



FALKENBERG
Bygglövsnämnden

Protokoll
Sammanträdesdatum
2017-05-18
Sammanträdestid
08:30 – 11:30

Närvarande

Ledamöter

Bo Gustafsson (M), ordförande
Yvonne Nilsson (S), vice ordförande ej § 1154
Iren Svensson (S) för Yvonne Nilsson § 1154
Ingvar Andersson (C)
Ingvar Henriksson (S)
Ingmar Bengtsson (C)

Ersättare

Fanny Nilsson (M)
Iren Svensson (S)

Tjänstemän

Ann-Sofie Bengtsson, bygglovsamordnare
Lars Larsson, bygglovchef §§ 1147-1148, 1151, 1170-1171
Per Fält, byggnadsinspektör §§ 1149-1150, 1168-1169
Emil Veijalainen, byggnadsinspektör § 1152
Sabina Uselac, planarkitekt § 1153
Monica Nilsson, bostadsanpassningsbidragshandläggare §§ 1154-1157
Margareta Gunnarsson, bygglovarkitekt §§ 1158-1162
Annika Wahlström, bygglovhandläggare §§ 1163-1164
Rebecka Christiansson, bygglovhandläggare §§ 1165-1167

Paragrafer

§§ 1143 – 1172

Justering

Ordföranden och Ingvar Andersson (C)

Underskrifter

Sekreterare
Ann-Sofie Bengtsson

Ordförande
Bo Gustafsson (M)

Justerare
Ingvar Andersson (C)

Protokollet justerat 2017-05-23 och anslaget 2017-05-23

Underskrift
Ann-Sofie Bengtsson

§ 1143

Bygglov/rivningslov/marklov, startbesked beviljade av stadsbyggnadskontorets bygglovavdelning enligt delegation

Agerör 1:130, nybyggnad fritidshus och garage, 2017-04-03, § 2017-271

Risarp 1:50, nybyggnad fritidshus med garage, 2017-04-03, § 2017-318

Sliparen 2, inredning av ytterligare lägenheter i flerbostadshus samt fasadändring, 2017-04-03, § 2017-319

Backsvalan 1, tillbyggnad enbostadshus med altan, 2017-04-03, § 2017-320

Ullarp 2:59, tillbyggnad fritidshus, 2017-04-03, § 2017-321

Olofsbo 1:46 fasadändring, 2017-04-03, § 2017-324

Långaveka 8:1, tillbyggnad enbostadshus med uterum, 2017-04-04, § 2017-327

Romansen 2, mur/plank, 2017-04-05, § 2017-330

Galtås 2:207, fasadändring, 2017-04-05, § 2017-331

Svarvaren 10, tillbyggnad industri med lager, 2017-04-05, § 2017-334

Borggården 5, tillbyggnad enbostadshus med uterum, 2017-04-05, § 2017-335

Skrea 6:137, nybyggnad parhus, 2017-04-05, § 2017-338

Lotsbåten 5, tillbyggnad enbostadshus med uterum, 2017-04-06, § 2017-341

Mjölaren 4, fasadändring, 2017-04-06, § 2017-343

Lejonet 5, plank, 2017-04-06, § 2017-345

Ullarp 2:47, tillbyggnad av fritidshus, 2017-04-07, § 2017-346

Ullared 2:151, tidsbegränsat bygglov i 5 år för anordnande av husbilsuppställning samt rivning av byggnad, 2017-04-10, § 2017-352

Herting 2:2, nybyggnad transformatorstation, samt rivning av befintlig, 2017-04-10, § 2017-353

Jonstorp 7:3, nybyggnad enbostadshus med garage, 2017-04-10, § 2017-354

Betongen 16, tillbyggnad industri samt rivning skärmtak, 2017-04-10, § 2017-355

Galtås 2:40, tillbyggnad av garage, 2017-04-11, § 2017-359

/forts § 1143/

Slöinge 1:125, tidsbegränsat bygglov för förskolepaviljong, rivning av komplementbyggnad
2017-04-11, § 2017-361

Ekobilen 4, nybyggnad kontors- och handelsbyggnad, 2017-04-12, § 2017-362

Skällentorp 3:153, nybyggnad fritidshus och komplementbyggnad, 2017-04-12, § 2017-365

Eftra 3:63, fasadändring, 2017-04-12, § 2017-368

Galtås 2:140, fasadändring, 2017-04-12, § 2017-371

Morups-Ry 1:97, tillbyggnad enbostadshus med uterum, 2017-04-13, § 2017-375

Maskinrummet 1, fasadändring, 2017-04-13, § 2017-376

Tröinge 6:79, nybyggnad komplementbyggnad/miljöhus med rivning, 2017-04-19, § 2017-378

Kronan 19, inglasning balkong samt rivning av befintligt inglasning, 2017-04-19, § 2017-379

Tröinge 4:204, tillbyggnad enbostadshus med uterum och balkong, 2017-04-19, § 2017-380

Anderstorp 14, mur/plank, 2017-04-20, § 2017-381

Skrea 5:87, fasadändring, 2017-04-20, § 2017-382

Häradshövdingen 8, tillbyggnad enbostadshus med uterum, 2017-04-21, § 2017-385

Ekobilen 5, uppförande skylt, 2017-04-21, § 2017-390

Hjortsberg 3:4, nybyggnad badstuga, 2017-04-21, § 2017-391

Tröinge 6:96, nybyggnad industri- och handelsbyggnad, 2017-04-21, § 2017-392

Sannarp 1:1, nybyggnad transformatorstation samt rivning av befintlig transformatorstation
2017-04-21, § 2017-393

Hövitsmannen 9, tillbyggnad flerbostadshus med uterum, 2017-04-21, § 2017-394

Orren 3, fasadändring, byte av taktäckningsmaterial samt fönstersättning, 2017-04-21, § 2017-395

Romansen 4, tillbyggnad och fasadändring enbostadshus, 2017-04-21, § 2017-396

Hjortsberg 3:43, Ålen 33 e, fasadändring, 2017-04-24, § 2017-397

Okome 3:85, till-/ombyggnad enbostadshus, 2017-04-24, § 2017-398

Skrea 18:68, anläggning av bullerdämpande vall, 2017-04-24, § 2017-401

§ 1144

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

Oliven 2, nybyggnad garage och tillbyggnad bostadshus, 2017-04-03, § 2017-315

Skogstorp 4:185, nybyggnad enbostadshus med carport, 2017-04-03, § 2017-316

Länsmannen 6, inreda ytterligare en lägenhet i enbostadshus, 2017-04-03, § 2017-325

Bonden 2, tillbyggnad enbostadshus, 2017-04-04, § 2017-326

Bastionen 3, nybyggnad enbostadshus carport, 2017-04-04, § 2017-328

Skrea 5:51, nybyggnad campingstugor 23 st (samt anläggning av vägar inom området), 2017-04-04, § 2017-329

Landgången 9, tillbyggnad uterum, samt installation eldstad och rökkanal, 2017-04-05, § 2017-332

Olofsbo 3:16, tillbyggnad uterum, 2017-04-05, § 2017-333

Borggården 5, tillbyggnad uterum, 2017-04-05, § 2017-336

Schubert 9, nybyggnad enbostadshus med carport, 2017-04-06, § 2017-339

Töringe 3:23, nybyggnad komplementbyggnad, 2017-04-06, § 2017-340

Galären 4, nybyggnad komplementbyggnad med rivning, 2017-04-06, § 2017-342

Vesslunda 5:31, nybyggnad fritidshus, 2017-04-06, § 2017-344

Långaveka 1:16, tillbyggnad av enbostadshus, 2017-04-07, § 2017-348

Skrea 9:117, nybyggnad enbostadshus och carport med förråd, 2017-04-07, § 2017-349

Långaveka 1:16, tillbyggnad av enbostadshus, 2017-04-07, § 2017-348

Skrea 6:128, nybyggnad parhus, 2017-04-10, § 2017-351

Trålaran 2, nybyggnad komplementbyggnad, 2017-04-11, § 2017-357

Vinberg 2:32, tillbyggnad enbostadshus med uterum, 2017-04-11, § 2017-358

Arvidstorp 1:39, nybyggnad flerbostadshus, 2017-04-11, § 2017-360

Falkenbergs kommun
Bygglövsnämnden
2017-05-18

/forts § 1144/

Stafsinge-Arvidstorp 2:210, tillbyggnad och inglasning av balkong, 2017-04-12, § 2017-363

Bommen 32 , tillbyggnad enbostadshus samt fasadändring, eldstad, 2017-04-12, § 2017-364

Galtås 2:140, tillbyggnad enbostadshus, 2017-04-12, § 2017-370

Skrea 9:104, nybyggnad enbostadshus, 2017-04-12, § 2017-372

Skrea 8:56, nybyggnad enbostadshus med garage, 2017-04-12, § 2017-374

Bacchus 1, nybyggnad av 4 flerbostadshus med 140 lägenheter, 2017-04-20, § 2017-383

Ormbunken 22, tillbyggnad av enbostadshus, nybyggnad garage, rivning komplementbyggnad, 2017-04-20, § 2017-384

Digesgård 1:37, nybyggnad komplementbyggnad, 2017-04-21, § 2017-386

Skrea 6:137, nybyggnad parhus, 2017-04-21, § 2017-387

Stafsinge 23:1, nybyggnad enbostadshus, 2017-04-21, § 2017-388

Stafsinge 23:1, tillbyggnad enbostadshus, 2017-04-21, § 2017-389

Skrea 23:49, nybyggnad komplementbyggnad, 2017-04-24, § 2017-399

Tröinge 15:2, nybyggnad av förskola samt två komplementbyggnader, 2017-04-24, § 2017-402

§ 1145

Anmälan av delegationsbeslut/bostadsanpassning (bidrag och åtgärder)

2016/049 Ramp/kil	2017-04-18	BIFALL
2016/223 Breddning av dörr	2017-04-26	BIFALL
2017/011 Avslag	2017-05-02	AVSLAG
2017/053 Rullstolsförråd	2017-05-04	BIFALL
2017/059 Nivåjustering av tröskel/trösklar, ramp/kil	2017-05-08	BIFALL
2017/068 Ramp/kil, nivåjustering av tröskel/trösklar	2017-04-28	BIFALL
2017/070 Ramp/kil, nivåjustering av tröskel/trösklar	2017-04-13	BIFALL
2017/071 Nivåjustering av altan	2017-05-04	BIFALL
2017/078 Spisvakt	2017-04-19	BIFALL
2017/081 Automatiska dörröppnare	2017-04-26	BIFALL
2017/082 Uppsättning av handledare i trappa	2017-04-20	BIFALL

Falkenbergs kommun
Bygglovsnämnden
2017-05-18

/forts § 1145/

2017/083 Ramp/kil	2017-04-13	BIFALL
2017/084 Uppsättning av handledare i trappa	2017-04-18	BIFALL
2017/085 Avslag	2017-04-25	AVSLAG
2017/090 Uppsättning av handledare i trappa	2017-04-24	BIFALL
2017/092 Spisvakt	2017-04-25	BIFALL
2017/093 Nivåjustering av tröskel/trösklar, ramp/ kil	2017-05-02	BIFALL
2017/094 Nivåjustering av tröskel/trösklar	2017-04-27	BIFALL
2017/095 Nivåjustering av tröskel/	2017-05-03	BIFALL
	2017-05-02	BIFALL
2017/098 Breddning av dörr		

§ 1146

Antecknades för kännedom följande beslut mm

Länsstyrelsens beslut 2017-04-21 avseende överklagat beslut avseende föreläggande att rätta olovligt uppfört skärmtak och skyltar på fastigheten Ullared 8:5.

Länsstyrelsen avslår överklagandet.

Länsstyrelsens beslut 2017-04-24 avseende överklagat beslut att bevilja bygglov för nybyggnad av enbostadshus och garage på fastigheten Skrea 6:67.

Länsstyrelsen avslår överklagandet.

Länsstyrelsens beslut 2017-04-27 avseende överklagad tillsynsrapport avseende eventuellt olovligt vidtagna åtgärder på fastigheten Gällared 2:11.

Länsstyrelsen upphäver bygglovsnämndens beslut avseende tillsynsrapport för bostaden.

I övrigt avslår länsstyrelsen överklagandet.

Mark- och miljödomstolens dom, 2017-05-10, avseende överklagat beslut att upphäva bygglovsnämndens beslut att bevilja bygglov för nybyggnad av enbostadshus och garage på fastigheten Skällentorp 1:42.

Mark- och miljödomstolen upphäver länsstyrelsens beslut och fastställer bygglovsnämndens beslut att bevilja bygglov.

Länsstyrelsens beslut 2017-05-11 avseende överklagat beslut att bevilja positivt förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten Vastad 1:8.

Länsstyrelsen avslår överklagandet.

§ 1147

Förslag till planändringar

Bygglövsnämndens beslut

Bygglövsnämnden hemställer hos kommunstyrelsen att uppdatera gamla detaljplanerna för områden där Byggnadsnämnden kan finansiera med 700 000 kronor från tidigare överförda medel

Prio 1 Detaljplan 168 (kv. Lanternan m.fl.) där Byggnadsnämnden beviljat många bygglov i strid med gällande detaljplan

Prio 2 Gamla delar av Falkenbergs centrum som saknar skyddsbestämmelser och varsamhetsbestämmelser.

Prio 3 Industriplaner som skall anpassas med byggnadshöjd i enlighet med mer moderna varsamheter och rationella lagerhanteringar.

Prio 4 Äldre planer med 10 % bygrätt av tomtarean (t ex B33)

§ 1148

Tertialrapport 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	109	108	1	279	327	327	0
Bygglov	401	-1 831	2 232	-2 014	1 203	-797	2 000
Bostadsanpassning	1 694	1 645	49	5 074	5 081	5 081	0
Nettokostnad	2 204	-78	2 282	3 339	6 611	4 611	2 000
Resultatreglering från fg år	0	-700	700	0	0	0	0
Avvikelse inkl. resultatreglering	2 204	-778	2 982	3 339	6 611	4 611	2 000

Kommentar till driftredovisning

Bygglövsnämndens resultat för perioden visar ett överskott på 2,3 mkr exkl resultatreglering. Budget är lagd i tolfte delar, men vissa intäkter och kostnader är svåra att förutse beroende på antal ansökningar kring bygglov och bostadsanpassning.

Bygglövsverksamheten har haft högre intäkter för perioden än budgeterat. Detta beror på att kommunen växer och det söks många bygglov för flera stora projekt, både nyetablering och tillbyggnad av befintliga verksamheter. Taxan räknas på yta och intäkten av bygglov och startbesked blir högre för flerbostadshus och industrier.

Bostadsanpassningen har haft lägre kostnader än budgeterat för perioden och detta beror på att det ännu inte har inkommit så stora ärenden.

Helårsprognos

Stenhörnet Storgatan AB
Box 10020
100 55 Stockholm

§ 1149

, ovårdad tomt. Dnr S 2017-663

Bygglövsnämndens beslut

Med stöd av 11 kap 20 och 37 §§ plan- och bygglagen (PBL 2010:900) föreläggs Stenhörnet Storgatan AB () i egenskap av lagfaren ägare till fastigheten vid vite om 50 000 kronor att senast en månad från att detta beslut vunnit laga kraft ha undanröjt upplag av material enligt bifogad bilaga (karta samt tre fotografier).

Om föreläggandet inte följs kan bygglövsnämnden besluta att åtgärden ska genomföras på den försumliges bekostnad och hur det ska ske, plan- och bygglagen (PBL 2010:900) 11 kap 27-28 §§.

Motivering av beslut

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.

Enligt 11 kap 20 § PBL får byggnadsnämnden förelägga ägaren av en fastighet eller byggnadsverk att inom viss tid vidta rättelse om det på fastigheten vidtagits åtgärder som strider mot lagen, föreskrifter eller beslut som meddelats med stöd av lagen (rättelseföreläggande)

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

På fastigheten har det fram till i vintras (årsskiftet 2016/2017) bedrivits restaurangverksamhet inomhus, samt säsongsvist även utomhus på fastigheten. Till följd av att byggnaden på fastigheten vattenskadats bedrivs där inte längre någon verksamhet. Ägaren har i brev till bygglövsnämnden uppgett att byggnaden inte kommer att sättas i stånd, varför det saknas förutsättningar för att fortsättningsvis bedriva restaurangverksamhet på fastigheten.

Mot denna bakgrund anser bygglövsnämnden att uteserveringen, bestående av bärverk av trä, tak- och väggduk samt möblemang i form av bord och stolar (bild 2), en med presenning täckt uteplats med sittmöbler (bild 3) samt en hög med diverse byggnadsmaterial (bild 1) utgör ett materialupplag, vilket kräver bygglov enligt plan- och byggförordningen (PBF) 6 kap 1 § pkt 2. Något bygglov har inte beviljats och nämnden bedömer att förutsättningar saknas för att bevilja lov för åtgärden.

Upplysningar

Detta beslut översändes till Inskrivningsmyndigheten, Uddevalla.

Tillvägagångssätt vid eventuellt överklagande (se överklagandeanvisning).

Ärende/övervägande

är belägen inom detaljplan lagakraftvunnen 1988-06-30 (221). Fastigheten lyder under planbestämmelsen H = handel, ej livsmedel. Till handel räknas (enligt Planverket 1987) försäljning av varor och tjänster, samt viss service, hantverk och restaurangverksamhet. Sedan december 2016 bedrivs ingen verksamhet på fastigheten. Ägaren har ansökt om rivningslov, nekats detta av bygglövsnämnden och har begärt att kommunen ska lösa in fastigheten.

Byggnaden på fastigheten är q-märkt och belagd med rivningsförbud. All obebyggd mark är punktprickad med innebörden att den inte får bebyggas.

Vänersborgs Tingsrätt
Mark- och miljödomstolen
Box 1070
462 28 Vänersborg

§ 1150

, olovligt vidtagen åtgärd, utdömande av vite. Dnr S 2016-701

Bygglövsnämndens beslut

Bygglövsnämnden beslutar med stöd av 6 § Lag om viten (1985:206) ansöka om utdömande av vite om 150 000 kronor gällande NN enligt föreläggande i bygglövsnämndens beslut 2016-09-22 § 1235.

Beslutsmotivering

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

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

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

Bygglövsnämnden ansöker hos mark- och miljödomstolen om utdömande av vite enligt 6 § Lag om viten (1985:206).

Den 22 september 2016 beslöt bygglövsnämnden om rättelseföreläggande vid vite om 150 000 kronor mot ägaren av , med innebörden att en olovligt uppförd villavagn skulle ha flyttats från fastigheten inom tre månader från lagakraftvunnet beslut. Föreläggandet vann laga kraft 2016-12-22, och tremånadersfristen löpte sålunda ut 2017-03-22.

Vid tillsyn 2017-05-16 kunde bygglövsnämnden konstatera att villavagnen fortfarande stod kvar på fastigheten.

Ärende/övervägande

Fastigheten är belägen inom sammanhållen bebyggelse och är taxerad enligt typkod 122: lantbruksenhet bebyggd enbart med ekonomibyggnad. Under 2016 har på fastigheten placerats/uppförts en villavagn om cirka 30 kvadratmeters byggnadsarea. Villavagnen är enligt plan- och bygglagen 9 kap 2 § att betrakta som en byggnad enligt definitionen ”en varaktig konstruktion som består av tak eller av tak och väggar och som är varaktigt placerad på mark samt är avsedd att vara konstruerad så att människor kan uppehålla sig i den.”

Villavagnen kan inte betraktas som en bygglövsbefriad ekonomibyggnad för jordbruksändamål enligt 9 kap 3 § PBL, utan ska betraktas som en bostadsbyggnad. Den kräver följaktligen bygglov. Någon ansökan om bygglov för den aktuella vagnen har inte inkommit till bygglövsnämnden, och vagnen ska därför ses som en olovligt uppförd byggnad. Bygglövsnämnden anser att bygglov inte kan beviljas och att villavagnen ska flyttas bort från fastigheten.

Fastigheten ligger inom fem olika riksintresseområden: rörligt friluftsliv, kulturmiljövård, naturvård, högexploaterad kust och kustturism.

§ 1151

, olovligt vidtagen åtgärd. Dnr S 2010-519

Bygglövsnämndens beslut

Ärendet avskrivs.

Rättelseföreläggande enligt beslut 2015-08-27 § 1214 återkallas.

Ärende/övervägande

Bygglövsnämnden har i beslut 2015-08-27 § 1214 förelagt stugägarna att senast 6 månader från att beslutet vunnit laga kraft rättat badstugan till att följa beviljat bygglov 2010-08-11 (mått 3,4 x 5,4 meter).

Beslutet överklagades till länsstyrelsen som i beslut 2017-03-31 upphäver bygglövsnämndens beslut då avvikelsen anses vara av ringa art.

§ 1152

, olovligt vidtagen åtgärd. Dnr S 2016-964

Bygglövsnämndens beslut

Ärendet avskrivs.

Rättelseföreläggande enligt beslut 2017-01-26 § 1010 återkallas.

Ärende/övervägande

Bygglövsnämnden har i beslut 2017-01-26 § 1010 förelagt stugägaren att senast 3 månader från att beslutet vunnit laga kraft rättat badstugan till att följa beviljat bygglov 2011-12-08 § 8490 avseende 2,5 meter byggnadshöjd.

Vid tillsyn 2017-05-08 kunde konstateras att stugan sänkts och nu har en byggnadshöjd på 2,5 meter.

Ärendet kan därför avskrivas.

§ 1153

Boberg 8:27 m fl, förslag till detaljplan. KS2010/270

Bygglövsnämndens beslut

Bygglövsnämnden lämnar följande yttrande:

Bakgrund

Det aktuella planförslaget syftar till att ge möjlighet till att uppföra bostadsbebyggelse inom fastigheten Boberg 8:27 i Falkenbergs kommun. Planen föreslår ca 25 småhus och ca 15 radhus, totalt ca 40 bostäder. Fastigheten är i dag en obebyggd, öppen äng.

Den aktuella detaljplanen ligger i ett område som sedan lång tid tillbaks mestadels är bebyggd med lågt hållen fritidsbebyggelse. Detta möjliggör fina glimtar mot havet och en havsnära känsla när man vistas i eller passerar genom området. Detta är viktigt att bevara så långt som möjligt.

Bedömning

För att möjliggöra att området framöver kommer att kännas lika öppet, lågmålt och havsnära som i dag föreslår byggnadsnämnden att man endast tillåter lågt hållen bebyggelse i hela planen. Bebyggelse i 1½-plan eller högre bör undvikas helt.

Detta möjliggör att bebyggelsen följer den naturliga kuperingen i området som då kan bevaras.

Det är då viktigt att man anger fasta plushöjder vad gäller sockelhöjder redan i detaljplanen för att undvika konstlade markuppfyllnader på de enskilda tomterna. Det bör då finnas ett par punkter med plushöjder i varje kvarter.

En parentes: I förslagets illustrationskarta finns det sektioner ritade på radhusen där det står angivet att de är 1 ½-planshus men de är enligt den gängse bedömning som görs vad gäller våningstal faktiskt 2-planshus.

När det gäller att i detaljplanens begränsning i höjd så önskar vi att man använder antingen byggnadshöjd i kombination med takvinkel och våningstal eller endast nockhöjd – inte alla i kombination.

En kombination av alla ställer till mycket bekymmer i bygglovhandläggningen. Det finns även rekommendation från Boverket att man inte använder alla begränsningarna i kombination med varandra.

Det finns en fundering på om det prickade området ut mot Marstensvägen och Sven Johans väg skulle göras bredare just för att bevara öppenheten mer längs vägen. Bevara den gamla känslan i området.

Vidare bör även fritidshusområdet väster om Lyckevägen tas med i detaljplanen då det är mycket torftiga och otidsenliga regler i den gamla detaljplanen för det området. Där finns endast en bestämmelse om byggnadshöjd om 3,0 m men ingen begränsning i hur hög takvinkel man får ha. Bygglövsnämnden har redan behandlat ett ärende där byggherren tagit tillvara den möjligheten och fått bygglov och byggt i princip 1 1/2 plan – eftersom detaljplanen inte har någon begränsning för detta.

Om inte den planen ändras så dröjer det säkerligen inte länge innan fler tar chansen, medan den finns, att bygga så pass höga hus och då ändrar det både karaktären och utsikten i området. Det är även mycket små byggrätter om 35 kvm som man frångått genom avvikelser sedan länge i tidigare bygglov och medgett 55 kvm som i den andra delen av Boberg 8:27.

/forts § 1153/

Det finns även en mycket otidsenlig bestämmelse om v/a i §1 om att man inte får uppföra byggnad vars användande påkallar anläggande av avloppsledning.

Det vore också lämpligt att i detaljplanen för detta fritidshusområde lägga in att man inte får bygga friggebodar eller Attefallbyggnader eftersom det saknas tomtindelning runt varje stuga. Då finns det ingen tomtgräns att förhålla sig till med kravet på avstånd till tomtgräns från dessa byggnader om minst 4,5 m.

De här bygglovsbefriade åtgärder går ju utanför detaljplanens bestämmelser så regeln under 7§ om att man inte får uppföra uthus eller annan gårdsbyggnad blir tandlös i det fallet. Det kommer på sikt att göra det mycket trångt i området om alla skulle bygga dessa bygglovsbefriade byggnader och även öka risken för brandspridning.

Ärende

Planarkitekt Sabina Uzelac redogör för ärendet.

Detaljplanen är föremål för samråd under tiden 3 maj – 31 maj 2017.

Detaljplanen syftar till att ge möjlighet till att uppföra bostadsbebyggelse inom fastigheten som idag är obebyggd. Planen föreslår ca 25 st småhus och ca 15 radhus, totalt ca 40 bostäder.

I planförslaget ingår även en ny cykel- och gångbana längs med marstensvägen samt möjlighet till gemensamhetsytor (parkmark) inom området.

Byggnadsnämnden ha beretts möjlighet att yttra sig över förslaget till detaljplan, se under rubrik "Bedömning".

§ 1154

Ärendet skyddat av personuppgiftslagen

§ 1155

Ärendet skyddat av personuppgiftslagen

§ 1156

Ärendet skyddat av personuppgiftslagen

§ 1157

Ärendet skyddat av personuppgiftslagen

§ 1158

Ullared 2:120, strandskyddsdispens för nybyggnad av uthyrningsstuga. Dnr 2017-467

Bygglövsnämndens beslut

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

Handläggningsavgift: 2 240 kronor (faktureras separat).

Motivering av beslut

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

Byggnadsnämnden har i ett tidigare beslut (dnr 2015-S0986, § 1381) beviljat strandskyddsdispens för åtgärden. Beslutet överprövades av länsstyrelsen som upphävde beslutet. I det nu aktuella ärendet har den planerade byggnaden flyttats längre in på tomtmark, närmare befintligt bostadshus.

Tomtplatsavgränsning enligt bifogad karta.

Upplysningar

Detta beslut översändes till Länsstyrelsen i Hallands län.

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

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

Bygglövslov för åtgärden måste sökas separat.

Ärende/övervägande

Fastigheten är belägen utanför detaljplanelagt område, inom sammanhållen bebyggelse, inom riksintresse för naturvård samt inom område vid Hjärtaredsån där strandskydd på 100 meter råder.

Ansökan avser nybyggnad av bostadshus

Den utpekade platsen ligger på en höjd ca 25 meter från Hjärtaredsån och är delvis skött som gräsmatta. Platsen ingår i tomtplatsen till befintligt hus.

Eftersom den utpekade platsen för ny byggnad till största delen består av klippt gräsmatta riskeras inga natur- eller friluftslivsvärden. Naturvärdena knutna till Hjärteredsån bedöms inte påverkas. Avståndet till Hjärteredsån och höjdskillnaden mellan platsen för ny byggnad och ån innebär att fri passage längs vattendraget inte riskeras.

Sökande har som särskilt skäl angett punkt 1 i 7 kap. 18 c § vilket innebär att marken redan tagits i anspråk.

§ 1159

Slättelynga 1:10, strandskyddsdispens för nybyggnad av uthyrningsstugor, anläggande av husbilsparkering samt flyttning av befintlig parkering. Dnr 2017-522

Bygglövsnämndens beslut

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

Handläggningsavgift: 2 240 kronor (faktureras separat).

Motivering av beslut

Särskilt skäl för dispens föreligger enligt Miljöbalken (MB) 7:18 d då förslaget stämmer väl överens med motiv och förutsättningar beskrivna i LIS-utredningen och är därför i överensstämmelse med kommunens översiktliga planering. Motivet för att peka ut detta område i LIS-utredningen är att det finns förutsättningar för verksamhet med inriktning mot turism och fritidsverksamhet samt att en utbyggnad kan stärka besöksnäringen i inlandet.

Nämndens bedömning är att föreslagen åtgärd ger möjlighet att utveckla verksamheten av korttidsboende för det rörliga friluftslivet.

I LIS-utredningen finns rekommendation på naturinventering. Det är dock nämndens bedömning att det inte finns sådana naturvärden som kan hindra byggnation på den plats tillbyggnaden föreslås.

Allmänhetens tillgänglighet till strandområdet minskar inte och livsvillkoren för växt- och djurlivet försämras inte.

Tomtplatsavgränsning enligt bifogad karta.

Upplysningar

Detta beslut översändes till Länsstyrelsen i Hallands län.

Nämnden vill erinra 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.

Bygglöv för åtgärden måste sökas separat.

Ärende/övervägande

Ansökan om strandskyddsdispens avser nybyggnad av två av totalt tre stugor för tillfälligt boende, flytt av nuvarande parkering och anordnande av ställplats för husbilar. De nya stugorna avskiljs från strandområdet av en väg och är planerade att ligga ca 55 respektive ca 75 m från Nyhagasjön.

Falkenbergs kommun
Bygglovsnämnden
2017-05-18

/forts 1159/

För Nyhagasjön gäller 100 m strandskydd enligt MB 7:14. Om det finns särskilda skäl enligt MB 7:18 b kan kommunen ge dispens från strandskyddet. Som särskilt skäl får man enligt MB 7:18 d beakta om ett strandnära läge bidrar till utvecklingen av landsbygden.

Området är utpekad som LIS område 21 Asige-Slätteleyna. I LIS-utredningen rekommenderas att området vid Nyhagasjön är lämpligt för utveckling av verksamhet med inriktning mot turism och fritidsverksamhet.

Platsen ligger utanför detaljplanelagt område, inom riksintresse för kulturmiljön, Ätradalen KN 19, och invid en allmän badplats vid Nyhagasjön.

Strandskyddsdispens har 2013-05-16 beviljats för tillbyggnad av omklädningsbyggnad till vandrarhem. Åtgärderna genomfördes aldrig inom föreskriven tid. Byggnaden är numera riven.

§ 1160

Jonstorp 7:3, strandskyddsdispens för nybyggnad av enbostadshus (ersättningshus). Dnr 2017-563

Bygglövsnämndens beslut

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

Handläggningsavgift: 2 220 kronor (faktureras separat).

Motivering av beslut

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

Tomtplatsavgränsning enligt bifogad karta.

Upplysningar

Detta beslut översändes till Länsstyrelsen i Hallands län.

Nämnden vill erinra 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.

Bygglov för åtgärden måste sökas separat.

Ärende/övervägande

På platsen för nybyggnaden finns idag en ekonomibyggnad som avses att rivas och ersättas av ett enbostads. Den tänkta byggnaden ligger inom strandskyddet för Vinån, ca 70 m från ån. Platsen ligger utanför detaljplanlagt område men inom sammanhållen bebyggelse och omfattas delvis av riksintresse för kulturmiljövård, Vinbergs kyrkby KN 20. Flera nya småhus har uppförts i granskapet den senaste tiden.

§ 1161

Sjöbol 1:21, nybyggnad av enbostadshus och maskinhall, förhandsbesked. Dnr S 2017-375

Bygglövsnämndens beslut

Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus med komplementbyggnad kan inte medges på den avsedda platsen med stöd av 2 kap 4, 5, 6 §§ plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Handläggningsavgift: 6 272 kronor (faktureras separat).

Motivering av beslut

Förhandsbesked har ansökts med stöd av 9 kap 17 §. Platsen för den planerade åtgärden ligger inom område som i kommunens översiktplan pekats ut som område med särskilt höga värden för naturvård, friluftsliv och kulturmiljö. Området är också i delöversiktplanen för centralorten utpekad som ”stort opåverkat område”. Dessutom ligger platsen omgiven av jordbruksmark i klass 5 och 6. Ny bebyggelse på platsen kan innebära risk för att den värdefulla jordbruksmarken delas upp och på sikt förlorar sitt värde. Den planerade åtgärden är därmed inte lämpligt för ändamålet ur allmän synpunkt. Positivt förhandsbesked kan inte meddelas med stöd av 2 kap 4, 5, 6 §§ och 3 och 4 kap miljöbalken (MB).

Upplysningar

Tillvägagångssätt vid eventuellt överklagande (se överklagandeanvisning).

Ärende/övervägande

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus och maskinhall.

Fastigheten är belägen utanför detaljplanelagt område, inom område med sammanhållen bebyggelse. Platsen omfattas av naturvårdsprogrammets område 25, Ramsjön och av riksintresse för kust, turism, rörligt friluftsliv och högexploaterad kust.

I översiktplanen ingår platsen i område markerad som ”ekologisk särskilt känsligt område” och ”område med särskilt höga värden för naturvård, friluftsliv och kulturmiljö”. I delöversiktplanen för centralorten är området definierat som ”stort opåverkat område” vars bevarande som sådan ger bibehållen handlingsfrihet i framtiden, det kan t.ex. vara ett sätt att skydda befintlig verksamhet så som jord- och skogsbruk. Rekommendationen behöver dock inte utesluta tillbyggnader eller ”begränsad tillkomst av glest utlagd bebyggelse där det till sin omfattning m.m. kan prövas lämpligt utan att helhetsverkan av det opåverkade området påtagligt går förlorat eller ”tar skada”.

Inkomna yttranden

Vivab konstaterar att fastigheten ligger utanför kommunalt verksamhetsområde för spill-, dag- och dricksvatten.

/forts § 1161/

Länsstyrelsen konstaterar att sökande har lämnat in en ansökan om ingrepp i fornlämning genom arkeologisk förundersökning, ärendet handläggs av länsstyrelsen.

Miljö-och hälsoskyddsförvaltningen bedömer att bygglov inte bör lämnas med hänvisning till att marken för bostadshuset ligger mitt i ett område med jordbruksmark klass 6. Ny bebyggelse innebär risk för att jordbruksmarken delas upp och på sikt förlorar sitt värde. Fastigheten ligger också inom område med riksintresse där mark som har betydelse från allmän synpunkt på grund av natur eller kulturvärden ska skyddas mot årgärder som påtagligt kan skada dessa. Vidare påpekas att delar av fastigheten ligger inom område med risk för höga vattenstånd, vilket kan medföra svårigheter att anlägga enskilt avlopp.

Planenheten förordar inte tänkt placering med hänvisning till att den ligger inom område som i översiktsplanen utpekats som ”ekologiskt särskilt känsligt område” och i ”område med särskilt höga värden för naturvård, friluftliv och kulturmiljö”. Påverkan på de utpekade natur- och friluftsvärdena kan inte anses obetydliga.

Sökande har bemött inkomna yttrande i skrivelse 2017-05-08 där det påtalas att den tänkta tomtmarken inte består av värdefull jordbruksmark och har därför i flera decennier använts som betesmark, att det befintliga omgivande jordbruket i sig innebär de mest betydande begränsningen på friluftlivet, att påverkan på landskapsbilden ska begränsas genom att den tänkte nya bebyggelsen ska anpassas till traditionell bebyggelse och marken ska brukas i liten skala och på ett ansvarsfullt sätt. Sökande påpekar också att påverkan på naturmiljön är begränsad då det i närheten redan finns bebyggelse.

Byggnadsnämnden anser att trots att marken på den tänkta tomten inte består av värdefull jordbruksmark, är den omgärdad av mark i klass 6 och 5, varför ny bebyggelse i anslutning till marken på sikt innebär begränsningar i hur marken kan brukas. Dessutom ger det stora opåverkade området i sig handlingsfrihet i framtiden. Det stora intressetrycket som finns i området kan komma att påverka det på ett sätt som från allmän synpunkt inte är önskatvärt om inte områdets helhet och utsträckning tydligt värnas.

§ 1162

Slöinge 1:120, nybyggnad av förskola, miljöhus och bullerplank. Dnr S 2017-604

Bygglövsnämndens beslut

Bygglov beviljas med stöd av 9 kap 30 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Handläggningsavgift: 38 968 kronor (faktureras separat).

Motivering av beslut

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

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

Upplysningar

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 (10 kap 5 § PBL).

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 2017 är 44 800 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. Kontrollansvarig och byggherren ska enas om ett lämpligt datum och kontakta bygglövsenheten i god tid för tidsbokning.

/forts § 1162/

Innan startbesked kan ges ska följande lämnas in till bygglovsnämnden:

- Kontrollplan (beslutsunderlag)
- Konstruktionsritningar
- VVS- ritningar
- Redovisning av dagvattenhantering
- Redovisning av energikrav
- Yttrande från arbetstagarna

Ärende/övervägande

Ansökan avser nybyggnad av förskola med 6 avdelningar och bullerplan.
Fastigheten är belägen inom detaljplan lagakraftvunnen 1982-06-16.

Läget är utsatt för trafikbuller. En bullerutredning har gjorts för att beräkna påverkan av vägtrafik på ljudmiljön vid förskolan. Då det saknas riktvärden för ljudnivån vid skolgårdar har utgångspunkten för den genomförda bullerutredningen varit Boverkets rekommendation i skriften ”Gör plats för barn och unga” om högst 50 dBA ekvivalentnivå dagtid för de delar av skolgården som är avsedda för lek, rekreation och pedagogisk verksamhet. För att uppnå detta krävs en bullerskärm utmed väg 601, g:a E6. Bullerplankets läge är på befintlig vall utmed vägen på mark som i detaljplanen är allmän platsmark angiven som park eller plantering. Marken ägs av kommunen. Även delar av skolgårdens lekyta ligger på mark som i detaljplanen anges som park eller plantering. Dessa åtgärder kräver dock inte bygglov.

§ 1163

Boberg 7:17, nybyggnad av fritidshus samt rivning av befintlig huvudbyggnad. Dnr S 2016-1322

Bygglövsnämndens beslut

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

Bygglov beviljas med stöd av 9 kap 30 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Handläggningsavgift: 43 537 kronor (faktureras separat).

Motivering av beslut

Enligt 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.

Enligt 9 kap. 30 § ska bygglov ges inom ett område med detaljplan om åtgärden överensstämmer med detaljplanen.

Åtgärden strider inte mot aktuell detaljplan och dess bestämmelser samt bedöms, i aktuella delar, uppfylla kraven i PBL 2 kap, 1, 5 §§ och 6§ första stycket 1 och 5, 6 samt tredje stycket, 9 § och 8 kap 1-3, 6, 9-11 §§.

En prövning har gjorts enligt PBL 2 kap 1§ där man vägt både allmänna, andras enskilda intressen och byggherrens enskilda intressen mot varandra och kommit fram till att det allmänna intresset och andras enskilda intressen väger tungt men den enskildes rätt att disponera sin tomt som han vill väger tyngst – förutsatt att förslaget följer detaljplanens bestämmelser.

Bygglövsnämnden bedömer att förslaget är förenligt med kraven på lokalisering i 2 kap 5§ PBL och utformning och placering enligt 2 kap 6§ PBL och att det inte utgör en sådan betydande olägenhet som avses i 2 kap 9§ 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 §).

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 (10 kap 5 § PBL).

Åtgärden kräver tillstånd från fastighetsägaren

/forts § 1163/

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 2017 är 44 800 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. Kontrollansvarig och byggherren ska enas om ett lämpligt datum och kontakta bygglövsenheten i god tid för tidsbokning.

Innan startbesked kan ges ska följande lämnas in till bygglövsnämnden:

- Kontrollplan rivning (inlämnad 2017-01-20)
- Kontrollplan (beslutsunderlag)
- Konstruktionsritningar
- VVS- ritningar
- Redovisning av dagvattenhantering
- Redovisning av mark-och grundläggningsförhållanden

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

Ärende/övervägande

Ansökan avser nybyggnad av fritidshus om totalt 211 kvm byggnadsarea samt rivning av befintlig huvudbyggnad.

För fastigheten gäller detaljplan lagakraftvunnen 2006-07-12.

Detaljplanens bestämmelser:

Högst en huvudbyggnad per fastighet.

Maximalt 25 % av fastigheten får bebyggas dock högst totalt 250 m² i byggnadsarea.

Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 m från fastighetsgräns. Komplementbyggnader får placeras 1 m från fastighetsgräns eller sammanbyggas i gräns mot angränsande fastighet.

Takkupor får uppta högst 25 % av fasadens längd.

Högsta nockhöjd 7,0 m. Minsta tillåtna taklutning är 14°. Vind får inredas.

Fasader ska i färg och materialval anpassas till den omkringliggande bebyggelsemiljön.

Träpanel målad i jordtoner och naturfärger (mörka som ljusa) alternativt den röda färgskalan är att föredra.

Endast källarlösa hus. Dock får suterrängvåning anordnas vid lämplig terräng.

Dagvatten ska omhändertas lokalt inom hela planområdet.

Byggnaden är enligt angivna mått på inlämnad situationsplan placerad 6 meter från tomtgränsen i nordväst och 4,5 meter från tomtgränsen i sydväst. Övriga mått är uppmätta mått som visar att den ligger ca 7 meter från tomtgräns i nordost och ca 19 meter från tomtgränsen mot gatan i sydost.

/forts § 1163/

Förslaget redovisar en byggnadsarea som uppgår till sammanlagt 211 m².
Det finns en befintlig komplementbyggnad om 38,6 m² på fastigheten som ska behållas och den sammanlagda byggnadsarean blir då 249,6 m².

Enligt beräkningar som utgår från markens medelmarknivå runt huset ligger nockhöjden på strax under 7 m och man håller lägsta möjliga taklutning om 14°.

Baksidan av byggnaden som vetter mot nordväst vilar på en bergsklack.
Det är en balkong placerad i höjd med husets övervåning som är delvis placerad ovanpå garaget och delvis längs med husets baksida. Balkongen längs husets baksida räknas in i byggnadsarean då den ligger mindre än 3 m ovan marknivå och kragar ut mer än 0,5 m från huslivet (Svensk Standard. SS21054:2009).

Sökande har valt att inte spränga i bergsklacken på baksidan av huset då man vill ta till vara tomtens naturliga förutsättningar. Man har minimerat sockelhöjden för att hålla höjden på huset så låg som möjligt. Den blivande huvudbyggnadens läge på tomten är anpassat i förhållande till avståndet till den befintliga gäststugan.

Huset ska kläs med träpanel bestående av omålad ceder vilken stämmer in med kraven om material och färgsättning i detaljplanen.

En prövning har gjorts enligt 2 kap PBL där man vägt både allmänna, andras enskilda intressen och byggherrens enskilda intressen mot varandra och kommit fram till att det allmänna intresset och andras enskilda intressen väger tungt men den enskildes rätt att disponera sin tomt som han vill väger tyngst – förutsatt att förslaget följer detaljplanens bestämmelser vilket det gör.

Bygglövsnämnden bedömer att förslaget är förenligt med kraven på lokalisering i 2 kap 5§ PBL och utformning och placering enligt 2 kap 6§ PBL och att det inte utgör en sådan betydande olägenhet som avses i 2 kap 9§ PBL.

Förslaget bedöms som planenligt och byggnadsnämnden ställer sig positiv till förslaget.

§ 1164

Ullared 2:212, till- och ombyggnad av verksamhet. Dnr S 2017-471

Bygglövsnämndens beslut

Bygglövsnämnden beslutar om anstånd med avgörandet om bygglov för till- och ombyggnad av verksamhet tills dess att planarbete avslutas, dock högst två år.

I detta fall kan byggnadsnämnden meddela ett anståndsbeslut till och med 2019-03-17 (från det datum ansökan kom in till byggnadsnämnden).

Beslutsmotivering

Åtgärden strider mot aktuell detaljplan och dess bestämmelser vad gäller placering på prickad mark som enligt detaljplanen inte får bebyggas. Avvikelsen kan inte anses vara en liten avvikelse enligt 9 kap 31 b§ Plan- och Bygglagen (PBL)..

Pågående planarbete – beslut om planbesked fattades 2017-03-07 i enlighet med 9 kap 28 § Plan- och Bygglagen (PBL):

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

Upplysningar

Tillvägagångssätt vid eventuellt överklagande (se överklagandeanvisning).

Ärende/övervägande

Ansökan avser till- och ombyggnad av verksamhet (textilretur).

För fastigheten gäller detaljplan lagakraftvunnen 1992-12-17.

Förslaget redovisar en tillbyggnad helt placerad på prickmark som enligt detaljplanen inte får bebyggas.

Området är markerat som pågående planarbete i kartsystemet och beslut om planbesked fattades 2017-03-07.

När ett planarbete är påbörjat ska man inte lämna bygglov med avvikelse utan i stället besluta att ärende om lov inte ska avgöras förrän planarbetet avslutats – ett så kallat beslut om anstånd. Om kommunen inte avslutat planarbetet inom två år från det att ansökan kom in ska dock ärendet om lov avgöras utan dröjsmål enligt 9 kap 28 § PBL.

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

§ 1165

Heberg 3:24, fasadändring. Dnr S 2017-478

Ansökan är återtagen. Ärendet utgår.

§ 1166

Tröinge 1:61, tillbyggnad av enbostadshus med uterum. Dnr S 2017-491

Bygglövsnämndens beslut

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

Startbesked för att påbörja åtgärden godkänns med stöd av 10 kap 23 § PBL. Med detta startbesked bestämmer bygglövsnämnden att kontrollplan diarieförd 2017-04-28 fastställs.

Tekniskt samråd och kontrollansvarig behövs inte i detta ärende.

Handläggningsavgift: 7 653 kronor (faktureras separat).

Motivering av beslut

Åtgärden strider mot aktuell detaljplan och dess bestämmelser men 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 §§ PBL.

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

Upplysningar

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

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 (10 kap 5 § PBL).

Åtgärden kräver tillstånd från fastighetsägaren

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

- Verifierad kontrollplan
- Intyg om utförd lägeskontroll. Lägeskontroll beställs hos Metria minst tre veckor innan slutbesked begärs för att kunna ta byggnaden i bruk (010-121 87 69).

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

Ärende/övervägande

Ansökan avser tillbyggnad av enbostadshus med uterum.

För fastigheten gäller detaljplan lagakraftvunnen 1972-06-30.

Förslaget redovisar tillbyggnad placerad på prickmark (mark som inte får bebyggas).

Kända sakägare med flera har underrättats enligt PBL 9 kap 25 § men inte invänt mot förslaget.

§ 1167

Majoren 5, uppförande av mur. Dnr S 2017-601

Bygglövsnämndens beslut

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

Startbesked för att påbörja åtgärden godkänns med stöd av 10 kap 23 § PBL. Med detta startbesked bestämmer bygglövsnämnden att kontrollplan diarieförd 2017-04-10 fastställs.

Tekniskt samråd och kontrollansvarig behövs inte i detta ärende.

Handläggningsavgift: 5 189 kronor (faktureras separat).

Motivering av beslut

Åtgärden strider mot aktuell detaljplan och dess bestämmelser men 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 §§ PBL.

Upplysningar

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

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 (10 kap 5 § PBL).

Åtgärden kräver tillstånd från fastighetsägaren

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

- Verifierad kontrollplan
- Intyg om utförd lägeskontroll. Lägeskontroll beställs hos Metria minst tre veckor innan slutbesked begärs för att kunna ta byggnaden i bruk (010-121 87 69).

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

Ärende/övervägande

Ansökan avser uppförande av mur.

För fastigheten gäller detaljplan lagakraftvunnen 1948-07-30.

Förslaget redovisar placering på prickmark, mark som inte får bebyggas.

Kända sakägare med flera har underrättats enligt PBL 9 kap 25 § men inte invänt mot förslaget.

§ 1168

Skogstorp 4:39, tillbyggnad av skärmtak, bygglov i efterhand. Dnr S 2017-511

Bygglövsnämndens beslut

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

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

Med detta startbesked bestämmer bygglövsnämnden att kontrollplan diarieförd 2017-05-19 fastställs.

Tekniskt samråd och kontrollansvarig behövs inte i detta ärende.

Handläggningsavgift: 6 757 kronor (faktureras separat).

Motivering av beslut

Åtgärden strider mot aktuell detaljplan och dess bestämmelser men 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 §§ PBL.

Skärmtaket ska placeras mot Göteborgsvägen. Mot vägen finns en sex meter bred remsa av prickmarkerad mark, som enligt detaljplanen inte får bebyggas. Prickmarkens bredd är en följd av att Göteborgsvägen tidigare haft ställning av riksväg mellan Malmö och Göteborg och varit hårt trafikerad. Idag används vägen enbart för lokal trafik i Skogstorp, varför en placering av skärmtaket delvis på prickmark inte kan anses utgöra någon olägenhet eller fara ur trafiksynpunkt.

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

- Verifierad kontrollplan
- Intyg om utförd lägeskontroll. Lägeskontroll beställs hos Metria minst tre veckor innan slutbesked begärs för att kunna ta byggnaden i bruk (010-121 87 61).

Ärende/övervägande

Ansökan avser tillbyggnad i form av ett skärmtak över en uteservering.

För fastigheten gäller detaljplan lagakraftvunnen 1978-10-15. Förslaget redovisar del av tillbyggnad placerad på prickmark, mark som inte får bebyggas.

Kända sakägare med flera har underrättats enligt PBL 9 kap 25 § men inte invänt mot förslaget.

§ 1169

Olofsbo 3:227, uppförande av mur. Dnr S 2017-459

Bygglövsnämndens beslut

Ansökan avslås.

Handläggningsavgift: 1 792 kronor (faktureras separat).

Motivering av beslut

Bygglöv för uppförande av mur kan inte medges på den avsedda platsen med stöd av 9 kap 31b, c § plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Placering av mur på mark som inte får bebyggas (s.k prickmark) enligt gällande detaljplan innebär att åtgärden avviker mot detaljplanen. Avvikelsen kan inte ses som en liten avvikelse enligt 9 kap 31 b § plan- och bygglagen.

Den föreslagna muren uppfyller inte heller kravet i 2 kap 6 § plan- och bygglagen, som anger att ett byggnadsverk ska utformas och placeras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbild, kulturvärden på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

Olofsbo började bebyggas med fritidshus i mitten av 1900-talet. På de öppna och vidsträckta strandängarna närmast havet växte det upp en enkel stugbebyggelse nästan helt utan tomtavgränsningar i form av staket, plank, murar.

Även om stugorna med tiden blivit större och det byggts en del hus för permanentboende har Olofsbo kvar sin karaktär av öppet och tillgängligt fritidshusområde. Tomtavgränsningar förekommer huvudsakligen i form av buskar, glesa staket och låga naturstensmurar. Den föreslagna murens utformning – en vitputsad mur med 1,7 meter höga stolpar – är inte anpassad till den småskalighet och öppenhet som präglar området och uppfyller inte lagens krav på hänsyn till landskapsbilden och intresset av en god helhetsverkan.

Upplysningar

Tillvägagångssätt vid eventuellt överklagande (se överklagandeanvisning).

Ärende/övervägande

Fastigheten Olofsbo 3:227 är belägen inom detaljplan lagakraftvunnen 2010-01-28 (M111).

Ansökan avser uppförande av en drygt 50 meter lång mur i tomtgräns mot Havsvägen respektive Mastvägen. Muren avses i sin helhet uppföras på mark som i detaljplanen är prickmarkerad med innebörden att marken ej får bebyggas, och utföras som en 80 – 105 centimeter hög vitputsad mur, med 1,7 meter höga murstolpar på 3,1 meters avstånd från varandra. Mellan murstolparna utformas ett liggande ribbverk som en spalje med 55 procents genomsiktlighet.

§ 1170

Eftra 2:81, nybyggnad av växthus. Dnr S 2017-482

Bygglövsnämndens beslut

Ansökan avslås.

Handläggningsavgift: 1 254 kronor (faktureras separat).

Motivering av beslut

Bygglöv för nybyggnad av komplementbyggnad (växthus) kan inte medges på den avsedda platsen med stöd av 9 kap 31b, c § § plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Placering av växthuset på mark som inte får bebyggas (s.k prickmark) enligt gällande detaljplan innebär att åtgärden avviker mot detaljplanen och avvikelsen kan inte betraktas som liten.

Upplysningar

Tillvägagångssätt vid eventuellt överklagande (se överklagandeanvisning).

Ärende/övervägande

Ärendet avser en nybyggnad av komplementbyggnad (växthus). Enligt ritningsunderlag uppgår byggnadsarea (BYA), samt bruttoarea (BTA) till 15 m². Åtgärden placeras på den sydvästra delen av fastigheten, ca 0,5 m mot parkmark och 3 m mot fastigheten Eftra 2:60. Grannmedgivandet av ägarna till Eftra 2:60 har bifogats med ansökan.

Fastigheten omfattas av detaljplan lagakraftvunnen 1973-10-08.

Enligt föreslagen placering strider åtgärden mot gällande detaljplan. Av rättspraxis är en sådan avvikelse inte att betraktas som liten och ett bygglov därmed kan inte medges.

Berörda sakägare är inte underrättade.

§ 1171

**Ullared 8:5, tidsbegränsat bygglov för uppförande av glasskiosk.
Dnr 2017-538**

Ärendet antecknas som information.

§ 1172

Information

Bygglövschef Lars Larsson informerar om följande:

Förfrågan avseende uppsättande av skyltar på fastigheten Skrea 23:3. Nämnden ställer sig negativa till förslaget.

Revisionen har kallat till möte den 22 maj.

Avstyckning från fastigheten Bacchus 1. Parkeringsfrågan måste vara löst innan slutbesked kan ges.
