



FALKENBERG
Bygglövsnämnden

Protokoll
Sammanträdesdatum
2015-11-19
Sammanträdestid
08:30 – 11:50

Närvarande

Ledamöter

Bo Gustafsson (M), ordförande
Yvonne Nilsson (S), vice ordförande
Dan Carlsson (M) för Agneta Åkerberg (C)
Rebecka Kristensson (S)
Ingmar Bengtsson (C)

Tjänstemän

Ann-Sofie Bengtsson, bygglovssamordnare/sekreterare
Lars Larsson, bygglovchef §§ 1333-1338, 1364-1366
Linus Redevall, byggnadsinspektör §§ 1339-1340, 1343-1344, 1363
Per Fält, byggnadsinspektör §§ 1341, 1361-1362
Sofia Hedberg Broberg, översiktsplanerare § 1342
Johan Vibe, bostadsanpassningshandläggare §§ 1345-1346
Irina Engström, bygglovarkitekt §§ 1347-1356, 1366
Kasemsun Rawvilai, bygglovarkitekt §§ 1357-1360

Paragrafer

§§ 1327 – 1366

Justering

Ordföranden samt Ingmar Bengtsson (C)

Underskrifter

Sekreterare
Ann-Sofie Bengtsson

Ordförande
Bo Gustafsson (M)

Justerare
Ingmar Bengtsson (C)

Protokollet justerat 2015-11-25 och anslaget 2015-11-25

Underskrift
Ann-Sofie Bengtsson

§ 1327

Bygglöv/rivningslov/marklov, startbesked beviljade av stadsbyggnadskontorets bygglövsavdelning enligt delegation

Töringe 7:3, uppförande av väderskydd samt rivning av befintligt, 2015-10-07, § 8060

Töringe 3:78, uppförande av väderskydd, 2015-10-07, § 8061

Galtås 1:79, tillbyggnad fritidshus. fasadändring. nybyggnad av uterum, 2015-10-09, § 2071

Skrea 9:94, nybyggnad av enbostadshus med komplementbyggnad - garage, 2015-10-09, § 2072

Atlantis 10, tillbyggnad av komplementbyggnad, 2015-10-09, § 2073

Fagered 1:36, tillbyggnad enbostadshus och installation eldstad, 2015-10-09, § 9072

Vessige 13:1 del av, uppförande nätstation, 2015-10-12, § 7059

Skrea 18:38, tillbyggnad enbostadshus, 2015-10-13, § 3066

Morups-Ry 1:96, inglasning altan, 2015-10-14, § 10139

Mekanikern 1, fasadändring, balkong, 2015-10-14, § 8063

Ekobilen 2, nybyggnad komplementbyggnad, 2015-10-15, § 2074

Skrea 9:93, nybyggnad enbostadshus med carport och förråd, 2015-10-15, § 2075

Ullared 1:142, Ullared 1:93, anläggande av parkering, 2015-10-15, § 2076

Ullared 3:63, tillbyggnad enbostadshus, 2015-10-19, § 10140

Skogstorp 5:21, tillbyggnad av komplementbyggnad med uterum, 2015-10-19, § 10141

Kummeln 3, fasadändring, nya fönster i entrédelen, 2015-10-19, § 10142

Vesslunda 3:49, nybyggnad fritidshus med komplementbyggnad, 2015-10-19, § 2077

Östra Gärdet 1:38, tillbyggnad kiosk, 2015-10-19, § 2078

Äspelunda 2:11, fasadändring, 2015-10-19, § 8064

Skrea 7:117, till-och ombyggnad enbostadshus, 2015-10-19, § 9073

/forts § 1327/

Jaktfalken 2, nybyggnad enbostadshus, 2015-10-20, § 8066

Boberg 8:27 Stuga 36, tillbyggnad fritidshus, 2015-10-20, § 8067

Degeln 1, nybyggnad förråd, 2015-10-20, § 9074

Betongen 20, fasadändring: fönster ersätts med fönsterdörr, 2015-10-21, § 10143

Slätteberg 1:52, tillbyggnad enbostadshus, 2015-10-21, § 9075

Brännugnen 6 Och 7, uppförande av plank, 2015-10-22, § 10144

Tegelbruket 7, nybyggnad anläggning för biltvätt, 2015-10-23, § 2079

Galtås 1:79, tillbyggnad fritidshus. Fasadändring, nybyggnad av uterum, 2015-10-23, § 2080

Skrea 6:47, tillbyggnad av enbostadshus med carport, 2015-10-23, § 2081

Skrea 11:155, uppförande av plank och mur, 2015-10-23, § 3067

Ullared 2:54, markarbete, 2015-10-23, § 7060

Ullared 7:8, 8:8, markarbete, 2015-10-23, § 7061

Ullared 2:114, markarbete, 2015-10-23, § 7062

Olofsbo 2:16 Ejdern 230, nybyggnad fritidshus samt rivning befintligt, 2015-10-23, § 9076

Propellern 2, tillbyggnad av fritidshus, 2015-10-26, § 10145

Galtås 1:19, tillbyggnad fritidshus, 2015-10-26, § 10146

Smedjeholm 1:65, nybyggnad nätstation, 2015-10-28, § 9077

Knölaberget 1 stuga 135 C, fasadändring. igensättning av ett fönster, ändrad storlek på tre fönster, 2015-10-29, § 10148

Morups-Lyngen 2:113, nybyggnad fritidshus och rivning lager, 2015-10-29, § 3068

Morups-Lyngen 2:189, nybyggnad fritidshus, 2015-10-29, § 3069

Morups-Lyngen 2:190, nybyggnad fritidshus, 2015-10-29, § 3070

Morups-Lyngen 2:191, nybyggnad fritidshus, 2015-10-29, § 3071

Falkenbergs kommun
Bygglövsnämnden
2015-11-19

/forts § 1327/

Morups-Lyngen 2:192, nybyggnad fritidshus, 2015-10-29, § 3072

Morups-Lyngen 2:193, nybyggnad fritidshus, 2015-10-29, § 3073

Ullared 7:8, nybyggnad parkeringsdäck, 2015-10-29, § 7063

Ullared 8:8 samt Ullared 2:2, tillbyggnad butik, 2015-10-29, § 7064

Jonstorp 1:9, ändring av fasad med balkong och fönsterbyte, 2015-10-30, § 8069

Långås 2:133, nybyggnad av komplementbyggnad/fritidshus samt installation av kamin, 2015-10-30, § 9078

Slottshagen 8, ändrad användning från kontor till hotell, fasadändring, anläggande 8 st parkeringsplatser, 2015-11-02, § 10150

Vitan 9, olovligt vidtagna åtgärder, 2015-11-02, § 10151

Herting 2:1, tillbyggnad gatukök, 2015-11-02, § 3074

Digesgård 3:35, uppförande av mur, 2015-11-02, § 3075

Krogsereds-Forshult 1:4, nybyggnad teletorn och teknikbod, 2015-11-02, § 3076

Källstorp 1:104, nybyggnad enbostadshus, 2015-11-02, § 3077

Källstorp 1:103, nybyggnad enbostadshus, 2015-11-02, § 3078

Källstorp 1:105, nybyggnad enbostadshus, 2015-11-02, § 3079

Morup 1:49, nybyggnad fritidshus, 2015-11-02, § 8070

Fregatten 2, fasadändring: byte av dörr mot fönster, 2015-11-03, § 10152

Boberg 8:27 stuga 62, tillbyggnad och fasadändring fritidshus, 2015-11-03, § 3080

Krispeln 15, förlängning tidsbegränsat bygglov - nybyggnad av skolbyggnad paviljong hus 19 - t o m 2020-11-03, 2015-11-03, § 3081

Krispeln 15, förlängning tidsbegränsat bygglov - nybyggnad av skolbyggnad paviljong hus 12 - t o m 2020-11-03, 2015-11-03, § 3082

Hjortsberg 3:43 Ålen 1 E, nybyggnad badstuga, bortforsling av befintlig, 2015-11-04, § 3083

/forts § 1327/

Skällentorp 8:72, nybyggnad fritidshus, 2015-11-04, § 3084

Kvarnvingen 1, fasadändring. påbyggnad av befintligt tak, 2015-11-06, § 10153

Långås 2:133, nybyggnad av komplementbyggnad/fritidshus samt installation av kamin, 2015-10-30, § 9078

Slottshagen 8, ändrad användning från kontor till hotell, fasadändring, anläggande 8 st parkeringsplatser, 2015-11-02, § 10150

Vitan 9, olovligt vidtagna åtgärder, 2015-11-02, § 10151

Herting 2:1, tillbyggnad gatukök, 2015-11-02, § 3074

Digesgård 3:35, uppförande av mur, 2015-11-02, § 3075

Krogsereds-Forshult 1:4, nybyggnad teletorn och teknikbod, 2015-11-02, § 3076

Källstorp 1:104, nybyggnad enbostadshus, 2015-11-02, § 3077

Källstorp 1:103, nybyggnad enbostadshus, 2015-11-02, § 3078

Källstorp 1:105, nybyggnad enbostadshus, 2015-11-02, § 3079

Morup 1:49, nybyggnad fritidshus, 2015-11-02, § 8070

Fregatten 2, fasadändring: byte av dörr mot fönster, 2015-11-03, § 10152

Boberg 8:27 Stuga 62, tillbyggnad och fasadändring fritidshus, 2015-11-03, § 3080

Krispeln 19, förlängning tidsbegränsat bygglov - nybyggnad av skolbyggnad paviljong hus 19 - t o m 2020-11-03, 2015-11-03, § 3081

Krispeln 15, förlängning tidsbegränsat bygglov - nybyggnad av skolbyggnad paviljong hus 12 - t o m 2020-11-03, 2015-11-03, § 3082

Hjortsberg 3:43 Ålen 1 E, nybyggnad badstuga, bortforsling av befintlig, 2015-11-04, § 3083

Skällentorp 8:72, nybyggnad fritidshus, 2015-11-04, § 3084

Kvarnvingen 1, fasadändring. påbyggnad av befintligt tak, 2015-11-06, § 10153

Morups-Ry 1:41, nybyggnad carport, 2015-11-06, § 10154

Klamparen 1, fasadändring, 2015-11-09, § 2082

Falkenbergs kommun
Bygglövsnämnden
2015-11-19

/forts § 1327/

Fredstiden 2, uppställning av paviljonger, marklov, 2015-11-09, § 3085

Tröinge 2:103, nybyggnad uterum, 2015-11-10, § 10155

Arvidstorp 1:39, del av, uppställning av paviljonger för förskoleverksamhet, marklov,
2015-11-10, § 3086

§ 1328

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

Eftra 2:67, rivning del av fritidshus, 2015-10-27, § 10147

Flatekan 1, nybyggnad flerbostadshus, 9 lägenheter, 2015-10-09, § 4349

Vessige 13:1, om- och nybyggnad av kraftverksanläggning, 2015-10-09, § 4350

Morup 16:1, tillbyggnad med uterum, 2015-10-13, § 4357

Galtås 2:211, installation eldstad, 2015-10-13, § 4359

Bälshult 2:14, installation eldstad, 2015-10-13, § 4360

Heberg 21:34, installation eldstad, 2015-10-13, § 4361

Olofsbo 3:15b, installation eldstad, 2015-10-13, § 4362

Schubergstorp 16, rivning enbostadshus och anläggning av parkeringsplatser, 2015-10-14, § 4363

Norrskenet 8, nybyggnad av uterum, 2015-10-14, § 4364

Mekanikern 1, tillbyggnad enbostadshus, 2015-10-14, § 4365

Agerör 1:129, nybyggnad fritidshus, 2015-10-14, § 4366

Bron 4, ändrad användning från frisersalong till restaurangverksamhet samt ombyggnad, 2015-10-15, § 4368

Jarlen 2, installation eldstad, 2015-10-16, § 4369

Agerör 1:130, nybyggnad komplementbostadshus, 2015-10-19, § 4370

Stafsinge-Arvidstorp 3:56, tillbyggnad enbostadshus, 2015-10-19, § 4371

Galtås 2:219, installation eldstad, 2015-10-19, § 4372

Niten 1, installation ventilationssystem, 2015-10-22, § 4373

Ullared 3:63, tillbyggnad enbostadshus, 2015-10-23, § 4374

Justering

Falkenbergs kommun
Bygglövsnämnden
2015-11-19

/forts § 1328/

Glostorp 1:29, nybyggnad av bussgarage och tillbyggnad av verkstad, 2015-10-23, § 4375

Slöinge-Perstorp 1:58, tillbyggnad enbostadshus, 2015-10-23, § 4376

Kabyssen 2, nybyggnad av fritidshus, rivning, 2015-10-26, § 4377

Vindeln 9, tillbyggnad av bostadshus, 2015-10-27, § 4378

Skottet 6, inglasning uteplats, 2015-10-27, § 4379

Lanternan 6, tillbyggnad fritidshus med uterum, 2015-10-27, § 4380

Stafsinge-Arvidstorp 1:95 Mfl, nybyggnad lager, 2015-10-27, § 4381

Valencia 8, tillbyggnad enbostadshus, 2015-10-27, § 4382

Vattsgård 1:45, installation eldstad, 2015-10-27, § 4383

Prästängen 6, installation eldstad, 2015-10-27, § 4384

Skrea 6:49, installation eldstad, 2015-10-27, § 4385

Markurell 6, ändring bärande vägg, 2015-10-29, § 4386

Morups-Lyngen 2:113, nybyggnad fritidshus och rivning lager, 2015-10-29, § 4388

Tröinge 6:45, ändrad användning från lokal till bostad, 2015-10-29, § 4389

Agerör 1:130, nybyggnad fritidshus och garage, 2015-10-29, § 4390

Pilgrimsfalken 7, tillbyggnad av enbostadshus med uterum, 2015-11-02, § 4391

Skogstorp 3:112, installation eldstad, 2015-11-02, § 4392

Kirurgen 3, installation eldstad, 2015-11-02, § 4393

Boberg 3:122, installation eldstad, 2015-11-02, § 4394

Skogstorp 15:30, installation eldstad, 2015-11-04, § 4396

Olofsbo 3:239, installation eldstad, 2015-11-04, § 4397

Lastad 5:14, installation eldstad, 2015-11-04, § 4398

Falkenbergs kommun
Bygglövsnämnden
2015-11-19

/forts § 1328/

Ljungby-Ågård 2:28, nybyggnad enbostadshus, 2015-11-05, § 4400

Tröinge 3:213, installation eldstad, 2015-11-09, § 4407

Toppered 1:180, installation eldstad, 2015-11-09, § 4408

Stafsinge-Arvidstorp 2:195, installation eldstad, 2015-11-09, § 4409

Jägmästaren 8, installation eldstad, 2015-11-09, § 4410

Slöinge 5:234, installation eldstad, 2015-11-09, § 4411

Ljungby-Lyngen 1:26, installation pelletsanläggning, 2015-11-09, § 4412

Skrea 2:43, installation eldstad, 2015-11-10, § 4413

Veka 1:61, installation eldstad, 2015-11-10, § 4414

Boberg 7:12, tillbyggnad enbostadshus, 2015-11-11, § 4415

§ 1329

Anmälan av delegationsbeslut/bostadsanpassning (bidrag och åtgärder)

2014/168 Installation av dusch/torkanordning på wc-stol Nivåjustering av tröskel/trösklar	2015-10-29	BIFALL
2015/030 Nivåjustering av tröskel/trösklar	2015-10-15	BIFALL
2015/097 Nivåjustering av tröskel/trösklar, stödhandtag	2015-10-08	BIFALL
2015/101 Uppsättande av stödhandtag	2015-10-29	BIFALL
2015/107 Nivåjustering av tröskel/trösklar, rullstolsförråd	2015-10-29	BIFALL
2015/116 Rullstolsförråd	2015-10-29	BIFALL
2015/127 Breddning av dörr	2015-10-13	BIFALL
2015/129 Uppsättning av handledare i trappa	2015-10-15	BIFALL
2015/130 Nivåjustering av tröskel/trösklar, Spisvakt	2015-10-29	BIFALL
2015/131 Breddning av dörr	2015-10-09	BIFALL
2015/133 Ramp/kil	2015-10-29	BIFALL

Falkenbergs kommun
Bygglövsnämnden
2015-11-19

/forts § 1329/

2015/135 Ramp/kil	2015-10-15	BIFALL
2015/139 Nivåjustering av tröskel/ trösklar	2015-10-09	BIFALL
2015/146 Spisvakt	2015-11-11	AVSLAG
2015/150 Installation av dusch/torkanordning på wc-stol	2015-10-29	BIFALL
2015/157 Uppsättande av stödhandtag	2015-10-15	BIFALL
2015/160 Uppsättning av handledare i trappa	2015-10-15	BIFALL
2015/163 Anordna duschplats	2015-11-04	BIFALL
2015/180 Anordna duschplats Nivåjustering av tröskel/trösklar	2015-11-11	DELVIS BIFALL
2015/184 Ramp/kil Anordna duschplats	2015-11-03	BIFALL
2015/19 Installation av dusch/torkanordning på wc-stol	2015-10-22	BIFALL
2015/196 Spisvakt	2015-10-13	BIFALL
2015/207 Nivåjustering av tröskel/ trösklar _____	2015-11-11	BIFALL

Justering

§ 1330

Godkända avslutade förrättningar m m enligt delegation

Avstyckning från Boberg 3:48, 2015-10-22

Fastighetsreglering berörande Stafsinge-Arvidstorp 1:95 m fl, 2015-11-10

Avstyckning från Boberg 3:139, 2015-11-13

§ 1331

Antecknades för kännedom följande beslut mm

Länsstyrelsens beslut 2015-10-20 avseende överklagat beslut om beviljat bygglov för nybyggnad av sophus och tillbyggnad av plasttak samt förråd på fastigheten Knölaberget 1.
Länsstyrelsen avslår överklagandet.

Länsstyrelsens beslut 2015-10-21 avseende överklagat beslut om beviljat bygglov för nybyggnad av 10 enpersonsbostäder på fastigheten Tröinge 15:1.
Länsstyrelsen avvisar överklagandet från namnlista
Länsstyrelsen upphäver bygglovsnämndens beslut och återförvisar det för ny prövning.

Länsstyrelsens beslut 2015-10-21 avseende beviljad strandskyddsdispens på fastigheten Risarp 1:43.
Länsstyrelsen beslutar att inte pröva bygglovsnämndens beslut.

Länsstyrelsens beslut 2015-10-27 avseende överklagat beslut om avslag på ansökan om fasadändring på fastigheten Trasten 38.
Länsstyrelsen avskriver ärendet från vidare handläggning.

Mark- och miljööverdomstolens dom 2015-10-28 avseende överklagat beslut om rättelseföreläggande på fastigheten Morups-Lyngen 3:20, Tärnan 734.
Mark- och miljööverdomstolen fastställer bygglovsnämndens beslut om rättelse.

Mark- och miljööverdomstolens protokoll 2015-10-29 avseende överklagat beslut att bevilja bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad på fastigheten Galtås 2:183.
Mark- och miljööverdomstolen meddelar inte prövningstillstånd

Mark- och miljööverdomstolens protokoll 2015-11-03 avseende överklagat beslut om rättelseföreläggande vid vite att rätta olovligt utförda åtgärder på fastigheten Kvarnvingen 1.
Mark- och miljööverdomstolen meddelar inte prövningstillstånd.

Överklagande av länsstyrelsens beslut att upphäva och återförvisa bygglovsnämndens beslut om beviljat bygglov för nybyggnad av 10 enpersonsbostäder m m på fastigheten Tröinge 15:1.

§ 1332

Månadsuppföljning oktober

Bygglövsnämndens beslut

Bygglövsnämnden godkänner och överlämnar underlag enligt bilaga.



FALKENBERG

Månadsuppföljning

2015-11-03

Månadsuppföljning oktober 2015 Bygglövsnämnden

Driftsredovisning

Driftsredovisning per nämnd (tkr)	Budget perioden 2015	Utfall perioden 2015	Budget senaste 12 månaderna	Utfall senaste 12 månaderna	Budget 2015	Prognos 2015	Utfall 2014
Nämnd	264	251	315	317	317	317	316
Bygglov	1 551	4	1 790	432	1 871	100	629
Bostadsanpassning	3 758	7 316	4 509	9 212	4 509	9 000	7 301
Nettokostnad	5 572	7 572	6 614	9 961	6 697	9 417	8 246

Kommentar till driftsredovisning

Bygglovavdelningens överskott beror på ett ökat antal ansökningar som kommit in, drygt 12 % ökning till och med oktober.

Detta ger en ökning i intäkter på avgifter samtidigt som det anstränger den slimmade organisationen.

Det höga utfallet för bostadsanpassningsverksamheten under perioden beror till stor del på ett par stora ärenden som beslutades 2014 och som blivit utbetalda 2015. Antalet beviljade ansökningar om bostadsanpassningsbidrag har gått upp med 15 % (jan-okt; 227 ansökningar mot 197 samma tid förra året). Det har generellt blivit fler dyra åtgärder, bland annat beviljade bidrag för hissanordningar, 21 stycken mot totalt 12 under 2014.

Totalt prognostiseras bygglovsnämnden att göra ett underskott om 2 700 tkr, varav bostadsanpassning står för ett underskott om 4 500 tkr och bygglov för ett överskott om 1 800 tkr.

Driftsredovisning TOTALT (tkr)	Budget perioden 2015	Utfall perioden 2015	Diff perioden 2015	Budget 2015
Taxeintäkter	-4 316 667	-6 212 746	1 896 079	-5 180 000
Personalkostnader	251 840	230 360	21 481	302 875
Lokalkostnad	10 833	5 117	5 717	13 000
Övriga kostnader	9 625 936	13 548 898	-3 922 961	11 561 125
Nettokostnad	5 571 943	7 571 628	-1 999 685	6 697 000

Driftsredovisning NÄMND (tkr)	Budget perioden 2015	Utfall perioden 2015	Diff perioden 2015	Budget 2015
Personalkostnader	251 840	230 360	21 481	302 875
Övriga kostnader	11 771	20 852	-9 081	14 125
Nettokostnad	263 611	251 211	12 400	317 000

Driftsredovisning BYGGLOV (tkr)	Budget perioden 2015	Utfall perioden 2015	Diff perioden 2015	Budget 2015
Taxeintäkter	-4 316 667	-6 121 492	1 804 825	-5 180 000
Övriga kostnader	5 867 499	6 216 921	-349 422	7 051 000
Nettokostnad	1 550 832	95 429	1 455 403	1 871 000

Driftsredovisning BAB (tkr)	Budget perioden 2015	Utfall perioden 2015	Diff perioden 2015	Budget 2015
Lokalkostnad	10 833	5 117	5 717	13 000
Övriga kostnader	3 746 667	7 311 125	-3 564 458	4 496 000
Nettokostnad	3 757 500	7 316 242	-3 558 742	4 509 000

§ 1333

, installation av rökkanal och eldstad, olovligt utförd åtgärd. Dnr 2015-S0854

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 delägare i fastigheten byggsanktionsavgift om 4 450 kronor motsvarande 0,1 prisbasbelopp.

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

Beslutsmotivering

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

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

Bygglövsnämnden bedömer att en byggsanktionsavgift om 4 450 kronor, motsvarande 0,1 prisbasbelopp ska tas ut för de vidtagna åtgärderna (PBF 2011:338 kap 13 § 2 pkt).

Upplysningar

Tillvägagångssätt vid eventuellt överklagande (se överklagandeanvisning).

Ärende/övervägande

Ärendet avser olovligt installerad eldstad som uppmärksammades med ett sotarprotokoll som inkom 2015-09-16 utan någon föregående anmälan. Brev med uppmaning att lämna in en anmälan gick ut 24 september 2015. Anmälan har inkommit i efterhand 2015-10-19 och startbesked för installationen är beviljat i efterhand 2015-11-10 § 4414.

§ 1334

, olovligt uppfört plank, sanktionsavgift. Dnr 2015-S0551

Bygglövsnämndens beslut

Med stöd av 11 kap 51 § plan- och bygglagen, PBL (2010:900) och 9 kap 13 § plan- och byggförordningen PBF (2011:338), påförs NN i egenskap av lagfaren ägare till fastigheten byggsanktionsavgift om 20 247 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.

Plan och byggförordningen (PBF 2011:338) 9 kap 12 § anger att man skall räkna 0,025 ppb + 0,01 ppb/m vilket ger 0,455 pbb i sanktionsavgift (20 247:-)

Upplysningar

Tillvägagångssätt vid eventuellt överklagande (se överklagandeanvisning).

Ärende/övervägande

Vid en tillsyn 2015-06-15 i området konstaterades att man har satt upp ett plank.

Åtgärden innebär liten avvikelse från detaljplan 207 (lagkraftvunnen 1985-07-18)

Del av byggnadsverk placerad på prickmark, mark som inte får bebyggas, samt placering i tomtgräns.

Enligt byggnadsnämndens mätning är planket 43 löpmeter.

§ 1335

Trädet 4, bygglov i efterhand för uppfört plank. Dnr 2015-S0551

Bygglövsnämndens beslut

Bygglov med liten avvikelser beviljas i efterhand för plank.

Handläggningsavgift: 4 265 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.

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 §).

Sakägare enligt Plan och bygglagen (PBL 2010:900) 9 kap 25 § har hörts utan att synpunkter inkommit.

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

- Ifylld och undertecknad kontrollplan
- Lägeskontroll

Bakgrund

Vid en tillsyn 2015-06-15 i området konstaterades att man har satt upp ett plank.

Åtgärden innebär liten avvikelse från detaljplan 207 (lagakraftvunnen 1985-07-18)

Del av byggnadsverk placerad på prickmark, mark som inte får bebyggas, samt placering i tomtgräns.

§ 1336

Ekobilen 5, olovligt uppsatta skyltar, sanktionsavgift. Dnr 2015-S0467

Bygglovsnämndens beslut
Ärendet utgår.

§ 1337

Ekobilen 5, bygglov i efterhand för skyltar. Dnr 2015-S0467

Bygglövsnämndens beslut

Ärendet utgår. Bygglov beviljat på delegation.

§ 1338

, olovligt vidtagen fasadändring. Dnr 2015-S0040

Bygglövsnämndens beslut

Ärendet avskrivs.

De anteckningar enligt föreläggande 2015-05-21 § 1145 som finns i fastighetsboken återkallas.

Ärende/övervägande

Bygglövsnämnden beslöt 2015-05-11 § 1145 om rättelse av olovligt monterade fönster.

Vid tillsyn 2015-10-29 kunde konstateras att fönster har bytts ut.

Rättelse kan därför anses vara utförd.

§ 1339

Strandbaden 3, komplettering med brandskyddsdocumentation. Dnr 2011-S0370

Bygglövsnämndens beslut

Ärendet avskrivs.

De anteckningar enligt föreläggande 2014-11-20 § 1392 och 2014-12-11 § 1440 som finns i fastighetsboken återkallas.

Ärende/övervägande

Bygglövsnämnden beslöt 2014-11-20 § 1392 och 2014-12-11 § 1440 att fastighetsägarna skulle inkomma med brandskyddsdocumentation som omfattar hela byggnaden samt redovisning av u-värden för tillbyggnadens omslutande delar.

Handlingarna har kommit in till stadsbyggnadskontoret 2015-11-05.

Rättelse kan därför anses vara utförd.

§ 1340

, olovligt vidtagen åtgärd. Dnr 2015-S0726

Bygglövsnämndens beslut

Med stöd av 11 kap 17 § plan- och bygglagen, PBL (2010:900), föreläggs NN i egenskap av lagfaren ägare till fastigheten vid vite om 10 000 kronor att senast 2 månader efter att beslutet vunnit laga kraft, tagit bort grusupplaget och återställt marken.

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

Beslutsmotivering

Enligt 11 kap 5 § PBL ska byggnadsnämnden 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 plan- och bygglagen m.m.

Om en byggherre, ägare, nyttjanderättshavare, väghållare, kontrollansvarig, sakkunnig eller huvudman för en allmän plats låter bli att vidta en åtgärd och därigenom bryter mot en skyldighet enligt PBL eller föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av lagen, får bygglövsnämnden enligt 11 kap 19 § PBL förelägga denne att inom en viss tid vidta åtgärden (åtgärdsföreläggande).

Enligt 11 kap 19 § PBL får byggnadsnämnden förelägga ägaren av en fastighet eller byggnadsverk att inom viss tid vidta åtgärder.

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

Parkering och upplag är enligt 6 kap § 1 PBF bygglovpliktiga åtgärder. Marken där upplaget är anordnat och släpvagnar eller bilar är uppställda, är i detaljplanen angivet som parkmark. Fastighetsägaren har inte getts tillfälle att söka bygglov för åtgärderna då bygglov inte kan beviljas enligt 9 kap § 32 och § 32a PBL.

Upplysningar

Tillvägagångssätt vid eventuellt överklagande (se överklagandeanvisning).

För att använda marken som parkering krävs en planändring enligt PBL 4 kap. 2 §.

Ansökan om planbesked lämnas in till Planavdelningen, Stadsbyggnadskontoret i Falkenberg kommun.

Ärende/övervägande

Efter komna synpunkter kunde det vid tillsyn konstateras att mark som enligt detaljplan är angiven som parkmark tagits i anspråk som upplag och parkering.

Fastighetsägaren fick skrivelse skickad till sig med begäran om förklaring 2015-08-20. Fastighetsägaren skickade 2015-09-13 skriftlig förklaring till bygglövsnämnden.

§ 1341

, yttrande i överklagat ärende rörande sanktionsavgifter. länsstyrelsens dnr 406-6090-15.

Bygglövsnämndens beslut

Angående överklagande av bygglövsnämndens beslut 2015-08-27, § 1215, om uttag av byggsanktionsavgift i ärende om olovlig rivning av byggnad på fastigheten i Falkenbergs kommun.

Länsstyrelsen i Hallands län har genom underrättelse den 1 oktober 2015 förelagt Bygglövsnämnden i Falkenbergs kommun, nedan nämnden, att yttra sig över NN överklagande och då särskilt över vad som däri angivits gällande de rivna byggnadernas funktion som ekonomibygnader. Med anledning härav får nämnden anföra följande.

1. Nämndens inställning

Nämnden medger NN talan vad avser uthuset/komplementbyggnaden, dvs. att påfordrad byggsanktionsavgift ska sänkas med 10 591 kr.

Nämnden bestrider NN talan i övrigt och yrkar att länsstyrelsen måtte avslå talan i denna del.

2. Bakgrund

Vid inspektion på fastigheten den 6 maj 2015 kunde stadsbyggnadskontoret notera att två byggnader rivits. Det var ett äldre torp och ett uthus, belägna cirka 250 meter norr om länsväg 50. Fastigheten ligger utom detaljplanelagt område. Några områdesbestämmelser innehållande krav på rivningslov finns inte heller för det område fastigheten är belägen.

Eftersom någon anmälan om rivning av byggnaderna inte hade getts in till stadsbyggnadskontoret, och något startbesked följaktligen inte lämnats, tillskrevs NN den 6 maj 2015 och ombads att inkomma med en redogörelse för vilka åtgärder som vidtagits på fastigheten och när dessa skett.

Den 2 juni 2015 inkom NN med en skrivelse i vilken han redogör för anledning till varför husen rivits, när detta gjorts och vad han gjort med rivningsmaterialet. NN uppgav att rivningen utfördes i februari och tidigt mars månad 2015. Anledningen uppgavs vara att huset stått obebott sedan juni 2009, att det var i dålig kondition och inte renoveringsbart, huset hade låg takhöjd vilket gjorde det svårt att renovera till modern standard och el- och vattensystem för uppvärmning var kostnadsmässigt orimligt att renovera.

/forts § 1341/

I en skrivelse den 12 augusti 2015 informerades NN om att bygglovs-nämnden vid sitt sammanträde den 27 augusti 2015 skulle behandla frågan om sanktionsavgift och han bereddes möjlighet att yttra sig över förslaget till beslut om sanktionsavgift.

Den 20 augusti 2015 ingav NN en anmälan om rivning och den 21 augusti 2015 ingav han ett yttrande över förslaget till beslut om byggsanktionsavgift.

Sanktionsarean på bostadshuset reviderades i enlighet med de synpunkter som NN framfört i sitt yttrande.

Nämnden beslutade därefter den 27 augusti 2015 att ta ut en byggsanktionsavgift om totalt 62 834 kr i det nu överklagade beslutet. 52 243 kr är hänförligt till rivningen av torpet/bostadshuset och 10 591 kr är hänförligt till rivningen av uthuset/komplement-byggnaden.

3. Krav på startbesked

Enligt 10 kap. 3 § plan- och bygglagen (2010:900), förkortad PBL, får en åtgärd inte påbörjas innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked, om åtgärden bl.a. kräver en anmälan enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 8 § PBL.

Av 6 kap. 5 § plan- och byggförordningen (2011:338), förkortad PBF, framgår det att för åtgärder som inte kräver lov krävs det en anmälan vid exempelvis rivning av en byggnad. Enligt 6 kap. 6 § PBF gäller kravet på anmälan enligt 5 § inte rivning av en byggnad som är en komplementbyggnad (1a) eller en ekonomibygnad för jordbruk, skogsbruk eller annan liknande näring (1c).

En byggsanktionsavgift ska enligt 11 kap. 51 § PBL tas ut om någon bl.a. bryter mot 10 kap. 3 § PBL, dvs. att påbörja anmälningspliktig rivning innan startbesked getts från nämnden.

I aktuellt fall rör det sig om rivning av ett torp/bostadshus och av ett uthus/komplementbyggnad.

Frågan är då om aktuella byggnader utgör komplementbyggnader. Förledet ”komplement” anger att byggnaden utgör ett komplement till och ska vara underordnad huvudbyggnaden (jfr prop. 2013/14:127 s. 75 f.). Begreppet komplementbyggnad definieras i 9 kap. 4 § PBL. Enligt bestämmelsen avses med komplementbyggnad fristående uthus, garage och andra små byggnader som hör till ett en- eller tvåbostadshus. En förutsättning för att en byggnad ska anses utgöra en komplementbyggnad är således att det finns en huvudbyggnad som är ett en- eller tvåbostadshus och att komplementbyggnaden är av en art och omfattning som gör att den underordnas huvudbyggnaden.

Torpet/bostadshuset utgör enligt definitionen ingen komplementbyggnad. Däremot faller uthuset in under aktuell definition eftersom det rör sig om ett fristående uthus som hörde till torpet. Av denna anledning föreligger ingen grund för att påföra NN byggsanktionsavgift för rivningen av uthuset/komplementbyggnaden varför nämnden medger NN talan i denna del.

/forts § 1341/

NN har uppgett att både uthuset/komplementbyggnaden och torpet/bostads-byggnaden används som ekonomibyggnader för gården på vilken bedrivs aktivt jord- och skogsbruk. Byggnaderna uppges ha tjänat som extra lager för de behov som uppstod vid driften av gården.

NN synes mena att även torpet/bostadshuset genom att ha använts som extra lager ska anses utgöra en ekonomibyggnad för jordbruk och/eller skogsbruk av vilken rivning inte är anmälningspliktig.

I PBL finns det inte närmare beskrivet hur man ska tolka begreppet ekonomibyggnad. Vid bedömningen i denna fråga måste man därför gå tillbaka till förarbetena till 1947 års byggnadslag, samt se till praxis på området. Av prop. 1947:131 framgår att endast en byggnad som omedelbart sammanhänger med den aktuella näringen är undantagen krav på bygglov. Enligt gällande praxis ska man göra en helhetsbedömning om huruvida en byggnad ska ses som en bygglovsbefriad ekonomibyggnad eller inte. I en sådan bedömning ska bland annat omfattningen av näringsverksamheten vägas in, liksom byggnadens karaktär, utformning och ändamål (se bl.a. RÅ 2000 ref. 7). Begreppet ekonomibyggnad brukar definieras enligt följande. Byggnad som är inrättad för jordbruk och skogsbruk och som inte är inrättad för bostadsändamål, såsom djurstall, loge, lada, maskinhall, lagerhus, magasin och växthus (jfr. bl.a. 2 kap. 2 § fastighetstaxeringslagen [1979:1152]). Övernattningsmöjligheter får således inte finnas i en ekonomibyggnad.

Torpet var uppfört som ett bostadshus och inrett som ett sådant, se bilder på torpet och funktionsbeskrivningen i utdrag ur kommunens kulturhistoriska byggnadsinventering 2006 (bilaga). Även om huset hade en dålig standard, vilket påstås av NN, så innebär inte detta att huset utgör en ekonomibyggnad. Inte heller det faktum att det på något sätt även tjänade som extra lager för de behov som uppstod vid driften av gården påverkar bedömningen av att huset är ett en-/tvåbostadshus.

NN har dessutom endast påstått att torpet tjänade som lager, men inte i övrigt utvecklat i vilken omfattning, till vad och till exakt vilken verksamhet. Mot bakgrund härtill och då byggnadens utformning och planlösning inte talar för att det rör sig om en ekonomibyggnad var rivningen av byggnaden anmälningspliktig och fick inte påbörjas innan ett startbesked lämnats av nämnden. Grund för att påföra byggsanktionsavgift hänförligt till torpet/bostadshuset med 52 243 kr föreligger således.

4. Rättelse

NN har i sitt överklagande anfört att den förseelse som nämnden lagt honom till last är att han inte lämnat in anmälan om rivning. Detta antagande är felaktigt. Byggsanktionsavgiften har påförts NN på grund av att han påbörjat (och slutfört) anmälningspliktig rivning innan dess att startbesked getts från nämnden. Den sanktionsgrundande åtgärden är således att NN påbörjat anmälningspliktig rivning innan han erhållit startbesked från nämnden.

Enligt 11 kap. 54 § PBL ska en byggsanktionsavgift inte tas ut om rättelse sker innan frågan om sanktion eller ingripande enligt detta kapitel har tagits upp till överläggning vid ett sammanträde med tillsynsmyndigheten.

/forts § 1341/

NN synes mena att han genom att inge anmälan om rivning den 20 augusti 2015 har företagit en rättelse innan det att nämnden den 27 augusti 2015 tog upp frågan om byggsanktionsavgift, varför någon byggsanktionsavgift inte ska utgå. Även detta är en felaktig tolkning. Eftersom det som är sanktionsgrundande är att påbörja anmälningspliktig rivning innan startbesked getts av nämnden är det förhållandet att NN ingett en anmälan om rivning innan frågan om byggsanktionsavgift behandlades av nämnden inte att ses som en rättelse enligt 11 kap. 54 § PBL. En jämförelse kan göras med vad som gäller enligt praxis för uppförande av bygglovspliktiga byggnader innan startbesked getts. Någon rättelse som avses i lagen anses inte ha skett då denna inte tar sikte på en rättelse/ komplettering av ansökan om lov, utan rättelse av en överträdelse, t.ex. att en byggnad som uppförts utan lov rivs (se bl.a. Umeå tingsrätt, mark- och miljödomstolen, dom den 25 oktober 2013 i mål nr P 735-13, Växjö tingsrätt, mark- och miljödomstolen, dom den 6 maj 2014 i mål nr P 1359-14 och mark- och miljööverdomstolens dom den 8 januari 2014 i mål nr P 7235-13).

Någon rättelse i enlighet med 11 kap. 54 § PBL har således inte skett i aktuellt ärende.

5. Nödvändig rivning?

Enligt 11 kap. 56 § PBL ska en byggsanktionsavgift inte tas ut om överträdelsen avser rivning av en byggnad och rivningen bl.a. har varit nödvändig för att undanröja risk för människors liv eller hälsa eller för att avvärja eller begränsa en omfattande skada på annan egendom.

NN har anfört att byggnaderna var i uselt skick och att det var för farligt att använda byggnaderna även som lagerbyggnader.

I lagkommentaren till 11 kap. 56 § PBL betonas att det för avgiftsbefrielse krävs att det ska vara fråga om en omfattande skada som avvärjs eller begränsas genom rivningen, t.ex. genom att byggnad rivs för att förhindra att eldsvåda sprider sig till byggnaden och därifrån till angränsande bebyggelse (se Didon m.fl., Lagkommentar till PBL 11 kap. 56 §). Det ska således röra sig om akuta situationer där det inte ens är möjligt att vidta provisoriska säkerhetsåtgärder.

Byggnaderna lås cirka 250 meter från länsväg 150, utmed en grusväg som endast synes användas av trafik till och från Årstad 13:1. Byggnaderna låg således isolerade och det har inte framkommit något som innebär att situationen varit så akut att det inte varit möjligt att invänta ett startbesked från nämnden. Av utdraget ur kommunens kulturhistoriska byggnadsinventering 2006 (bilaga), framgår dessutom att torpet/ bostadsbyggnaden var i gott skick 2006 varför det ifrågasätts att byggnaden var i uselt skick och att det var för farligt att använda byggnaden. Oavsett detta kunde NN slutat använda byggnaden och inväntat nämndens startbesked. Undantagsbestämmelsen i 11 kap. 56 § PBL är således inte tillämplig i aktuellt ärende.

6. Nedsättning av avgiften

Av 11 kap. 53 a § PBL får en byggsanktionsavgift i ett enskilt fall sättas ned om avgiften inte står i rimlig proportion till den överträdelse som har begåtts. Avgiften får sättas ned till hälften eller en fjärdedel. Enligt paragrafens andra stycke ska vid en prövning enligt första stycket det särskilt beaktas om överträdelsen inte har skett uppsåtligt eller av oaktsamhet eller om överträdelsen av andra skäl kan anses vara av mindre allvarlig art.

/forts § 1341/

NN har uppgett att nedsättning av byggsanktionsavgiften bör ske eftersom överlåtelsen inte skett uppsåtligt eller av oaktsamhet samt att överträdelsen är av formell karaktär vilken i detta fall måste anses vara av mindre allvarlig art, vilket enligt förarbetena i sig kan utgöra skäl till nedsättning.

Av förarbetena, prop. 2012/13:104 s. 9 f, anges som exempel på en situation då överträdelsen inte skett uppsåtligt eller av oaktsamhet som kan bedömas vara mindre allvarlig en sådan situation när överträdelsen har sin grund i en felbedömning huruvida en åtgärd kräver lov eller anmälan. Enligt 6 kap. 5 § första stycket 3 PBF krävs det t.ex. en anmälan vid väsentlig ändring av en eldstad. Eftersom det är en bedömningsfråga vad "väsentlig ändring" innebär, kan det i vissa situationer vara svårt för den enskilde att avgöra om den aktuella åtgärden är anmälningspliktig eller inte. En person som är osäker på om en viss åtgärd kräver lov eller anmälan, bör dock kontakta byggnadsnämnden för råd och stöd. Det kan emellertid tänkas finnas situationer där personen på goda grunder gör en bedömning på egen hand men som till slut visar sig vara felaktig. Om den enskilde i en sådan situation inte har anmält åtgärden och byggnadsnämnden bedömer att det rör sig om en väsentlig ändring, kan det bli aktuellt med en sanktionsavgift. Om byggnadsnämnden bedömer att ändringen av eldstaden trots allt har utförts på ett korrekt sätt och därför inte medför någon fara för liv eller hälsa, skulle den omständigheten att överträdelsen inte har skett uppsåtligt eller av oaktsamhet kunna medföra att byggsanktionsavgiften anses oproportionellt hög. Det skulle i ett sådant fall kunna finnas skäl för att sätta ned avgiften.

Det har inte framkommit att NN innan han påbörjade rivningen av torpet/bostadshuset har gjort några som helst överväganden om varför det inte skulle behövas startbesked för att påbörja så omfattande rivning som det nu varit fråga om. NN har därmed varit oaktsam.

Vad gäller vilka överträdelser av formell karaktär som skulle kunna ses som mindre allvarlig nämns följande exempel i förarbetena, prop. 2012/13:104 s. 10. Regeringens bedömning är att även en överträdelse som är av formell karaktär i ett enskilt fall kan anses mindre allvarlig och därför motivera att en avgift sätts ned. En enskild kan t.ex. ha genomfört en tillbyggnad av en villa och följt PBL:s bestämmelser om ansökan och erhållande av bygglov samt inväntat startbesked från byggnadsnämnden innan tillbyggnaden påbörjades. Om den tillbyggda delen har uppförts på ett korrekt sätt i enlighet med gällande byggregler och de krav i övrigt som ställs i PBL skulle kravet på slutbesked före användning kunna betraktas som en administrativ formalitet. Om den enskilde i en sådan situation tar den tillbyggda delen av villan i bruk på ett säkert sätt och så att inte slutbesiktning hindras, skulle den omständigheten att överträdelsen har formell karaktär kunna medföra att byggsanktionsavgiften anses oproportionellt hög. Det skulle i ett sådant fall kunna finnas skäl för att sätta ned avgiften.

Den situation som redogörs för i förarbetena är inte jämförbar med nu aktuell situation. Till en ansökan om rivning ska inlämnas en situationsplan och byggnadsritning av vilken det klart ska framgå vad som ska rivas, kontrollplan, kontrollansvarig, inventering av hälso-, miljöfarligt och övrigt material, och hur materialet kommer att omhändertas, beskrivning av byggnad som ska rivas och eventuella foton. Anledningen till att det krävs en anmälan om rivning är för att nämnden ska kunna kontrollera att rivningen kommer att ske på ett säkert sätt i förväg och att kommunen ska kunna ställa vissa villkor på hur rivningen får gå till och liknande. Denna kontrollfunktion går helt förlorad om en anmälan inte inges innan rivningen påbörjas, vilket kan få stora konsekvenser.

/forts § 1341/

Det har enligt kommunen inte framkommit några omständigheter som medför att överträdelsen är att betrakta som av mindre allvarlig art. Skäl att sätta ned avgiften föreligger därför inte.

7. Motivering av beslutet

NN har vidare anfört att beslutet ska upphävas på den grunden att nämnden allvarligt brustit i sin skyldighet att motivera det beslut som den fattat.

Kommunen har i beslutet redogjort för att den åtgärd som vidtagits är anmälnings-pliktig och att det behövs ett startbesked för att påbörja rivningen som svar på att invändningarna från NN om att rivningen enligt honom inte var anmälningspliktig. Så som redogjorts för ovan är den sanktionsgrundande handlingen att påbörja rivning innan man erhållit startbesked, varför det faktum att NN lämnat in en anmälan innan beslutet fattades irrelevant. Den enda invändning om konkreta faktauppgifter som NN framförde i sitt yttrande inför nämndens beslut gällde beräkningen av sanktionsarean. Kommunen justerade sanktionsarean i enlighet med de av NN framförda synpunkterna avseende detta. Nämndens motivering är tillräckligt utförlig, varför beslutet inte ska upphävas på denna grund.

8. Sammanfattning

Med beaktande av vad som framfört ovan vidhåller nämnden att det finns grund för att påföra NN byggsanktionsavgift hänförligt till torpet/bostadshuset med 52 243 kr, varför överklagandet ska avslås i denna del.

Nämnden medger däremot att den till uthuset/komplementbyggnaden hänförliga byggsanktionsavgift på 10 591 kr undanröjs.

Denna paragraf förklaras omedelbart justerad.

Bilaga

Utdrag ur kommunens kulturhistoriska byggnadsinventering 2006

§ 1342

Glommens hamn (Morups-Lyngen 2:40 m fl), förslag till detaljplane- program. KS2010/629

Bygglövsnämndens beslut

Bygglövsnämnden vill framföra följande synpunkter:

Det bör inte tillåtas bostäder ända fram till kajkanten utan istället satsa mer på hotell- och turism-
verksamhet i det attraktiva läget.

§ 1343

Del av Ullared 1:142 m fl, förslag till detaljplan. KS2015/79

Bygglövsnämndens beslut

Bygglövsnämnden har inget att erinra mot förslaget.

§ 1344

Hjortsberg 3:37, förslag till detaljplan. KS2013/423

Bygglövsnämndens beslut

Bygglövsnämnden vill framföra följande synpunkter:

Samma planbestämmelser som för resten av gatan bör även gälla på denna fastighet.

Bestämmelsen ”Byggnad ska uppföras med sadeltak” bör därför tas bort.

§ 1345

Ärendet skyddat av personuppgiftslagen

§ 1346

Ärendet skyddat av personuppgiftslagen

§ 1347

Holmarör 1:6, avstyckning och nybyggnad av enbostadshus, förhandsbesked. Dnr 2015-S0816

Bygglövsnämndens beslut

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

Handläggningsavgift: 5 600 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 väg- och VA-anslutning.

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, alternativt påkoppling på det kommunala avloppsnätet

Miljö- och hälsoskyddsnämndens yttrande 2015-10-15 skall beaktas.

Planavdelningens yttrande 2015-10-05 skall beaktas.

Mark- och exploateringsenhetens yttrande 2015-10-13 skall beaktas.

Ärende/övervägande

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus samt avstyckning av tomt på ca 2000 m². Fastigheten är obebyggd och taxerad som bebyggd lantbruksenhet.

Fastigheten är belägen utanför detaljplanelagt område, inom sammanhållen bebyggelse samt inom område med delöversiktsplan (DÖP) – Centralorten.

Rekommenderad markanvändning är jordbruksmark - klass 4. Inom riksintresse - högexploaterad kust och turism och friluftsliv. Inom verksamhetsområde för VA.

Enligt översiktsplanen är den aktuella platsen belägen mellan två områden (nr 29 och 30) - planerade för bostäder.

/forts § 1347/

Miljö- och hälsoskyddsnämnden har beretts tillfälle att yttra sig över den planerade åtgärden och enligt remissvar daterat den 15 oktober 2015, bedömer de att positivt förhandsbesked inte kan lämnas på grund av att ”placering av den nybyggnationen mitt i ett område där den rekommenderade markanvändningen är jordbruksmark och möjligheten att fortsätta bruka jordbruksverksamheten begränsas”. Det krävs en enskild avloppsanordning alternativt påkoppling på det kommunala avlopps nätet.

Stadsbyggnadskontorets mark- och exploateringsenhet har yttrat sig i remissvar och anser att det inte bör beviljas några bygglov förrän en detaljplan för området är upprättad.

Stadsbyggnadskontorets planavdelning har yttrat sig över den planerade åtgärden och enligt remissvar bedömer de att ”det är olämpligt att tillåta enstaka bostadshus genom förhandsbesked/bygglov. Detaljplaneläggning för hela området bör i sådant fall initieras där fastigheten/fastigheterna blir en del av detaljplanen och där diskussioner får föras med samtliga markägare i området”.

Bygglövsenhetens kommentar:

För bygglovserändan i områden som inte omfattas av detaljplan blir situationen ofta att byggnadsnämnden använder översiktsplan som beslutsunderlag vid bygglovsprövning. En viktig funktion hos översiktsplanen är att ge information om kommunens principiella uppfattning om markanvändningen. Det återstår vid bygglovsprövningen att väga in de enskildas intressen. (Didón, PBL, Lagkommentar).

Översiktsplanen är inte bindande, enbart vägledande. Den ger inga rättigheter eller skyldigheter till vare sig myndigheter eller enskilda. I planen vägs och prioriteras olika allmänna intressen mot varandra. Däremot väger man inte in enskilda intressen. Det görs först i detaljplaneringen eller direkt i bygglovsprövningen. (Boverket).

Inget pågående detaljplanearbete i det aktuella området.

Den planerade nybyggnationen ska placeras ca 130-200 meter från befintlig bebyggelse i området (Stafsinge-Arvidstorp 3:90, Holmarör 1:4 och 1:5, Skogstorp 5:37).

Bygglövsenheten bedömer att förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus kan tillåtas på den avsedda. Den planerade åtgärden bedöms överensstämma med intentionerna i den gällande översiktsplanen i Falkenbergs kommun, den lokaliseras till områden med befintlig bebyggelse som är möjlig att kollektivtrafikförsörja och bedöms inte ha betydande negativ påverkan på det rörliga friluftslivet. Marken är lämplig för den avsedda åtgärden med avseende på omgivningen, karaktär och möjligheter till väganlutning. Byggnaderna ska anpassas till landskapsbilden och befintlig bebyggelse, vilket ska prövas i bygglovsskede.

Kända sakägare har underrättats men inte framfört någon synpunkt.

Stadsbyggnadskontoret har i tjänsteskrivelse daterad 2015-11-05 tillstyrkt förslaget.

§ 1348

Arvidstorp 1:162, 1:166 och 1:167, fastighetsreglering samt nybyggnad av två enbostadshus, förhandsförfrågan. Dnr 2015-S0808

Bygglövsnämndens beslut

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

Handläggningsavgift: 5 600 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 kommunalt VA och väganslutning.

Den planerade åtgärden prövades vid tidigare tillfällen: § 1103, 2012-12-13 och § 1014, 2012-01-09.

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 ska koppling till det kommunala Va-nätet och Lantmäteriförrättning vara klara.

Miljö- och hälsoskyddsmyndens yttrande 2015-10-08 skall beaktas.

Planavdelningens yttrande 2015-09-30 skall beaktas

Ärende/överbägande

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av två bostadshus med tillhörande komplementbyggnader samt fastighetsreglering - avstyckning av två tomter.

Fastigheten (fastigheterna) är belägna utanför detaljplanlagda områden, samt inom sammanhållen bebyggelse, inom DÖP – Centraloreten. Rekommenderad markanvändning är bostäder (nr 26), inom VA- verksamhetsområde. Den aktuella platsen omfattas av område med pågående planarbete - Stafsinge planprogram. Fastigheterna ligger inom riksintresse – för turism, friluftsliv, högexploaterad kust, samt gränsar till område med höga naturvärden.

Justering

/forts § 1348/

De aktuella fastigheterna är belägna inom området med pågående arbete innan detaljplanering – Stafsinge planprogram och enligt dess uppdragsbeskrivning:

Miljö-och hälsoskyddsförvaltningen har beretts tillfälle att yttra sig över den planerade åtgärden och enligt remissvar bedömer de att positivt förhandsbesked kan lämnas under förutsättning att ”de två planerade bostäderna kopplar upp sig på det kommunala vatten- och avloppsnätet”.

Stadsbyggnadskontorets mark- och exploateringsenhet har yttrat sig i remissvar och anger att: ”Mark- och exploateringsenheten kommer först ta ställning till eventuellt bygglov när detaljplanen har vunnit laga kraft”.

Stadsbyggnadskontorets planavdelning har yttrat sig över den planerade åtgärden och enligt remissvar inkommit med följande: ” Stafsinge planprogram visar tydligt vikten av att utveckla hela Gustavsbergsområdet (FÖP område 26 och 702) som en enhet, vilket gör det olämpligt att tillåta enstaka bostadshus genom förhandsbesked/bygglov. Detaljplaneläggning för hela området bör i sådant fall initieras där fastigheten/fastigheterna blir en del av detaljplanen för hela området

Kända sakägare har underrättats men inte framfört någon synpunkt.

Stadsbyggnadskontoret har i tjänsteskrivelse daterad 2015-11-06 tillstyrkt förslaget.

§ 1349

Skrea 28:1, avstyckning av 6 tomter samt flyttning av 3 stugor, förhandsbesked. Dnr 2015-S0780

Bygglövsnämndens beslut

Förhandsbesked för avstyckning av 6 tomter samt flyttning av 6 stugor kan inte tillåtas på den avsedda platsen med stöd av 2 kap. och 9 kap 17, 31 a §§ plan- och bygglagen (PBL 2010:900) .

Handläggningsavgift: 6 230 kronor (faktureras separat).

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).

Det råder stor efterfrågan för byggandet i området (högt bebyggelsestryck). I det här området riskeras en successiv utbyggnad som på sikt kommer att leda till att det uppkommer sammanhållen bebyggelse som ska få en betydande inverkan för omgivningen, då ska prövningen av ny bebyggelse (d.v.s. tillkommande byggrätter) ske genom detaljplan för detta område enligt PBL 4 kap. 2 § ((PBL 2010:900)).

Upplysningar

Tillvägagångssätt vid eventuellt överklagande (se överklagandeanvisning).

Ärende/övervägande

Ansökan avser förhandsbesked för flyttning av befintliga 3 stugor inom samma fastighet samt avstyckning av 6 tomter.

Fastigheten är belägen utanför detaljplanelagt område, inom sammanhållen bebyggelse, inom område med delöversiktsplan (DÖP) - Centralorten, DÖP.

Fastigheten omfattas av område med riksintresse för högexploaterad kust, turism och friluftsliv. Höga naturvärden - tätortsnära natur, biotoper. Den nordöstra delen av fastigheten omfattas av område där strandskydd råder, men byggnaderna är placerade utanför. Fastigheten omfattas av normal- och lågriskmarkradonområde.

Den aktuella fastigheten gränsar till område med pågående detaljplanearbete, men omfattas inte.

Fastigheten Skrea 28:1 är belägen inom område där stort bebyggelsestryck råder. När det gäller att bedöma plankravet måste en tidsaspekt vägas in, det vill säga bebyggelse som kan bli aktuell i ett betydligt längre tidsperspektiv - upp emot 20 år.

Den aktuella fastigheten omfattas av riksintresse för Hallands kustområde (4 kap miljöbalken) och ingår i område utpekad som lämpligt att pröva bostadsbebyggelse i Detaljerad översiktsplan för Falkenbergs centralort. Sedan 2007-06-28 ingår Skrea 28:1 i område för föreslagen bebyggelse i Delöversiktsplan för Falkenbergs kommun (område 5).

/forts § 1349/

Miljö- och hälsoskyddsnämnden har beretts tillfälle att yttra sig och bedömer att det är olämpligt att lämna positivt förhandsbesked och följande anges: ”I dagsläget finns ingen godtagbar rening för avlopp på fastigheten. Det är olämpligt med enskilda avloppslösningar på föreslaget område och avloppet måste lösas i ett större sammanhang, antingen genom uppkoppling på det kommunala avloppsnätet eller genom enskild avloppslösning”.

Stadsbyggnadskontorets mark- och exploateringsenhet har beretts tillfälle att yttra sig och motsätter sig ansökt åtgärd. Det bör först föregås av detaljplaneläggning för det givna området.

Stadsbyggnadskontorets planavdelning har yttrat sig och angett följande: ”Avstyckning av sex tomter samt flytt av befintliga byggnader till dessa tomter är en åtgärd som behöver ses i ett större sammanhang. Det är rimligt att krav ställs på att utreda lämplig lokalisering, behov av gemensamma anläggningar, trafiklösningar mm samt att redovisa påverkan på landskapsbilden och andra konsekvenser av bebyggelsen. För att göra det krävs detaljplan.

Kommunen har i delöversiktsplanen angivit att området kan vara lämpligt för bostäder. Dock bör sådan utveckling, på grund av utredningsbehovet, föregås av detaljplaneläggning. Förhandsbesked för avstyckning samt för flytt av byggnader bör därför inte beviljas”.

Med stöd av 4 kap. 2 § PBL uppstår alltid kravet på att upprätta en detaljplan vid större exploateringar och anspråk på att använda mark- och vattenområden för bebyggelse och byggnadsverk. Men det är flera olika faktorer som avgör om detaljplan behövs innan byggnadsnämnden kan ge bygglov. Det har att göra med både den typ av förändring som ska ske och förhållandena i omgivningen.

Detaljplan krävs för ny sammanhållen bebyggelse, om det behövs med hänsyn till omfattningen av bygglovspliktiga byggnadsverk i bebyggelsen. Kravet är inte kopplat till antalet bygglovspliktiga byggnadsverk, utan till vilka åtgärder som ska genomföras och hur omfattande dessa är.

Detaljplan krävs exempelvis för bebyggelse som ställer krav på gemensamma anordningar, till exempel gator, eller när flera frågor behöver lösas i ett sammanhang. Genomförandet kräver då också i allmänhet att kommunen medverkar, vilket kan regleras genom en detaljplan.

Kravet på detaljplan gäller även i de fall allmänintresset eller grannrättsliga intressen motiverar att flera åtgärder regleras i ett sammanhang, exempelvis om man måste ordna utfart mot allmän väg för flera fastigheter. Detta krav används då kommunen har aktiva avsikter, bland annat när det gäller stadsförnyelse och upprustning av bebyggelse. Översiktsplanen kan ge besked om var planläggning med dessa syften avses komma till stånd. Även när ett nytt enstaka byggnadsverk ska byggas kan det krävas detaljplan. För vindkraftverk gäller särskilda regler.

Kravet på detaljplan gäller för ett nytt byggnadsverk som kräver bygglov, kan medföra betydande inverkan på omgivningen, eller uppförs där det råder stor efterfrågan för bebyggelse.

I enlighet med ovanstående, råder det stor efterfrågan på området för bebyggandet (högt bebyggelsestryck). I det här området riskeras en successiv utbyggnad som på sikt kommer att leda till att det uppkommer sammanhållen bebyggelse som ska få en betydande inverkan för omgivningen, då ska prövningen av ny bebyggelse (d.v.s. tillkommande byggrätter) ske genom detaljplan för detta område enligt PBL 4 kap. 2 § ((PBL 2010:900).

Den planerade åtgärden uppfyller inte kraven i plan- och bygglagen (PBL 2010:900) 2 kap. 5 § och därför kan inte positivt förhandsbesked meddelas med tillhörande villkor och upplysningar med stöd av plan- och bygglagen (PBL 2010:900) 9 kap. 17 och 31 §§, 2 kap. 4, 5 §§, samt MB 3 och 4 kap.

Kända sakägare har underrättats och har inte invänt mot förslaget.

Stadsbyggnadskontoret har i tjänsteskrivelse avstyrkt bifall till ansökan.

§ 1350

Morups-Lyngen 5:1, avstyckning av två tomter samt nybyggnad av två enbostadshus med garage, förhandsbesked. Dnr 2015-S0593

Bygglövsnämndens beslut

Förhandsbesked för avstyckning av två tomter samt nybyggnad av två enbostadshus med komplementbyggnader kan inte medges på den avsedda platsen med stöd av 2 och 9 kap 17, 31 a §§ plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Handläggningsavgift: 6 230 kronor (faktureras separat).

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). Förslaget bedöms inte överensstämma med intentionerna i den gällande översiktsplanen i Falkenbergs kommun, delöversiktsplanen (DÖP) för Norra kustbygden, beträffande markanvändning, höga naturvärden, omgivningen, områdets karaktär och möjligheter till kommunalt VA.

Lokaliseringen bedöms påtagligt skada riksintresset enligt 4 kap Miljöbalken (MB), landskapsbilden samt dokumenterade höga natur- och kulturvärden. Den är inte förenlig med en från allmän synpunkt lämplig användning av markresurserna eller med den gällande delöversiktsplanen, DÖP-Norra kustbygden.

Upplysningar

Tillvägagångssätt vid eventuellt överklagande (se överklagandeanvisning).

Ärende/övervägande

Ansökan avser avstyckning av två tomter samt nybyggnad av två enbostadshus med komplementbyggnader.

Fastigheten är belägen utanför planlagt område, inom sammanhållen bebyggelse, kustnärlonen samt inom område av riksintresse för kust/turism/friluftsliv och naturvård. Fastigheten omfattas av särskilda hushållningsbestämmelser enligt Miljöbalkens 4 kap och är belägen inom område med skyddad natur – våtmarkskonventionen. Fastigheten gränsar till Natura-2000 område (80 meter). För området gäller delöversiktsplan (DÖP) för Norra kustbygden, antagen av kommunfullmäktige 1995-06-29. Fastigheten ingår där i område med särskilt naturvårds- eller friluftsintrasse, där bestående markanvändning rekommenderas.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden och stadsbyggnadskontorets planavdelning har i yttranden avstyrkt bifall till ansökan.

Kända sakägare har underrättats och har inte invänt mot förslaget.

Stadsbyggnadskontoret har i tjänsteskrivelse tillstyrkt bifall till ansökan.

§ 1351

Jonstorp 7:3, avstyckning samt nybyggnad av enbostadshus, förhandsbesked. Dnr 2015-S0725

Bygglövsnämndens beslut

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

Handläggningsavgift: 7 380 kronor (faktureras separat).

Beslutsmotivering

Den planerade åtgärden uppfyller kraven i plan- och bygglagen 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, samt koppling till kommunal VA.

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.

Strandskyddsdispens kan krävas för planerade bygg- och markåtgärder, eftersom en del av den planerade tomten omfattas av område där strandskydd råder.

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 2015-10-08 skall beaktas.

Planavdelningens yttrande 2015-09-30 skall beaktas.

Ärende/övervägande

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus samt avstyckning. .

Fastigheten är belägen utanför detaljplanelagt område, samt inom sammanhållen bebyggelse, inom område med delöversiktsplanen (DÖP) - Centralorten.

Rekommenderad markanvändning är jordbruksmark, klass 5.

Falkenbergs kommun
Bygglövsnämnden
2015-11-19

/forts § 1351/

Västra delen av den planerade tomten omfattas av område med riksintresse - kulturmiljövård: Vinbergs kyrkby.

Fastigheten ligger vid kommunalt verksamhetsområde VA, ca 130 meter ifrån.

Den planerade byggnaden ska placeras vid Vinån, var strandskydd på 100 meter råder, men huset lokaliserar utanför strandskyddsområde, enligt situationsplan daterad den 2015-09-14.

Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen har yttrat sig över den planerade åtgärden och bedömer att positivt förhandsbesked inte kan lämnas på grund av ”närhet till vattendrag som är påverkat av övergödning och att avstyckningen kommer att ligga i närhet av ett redan relativt tätbebyggt område”, samt ”att avloppet måste lösas i ett större sammanhang, antingen genom uppkoppling på det kommunala avlopps nätet eller genom en gemensam enskild avloppslösning”.

Stadsbyggnadskontorets mark- och exploateringsenhet i Falkenbergs kommun hade beretts tillfälle att yttra sig över den planerade åtgärden och enligt remissvar, daterat den 13 oktober 2015, har inget att erinra mot.

Planavdelningen i Falkenbergs kommun hade beretts tillfälle att yttra sig över den planerade åtgärden och enligt remissvar, daterat den 30 september 2015, bedömer att placeringen är acceptabel, samt påpekar att närhet till eventuell djurhållning på närliggande gård, som vidare måste belysas.

Kända sakägare har underrättats och har inte invänt mot förslaget.

Stadsbyggnadskontoret har i tjänsteskrivelse tillstyrkt bifall till ansökan.

§ 1352

Herting 1:3, nybyggnad av idrottshall med förrådsbyggnad. Dnr 2015-S0936

Bygglövsnämndens beslut

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

Handläggningsavgift: 49 202 kronor (faktureras separat).

Beslutsmotivering

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

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

Upplysningar

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

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

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

Åtgärden kräver tillstånd från fastighetsägaren.

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.

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 § 1352/

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

Innan startbesked kan ges ska följande lämnas in till bygglövsnämnden:

- Kontrollplan (beslutsunderlag)
- Konstruktionsritningar (K och VVS)
- Verifikation avseende byggnadens beräknade specifika energianvändning och genomsnittliga värmegenomgångskoefficient.
- Brandskyddsbeskrivning

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

Ärende/bakgrund

Ansökan avser nybyggnad av idrottshall och komplementbyggnad. Den planerade nybyggnationen ska ersätta den rivna idrottshallen.

Fastigheten är belägen inom detaljplan lagakraftvunnen 1984-03-23.

Förslaget redovisar avvikelser från detaljplanen beträffande högsta tillåtna byggnadshöjd på en del av byggnaden (8,0 meter jämfört med 5,5 m enligt detaljplanen). Beräkningsgrundande fasad är den som är mest påverkande på omgivningen, i detta fall - mot Läroverksgatan (80-90 meter avstånd).

Byggnadshöjden överskrider inte den högst tillåtna byggnadshöjd på 5,5 meter enligt detaljplanen. Om man väljer beräkningsgrundande fasad mot Halmstadsvägen (ca 100 meter avstånd), då avviker det förslaget högsta tillåtna byggnadshöjd på en del av byggnaden: 8,0 meter jämfört med 5,5 m enligt detaljplanen.

Byggnadshöjd på en del av byggnad (den södra delen), avviker från gällande detaljplanen (8,0 m jämfört med 5,5 m), som inte är beräkningsgrundande i detta fall. Den är placerad mot innegården och bedöms inte påverka negativt omgivningen och landskapsbilden, samt ska ligga ca 100 m från gatan (Halmstadsvägen). I enlighet med detta, vid samlad bedömning för helhetspåverkan, kan åtgärden godtas som liten avvikelse.

Sakägare hade beretts tillfälle att yttra sig över den planerade åtgärden, är inga synpunkter inkomna. Avvikelsen är liten och förenlig med planens syfte, varför bygglov kan beviljas med stöd av 9 kap. 31 b, c §§ PBL.

Kända sakägare har underrättats och har inte invänt mot förslaget.

Stadsbyggnadskontoret har i tjänsteskrivelse tillstyrkt bifall till ansökan.

§ 1353

**Olofsbäck 1:38, nybyggnad av enbostadshus och komplementbyggnad.
Dnr 2015-S0880**

Bygglövsnämndens beslut

Ärendet återremitteras till stadsbyggnadskontoret för att bereda sökanden möjlighet att omarbete förslaget.

§ 1354

Rättaren 4 och Lantbrukaren 4, tillbyggnad av förråd. Dnr 2015-S0932

Bygglövsnämndens beslut

Bygglövslov med liten avvikelse beviljas med stöd av 9 kap 31 b, c och d §§ 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 2015-10-08 fastställs.

Kontrollansvarig och tekniskt samråd krävs inte i detta ärende.

Handläggningsavgift: 6 823 kronor (faktureras separat).

Beslutsmotivering

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

Åtgärden är förenlig med detaljplanens syfte och tillgodoser ett angeläget gemensamt behov och ett allmänt intresse, samt innebär en sådan annan användning av mark som utgör ett lämpligt komplement till den användning som har bestämts i detaljplanen med stöd av 9 kap. 31 c § PBL samt genomförandetiden för en detaljplan har gått ut.

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

Upplysningar

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

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

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

- Verifierad kontrollplan

/forts § 1354/

Ärende/bakgrund

Ansökan avser tillbyggnad av befintliga komplementbyggnader med tre förråd. Fastigheterna (Rättaren 4 och Lantbrukaren 4) är belägna inom detaljplan lagakraftvunnen 1962-02-14. Förslaget redovisar placering av tillbyggnad på ”prickad” mark (mark som inte får bebyggas). Kända sakägare har underrättats och har inte invänt mot förslaget.

Åtgärden är förenlig med detaljplanens syfte och tillgodoser ett angeläget gemensamt behov och ett allmänt intresse, samt innebär en sådan annan användning av mark som utgör ett lämpligt komplement till den användning som har bestämts i, samt genomförandetiden för en detaljplan har gått ut.

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

§ 1355

Kärralyckan 5, 6 och 7, tillbyggnad av cykelförråd och värmepumpcentral. Dnr 2015-S0800

Bygglövsnämndens beslut

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

Tekniskt samråd och kontrollansvarig krävs inte i detta ärende.

Handläggningsavgift: 12 386 kronor (faktureras separat).

Beslutsmotivering

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

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

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

Upplysningar

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

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

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

Åtgärden kräver tillstånd från fastighetsägaren.

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

/forts § 1355/

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 (beslutsunderlag)
- Teknisk beskrivning
- Brandskyddsbeskrivning

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

Ärende/bakgrund

Ansökan avser tillbyggnad av sex befintliga komplementbyggnader – cykelförråd och två värmepumpcentral (hustyp C och D), samt nybyggnad av tre cykelförråd.

Fastigheten är belägen inom detaljplan lagakraftvunnen 1978-06-28.

Förslaget redovisar placering av planerad till- och nybyggnader på ”prickad” mark (mark som inte får bebyggas).

Den sökta åtgärden bedöms vara förenlig med detaljplanens syfte och tillgodose ett angeläget gemensamt behov och ett allmänt intresse, samt innebära en sådan annan användning av mark eller vatten som utgör ett lämpligt komplement till den användning som har bestämts i detaljplanen med stöd av 9 kap. 31 c § PBL samt att 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 §, kan anses som en liten avvikelse med stöd av 9 kap. 31 d § i Plan- och bygglagen (PBL).

Kända sakägare har underrättats och har inte invänt mot förslaget.

Stadsbyggnadskontoret har i tjänsteskrivelse tillstyrkt bifall till ansökan.

§ 1356

Arvidstorp 1:39 del av, nybyggnad av 3 flerbostadshus med totalt 120 lägenheter, nybyggnad av tre komplementbyggnader och 3 garage samt anläggande av parkering. Dnr 2015-S0868

Bygglövsnämndens beslut

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

Handläggningsavgift: 181 820 kronor (faktureras separat).

Beslutsmotivering

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

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

Upplysningar

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 §).

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.

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

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

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

/forts § 1356/

Innan startbesked kan ges ska följande lämnas in till bygglövsnämnden:

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

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

Ärende/bakgrund

Ansökan avser nybyggnad av tre flerbostadshus med 120 lägenheter, 3 komplementbyggnader, 3 garage samt anläggande av parkering.

För fastigheten gäller detaljplan lagakraftvunnen 2012-05-10.

Byggnadskropparna är placerade i enlighet med detaljplanen och dess bestämmelser, beträffande ändamål och användningssätt.

Kända sakägare har underrättats och har inte invänt mot förslaget.

Åtgärden bedöms stämma överens med gällande detaljplanen och dess bestämmelser.

Stadsbyggnadskontoret har i tjänsteskrivelse tillstyrkt bifall till ansökan.

§ 1357

Årstad 9:4, tillbyggnad av flerbostadshus. Dnr 2015-S0811

Bygglövsnämndens beslut

Ärendet återremitteras till stadsbyggnadskontoret för att bereda sökanden möjlighet att omarbeta förslaget.

§ 1358

Östra Gärdet 1:56, tillbyggnad av enbostadshus. Dnr 2015-S0843

Bygglövsnämndens beslut

Ärendet återremitteras till stadsbyggnadskontoret för vidare utredning och hörande av berörda sakägare.

§ 1359

Jaktfalken 5, nybyggnad av enbostadshus och carport. Dnr 2015-S0933

Bygglövsnämndens beslut

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

Handläggningsavgift: 28 740 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.

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 §).

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

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

Åtgärden kräver tillstånd från fastighetsägaren.

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

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

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

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

/forts § 1359/

Innan startbesked kan ges ska följande lämnas in till bygglövsnämnden:

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

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

Ärende/bakgrund

För fastigheten gäller detaljplan lagakraftvunnen 1990-03-20.

Ansökan avser nybyggnad av enbostadshus och carport med förråd. Fasadbeklädnaden utgörs av vit liggande träpanel och takbeläggningen är svarta betongpannor.

Byggnaden är placerad 7,5 meter från gatan (allmän plats) och beräkning av byggnadshöjden utgår därför från medelnivå som marken har invid byggnaden (+20,2 meter) enligt 1 kap. 3 § Plan- och byggförordning (PBF).

Enligt dagens rättspraxis gäller det att vid byggnadshöjdens beräkning ska en enda beräkningsgrundande fasad väljas, och detta val bör ske med utgångspunkt från vilken fasad som har störst allmän påverkan.

I detta fall väljer bygglovsenheten fasad mot Biskultsvägen (allmän plats) är beräkningsgrundande fasad eftersom denna sida påverkar upplevelsen av byggnaden. Det innebär att man ska räkna byggnadshöjden på husets framsida. Byggnadshöjden räknas till skärningen mellan fasadplanet och ett plan som med 45 graders lutning inåt byggnaden berör byggnadens tak. Enligt bygglovshandlingarna är husets sockelhöjd +20,65 meter och byggnadshöjden blir därför 3,85 meter.

Om större takkupor/frontespis förekommer, anses 45-gradersplanet beröra taket när takkupan/frontespisen berörs. Förslaget redovisar att takkupan är 3,7 meter bred vilket motsvarar 25,8 procent av takfallets längd. Det innebär att takkupan ska räknas in i byggnadshöjden.

Enligt förslaget är byggnadshöjden 6,9 meter mot detaljplanens tillåtna 3,5 meter. En del av byggnaden avviker alltså från planbestämmelserna. Om man bortser från takkupan avviker husets byggnadshöjd från detaljplanen med 0,35 meter.

Trots att takkupan räknas in i byggnadshöjden påverkar takkupans volym (bredden är ca en fjärdel av takfallets längd) inte upplevelsen av att vinden ska anses som våning. Det innebär att förslaget anses som ett våningshus.

Kända sakägare har underrättats men inte framfört någon synpunkt.

§ 1360

Borret 8, uppställning av 6 flyttbara enpersonbostäder och förråd, tidsbegränsad bygglov i 5 år. Dnr 2015-S0955

Bygglövsnämndens beslut

Tidsbegränsat bygglov för uppställning av 6 flyttbara enpersonbostäder och förråd beviljas till och med 2020-11-19.

Startbesked för att påbörja åtgärden godkänns med stöd av 10 kap 23 § PBL. Tekniskt samråd, kontrollplan och kontrollansvarig krävs inte i detta ärende.

Handläggningsavgift: 4 813 kronor (faktureras separat).

Beslutsmotivering

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

Ett tidsbegränsat bygglov får ges för högst tio år. Tiden kan på sökandens begäran förlängas med högst fem år i taget. Den sammanlagda tiden får överstiga femton år endast om lovet ska användas för ett ändamål som avses i 9 §.

Upplysningar

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.

Byggnadsverket får tas i bruk innan slutbesked ha meddelats enligt 10 kap 4 § PBL.

Ärende/Bakgrund

Ansökan avser tidsbegränsat bygglov i fem år för uppställning av 6 flyttbara enpersonbostäder och förråd.

För fastigheten gäller detaljplan lagakraftvunnen 1982-11-09.

Förslaget redovisar bostäder där gällande detaljplan anger industriändamål.

Kända sakägare har underrättats och har inte invänt mot förslaget.

§ 1361

Skärdegen 8, tillbyggnad av serveringslokal. Dnr 2015-S1007

Bygglövsnämndens beslut

Ärendet återremitteras till stadsbyggnadskontoret för underrättelse av berörda sakägare.

§ 1362

Junkern 2, fasadändring: putsning av tegelfasad. Dnr 2013-S0203

Bygglövsnämndens beslut

Ansökan om att måla den putsade fasaden i kalkvit eller ljusgrå nyans avslås.

Beslutsmotivering

Förslaget strider mot 8 kap 17§ plan- och bygglagen (PBL), där det anges att en ändring av en byggnad skall utföras varsamt så att man tar hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och tar tillvara dess värden, i första hand dess kulturhistoriska och miljömässiga värden.

Bygglövsnämnden bedömer att förslaget inverkar menligt på området kulturhistoriska värde. Åtgärden överensstämmer inte med 9 kap 30 § PBL (åtgärder inom detaljplan) vad gäller uppfyllande av kraven i 2 kap 6 § och 8 kap 17 § PBL varför ansökan enligt samma paragraf inte skall bifallas.

Bebyggelsen i kvarteret Junkern har på plankartan givits skyddsbestämmelsen q2, med innebörden: ”Byggnadens ursprungliga karaktär skall bevaras vad gäller utformning av tak, fasader och detaljer, samt material och färgsättning.”

Kvarteret Junkern har också uppmärksamats i rapporten Stadens yttre årsringar (2005): ”Bebyggelsen är utformad i en tidstypisk 1950-talsarkitektur och bör värnas. De enkla och sparsamt utsmyckade byggnadskropparna i rött tegel har höga arkitektoniska värden och ett för Falkenberg unikt formspråk. Tillbyggnader mot gatan bör undvikas. De ursprungliga röda tegelfasaderna bör ej målas eller kläs med panel. Avvikande tillskott som till exempel lös fönsterspröjs bryter mot arkitekturen och bör därför undvikas.”

Putsning av de röda tegelfasaderna i kalkvit eller ljusgrå nyans följer inte bygglov beviljat 2013-04-26, och överensstämmer inte med vare sig detaljplanens skyddsbestämmelse eller rekommendationen i Stadens yttre årsringar.

Upplysningar

Tillvägagångssätt vid eventuellt överklagande (se överklagandeanvisning).

Ärende/övervägande

Fastigheten Junkern 2 är belägen inom detaljplan lagakraftvunnen 2005-08-25.

I mars 2013 ansökte ägarna om fasadändring på Junkern 2. De angav att delar av tegelfasaderna var frostsadade och begärde därför att få putsa dem vita. Ägaren NN upplystes om att fastigheten ingick i ett q-märkt område, och att putsning i vit kulör skulle strida mot skyddsbestämmelsen och rekommendationen i Stadens yttre årsringar

/forts § 1362/

Den 18 april 2013 inkom en bygglovsansökan från NN:

”Vi ansöker om tillåtelse att putsa huset och måla det i en rödaktig nyans som ligger i närhet av dagens tegelfärg, för att bevara husets karaktär i enlighet med Q skyddet.”

Den 22 april 2013 skickade NN ett mejl angående fasadkulör:

Hej NN!

Tack för hjälpen, hoppas det inte var allt för blåsig. Nr 33081 är nog den nyans som blir finast, så Ni kan komplettera vår ansökan med detta.

Den 26 april 2013 beviljades bygglov på delegation för fasadputsning enligt ansökan.

”Ägaren vill laga skadorna och putsa fasaderna tegelröda, för att bibehålla husets karaktär, samt måla om de nu gröna träpartierna i den ursprungliga kulören vitt. Åtgärderna bedöms respektera husets ursprung och tillvarata dess arkitektoniska värden.” (*ur beslutsmotiveringen*)

I januari 2015 noterade stadsbyggnadskontoret att huset på Junkern 2 putsats i en vit/ljusgrå kulör. I ett brev ombads ägaren förklara sig. NN svarade den 12 januari 2015:

”Det är riktigt, huset är enligt bygglovet putsat. Firman som gjorde detta har använt sig av Caparolsystemet (ljusgrått), vilket gav ett bra resultat. Målningen däremot är inte gjord, blir framåt sommaren när putsen är torr.”

Den 14 oktober 2015 inkom från NN en begäran om ändrat bygglov:

Fasaden på fastigheten Junkern 2 har blivit putsad enligt bygglovet, den skulle även målas i någon tegelröd färg. Efter försök att hitta någon färg som passar så har vi kommit fram till att målning i tegelröd färg förfular hela byggnaden. Därför ansöker vi om att få måla putsen i kalkvit eller ljusgrå nyans. Ett flertal hus i kvarteret har dessa färger och på hela Skrea strand är de flesta husen ljusa.”

Kvarteret Junkern är bebyggt med femton villor, som vid uppförandet 1958 hade röda tegelfasader. Förutom Junkern 2 har fyra av dessa idag annan fasadbeklädnad: stående blå träpanel (Junkern 4), vitmålat tegel (Junkern 5), ljusgul puts (Junkern 9 och 14). Endast vad gäller Junkern 14 har bygglov beviljats för fasadändring (2006).

§ 1363

Hägern 36 – 38, tillbyggnad av industribyggnad samt fasadändring. Dnr 2015-S0993

Bygglövsnämndens beslut

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

Tekniskt samråd och kontrollansvarig krävs inte i detta ärende.

Handläggningsavgift: 6 823 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 bygglövslov beviljas med stöd av 9 kap. 31 b § PBL.

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

Upplysningar

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.

Innan startbesked kan ges ska följande lämnas in till bygglövsnämnden:

- Kontrollplan (beslutsunderlag)
- Brandskyddsbeskrivning
- Arbetstagarintyg

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

Ärende/Bakgrund

Ansökan avser tillbyggnad av industribyggnad samt fasadändring.

För fastigheten gäller detaljplan 174, lagakraftvunnen 1978-06-22.

Förslaget redovisar placering av tillbyggnad delvis på mark som inte får bebyggas och placering 3,0 meter från tomtgräns mot tillåtna 4,5 meter.

Kända sakägare har underrättats och har inte invänt mot förslaget.

Justering

§ 1364

Tångköraren 3, om- och tillbyggnad befintligt bostadshus samt ändrad användning av bostad till kontor och övernattningslokal.

Dnr 2015-S0956

Bygglövsnämndens beslut

Ärendet utgår.

§ 1365

Ekeby 2, tillbyggnad av enbostadshus med uterum. Dnr 2015-S0819

Bygglövsnämndens beslut

Ansökan avslås

Handläggningsavgift: 3 782 kronor (faktureras separat).

Beslutsmotivering

Tillbyggnaden kommer till största delen att hamna på prickad mark, mark som inte får bebyggas. Tillbyggnaden kommer att hamna 2,5m ut på prickmark, tillbyggnad är 3,5m ut från befintligt hus. Åtgärden strider mot aktuell detaljplan och dess bestämmelser samt bedöms, i aktuella delar, inte uppfylla kraven i 2 kap 6 § första stycket 1 och 5, 6 § tredje stycket, 8 och 9 §§ och 8 kap 1-3, 6, 7, 9-13, 17 och 18 §§ plan- och bygglagen (PBL).
Avvikelsen kan inte godtas som liten och bygglov kan därför inte beviljas med stöd av 9 kap 30 – 31 b §§ PBL.

Upplysningar

Tillvägagångssätt vid eventuellt överklagande (se överklagandeanvisning).

Ärende/bakgrund

Ansökan avser tillbyggnad av enbostadshus med uterum.

Fastigheten är belägen inom detaljplan (239) lagakraftvunnen 1991-04-25. Detaljplanen tillåter att man bygger ett inglasat uterum på maximalt 25m² utan att söka bygglov, tillbyggnaden får dock inte placeras på prickmark.

Kända sakägare har inte underrättats.

Vid kommunikering med sökande inför nämnden inkom skrivelse diarieförd 6 november 2015 med hänvisning till tidigare beviljade lov med likartade avvikelser samt att åtgärden inte stör någon granne.

Av de bygglov som hänvisades till finns bara Bobban 1 på Albert Engströms väg 8 från 2003 i vårt nya diarium (uterum ut på prickmark ca 1,5m)

§ 1366

Information

Bygglövschef Lars Larsson informerar om turerna som varit senaste veckorna med villavagnarna på Olofsbo camping.

Ordförande Bo Gustafsson redovisar från möten han varit på med kommunens revisorer och ett möte i Okome bygdegårde om LIS-områden.

Bygglövsarkitekt Irina Engström framför fråga om möjlighet finns att använda glasskiosken under viterperioden för fastaförsäljning. Bygglövsnämnden anser att det först och främst är en fråga för markägaren (Falkenbergs kommun).

Ledamoten Dan Carlsson (M) meddelar att han har av sagt sig uppdraget som ersättare i bygglövsnämnden.

Efter nämndens sammanträde den 10 december äter nämndens ledamöter och bygglövsavdelningens personal en jullunch tillsammans på stadsterrassen.
