



FALKENBERG
Bygglövsnämnden

Protokoll
Sammanträdesdatum
2016-05-26
Sammanträdestid
08:30 – 11:40

Närvarande

Ledamöter

Bo Gustafsson (M), ordförande
Yvonne Nilsson (S), vice ordförande
Agneta Åkerberg (C)
Ingvar Henriksson (S)
Ingmar Bengtsson (C)

Ersättare

Ingvar Andersson (C)

Tjänstemän

Ann-Sofie Bengtsson, bygglovssamordnare/sekreterare
Lars Larsson, bygglovchef
Emil Veijalainen, byggnadsinspektör §§ 1141-1142
Johan Vibe, handläggare bostadsanpassning §§ 1143-1144
Irina Engström, bygglovarkitekt §§ 1146-1150
Annika Wahlström, bygglovhandläggare §§ 1151-1152

Paragrafer

§§ 1132 – 1161

Justering

Ordföranden och Ingman Bengtsson (C)

Underskrifter

Sekreterare
Ann-Sofie Bengtsson

Ordförande
Bo Gustafsson (M)

Justerare
Ingmar Bengtsson (C)

Protokollet justerat 2016-06-02 och anslaget 2016-06-02

Underskrift
Ann-Sofie Bengtsson

§ 1132

Bygglövs/rivningslövs/marklövs, startbesked beviljade av stadsbyggnadskontorets bygglövsavdelning enligt delegation

Lästen 2, ombyggnad och ändrad användning av kontorsbyggnad till delvis hotell, 2016-03-18, § 8010

Långaveka 2:6, tillbyggnad och fasadändring av enbostadshus, 2016-03-23, § 2030

Boberg 8:27, nybyggnad av nodhus för fiber, 2016-03-23, § 8011

Morups-Lyngen 1:13, tillbyggnad industribyggnad, cistern och elstation, 2016-03-24, § 7011

Magasinet 1, tillbyggnad väderskydd, 2016-03-30, § 2032

Skogstorp 2:153, tillbyggnad enbostadshus med uterum, 2016-03-30, § 9028

Tornet 3, tillbyggnad enbostadshus, 2016-03-31, § 2033

Pelle Svanslös 15, nybyggnad komplementbyggnad, 2016-03-31, § 9026

Kronan 19, uppförande skylt, 2016-04-05, § 8012

Settern 1, fasadändring av enbostadshus (ändra taklutning på garage), 2016-04-05, § 8014

Skrea 18:64, nybyggnad enbostadshus med garage, 2016-04-05, § 8015

Svea 10, ombyggnad och ändrad användning restaurang, uppsättning av två fasadskyltar samt byte av entrédörr, 2016-04-06, § 10043

Boberg 4:17, nybyggnad fritidshus, 2016-04-06, § 10044

Herting 1:10, uppsättning av skyltmaterial - 10 st skyltar, 2016-04-06, § 9029

Morups-Lyngen 2:118, tillbyggnad av enbostadshus (befintlig takkupa breddas), 2016-04-08, § 8016

Kärreberg 3:145, tillbyggnad enbostadshus med uterum, 2016-04-08, § 9030

Skogstorp 2:107, fasadändring samt tillbyggnad med takkupa, 2016-04-08, § 9031

Långaveka 3:50, tillbyggnad bostadshus med takkupa, 2016-04-11, § 10045

Kornbrödet 2, tillbyggnad enbostadshus med burspråk, inbyggnad av uterum, 2016-04-11, § 10046

Sanddynerna 5, fasadändring på uterum, 2016-04-11, § 10047

/forts § 1132/

Valencia 1, uppförande plank, 2016-04-11, § 10048

Kronan 19, uppsättning skyltar, 2016-04-11, § 8016

Skrea 22:1, fasadändring, 2016-04-11, § 8017

Okome 3:82, byte av tak, inglasning uteum, 2016-04-12, § 10049

Skogstorp 3:79, nybyggnad garage, 2016-04-12, § 10050

Skrea 9:96, nybyggnad enbostadshus och garage, 2016-04-12, § 9032

Kvadraten 11, uppförande solcell, 2016-04-13, § 8019

Holmen 1:55, tillbyggnad enbostadshus med carport, 2016-04-13, § 9033

Skrea 9:79, nybyggnad enbostadshus och carport med förråd, installation eldstad, 2016-04-13, § 9034

Ångbåten 1, fasadändring - ny altandörr, 2016-04-14, § 10051

Slöinge 1:131, nybyggnad enbostadshus, 2016-04-14, § 2035

Slöinge 1:132, nybyggnad enbostadshus, 2016-04-14, § 2036

Hjortsberg 3:44, plats 74, nybyggnad av campingstuga träpanel, 2016-04-14, § 8020

Rodret 6, om- och tillbyggnad enbostadshus samt rivning garage, 2016-04-15, § 2034

Äspelunda 10:1, nybyggnad enbostadshus med garage och stall, 2016-04-15, § 2037

Stensjö 1:25, nybyggnad fritidshus samt rivning, 2016-04-19, § 2038

Ullared 7:8, nybyggnad transformatorstation, 2016-04-19, § 7014

Tröinge 4:95, tillbyggnad av enbostadshus, 2016-04-20, § 10052

Spiran 1, ändrad användning av förråd till lägenhet. fasadändring: uppförande av takkupa.,
2016-04-20, § 10053

Boberg 3:173, nybyggnad fritidshus, 2016-04-20, § 10054

Olofsbo 3:230, tillbyggnad fritidshus. nybyggnad komplementbyggnad, 2016-04-20, § 7015

Mejseln 4, fasadändring: öppning i carport byggs igen, 2016-04-21, § 10054

/forts § 1132/

Lyran 5, inglasning uterum, 2016-04-21, § 10055

Nalle Lufs 1, tillbyggnad av förskola, 2016-04-22, § 8021

Hönryd 4:1, uppförande av nätstation, 2016-04-22, § 8022

Ugglarp 2:36, tillbyggnad fritidshus, 2016-04-22, § 9036

Olofsbo 5:4 Pilängen 342, nybyggnad fritidshus och rivning, 2016-04-22, § 9038

Olofsbo 5:4 Pilängen 359, fasadändring fritidshus, 2016-04-22, § 9039

Kronan 19, nybyggnad bänk, 2016-04-25, § 10055

Bärte 1:1, nybyggnad mottagningsbyggnad, 2016-04-25, § 2039

Arvidstorp 1:44, tillbyggnad enbostadshus med uterum och rivning befintligt, 2016-04-25, § 2040

Slätteberg 3:1, ändrad användning av lantbruksbyggnad till personalutrymme/förråd, 2016-04-25, § 7016

Kronan 19, uppförande fasadskylt, 2016-04-26, § 10056

Kärreberg 3:142, nybyggnad enbostadshus med garage, 2016-04-27, § 10057

Digesgård 1:44, installation solceller, 2016-04-28, § 10058

Heberg 3:12, nybyggnad tryckstegringsstation, 2016-04-28, § 8023

Kastanjen 8, tillbyggnad enbostadshus, 2016-04-29, § 10059

Falken 13, fasadändring: uppförande av takkupa/frontespis, 2016-04-29, § 10060

Skällentorp 3:76, nybyggnad fritidshus och rivning, 2016-04-29, § 2043

Skällentorp 3:76, nybyggnad fritidshus och rivning, 2016-04-29, § 2043

Humlegården 1, inglasning av befintlig balkong, 2016-04-29, § 9040

Reparatören 6, fasadändring, 2016-05-02, § 7018

Risarp 1:35, fasadändring, 2016-05-02, § 9041

Oktorp 1:1, nybyggnad enbostadshus, 2016-05-03, § 2044

Falkenbergs kommun
Bygglövsnämnden
2016-05-26

/forts § 1132/

Eldvakten 6, uppförande miljöhus, pannrumsbyggnad och uppförande skylt, 2016-05-03, § 7013

Nalle Lufs 4, tillbyggnad enbostadshus med uterum, 2016-05-03, § 8024

Eldskärmen 4, tillbyggnad komplementbyggnad (förråd/carport), 2016-05-03, § 9042

Skrea 7:121, nybyggnad fritidshus, 2016-05-04, § 2045

Morup 8:30, rivning enbostadshus och förråd, 2016-05-04, § 8025

§ 1133

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

Vattsgård 1:32, tillbyggnad enbostadshus med takkupa och isolering yttertak, 2015-04-06, § 4144

Tröinge 6:20, uppställning av 14 st bostadsmoduler som anläggningsboende för asylsökande. tidsbegränsat bygglov från och med 2015-02-24 till och med 2025-02-24, 2016-03-21, § 4135

Wirén 5, nybyggnad flerbostadshus med 41 lägenheter, 2016-04-04, § 4145

Skrea 9:86, nybyggnad av enbostadshus med komplementbyggnad - garage, 2016-04-05, § 4160

Boberg 3:117, nybyggnad carport, 2016-04-05, § 4161

Morup 20:4, ombyggnad dagcentral och uppförande av två skyltar, 2016-04-06, § 4143

Skällentorp 3:96, nybyggnad fritidshus med komplementbyggnad och rivning, 2016-04-06, § 4162

Kärreberg 3:154, nybyggnad enbostadshus, 2016-04-06, § 4163

Rosendal 2:25, nybyggnad komplementbyggnad, 2016-04-07, § 4164

Agerör 1:120, nybyggnad fritidshus, 2016-04-08, § 4146

Toppered 1:207, ändrad användning, 2016-04-11, § 4147

Agerör 1:125, nybyggnad fritidshus med garage, 2016-04-11, § 4165

Vinberg 2:110, nybyggnad enbostadshus med garage, 2016-04-11, § 4166

Skällentorp 3:148, uppförande komplementbyggnad, 2016-04-12, § 4148

Vessige 6:16, utbyte ventilationsaggregat, installation hiss, 2016-04-13, § 4149

Slöinge 5:216, ändrad användning, 2016-04-13, § 4150

Vinberg 2:112, nybyggnad enbostadshus, 2016-04-13, § 4167

Vinberg 2:111, nybyggnad enbostadshus, 2016-04-13, § 4168

Skogstorp 4:190, nybyggnad enbostadshus och garage, installation eldstad, 2016-04-14, § 4170

Galeasen 6, nybyggnad enbostadshus och rivning av gammalt hus, 2016-04-14, § 4171

/forts § 1133/

Transportören 1, utökning sprinklersystem, borttagande brandväggar, 2016-04-14, § 4172

Årstad 9:4, tillbyggnad flerbostadshus, 2016-04-14, § 4173

Källstorp 1:87, nybyggnad enbostadshus med garage, 2016-04-14, § 4174

Källstorp 1:97, nybyggnad enbostadshus med eldstad och garage, 2016-04-15, § 4151

Agerör 1:127, nybyggnad fritidshus, 2016-04-15, § 4152

Stranninge 2:5, tillbyggnad enbostadshus - bygglovsbefriad, 2016-04-15, § 4153

Rodret 6, nybyggnad komplementbyggnad, 2016-04-15, § 4154

Skrea 18:45, nybyggnad enbostadshus med förråd/carport, 2016-04-15, § 4175

Sörby 4:5, nybyggnad fritidshus, 2016-04-18, § 4177

Borsthult 1:31, nybyggnad fritidshus, rivning befintligt, 2016-04-19, § 4176

Efra 2:110, nybyggnad komplementbyggnad, 2016-04-21, § 4180

Morups-Lyngen 2:52, nybyggnad komplementbyggnad, 2016-04-22, § 4181

Ullarp 1:58, nybyggnad komplementbyggnad, 2016-04-22, § 4182

Långaveka 3:35, inredning övervåning, 2016-04-22, § 4183

Juten 3, bygglovsbefriad tillbyggnad enbostadshus, 2016-04-22, § 4184

Skärdegen 8, tillbyggnad serveringslokal, 2016-04-25, § 4185

Olofsbo S:3, anlägga minigolfbana säsongvis, 2016-04-25, § 4186

Landgången 15, installation rökkanal och eldstad, 2016-04-27, § 4187

Olofsbo 2:21, nybyggnad komplementbyggnad - bygglovsbefriad åtgärd, 2016-04-27, § 4190

Skrea 8:4, ändrad användning, 2016-04-27, § 4191

Långaveka 3:40, nybyggnad av fritidshus, 2016-04-28 § 4192

Morup 8:31, nybyggnad av enbostadshus och garage, 2016-04-28, § 4193

Långaveka 3:48, nybyggnad av enbostadshus, 2016-04-29, § 4195

Falkenbergs kommun
Bygglovsnämnden
2016-05-26

/forts § 1133/

Morups-Lyngen 3:21, nybyggnad av enbostadshus, 2016-05-02, 4196

Olofsbo 3:86, nybyggnad av komplementbyggnad, 2016-05-03, 4198

Morup 5:33, tillbyggnad av fritidshus, 2016-05-03, 4197

Skrea11:127, nybyggnad av komplementbyggnad, 2016-05-04, § 4199

Lanternan 6, tillbyggnad av fritidshus, 2016-05-09, § 4200

Almen 10, tillbyggnad av enbostadshus, 2016-05-09, § 4201

Vesslunda 1:9, nybyggnad av komplementbyggnad, 2016-05-09, § 4202

Digesgård 3:65, tillbyggnad av enbostadshus, 2016-05-10, § 4203

Knölaberget 2, tillbyggnad med takkupa, 2016-05-10, § 5204

Skällentorp 8:72, nybyggnad av fritidshus, 2016-05-11, § 4205

Skällentorp 3:163, nybyggnad av enbostadshus, 2016-05-11, § 4206

Asige 4:4, om- och tillbyggnad av enbostadshus, 2016-05-12, § 4207

Äppet 9, ändran användning från bostad till kontor, 2016-05-13, § 4211

Bölse 1:25, nybyggnad av komplementbostadshus, 2016-05-16, § 4213

Ugglebo 1:21, tillbyggnad av enbostadshus, 2016-05-16, § 4214

Skällentorp 1:195, nybyggnad av enbostadshus, 2016-05-17, § 4216

Spiran 1, ändrad användning förråd till lägenhet, 2016-05-17, § 4215

Sjösala 4, installation av röckanal och eldstad, 2016-05-17, § 4217

Gällsås 2:14, installation av röckanal och eldstad, 2016-05-17, § 4218

§ 1134

Anmälan av delegationsbeslut/bostadsanpassning (bidrag och åtgärder)

2015/041 Uppsättande av stödhandtag	2016-04-26	BIFALL
2015/201 Förbättring av belysning	2016-05-06	DELVIS BIFALL
2015/205 Nivåjustering av tröskel/ trösklar	2016-04-13	BIFALL
2015/214 Ramp/kil, breddning av dörr	2016-04-22	DELVIS BIFALL
2015/225 Nivåjustering av tröskel/ trösklar	2016-04-14	BIFALL
2015/234 Nivåjustering av tröskel/ trösklar	2016-04-14	BIFALL
2015/235 Anordna duschplats, nivåjustering av tröskel/trösklar	2016-04-14	DELVIS AVSLAG
2015/236 Breddning av dörr, nivåjustering av tröskel/trösklar Anordna duschplats	2016-04-14	BIFALL
2015/237 Nivåjustering av tröskel/trösklar Förbättring av belysning, anordna duschplats	2016-04-25	DELVIS AVSLAG
2015/238 Ombyggnad av kök	2016-04-14	BIFALL
2016/002 Nivåjustering av tröskel/trösklar, ramp/kil	2016-04-13	BIFALL
2016/006 Nivåjustering av tröskel/trösklar	2016-04-13	BIFALL

Falkenbergs kommun
Bygglövsnämnden
2016-05-26

/forts § 1134/

2016/007 Nivåjustering av tröskel/ trösklar	2016-04-13	BIFALL
2016/009 Nivåjustering av tröskel/ trösklar	2016-04-13	BIFALL
2016/010 Nivåjustering av tröskel/trösklar	2016-04-13	BIFALL
2016/018 Rullstolsförråd	2016-05-06	DELVIS AVSLAG
2016/022 Automatiska dörröppnare	2016-04-26	BIFALL
2016/023 Hårdgöring mark breddning av dörr	2016-04-22	BIFALL
2016/028 Nivåjustering av tröskel/trösklar Uppsättande av stödhandtag	2016-04-21	BIFALL
2016/030 Breddning av dörr	2016-04-13	BIFALL
2016/036 Ramp/kil	2016-04-13	BIFALL
2016/038 Breddning av dörr	2016-04-13	BIFALL
2016/042 Uppsättande av stödhandtag	2016-04-22	BIFALL
2016/043 Uppsättande av stödhandtag	2016-04-21	BIFALL
2016/046 Spisvakt	2016-04-13	BIFALL

Justering

Falkenbergs kommun
Bygglövsnämnden
2016-05-26

/forts § 1134/

2016/057 Nivåjustering av tröskel/ trösklar	2016-04-21	BIFALL
2016/059 Installationskostnader	2016-04-22	BIFALL
2016/060 Spisvakt	2016-04-26	BIFALL
2016/063 Automatiska dörröppnare	2016-04-22	BIFALL
2016/065 Nivåjustering av tröskel/trösklar Uppsättande av stödhandtag, ramp/ kil	2016-04-22	BIFALL
2016/067 Ramp/kil	2016-04-26	BIFALL
2016/068 Nivåjustering av tröskel/trösklar	2016-04-26	BIFALL
2016/069 Ramp/kil	2016-04-26	BIFALL
2016/070 Nivåjustering av tröskel/trösklar och altan	2016-04-26	BIFALL
2016/071 Nivåjustering av tröskel/trösklar	2016-04-26	BIFALL
2016/072 Anordna duschplats, breddning av dörr Nivåjustering av tröskel/trösklar	2016-04-26	BIFALL

Justering

§ 1135

Godkända avslutade förrättningar m m enligt delegation

Fastighetsreglering berörande Krogserefs-Forshult 11:2 och 1:3, 2016-04-21

Avstyckning från Ullarefs-Hule 1:3, 2016-05-12

§ 1136

Antecknades för kännedom följande beslut mm

Länsstyrelsens beslut 2016-04-20 avseende överklagat beslut att bevilja marklov och bygglov för carport och tillbyggnad av altan på enbostadshus på fastigheten Boberg 3:166.

Länsstyrelsen avslår överklagandet.

Länsstyrelsen upphäver bygglövsnämndens beslut.

Länsstyrelsens beslut 2016-04-21 att inte överpröva nämndens beviljade strandskyddsdispens för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten Ullared 3:95.

Länsstyrelsens beslut 2016-04-22 att inte överpröva nämndens beviljade strandskyddsdispens för uppförande av fiskebod, bygga och grillplats på fastigheten Vismhult 1:1.

Mark- och miljödomstolens dom 2016-04-27 avseende överklagat beslut om tidsbegränsat bygglov för uppställning av 14 bostadsmoduler som anläggningsboende för asylsökande på fastigheten Tröinge 6:20. Nu begäran om inhibition.

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet.

Mark- och miljödomstolens dom 2016-04-27 avseende överklagat beslut om bygglov för ändrad användning från kontor till anläggningsboende på fastigheten Tröinge 6:20. Nu begäran om inhibition.

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet.

Mark- och miljödomstolens dom 2016-05-02 avseende överklagat beslut om avslag på ansökan om förhandsbesked gällande ändrad användning av lada till fritidshus på fastigheten Morups-Lyngen 2:123.

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet.

Mark- och miljödomstolens dom 2016-05-03 avseende överklagat beslut att bevilja bygglov för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten Opalen 32.

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet.

Mark- och miljödomstolens dom 2016-05-09 avseende överklagat beslut om upphävt beslut om strandskyddsbeslut på fastigheten Ullared 2:120.

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet

§ 1137

Ekonomiuppföljning Tertial 1

Bygglövsnämndens beslut

Bygglövsnämnden godkänner underlag enligt bilaga.

Driftredovisning

Verksamhet (tkr)	Budget perioden	Utfall perioden	Avvikelse Budget/Utfall	Utfall föreg år	Budget år	Prognos år	Avvikelse Budget/Prognos
Nämnd	106	97	9	312	317	317	0
Bygglov	307	-456	763	-1 108	921	921	0
Bostadsanpassning	1 690	1 492	198	8 965	5 069	5 069	0
Nettokostnad	2 102	1 132	970	8 168	6 307	6 307	0
Resultatreglering från 2015	0	0	0	0	0	0	0
Avvikelse inkl. resultatreglering	2 102	1 132	970	8 168	6 307	6 307	0

1.1 Kommentar till driftredovisning

Bygglövsnämndens resultat för perioden visar ett överskott på 970 tkr.

Bygglövsverksamheten har haft högre taxeintäkter för tertialet än budgeterat. Bostadsanpassningen har samtidigt haft lägre kostnader för tertialet jämfört med budgeterat. Budget är lagd i tolfte delar och resultatet kommer att jämna ut sig under året.

1.2 Helårsprognos

För helår förväntas bygglövsnämnden följa budget.

§ 1138

, olovligt uppfört tak/tillbyggnad Dnr 2009-S0767 och Dnr 2009-S0766

Bygglövsnämndens beslut

Bygglövsnämnden medger anstånd med rättelsen som ska vara utförd senast 2016-11-26

Bakgrund

Bygglövsnämnden beslöt 2014-05-22 § 1188 vid vite om 100 000 att senast 2014-09-01 ha rivit ett olovligt uppfört tak mellan komplementbyggnaderna placerade på fastigheterna

Beslutet överklagades till länsstyrelsen och mark- och miljödomstolen. Mark- och miljödomstolen beslöt i dom 2015-09-02 att avslå överklagandet. Domen vann laga kraft 2015-10-01.

Åtgärderna enligt föreläggandet skulle vara vidtagna senast sex månader efter lagakraftvunnen dom, 2016-03-01.

Då fastighetsägaren inte blivit delgiven mark- och miljödomstolens dom medger bygglövsnämnden anstånd med rättelsen till 2016-11-26.

§ 1139

, olovligt vidtagen åtgärd.

Dnr 2015-S0345

Bygglövsnämndens beslut

Med stöd av 11 kap 19 och 37 §§ plan- och bygglagen (2010:900 PBL) föreläggs NN i egenskap av ägare till stuga i kvarteret vid vite om 50 000 kronor att senast sex månader från att detta beslut vunnit laga kraft ha tagit bort altan och plank enligt bifogat foto.

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.

Bygglov krävs för att bygga plank enligt plan- och byggförordningen (PBF 2011:338 kap 6 § 1). Bygglov kan inte påräknas i efterhand då åtgärden utförts på prickmark, samt att detaljplanen laga-kraftvunnen 1992-03-19 (M 86) över området tillåter inte altaner eller annan enskild uteplats. Det får även ses som en utökad bygglovsplikt vilket innebär att även altanen som normalt inte är bygglovspliktig skall omfattas av rättelsen.

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.

Upplysningar

Detta beslut översändes till Inskrivningsmyndigheten, Uddevalla.

Tillvägagångssätt vid eventuellt överklagande (se överklagandeanvisning).

Ärende/övervägande

Tillsyn 2016-05-20 kunde konstateras att en altan på ca 57 m² och ett plank total längd 17m med en höjd varierande mellan 1.45 m och 1.2 m.

Kommunikation med ägaren har skett ägaren via brev daterat 2016-03-15 som ägaren svarat på med brev diariefört 2016-04-06 med innebörden att åtgärden inte kräver lov.

§ 1140

, ovårdad tomt. Dnr 2015-S0460

Bygglovsnämndens beslut

Ärendet avskrivs.

De anteckningar enligt föreläggande 2016-02-25 § 1052 som finns i fastighetsboken återkallas.

Ärende/övervägande

Bygglovsnämnden beslöt 2016-02-25 § 1053 om åtgärdsföreläggande att flytta/forsla bort 5 fordon samt en släpkärra.

Vid tillsyn 2016-05-11 kunde konstateras att bilar och släpkärra var bortforslat.

Rättelse kan därför anses vara utförd.

Detta beslut översändes till Inskrivningsmyndigheten, Uddevalla.

§ 1141

, sanktionsavgift. Dnr 2016-S0086

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 4 319 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 de åtgärder som har vidtagits här är bygglovpliktiga. 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 10 § pkt 2 anger att sanktionsavgiften för att utan startbesked ha påbörjat ett byte av fasadbeklädnad, taktäckningsmaterial samt avsevärt ändrat byggnadens yttre utseende på en komplementbyggnad är 0,0625 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,0005 prisbasbelopp per kvadratmeter av den area som ändringen avser.

Bytet av fasadbeklädnad, förändringen av det yttre utseendet och taktäckningsmaterial avser 70 m².

Avgiften avseende dessa ändringar beräknas enligt följande:
 $0,0625 \times 44300 + 0,0005 \times 44300 \times 70 = 4319$ kronor

Upplysningar

Tillvägagångssätt vid eventuellt överklagande (se överklagandeanvisning).

Ärende/övervägande

Vid tillsyn på fastigheten 2016-04-01 kunde konstateras att dörrsättning, fasadbeklädnad, takkonstruktion samt taktäckningsmaterial på garaget var förändrat utan bygglov. Fastighetsägaren har inkommit med bygglovsansökan för berörda förändringar och genom delegation beviljats bygglov i efterhand.

Sanktionsavgiften är kommunicerad till fastighetsägaren genom tillsynsrapport 2016-04-13 och accepterad utan invändning i brev daterat 2016-04-25, diariefört 2016-04-28.

§ 1142

, sanktionsavgift. Dnr 2016-S0363

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 5 278 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 de åtgärder som har vidtagits här är bygglovpliktiga. 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.

Plan- och byggförordningen (PBF 2011:338) 9 kap 10 § pkt 2 anger att sanktionsavgiften för att utan startbesked ha påbörjat ett byte av taktäckningsmaterial samt avsevärt ändrat byggnadens yttre utseende på ett komplementbostadshus är 0,0625 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,0005 prisbasbelopp per kvadratmeter av den area som ändringen avser. Förändringen av byggnadens yttre utseende och taktäckningsmaterial avser 113,3 kvadratmeter. Avgiften avseende dessa ändringar beräknas enligt följande:
 $0,0625 \times 44300 + 0,0005 \times 44300 \times 113,3 = 5278$ kronor

Upplysningar

Tillvägagångssätt vid eventuellt överklagande (se överklagandeanvisning).

Ärende/övervägande

Vid tillsyn på fastigheten 2016-04-27 konstaterades att stora förändringar har gjorts på ett uthus som är belägen på punktprickad mark. Ändringarna avser att byggnaden har ändrat taktäckningsmaterial och taklutning, höjning av byggnadshöjden samt förändrad dörr och fönstersättning. Samråd har hållits med fastighetsägare 2016-05-04 där fastighetsägaren har informerats om vad som är möjligt att söka bygglov för enligt gällande detaljplan. Sanktionsavgiften är kommunicerad till fastighetsägaren genom samrådsprotokoll 2016-05-04 utan invändning.

Fastighetsägaren har lämnat in en bygglovsansökan 2016-05-09 i linje med den information som gavs på samrådsmötet 2016-05-04.

Justering

§ 1143

Ärendet skyddat av personuppgiftslagen

§ 1144

Ärendet skyddat av personuppgiftslagen

§ 1145

Hjortsberg 4:1, strandskyddsdispens för anordnande av utjämningsmagasin. Dnr 2016-S0230.

Bygglövsnämndens beslut

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

Handläggningsavgift: 2 215 kronor (faktureras separat).

Beslutsmotivering

Särskilt skäl för dispens föreligger enligt punkt 5 i 7 kap. 18 c § MB genom att marken behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området. Syftet med dammen är att motverka nedströms översvännings problem. Allmänhetens tillgänglighet till strandområdet minskar inte och livsvillkoren för växt- och djurlivet försämras inte av åtgärden.

Den aktuella hagmarken har skiftande kvalitet och har genom åren haft varierande betestryck. Den har troligen varit igenväxt i omgångar och för tillfället är igenväxningen kraftig i den södra delen, som är aktuell för dagvattendamm. Det är i första hand björnbär som har spridit sig över stora ytor, men även en del lövträd som al och björk. Naturvärdena knutna till ängs- och hagmark är för tillfället begränsade i den södra delen men har restaureringspotential. Bedömningen av hagmarken som helhet är att naturvärdena är koncentrerade till de centrala och norra delarna.

Mot bakgrund av igenväxningen i den aktuella delen av hagmarken kan strandskyddsdispens för dagvattendamm lämnas. En dagvattendamm kommer att kunna tillföra naturvärden i området även om möjliga ängs- och betesmarksvärden kommer att försvinna. För att minska påverkan av åtgärden på kvarvarande hagmark är det viktigt att överskottsmassor transporterats bort och inte sprids ut i området.

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.

Ansökan om marklov för åtgärden måste sökas separat och behandlas när beslutet om strandskyddsdispens vunnit laga kraft.

/forts § 1145/

Ärende/övervägande

FAVRAB har sökt strandskyddsdispens för dagvattendamm mellan Nabolagets väg och Kvicksandsbäcken. Den aktuella platsen är detaljplanelagd som parkmark. Platsen omfattas vidare av riksintresseområde för Hallands kustområde (4 kap miljöbalken) samt är utpekad i ängs- och betesmarksinventeringen som en del i en större hagmark. I Tätortsnära natur klassas hagmarken som platsen ingår i som klass 3, höga naturvärden.

Det område som dagvattendammen berör är ca 0,25 ha stort, vilket motsvarar ungefär en tiondel av hagmarken som är utpekad i ängs- och betesmarksinventeringen och i Tätortsnära natur.

Inom ängs- och betesmarksinventeringen fältbesöktes området 2003-03-16 och kommenterades ”området har nog röjts på träd i stor omfattning de senaste tio åren, innan dess verkar det ha varit ordentligt igenväxt. Detta skulle förklara varför man finner så få indikatorarter”.

I Tätortsnära natur beskrivs området som betad hagmark med blommande ängsflora. Potentialen för naturvärden bedöms som tämligen hög på sikt.

§ 1146

Skogstorp 3:50, nybyggnad av enbostadshus/fritidshus, förhandsbesked. Dnr 2016-S0311

Bygglövsnämndens beslut

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

Handläggningsavgift: 6 461 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.

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 2016- 04-21 skall beaktas.

Ärende/övervägande

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus/fritidshus.

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

Fastigheten omfattas av område med delöversiktsplan (DÖP) – Centralorten

Rekommenderad markanvändning - jordbruksmark klass 4. Området är beläget inom riksintresse - kust, turism, friluftsliv, högexploaterat kustområde.

Planavdelningen har i yttrande daterat den 19 april 2016 meddelat att de inte har något att erinra mot förslaget.

Falkenbergs kommun
Bygglövsnämnden
2016-05-26

/forts § 1146/

Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen har i remissvar meddelat att de godkänner den planerade åtgärden under förutsättning att befintlig avloppsanläggning dimensioneras om för att klara belastning från två hushåll och att ny ansökan görs till miljö- och hälsoskyddsförvaltningen i god tid innan anläggandet.

Kända sakägare har underrättats och de har inte invänt mot förslaget.

I enlighet med ovanstående kan positivt förhandsbesked för nybyggnad av fritidshus/enbostadshus meddelas med tillhörande villkor och upplysningar med stöd av 9 kap. 17 och 31 §§ PBL, 2 kap. 4, 5 §§, samt 3 och 4 kap. miljöbalken. Förslaget bedöms överensstämma med intentionerna i den gällande översiktsplanen i Falkenbergs kommun, delöversiktsplan (DÖP) – Centralorten, beträffande markanvändning, omgivningen, områdets karaktär och möjligheter att anordna avloppsanläggning, samt väganslutning med hänvisning till remissvaren från Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen, samt Planavdelningen, daterade 2016-04-19 och respektive 2016-04-21.

Justering

§ 1147

Tröinge 2:51, avstyckning av två tomter samt nybyggnad av två enbostadshus, förhandsbesked. Dnr 2016-S0238

Bygglövsnämndens beslut

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

Handläggningsavgift: 6 461 kronor (faktureras separat).

Beslutsmotivering

Den planerade åtgärden uppfyller kraven i 2 kap. 5 § PBL. Positivt förhandsbesked kan meddelas med tillhörande villkor och upplysningar med stöd av 9 kap. 17 och 31 a §, 2 kap. 4, 5 §§ PBL samt 3 och 4 kap. miljöbalken (MB) och bedöms överensstämma med intentionerna i den gällande översiktsplanen i Falkenbergs kommun. Marken är lämplig för den avsedda åtgärden med avseende på omgivningen, karaktär och möjligheter till väganslutning.

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.

Miljö- och hälsoskyddsnämndens yttrande 2016-07-04 skall beaktas.

Planavdelningens yttrande 2016-04-19 skall beaktas.

Länsstyrelsens yttrande 2016-04-01 skall beaktas.

Ärende/övervägande

Ansökan avser nybyggnad av två bostadshus samt avstyckning.

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

Fastigheten omfattas av område med delöversiktsplan (DÖP) – Centralorten

/forts § 1147/

På fastigheten finns fornminne, ca 30 m från den aktuella tänkta placeringen av byggnaderna. Markanvändning - jordbruksmark (klass 6). Inom riksintresse - högexploaterat kustområde, naturvård MB 3 kap. 6 §, friluftsliv. Inom naturvårdsprogrammet (Natura 2000), Ätrands dalgång. Hela fastigheten avgränsad med häck. Fastigheten är belägen inom strandskyddsområde (Ätran, 100 m), men byggnadernas och tomternas placering är utanför strandskyddsområde.

Kulturmiljöenheten på Länsstyrelsen i Hallands län har beretts tillfälle att yttra sig över den planerade åtgärden och enligt remissvar, daterat den 1 april 2016, har de inget att erinra mot förslaget.

Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen har, enligt remissvar, daterat den 19 april 2016, bedömt att positivt förhandsbesked inte kan lämnas på grund av att det finns risk för förorening (bekämpningsmedel) från den befintliga växthusverksamheten. Om positivt förhandsbesked ändå ges, kommer det att krävas enskilt avlopp.

Planavdelningen har i yttrande bedömt att förhandsbesked kan godkännas under förutsättningar att nybyggnation av bostäder inte påverkar möjligheter att bedriva trädgårdsodlingens verksamhet, eftersom det finns risk för bullerstörningar.

Kända sakägare har underrättats och de har inte invänt mot förslaget.

§ 1148

Skällentorp 8:29, tillbyggnad av fritidshus. Dnr 2016-S0319

Bygglövsnämndens beslut

Bygglov med liten avvikelse beviljas med stöd av 9 kap 30 – 31 b, c, d §§, plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Handläggningsavgift: 5 796 kronor (faktureras separat).

Beslutsmotivering

Åtgärden strider mot aktuell detaljplan och dess bestämmelser i aktuella delar, samt bedöms vara förenlig med detaljplanens syfte och 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 §§.

Vid en samlad bedömning av den avvikande sökta åtgärden och de som tidigare har godtagits i det aktuella området 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:

Namn:

Adress:

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

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

Innan startbesked kan ges ska följande lämnas in till bygglövsnämnden;

- Kontrollplan (beslutsunderlag)
- Teknisk beskrivning
- Brandskyddsbeskrivning

/forts § 1148/

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

Ärende/övervägande

Ansökan avser tillbyggnad av fritidshus.

Fastigheten är belägen inom detaljplan, lagakraftvunnen 1960-08-26.

Enligt detaljplanens bestämmelser, är minsta tomtstorlek 900 m², får byggnadsarean för huvudbyggnad och uthus inte överskrida 60 m². Byggnadshöjd för huvudbyggnaden får inte överskrida 3,9 meter. Byggnaderna ska placeras minst 4,5 meter från tomtgräns.

Enligt detaljplanens beskrivning är "området avsett att användas för fritidsbebyggelse. Avloppsledningar avses icke komma att anordnas. Vattenförsörjningen torde komma att ordnas genom enskilda eller gemensamma brunnar i erforderlig utsträckning".

Förslaget redovisar avvikelse från detaljplanen beträffande största tillåtna byggnadsarea 71,4 m² jämfört med 60 m² enligt detaljplanen.

Kända sakägare har underrättats men inte invänt mot förslaget.

Bygglovenheten har i tjänsteskrivelse daterad 2016-05-04 tillstyrkt bifall till ansökan.

§ 1149

Tröinge 10:3, nybyggnad av 14 enbostadshus/kedjehus med carportar/komplementbyggnader. Dnr 2016-S0423

Bygglövsnämndens beslut

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

Handläggningsavgift: 51 466 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, lagakraftvunnen 2011-02-03.

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 §).

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.

För att genomföra åtgärden krävs, enligt PBL 10 kap 9 §, en kontrollansvarig.

Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag till kontrollansvarig:

Namn:

Adress:

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 överenskoms med byggnadsinspektör.

/forts § 1149/

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/övervägande

Ansökan avser nybyggnad av 14 hus/tre hustyper:

4 hustyp A - 5 r.o.k. i två plan med carport

8 hustyp B - 5 r.o.k. i två plan med carport

2 hustyp C - 5 r.o.k. i två plan med carport.

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 §§.

I enlighet med ovanstående, kan bygglov beviljas med stöd av 9 kap 30 § PBL.

§ 1150

Morups-Lyngen 2:131, nybyggnad av fritidshus och garage samt rivning. Dnr 2015-S1192

Bygglövsnämndens beslut

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

Bygglov med liten avvikelse beviljas med stöd av 9 kap 31 b § PBL.

Handläggningsavgift: 17 093 kronor (faktureras separat).

Beslutsmotivering

Enligt 9 kap. 34 § PBL ska rivningslov ges för en åtgärd som avser en byggnad eller byggnadsdel som inte omfattas av rivningsförbud i detaljplan eller områdesbestämmelser, eller bör bevaras på grund av byggnadens eller bebyggelsens historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värde.

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

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

Vid 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.

Aktuell fastighet (tomtindelning) överensstämmer med detaljplanen och dess bestämmelser, lagakraftvunnen 1961-11-21.

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:

Namn:

Adress:

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

/forts § 1150/

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

Innan startbesked kan ges ska följande lämnas in till bygglövsnämnden;

- Kontrollplan (beslutsunderlag)
- Kontrollplan för rivning
- Teknisk beskrivning
- VA-ritning
- Konstruktionsritningar
- Verifikation avseende byggnadens beräknade specifika energianvändning och genomsnittliga värmegenomgångskoefficient.

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

Ärende/övervägande

Ansökan avser rivning av befintligt bostadshus samt nybyggnad av fritidshus och garage. Fastigheten är belägen inom detaljplan lagakraftvunnen 1961-11-21 med pågående detaljplanearbete – Glommens hamn och inom område, betecknat med B (bostadsändamål, max en våning).

Enligt detaljplanens bestämmelser, är minsta tomtstorlek 1000 m², dock får medges 800 m², om särskilda skäl föreligger. Fastigheten får bebyggas med ett hus och ett uthus. Byggnadshöjd för huvudbyggnaden får inte överskrida 4,5 meter, för uthus – 2,5 meter.

Planen saknar bestämmelser om byggnads minsta avstånd till granntomt, gäller enligt tredje stycket i samma stadgande att 39 § i den numera upphävda byggnadsstadgan (1959:612), BS, skall tillämpas som bestämmelse i planen, enligt 17 kap. 4 § första stycket PBL.

Enligt 39 § andra stycket BS får byggnad inte läggas på mindre avstånd från gränsen mot granntomt än 4,5 m. Om det är påkallat av särskilda skäl samt kan ske utan men för granne eller fara för sundhet, brandsäkerhet eller trafiksäkerhet och utan att ett lämpligt bebyggande av området försvåras, får byggnadsnämnden enligt paragrafens tredje stycke medge undantag från nämnda bestämmelse.

Förslaget redovisar avvikelser från detaljplanen beträffande huvudbyggnadens placering mot öster är närmare än 4,5 meter till tomtgräns (1,4 m).

Planenheten i Falkenbergs kommun har i remissvar daterat den 27 januari 2016 konstaterar: ” I det fortsatta planarbetet behöver hela hamnområdet studeras i sin helhet för att slå fast vilka kulturmiljövärden som behöver ges relevant skydd i detaljplanen. Vilken eventuell påverkan bostadshuset norr om Glumstensvägen, inklusive aktuell fastighet, har för hamnens kulturmiljö är en av de frågor som behöver studeras. För att det inte ska göras några irreversibla förändringar på fastigheten Morups-Lyngen 2:131 som påverkar kulturmiljön i Glommens hamn negativt råder Planenheten Bygglövsnämnden att besluta om ett anståndsbeslut enligt Plan- och Bygglag (2010:9000) 9 kap 28 § och därmed inte avgöra frågan om bygglov först när planarbetet har avslutats eller frågan om kulturmiljön i Glommens hamn är utredd”.

Mark- och exploateringsenheten, som berörd sakägare, har yttrat sig över den planerade åtgärden och meddelat att de kommer ta ställning först till eventuellt bygglov när detaljplanen har vunnit laga kraft.

/forts § 1150/

Sakägare (berörda grannar) har beretts tillfälle att yttra sig över den planerade åtgärden och godkänner den planerade nybyggnationen.

Bygglovsenhetens kommentarer:

Den aktuella fastigheten omfattas av område med pågående planarbete – Planprogram för Glommens hamn, upprättad den 2015-10-20. Huvudsyftet med planarbetet är att möjliggöra för en utveckling av Glommens hamn. Syftet med planprogrammet är att få igång en diskussion om den framtida utvecklingen av Glommens hamn. Samt omfattas inte den aktuella fastigheten och kvarteret av ”utvecklingsområden”, enligt alternativskissen i programmet. Därför kan inte anses detta som ett arbete med att anta, ändra eller upphäva en detaljplan eller områdesbestämmelser som berör den aktuella fastigheten och därför finns inte någon möjlighet att besluta om anstånd.

I det här aktuella området är flera fastigheter som är bebyggda i strid mot bestämmelser om byggnadsminsta avstånd till granntomt, därför konstaterar bygglovsenheten att så gott som hela området var uppfört i strid med detaljplanens bestämmelse om minsta avstånd mellan huvudbyggnad och gräns mot grannfastighet. Den avvikelse från detaljplan som den aktuella byggnationen skulle komma att medföra fick mot den bakgrunden därför betraktas som liten, och därmed tillåtlig.

I enlighet med ovanstående kan avvikelsen godtas som liten och förenlig med planens syfte, varför bygglov kan beviljas med stöd av 9 kap. 31 b och d §§ PBL.

§ 1151

Galtås 1:85, nybyggnad av fritidshus inklusive eldstad. Dnr 2016-S0257

Bygglövsnämndens beslut

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

Handläggningsavgift: 6 682 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 §§ och bedöms inte medföra sådan betydande olägenhet för grannar som avses i PBL 2 kap 9 §.

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

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

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 2013 är 44 500 kronor) tas ut.

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

För att genomföra åtgärden krävs, enligt PBL 10 kap 9 §, en kontrollansvarig.

Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag till kontrollansvarig:

Namn:

Adress:

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 för tidsbokning i god tid innan önskad datum.

Innan startbesked kan ges ska följande lämnas in till bygglövsnämnden;

- Kontrollplan (beslutsunderlag)
- Teknisk beskrivning, systemritningar för grundplan och huvudsektion
- Redovisning av dagvattenhantering
- Redovisning av mark- och grundläggningsförhållanden
- V/a-och ventilationsritningar

/forts § 1151/

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

Ärende/övervägande

Ansökan avser nybyggnad av ett fritidshus om ca 76 kvm utfört med platt tak, putsad grå fasad och glaspartier mot sydväst.

Detaljplanen medger en byggnadshöjd om 3,3 m och har ingen angiven begränsning vad gäller taklutning.

Byggnadshöjden blir tack vare det platta taket den samma somnockhöjden.

Förslaget redovisar en byggnadshöjd om 3,55 meter.

För det aktuella området gäller en detaljplan, som vann laga kraft 1981-01-14.

Då planen saknar bestämmelser om byggnads högsta takvinkel skall, enligt 17 kap 4 § första stycket BPL (1987:10), 40 § i BS tillämpas. ”Byggnads tak må icke skjuta över ett plan, som skär närmaste fasadplan på den för byggnaden tillåtna högsta höjden och höjer sig inåt byggnaden med en lutning av 45 grader”.

Om man skulle utföra en byggnad med sadeltak, vilket är tillåtet enligt detaljplanen, skulle nockhöjden bli betydligt högre än den aktuella byggnadshöjden på 3,55 m som sammanfaller med nockhöjden vid platt tak som i det aktuella förslaget.

Följande synpunkter har inkommit från ägarna till fastigheten Galtås 1:96 2016-05-24:

”På bifogade kopia av nybyggnadskartan har jag lagt in ungefärliga nuvarande +höjder vid husets NO-, SO-hörn samt mitt på långsidan och ca 1,5 m mot Galtås 1:86. Troligtvis är de exakta nivåer något lägre.

Genomsnittlig nuvarande markmedelhöjd för byggnaden och även tomten i sin helhet ligger alltså under +2,7 m. Det innebär att med sockelhöjd +3,0 ligger huset till säkert 90% 30-40 cm över nuvarande marknivå. Marknivå högre än +2,8 finns bara precis i anslutning till tomtgräns mot Galtås 1:86 i NO-och SO-hörnan.

Att därutöver öka byggnadshöjden med 0,25 m utöver vad som anges i detaljplanen innebär att med nästan 4 m höga väggar över omgivande marknivå byggnaden kommer att få en oacceptabel dominans på närmiljön vilket vi inte kan acceptera.”.

Byggherren har tagit del av synpunkterna 2016-05-24 och meddelat i ett mail att de sänkt sockelhöjden till +2,9 m och att han och grannen på Galtås 1:86 kommit överens om denna lösning.

Grannen på Galtås 1:86 har meddelat följande i ett mail daterat 2016-05-24:

”Med utgångspunkt från bifogat förslag till bygglovshandling, som även skall vara på väg till er, bekräftar vi så här att vi godtar det utförandet.”.

Bygglovsenhetens kommentar:

Byggnadshöjden skall beräknas från markens medelnivå invid byggnaden. Om byggnaden ligger mindre än sex meter från allmän plats, ska dock beräkningen utgå från den allmänna platsens medelnivå invid tomten, om inte särskilda skäl föranleder annat.

Byggnadshöjden ska räknas upp till skärningen mellan fasadplanet och ett plan som med 45 graders lutning inåt byggnaden berör byggnadens tak. (1 kap 3§ Plan-och byggförordningen (2011:338)).

/forts § 1151/

Risken för beräkningsfel begränsas om höjd och djup anges i förhållande till ortens nollplan (plushöjd). Då markförhållandena är mycket oregelbundna bör t.ex. plushöjd användas. Som grund för beräkning av markens medelnivå (MMN) skall man utgå från det färdiga byggnadsföretaget.

Byggnaden ligger 6,2 m från allmän plats därför ska byggnadshöjden beräknas från förhållanden invid byggnaden. Marken som byggnaden ska uppföras på får anses som platt då det, enligt Lantmäteriets karta, skiljer endast 0,5 m i höjd från det västra hörnet till det östra hörnet över en sträcka på ca 39 m.

En sockelhöjd på ca 0,3-0,4 m högre än plushöjden ute vid gatan är enligt Vivab önskvärd vilket stämmer med förslaget på +2,9 m sockelhöjd.

Byggnadshöjden sammanfaller med nockhöjden då byggnaden utförs med platt tak.

Detaljplanens syfte: Att reglera bebyggelsen så att de lägsta byggnaderna om ett plan byggs närmast havet, 1 ½-plan längre upp och 2-plans hus längst bort från havet.

En avvikelse i byggnadshöjd om 0,25 m får i sammanhanget anses vara förenlig med detaljplanens syfte och vara en sådan liten avvikelse som avses i 9 kap 31 b§ Plan-och bygglagen (2010:900).

§ 1152

Ormen 6 och 13, rivning av 2 enbostadshus. Dnr 2016-S0367

Bygglövsnämndens beslut

Rivningslov beviljas.

Separat startbesked krävs innan åtgärden får påbörjas enligt 10 kap 23 § plan-och bygglagen.

Tekniskt samråd krävs inte i detta ärende.

Handläggningsavgift: 4 689 kronor (faktureras separat).

Beslutsmotivering

Enligt 9 kap 34 § Plan- och bygglagen (PBL) ska rivningslov ges om åtgärden överensstämmer med detaljplanen och byggnaden inte bör bevaras på grund av byggnadens historiska, kultur-, historiska, miljömässiga eller konstnärliga värden.

Upplysningar

Rivningslovet 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 10 kap 9 § PBL, en kontrollansvarig.

Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag till kontrollansvarig:

Namn:

Adress:

Kontrollansvarig är tidigare certifierad kvalitetsansvarig enligt PBL 9 kap 14 § (1987:10) och är uppdaterad enligt PBL (2010:900).

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

- Kontrollplan för rivning

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

- Verifierad kontrollplan rivning
- Redovisning av deponeringen av rivningsmaterialet.

Åtgärden kräver tillstånd från fastighetsägaren.

Ärende/bakgrund

Ansökan avser rivning av 2 enbostadshus.

Fastigheterna är belägna inom detaljplan 283 lagakraftvunnen 2002-12-31.

Området där fastigheterna ligger finns med i rapporten ”Stadens yttre årsringar” avsnitt 3:2 där man talar om att ”Byggnaderna och den allékantade Sandgatan skapar tillsammans en värdefull miljö”.

Denna rapport ingår i Delöversiktsplan (DÖP) för Falkenbergs Centralområde, KF 2007, objekt 600.

/forts § 1152/

Någon allé finns inte längre kvar och husens karaktär man talar om är sedan länge förändrad. Gatumiljön som man vill värna om i rapporten har genomgått stora förändringar sedan den skrevs. Sandgatan har under de senare åren ändrat karaktär då nya större byggnader ersatt den äldre bebyggelsen. Fastigheterna ligger mellan en trafikerad väg och en större parkeringsplats och är utsatta för trafikbuller. Det finns inget angivet kulturskydd eller rivningsförbud i detaljplanen.

§ 1153

Ullared 1:138, tillbyggnad av handelshus med balkong. Dnr 2016-S0341

Bygglövsnämndens beslut

Ärendet utgår.

§ 1154

**Digesgård 1:56, tidsbegränsat bygglov i 5 år för uppställning av villavagn.
Dnr 2016-S0380**

Bygglövsnämndens beslut
Ärendet utgår.

§ 1155

Koljan 13, uppförande av plank. Dnr 2016-S0356

Bygglövsnämndens beslut

Ärendet utgår.

§ 1156

Kärreberg 3:43, nybyggnad av komplementbyggnad. Dnr 2016-S0011

Bygglövsnämndens beslut

Ansökan återtagen. Ärendet utgår.

§ 1157

Skrea 6:22, tillbyggnad av enbostadshus med altan, olovligt utförd åtgärd. Dnr 2016-S0336

Bygglövsnämndens beslut

Med stöd av Plan- och Bygglagen (PBL1987:10) kap 10:4 påförs NN i egenskap av lagfaren ägare, byggnadsavgift med 1 483 motsvarande hälften av 2 gånger taxeenlig avgift.

Med stöd av Plan- och Bygglagen (PBL1987:10) kap 10:4 påförs NN i egenskap av lagfaren ägare, byggnadsavgift med 1 483 motsvarande hälften av 2 gånger taxeenlig avgift.

Beslutsmotivering

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

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

Upplysningar

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

Tillvägagångssätt vid eventuellt överklagande (se överklagandeanvisning).

§ 1158

Skrea 6:22, bygglov i efterhand för tillbyggnad av enbostadshus med altan. Dnr 2016-S0336

Bygglövsnämndens beslut

Bygglov i efterhand beviljas.

Handläggningsavgift: 1 483 kronor (faktureras separat).

Beslutsmotivering

Åtgärden strider inte mot aktuell detaljplan och dess bestämmelser samt bedöms uppfylla kraven i Plan- och Bygglagen (PBL1987:10) kap 3, §§ 1,2 och 10 – 18.

Bygglov kan beviljas enligt PBL 8:11 (PBL1987:10)

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

§ 1159

**Olofsbo 5:11, tillbyggnad av terrass på befintlig altan vid restaurang.
Dnr 2016-S0383**

Bygglovsnämndens beslut
Ansökan återtagen. Ärendet utgår.

§ 1160

Stensjö 1:24, nybyggnad av komplementbyggnad. Dnr 2015-S0079

Bygglövsnämndens beslut

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

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

Med detta startbesked bestämmer bygglövsnämnden att kontrollplan diarieförd 2015-03-06 fastställs.

Tekniskt samråd erfordras inte i detta ärende.

Handläggningsavgift: Betald i tidigare ärende.

Beslutsmotivering

De förändringar av marknivåer som redovisas är i sammanhanget måttliga och byggnadens påverkan av utsikten från Stensjö 1:25 är så liten att den inte kan anses utgöra någon betydande olägenhet för omgivningen och uppfyller därmed kraven i PBL 2 kap 9 om placering och utformning av byggnadsverk.

Genom att åtgärden inte längre innehåller några bostadsdelar avviker den endast avseende totalhöjden som överskrids med 0,8 meter. Avvikelsen bedöms vara liten och förenlig med detaljplanens syfte och uppfyller därmed förutsättningarna för bygglov enligt PBL 9 kap 31 b §.

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

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 §).

För att genomföra åtgärden krävs, enligt PBL 10 kap 9 §, en kontrollansvarig.

Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag till kontrollansvarig:

Namn

Adress

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

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

/forts § 1160/

Ärende/övervägande

Ansökan avser nybyggnad av komplementbyggnad om 34 m². För fasigheten gäller detaljplan Å 86. Åtgärden strider mot gällande detaljplan genom att högsta tillåtna totalhöjd (4,5 meter) överskrider med 0,8 meter. Marknivåerna inom fastigheten varierar med cirka 6 meter från den högsta punkten i öster till den lägsta i väster. För att kunna placera in byggnaden på ett bra sätt har marken schaktats ut och jämnats till där byggnaden ska placeras. Om totalhöjden skulle mätas utifrån en marken ursprungliga medelnivå in vid huset skulle avvikelsen vara 0,5 meter.

Byggnaden är redan uppförd då bygglov tidigare, 2015-03-06 § 7005, beviljades för ett komplementbostadshus. Det bygglovet överklagades och upphävdes av Mark- och miljödomstolen 2016-03-30 och ärendet återförvidades till Bygglövsnämnden för förnyad handläggning.

Sökanden har därefter inkommit med nya handlingar och en reviderad ansökan som endast avser komplementbyggnad och inte längre innehåller någon bostadsfunktion samt med tydlig redovisning av markförändringar vid byggnaden.

Berörda grannar är hörda och erinran har inkommit från boende och ägare till fastighet Stensjö 1:25 (se bilaga) som i korthet anser att:

- Ansökan inte är fullständig och korrekt.
- Byggnaden är 80 cm för hög.
- Byggnaden innehåller bostadsdelar.
- Marknivåerna har höjts med minst 1,75 meter.
- Huset skymmer utsikten för fastigheten Stensjö 1:25.

Bygglövsnämnden prövar ansökan utifrån de handlingar som inkommit och har bedömt att ansökan är fullständig.

De förändringar av marknivåer som redovisas är i sammanhanget måttliga och byggnadens påverkan av utsikten från Stensjö 1:25 är så liten att den inte kan anses utgöra någon betydande olägenhet för omgivningen och uppfyller därmed kraven i PBL 2 kap 9 om placering och utformning av byggnadsverk.

Genom att åtgärden inte längre innehåller några bostadsdelar avviker den endast avseende totalhöjden som överskrider med 0,8 meter. Avvikelsen bedöms vara liten och förenlig med detaljplanens syfte och uppfyller därmed förutsättningarna för bygglov enligt PBL 9 kap 31 b §.

§ 1161

**Dalkullan 1, nybyggnad av handelshus, skyltar, anordnande av parkering.
Dnr 2016-S0449**

Bygglovsnämndens beslut
Ärendet utgår.
