av delöversiktsplan (DÖP) – norra Kustbygden och rekommenderad markanvändning är jordbruksmark.

Den aktuella fastigheten omfattas av område med skyddad natur – ramsar och enligt Naturvårdsverkets definition:

”Ramsar är en global naturvårdskonvention om att bevara våtmarker och vattenmiljöer och nyttja dem på ett hållbart sätt. Konvention om våtmarker av internationell betydelse, i synnerhet såsom livsmiljö för våtmarksfåglar”.

Den största delen av fastigheten är belägen inom område med riksintresse för naturvård och rörlig friluftsliv (Länsstyrelsens registerblad):

"Område har stora geologiska värden. Förutsättningar för bevarande: fortsatt jordbruk, naturvårdsinriktad betesdrift och skötsel av landskapselement. Området berör område av riksintresse för kulturminnesvård nr KN 15 Träslövs läge.

Ingår i nationell bevarandeplan för odlingslandskapet och i länsstyrelsens program för bevarande av natur- och kulturmiljövärden i odlingslandskapet”.

I östra delen av fastigheten, ca 35 meter från den aktuella byggnaden, finns fornminneområde:

”Boplats, ca 100x50-30 m (ÖNÖ-VSV). På S, Ö och N sluttning av en moränrygg påträffades flintavslag samt kärnor. Fynden är gjorda i sluttningen, den centrala delen ligger i vall. Typisk datering – Stenålder, Bronsålder, Järnålder”, enligt Riksantikvarieämbetet.

Området är beläget utanför kommunalt VA.

Fastigheten är taxerad som bebyggd lantbruksenhet.

Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen hade beretts tillfälle att yttra sig över den planerade åtgärden och enligt yttrandet från den 11.02.2015 bör ansökan avstyrkas p.g.a.: närhet till mjölkgård med djurstallar, betande djur, gödselbrunnar och foderhantering, vilket kan innebära risk för lukt- och bullerstörningar ifrån gödselhantering och djur, samt gårdens trafik. Förutom detta kan det medföra problem med vattenförsörjning, eftersom dricksvattentäkten ligger i nära anslutning till åkermarken. Fastigheten är belägen inom ett avrinningsområde som är påverkat av övergödning. Tillkomsten av nya utsläpp av avloppsvatten från wc medför risk för att miljö kvalitetsnormen för ekologisk status kan överskridas.

Kommunekologen och planavdelningen hade beretts tillfälle att yttra sig över den planerade åtgärden och enligt yttrandet från den 04.03.2015 är den planerade åtgärden är olämplig på den aktuella platsen, samt inte förenlig med översiktsplanen. ”Den föreslagna ändringen av nuvarande byggnad innebär tillkomsten av ny bostadbebyggelse. Många likadana omvandlingar ger en kumulativ effekt som inte bedöms förenlig med översiktsplanen. En enskild ändrad användning ger inte så stor påverkan, men den samlade påverkan vid många likadana omvandlingar är stor.

/forts § 1275/

Likabehandlingsprincipen, att alla liknande ansökningar ska behandlas på samma sätt, innebär att den kumulativa effekten bör ligga till grund för bedömningen. Att en ekonomibyggnad finns på platsen bör inte utgöra skäl för att meddela bygglov då ekonomibyggnader i sig varken kräver prövningar enligt plan- och bygglagen eller enligt miljöbalken”, enligt yttrandet.

Bygglövsnämnden beslutade den 19 mars 2015 att inte tillåta förhandsbesked för ändrad användning av lada till fritidshus på fastigheten Morups-Lyngen 2:123 med stöd av 2 och 9 kap. 17, 31 §§ i PBL (2010:900) – beslut § 1086.

Den 15 juni 2015 beslutade Länsstyrelsen i Hallands län att upphäva det överklagade beslutet och återförvisade ärendet till nämnden för ny prövning med följande beslutsmotivering:

”Länsstyrelsen anser att nämnden inte har redogjort för de faktiska omständigheter som legat till grund för dess bedömning eller vilka överväganden nämnden har gjort för att anse ett positivt förhandsbesked inte kan meddelas för den sökta åtgärden.

Vid angivna förhållanden finner länsstyrelsen att nämndens beslut inte är så tydligt motiverat att det kan läggas till grund för en överprövning”.

Bygglövsnämnden överklagade länsstyrelsens beslut 403-2777-15 till Mark- och miljödomstolen. Mark- och miljödomstolen avvisade nämndens överklagande den 9 juli 2015, mål nr P 2349-15 med följande skäl:

”Länsstyrelsens beslut innebär att ärendet återförvisas till nämnden för utförligare motivering.

Länsstyrelsen har som skäl för sitt beslut bl.a. anfört att nämndens beslut inte är så tydligt motiverat att det kan läggas till grund för en överprövning. Detta anser

mark- och miljödomstolen är att jämställa med att ytterligare utredning behövs före beslut; gemensamt för de båda fallen är att tydligare beslutsunderlag behövs. Länsstyrelsen har i det aktuella beslutet varken tagit ställning till sakfrågan, dvs. huruvida positivt förhandsbesked eller negativt förhandsbesked ska meddelas, eller i någon fråga som kan inverka på målets utgång i den lägre instansen”.

Bygglövsnämnden vidhåller sitt tidigare beslut (§ 1086, 2015-03-19) att förhandsbesked för ändrad användning av lada till fritidshus inte kan medges på den avsedda platsen med stöd av 2 och 9 kap 17, 31 a §§ PBL.

Sakägare hade inte beretts tillfälle att yttra sig över den planerade åtgärden.

Stadsbyggnadskontoret har i tjänsteskrivelse, daterad 2015-09-03, avstyrkt bifall till ansökan.

§ 1276

Mjöshult 1:2, förhandsbesked för avstyckning samt nybyggnad av enbostadshus och garage. Dnr 2015-S0699

Bygglövsnämndens beslut

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

Handläggningsavgift: 7 380 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 9 kap. 17 och 31 a §, 2 kap. 4, 5 §§ PBL samt 3 och 4 kap. miljöbalken (MB) och bedöms överensstämma med intentionerna i den gällande översiktsplanen i Falkenbergs kommun. Marken är lämplig för den avsedda åtgärden med avseende på omgivningen, karaktär och möjligheter till vägranlutning.

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. Formellt handläggs avstyckningsärenden av Lantmäteriet i Halmstad, Box 603, 301 16 Halmstad, varför sökanden upplyses om att ansökan om avstyckning skall göras hos denna myndighet. Dessförinnan bör anslutning till kommunalt VA eller tillstånd från miljö- och hälsoskyddskontoret för enskild avloppsanläggning vara klart. Miljö- och hälsoskyddsnämndens yttrande 2015- 08-17 skall beaktas.

Ärende/övervägande

Ansökan avser nybyggnad av enbostadshus och garage samt avstyckning.

Fastigheten är belägen utanför detaljplanelagt område samt utanför sammanhållen bebyggelse. Den aktuella platsen för nybyggnationen är vid Mjösjö, där strandskydd på 100 meter råder. Den planerade bebyggelsen ska placeras utanför område där strandskydd råder (ca 130 meter från strandlinjen). Ca 30 meter söder från den planerade nybyggnationen finns område med särskilda naturvärden - restaureringsmark. Norr om den aktuella platsen ligger våtmarksområde (ca 100 meter ifrån).

Falkenbergs kommun
Bygglövsnämnden
2015-09-24

/forts § 1276/

Miljö- och hälsoskyddsförvaltning har beretts tillfälle att yttra sig över den planerade åtgärden och har ingen erinran mot förslaget enligt inlämnat remissvar daterat den 14 augusti 2015. Avloppstillstånd krävs från miljö- och hälsoskyddsnämnden.

Stadsbyggnadskontorets planavdelningen har beretts tillfälle att yttra sig över den planerade åtgärden och har ingen erinran mot den planerade åtgärden, enligt inlämnat remissvar den 19 augusti 2015.

Sakägare har beretts tillfälle att yttra sig över den planerade åtgärden och inga synpunkter har inkommit.

Stadsbyggnadskontoret har i tjänsteskrivelse daterad 2015-08-28 tillstyrks bifall till ansökan.

§ 1277

Arvidstorp 1:164, förhandsbesked för nybyggnad av maskinhall. Dnr 2015-S0556

Bygglövsnämndens beslut

Bygglövsnämnden beslutar om anstånd med avgörandet om bygglov för nybyggnad av maskinhall tills dess att planarbete avslutas, dock högst två år.

Bygglövsnämnden meddelar ett anståndsbeslut till och med 2017-06-15 (från det datum att ansökningen om lov kom in till byggnadsnämnden).

Beslutsmotivering

I enlighet med 9 kap 28 § Plan- och Bygglagen (PBL):

Ärenden om lov eller förhandsbesked för åtgärder på byggnader eller mark som omfattas av en ansökan om tillstånd att expropriera eller av ett påbörjat planarbete får byggnadsnämnden besluta om anstånd tills tillståndsansökan avgjorts eller planarbetet avslutats. Avslutas inte planarbetet inom två år ska ärendet om lov eller förhandsbesked dock genast avgöras.

Om byggnadsnämnden meddelar ett anståndsbeslut har man skapat en tidsfrist som gör att ärendet inte behöver avgöras förrän planarbetet avslutats. Det räcker att kommunen fattar sitt planbeslut inom den föreskrivna fristen på två år för att ärendet om bygglov ska kunna hållas vilande ytterligare en tid. Det krävs alltså inte att planärendet har vunnit laga kraft inom tidsfristen.

Upplysningar

Planavdelningens yttrande 2015-07-01 skall beaktas.

Ärende/övervägande

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av maskinhall.

Fastigheten är belägen inom detaljplanlagt område, betecknat med J_{m0} (industri-, småindustriändamål), planbeteckning är 184, lagakraftvunnen 1977-04-07. Enligt detaljplanens bestämmelser, får byggnadshöjden inte överskrida 6,0 meter, taklutning är 3°.

I det här aktuella området pågår detaljplanarbetet – Smedjeholm 1:65:

”Det finns behov av ett skyddsområde mellan Smedjeholms industriområde och intilliggande bostadsområdet Kroka. För att möjliggöra detta föreslås i pågående planarbete att gällande detaljplan upphävs för en del av planområdet, där fastigheten Arvidstorp 1:164 ingår. Detta för att säkra ett skyddsområde mellan industriområdet Smedjeholm och bostadsområdet Kroka”, enligt planenhetens remissvar.

Kommunstyrelsen beslöt 2014-10-07 § 235 att ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta och samråda kring förslag till ändring av detaljplan för övre delarna av Smedjeholms industriområde som berör Smedjeholm 1:65 m fl.

Falkenbergs kommun
Bygglövsnämnden
2015-09-24

/forts § 1277/

I enlighet med 9 kap 28 § Plan- och Bygglagen (PBL):

Ärenden om lov eller förhandsbesked för åtgärder på byggnader eller mark som omfattas av en ansökan om tillstånd att expropriera eller av ett påbörjat planarbete får byggnadsnämnden besluta om anstånd tills tillståndsansökan avgjorts eller planarbetet avslutats. Avslutas inte planarbetet inom två år ska ärendet om lov eller förhandsbesked dock genast avgöras.

Om byggnadsnämnden meddelar ett anståndsbeslut har man skapat en tidsfrist som gör att ärendet inte behöver avgöras förrän planarbetet avslutats. Det räcker att kommunen fattar sitt planbeslut inom den föreskrivna fristen på två år för att ärendet om bygglov ska kunna hållas vilande ytterligare en tid. Det krävs alltså inte att planärendet har vunnit laga kraft inom tidsfristen.

I detta fall kan byggnadsnämnden meddela ett anståndsbeslut till och med 2017-06-15 (från det datum att ansökningen om lov kom in till byggnadsnämnden).

Sökanden informerades om bygglovsavdelningens bedömning och förslag till nämnden den 10 juli 2015, men svaret uteblev.

§ 1278

Tröinge 6:45, ändrad användning från lokal till bostad. Dnr 2015-S0706

Bygglövsnämndens beslut

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

Handläggningsavgift: 6 712 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 §§.

Åtgärden är förenlig med detaljplanens syfte och tillgodoser ett angeläget gemensamt behov och ett allmänt intresse, med stöd av 9 kap. 31 c § i Plan- och bygglagen (PBL), samt genomförandetiden för en detaljplan har gått ut.

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

Upplysningar

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

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

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

Åtgärden kräver tillstånd från fastighetsägaren.

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

/forts § 1278/

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

Innan startbesked kan ges ska följande lämnas in till bygglövsnämnden:

- Kontrollplan (beslutsunderlag)
- Teknisk beskrivning
- Verifikation avseende byggnadens beräknade specifika energianvändning och genomsnittliga värmegenomgångskoefficient.
- Brandskyddsbeskrivning

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

Ärende/bakgrund

Ansökan avser ändrad användning av en del av byggnad - från lokal till bostad (inredning av bostad på 34 m²).

Fastigheten är belägen inom detaljplan lagakraftvunnen 1976-01-15.

Förslaget redovisar avvikelse från gällande detaljplan beträffande detaljplanens ändamål (inredning av bostad jämfört med samlingslokaler, enligt planen).

Kända sakägare har underrättats och har inte invänt mot förslaget.

Stadsbyggnadskontoret har i tjänsteskrivelse daterad 2015-09-03 tillstyrks bifall till ansökan.

§ 1279

Långaveka 3:11, nybyggnad av minkhus. Dnr 2015-S0606

Bygglövsnämndens beslut

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

Handläggningsavgift: 21 210 kronor (faktureras separat).

Tekniskt samråd krävs inte i detta ärende.

Beslutsmotivering

Den planerade åtgärden bedöms överensstämma med intentionerna i ÖP för Falkenbergs kommun, DÖP - Norra kustbygden, i Falkenbergs kommun., samt med tidigare beviljat förhandsbesked (§ 1154, 2015-05-21) och tillhörande villkor.

Marken är lämplig för den avsedda åtgärden med avseende på omgivningen, karaktär samt möjligheter till väganslutning, samt kommunalt VA. Den planerade åtgärden anses en kompletteringsåtgärd till befintlig verksamhet.

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

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

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

Bygglövsnämnden bedömer att byggnadsföretaget uppfyller kraven i 2 kap och 9 kap 31 a § PBL.

Upplysningar

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

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

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

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.

/forts § 1279/

Innan startbesked kan ges ska följande lämnas in till bygglövsnämnden;

- Kontrollplan (beslutsunderlag)
- Teknisk beskrivning
- Konstruktionshandlingar
- Yttrande från arbetstagare

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

Ärende/bakgrund

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad till befintlig verksamhet – minkhus.

Fastigheten är belägen utanför detaljplanelagt område, inom sammanhållen bebyggelse och inom område med delöversiktsplan (DÖP) - Norra kustbygden:

”Stor restriktivitet har varit rådanade beträffande nyetablering av bebyggelse utmed kusten (i princip väster om gamla E6). Endast i undantagsfall har detta tillåtits exempelvis vid ”generationsskifte” inom de areella näringarna”.

Fastigheten omfattas av område Kulturmiljö landsbygd - Morups Tånge.

Enligt översiktsplan för Falkenbergs kommun (ÖP 2,0) är rekommenderad markanvändning jordbruksmark - klass 4. Fastigheten är belägen inom område med riksintresse - rörligt friluftsliv. Gränisar till vattenskyddsområde – Torsåsen, avstånd är drygt 300 meter.

Fastigheten är taxerad som industrienhet, annan tillverkningsindustri (kod 426).

Positivt förhandsbesked för den aktuella åtgärden har beviljats 2015-05-21 § 1154.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden har beretts tillfälle att yttra sig över den planerade åtgärden och har inga synpunkter utöver följande, enligt inlämnad remissvar den 19 augusti 2015: ”Torsåsens vattenskyddsområde är under framtagande och inte färdigställt. Det går inte att utesluta att utbyggnaden kan innebära en risk för förorening av Torsåsens vatten. En miljöprovning pågår hos Länsstyrelsen för nybyggnationen”.

Kända sakägare har underrättats och har inte invänt mot förslaget.

Stadsbyggnadskontoret har i tjänsteskrivelse daterad 2015-08-28 tillstyrks bifall till ansökan.

§ 1280

Hässlås 1:34, nybyggnad av enbostadshus och komplementbyggnad. Dnr 2015-S0589

Bygglövsnämndens beslut

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

Handläggningsavgift: 11 830 kronor (faktureras separat).

Beslutsmotivering

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

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

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

Bygglövsnämnden bedömer att byggnadsföretaget uppfyller kraven i 2 kap och 9 kap 31 a § PBL.

Upplysningar

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

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

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

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 §).

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.

/forts § 1280/

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

Innan startbesked kan ges ska följande lämnas in till bygglövsnämnden:

- Kontrollplan (beslutsunderlag)
- Konstruktionsritningar, stomme och grund.
- VVS-ritningar
- Bevis om att färdigställandeskydd tecknats.
- Verifikation avseende byggnadens beräknade specifika energianvändning och genomsnittliga värmegenomgångskoefficient.

Ärende/bakgrund

Ansökan avser nybyggnad av enbostadshus och garage. Den befintliga byggnaden rivs enligt godkänt startbesked - § 4061, 2014-03-27.

Fastigheten är belägen utanför detaljplanelagt område, samt utanför sammanhållen bebyggelse och utanför område med översiktsplan (ÖP). Rekommenderad markanvändning är jordbruksmark (klass 6).

En stor del av fastigheten är belägen inom område vid Törlan, där strandskydd på 100 m råder, men nu föreslagna placering av bebyggelsen är utanför.

Planenhet i Falkenbergs kommun har beretts tillfälle att yttra sig över den planerade åtgärden och enligt remissvar, daterat den 20 juli 2015 har de ingen erinran ur översiktsplanesynpunkt.

VIVAB har beretts tillfälle att yttra sig över den planerade åtgärden och enligt remissvar, daterat den 13 juli 2015 har de ingen erinran mot den planerade åtgärden.

Miljö- och hälsoskyddsgruppen har beretts tillfälle att yttra sig över den planerade åtgärden, men svar har uteblivit.

Kända sakägare har underrättats och har inte invänt mot förslaget.

Stadsbyggnadskontoret har i tjänsteskrivelse daterad 2015-08-20 tillstyrks bifall till ansökan.

§ 1281

Ugglarp 2:68, tillbyggnad av enbostadshus. Dnr 2015-S0625

Bygglövsnämndens beslut

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

Tekniskt samråd krävs inte i detta ärende.

Handläggningsavgift: 4 932 kronor (faktureras separat).

Beslutsmotivering

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

Bygglövslov ska ges för en åtgärd utanför ett område med detaljplan, om åtgärden inte strider mot sådana områdesbestämmelser som avses i 4 kap. 42 § och uppfyller de krav som följer av 2 kap. samt 8 kap. 1-3, 6, 7, 9-13, 17 och 18 §§ i de delar som inte har prövats i områdesbestämmelser. Förslaget bedöms inte medföra sådan betydande olägenhet för grannar som avses i PBL 2 kap 9 §.

Bygglövsnämnden bedömer att den aktuella åtgärden inte har någon negativ inverkan i området både när det gäller naturvärden och kulturvärden.

Upplysningar

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

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.

/forts § 1281/

Innan startbesked kan ges ska följande lämnas in till bygglövsnämnden:

- Kontrollplan (beslutsunderlag)
- K-ritningar
- Uppgifter om tillbyggnadens energivärde för de olika byggnadsdelarna

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

Ärende/bakgrund

Ansökan avser tillbyggnad av enbostadshus med 49 kvm. Det befintliga bostadshuset är i dag ca 177 kvm. Den föreslagna åtgärden på huset är hållen i en stil som faller väl in i naturen med träfasad som målas med järnvitriol och ett sedumtak i sadeltaksmodell och glaspartier som vetter ut mot altanen.

Fastigheten ligger utanför detaljplanelagt område men inom sammanhållen bebyggelse och DÖP Södra kustområdet. Den ligger även inom strandskydd och inom område med särskilda natur- och kulturvärden.

Området Ugglarps kvarn, där den aktuella fastigheten ligger, består mestadels av strandnära naturområden med öppen kusthedmark och strandängar och andra, delvis hårt betade gräs- och ljungmarker. Bebyggelsen ligger, med några få undantag, samlad utmed en mindre väg. Så även den aktuella fastigheten.

I skriften ”Kulturmiljöprogram för Falkenbergs kommun” (område 41) fastslår man att det är viktigt att bevara det öppna landskapet och att ny bebyggelse bör undvikas.

Mindre komplementbyggnader/uthus i anslutning till befintlig bebyggelse kan dock tillåtas och utformning bör ansluta till lokal byggnadstradition. Man säger inget om tillbyggnader på befintlig bebyggelse.

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse bör vårdas och renoveras med hänsyn till dess arkitektur och ursprungliga utseende. Den aktuella byggnaden är inte angiven som kulturhistoriskt värdefull.

Berörda grannar har underrättats.

Grannen på Ugglarp 2:17 lämnade synpunkter på takets utformning och förordade valmat tak i stället för sadeltak då man menar att ”takets och altanen inte blir lika tungt och dominerande” som med ett sadeltak. Synpunkten har expedierats till sökande som valt att behålla den föreslagna sadeltakformen.

Grannen på Ugglarp 2:76 har inget att erinra men påpekar att de ”vill säkerställa att tillgängligheten till dricksvattenbrunn som vi har servitut på och som ligger i direkt anslutning till byggnaden inte får försvåras ytterligare”. Även denna synpunkt är expedierad till sökande.

Remisser har skickats till Kulturmiljö Halland och Planavdelningen/ kommunens ekolog.

Planavdelningen svarar att ”Utbyggnaden sker på i anspråkstagen tomt och angränsande naturvärden bedöms inte påverkas”. Vidare yttrar de att det pågående detaljplanearbete har varit vilande en längre tid. Planarbetet rör primärt inte heller den aktuella fastigheten och det finns inget hinder för bygglovsprövning.

/forts § 1281/

Remissvar från Kulturmiljö Halland lyder som följer: ”Kulturmiljö Halland anser att den glasade fasaden tillsammans med den stora altanen mot väster riskerar att bli ett allt för dominant inslag”.

Bygglövsnämnden anser att byggnaden i sin helhet, även tillbyggnaden, anpassas både i färg och material för att smälta in i naturen med sitt sedumtak och sina järnvitriolbehandlade fasader. Byggnaden är lågmäld i sitt utförande och har ett traditionellt sadeltak som de flesta andra byggnader i området.

Bygglövsnämnden bedömer att den aktuella åtgärden inte kommer att ha någon negativ inverkan i området både när det gäller naturvärden och kulturvärden.

Man bedömer vidare att åtgärden inte kräver en ny ansökan om strandskyddsdispens då Länsstyrelsen beslutat 2012-09-03(511-6488-11 m.fl.), med stöd av 7 kap. 17§ miljöbalken (MB) (1998:808) och 11 § förordningen (1998:1252) om områdesskydd enligt miljöbalken m.m. att förbudet i 7 kap. inte ska gälla kompletteringsåtgärder till en huvudbyggnad (en-och tvåbostadshus) som vidtas

1. inom 15 m från huvudbyggnad men inte närmare strandlinjen än 25 m,
och
2. inom en tomtplats som har angetts i ett beslut om dispens

Med kompletteringsåtgärd menas, utanför detaljplanelagt område

- nybyggnad av komplementbyggnad vars byggnadsarea inte överstiger 50% av huvudbyggnadens area, max 50 kvm
- tillbyggnad vars byggnadsarea inte överstiger 50% av befintlig huvudbyggnads area, max 50 kvm.

§ 1282

Olofsbo 3:92, tillbyggnad av fritidshus. Dnr 2015-S0696

Bygglövsnämndens beslut

Bygglövslov 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 2015-09-29 fastställs.

Tekniskt samråd och kontrollansvarig krävs inte i detta ärende.

Handläggningsavgift: 12 942 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 30-31 §§.

Upplysningar

Bygglövslov 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 tillbyggnaden får tas i bruk måste slutbesked ha meddelats enligt 10 kap 4 § PBL.

För att erhålla slutbesked ska följande dokument lämnas in till bygglövsnämnden:

- Kontrollplan (verifierad och signerad)
- Lägeskontroll (ska utföras av mätsakkunnig och kan beställas hos Metria i Falkenberg)

Ärende/bakgrund

Ansökan avser tillbyggnad av fritidshus.

Fastigheten är belägen inom detaljplan lagakraftvunnen 1999-07-13.

Förslaget avviker från detaljplanens bestämmelser vad gäller fördelningen av byggnadsarea.

Den enligt detaljplanen tillåtna byggnadsarean är totalt 170 m² (120 m² för huvudbyggnaden, 30 m² för komplementbyggnad och 20 m² för uterum).

Befintliga byggnader plus förslaget blir totalt ca 169,8 m² fördelat på huvudbyggnad 144,8 kvm och komplementbyggnad (tidigare sammanbyggd med huvudbyggnad) 25 kvm. Uterum finns ej. Sammanlagt motsvarar byggnadsarean cirka den totalt tillåtna om 170 kvm men fördelningen mellan huvudbyggnad och komplementbyggnad avviker från detaljplanens bestämmelser.

Justering

/forts § 1282/

I och med detta bygglov är fastigheten fullbebyggd.

Kända sakägare har underrättats och har inte invänt mot förslaget.

Bygglövsnämnden bedömer att åtgärden är förenlig med detaljplanens syfte som ”huvudsakligen ska reglera befintliga förhållanden i Olofsbo avseende bostadshus främst för fritidsändamål. Vidare skall i fritidshuskvarteren prövas möjligheten till större byggrätter på de relativt stora tomterna, på sådant sätt att karaktären av låg, gles bebyggelse med små byggnadsvolymer ändå behålls”. Byggnaden är uppdelad med vinklar på så sätt att den kan ge ett visuellt intryck av att vara fördelad på olika separata byggnader.

1283

Jaktfalken 2, nybyggnad av enbostadshus. Dnr 2015-S0634

Bygglövsnämndens beslut

Ärendet återremitteras till stadsbyggnadskontoret för granskning av nya handlingar.

§ 1284

Olofsbo 3:227, nybyggnad av fritidshus och carport. Dnr 2015-S0584

Bygglövsnämndens beslut

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

Tekniskt samråd krävs i detta ärende.

Separat startbesked krävs för att få börja bygga.

Handläggningsavgift: 12 720 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.

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

Byggnadsarea

Sökande har lämnat in ett förslag, diariefört 2015-07-22. Bygglövsenheten meddelade sökande vad som enligt rättspraxis gäller för skärmtak, och att förslaget tak över uteplats mot nordväst inte kan betraktas som ett skärmtak.

2015-09-09 inkom ett reviderat förslag, som redovisar att taket över uteplatsen samt skorstenen är borttagna samt att taksprånget mot sydväst har minskats.

Förslaget, diariefört 2015-09-09 redovisar en total byggnadsarea om 165,7 kvadratmeter mot tillåtna 150 kvadratmeter. Förslaget överskrider sålunda byggrätten med 15,7 kvadratmeter eller 10,4 procent.

Huvudbyggnadens byggnadsarea är 121,4 kvadratmeter. Enligt Svensk Standard (SS21054:2009) räknas en utkragande byggnadsdel som väsentligt påverkar användbarheten av underliggande mark som byggnadsarea. Det gäller när delen är belägen lägre än 3,0 meter ovan mark och har ett horisontellt djup större än 0,5 meter. Det innebär att öppenarea (17 kvadratmeter) under det 1,0 meter djupa taksprånget mot sydväst medräknas i byggnadsarean. Den sammanlagda byggnadsarean på huvudbyggnaden blir sålunda 138,4 kvadratmeter, vilket är 18,4 kvadratmeter eller 15,3 procent mer än vad detaljplanen tillåter.

/forts § 1284/

Det djupa taksprånget har, enligt sökanden, tillkommit av estetiska skäl och fått en arkitektonisk proportionering som ger ett modernt utseende. Bygglövsenheten konstaterar att det 350 millimeter tjocka taksprånget som sticker ut från fasad mot sydväst inte medför någon olägenhet i form av skymd sikt.

Vid en samlad bedömning anser bygglövsenheten att de avvikelser från planen som huvudbyggnadens byggnadsarea och total byggnadsarea utgör, inte endast betraktade separat utan också sammantagna, får anses innebära mindre avvikelser vilka är förenliga med planens syfte.

Byggnadshöjd och totalhöjd

I Boverkets Allmänna råd 1995:3, ändrade genom 2004:2, Boken om lov, tillsyn och kontroll, bilaga 3, s. 191 ff, anges bland annat följande: Vid beräkning av byggnadshöjden utgår man från en fasad som fastslås vara beräkningsgrundande. I första hand bör detta vara ena långsidan. Vid lika fasadlängder får, med hänsyn till omgivningen, avgöras vilken fasad som ska vara beräkningsgrundande.

I de fall byggnaden avviker från den traditionella grundtypen får, med hänsyn till omständigheterna, bedömas vilken eller vilka väggytor som ska vara beräkningsgrundande. Normalt bör en fasad parallell med gatans längdriktning vara beräkningsgrundande. Med fasadplan avses det plan som representerar största delen av en väggs fasadliv.

Angående det 45-gradiga planet säger Boverkets Allmänna råd: ” Om större takkupor förekommer, anses 45-gradersplanet beröra taket när takkupan berörs. Taksprång utanför kupans fasadplan bör därvid inte beaktas”.

Den aktuella byggnaden har en avlång planform med platt tak. Byggnadens sydvästra långsida är parallell med Havsvägen och ligger mot Olofsbo strand. Bygglövsenheten anser utifrån dessa omständigheter att byggnadens sydvästra fasad ska fastslås vara beräkningsgrundande fasad.

Byggnaden är placerad 7,5 meter från Mastvägen och 15 meter från Havsvägen. Byggnadshöjden ska därför räknas från den medelnivå som marken har invid byggnaden, enligt 1 kap 3 § Plan- och byggförordning (PBF). Den beräknade byggnadshöjden är 3,5 meter.

Begreppet totalhöjd förekommer inte i PBL eller PBF. Boverket beskriver i Kunskapsbanken totalhöjd som ett byggnadsverks hela höjd inklusive till exempel skorstenar, master och hisschakt. Vidare framgår att definitionen för varifrån byggnadshöjd mäts även bör gälla för totalhöjd. I detta fall räknas då totalhöjden från den medelnivå som marken har invid byggnaden.

Förslaget redovisar att byggnaden ska uppföras med två våningar. Detaljplanen innehåller inte någon bestämmelse om högsta antal tillåtna våningar.

Underrättelser har skickats ut till berörda sakägare. Ägare till fastigheter Olofsbo 3:228 och 3:132 har framfört erinringar mot förslaget med följande motivering:

- *Utformningen av huset och dess totala byggnadsarea kommer att innebära en avsevärd inskränkning i den fria utsikten.*
- *Två hela våningar skulle inte vara okej enligt planen. Två hela våningar med sex meters höjd tar ju mer av utsikten än ett en-och-enhalvplanshus.*

/forts § 1284/

- *Den planerade byggnaden är redan extremt långsmal, endast 4 meter bred. Om ytterligare 21 kvadratmeter beviljas för huvudbyggnaden betyder det i extremfall en byggnad som är 5 meter längre än vad planbestämmelsen säger, vilket är en betydande begränsning av våra byggnadsplaner.*
- *Skorstenen överskrider gällande regler då den enligt ritning A305:50 Sektion C-C är cirka 6,5 meter (högsat totalhöjd är begränsad till 6 meter).*
- *Planerna visar en högre höjd av cirka 3,8 meter, på ritningen är den mätt 45 graders vinkel ifrån skärmtaket istället för husfasaden, vilket skulle vara riktigt.*

Grannarnas synpunkter har expedierats till sökanden. Sökanden återkom därefter med ett reviderat förslag, diariefört 2015-09-09, som redovisar att skorstenen tagits bort och att totalhöjden blir 6,0 meter. Taksprånget mot sydväst har minskats.

Bygglövsenhetens kommentarer angående erinringar från grannar.

- Bygglövsenheten resonerar om åtgärden medför betydande olägenheter för omgivningen eller inte. I förarbetena till Plan- och bygglagen (PBL) anges att de förhållanden som ska beaktas bland annat är olägenheter för grannar i form av skymd sikt eller sämre ljusförhållanden. Vid bedömningen av vad som i det enskilda fallet är att betrakta som betydande olägenheter för omgivningen måste även beaktas områdets karaktär och förhållandena på orten. Med detta menade departements-chefen att toleransnivån måste vara något högre i vissa fall (prop. 1985/86:1, s. 483 ff).

Bygglövsenheten bedömer att det aktuella fritidshusområdet är förhållandevis tätbebyggt. Områdets karaktär är därför sådan att toleransnivån för vad som ska anses vara betydande olägenheter måste vara något högre där än i mer glesbebyggda områden. Till detta kommer att den aktuella fastigheten ligger inom ett område som omfattas av detaljplan och att begränsningar som följer av kravet på hänsyn till sikt- och ljusförhållanden i ett tätbebyggt område normalt bör framgå av detaljplanen (RÅ 1991 ref. 46 och RÅ 1993 ref. 59). Byggnaden är placerad inom byggrätten samt 7,0 meter från granntomten Olofsbo 3:132. På grund av ovanstående resonemang anser bygglövsenheten att de olägenheter som kan uppstå för omgivningen inte kan anses vara betydande.

- Detaljplanen anger inte högsta antal tillåtna våningar.
- Överskridandet av tillåten byggnadsarea på huvudbyggnaden är 18,4 kvadratmeter, enligt reviderat förslag diariefört 2015-09-09. Detta inkluderar 17 kvadratmeter öppenarea under taksprång mot sydväst. Bygglövsenheten anser att det 350 millimeter tjocka taksprånget, som sticker ut från fasad mot sydväst, inte medför olägenheter i form av skymd sikt.
- Enligt reviderat förslag, diariefört 2015-09-09, är skorstenen borttagen och byggnadens totalhöjd blir 6,0 meter.
- Boverkets Allmänna råd anger: ”Om större takkupor förekommer, anses 45-gradersplanet beröra taket när takkupan berörs. Taksprång utanför kupans fasadplan bör där vid inte beaktas”. Taksprång som sticker ut från övervåningens fasadplan ska inte räknas med i byggnadshöjden, med följd att byggnadshöjden är 3,5 meter.

/forts § 1284/

Upplysningar

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

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

Bygglovet upphör att gälla, om åtgärden inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från den dag då beslutet vinner laga kraft (PBL 9 kap 43 §). Sökanden bör avvakta med att påbörja byggnadsåtgärderna innan bygglovbeslutet vunnit laga kraft.

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

Innan startbesked kan ges ska följande lämnas in till bygglövsnämnden:

- Kontrollplan (beslutsunderlag)
- Konstruktionsritningar, systemritningar för grundplan och huvudsektion
- VA ritningar invändigt och utvändigt samt hantering av dagvatten
- Ventilationsritningar
- Bevis om att färdigställandeskydd tecknats.

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 bygglovsavdelningen i god tid innan för tidsbokning.

Åtgärden kräver tillstånd från fastighetsägaren.

Ärende/bakgrund

Ansökan avser nybyggnad av fritidshus som ska sammanbyggas med carport.

Fastigheten är belägen inom detaljplan lagakraftvunnen 2010-01-28. Detaljplanens genomförandetid är 5 år. Detaljplanbestämmelsen medger:

- en största tillåtna byggnadsarea (BYA) på totalt 150 kvadratmeter, fördelat på huvudbyggnad (max 120 kvadratmeter) och fristående eller vidbyggd komplementbyggnad (max 30 kvadratmeter)
- en högsta byggnadshöjd om 3,5 meter
- en högsta totalhöjd om 6,0 meter

Förslaget avviker från detaljplanebestämmelse avseende totala byggnadsarean och byggnadsarean på huvudbyggnaden.

Justering

§ 1285

Skrea 2:25, tillbyggnad av enbostadshus med uterum. Dnr 2015-S0494

Bygglövsnämndens beslut

Ärendet återremitteras till stadsbyggnadskontoret för kommunikation med sökanden avseende alternativa lösningar.

§ 1286

Veka 1:87, nybyggnad av fritidshus och garage. Dnr 2015-S0611

Ärendet utgår.

§1287

Transportören 6, tillbyggnad av restaurang/gatukök samt uppsättande av skylt. Dnr 2015-S0582

Ärendet utgår.

§ 1288

Schubergstorp 16, rivning av enbostadshus samt anläggande av parkeringsplatser. Dnr 2015-S0488

Bygglövsnämndens beslut

Rivningslov beviljas med stöd av 9 kap 34 § plan- och bygglagen (PBL).

Bygglövslov för parkering beviljas med stöd av 9 kap 30 § plan och bygglagen (PBL)

Tekniskt samråd och kontrollansvarig krävs inte i detta ärende.

Handläggningsavgift: 5 155 kronor (faktureras separat).

Beslutsmotivering

Enligt 9 kap 34 § PBL ska rivningslov ges om åtgärden överensstämmer med detaljplanen och byggnaden inte bör bevaras på grund av byggnadens historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värden. Byggnaden är ett äldre bostadshus som ligger på detaljplan som anger industri.

Bostad är inte förenligt med detaljplanen och byggnaden kan därför tas bort. Byggnaden är enligt uppgift från byggherren även i väldigt dåligt skick.

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

Byggnaden är ett äldre bostadshus som ligger på detaljplan som anger industri. Bostad är inte förenligt med detaljplanen och byggnaden kan därför tas bort. Byggnaden är enligt uppgift från byggherren även i väldigt dåligt skick.

Upplysningar

Rivnings- och 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 §).

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 §).

/forts § 1288/

Åtgärden kräver tillstånd från fastighetsägaren.

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

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

Innan startbesked kan ges ska följande lämnas in till bygglövsnämnden:

- Kontrollplan rivning (beslutsunderlag)

Ärende/bakgrund

Fastigheten är belägen inom detaljplan lagakraftvunnen 1978-02-20 och byggnaden är klassad med klass C i bebyggelseinventeringen i Halland.

Kulturmiljö Halland har i yttrande 2015-07-29 erinrat mot förslaget.

§ 1289

, ändrad användning från hobbyrum till bostad, olovligt vidtagen åtgärd, byggnadsavgift. Dnr 2015-S0734

Bygglövsnämndens beslut

Med stöd av Plan- och Bygglagen (PBL1987:10) kap 10:4 påförs NN i egenskap av lagfaren ägare, byggnadsavgift med 4 896 kronor motsvarande fyra gånger taxeenlig avgift.

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

Beslutsmotivering

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

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

Upplysningar

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

Tillvägagångssätt vid eventuellt överklagande (se överklagandeanvisning).

Ärende/övervägande

Bygglov beviljades 2007-11-01 för nybyggnad av garage. En relationsritning med användningen hobbyrum lämnades in till stadsbyggnadskontoret och godkändes. Ärendet överklagades till Länsstyrelsen som avslag överklagandet 2013-09-17 och hänvisade till bygglovsnämndens tillsyn. Vid tillsyn 2014-07-21 kunde konstateras att det på den godkända ritningen betecknats som förråd nu var inrett som sovrum och det på den godkända ritningen betecknats som hobbyrum nu var inrett som kök/vardagsrum.

Bygglövsnämnden tog upp ärendet vid sammanträde 2014-08-28 där man förelade byggherren att komma in med bygglovsansökan. Byggherren överklagade beslutet och Länsstyrelsen upphävde byggnadsnämndens beslut 2015-04-13. Motivet för upphävande av beslutet var att byggnadsnämnden inte givit byggherren möjlighet att bemöta uppgifterna tillsynsrapporten samt kommunicerat detta inför nämndens sammanträde.

Byggherren kom därefter in med en ansökan om bygglov vilken godkändes av bygglovsnämnden 2015-09-24 § 1290

Byggherren underrättades via brev som gick ut 15 september från bygglovsavdelningen med information om byggnadsavgift. Inga synpunkter på detta har inkommit.

§ 1290

Vimpeln 41, ändrad användning från hobbyrum till bostad, bygglov i efterhand. Dnr 2015-S0734

Bygglövsnämndens beslut

Bygglov i efterhand beviljas för ändrad användning av hobbyrum till bostad.

Startbesked för att påbörja åtgärden godkänns med stöd av 10 kap 23 § PBL.

Handläggningsavgift: 1 224 kronor (faktureras separat).

Beslutsmotivering

Åtgärden strider inte mot aktuell detaljplan och dess bestämmelser samt bedöms, i aktuella delar, uppfylla kraven i PBL 2 kap 6, 8 och 9 §§ samt 8 kap 1-3, 6,7, 9 – 13, 17 och 18 §§. Antalet byggnader på fastigheten stämmer inte med detaljplanen men avvikelserna har godtagits vid prövning av bygglov beslutat 2007-11-01 § 7126 och kan därför godtas enligt PBL 9 kap § 31 d Aktuell fastighet (tomtindelning) överensstämmer med detaljplanen och dess bestämmelser. Berörda sakägare har inte hörts över åtgärden.

Upplýsningar

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

Åtgärden får tas i bruk innan slutbesked har meddelats enligt 10 kap 4 § PBL.

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

- Anmälan om färdigställande.
- Intyg om brandskydd på vägg som vetter mot Vimpeln 6 (minimum REI 30)

Ärende/övervägande

Bygglov beviljades 2007-11-01 för nybyggnad av garage. En relationsritning med användningen hobbyrum lämnades in till stadsbyggnadskontoret och godkändes. Ärendet överklagades till Länsstyrelsen som avslog överklagandet 2013-09-17 och hänvisade till bygglövsnämndens tillsyn. Vid tillsyn 2014-07-21 kunde konstateras att det på den godkända ritningen betecknats som förråd nu var inrett som sovrum och det på den godkända ritningen betecknats som hobbyrum nu var inrett som kök/vardagsrum.

Bygglövsnämnden tog upp ärendet vid sammanträde 2014-08-28 där man förelade byggherren att komma in med bygglovsansökan. Byggherren överklagade beslutet och Länsstyrelsen upphävde byggnadsnämndens beslut 2015-04-13. Motivet för upphävande av beslutet var att byggnadsnämnden inte givit byggherren möjlighet att bemöta uppgifterna tillsynsrapporten samt kommunicerat detta inför nämndens sammanträde.

Byggherren kom därefter in med en ansökan om bygglov

Justering

§ 1291

Information

Planarkitekt/stadsarkitekt Johan Risholm redogör för en förfrågan om etablering i kvarteret Dalkullan. Bygglövsnämnden ställer sig negativa till förslaget och anser att inga stora avsteg kan medges från gällande detaljplan.

Företagsklimat 2015 – SKL:s servicemätning av kommunernas myndighetsutövning

Bygglövschef Lars Larsson gör en snabbpresentation av mål och visionsarbetet och den nya styrmodellen.

Bygglövhandläggare Annika Wahlström informerar om inkommen ansökan om nybyggnad av fritidshus på fastigheten Sörby 4:5. Ledamoten Ingmar Bengtsson (C) deltar inte i informationen.
