



**FALKENBERG**  
Bygglövsnämnden

**Protokoll**  
**Sammanträdesdatum**  
2016-06-16  
**Sammanträdestid**  
08:30 – 12:00

**Närvarande**

**Ledamöter**

Bo Gustafsson (M), ordförande  
Yvonne Nilsson (S), vice ordförande ej § 1176  
Ingvar Andersson (C) för Agneta Åkerberg (C)  
Ingvar Henriksson (S)  
Ingmar Bengtsson (C)

**Tjänstemän**

Ann-Sofie Bengtsson, bygglovssamordnare/sekreterare  
Lars Larsson, bygglovchef  
Per Fält, byggnadsinspektör §§ 1168-1169, 1182-1184  
Irina Engström, bygglovarkitekt §§ 1170, 1173, 1179-1181  
Sabina Uzelac, planarkitekt § 1171  
Johan Vibe, handläggare bostadsanpassning §§ 1172 och 1188  
Kasemsun Rawvilai, bygglovarkitekt §§ 1174-1177  
Irina Engström, bygglovarkitekt §§ 1059-1060, 1069  
Annika Wahlström, bygglovhandläggare § 1178

**Paragrafer**

§§ 1162 – 1188

**Justering**

Ordföranden och Yvonne Nilsson (S) §§ 1162-1175, 1177-1188  
Ordförande och Ingmar Bengtsson (C) § 1176

**Underskrifter**

Sekreterare .....  
Ann-Sofie Bengtsson

Ordförande .....  
Bo Gustafsson (M)

Justerare .....  
Yvonne Nilsson (S) §§ 1162-1175, 1177-1188

Justerare .....  
Ingmar Bengtsson (C) § 1176

Protokollet justerat 2016-06-23 och anslaget 2016-06-23

Underskrift .....  
Ann-Sofie Bengtsson

## § 1162

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

Vinberg 2:86, ombyggnad industrilokal, 2016-05-09, § 7020

Eldvakten 3, inglasning uteplats, 2016-03-24, § 7010

Morups-Ry 1:139, nybyggnad flerbostadshus, 2016-05-06, § 2046

Knölaberget 1, sStuga 88, nybyggnad badstuga, bortforsling befintlig, 2016-05-09, § 2047

Eftra 2:124, nybyggnad av fritidshus med komplementbyggnad, 2016-05-09, § 2048

Stensjö 1:125, tillbyggnad enbostadshus. fasadändring., 2016-05-10, § 10060

Vessige 6:16, ombyggnad entré, nybyggnad miljöhus, fasadändring, nytt skärmtak vid kök, 2016-05-10, § 7021

Östra Gärdet 1:44, nybyggnad växthus, 2016-05-11, § 10061

Möllegård 1:15, nybyggnad carport/förråd, 2016-05-11, § 5001

Varvet 1, nybyggnad tält, 2016-05-12, § 10062

Ullared 2:126, fasadändring, 2016-05-12, § 2049

Töringe 3:126, tillbyggnad av enbostadshus med uterum, 2016-05-12, § 2050

Laxekan 1, uppförande mur, 2016-05-12, § 8026

Sjömärket 9, till- och ombyggnad fritidshus, 2016-05-12, § 9043

Olofsbo 3:22, fasadändring, 2016-05-12, § 9044

Hägern 24, tillbyggnad av industribyggnad, 2016-05-12, § 9045

Bol 1:2, tillbyggnad industribyggnad, 2016-05-13, § 2051

Skogstorp 1:40, tillbyggnad enbostadshus, 2016-05-13, § 8027

Risarp 1:29, nybyggnad enbostadshus, 2016-05-13, § 8028

Agerör 1:85, inglasning altan, 2016-05-13, § 8029

/forts § 1162/

Tröinge 19:42, fasadändring, 2016-05-13, § 9046

Skällentorp 3:129, tillbyggnad enbostadshus med uterum, 2016-05-16, § 10063

Galtås 2:237, tillbyggnad enbostadshus med uterum, 2016-05-16, § 8030

Olofsbo 5:10 Lassa 414, fasadändring av fritidshus, 2016-05-16, § 8031

Stapeln 4, tillbyggnad enbostadshus, 2016-05-16, § 9047

Efra 2:20, fasadändring och ombyggnad av enbostadshus, 2016-05-17, § 8032

Töringe 7:3, nybyggnad teknikbod, 2016-05-17, § 8033

Risarp 1:49, nybyggnad enbostadshus, 2016-05-18, § 10064

Olofsbo 3:191, ändring garage, 2016-05-18, § 5002

Skrea 11:28, tillbyggnad enbostadshus, , 2016-05-18, § 9048

Slåttern 2, fasadändring: ändring av takkonstruktion, 2016-05-19, § 10065

Nalle Lufs 1, tillbyggnad förråd för sopkärshantering, 2016-05-19, § 8034

Hjortsberg 3:44, plats 70, nybyggnad av campingstuga, 2016-05-19, § 8037

Almen 19, fasadändring - inglasning av befintlig taktäckt altan, 2016-05-19, § 9049

Utkiken 3, fasadändring och ändrad användning samt rivning av befintlig skorsten, 2016-05-23, § 8035

Dirigenten 2, tillbyggnad enbostadshus, 2016-05-23, § 8038

Knölaberget 1, stuga 155, nybyggnad badstuga, bortforsling av befintlig, 2016-05-24, § 9050

Olofsbäck 1:40, nybyggnad enbostadshus med garage, 2016-05-25, § 8039

Sandkornet 8, fasadändring, 2016-05-25, § 8040

Reparatören 6, uppförande 3 skyltar, 2016-05-25, § 7019

Mullvaden 3, fasadändring, 2016-05-26, § 9051

Galtås 1:23, nybyggnad enbostadshus, uppförande av mur, 2016-05-30, § 10066

Falkenbergs kommun  
Bygglövsnämnden  
2016-06-16

/forts § 1162/

Långaveka 3:50, tillbyggnad flerbostadshus med uterum, 2016-05-30, § 5003

Majoren 11, tillbyggnad komplementbyggnad med uterum, 2016-05-30, § 5004

Laxöringen 1Knoten 154 B, nybyggnad badstuga, 2016-05-30, § 5005

Läderlappen 3, uppförande av plank, ersättning av befintligt, 2016-05-30, § 5006

Sloalyckan 1, nybyggnad av två lägenheter, ombyggnad 18 lägenheter samt ombyggnad hustak, 2016-05-30, § 8036

Skogstorp 4:187, nybyggnad enbostadshus, 2016-05-31, § 10067

Fogden 3, tillbyggnad enbostadshus, 2016-05-31, § 2053

Ullared 2:114, uppförande av tre fasadskyltar, 2016-06-01, § 10068

Borret 2, uppförande av fasadskylt, 2016-06-01, § 10069

Ullared 2:126, installation gasoltank, 2016-06-01, § 7022

---

## § 1163

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

Digesgård 3:62, nybyggnad komplementbyggnad - bygglovsbefriad åtgärd, 2016-05-19, § 4222

Sparvhöken 4, nybyggnad enbostadshus med garage, 2016-05-20, § 4221

Agerör 1:115, nybyggnad komplementbostadshus, 2016-05-23, § 4225

Dirigenten 2, tillbyggnad enbostadshus samt installation av kamin, 2016-05-23, § 4224

Ugglarp 3:17, nybyggnad komplementbyggnad, 2016-05-23, § 4226

Skrea 23:40, tillbyggnad församlingshem, 2016-05-24, § 4227

Bivråken 2, nybyggnad enbostadshus med carport och förråd, 2016-05-26, § 4228

Mejerskan 5, nybyggnad komplementbyggnad - bygglovsbefriad åtgärd, 2016-05-30, § 4230

Tröinge 4:95, tillbyggnad av enbostadshus, 2016-05-30, § 4231

Boberg 3:173, nybyggnad fritidshus, 2016-05-31, § 4233

Ugglarp 2:36, tillbyggnad fritidshus, 2016-05-31, § 4232

Skällentorp 1:115, nybyggnad komplementbyggnad, 2016-06-01, § 4234

Skällentorp 1:195, nybyggnad komplementbyggnad, 2016-06-02, § 4238

Skrea 7:60, installation eldstad, 2016-06-03, § 4240

Skällentorp 3:94, installation röckanal/elldstad, 2016-06-03, § 4241

Tröinge 2:145, installation eldstad, 2016-06-03, § 4242

Pilfinken 2, nybyggnad komplementbyggnad, 2016-06-07, § 4249

Skrea 18:26, nybyggnad enbostadshus och installation eldstad, 2016-06-07, § 4248

Slöinge 1:131, inredning med ytterligare bostad, 2016-06-07, § 4244

Slöinge 1:131, nybyggnad enbostadshus, 2016-06-07, § 4245

Falkenbergs kommun  
Bygglövsnämnden  
2016-06-16

/forts § 1163/

Slöinge 1:132, ändrad användning - bostad i förråd, 2016-06-07, § 4246

Slöinge 1:132, nybyggnad enbostadshus, 2016-06-07, § 4247

Dalmasen 5, nybyggnad av handelsbyggnad, 2016-06-08, § 4251

---

## § 1164

### Anmälan av delegationsbeslut/bostadsanpassning (bidrag och åtgärder)

2014/134 ombyggnad badrum	2016-05-27	DELVIS AVSLAG
2015/219 Anordna duschplats	2016-05-27	BIFALL
2015/237 Anordna duschplats, nivåjustering av tröskel/trösklar, förbättring av belysning	2016-05-27	DELVIS AVSLAG
2016/075 Nivåjustering av tröskel/trösklar Anordna duschplats	2016-05-23	BIFALL
2016/076 Nivåjustering av tröskel/trösklar	2016-06-02	BIFALL
2016/084 Uppsättande av stödhandtag	2016-06-02	BIFALL
2016/085 Övriga enkla åtgärder i lägenhet Uppsättning av handledare i trappa	2016-06-02	BIFALL
2016/086 Nivåjustering av tröskel/trösklar	2016-06-02	BIFALL
2016/089 Breddning av dörr, nivåjustering av tröskel/trösklar, ramp/kil	2016-06-02	BIFALL
2016/090 Spisvakt	2016-06-02	BIFALL

## § 1165

### **Godkända avslutade förrättningar m m enligt delegation**

Fastighetsreglering berörande Lilla Backa s:1, 1:2 och 1:3 samt avstyckning från Lilla Backa 1:3  
2016-05-23

Avstyckning berörande Fredsduvan 1 m fl, 2016-05-23

Fastighetsreglering berörande Skrea 23:40 och 23:41 samt avstyckning från Skrea 23:41, 2016-05-26

Fastighetsbestämning mellan Svarträ 4:2, 4:3 och 4:15 samt fastighetsreglering rörande Svarträ 4:2 ,  
4:3 och 4:14, 2016-05-30

---



## § 1166

### Antecknades för kännedom följande beslut mm

Mark- och miljööverdomstolens protokoll 2016-05-16 avseende överklagat beslut om avslag på ansökan om bygglov i efterhand för olovligt uppfört garage/förråd på fastigheten Stafsinge-Arvidstorp 2:210.

Mark- och miljööverdomstolen meddelar inte prövningstillstånd.

Länsstyrelsens beslut 2016-05-23 avseende överklagat beslut att bevilja bygglov för nybyggnad av enbostadshus och garage samt uppförande av stödmur på fastigheten Skällentorp 1:42.

Länsstyrelsen upphäver bygglovsnämndens beslut.

Länsstyrelsens beslut 2016-05-23 avseende överklagat beslut om positivt förhandsbesked för ändrad användning av enbostadshus till flerbostadshus, inredning av bostäder i komplementbyggnad samt rivning av del av komplementbyggnad på fastigheterna Långås 1:14 och Långås 1:23.

Länsstyrelsen upphäver bygglovsnämndens beslut.

Länsstyrelsens beslut 2016-05-24 avseende överklagat beslut att bevilja bygglov för tillbyggnad av Lagerlokal samt ombyggnad av befintligt enbostadshus till industribyggnad på fastigheten Tångköraren 3. Länsstyrelsen bifaller överklagandet och upphäver bygglovsnämndens beslut.

Mark- och miljööverdomstolens protokoll 2016-05-26 avseende överklagat beslut om utdömmande av vite fastigheten Stafsinge-Arvidstorp 2:210.

Mark- och miljööverdomstolen meddelar inte prövningstillstånd.

Länsstyrelsens beslut 2016-05-30 avseende överklagat beslut att bevilja tidsbegränsat bygglov för nybyggnad av bostadsmodul och komplementbyggnad på fastigheten Pelle Svanslös 12-14.

Länsstyrelsen avvisar överklagandet.

Länsstyrelsens beslut 2016-06-01 avseende överklagat beslut att bevilja tidsbegränsat bygglov för uppställning av 14 bostadsmoduler för asylsökande och beviljat bygglov för ändrad användning från kontor till anläggningsboende på fastigheten Tröinge 6:20. Pelle Svanslös 12-14.

Länsstyrelsen avvisar överklagandet. Länsstyrelsen avslår överklagandena i övrigt.

## § 1167

### , ovårdad tomt. Dnr 2010-S0365

#### **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 5 000 kronor/ fordon att senast tre månader från att beslutet vunnit laga kraft ha forslat bort fordon enligt bifogad förteckning.

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 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.

#### **Upplysningar**

Detta beslut översändes dels till Inskrivningsmyndigheten, Uddevalla.

Tillvägagångssätt vid eventuellt överklagande (se överklagandeanvisning).

#### **Ärende/övervägande**

Tillsyn har skett på fastigheten 2016-05-20

16 fordon av varierande skick, de flesta var inte i trafik och av äldre modell.

Ägaren har meddelats att ärendet skall upp till nämnden via brev 20 maj 2016.

NN har i brev diariefört 14 juni framfört att några av bilarna används varav 2 nyligen besiktigats och 5 av bilarna varit med i artiklar.

## § 1168

### , olovligt uppförd carport. Dnr 2015-S0644

#### **Bygglövsnämndens beslut**

Med stöd av 11 kap 19 och 37 §§ plan- och bygglagen (2010:900 PBL) föreläggs NN i egenskap av bostadsrättsinnehavare av inom fastigheten vid vite om 25 000 kronor att senast den 30 september 2016 ha rättat olovligt uppförd carport till ett utförande enligt beviljat bygglov.

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

#### **Beslutsmotivering**

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

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

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

#### **Upplysningar**

Detta beslut översändes till Inskrivningsmyndigheten, Uddevalla.

Tillvägagångssätt vid eventuellt överklagande (se överklagandeanvisning).

#### **Ärende/övervägande**

Fastigheten är belägen inom detaljplan , lagakraftvunnen 2011-10-26 (B70).

Den 19 juni 2014 beviljades Brf Skrea Park bygglov för bland annat nio identiska carportar på fastigheten (§ 1232). Vid tillsynd den 27 juli 2015 noterade bygglovenheten att bostadsrättshavaren på Ängslyckevägen uppfört en carport som inte överensstämde med bygglovshandlingarna. Den 27 juli 2015 tillskrevs bostadsrättshavaren med begäran om en förklaring. Han förklarade den 11 augusti 2015 avvikelserna från bygglovet med att han ville ”få plats med 2 st bilar”.

Den 14 september 2015 informerades bostadsrättshavaren om att bygglövsnämnden vid sitt sammanträde den 22 oktober 2015 avsåg att ta upp frågan om rättelseföreläggande. I telefonsamtal utbad sig en anhörig om förlängd tid för att hinna vidta rättelse, och ärendet togs därför inte upp i nämnden som planerat.

Den 18 maj 2016, nästan sju månader senare, kunde bygglovsenheten konstatera att ingen rättelse gjorts.

## § 1169

### **, sanktionsavgift för utan bygglov uppförd komplementbyggnad. Dnr 2015-S1139**

#### **Bygglovsnämndens 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 5 537,5 kronor.

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 5 537,5 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 bygglovsnämnden 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. Bygglovsnämnden 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 6 § pkt 2 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.

Den aktuella byggnaden har en byggnadsarea om 7,4 kvadratmeter. Sanktionsarean skall enligt plan- och byggförordningen 1 kap 7 § beräknas som bruttoarean minskad med 15 kvadratmeter, i det här fallet  $7,4 \text{ kvm} - 15 \text{ kvm} = 0$

Sanktionsavgiften uppgår således till  $0,25 \times 44\,300 \text{ kronor} = 11\,075 \text{ kronor}$

#### **Upplysningar**

Tillvägagångsätt vid eventuellt överklagande (se överklagandeanvisning).

/forts § 1169/

**Ärende/övervägande**

På fastigheten har under 2015 uppförts en komplementbyggnad om 7,4 kvadratmeter. Byggnaden är placerad mindre än 4,5 meter från tomtgräns mot allmän plats (Sommarvägen) och kräver därför bygglov (MÖD 2013-06-07).

Byggnaden har uppförts utan bygglov. Ägaren har på bygglovsnämndens anmodan sökt bygglov 2016-02-19. Lov beviljades 2016-04-21 (§ 1125).

Ägarna har i brev 2016-06-08 underrättats om att nämnden ska ta upp frågan om sanktionsavgift.

---

## § 1170

### Avstyckning från Ulvanstorp 1:4, skriftligt samråd. Dnr 2016-S0507

#### Bygglövsnämndens beslut

Bygglövsnämnden ställer sig negativt till förslaget med stöd av 9 kap 30 § plan- och bygglagen (PBL).

#### Beslutsmotivering

Åtgärden bedöms inte överensstämma med intentionerna i den gällande översiktsplanen i Falkenbergs kommun, delöversiktsplan (DÖP) – Norra kustbygden, beträffande markanvändning, höga naturvärden, omgivningen, områdets karaktär och strandskyddets syfte.

#### Ärende/övervägande

Lantmäteriet begär yttrande från bygglövsnämnden gällande frågan om fastighetsreglering – avstyckning, rörande åtgärd med beaktande av strandskyddsbestämmelserna, riksintressen samt bildande av naturreservat.

Enligt Lantmäteriets beskrivning: ”Ulvanstorp 1:4 är en bebyggd lantbruksfastighet. Inom fastigheten finns det ett fritidshus, som enligt yrkandet, avser att bilda en ny fastighet om ca 400 m<sup>2</sup>. Enligt sökanden uppförd innan år 1975.

Lantmäteriet bedömer att avstyckning kring hävdad tomtmark inte medför ändrad markanvändning eller påverkar områdesbestämmelserna. Fri passage för allmänheten lämnas runt om den tilltänkta fastigheten”.

Fastigheten är belägen utanför detaljplanelagt område, samt utanför sammanhållen bebyggelse. Fastigheten omfattas av område med riksintresse – Högmossen, har höga naturvärden - våtmark och sumpskogar, samt den aktuella platsen är belägen vid Högsjön, där strandskydd på 100 meter råder. Den befintliga byggnaden finns inte dokumenterad i bygglövs- eller dispensärenden.

Kommunekologen har yttrat sig över den planerade åtgärden och konstaterar att:

”Den föreslagna åtgärden ligger inom riksintesseområde NN34, Högsjömosse.

Den föreslagna åtgärden ligger inom område som är utpekad i våtmarksinventeringen (Högsjömosse, klass 1) samt inom område i kommunens naturvårdsplan (område 93, Högsjömosse). Objektets största värde enligt våtmarksinventeringen ligger i dess mångformighet, storlek och ostördhet.

Enligt Lantmäteriet omfattas fastigheten av interimistiskt förbud för bildande av naturreservat.

Huvudregeln vid fastighetsbildningsåtgärd inom strandskyddat område är att åtgärd får genomföras endast om åtgärden är förenlig med strandskyddets syften.

En avstyckning av befintligt bostadshus med tomtplats bör i normalfallet inte behöva någon dispens från strandskyddet. Om befintligt hus är i så dåligt skick att det kan likställas med nybyggnad för att göra huset beboeligt krävs en prövning av bygglov och strandskyddsdispens utöver ett positivt avstyckningsbeslut.

/forts § 1170/

Planenheten konstaterar att byggnaden är av mycket enkel standard och har svårt att bedöma om byggnaden är en ”etablerad bostadsbyggnad”. I flera vägledande domar (ex vis Svea Hovrätt 82:43 och 84:21) har avstyckning inte godkänts för att byggnaden bedömts vara av så enkel standard att den inte varit ett självständigt fungerande hus. Om bygglov krävs för att göra huset användbart krävs rimligen också strandskyddsdispens och i så fall bör dessa prövningar genomföras innan avstyckning medges. Motsvarande gäller också om sökanden har för avsikt att bygga nytt eller bygga till på den planerade fastigheten.

En nybyggnation i våtmarksområde klass 1 är inte en lämplig lokalisering. Om byggnaden har tillkommit i laga ordning och kan betraktas som en etablerad bostadsbyggnad bör avstyckning tillstyrkas. Planenheten har varit i kontakt med länsstyrelsens naturvårdsavdelning. De har inga uppgifter om att fastigheten ingår i någon pågående naturreservatsbildning eller omfattas av interimistiskt förbud”.

Hemfridszonen för ett bostadshus inom strandskyddsområde omfattar endast det område vilket tagits i anspråk för tomtplats före år 1975 eller som lämnats dispens till därefter. Utanför hemfridszonen gäller allemansrätten.

I enlighet med ovanstående, bedömer bygglovsenheten att den planerade åtgärden medför att hemfridszonen utökas i strandområdet och därför kan inte tomtplatsen möjliggöras inom det strandskyddsområdet. Området är obebyggt och den planerade avstyckning kommer att medföra ändrad markanvändning. Den befintliga byggnaden saknar, inte enbart på grund av dess användningssätt utan också på grund av dess skick, hemfridszon.

Den föreslagna avstyckningen innebär tillkomsten av ny hemfridszon. Många likadana omvandlingar ger en kumulativ effekt som inte bedöms förenlig med översiktsplanen. En enstaka ändrad användning ger inte så stor påverkan, men den samlade påverkan vid många likadana omvandlingar är stor. Likabehandlingsprincipen, att alla liknande ansökningar ska behandlas på samma sätt, innebär att den kumulativa effekten bör ligga till grund för bedömningen.

I enlighet med detta, bedömer bygglovsenheten att den föreslagna avstyckningen är olämplig, samt informerar att om befintligt hus är i så dåligt skick att det kan likställas med nybyggnad för att göra huset beboeligt krävs en prövning av bygglov och strandskyddsdispens.

## § 1171

### Kvarteret Krispeln m fl (kunskaps- och kulturcentrum m m), förslag till detaljplan. Dnr KS2014/435

#### Bygglövsnämndens beslut

Bygglövsnämnden lämnar följande synpunkter på detaljplanen:

- Ingen begränsning i byggnadshöjd eller total höjd för den föreslagna bostadsbebyggelse, utan våningsantal - Begreppet våning förekommer inte i PBL. Av 1 kap. 4 § PBF framgår att med våning avses ett utrymme i en byggnad där utrymmet avgränsas åt sidorna av byggnadens ytterväggar, uppåt av ett tak eller bjälklag och nedåt av ett golv. I definitionen av våning inryms en vind om ett bostadsrum eller en arbetslokal kan inredas i utrymmet, och byggnadshöjden är mer än 0,7 meter högre än nivån för vindbjälklagets översida. I definitionen av våning inryms även en källare om golvets översida i våningen närmast ovanför källaren ligger mer än 1,5 meter över markens medelnivå invid byggnaden.  
Boverket skriver i Kunskapsbanken att med begreppet våning avser, om inget annat särskilt anges i planen, ett utrymme i en byggnad som åt sidorna avgränsas av byggnadens ytterväggar, uppåt av ett tak eller bjälklag och nedåt av ett golv, hänvisning görs till 1 kap. 4 § PBF.  
I Plan- och byggtermer 1994, TNC 95 förklaras våning som del av hus avgränsad av motsvarande ytor i två på varandra följande bjälklag samt ytterväggarnas utsidor eller motsvarande. Hänvisning görs till ÄPBF.  
Vidare anmärks i publikationen att termen våning ibland används i betydelsen bostadslägenhet och att det bör undvikas.  
Enligt Svensk Standard SS 21054:2009, Area och volym för husbyggnader- Terminologi och mätregler, beskrivs begreppet våning som del av byggnad, begränsad av ovansidan av golvbjälklag, yttertak eller motsvarande, samt ytterväggarnas utsidor.  
Enligt Nationalencyklopedin, NE, förklaras begreppet våning som utrymmet mellan två bjälklag i ett hus; i allmänt språkbruk även benämning på lägenhet i flerfamiljshus. Hänvisning görs även till begreppet entresol.
- Geotekniska utredningar kommer att krävas i bygglovsskede – ”exakta lägen för planerade byggnader är bestämda rekommenderas att kompletterande geoteknisk undersökning och utredning utförs med avseende på grundläggning och markarbeten”, enligt planbeskrivningen.
- Parkeringsplatser – ”Omvandlingen av kvarteret Krispeln kommer att medföra att antalet parkeringsplatser som finns tillgängliga i centrum minskar. Idag parkerar många fler än de som arbetar i kvarteret på de platser som finns. Detta medför också att det behövs en översyn av hur parkeringen på sikt ska lösas i stadskärnan både avseende arbetsparkeringar och för besökare”.
- Ingen utökad byggrätt för Falkhallen – Bygglövsnämnden ställer sig negativt till tillbyggnad av Falkhallen för att kvarhålla öppenhet på platsen med hänsyn till närliggande bostadsområde.



/forts § 1171/

- Ändrad beteckning från q<sub>1</sub> till k<sub>1</sub> på fastigheterna Kvarnvingen 1 och Kvarnvingen 3 – På den gällande plankartan för kvarteret Krispel'n m fl (plan 314, lagakraftvunnen 2010-01-12) har fem byggnader skyddsbestämmelsen q (q1 respektive q2). I det föreliggande planförslaget har samma byggnader istället getts varsamhetsbestämmelsen k1, i fyra fall i kombination med förbud mot rivning (r).

I Boverkets publikation "PBL kunskapsbanken – en handbok om plan- och bygglagen" (Boverket 2014-12-19) står följande under rubriken Skillnad mellan varsamhetsbestämmelse (k) och skyddsbestämmelse (q):

*"För att värna bebyggelse kan kommunen antingen ange skyddsbestämmelser eller varsamhetsbestämmelser. Skyddsbestämmelser är mer långtgående reglering än varsamhetsbestämmelser och kan bara användas för särskilt värdefull bebyggelse som inte får förvanskas." (sid 143)*

I planförslaget förklaras inte varför skyddsbestämmelsen ersatts med en varsamhetsbestämmelse. Är ändringen ett uttryck för en reviderad syn på byggnadernas kulturhistoriska värde? Om ja, hur lyder resonemanget? Om nej, varför ta bort en skyddsbestämmelse som för bara sju år sedan ansågs relevant?

Bygglövsnämnden vill påpeka att två av byggnaderna, Folkets hus (Kvarnvingen 1) och boningshuset på Kvarnvingen 3 har värderats i klass A i den kulturhistoriska byggnadsinventeringen (2006). Till klass A räknas byggnader med "mycket högt värde av nationellt intresse", enligt Kulturmiljö Halland. Under planarbetet 2009 skrev Kulturmiljö Halland om Folkets hus: "Kvarnvingen 1, Folkets hus, är klass A, det vill säga i byggnadsminnesklass och därmed den mest bevaransvärda byggnaden i området."

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

**§ 1172**

**Ärendet skyddat av personuppgiftslagen**

## § 1173

### **Skrea 27:1, avstyckning samt nybyggnad av enbostadshus, förhandsbesked. Dnr 2016-S0466**

#### **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 §§ plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Handläggningsavgift: 6 461 kronor (faktureras separat).

#### **Beslutsmotivering**

Den planerade åtgärden uppfyller kraven i plan- och bygglagen (PBL 2010:900) 2 kap. 5 §. Positivt förhandsbesked kan meddelas med tillhörande villkor och upplysningar med stöd av 9 kap. 17 och 31 §, 2 kap. 4, 5 §§ PBL samt 3 och 4 kap. miljöbalken (MB) och bedöms överensstämma med intentionerna i den gällande översiktsplanen i Falkenbergs kommun, samt i delöversiktsplanen (DÖP) – Centralorten. Marken är lämplig för den avsedda åtgärden med avseende på omgivningen, karaktär och möjligheter till väganslutning och kommunal VA.

#### **Upplysningar**

Detta tillstånd medför inte rätt att påbörja den sökta åtgärden.

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

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

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 2016-06-10 skall beaktas.

Planavdelningens yttrande 2016-05-31 skall beaktas.

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 § 1173/

### **Ärende/övervägande**

Ansökan avser förhandsbesked för avstyckning samt nybyggnad av enbostadshus. Fastigheten är belägen utanför detaljplanelagt område, samt inom sammanhållen bebyggelse. Fastigheten omfattas av område med delöversiktsplan (DÖP) – Centralorten.

På grannfastighet Skrea 1:12 finns kulturhistoriskbyggnad - 361 (klass C). En del av den planerade tomten ligger på jordbruksmark (klass 4). Inom riksintresse - kust, turism, friluftsliv och högexploaterad kust. Ca 200 m finns VA-verksamhetsområde.

Planenheten har yttrat sig över den planerade åtgärden och bedömer att den tänkta etableringen är möjlig och att den har betydande påverkan på hushållsbestämmelserna.

Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen har inget att erinra mot förslaget.

Kända sakägare har underrättats men inte invänt mot förslaget.

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

## § 1174

### **Hönryd 4:1, uppförande av mobilstation med teknikbod. Dnr 2016-S0302**

#### **Bygglövsnämndens beslut**

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

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

Kontrollplan, diariet 2016-03-31, fastställs.

Tekniska samråd krävs inte i detta ärende.

Handläggningsavgift: 17 868 kronor (faktureras separat).

#### **Beslutsmotivering**

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

Den sökta åtgärden kan tillåtas med stöd av PBL 9 kap. 31 § och bedöms inte medföra sådan betydande olägenhet för grannar som avses i PBL 2 kap 9 §.

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

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

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 §).

/forts § 1174/

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 anläggningen får tas i bruk måste slutbesked ha meddelats enligt 10 kap 4 § PBL.**

### **Ärende/övervägande**

Ansökan avser en 48 meter hög telemast med två teknikbodar på tillsammans ca fem kvadratmeter. Fastigheten är belägen utanför detaljplanelagt område men inom sammanhållen bebyggelse. Syftet med anläggningen är att förbättra mobiltäckningen i området.

I vårt kartsystem har tomten markerats som outrett område, dvs. utan fastighetsbeteckning. Bygglövsenheten har meddelat detta och fastighetsägaren har kompletterat med utredning från lantmäteriet som visar att tomten ingår i Hönryd 4:1.

Masten ska placeras ungefär 73 meter sydväst om Hönryds kvarn, som är närmaste byggnad, samt ca 25 meter från en enskild vägg. Tomten som masten ska ligga består av ohävdad gräsmark. Det finns en liten transformatorbyggnad som ligger på samma tomt.

Tomten är avgränsad med naturstensmurar mot lantbruksfastighet mot söder och mot bostadsfastighet mot sydväst (Stranninge 2:1) samt en liten väg mot väster. Fastighet Morups-Lynga 4:16 som ligger på andra sidan av vägen avses som bostadsfastighet.

Sökande, TeliaSonera, har även bifogat yttrande från Försvarmakten, Luftfartsverket samt Länsstyrelsen i Halland.

Försvarmakten har prövat ärendet avseende placeringen och höjden. Försvarmakten har inget att erinra mot förslaget. Försvarmakten har även informerat att flyghinderanmälan ska lämnas in senast fyra veckor innan resning av masten sker. Försvarmakten hänvisar till Transportstyrelsens föreskrifter vad gäller hindermarkering.

Luftfartsverket (LFV) har gjort flyghinderanalys gällande masten. Analysen består av två delar:

- Del 1: Analys avseende CNS2- utrusning som ägs av LFV
- Del 2: Analys avseende berörd flygplats med dess luftrum, in- och utflygningsprocedur, CNS-utrusning samt hinderbegärsande område

LVF har som sakägare av CNS-utrusning inget att invända mot förslaget. När det gäller analys i del 2 bedömer LVF att åtgärden inte påverkar LFVs system.

## Justering

/forts § 1174/

Mastens placering berör område som omfattas av kulturmiljöprogrammet för Lynga-Stranninge. Detta innebär att masten som tillför ett modernt inslag ska placeras i den äldre bebyggelsen och landskapsbilden. Enligt Länsstyrelsens yttrande ger masten, som placeras i anslutning till Hönryds kvarns byggnader, ingen ytterligare påverkan på landskapsbilden. Länsstyrelsen har även gjort bedömning ur natursynpunkter att åtgärden kan godtas.

Ärendet har även remitterats till miljö- och hälsoskyddsförvaltningen (MOH). MOH har granskat och gjort bedömning utifrån området gällande strålning och förorenad mark. Utifrån de aspekterna bedömer MOH att bygglov kan beviljas. MOH vill dock upplysa om följande:

- Radiovågor från mobilstation  
Enligt uppgifter från Strålsäkerhetsmyndigheten bedöms radiovågor från mobilbasstationen inte medföra någon risk för skadliga hälsoeffekter. Se Strålskyddsmyndighetens broschyr *Mobiler och Master- information om radiofrekvent fält* (februari 2013) för mer fakta.
- MOH förutsätter att masten ska utrustas med hindermarkering i enlighet med gällande föreskrift från Transportstyrelsen. Transportstyrelsens föreskrifter och allmänna råd om markering av föremål som kan utgöra en fara för luftfarten.

Underrättelser har skickats ut till berörda sakägare. Vår bedömning av vilka fastigheter som berörs utgår från avstånd (250 meter) från masten. Bygglövsenheten har även annonserat i Hallands Nyheter, daterat 2016-05-31, för att få synpunkter.

Ägarna till fastigheten Morups-Lynga 4:16 har framfört synpunkter i följande:

- Den aktuella åtgärden påverkar möjligheterna att bygga inom fastigheten Morups-Lynga 4:16. Fastighetägare har planerat att bygga ytterligare ett fritidshus i södra hörnet av tomten.
- Mastens placering strider mot Vägverkets rekommendationer. Enligt rekommendationerna måste avståndet mellan mast och väg vara minst 48 meter och masten placeras så att den inte kan falla över vägen.
- Master och antenner klassas, enligt miljöbalken 9 kap 1, som miljöfarlig verksamhet.
- Marknadsvärdet på fastigheten kommer att påverkas mycket negativt.

Ägaren har även lämnat in förslag till ny placering.

Bygglövsenhetens kommentarer angående erinringar från grannar.

- Masten ska placeras ungefär 130 meter från bostadshus på fastigheten. Bygglövsenheten konstaterar att framtida planering inte behöver tas hänsyn i prövningen.
- Den nämnda vägen är, enligt kommunens kartsystem, en enskild väg som delvis sköts av Stranninges vägsamfällighet och delvis saknar vägghållare. Bygglövsenheten har även annonserat i Hallands Nyheter. Ingen synpunkt från vägghållare har kommit in. Bygglövsenheten har diskussion med gatu- och trafikverket kring säkerhetsavståndet gällande telemast. Gatu- och trafikverket anser att vägen är smal med hastighetsbegränsning och bedömer att ett avstånd mellan masten och vägkanten på ca 25 meter är tillräckligt.
- Se miljö- och hälsoskyddsförvaltningens yttrande.
- Vad gäller påverkan på fastighetsvärdet är det en fråga som inte beaktas vid prövningen enligt PBL.

Falkenbergs kommun  
Bygglovsnämnden  
2016-06-16

/forts § 1174/

Fastighetsägare till Hönryd 3:1 och Morups-Lynga 4:7 har lämnat in synpunkter enligt följande:

- Enligt transportstyrelsens anvisningar måste mobilmasten utmärkas med anledning av närheten till ESGF (flygplatsen).

Masten ska placeras ungefär 750 meter från Falkenberg/Morups flygfält Larslanda, som ligger på fastigheten Hönryd 1:3. Fältet drivs av Falkenbergs Flygklubb och Flyggklubben ska betraktas som berörd sakägare. Ordföranden i föreningen har skickat ett underlag som gäller ett tidigare ärende. Underlaget visar att den sökta masten hamnar under säkerhetshöjdytan +56 meter men marginalen kan anses vara i minsta laget. Synnerligen tydlig varningsmarkering är definitivt nödvändig.

---

---

Justering



## § 1175

### **Ullared 1:138, fasadändring av handelshus med balkong. Dnr 2016-S0341**

#### **Bygglövsnämndens beslut**

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

Tekniskt samråd och kontrollansvarig krävs inte i detta ärende.

Handläggningsavgift: 8 011 kronor (faktureras separat).

#### **Yrkande, propositionsordning och beslut**

Yvonne Nilsson (S) yrkar att ansökan ska avslås.

Ordföranden yrkar att ansökan ska bifallas.

Ordföranden ställer proposition på de båda yrkandena och finner att bygglövsnämnden beslutat enligt ordförandens förslag.

Bygglövsnämnden har således beslutat att bifalla ansökan om bygglov.

#### **Reservation**

Yvonne Nilsson (S) reserverar sig muntligt mot beslutet

#### **Beslutsmotivering**

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

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

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

#### **Upplysningar**

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.**

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 §).

/forts § 1175/

Bygglövsenheten bedömer att avvikelser inte avses som liten och underrättelse har därför inte skickats till berörda sakägare.

**Innan startbesked kan ges ska följande lämnas in till bygglövsnämnden;**

- Konstruktionsritningar

#### **Ärende/övervägande**

Ansökan avser fasadändring av handelshus med balkong.

Balkongen är placerad 3,87 m från fastighetsgräns mot tillåtna 4,0 m och framkanten av balkongen är placerad ca 1,3 m från lokalgata. Balkongen är placerad på mark som inte får bebyggas, s k prickmark. Bygglövsenheten har i tjänsteskrivelse daterad 2016-06-09 bedömt att ansökan ska avslås

---

## § 1176

### **Skällentorp 3:152, nybyggnad av enbostadshus. Dnr 2016-S0353**

#### **Bygglövsnämndens beslut**

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

Handläggningsavgift: 29 497 kronor (faktureras separat).

#### **Jäv**

Vice ordförande Yvonne Nilsson (S) anmäler jäv och deltar inte i beslutet

#### **Beslutsmotivering**

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

#### ***Byggnadshöjd och nockhöjd***

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

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

Den aktuella byggnaden har en avlång planform. Byggnadens nordöstra långsida är parallell med Grosslevägen. Bygglövsenheten anser utifrån dessa omständigheter att byggnadens nordöstra fasad ska fastslås vara beräkningsgrundande fasad.

/forts § 1176/

Byggnaden är placerad 8,0 meter från Grosslevägen. Byggnadshöjden ska därför räknas från den medelnivå som marken har invid byggnaden, enligt 1 kap 3 § Plan- och byggförordningen (PBF). Eftersom detta suterränghus ska vara placerat inom en väl kuperad tomt ska fasadareametoden användas för att räkna ut byggnadshöjden (BH). Enligt Boverkets rapport 2014:4 Regeringsuppdrag (Uppdrag att utreda definitioner på byggnadshöjd, nockhöjd, totalhöjd, vind, suterrängvåning och källare) är fasadareametoden en väldigt matematisk metod som kräver ganska omfattande uträkningar men ger ett mer exakt resultat. Efter uträkningen är medelmärknivå (MMN) 37,1 meter över havet (+37,1 m.).

Byggnadshöjden räknas till skärningen mellan fasadplan (fasad mot Grosslevägen) och ett plan som med 45 graders lutning inåt byggnaden berör byggnadens tak. Den beräknade byggnadshöjden är 4,4 meter och nockhöjden, dvs. takets högsta punkt, är 6,2 meter

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

#### ***Blivande marknivåer***

Enligt beskrivningen, daterad 2016-04-21, ska huset anpassas till befintliga marknivåer och tomten ska fortsätta att vara naturtomt.

Marken vid huset mot Skällentorp 3:147 ska planeras för en carport/förråd (bygglovsbefriad åtgärd). Den tilltänkta carporten ska ligga på +36,5 meter vilket är över befintlig marknivå. Till utfyllnad kommer sten, som sprängs bort för att ge plats för huset, att användas. Marken på husets framsida kommer att ansluta till Grosslevägen och ligger på samma höjd. Varken marknivå mot Skällentorp 3:153 eller Skällentorp 3:154 kommer att förändras.

Bygglovsenheten bedömer, utifrån ovanstående beskrivning samt handlingar, att blivande marknivå är väl anpassad till befintlig miljö samt att större del av tomten inte ska förändras. Dessutom ska dagvatten kunna hanteras inom egen fastighet på lämpligt sätt. Markförändringen anses inte som betydande olägenhet till omgivningen.

#### ***Takvinkel***

Den aktuella byggnaden har en avlång planform med pulpettak med 12 graders lutning mot tillåtna en 15 till 38 grader. I planhandlingen saknas det motivering varför taklutningen ska vara mellan 15 och 38 grader. Utifrån bebyggelsen i området, anser bygglovsenheten att avvikelserna kan anses som liten.

#### ***Utformning i övrigt***

Enligt detaljplanen ska taket inte vara av reflekterande material och färgskalan ska anpassas till omgivningen med ljusa dova färger falurött, grått eller brunt. De föreslagna fasaderna utgörs av liggande träpanel i mellanbrunt/gråbrunt och taket utgörs av papp i tegelröd färg.

Vid platsbesök konstaterar bygglovsenheten att byggnader i området är av varierande byggnadsstil, storlek, färgsättning samt fasadbeklädnad, dvs. det saknas enhetlig byggnadskaraktär i området. Bygglovsenheten bedömer att den föreslagna färgsättningen samt materialen är väl anpassade till befintlig bebyggelse.

---

Justering

/forts § 1176/

### **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)
- Konstruktionsritning (vägg-, grund- och taksektion) samt grundplan
- VVS-ritningar
- Färdigställandeskydd tecknats
- 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 nybyggnad av enbostadshus med två våningar.

Fastigheten är belägen inom detaljplan lagakraftvunnen 2014-02-11 (Å104)

Sökande har lämnat in ett förslag, diariefört 2016-04-14. Bygglövsenheten meddelade sökande att förslaget avviker från detaljplan avseende byggnadsarea och takvinkel. Förslaget redovisar att total byggnadsyta är 219,3 kvadratmeter medan detaljplan tillåter att 20 procent av tomtytan bebyggs, dock maximalt 200 kvadratmeter. Enligt handlingarna är föreslagen takvinkel 12 grader, mot tillåtna 15-38 grader. Efter kommunikering med sökande är carporten borttagen från ansökan, daterad 2016-05-17. Den nya totalbyggnadsarean blir 183,7 kvadratmeter.

Eftersom sökande vill undvika att nybyggnaden ska skymma utsikt för närliggande ska takvinkeln behållas på 12 grader.

/forts § 1176/

Underrättelser har skickats ut till berörda sakägare. Ägarna till fastigheten Skällentorp 3:153 har framfört synpunkter enligt följande:

- Marknivån i det nordvästra hörnet på huset skiljer sig åt sektionerna (snitt 2 och 3). Detta försvårar analysen av byggnadshöjden.
- Marknivåerna i anslutning till trappan och grannfastigheten i öster är inte tydligt redovisade.
- Med den illustrerade markhöjningen är det inte möjligt att på ett rimligt vis slänta ner till befintliga marknivåer och ta hand om regnvatten inom den egna fastigheten.

Fastighetsägaren till Skällentorp 3:153 har även lämnat ett förslag till ny placering. Grannar har dock ingen synpunkt på den avvikande taklutningen, daterat 2016-06-08.

Grannarnas synpunkter har expedierats till sökanden. Sökanden återkom därefter med ett reviderat förslag, diariefört 2016-06-14, som redovisar att den utvändiga trappan mot sydost är borttagen. Sökande vill dock ha en slänt i form av trappa/passage precis intill fasad mot öster, dvs. från entrénivå till källarnivå.

Här kommer sökandens kommentarer:

*"...en enkel passage som följer huset och i genomsnitt ligger ca 50 cm över befintlig marknivå. Det ska inte ses som en stor trappa utan som en terrasserad passage som följer terrängen på ett naturligt sätt."*, daterat 2016-06-13.

*Vi kommer att ha en naturtomt med ett hus som anpassas till topologin. Vi kommer inte att bygga en regelrätt trappa på gaveln, utan det handlar om en mindre markutfyllnad närmast huset (det gulmarkerade på din bilaga). På denna markutfyllnad läggs trappsteg in på valda ställen så att det skapas en passage längs gaveln. Denna passage blir en del av naturtomten."*, daterat 2016-06-14.

Grannar på fastighet Skällentorp 3:153 kom med synpunkter följande punkter:

- Huset placeras relativt högt och kommer att resultera i en väsentlig markutfyllnad.
- Om sökandena ska ha en slänt så kommer de inte klara det på den sträckan (från trappan till tomtgränsen). Om sökandena ska ha en mur så kommer det att resultera i att de får en mur med 2,5m hög från deras fastighet. De anser därför att sökandena bör placera trappan/muren 4 m från fastighetsgränsen. Då har sökandena möjlighet att klara slänten på ett bra sätt och om sökandena ska ha en mur så kommer den åtminstone vara 4 m från deras fastighet.

Synpunkterna har expedierats till sökande och sökanden kommer med kommentarer:

*"- Vi har lagt entréplanet så lågt som möjligt i förhållande till gatunivån (färdigt golv 40 cm över gatunivån), vilket också är den lägsta möjliga nivån med tanke på kopplingen till avlopp. Vi har utformat huset med mycket låg profil mot gatan. Markutfyllnaden mellan huset och gatan är till för att eliminera den "vallgrav" som det annars skulle bli framför huset. Vi har valt att med utfyllnaden i stort följa gatans nivå. Att säga att vi "valt att placera huset relativt högt" är således felaktigt, tvärtom har vi eftersträvat en så låg placering och en så låg utformning som möjligt."*

*- Markutfyllnaden mot Skällentorp 3:153 är mycket måttlig och är till för att skapa en rimlig passage längs gaveln. Växtlighet mellan passagen och tomtgränsen kommer att göra markutfyllnaden osynlig från grannfastigheten. Det finns dessutom tillräckligt utrymme för att se till att dagvatten inte rinner från vår fastighet in till grannfastigheten."*, daterat 2016-06-15

/forts § 1176/

Efter samtalet mellan bygglovsenheten och sökanden kommer reviderade handlingar, daterade 2016-06-15. De reviderade handlingarna visar att:

- slänten precis börja intill huset och lutar ner på 1:3 (ca 16 grader) mot befintlig marknivå precis innanför tomtgräns mot Skällentorp 3:153.
- Ytterdörren till tvättstugan kommer att nås via en enkel trätrappa med två trappsteg som mynnar i riktning ut mot gatan. Den nya marknivån längs husets framsida följer vägens nivå och ligger inte mer än 10-20 centimeter över denna. Det innebär en mycket svag uppåtslutning från vägen till huset (10-20 cm på 800 cm), den lutningen behövs för att inte vatten från vägen ska rinna mot huset.

## § 1177

### **Slöinge-Perstorp 1:44 och Slöinge S:1, tillbyggnad av industribyggnad samt tak över avlastningsyta. Dnr 2016-S0429**

#### **Bygglövsnämndens beslut**

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

Handläggningsavgift: 12 663 kronor (faktureras separat).

#### **Beslutsmotivering**

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

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

Bygglövsenheten bedömer att tillbyggnaden inte har inverkan på omgivningen.

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 2016 är 44 300 kronor) tas ut.**

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

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

Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag till kontrollansvarig:

Namn

Adress

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

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 § 1177/

**Innan startbesked kan ges ska följande lämnas in till bygglövsnämnden;**

- Kontrollplan (beslutsunderlag)
- Konstruktionsritningar, systemritningar för grundplan och huvudsektion.
- Yttrande personalorganisation

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

**Ärende/övervägande**

Fastigheten är belägen inom detaljplan lagakraftvunnen 1990-03-20.

Ansökan avser tillbyggnad av industribyggnad med 5,5 meter bredd och 11,0 meter lång. Tillbyggnaden ska innehålla kallt utrymme. Ansökan avser även uppförande av skärmtak över avlastningsyta med 102 kvadratmeter medan 68 kvadratmeter hamnar på prickmark. Det föreslagna skärmtaket ligger 6 meter över markytan samt ungefär 2,3 meter från tomtgräns mot norr. Däremot finns det inte planbestämmelse som reglerar hur nära till tomtgräns byggnad får bebyggas.

Skärmtaket med 68 kvadratmeter är placerad på mark som inte får bebyggas (prickmark). Kända sakägare har underrättats men inte invänt mot förslaget.

Eftersom tillbyggnaden ska placeras inom område, som i detaljplanen betecknats med U (underjordiska ledningar), har ärendet remitterats till VIVAB och E.ON elnät.

Yttrande från VIVAB ska beaktas.

Yttrande från E.ON Elnät Sverige AB ska beaktas.

Yttrande från mark- och exploateringsenheten ska beaktas.

## § 1178

### **Långås 2:43, fasadändring på affärshus. Dnr 2016-S0446**

Bygglov beviljas med stöd av 9 kap 30 § 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 2016-03-16 fastställs.

Tekniska samråd krävs inte i detta ärende.

Handläggningsavgift: 3 980 kronor (faktureras separat).

#### **Beslutsmotivering**

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

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

#### **Upplysningar**

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

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

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

- Verifierad kontrollplan

#### **Ärende/övervägande**

Ärendet gäller fasadändring av en äldre affärsfastighet belägen i Långås inom detaljplan M100 lagakraftvunnen 2002-04-25.

Byggnaden är i dag klädd med ljusgrå eternit och byggherrens förslag om ny exteriör färgsättning på träpanelen är mellangrå (NCS S2502-R) med mörkröda (RAL 3011) fönsterbågar.

Området finns omnämnt i Kulturmiljöprogrammet för Falkenbergs kommun som antogs av kommunfullmäktige 2012-11-27, §190.

I programmet nämns i riktlinjerna för just det här området att ”Den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen vårdas och renoveras med hänsyn till dess arkitektur och ursprungliga utseende”. Bebyggelsen omkring Långås 2:43 består av mycket ljusstädda byggnader och fastigheten har ett centralt och synligt läge i samhället. Undantaget är en gammal mejeribygnad utförd i traditionellt tegel.

---

Justering

/forts § 1178/

### **Nämndens övervägande**

Enligt 2 kap 6 § PBL ska hänsyn tas till stads-och landskapsbilden och även till natur-och kulturvärden på platsen. Hänsyn ska också tas till intresset för en god helhetsverkan.

Enligt samma paragraf tredje stycket ska bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden skyddas. Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas.

Eftersom området är utpekat i det ovan nämnda Kulturmiljöprogrammet är det särskilt viktigt att ta hänsyn till omgivande miljö och färgsättningen bör väljas utefter det. Nämnden anser att färgvalet på fasaden NCS S2502-R i kombination med RAL 3011 för snickerierna är en god anpassning till både husets och omgivningen kulturhistoriska värden.

---

## § 1179

### Vreda 1:7, nybyggnad av fritidshus. Dnr 2016-S0411

#### Bygglövsnämndens beslut

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

Handläggningsavgift: 9 119 kronor (faktureras separat).

#### Beslutsmotivering

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

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

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

Bygglövsenheten bedömer att byggnadsföretaget uppfyller kraven i Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap och 9 kap 31 §.

#### Upplýsningar

**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 §).

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

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

Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag till kontrollansvarig:

Namn:

Adress:

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

/forts § 1179/

Marken där fastigheten ligger betecknas som lågriskområde för radon men lokala varianter kan förekomma. Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen rekommenderar därför att man alltid utför radonsäker grund.

För att utreda om bostadshuset verkligen behöver utföras radonsäkert kan en mätning av markradon göras vilket tar cirka 14 dagar. Det är byggherrens sak att beställa en sådan mätning och den bör vara genomförd före det tekniska samrådet (inför startbeskedet) så att man då kan avgöra om huset byggs på ett lämpligt sätt.

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
- Konstruktionsritningar (VVS och K-ritningar)

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

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

Innan byggarbeten påbörjas ska anmälan för en avloppsanläggning lämnas in till miljö- och hälsoskyddskontoret.

Miljö- och hälsoskyddsnämndens yttrande 2016-05-25 skall beaktas.

**Ärende/övervägande**

Ansökan avser nybyggnad av fritidshus (i två våningar) Fritidshuset ska placeras på samma plats, där tidigare hus legat.

Fasadmateriel är liggande träpanel i faluröd färg, takmateriel är papp (moss/sedummatta) i svart/grön kulör. Takformen är pulpettak.

Fastigheten är belägen utanför detaljplanelagt område samt inom sammanhållen bebyggelse. Placeringen av fritidshuset gränsar till område för regiontakter (granit, prydnadssten, skrots), är inom område med riksintresse (kust, turism, friluftsliv).

Norra delen av fastigheten omfattas av område, vid mindre vattendrag, där strandskydd på 100 m råder, men byggnaden placeras utanför.

Planavdelningen har beretts tillfälle att yttra sig över den planerade åtgärden och enligt remissvar, daterat den 31 maj 2016, konstaterar att ”bygglovet uppfyller kraven för särskilda skäl enligt samma paragraf, då det har legat ett hus på platsen tidigare, varför påverkan på hushållningsbestämmelserna blir liten.

/forts § 1179/

För minimerad påverkan på riksintresset hushållningsbestämmelserna hade det dock varit önskvärt att sökanden hade övervägt en mer traditionell utformning, t.ex. med sadeltak”.

Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen har bedömt att bygglov kan beviljas under förutsättning att, anmälan för en avloppsanläggning lämnas in till miljö- och hälsoskyddskontoret.

Kända sakägare har underrättats men inte invänt mot förslaget.

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

Eftersom den aktuella fastigheten inte omfattas av områden med riksintresse för kulturmiljö, och områden som är utpekade i kulturmiljöprogrammet, utan ligger på avstånd ca 600 – 800 meter, samt avstånd till bebyggda tomter är mer än 400 meter, anses byggnadernas placering och riktning på tomten vara anpassad efter området tradition och omgivningens egenart.

I enlighet med detta kan den sökta åtgärden tillåtas med stöd av 9 kap. PBL.

## § 1180

### Vindilen 1, nybyggnad av garage samt rivning. Dnr 2016-S0438

#### 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, c och d § PBL.

Handläggningsavgift: 10 448 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 PBL kap 2, 6 § första stycket 1 och 5, 6 § tredje stycket, 8 och 9 §§ och 8 kap 1-3, 6, 7, 9-13, 17 och 18 §§.

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

Vid 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.

#### Upplýsningar

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

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

Vid 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.

/forts § 1180/

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.**

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. 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 samt rivningsplan (beslutsunderlag)

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

### **Ärende/övervägande**

Ansökan avser rivning av befintligt garage, nybyggnad av garage på samma plats, samt tillbyggnad av garagebyggnader (vid Lertäktsvägen 4c och 4d) och anordnande av 35 nya parkeringsplatser. Fastigheten är belägen inom detaljplan lagakraftvunnen 1963-06-18.

Detaljplanen saknar bestämmelser om byggnads minsta avstånd till granntomt och därför 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, brand-säkerhet eller trafiksäkerhet och utan att ett lämpligt bebyggande av området försvåras, får byggnadsnämnden enligt paragrafens tredje stycke medge undantag från nämnda bestämmelse. Förslaget redovisar placering av ny-, tillbyggnad och parkeringsplatser på ”prickad” mark (mark som inte får bebyggas), samt närmare än 4,5 m till tomtgräns

Kända sakägare har underrättats men inte invänt mot förslaget.

I enlighet med ovanstående, bedöms åtgärden vara förenlig med detaljplanens syfte och innebär en sådan annan användning av mark eller vatten som utgör ett lämpligt komplement till den användning som har bestämts i detaljplanen med stöd av 9 kap. 31 b, c och d §§ i PBL, samt att genomförandetiden för detaljplanen har gått ut.

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.

---

Justering



## § 1181

### **Skrea 9:29, nybyggnad av enbostadshus. Dnr 2016-S0453**

#### **Bygglövsnämndens beslut**

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

Handläggningsavgift: 14 435 kronor (faktureras separat).

#### **Beslutsmotivering**

Den planerade åtgärden bedöms överensstämma med intentionerna i ÖP för Falkenbergs kommun, DÖP (Centralorten, antagen den 2007-06-28, § 115).

Marken är lämplig för den avsedda åtgärden med avseende på omgivningen, karaktär samt möjligheter till väganslutning, samt kommunalt VA.

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

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

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

Bygglövsenheten bedömer att byggnadsföretaget uppfyller kraven i Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap och 9 kap 31 §.

#### **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 §).

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.**

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 § 1181/

Marken där fastigheten ligger betecknas som hög/riskområde för radon men lokala varianter kan förekomma. Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen rekommenderar därför att man alltid utför radonsäker grund.

För att utreda om bostadshuset verkligen behöver utföras radonsäkert kan en mätning av markradon göras vilket tar cirka 14 dagar. Det är byggherrens sak att beställa en sådan mätning och den bör vara genomförd före det tekniska samrådet (inför startbeskedet) så att man då kan avgöra om huset byggs på ett lämpligt sätt.

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)
- Konstruktionshandlingar: takstolsberäkningar, grundplan etc
- Bevis om att färdigställandeskydd tecknats.
- Verifikation avseende byggnadens beräknade specifika energianvändning och genomsnittliga värmegenomgångskoefficient.
- VVS-ritningar

Miljö- och hälsoskyddsnämndens yttrande 2016-06-10 skall beaktas.  
Planavdelningens yttrande 2016-05- skall beaktas.

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

**Bakgrund**

Ansökan avser nybyggnad av enbostadshus med garage.

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

Fastigheten omfattas av område med delöversiktsplan (DÖP) - Centralorten, samt är inom område med riksintresse (högexploaterad kust, turism och friluftsliv).

Enligt delöversiktsplan, gränsar fastigheten till område, betecknat med "9" - nybebyggelse, föreslagen bebyggelse, bostäder, service mm., samt ligger i närhet till område med detaljplan (plan B 67). För detta område rekommenderas följande:

"Utanför detaljplanelagda områden eller oplanerad sammanhållen bebyggelse bör så långt möjligt nybebyggelse lokaliseras i anslutning till befintlig. Utformning, materialval och färgsättning bör anpassas till den lokala byggnadstraditionen och till kultur- och landskapsmiljön.

Stor hänsyn måste här tas till natur-, frilufts- och kulturvärdena. Detaljplanering bör grundas på en noggrann naturinventering. Fornminnen fordrar särskild hänsyn".

I det här aktuella området är hög risk för markradon.

Planavdelningen har i yttrande daterat den 31 maj 2016, konstaterat att planläggning bör krävas för den planerade åtgärden på grund av att "fastigheten ligger i ett mycket attraktivt läge, samt i anslutning till detaljplanelagd mark och i området råder stor efterfrågan för bebyggelse". I övrigt ska frågor om tillfart och närhet till lantbruksenhet beaktas, enligt planavdelningens bedömning.

/forts § 1181/

Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen har beretts tillfälle att yttra sig över den planerade åtgärden och enligt remissvar, daterat den 2016-06-10, under förutsättningar att, ”de gröna passager som är mellan golfbanan och det öppna jordbrukslandskapet finns kvar”, att byggnaderna uppförs radonsäkert, samt att ”anslutning till kommunala verksamhetsområdet övervägs i första hand”.

Kända sakägare har underrättats men inte invänt mot förslaget.

*Bygglövsenhetens kommentar:*

Bygglövsnämnden lämnade den 21 april 2016 ett positivt förhandsbesked (§ 1112) på grannfastigheten (Skrea 8:39) med följande information:

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

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

Ett fåtal ansökningar för nybyggnation lämnades in under senaste år i det här aktuella området (som är grupperade på fastigheter och utfall):

Ytterligare avstyckningar för nyetableringar i området kan leda till att det uppkommer sammanhållen bebyggelse som ska få en betydande inverkan för omgivningen, då ska prövningen av ny bebyggelse ske genom detaljplan för detta område enligt PBL 4 kap. 2 § ((PBL 2010:900))”.

Den aktuella fastigheten ligger utanför detaljplanelagt område, samt inom område med DÖP – Centralorten och den planerade byggnationen stämmer överens med riktlinjer och rekommendationer för det aktuella området.

Den planerade nybyggnationen ska placeras i direkt anslutning till befintlig bostadsbebyggelse, möjligheter att anordna enskild avloppsanläggning, samt väganslutning finns. Tomten är avstyckad sedan 1993-12-21 efter beviljat lov 1990-04-11 för nybyggnad av enbostadshus och sen dess tillkom inga nya områdets förändringar i form av ny detaljplan eller områdesbestämmelser.

I enlighet med ovanstående, bedöms marken vara lämplig för den avsedda åtgärden med avseende på omgivningen, karaktär samt möjligheter till väganslutning, därför bygglov kan beviljas för den sökta åtgärden, eftersom åtgärden inte strider mot områdesbestämmelser, inte förutsätter planläggning enligt 4 kap. 2 eller 3 § och uppfyller de krav som följer av 2 kap. samt 8 kap. 1-3, 6, 7, 9-13, 17 och 18 §§ i de delar som inte har prövats i områdesbestämmelser (PBL 9 kap. 31 §).

## § 1182

### **Lermarken 16, om- och tillbyggnad av enbostadshus. Dnr 2015-S0076**

#### **Bygglövsnämndens beslut**

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

Tekniskt samråd och kontrollansvarig behövs inte i detta ärende.

Handläggningsavgift: 4 920 kronor (faktureras separat).

#### **Beslutsmotivering**

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

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

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

#### **Upplysningar**

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

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)
- Konstruktionshandlingar

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

#### **Bakgrund**

Ansökan avser om- och tillbyggnad av enbostadshus.

Fastigheten är belägen inom område för detaljplan, lagakraftvunnen 1963-06-14. Byggrätten är i detaljplanen angiven som en femtedel av fastigheten, vilket motsvarar 156,4 kvadratmeter (782/5). Befintlig byggnad har en byggnadsarea på 150,8 kvm. Förslaget avser en tillbyggnad om 33,6 kvm, varigenom den totala byggnadsarean skulle bli 184,4 kvm (118 procent av byggrätten).

Kända sakägare har underrättats men inte invänt mot förslaget.

## § 1183

### **Morup 20:4, nybyggnad av miljöhus. Dnr 2016-S0391**

#### **Bygglövsnämndens beslut**

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

Tekniskt samråd behövs inte i detta ärende.

Handläggningsavgift: 3 913 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, förenlig med planens syfte och tillgodoser ett angeläget gemensamt behov varför bygglövs beviljas med stöd av 9 kap 31 c § 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.

#### **Innan startbesked kan ges ska följande lämnas in till bygglövsnämnden;**

- Kontrollplan (beslutsunderlag)
- Konstruktionshandlingar

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

#### **Ärende/övervägande**

Fastigheten är belägen inom område med detaljplan lagakraftvunnen 1982-06-08.

Ansökan avser nybyggnad av ett miljöhus, placerat helt på prickmark, som inte får bebyggas, samt till en liten del på u-område, som måste vara tillgängligt för underjordiska ledningar.

Kända sakägare har underrättats men inte invänt mot förslaget.

## § 1184

### **Morup 2:13, nybyggnad av fritidshus (ersättningshus). Dnr 2016-S0437**

#### **Bygglövsnämndens beslut**

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

#### **Beslutsmotivering**

Den planerade åtgärden bedöms överensstämma med intentionerna i ÖP för Falkenbergs kommun.

Marken är lämplig för den avsedda åtgärden med avseende på omgivningen, karaktär samt möjligheter till väsanslutning.

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 områdesbestämmelser, inte förutsätter planläggning enligt 4 kap. 2 eller 3 § och uppfyller de krav som följer av 2 kap. samt 8 kap. 1-3, 6, 7, 9-13, 17 och 18 §§ i de delar som inte har prövats i områdesbestämmelser (PBL 9 kap. 31 §).

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

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 §).

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.

---

Justering

/forts § 1184/

**Innan startbesked kan ges ska följande lämnas in till bygglövsnämnden:**

- Kontrollplan (beslutsunderlag)
- Kontrollplan rivning
- Konstruktionsritningar, stomme och grund.
- VVS-ritningar

**Ärende/bakgrund**

Ansökan avser rivning av befintlig gårdsbyggnad samt nybyggnad av fritidshus.

Fastigheten Morup 2:13 är belägen utanför detaljplanelagt område, men inom sammanhållen bebyggelse, samt inom område av riksintresse för kust/turism/friluftsliv och naturvård. Fastigheten omfattas av särskilda hushållningsbestämmelser enligt Miljöbalkens 4 kap.

Fastigheten är bebyggd med en äldre gårdsbyggnad, troligen uppförd under senare delen av 1800-talet.

Byggnaden har ett dokumenterat kulturhistoriskt värde: den ingick i kulturmiljövårdsprogrammet Bygd att vårda (1991) och är värderad i klass C i den kulturhistoriska byggnadsinventeringen (2006).

Byggnaden är till följd av bristande underhåll och stormskador delvis raserad.

Förslaget innebär att befintlig byggnad rivs (utom en liten del av sten) och ersätts av en ny byggnad av traditionell utformning: fasader av faluröd locklistpanel, tak av papp med trekantlist, sexdelade fönster, vita snickerier och portar i falusvart.

Kulturmiljö Halland förespråkar att befintlig byggnad bevaras, men anser att förslaget till nybygge är väl anpassat.

Kända sakägare har underrättats men inte invänt mot förslaget.

---

## § 1185

### **Hjulet 5, nybyggnad av flerbostadshus med 118 lägenheter, komplementbyggnader samt parkeringsdäck. Dnr 2016-S0265**

#### **Bygglovsnämndens beslut**

Ärendet återremitteras till bygglovenheten och ge bygglovchefen delegationsrätt att bevilja bygglov när ansökan reviderats så att den uppfyller gällande detaljplans bestämmelser och de synpunkter som lyfts fram i granskningen åtgärdats.

Åtgärden strider mot gällande detaljplan genom att:

- utkragande byggnadsdelar längs med Holgersgatan, med större horisontellt djup än 0,5 meter och mindre än 3,0 meter över mark, placeras på mark avsedd som allmän plats för torg.
- del av byggnaden, hörnet Nygatan och det nya torget, överskrider högsta tillåten totalhöjd över nollplanet (+ 31,5 meter) med 5,6 meter.
- del av byggnaden längs med Holgersgatan överskrider högsta tillåten totalhöjd över nollplanet (+ 31,5 meter) med 0,5 meter.



## § 1186

### Ullared 2:212, tillbyggnad av lager. Dnr 2016-S0464

#### Bygglövsnämndens beslut

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

Handläggningsavgift: 75 569 kronor (faktureras separat).

#### Beslutsmotivering

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

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

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

#### Upplysningar

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

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:

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)
- Konstruktionshandlingar
- Brandskyddsbeskrivning
- Yttrande från arbetstagare

/forts § 1186/

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

**Ärende/övervägande**

Ansökan avser tillbyggnad av lagerbyggnad.

Fastigheten är belägen inom detaljplan, lagakraftvunnen 1992-12-17.

Förslaget redovisar placering av del av byggnad på prickad mark, mark som inte får bebyggas.

Kända sakägare har underrättats men inte invänt mot förslaget.

---

## § 1187

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

#### **Bygglövsnämndens beslut**

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

Handläggningsavgift: 167 270 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 § 31 c § PBL.

Trafikverket har inkommit med synpunkter på ökad trafikbelastning som skall beaktas i handläggningen av ärendet. Bygglövsnämnden gör den bedömningen att planförfattaren har gjort den prövningen när detaljplanen fastställdes och eftersom ärendet ryms inom gällande detaljplan skall bygglövslov beviljas enligt 9 kap 31 b och c §§ PBL

Planavdelningens yttrande rör vegetation som inte är bygglövspliktig och lämnas som rekommendation till byggherren.

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

#### **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 §).

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

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

**Separat bygglövslov för skyltar måste sökas.**

**Anmälan måste inlämnas för inre ändringar i byggnaden**

/forts § 1187/

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

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

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)
- Kontrollplan rivning
- Redovisning av dagvattenhantering
- Brandskyddsbeskrivning
- Konstruktionsritningar, stomme och grund.
- VVS-ritningar
- Arbetstagarintyg

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

**Ärende/övervägande**

Ärendet avser nybyggnad av handelsbyggnad omfattande ca 10 000 m<sup>2</sup> med 260 parkeringar. Plan och bygglagen 2010:900 9 kap 31 c § Efter det att genomförandetiden för en detaljplan har gått ut får bygglov utöver vad som följer av 31 b § ges för en åtgärd som avviker från detaljplanen, om åtgärden är förenlig med detaljplanens syfte och tillgodoser ett angeläget gemensamt behov eller ett allmänt intresse. Avvikelsen i detta fall avser att skapa en säkrare utfart till Långåsväen med en fyrvägskorsning. Detta innebär att man måste köra över en mindre del av mark med beteckningen "Park" som är en liten avvikelse från gällande plan.

Yttrande har inkommit från trafikverket som påpekar att bygglovet saknar en redogörelse för hur kommunen tillsammans med exploatören avser att ta hand om de trafikmängder som exploateringen av området kommer att medföra. För att Trafikverket ska kunna ta ställning krävs att kommunen tar fram underlag som visar hur man avser att ta hand om tillkommande trafikmängder, hur de ska fördelas och spridas för att inte försvåra framkomligheten och trafiksäkerheten på de statliga vägarna.

Planavdelningen påpekat att parkeringsytor i söder kommer att anordnas inom mark med planbestämmelse kring vegetation (n1 –"plantering skall anordnas och vidmakthållas").

## § 1188

### Information

Bostadsanpassningshandläggare Johan Vibe redogör för ett ärende som gäller utbyte av befintlig hiss i fastigheten . Beslut kan fattas på delegation.

Bygglövschef Lars Larsson redogör för inlämnad ansökan avseende uppställning av villavagn på fastigheten Vinberg 7:1. Bygglövs kan beviljas på delegation.

En ansökan rörande om- och tillbyggnad av spaanläggning har inkommit från ägaren till fastigheten Strandbaden 3. Underrättelse till berörda sakägare kommer att skickas ut. Bygglövs kommer eventuellt att tas på delegation efter grannhörande och kontroll med remissintanser.

En ny ansökan avseende rivning av del av altan och nybyggnad av carport kommer att lämnas in rörande fastigheten Boberg 3:166. Bygglövs kommer att beviljas på delegation efter kontroll av handlingarna.

---