



FALKENBERG
Bygglövsnämnden

Protokoll
Sammanträdesdatum
2016-02-25
Sammanträdestid
08:30 – 11:40

Närvarande

Ledamöter

Bo Gustafsson (M), ordförande ej med § 1067
Jessica Camilleri (S) för Yvonne Nilsson (S)
Agneta Åkerberg (C)
Ingvar Henriksson (S)
Ingmar Bengtsson (C) §§ 1044-1066/1068-1069, ordförande § 1067

Ersättare

Ingvar Andersson (C)

Tjänstemän

Ann-Sofie Bengtsson, bygglovssamordnare/sekreterare
Lars Larsson, bygglovchef
Per Fält, byggnadsinspektör §§ 1050, 1052-1054, 1056, 1062, 1069
Johan Vibe, handläggare bostadsanpassning § 1057
Irina Engström, bygglovarkitekt §§ 1059-1060, 1069
Annika Wahlström, bygglovhandläggare § 1061

Paragrafer

§§ 1044 – 1069

Justering

Ordföranden, Ingmar Bengtsson och Agneta Åkerberg (C)

Underskrifter

Sekreterare
Ann-Sofie Bengtsson

Ordförande
Bo Gustafsson (M)

Ordförande
Ingmar Bengtsson (C) § 1067

Justerare
Agneta Åkerberg (C)

Protokollet justerat 2016-03-03 och anslaget 2016-03-03

Underskrift
Ann-Sofie Bengtsson

§ 1044

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

Skällentorp 3:163, nybyggnad enbostadshus, 2016-02-10, § 2011

Ormen 9, uppställning bod, 2016-02-09, tidsbegränsat bygglöv i fem år, § 7006

Skogstorp 4:190, nybyggnad enbostadshus och garage, installation eldstad, 2016-01-13, § 10002

Hjorten 4, inglasning balkong, 2016-01-13, § 9004

Långaveka 1:36, tillbyggnad av enbostadshus samt rivning av garage, 2016-01-14, § 10003

Galeasen 6, nybyggnad enbostadshus och rivning av gammalt hus, 2016-01-14, § 3004

Lanternan 27, tillbyggnad och ombyggnad fritidshus, 2016-01-14, § 3005

Boberg 8:35, ändrad placering befintlig komplementbyggnad, 2016-01-15, § 3006

Arvidstorp 1:85, tillbyggnad enbostadshus, 2016-01-18, § 10005

Pistolen 4, nybyggnad av miljöhus, 2016-01-18, § 10006

Li 1:1, nybyggnad kontor med lager, 2016-01-18, § 7003

Östra Gärdet 1:38, nybyggnad gatukök, rivning av befintlig byggnad, 2016-01-19, § 2001

Esered 1:90, nybyggnad garage/förråd, 2016-01-19, § 2002

Snickaren 1, nybyggnad nätstation, 2016-01-19, § 2003

Eftra 3:95, tillbyggnad av fritidshus, 2016-01-19, § 2004

Eftra 3:95, tillbyggnad av fritidshus, 2016-01-19, § 2004

Galtås 2:177, fasadändring, 2016-01-19, § 9005

Hjortsberg 3:43 Ålen 42, nybyggnad badstuga, 2016-01-20, § 3010

Lilla Ljungby 3:3, uppförande nätstation, 2016-01-20, § 3011

Olofsbo 2:9 Ejdern 249, tillbyggnad fritidshus, 2016-01-21, § 9006

Falkenbergs kommun
Bygglövsnämnden
2016-02-25

/forts § 1044/

Jägmästaren 9, uppförande av takkupa, fasadändring: byte av takmaterial och upptagande av dörr., 2016-01-22, § 10007

Ullared 2:204, ombyggnad butikslokal, 2016-01-22, § 7004

Ullared 2:204, uppställning glasskiosk tidsbegränsat bygglov i fem år, 2016-01-22, § 7005

Norrmannen 6, fasadändring, 2016-01-25, § 2010

Fjällvråken 1, uppställning 8 st bostadsmoduler, tidsbegränsat bygglov i fem år, 2016-01-25, § 3012

Digesgård 3:107, nybyggnad fritidshus med komplementbyggnad, 2016-01-25, § 9008

Vessige 4:1, uppförande nätstation, 2016-01-27, § 9010

Långaveka 1:22, tillbyggnad enbostadshus med takkupa, 2016-01-28, § 10008

Skrea 18:26, nybyggnad enbostadshus och installation eldstad, 2016-01-28, § 9009

Agerör 1:121, nybyggnad fritidshus, 2016-01-28, § 9011

Fyren 12, uppförande plank, 2016-01-29, § 10009

Morups-Ry 1:139, nybyggnad flerbostadshus, 2016-01-29, § 2009

Kronan 19, ändrad användning från kontor till café, 2016-02-01, § 10009

Ullarp 1:11, tillbyggnad carport, 2016-02-02, § 10010

Kärreberg 3:31, ändrad användning, från bostäder till stödboende för maximalt 16 personer, 2016-02-03, § 10011

Agerör 1:125, nybyggnad fritidshus med garage, 2016-02-04, § 10012

Skrea 9:5, uppförande nätstation, 2016-02-04, § 9012

Galtås 1:79, tillbyggnad fritidshus, fasadändring, nybyggnad av uterum., 2016-02-05, § 2012

Skogstorp 4:190, tillbyggnad av uterum, 2016-02-10, § 10013

Bivråken 2, nybyggnad enbostadshus med carport och förråd, 2016-02-15, § 10016

Långaveka 1:28, nybyggnad garage, 2016-02-15, § 10018

§ 1045

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

Ugglarp 2:35, tillbyggnad enbostadshus (altan/trappa), 2016-01-08, § 4004

Boberg 4:74, tillbyggnad enbostadshus, 2016-01-11, § 4005

Eftra 2:67, nybyggnad komplementbyggnad, 2016-01-13, § 4011

Hägern 36-38, fasadändring, tillbyggnad verksamhetslokal, 2016-01-14, § 4012

Lanternan 27, tillbyggnad och ombyggnad fritidshus, 2016-01-15, § 4014

Plåtslagaren 1, nybyggnad industribyggnad, 2016-01-15, § 4014

Ullared 3:95, nybyggnad enbostadshus, 2016-01-15, § 4016

Skrea 9:27, nybyggnad komplementbyggnad, 2016-01-18, § 4017

Skrea 7:56, till- och ombyggnad av fritidshus och komplementbyggnad, 2016-01-18, § 4018

Kronan 19, ombyggnad och fasadändring av butik/kontor, 2016-01-18, § 4020

Skrea 9:92, nybyggnad enbostadshus och garage, 2016-01-19, § 4022

Sjönevad 1:21, installation värmepanna, 2016-01-20, § 4023

Olofsbäck 1:38, nybyggnad enbostadshus med komplementbyggnad, 2016-01-21, § 4024

Olympen 10, installation eldstad, 2016-01-21, § 4025

Boberg 8:29, installation eldstad, 2016-01-22, § 4026

Fjällvråken 1, uppställning 8 st bostadsmoduler - 2016-01-11 till och med 2021-01-11, 2016-01-25, § 4027

Långaveka 3:36, inredande av vindsvåning, 2016-01-25, § 4028

Ullared 2:205 Del Av, nybyggnad brandstation samt uppförande av 51 m hög telemast, 2016-01-26, § 4029

Slöinge 1:71, installation eldstad, 2016-01-26, § 4031

/forts § 1045/

Morups-Grytås 1:22, installation eldstad, 2016-01-27, § 4030

Eftra 3:93, nybyggnad fritidshus, 2016-01-27, § 4032

Morups-Ry 1:45, installation eldstad, 2016-01-27, § 4033

Transportören 6, tillbyggnad samt uppförande av skylt, 2016-01-27, § 4034

Obeliskan 6, tillbyggnad med uterum, 2016-01-28, § 4035

Morups-Lyngen 2:91, nybyggnad bygglovsbefriad komplementbyggnad, 2016-01-29, § 4037

Morups-Lyngen 2:91, nybyggnad bygglovsbefriad komplementbyggnad, 2016-01-29, § 4037

Toppered 1:207, tillfälligt bygglov, ändrad användning från handel till hotell, 2016-01-29, § 4038

Vakttorpet 1, tillbyggnad bilhall, 2016-01-29, § 4039

Jordsbacka 1:19, rivning enbostadshus och komplementbyggnad, 2016-02-01, § 4040

Agerör 1:123, nybyggnad av fritidshus, 2016-02-02, § 4042

Kärreberg 3:31, ändrad användning, från bostäder till stödboende för maximalt 16 personer, 2016-02-03, § 4043

Sångaren 5, nybyggnad komplementbyggnad, 2016-02-04, § 4044

Sjönevad 1:6, installation eldstad, 2016-02-05, § 4045

Stapeln 4, installation eldstad, 2016-02-05, § 4046

Långås 2:131, installation eldstad, 2016-02-05, § 4047

Risarp 2:34, nybyggnad enbostadshus, 2016-02-09, § 4049

Vindilen 1, installation hiss, 2016-02-09, § 4060

Stafsinge 4:44, tillbyggnad garage, 2016-02-10, § 4061

Skällentorp 3:65, nybyggnad komplementbyggnad, 2016-02-10, § 4062

Kärreberg 3:104, installation eldstad, 2016-02-11, § 4063

/forts § 1045/

Tröinge 4:147, installation eldstad, 2016-02-11, § 4064

Ålderdomen 7, installation eldstad, 2016-02-11, § 4065

Lanternan 27, installation eldstad, 2016-02-11, § 4066

Efshult 1:12, installation eldstad, 2016-02-15, § 4072

§ 1046

Anmälan av delegationsbeslut/bostadsanpassning (bidrag och åtgärder)

2015/011 Installation av hiss/lift	2016-02-12	BIFALL
2015/021 Övriga åtgärder	2016-02-03	AVSLAG
2015/161 Anordna duschplats	2016-01-22	BIFALL
2015/164 Uppsättande av stödhandtag	2016-02-17	BIFALL
2015/174 Anordna duschplats Nivåjustering av tröskel/ trösklar	2016-02-18	BIFALL
2015/175 Nivåjustering av tröskel/trösklar	2016-02-08	BIFALL
2015/180 Nivåjustering av tröskel/ trösklar	2016-02-10	DELVIS BIFALL
2015/183 Breddning av dörr 2015/197 Ramp/kil	2016-01-24	BIFALL
2015/197 Ramp/kil	2016-01-22	BIFALL
2015/200 Cykelförråd	2016-01-22	BIFALL
2015/223 Ramp/kil	2016-01-22	BIFALL

Falkenbergs kommun
Bygglovsnämnden
2016-02-25

/forts § 1046/

2015/230 Nivåjustering av tröskel/trösklar Uppsättande av stödhandtag	2016-01-22	BIFALL
2015/232 Installation av hiss/lift	2016-02-12	BIFALL
2015/237 Nivåjustering av tröskel/ trösklar Anordna duschplats	2016-01-22	DELVIS BIFALL
2015/241 Spisvakt	2016-01-25	BIFALL
2016/008 Installation av dusch/torkanordning på wc-stol	2016-02-09	BIFALL

§ 1047

Godkända avslutade förrättningar m m enligt delegation

Avstyckning från Flädje 2:30, 2016-01-28

Fastighetsreglering berörande Schubergstorp 8 och 23, 2016-02-03

Fastighetsreglering berörande Hjulet 5 och Innerstaden 3:1, 2016-02-10

Avstyckning från Grishult 1:6, 2016-02-10

§ 1048

Antecknades för kännedom följande beslut mm

Mark- och miljööverdomstolens protokoll 2016-01-08 avseende överklagat beslut om rivningsföreläggande på fastigheten Risarp 1:13.

Mark- och miljööverdomstolen meddelar inte prövningstillstånd.

Länsstyrelsens beslut 2016-01-18 avseende överklagat beslut om avslag på ansökan om nybyggnad av växthus på fastigheten Tröinge 2:122.

Länsstyrelsen avslår överklagandet.

Länsstyrelsens beslut 2016-01-20 avseende överklagat beslut om positivt förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus och eventuellt stall på fastigheten Olofsbo 3:25

Länsstyrelsen avslår överklagandet.

Länsstyrelsens beslut 2016-01-29 avseende överklagat beslut att upphäva beviljad strandskyddsdispens på fastigheten Vismhult 1:1,

Länsstyrelsen avskriver ärendet. Överklagandet är återkallat.

Länsstyrelsens beslut 2016-02-01 avseende överklagat beslut om beviljat bygglov för uppförande av bussväderskydd på fastigheten Töringe 7:3

Länsstyrelsen avslår överklagandet.

Länsstyrelsens beslut 2016-02-01 avseende överklagat beslut om avslag på ansökan om bygglov i efterhand för nybyggnad av garage/förråd på fastigheten Stafsinge-Arvidstorp 2:210.

Länsstyrelsen avslår överklagandet.

Länsstyrelsens beslut 2016-02-03 avseende överklagat beslut att bevilja bygglov för nybyggnad av fritidshus på fastigheten Borsthult 1:31.

Länsstyrelsen avskriver ärendet. Överklagandet är återkallat.

Länsstyrelsens beslut 2016-02-03 avseende överklagat beslut avseende negativt förhandsbesked för avstyckning och nybyggnad av två enbostadshus på fastigheten Morups-Lyngen 5:1

Länsstyrelsen upphäver bygglovsnämndens beslut och återförvisar ärendet till nämnden för ny prövning.

Mark- och miljööverdomstolens protokoll 2016-02-03 avseende överklagat beslut om rivningsföreläggande på fastigheten Spinnaren 3.

Mark- och miljööverdomstolen meddelar inte prövningstillstånd.

Miljö- och hälsoskyddsförvaltningens meddelande, 2016-02-05, avseende återrapportering av vattenmyndighetens åtgärdsprogram.

Mark- och miljööverdomstolens protokoll 2016-02-05 avseende överklagat beslut om utdömmande av vite på fastigheten Olofsbo 2:4.

Mark- och miljööverdomstolen avskriver målet då bygglovsnämnden återkallat sitt överklagande.

Falkenbergs kommun
Bygglövsnämnden
2016-02-25

/forts § 1048/

Länsstyrelsens beslut 2016-02-09 avseende överklagat beslut om beviljat bygglov för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten Opalen 32.

Länsstyrelsen avslår överklagandet.

Länsstyrelsens beslut 2016-02-10 avseende överklagat beslut om avslag på ansökan om tillbyggnad av enbostadshus med uterum på fastigheten Ekeby 2.

Länsstyrelsen avslår överklagandet.

Länsstyrelsens beslut 2016-02-12 att inte överpröva bygglövsnämndens beslut om strandskyddsdispens på fastigheten Mahult 1:2.

§ 1049

Framställande om underskott 2015

Bygglövsnämndens beslut

Bostadsanpassningens underskott ska inte föras över till 2016. Underskottet beror till stor del på kostnader för beslutade ärenden från 2014 där stora summor betalats ut under 2015.

Verksamheten är mycket svår att förutspå. Beslutade ärenden 2015 är ca 20% fler än 2014.

Hallands Museiförening
Länsmuseet Halmstad
Tollsgatan
302 31 Halmstad

§ 1050

Förslag till diplom för god byggnadsvård

Bygglövsnämndens beslut

Bygglövsnämnden vill som kandidater till Hallands Museiförenings ”Diplom för god byggnadsvård” nominera följande:

Morups-Lynga 1:26

Ägare:

Den fyrlängade gården är från 1700-talet. Den har av nuvarande och föregående ägare renoverats och underhållits på ett sätt som i stort och smått beaktat dess ursprung och historia, och ger snart trehundra år efter sin tillkomst ett autentiskt intryck.

Dalsgård 1:38

Ägare:

Bostadshuset på Dalsgård 1:38 är ursprungligen en Hallandslänga från mitten av 1800-talet. När de nuvarande ägarna köpte fastigheten på 1980-talet var huset ombyggt efter delvis utländska stilideal. Drygt trettio år senare har de genom att varsamt ta bort och lägga till åstadkommit ett exteriört sett originellt och vackert hus - ett fint exempel på förnyelse med respekt för byggnadstraditionen.

§ 1051

, inredning av vind utan anmälan. Dnr 2014-S0724

Bygglövsnämndens beslut

Med stöd av 11 kap 51 § plan- och bygglagen, PBL (2010:900) och 9 kap. 1 § plan- och byggförordningen PBF (2013:308), påförs NN en byggsanktionsavgift om 12 437 kronor motsvarande 0,125 prisbasbelopp, med ett tillägg av 0,003 prisbasbelopp per kvadratmeter av den sanktionsarean som berörs av ändringen.

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 anmälningspliktig. 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 11 § pkt 1 plan- och byggförordningen (SFS 2013:308).

En byggsanktionsavgift ska tas ut även om överträdelsen inte har skett uppsåtligt eller av oaktsamhet med stöd av 11 kap. 53 § PBL.

Bygglövsnämnden bedömer att en byggsanktionsavgift om 12 437 kronor motsvarande 0,125 prisbasbelopp, med ett tillägg av 0,003 prisbasbelopp per kvadratmeter av den sanktionsarean som berörs av ändringen, ska tas ut för de vidtagna åtgärderna (SFS 2013:308).

Bruttoarean som berörs av ändringen är 66,5 kvadratmeter. Med hänvisning till 1 kap. 7 § PBF motsvarar sanktionsarean brutto- eller öppenarean eller en kombination av dessa minskad med 15 kvadratmeter, dvs. $66,5 - 15 = 51,5$ kvadratmeter.

Upplysningar

Tillvägagångssätt vid eventuellt överklagande (se överklagandeanvisning).

Ärende/övervägande

Ärendet avser att byggnadens planlösning påverkas avsevärt utan anmälan (inredning av vind).

Startbesked för åtgärden har getts den 19 december 2014

Kommunicering sänd till byggherren 2016-02-03 med begäran om svar senast 22 februari, svar inkom 18 februari med synpunkter att hon själv anmält åtgärden, inte avsiktligt gjort fel och hon haft det tungt ekonomiskt.

§ 1052

, ovårdad tomt. Dnr 2015-S0460

Bygglövsnämndens beslut

Med stöd av 11 kap 19 och 37 §§ plan- och bygglagen (2010:900 PBL) föreläggs NN i egenskap av lagfaren ägare till fastigheten vid vite om 50 000 kronor att senast tre månader från att beslutet vunnit laga kraft ha flyttat/bortforslat de fordon som står uppställda på den del av fastigheten som markerats på bilagda karta. Föreläggandet gäller följande fordon: (avställd med körförbud), (avställd), (avställd med körförbud), (avställd), (avställd med körförbud) samt en oregistrerad släpkärra.

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

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.

Enligt 8 kap 15 § PBL ska en tomt hållas i vårdat skick och skötas så att risken för olycksfall begränsas och betydande olägenheter för omgivningen och för trafiken inte uppkommer.

På fastigheten finns sedan lång tid tillbaka ett tjugotal äldre bilar uppställda. En och annan säljs eller skrotas och enstaka bilar tillkommer, men utbytestakten är mycket låg och fastigheten fungerar i huvudsak som en permanent uppställningsplats för mer eller mindre skrotfärdiga bilar. Fastigheten är belägen vid en vägkorsning, och delar av den nuvarande uppställningen av bilar innebär en uppenbar risk för olycksfall och en betydande olägenhet för trafiken (se bild 1)..

Upplysningar

Detta beslut översändes dels till Inskrivningsmyndigheten, Uddevalla.

Tillvägagångssätt vid eventuellt överklagande (se överklagandeanvisning).

/forts § 1052/

Ärende/övervägande

Vid tillsyn 2015-06-02 kunde konstateras att det på fastigheten fanns ett flertal person- och lastbilar, de flesta mer än 25 år gamla och avställda sedan flera år. Ägaren informerades genom brev om att bygglovsnämnden avsåg att ta upp frågan om föreläggande, då förhållandena ansågs strida mot kraven i 9 kap 15 § plan- och bygglagen. Ägaren svarade 2015-07-14 att han räknade med att ha röjt av och städat fastigheten till slutet av augusti 2015.

Vid ny tillsyn på fastigheten 2016-01-18 hade antalet gamla och avställda bilar med körförbud inte minskat utan ökat. I brev 2016-01-18 informerades ägaren om att bygglovsnämnden vid sitt sammanträde den 25 februari 2016 skulle ta upp frågan om åtgärdsföreläggande, eventuellt i kombination med vite. Ägaren svarade i brev 2016-02-19 att han köper, reparerar, besiktigar och säljer gamla bilar, att han kört iväg en del bilar till skrot och att han skall försöka ”flytta om och få till det lite bättre”. Bygglovsnämnden anser att ägaren getts gott om tid för att åtgärda de påtalade missförhållandena, men utan annat resultat än att vissa skrotbilar ersatts av andra.

§ 1053

, bristande underhåll. Dnr 2015-S0720

Bygglovsnämndens beslut

Bygglovsnämnden uppdrar åt byggkonsulten Bengt Rickardsson/Jan Sköld, Halmstad att såsom sakkunnig utreda behovet av yttre underhållsåtgärder på fastigheten , Falkenberg. Kostnaderna för uppdraget ska bäras av bygglovsnämnden.

Beslutsmotivering

Ett byggnadsverk ska hållas i vårdat skick och underhållas så att dess utformning och de tekniska egenskaper som avses i 4§ Plan- och bygglagen (PBL) i huvudsak bevaras. Underhållet ska anpassas till omgivningens karaktär och byggnadsverkets värde från historisk, kulturhistorisk, miljömässig och konstnärlig synpunkt (8 kap 14 § PBL).

Om det brister i underhållet av ett byggnadsverk, får byggnadsnämnden uppdra åt en sakkunnig att utreda behovet av underhållsåtgärder. Innan nämnden beslutar om ett sådant uppdrag, ska nämnden i ett föreläggande ge byggnadsverkets ägare tillfälle att inom en viss tid ge synpunkter på uppdraget och på frågan om vem som ska betala kostnaderna för uppdraget. Den sakkunnige ska vara certifierad enligt 10 kap 8 § 2 (11 kap 18 § PBL).

Upplysningar

Tillvägagångssätt vid eventuellt överklagande (se överklagandeanvisning).

Ärende/övervägande

Vid tillsyn på fastigheten den 18 augusti 2015 kunde bygglovsnämnden konstatera att byggnaden på fastigheten var i stort behov av underhåll. Detta påtalades i brev till ägaren, som den 26 augusti 2015 svarade att bristerna ska åtgärdas, men att arbetet ”kommer att ta en del tid”.

Den 29 december 2015 gjorde bygglovsnämnden åter tillsyn på fastigheten, och kunde då konstatera att inga arbeten utförts under de drygt fyra månader som gått sedan föregående tillsyn.

Bygglovsnämndens uppfattning är att byggnaden sedan länge är stadd i förfall och att skadorna på tegelfasaden, fönster, dörrar, balkong och utbyggnad är omfattande och en följd av många årtiondens underlåtenhet att underhålla byggnaden. Förfallet påkallar omedelbara åtgärder, både av hänsyn till byggnaden – som ju är sammanbyggd med fyra andra radhusfastigheter – och till de grannar vars boendemiljö starkt påverkas av det bristande underhållet.

Den 15 januari 2016 informerade bygglovsnämnden i brev ägaren om att den vid sitt sammanträde den 25 februari 2016 avsåg att ta upp frågan om föreläggande om underhållsutredning enligt 11 kap 18 § PBL, och förelade ägaren att senast den 24 februari 2016 yttra sig över frågan om vem som skall tilldelas uppdraget och vem som skall betala kostnaden för utredningen. Ägaren har inte låtit höra av sig.

§ 1054

, olovligt uppfört miljöhus, sanktionsavgift. Dnr 2015-S0061

Bygglövsnämndens beslut

Med stöd av 11 kap 51 § plan- och bygglagen, PBL (2010:900) och 9 kap 13 § plan- och byggförordningen PBF (2011:338), påförs NN i egenskap av lagfaren ägare till fastigheten en byggsanktionsavgift om 11 100 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.

På fastigheten har det under 2014 uppförts en komplementbyggnad (sophus) som kräver bygglov och startbesked. Byggnaden har uppförts utan att någon ansökan om bygglov gjorts och utan att startbesked beviljats.

Plan- och byggförordningen (PBF 2011:338) 9 kap 6 § pkt anger att sanktionsavgiften för att utan startbesked ha påbörjat nybyggnad av en komplementbyggnad eller annan liten byggnad är 0,25 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,005 prisbasbelopp per kvadratmeter av byggnadens sanktionsarea. Med sanktionsarea avses den area som i fråga om lov- eller anmälningspliktig åtgärd motsvarar brutto- eller öppenarean eller en kombination av dessa minskad med 15 m².

Komplementbyggnaden är 8,7 kvadratmeter och sanktionsarean beräknad enligt PBF 1 kap 7 § är 0 m². Sanktionsavgiften kan beräknas enligt följande: 0,25 x 44 400 kr = 11 100 kronor.

Upplysningar

Tillvägagångssätt vid eventuellt överklagande (se överklagandeanvisning).

/forts § 1054/

Ärende/övervägande

är belägen inom detaljplanerat område, plan 3, lagakraftvunnen 1935-07-26.

Vid tillsyn i januari 2015 noterade stadsbyggnadskontoret att det på fastigheten uppförts en komplementbyggnad, ett sophus, som kräver bygglov. I brev den 5 februari 2015 uppgav fastighetsägaren att sophuset uppförts i november 2014, och att man inte kände till att det krävde bygglov, då sophuset ersatte en tidigare byggnad med samma funktion.

I brev den 17 november 2015 utfärdade stadsbyggnadskontoret ett lovföreläggande, och en ansökan om lov inkom den 15 januari. Bygglov beviljades på delegation den 18 januari 2016.

Då byggnaden uppförts utan att startbesked först beviljats ska en sanktionsavgift betalas enligt enligt 11 kap 51 § PBL.

§ 1055

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

Bygglovsnämndens beslut

Bygglovsnämnden har inga synpunkter på förslag till detaljplan och ställer sig positiv till förslaget.

§ 1056

Fördjupad översiktsplan för kusten, samrådshandling. Dnr KS2014/273

Bygglövsnämnden har tagit del av förslaget till fördjupad översiktsplan (FÖP) för norra & södra kusten, och vill lämna följande synpunkter:

Rekommendationer för planbestämmelser (sid 8)

En fördjupad översiktsplan innehåller inte juridiskt bindande bestämmelser om hur fastigheter får bebyggas. Den kan däremot innehålla rekommendationer, avsedda att utgöra ett stöd och en referens vid detaljplanering. I den gällande delöversiktsplanen för kustområdet, antagen 1994, är rekommendationen om byggrätt 120+30+20 kvadratmeter (huvudbyggnad+garage+uterum), sammanlagt 170 kvadratmeter. I förslaget till ny översiktsplan anges att de rekommendationer för planbestämmelser avseende bebyggelse som varit vägledande i de tidigare fördjupade översiktsplanerna alljämt bedöms som "ändamålsenliga".

Bygglövsnämnden anser att rekommendationerna avseende byggrätter bör strykas ur delöversiktsplanen. Planen omfattar ett geografiskt stort område, inom vilket det kan vara befogat att differentiera byggrätterna. Även om rekommendationen i delöversiktsplanen inte har någon juridisk giltighet tycks den ha fungerat som ett "golv", en accepterad lägstanivå vid detaljplaneläggning. En genomgång av de senast antagna detaljplanerna i kustområdet visar att byggrätterna i flera fall är 200 kvm, och inte i något fall mindre än de rekommenderade 170 kvadratmetrarna (se exempelvis den nya detaljplanen för Ugglarp 3:3 mfl, där byggrätten föreslås öka från 60 till 200 kvadratmeter).

Frågan om vad som är väl avvägda byggrätter kompliceras av de bygglövsbefriade åtgärder som innebär att man vid sidan av byggrätten har rätt att uppföra ett komplementbostadshus (25 kvm), en friggebod (15 kvm), ett skärmtak (15 kvm) samt göra en tillbyggnad (15 kvm) utan bygglov. Till en byggrätt om 200 kvadratmeter skall följaktligen adderas en möjlighet att bebygga en fastighet med ytterligare 70 kvm. Om man räknar på de byggrätter som delöversiktsplanen föreslår och adderar Attefallsåtgärderna, kan en tomt på 800 kvm bebyggas med 240 kvm, vilket ger en exploateringsgrad på 30 procent. För en tomt på 600 kvm kan exploateringsgraden bli 35 procent, vilket är markant högre än vad som tillåts i de flesta villaområden i Falkenberg

Problemet med att rekommendera byggrätter illustreras väl av förhållandena i Långasand. Den dagvattenutredning som för närvarande görs, visar att man i framtida detaljplaner måste införa begränsningar för hur stor del av en fastighet som får vara hårdgjord, det vill säga utgöras av takyta, komplementbyggnader, asfalt och plattsättning. I utredningen föreslås begränsningar till 20-25 procent av fastighetsytan, vilket är oförenligt med den möjlighet att bebygga 30 procent och mer av en fastighet som förslaget till delöversiktsplan anser vara rimligt.

Även om FÖP:ens rekommendationer främst kan leda till alltför stora byggrätter, anser nämnden att de också kan vara ett hinder för planläggningen i områden där det kan finnas förutsättningar att tillåta en högre exploateringsgrad.

/forts § 1056/

Rekommendationer Ugglarp-Långasand (sid 20)

I den gällande delöversiktsplanen för södra kustområdet (från 1994) är Ugglarp utpekad som tätort. Bakgrunden var att Falkenbergs kommun i det södra kustområdet ville skapa en motsvarighet till Glommen i det norra kustområdet, det vill säga en ort med viss samhällsservice. Utnämningen till tätort skulle göra det lättare att tillskapa nya och attraktiva tomter, och få fler att bosätta sig i Ugglarp. Mellan 1995 och 2010 ökade folkmängden i Ugglarp, från 102 till 107 invånare. I området har det tillkommit många nya tomter, men ny bebyggelse har i huvudsak avsett fritidsboende och andelen fastigheter som bebos permanent (31 procent) ökar inte. Någon samhällsservice i form av dagligvarubutik, skola eller förskola finns inte.

I kommunens översiktsplan (2014) utvidgades tätorten Ugglarp till att även omfatta Långasand, som 2010 hade 169 helårsboende. Områdena gränsar till varandra, men länsstyrelsen har i sitt yttrande under programsamrådet (sid 20) ifrågasatt kommunens beslut att betrakta Ugglarp-Långasand som en sammanvuxen tätort, och uttryckt att det ”finns lägen som kan vara mer rimliga att studera för bebyggelseutveckling. Exempelvis byn Eftra har bättre kollektivtrafik och närmare till service (i Heberg och Slöinge)”.

Förslaget till ny delöversiktsplan har ett tjugoförårigt perspektiv. Mot bakgrund av befolkningsutvecklingen sedan 1995 och att det finns gott om byggklara tomter i såväl Ugglarp som Långasand, är det ovisst huruvida och i så fall i vilken utsträckning ytterligare mark i området kan behöva planläggas för bostäder fram till 2035.

I förslaget till ny delöversiktsplan redovisas tre alternativa scenarier vad gäller Ugglarp-Långasand. Av dessa förordas alternativ 2, som innebär att ett område nordost om Småris föreslås som möjligt utbyggnadsområde för att binda samman Ugglarp och Långasand. Området kan enligt förslaget rymma 200-300 bostäder av olika slag, och ligger 0,7 – 1,2 kilometer från kustvägen, med bussförbindelse mot både Falkenberg och Halmstad, vilket underlättar pendling till arbete och studier.

Även bygglövsnämnden förordar alternativ 2. Området ligger på nära avstånd från den huvudsakliga bebyggelsen i såväl Ugglarp som Långasand, och på gång- och cykelavstånd från kustvägen med dess kollektivtrafik. I den mån det i framtiden kommer att finnas underlag för samhällsservice i form av butik, förskola, äldreboende etcetera bör denna lokaliseras så att den kan betjäna båda områdena och nås med allmänna transportmedel, i enlighet med länsstyrelsens uppfattning.

§ 1057

Ärendet skyddas av personuppgiftslagen

§ 1058

Gällared 2:29, strandskyddsdispens för uppförande av komplementbyggnad. Dnr 2016-S0048

Bygglövsnämndens beslut

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

Handläggningsavgift: 4 430 kronor (faktureras separat).

Beslutsmotivering

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

Åtgärden ligger inom befintlig tomtmark och därmed inom hemfridszon. Hemfridszonen bedöms inte utökas med den föreslagna byggnaden.

De kringliggande naturvärdena (ängs- och betesmark)bedöms inte påverkas av åtgärden. Tomtplatsavgränsning enligt bifogad karta.

Upplysningar

Detta beslut översändes till Länsstyrelsen i Hallands län.

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

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

Ärende/övervägande

Fastigheten är belägen utanför detaljplanelagt område samt inom område vid Ätraforsdammen där strandskydd på 100 meter råder.

Ansökan avser uppförande av en komplementbyggnad placerad ca 60 m från Ätran och ca 20 m från huvudbyggnaden.. Den aktuella platsen är tomtmark med klippt gräsmatta.

§ 1059

Äspelunda 10:1, avstyckning samt nybyggnad av enbostadshus, garage och stall, förhandsbesked. Dnr 2015-S1178

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 (MBoch bedöms överensstämma med intentionerna i den gällande översiktsplanen i Falkenbergs kommun (DÖP för Slöinge).

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

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 skall tillstånd från miljö- och hälsoskyddskontoret för avloppsanläggning vara klart.

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

Miljö- och hälsoskyddsnämndens yttrande 2016-02-04 skall beaktas.

Planavdelningens yttrande 2016-02-10.

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

/forts § 1059/

Ärende/övervägande

Ansökan avser förhandsbesked för avstyckning samt nybyggnad av enbostadshus, garage och stall. Fastigheten är belägen utanför detaljplanelagt område, men inom sammanhållen bebyggelse. Rekommenderad markanvändning är jordbruksmark (klass 4). Fastigheten omfattas av område med riksintresse - högexploaterat kustområde och för turism, friluftsliv, samt inom område med delöversiktsplan (DÖP) – Centralorten – med beteckning 410 (stort opåverkat område) och gränsar till utredningsområde för vindkraft med beteckning 216.

Den aktuella placeringen av bebyggelse är belägen inom område med naturvårdsprogram – Ramsjön, som är en viktig fågellokal.

Område med kommunalt VA ligger ca 200 meter från den planerade tomten.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden har i yttrande daterat den 4 februari 2016 inget att erinra mot förslaget under förutsättningar att sökande undersöker möjligheter att koppla på det kommunala spillvattennätet i första hand samt att det krävs tillstånd för enskild avloppsanordning. Sökanden ska kontakta Länsstyrelsen angående krav som ställs på utformningen av stallbyggnaderna utifrån djurskyddslagstiftningen.

Stadsbyggnadskontorets planavdelning har i yttrande daterat den 10 februari 2016, bedömt att förslagets påverkan på områden inom naturvårdsprogram är liten, samt bedömer påverkan på natur- och kulturvärden inom riksintresseområdet som liten och att en byggnation enligt ansökan inte bedöms skada riksintresset påtagligt.

Berörda sakägare har inte framfört några erinringar mot förslaget.

Bygglövsenheten bedömer att den sökta åtgärden inte motverkar värdena i det stora opåverkade området, då det innebär en begränsad djurhållning som kan integreras med befintlig jordbruksverksamhet i det storskaliga landskapet, som har stöd i rekommendationer i DÖP Centralorten.

§ 1060

Linsen 6, tillbyggnad av tvättstuga. Dnr 2014-S0532

Bygglövsnämndens beslut

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

Detta bygglov ersätter tidigare beviljat bygglov 2014-08-28 § 1281.

Handläggningsavgift: 259 kronor (kostnad för annons i Post- och Inrikes Tidningar, faktureras separat).

Beslutsmotivering

Åtgärden är förenlig med detaljplanens syfte och tillgodoser ett angeläget gemensamt behov eller ett allmänt intresse och 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 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 § 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 2016 är 44 300 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 §).

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.

/forts § 1060/

Innan startbesked kan ges ska följande lämnas in till bygglövsnämnden:

- Kontrollplan (beslutsunderlag)
- Teknisk beskrivning
- Bevis om att byggfelsförsäkring och i förekommande fall även färdigställandeskydd tecknats.
- Verifikation som påvisar att den högsta värmegenomgångskoefficienten för tillbyggnadens omslutande byggnadsdelar.
- Verifikation avseende byggnadens beräknade specifika energianvändning och genomsnittliga värmegenomgångskoefficient.
- Brandskyddstekniskt utlåtande
- Brandskyddsbeskrivning

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

Ärende/övervägande

Ansökan avser ändring av tidigare beviljat lov (§ 1281, 2014-08-28) för tillbyggnad av befintlig byggnad med tvättstugor, sällskapsrum till flerbostadshuset och nya kontorslokaler till bovärdar.

Ändringen av tidigare beviljat lov avser:

- fasadändring mot väster, söder och norr;
- byggnadshöjd (3,26 mot 2,910 m);
- eventuell solavskärmning vid södra fasadsdelen;
- ändrad planlösning (vilket inte kräver ändring av lov);
- ändrad form på byggnaden (kortare och bredare jämfört med tidigare förslag, men i samma storlek);
- ändrad placering - längre avstånd till tomtgränsen (5,36 jämfört med 4,69 m).

Fastigheten är belägen inom detaljplan lagakraftvunnen 1957-07-15.

Den planerade åtgärden strider mot gällande detaljplanen, beträffande placering på ”prickad” mark (mark som inte får bebyggas).

Planavdelningen har yttrat sig över den ansökta ändringen och framfört följande: ”För att inte föregripa denna planläggning och för att lämna möjligheter att i planarbetet studera hela området i ett sammanhang anser Planenheten att den nu ansökta åtgärden bör avvakta dessa studier. Den aktuella fastigheten kan vara en av platserna inom bostadsområdet med potential till optimering av markutnyttjandet”.

Den aktuella fastigheten omfattas av pågående detaljplanearbete, som påbörjades 2015-09-07 (det vill säga efter det tidigare beviljat lov på för den sökta åtgärden).

Den planerade åtgärden strider mot gällande detaljplanen, beträffande placering på ”prickad” mark (mark som inte får bebyggas), men vid en samlad bedömning av den avvikande sökta åtgärden och de som tidigare har godtagits, kan anses som en liten avvikelse med stöd av 9 kap. 31 d § i PBL. Dessutom tillgodoser åtgärden ett angeläget gemensamt behov eller ett allmänt intresse, och innebär en sådan annan användning av mark som utgör ett lämpligt komplement till den användning som har bestämts i detaljplanen.

Falkenbergs kommun
Bygglövsnämnden
2016-02-25

/forts § 1060/

Berörda sakägare har inte beretts tillfälle att yttra sig över förslaget, eftersom åtgärden inte anses vara ändrad jämfört med tidigare, där avvikelsen prövades.

I enlighet med ovanstående, kan den ändringen av tidigare beviljat bygglov beviljas med stöd av 9 kap. 31 b, c och d §§ PBL.

§ 1061

Skrea-Brogård 1:8, tillbyggnad av enbostadshus med uterum. Dnr 2016-S0039

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 2016-01-15 fastställs.

Tekniskt samråd och kontrollansvarig krävs inte i detta ärende.

Handläggningsavgift: 8 454 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 §§.

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

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 byggnadsdelen 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
- Lägeskontroll

Ärende/övervägande

Ansökan avser tillbyggnad av enbostadshus med inglasat uterum.

Fastigheten är belägen inom detaljplanplan B54, lagakraftvunnen 2000-12-07.

Falkenbergs kommun
Bygglövsnämnden
2016-02-25

/forts § 1061/

Förslaget innebär en avvikelse i fördelningen av byggnadsarea som skiljer sig från detaljplanens regler om en huvudbyggnad om 120 kvm (befintlig ca 130 kvm), komplementbyggnad om 30 m² (befintlig 30 m²) och uterum om 20 m² (förslag ca 24 m²). Den sammalagda byggnadsarean blir således ca 184 m² jämfört med tillåtna 170 m².

Tidigare avvikelser i form av omfördelad byggnadsarea har beviljats i området.
Berörda sakägare har inte framfört några erinringar mot förslaget.

§ 1062

Esered 1:153, uppförande av skylt. Dnr 2016-S0081

Bygglövsnämndens beslut

Ansökan avslås.

Handläggningsavgift: 6 645 kronor (faktureras separat).

Beslutsmotivering

Åtgärden strider mot plan- och bygglagen 2 kap 6 § som anger att skyltar och ljusanordningar ska placeras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

Ansökan avser uppförande av en 10,5-11 meter hög och 2,6 meter bred pylonskylt/prisskylt. Denna är tänkt att placeras cirka 18 meter från vägkanten på Varbergsvägen (länsväg 153), och ersätta den 6 meter höga ID-stolpe som sedan 2004 står på platsen.

Den bensinstation som skylten ska informera om är belägen cirka 40-50 meter från vägen och väl synlig från denna, oavsett om man kommer körande väster eller öster ifrån. Bensinstationen är den enda i Ätrands samhälle, och rimligen välkänd av den huvudsakliga kundkretsen. Den annonserar sig tydligt mot vägen med två skyltar, tre flaggor och en servicebod målad i Q-stars färger. Någon konkurrerande skyltning som kan tänkas dra uppmärksamheten från bensinstationen finns inte på platsen.

En mer än tio meter hög skylt – motsvarande fasadhöjden på ett ordinärt trevåningshus – framstår på platsen ifråga som överdimensionerad. Detaljplanen anger för fastigheten en högsta tillåtna byggnadshöjd om 6 meter, vilket ger en tydlig vägledning om vilken skala som gäller för byggnader och byggnadsverk.

Åtgärden kan inte heller anses följa de riktlinjer för skyltning som byggnadsnämnden godkände 1993-05-05, och vilka anger att ”Skyltar och andra informations- och reklamordningars utformning och placering skall harmoniera med stadsbild och bebyggelseutformning.”

Yrkande, propositionsordning och beslut

Agneta Åkerberg (C) yrkar bifall till ansökan. Bygglövsnämndens beredning har yrkat avslag. Ordföranden ställer proposition på de båda yrkandena och finner att bygglövsnämnden beslutat enligt beredningens yrkande.

Bygglövsnämnden har således beslutat att avslå ansökan.

Upplysningar

Tillvägagångssätt vid eventuellt överklagande (se överklagandeanvisning).

/forts § 1062/

Bakgrund

Fastigheten Esered 1:153 är belägen inom detaljplan Ät 16, lagakraftvunnen 1988-01-14. Inom detaljplanerat område krävs det enligt PBF 6 kap 3 § bygglov för att sätta upp skyltar.

Förslag till avslagsbeslut har skickats till Q-star, som genom NN den 19 februari framfört synpunkten att pylonskylten ”absolut är lämplig med hänsyn till landskapsbilden”, att ”landskapsbilden förskönas av en snygg pylon istället för en gammal ful skylt”, att ”natur- och kulturvärdena på platsen inte påverkas överhuvudtaget” och att ”helhetsverkan är enbart positiv”.

NN skriver vidare: ”Att nämnden skulle fatta beslut med hänvisning till att den skyltning som idag finns skulle vara tillräckligt hög och stor skulle innebära att rätten och inflytandet över hur verksamhetsutövaren vill marknadsföra sig inskränks på ett otillbörligt sätt.”

Bygglövsnämndens kommentar:

Lagstiftaren har beslutat att skyltar kräver bygglov inom detaljplanerat område (PBF 6 kap 3 §), samt att en lovprövning ska göras med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan (PBL 2 kap 6 §).

Man kan utgå från att lagstiftaren med denna ordning velat ge byggnadsnämnder en möjlighet att även säga nej till en ansökan om bygglov, även om detta av en verksamhetsutövare kan uppfattas som en otillbörlig inskränkning av rätten att marknadsföra sig.

§ 1063

Dockan 4, tillbyggnad av enbostadshus med balkong samt uppförande av plank. Dnr 2016-S0037

Bygglövsnämndens beslut

Bygglov 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.
Tekniskt samråd och kontrollansvarig krävs inte i detta ärende.**

Med detta startbesked bestämmer bygglövsnämnden att
Kontrollplan diarieförd 2016-03-01 fastställs.

Plank går in 1,7 m på prickmark mark som inte får bebyggas

Handläggningsavgift: 7 125 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 §§.

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

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

- Verifierad kontrollplan
- Intyg om utförd lägeskontroll, Lägeskontroll kan beställas hos Metria.

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

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 §).

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

Ärende/bakgrund

Ansökan avser tillbyggnad av enbostadshus med balkong samt uppförande av plank
Fastigheten är belägen inom detaljplan lagakraftvunnen 2005-08-25.
Berörda sakägare har inte framfört några erinringar mot förslaget.

§ 1064

Tröinge 6:20, ändrad användning från kontor till anläggningsboende för asylsökande. Dnr 2016-S0066

Bygglövsnämndens beslut

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

Tekniskt samråd krävs inte i detta ärende.

Handläggningsavgift: 12 142 kronor (faktureras separat).

Beslutsmotivering

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

För området gäller Delöversiktsplan (DÖP) för Falkenbergs centralortsområde antagen 2007-06-28.

Fastigheten ligger inom ett område (222) som Falkenberg förslagit som lämpligt för bostäder.

Kontroll av avstånd till hästarhållning har gjorts och byggnaderna ligger utanför riskzonerna.(230 m till befintligt stall och 90 m till hagar) som gäller för hästar i planeringen.

Byggnaden ligger 500 m från E6 och bedöms inte bli bullerpåverkad.

Upplysningar

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

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

Åtgärden kräver tillstånd från fastighetsägaren.

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

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

Innan startbesked kan ges ska följande lämnas in till bygglövsnämnden:

- Kontrollplan (beslutsunderlag)
- Redovisning av godtagbar VA-lösning
- Brandskyddsbeskrivning.

Justering

/forts § 1064/

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.

Innan byggnaden/byggnadsdelen får tas i bruk måste slutbesked meddelas av bygglövsnämnden enligt 10 kap 4 § PBL annars kan byggsanktionsavgift komma att tas ut (PBF 9 kap 21 §).

Ärende/övervägande

Ansökan avser ändrad användning av kontor till anläggningsboende för asylsökande. Fastigheten är belägen utanför planlagt område och inom sammanhållen bebyggelse. För området gäller Delöversiktsplan (DÖP) för Falkenbergs centralortsområde antagen 2007-06-28. Miljö- och hälsoskyddskontoret har i yttrande 2016-02-22 framfört att man anser att avloppshanteringarna måste lösas innan bygglov kan beviljas.

Bemötande: Bygglov kan beviljas men inget startbesked lämnas innan avloppsfrågan lösts.

Stadsbyggnadskontorets planavdelning har i yttrande daterat 2016-02-25 framfört att det är mycket tveksamt om det bostadsområde som skapas i och med etableringen av bostadsmodulerna kommer att bidra till målpuppfyllelse av det av kommunfullmäktige beslutade mål 2 där betydelsen av attraktiva och hållbara boendemiljöer betonas.

Om bygglövsnämnden väljer att bevilja ett tillfälligt lov för bostäder på fastigheten Tröinge 6:20 bör man säkerställa att frågor som normalt hade lösts i ett detaljplanearbete uppmärksammas. För den aktuella fastigheten bör frågor om skyddsavstånd till djurhållning, lösning för vatten- och avlopp inklusive dagvattenavrinning, skyddsavstånd till buller från E6:an och möjlighet till angöring lösas.

Bemötande: Kontroll av avstånd till hästhållning har gjorts och byggnaden ligger utanför de riskzoner (230 meter till befintligt stall och 90 meter till hagar) som gäller för hästar i planeringen. Byggnaden ligger 500 meter från E6 och bedöms inte bli bullerpåverkad.

Ägarna till fastigheterna Tröinge 6:15 m fl har framfört synpunkter om att åtgärden medför betydande miljöpåverkan genom befolkningsökning och påverkan på enskilda vattentäcker, samt att godtagbar avloppslösning borde finnas.

Bemötande: Bygglov kan beviljas men inget startbesked lämnas innan avloppsfrågan lösts.

Ägarna till Tröinge 6:29 har framfört synpunkter på bland annat att åtgärden inte är tillfällig och att problem kan uppstå genom närheten till hästhållning.

Bemötande: Kontroll av avstånd till hästarhållning har gjorts och byggnaderna ligger utanför riskzonerna.(230 m till befintligt stall och 90 m till hagar) som gäller för hästar i planeringen.

§ 1065

Tröinge 6:20, uppställning av 14 bostadsmoduler som anläggningsboende för asylsökande, tidsbegränsat bygglov i tio år. Dnr 2016-S0067

Bygglövsnämndens beslut

Tidsbegränsat bygglov beviljas till och med 2026-02-25.

Tekniskt samråd krävs inte i detta ärende.

Handläggningsavgift: 9 977 kronor (faktureras separat).

Beslutsmotivering

Tidsbegränsat bygglov kan beviljas enligt 9 kap 33 § Plan- och Bygglagen (PBL).

Åtgärden bedöms uppfylla kraven i 2 kap 6, 8 och 9 §§ och 8 kap 1-3, och 9, 11 §§ och bedöms inte medföra sådan betydande olägenhet för grannar som avses i PBL 2 kap 9 §.

Åtgärden avser en tillfällig åtgärd för att lösa ett tillfälligt problem med flyktingströmmar i samhället. Byggnaderna är lätt flytt- och demonterbara samt behovet av platser i boenden som detta är stort.

För området gäller Delöversiktsplan (DÖP) för Falkenbergs centralortsområde antagen 2007-06-28. Fastigheten ligger inom ett område (222) som Falkenberg föreslagit som lämpligt för bostäder.

Kontroll av avstånd till hästhållning har gjorts. Med ett avstånd på cirka 230 meter till befintligt stall och 90 meter till hagar bedöms byggnaden ligga utanför de riskzoner som gäller för hästar i planeringen.

Byggnaden ligger 550 m från E6 och bedöms inte bli bullerpåverkad.

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 §).

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

Åtgärden kräver tillstånd från fastighetsägaren.

/forts § 1065/

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

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

Innan startbesked kan ges ska följande lämnas in till bygglovsnämnden:

- Kontrollplan (beslutsunderlag)
- Redovisning av godtagbar VA-lösning
- Brandskyddsbeskrivning.

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.

Innan byggnaden/byggnadsdelen får tas i bruk måste slutbesked meddelas av bygglovsnämnden enligt 10 kap 4 § PBL annars kan byggsanktionsavgift komma att tas ut (PBF 9 kap 21 §).

Ärende/övervägande

Ansökan avser uppställning av 14 bostadsmoduler som anläggningsboende för asylsökande. Fastigheten är belägen utanför planlagt område och inom sammanhållen bebyggelse. För området gäller Delöversiktsplan (DÖP) för Falkenbergs centralortsområde antagen 2007-06-28.

Miljö- och hälsoskyddskontoret har i yttrande 2016-02-22 framfört att man anser att avloppshanteringen måste lösas innan bygglov kan beviljas.

Bemötande: Bygglov kan beviljas men inget startbesked lämnas innan avloppsfrågan har lösts.

Stadsbyggnadskontorets planavdelning har i yttrande daterat 2016-02-25 framfört att det är mycket tveksamt om det bostadsområde som skapas i och med etableringen av bostadsmodulerna kommer att bidra till måluppfyllelse av det av kommunfullmäktige beslutade mål 2, där betydelsen av attraktiva och hållbara boendemiljöer betonas.

Om bygglovsnämnden väljer att bevilja ett tillfälligt lov för bostäder på fastigheten Tröinge 6:20 bör man säkerställa att frågor som normalt hade lösts i ett detaljplanearbete uppmärksammas. För den aktuella fastigheten bör frågor om skyddsavstånd till djurhållning, lösning för vatten- och avlopp inklusive dagvattenavrinning samt skyddsavstånd till buller från E6:an och möjlighet till angöring lösas.

Bemötande: Kontroll av avstånd till hästarhållning har gjorts och byggnaden ligger utanför de riskzoner (230 meter till befintligt stall och 90 meter till hagar) som gäller för hästar i planeringen. Byggnaden ligger 500 meter från E6 och bedöms inte bli bullerpåverkad.

Falkenbergs kommun
Bygglövsnämnden
2016-02-25

/forts § 1065/

Ägarna till fastigheterna Tröinge 6:15 mfl har framfört synpunkter om att åtgärden medför betydande miljöpåverkan genom befolkningsökning och påverkan på enskilda vattentäkter, samt att godtagbar avloppslösning borde finnas.

Bemötande: Bygglov kan beviljas men inget startbesked lämnas innan avloppfrågan lösts.

Ägarna till Tröinge 6:29 har framfört synpunkter på bland annat att åtgärden inte är tillfällig och att problem kan uppstå genom närheten till hästhållning.

Bemötande: Byggnaden utgörs av tillfälligt uppställda byggbodas som renoverats. Kontroll av avstånd till hästhållning har gjorts och byggnaderna ligger utanför de riskzoner (230 meter till befintligt stall och 90 meter till hagar) som gäller för hästar i planeringen.

§ 1066

Strandbaden 3, om- och tillbyggnad av SPA-anläggning. Dnr 2016-S0096

Bygglövsnämndens beslut

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

Handläggningsavgift: 15 143 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.

Beslut om bygglövslov förutsätter att en ny detaljplan för fastigheten vinner laga kraft.

Antagen av Kommunfullmäktiges arbetsutskott 1 mars 2016

Åtgärden får inte påbörjas förrän detaljplanen vunnit laga kraft (9 kap 36 § PBL)

Upplysningar

Byggnadsåtgärderna får inte påbörjas innan detaljplanen vunnit laga kraft.

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 2016 är 44 300 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 § 1066/

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

Innan startbesked kan ges ska följande lämnas in till bygglovsnämnden:

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

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

Ärende/bakgrund

Ansökan avser om- och tillbyggnad av SPA-anläggning med pooler och tillhörande utrymmen. För fastigheten finns en detaljplan som ligger för antagande.

§ 1067

Tröinge 15:1, nybyggnad av 10 enpersonsbostäder, personalbostad, miljöhus, teknikhus och 5 förråd. Dnr 2015-S0499

Bygglövsnämndens beslut

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

Handläggningsavgift: Betald i tidigare beslut kronor (faktureras separat).

Beslutsmotivering

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

Åtgärden bedöms, i berörda delar, uppfylla kraven i PBL 2 kap, 6, 8, 9 §§ och 8 kap 1-3, 9 - 18 §§ och bedöms inte medföra sådan betydande olägenhet för grannar som avses i PBL 2 kap 9 §.

Åtgärden strider inte mot några områdesbestämmelser.

Jäv

Ordförande Bo Gustafsson (M) anmäler jäv och deltar inte i beslutet.

Upplysningar

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

Åtgärden 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.

Åtgärden kräver tillstånd från fastighetsägaren.

/forts § 1067/

Innan startbesked kan ges ska följande lämnas in till bygglövsnämnden:

- Kontrollplan (beslutsunderlag)
- Teknisk beskrivning, systemritningar för grundplan och huvudsektion
- Bevis om att färdigställandeskydd tecknats
- Verifikation avseende byggnadens beräknade specifika energianvändning och genomsnittliga värmegenomgångskoefficient.
- VVS-ritningar
- Redovisning av mark-och grundläggningsförhållanden
- Redovisning av dagvattenhantering
- Redovisning av tillgänglighet

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

Ärende/övervägande

Fastigheten är belägen utanför detaljplanelagt område och inom delöversiktsplan för centralorten. Den aktuella platsen omfattar ca 9 800 kvadratmeter och ligger mellan väg 701 och Skärslidarna.

Ansökan avser nybyggnad av 10 enpersonbostäder (39,2 kvm/styck och 46,1 kvm), personalbostad (86,3 kvm), miljöhus (10 kvm), teknikhus samt 5 förråd (10 kvm/st.). Detta är ett permanent boende för personer som har särskilt behov och det kommer att finnas personal på plats dygnet runt.

Underrättelser har skickats ut till berörda sakägare. Ärendet har även remitterats till Planenheten, Miljö- och Hälsoskyddsförvaltningen och gatu- och trafikenheten samt VIVAB.

Planenheten har inget att invända mot den föreslagna lokaliseringen av enpersonbostäderna. Fastigheten ligger inom ett område som enligt den fördjupade översiktsplanen (FÖP) är avsett för bostadsbebyggelse.

Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen har gjort bedömning utifrån följande område:

- möjligheten att lösa vatten och avlopp
- risken för radon, miljöfarlig verksamhet
- förorenad mark och buller

I yttrandet har miljö- och hälsoskyddsförvaltningen framfört att ljudnivå från vägen 701 ska utredas för att säkerställa att riktvärden, som ange i förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader, inte överskrids.

Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen förutsätter att fastigheten ska kunna anslutas till kommunalt vatten och avlopp.

Gatu- och trafikenheten är väghållare för väg 701 och har inget att erinra mot förslaget. Enligt yttrandet är Skärslidarna en enskild väg, men gatu- och trafikenheten vill dock framföra synpunkten att in- och utfarten till fastigheten bör anläggas vinkelrät mot vägen för att få en bättre sikt för fordon som ska köra ut från fastigheten.

/forts § 1067/

Enligt yttrande från VIVAB ligger fastigheten utanför Falkenbergs kommuns verksamhetsområde för vatten-, spill- och dagvatten. VIVAB framför synpunkter att det finns möjlighet att ansluta till kommunalt VA men fastighetsägaren ska själv bygga ut och bekostar VA-servisen fram till befintliga VA-ledningar samt uppför en pumpanläggning på egen bekostnad.

VIVAB har även informerat att området korsas av två huvudledningar. Området är 8,0 meter brett. Inom detta område får ingen byggnad uppföras eller grävningar utföras. Innan arbetet påbörjas ska VIVAB kontaktas för utsättning av befintliga vattenledningar.

Vid bygglovshandläggningen prövar bygglovsenheten även om åtgärden behöver detaljplanläggning.

PBL 4 kap 2 §

Kommunen ska med en detaljplan pröva ett mark- eller vattenområdes lämplighet för bebyggelse och byggnadsverk samt reglera bebyggelsemiljöns utformning för

- 1. en ny sammanhållen bebyggelse, om det behövs med hänsyn till omfattningen av bygglovspliktiga byggnadsverk i bebyggelsen,*
- 2. en bebyggelse som ska förändras eller bevaras, om regleringen behöver ske i ett sammanhang, och*
- 3. ett nytt byggnadsverk som inte är ett vindkraftverk, om*
 - a) byggnadsverket är en byggnad eller kräver bygglov enligt 9 kap. eller föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 7 §, och*
 - b) byggnadsverkets användning får betydande inverkan på omgivningen eller om det råder stor efterfrågan på området för bebyggande.*

Trots första stycket 3 krävs det ingen detaljplan, om byggnadsverket kan prövas i samband med en prövning av ansökan om bygglov eller förhandsbesked och användningen av byggnadsverket inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Punkten 1 reglerar behovet av detaljplan vid ny sammanhållen bebyggelse. Begreppet sammanhållen bebyggelse har tidigare inte getts någon definition i PBL. En vanlig uppfattning har varit att det rört sig om 10 till 20 hus. I rättsfallet RÅ (regeringsrättens årsbok) 1997 not 134 ansågs 22 permanentthus och en mindre konferensanläggning omfattande ca 20 rum utgöra en sammanhållen bebyggelse. I nya PBL (2010:900) anges i definitionerna i 1 kap 4 § att med sammanhållen bebyggelse avses bebyggelse på tomter som gränsar till varandra eller endast skiljs åt av en väg, gata eller parkmark.

I detta fall ligger föreslagna byggnader inom samma fastighet och fastigheten ska inte delas upp i olika tomter. Bygglövsenheten anser därför att detta inte ska betraktas som en ny sammanhållen bebyggelse.

Punkten 2 och 3 har det att göra med både den typ av förändring som ska ske och förhållandena i omgivningen och när det gäller större exploateringar och anspråk på att använda mark- och vattenområden för bebyggelse och byggnadsverk. Även kriterierna i 2 kap 5-7 §§ Plan- och bygglagen ska beaktas särskilt med hänsyn till vattenförsörjning, kommunikationer och kommunal service. Om någon av dessa frågeställningar inte kan ordnas på ett tillfredsställande sätt inom ramen av ett bygglov ska detaljplan upprättas.

/forts § 1067/

Enligt PBL kunskapsbanken, en handbok om plan- och bygglagen, definierar vård/omsorgverksamhet ”I användningen vård ingår all öppen och slutna hälso, sjuk eller kriminalvård. Vid behov kan användningen preciseras exempelvis till: barnavård, ungdomsvård, äldreomsorg, sjukhusvård, psykisk vård och kriminalvård. Det kan ofta vara lämpligt att precisera användningen vård för att tydliggöra syftet med planen och kunna hantera eventuella störningsrisker. Vård av lättare karaktär, ingår normalt även under andra användningar som till exempel centrum och handel. Det kan vara tandläkare, kiropraktor, fotvård eller liknande.

Miljövård, lokalvård, föremålsvård och liknande ingår inte i användningen vård. Olika typer av vård av djur ingår inte i användningen vård. Detta faller istället under kategorin L Odling och djurhållning.

Gruppboendestäder och träningsboendestäder ingår i kategorin B Bostäder även om boendet kräver ständigt tillsyn av personal”.

Enligt ovanstående ingår åtgärden i kategorin bostad ändamål.

Området är utpekade som bostadsändamål ur Delöversiktsplan (DÖP) för Falkenbergs centralortsområde och tidigare har området använts som bostad. Bostadshuset och dess komplementbyggnader har rivits 2015, beslut 3005 § 2015-02-12. Detta innebär att förslaget inte avviker från tidigare markanvändningen.

När det gäller kommunikationsförbindelse, t ex busshållplatser, cykel- och gångvägar, finns det i närheten (Tröingeberg). Enligt detaljplan Vi 52 (lagakraftvunnen 2010-06-30) har det planerat gång- och cykelväg längs väg 701 och det slutas ca 250 från fastigheten. Den närmaste busshållplatsen (Dalsberg) ligger ungefär 600 meter från fastigheten. Alternativt finns några hållplatser inom Tröingebergs tätort.

Beträffande kommunala vatten- och avloppsledning finns det, enligt remissvaret från VIVAB, möjlighet att anslutas till befintliga ledningar i närheten. Eftersom boendet utformas endast för 10 personer och 2 personal/anställda bedömer bygglovsenheten trafikmängder inte kommer att ökas väsentligt.

Med dessa förutsättningar konstatera bygglovsenheten att kravet på att upprätta en detaljplan i detta område gäller inte i detta fall.

Ägare till fastigheter Tröinge 5:16, 5:17, 5:25, 5:47, 5:65, 5:77, 6:25 och 6:27 har framfört erinringar mot förslaget med följande motivering:

- En omsorgsverksamhet skulle avvika från områdets karaktär av villaområde. Utformningen av de föreslagna byggnaderna avviker från områdets karaktär av villaområde.
- Värde på kringliggande fastigheter kommer att minska på grund av verksamheten
- Verksamheten kommer att medföra en ökad trafikmängd vid redan hårt belastad 70-väg.
- Det saknas allmänna kommunikationer/bussförbindelser och service i detta område. Det finns inte sammanhängande cykel- och gångvägar för att komma till service som t ex affär.

Det har även kommit en namnlista från ägare till fastigheter inom Tröingeberg som invänder mot förslaget. De flesta fastigheterna i listan är inte direkt avgränsade till Tröinge 15:1 och de anses därför inte vara berörda grannar i detta fall.

/forts § 1067/

Bygglövsenhetens kommentarer angående erinringar från grannar.

- Eftersom de byggnaderna är små och låga samt tomten ligger i utkanten av Tröingeberg med infart via Skärslidarna bedömer bygglövsenheten att åtgärden inte ha inverkan på befintlig miljö.
- Bygglövsenheten anser, enligt handboken om plan- och bygglagen från PBL kunskapsbanken, åtgärden ingår i kategorin bostad. Det innebär att åtgärden inte ska ändras väsentligt från tidigare markanvändningen och inte heller avviker från kringliggande fastigheter. Begreppet värdeminskning ska därför inte prövas enligt 2 kap. 5-7 §§ PBL.
- Eftersom boendet utformas endast för 10 personer och 2 personal/anställda bedömer bygglövsenheten trafikmängder inte kommer att ökas väsentligt.
- Det finns kommunikationsförbindelse och service i närheten.

Bygglövsnämnden beslöt 2015-08-27 om bygglov i ärendet. Beslutet överklagades av grannar till länsstyrelsen som i beslut 2015-10-21 återförvisar ärendet till nämnden för grannhörde av samfälligheten Tröinge S:12.

Ägarna till samfälligheten Tröinge S:12 har nu hörts och inga erinringara har inkommit

§ 1068

Hjorten 3, nybyggnad av flerbostadshus med totalt 45 lägenheter. Dnr 2015-S1154.

Förslag till Bygglövsnämndens beslut

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

Handläggningsavgift: 85 590 kronor (faktureras separat).

Beslutsmotivering

Avvikelsen från detaljplanen är förenlig med planens syfte och bedöms utgöra en sådan liten avvikelse från detaljplanen som avses i PBL 9 kap 30-32 §§.

av 9 kap. 31 d § PBL.

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

Åtgärden kräver tillstånd från fastighetsägaren.

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

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 bygglovavdelningen i god tid innan för tidsbokning.

Innan startbesked kan ges ska följande lämnas in till bygglövsnämnden:

- Kontrollplan (beslutsunderlag)
- Teknisk beskrivning
- K- och 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.

/forts § 1068/

Ärende/bakgrund

Ansökan avser nybyggnad av ett flerbostadshus med totalt 45 lägenheter.

Fastigheten är belägen inom detaljplan lagakraftvunnen 2014-04-18.

Förslaget redovisar placering av parkering där parkeringsplats inte får anläggas samt på mark som inte får bebyggas.

Berörda sakägare har inte framfört några erinringar mot förslaget.

§ 1069

Information

Bygglövschef Lars Larsson informerar om nuläget rörande villavagnar på fastigheten Olofsbo 2:4.

Bygglövsarkitekt Irina Engström redovisar reviderad ritning rörande tillbyggnad av enbostadshus med uterum på fastigheten Hermelinen 1. Nämnden tycker att förslaget är bra och att ritningen kan godkännas.

Vidare redovisar bygglövsarkitekten om en fotoinventering som bygglövsavdelningen gjort rörande uterum på Fajansområdet där kvarteret Riddaren 3 ingår. Nämnden uppdrar åt bygglövsarkitekten att bevilja bygglov enligt delegation.

Byggnadsinspektör Per Fält redovisar ny ritning avseende nybyggnad av enbostadshus på fastigheten Ullared 3:78 som inkommit. Nämnden uppdrar åt byggnadsinspektören att bevilja bygglov enligt delegation.
