



Bygglövsnämnden

Närvarande

Ledamöter

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

Ersättare

Fanny Nilsson (M)
Iren Svensson (S)

Tjänstemän

Ann-Sofie Bengtsson, bygglovsamordnare
Anette Andersson, bygglovchef
Emil Veijalainen, byggnadsinspektör § 1370-1371
Per Fält, byggnadsinspektör §§ 1372-1374
Margareta Gunnarsson, bygglovarkitekt §§ 1375-1376, 1378, 1383-1384
Annika Wahlström, bygglovhandläggare §§ 1377, 1379-1382
Rebecka Christiansson, bygglovhandläggare §§ 1385-1389, 1394
Anna Paulsen, bygglovhandläggare §§ 1390-1391
Emily Ödman, byggnadsinspektör § 1392
Monica Nilsson, bostadsanpassningsbidragshandläggare § 1395

Paragrafer

§§ 1364 – 1395

Justering

Ordföranden och Ingvar Andersson (C)

Underskrifter

Sekreterare
Ann-Sofie Bengtsson

Ordförande
Bo Gustafsson (M)

Justerare
Ingvar Andersson (C)

Protokollet justerat 2017-12-20 och anslaget 2017-12-20

Underskrift
Ann-Sofie Bengtsson

§ 1364

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

Skrea 9:78, nybyggnad enbostadshus med eldstad och garage, 2017-11-01, § 2017-1065

Schubert 7, nybyggnad enbostadshus, 2017-11-01, § 2017-1063

Jaktfalken 2, uppförande mur, 2017-11-01, § 2017-1061

Skrea 18:45, nybyggnad komplementbyggnad, 2017-11-01, § 2017-1060

Ormvråken 2, fasadändring, 2017-11-01, § 2017-1062

Skrea 6:96, nybyggnad enbostadshus, 2017-11-01, § 2017-1064

Okome 3:94, nybyggnad transformatorstation, 2017-11-02, § 2017-1071

Krispeln 15, nybyggnad miljöhus, 2017-11-02, § 2017-1068

Källstorp 1:16, nybyggnad mätstation, 2017-11-02, § 2017-1069

Risarp 2:4, tillbyggnad fritidshus, 2017-11-06, § 2017-1076

Veka 1:67, nybyggnad av komplementbyggnad, 2017-11-06, § 2017-1087

Kornarp 6:3, nybyggnad nodhus, 2017-11-06, § 2017-1082

Lantbrukaren 7, tillbyggnad enbostadshus, 2017-11-06, § 2017-1070

Koljan 10, nybyggnad komplementbyggnader, 2017-11-07, § 2017-1089

Risarp 4:7, tillbyggnad av fritidshus, 2017-11-07, § 2017-1094

Skällentorp 1:172, tillbyggnad fritidshus med uterum, 2017-11-08, § 2017-1098

Källstorp 1:81, nybyggnad enbostadshus, 2017-11-08, § 2017-1096

Arvidstorp 1:39, nybyggnad portal, 2017-11-08, § 2017-1097

Falken 17, fasadändring, 2017-11-09, § 2017-1102

Ullared 1:128, tillbyggnad enbostadshus, 2017-11-09, § 2017-1109

Skrea 18:50, nybyggnad enbostadshus inklusive eldstad och garage, 2017-11-09, § 2017-1110

Bygglövsnämnden
2017-12-14

/forts 1364/

Anderstorp 10, fasadändring, 2017-11-10, § 2017-1111

Skrea 9:97, nybyggnad enbostadshus med carport och installation av eldstad, 2017-11-13, § 2017-1116

Holmen 1:1, nybyggnad av teknikbod, 2017-11-13, § 2017-1115

Ullared 2:205, uppsättande av skylt, 2017-11-14, § 2017-1121

Risarp 1:9, fasadändring, 2017-11-14, § 2017-1128

Dansaren 3, tillbyggnad/påbyggnad av enbostadshus, 2017-11-14, § 2017-1119

Skrea 6:81, nybyggnad enbostadshus, 2017-11-14, § 2017-1125

Skrea 18:78, nybyggnad enbostadshus och garage, 2017-11-14, § 2017-1127

Pokalen 6, fasadändring, 2017-11-15, § 2017-1131

Rosendal 1:47, nybyggnad fritidshus, 2017-11-16, § 2017-1134

Tryckaren 2, rivning av dieselanläggning, 2017-11-16, § 2017-1133

Olofsbo 3:170, tillbyggnad av fritidshus, 2017-11-16, § 2017-1138

Skrea 18:79, nybyggnad enbostadshus med garage/carport, 2017-11-20, § 2017-1142

Wirén 5, anlägga två parkeringsplatser, 2017-11-20, § 2017-1146

Skrea 7:142, nybyggnad enbostadshus med inredd vind, 2017-11-21, § 2017-1154

Skrea 7:143, nybyggnad enbostadshus, 2017-11-21, § 2017-1153

Morups-Lyngen 2:141, tillbyggnad enbostadshus, 2017-11-21, § 2017-1150

Ullared 2:114, uppförande av skylt, 2017-11-21, § 2017-1148

Esered 1:66, anordna upplag, 2017-11-23, § 2017-1158

Stum 2:4, nybyggnad enbostadshus med garage, 2017-11-23, § 2017-1160

Skogstorp 16:20, fasadändring, 2017-11-24, § 2017-1161

Arvidstorp 1:39, nybyggnad omlastningsstation, 2017-11-24, § 2017-1165

Knölaberget 1, stuga Knölaberget 96, rivning samt nybyggnad av badstuga, 2017-11-27, § 2017-1169

Företagaren 2, uppförande av skylt, 2017-11-27, § 2017-1168

Bygglövsnämnden
2017-12-14

/forts § 1364/

Tröinge 3:212, tillbyggnad enbostadshus, 2017-11-28, § 2017-1183

Sibelius 1, uppförande av mur/plank, 2017-11-28, § 2017-1173

Jollen 2, tillbyggnad enbostadshus med uterum, 2017-11-28, § 2017-1176

Skrea 7:131, nybyggnad enbostadshus med garage, 2017-11-28, § 2017-1174

Tröinge 10:3, nybyggnad av kedjehus med komplementbyggnad samt installation av eldstad, 2017-11-29, § 2017-1182

Tröinge 10:3, nybyggnad av kedjehus med komplementbyggnad samt installation av eldstad, 2017-11-29, § 2017-1185

Tröinge 10:3, nybyggnad av kedjehus med komplementbyggnad samt installation av eldstad, 2017-11-29, § 2017-1186

Tröinge 10:3, nybyggnad av kedjehus med komplementbyggnad samt installation av eldstad, 2017-11-29, § 2017-1189

Tröinge 10:3, nybyggnad av kedjehus med komplementbyggnad samt installation av eldstad, 2017-11-29, § 2017-1190

Tröinge 10:3, nybyggnad av kedjehus med komplementbyggnad samt installation av eldstad, 2017-11-29, § 2017-1188

Tröinge 10:3, nybyggnad av kedjehus med komplementbyggnad samt installation av eldstad, 2017-11-29, § 2017-1187

§ 1365

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

Skällentorp 3:162, nybyggnad enbostadshus med eldstad, 2017-11-06, § 2017-1080

Skällentorp 3:76, nybyggnad komplementbyggnad, 2017-11-06, § 2017-1078

Skrea 6:157, nybyggnad flerbostadshus med förråd, 2017-11-06, § 2017-1086

Jan 3, nybyggnad enbostadshus och carport, 2017-11-06, § 2017-1079

Skrea 6:154, nybyggnad flerbostadshus med förråd, 2017-11-06, § 2017-1085

Risarp 2:4, tillbyggnad fritidshus, 2017-11-06, § 2017-1077

Västra gärdet 2:1, nybyggnad industribyggnad, 2017-11-07, § 2017-1093

Morup 5:43, nybyggnad komplementbyggnader, 2017-11-07, § 2017-1088

Risarp 1:55, inredning av övervåning samt installation av eldstad, 2017-11-07, § 2017-1092

Risarp 1:55, nybyggnad enbostadshus, 2017-11-07, § 2017-1091

Vesslunda 8:8, nybyggnad fritidshus, 2017-11-08, § 2017-1099

Esered 1:215, tillbyggnad industri, 2017-11-09, § 2017-1101

Skrea 9:76, nybyggnad enbostadshus med garage/förråd, 2017-11-09, § 2017-1100

Skrea 7:99, nybyggnad komplementbyggnad, 2017-11-10, § 2017-1112

Skogstorp 4:112, nybyggnad förskola, 2017-11-10, § 2017-1113

Brännugnen 5, ombyggnad av råvind till lägenhet, 2017-11-13, § 2017-1114

Källstorp 1:82, nybyggnad enbostadshus, 2017-11-14, § 2017-1118

Skogstorp 3:43, tillbyggnad enbostadshus med uterum och entré samt fasadändring, 2017-11-14, § 2017-1126

Schubert 6, nybyggnad enbostadshus med garage, 2017-11-14, § 2017-1122

Schubert 6, tillbyggnad enbostadshus, 2017-11-14, § 2017-1123

Bygglövsnämnden
2017-12-14

/forts § 1365/

Skällentorp 3:162, nybyggnad komplementbyggnad, 2017-11-14, § 2017-1120

Ullarp 1:86, nybyggnad enbostadshus och carport, 2017-11-15, § 2017-1132

Schubert 7, nybyggnad komplementbyggnad, 2017-11-15, § 2017-1130

Västra gärdet 2:1, nybyggnad industribyggnad, 2017-11-21, § 2017-1149

Skrea 11:146, nybyggnad av enbostadshus, 2017-11-24, § 2017-1164

Skogstorp 16:20, tillbyggnad enbostadshus, 2017-11-24, § 2017-1163

Galtås 2:77, nybyggnad av fritidshus och rivning av befintligt, 2017-11-27, § 2017-1166

Risarp 4:7, tillbyggnad av fritidshus, 2017-11-27, § 2017-1167

Morup 4:18, tillbyggnad av fritidshus, 2017-11-27, § 2017-1172

Hällarp 3:23, nybyggnad enbostadshus med carport, 2017-11-28, § 2017-1178

Galtås 2:77, nybyggnad komplementbyggnad, 2017-11-29, § 2017-1184

§ 1366

Anmälan av delegationsbeslut/bostadsanpassning (bidrag och åtgärder)

Diarienummer	Beslutet	Beslutsdatum	Fastighet
2017/133			
Ledstänger och kontrastmarkering	Delvis bifall	2017-12-01	
Höj och sänkbart kök	Avslag	2017-12-01	
Installation av dusch/torkanordning på wc-stol	Bifall	2017-11-20	
2017/150			
Tröskelutjämning	Bifall	2017-11-20	
2017/163			
Förvaringsutrymme för permobil (brödburk)	Bifall	2017-12-01	
2017/188			
Anpassning av altan för förvaring av permobil	Delvis bifall	2017-11-29	
Förvaringsutrymme för permobil (brödburk)	Avslag	2017-11-29	
2017-204			
Nivåjustering av tröskel/trösklar	Bifall - ändring	2017-11-22	
2017-205			
Trapphiss till källare	Bifall - delbeslut	2017-12-01	
2017-208			
Reparation av kvalificerad teknisk utrustning	Bifall	2017-11-15	
2017-217			
Borttagning av duschkabin anordnande duschplats	Bifall	2017-11-23	
2017-219			
Ramp vid entré samt utbyte av dörröppnare	Bifall	2017-11-14	
2017-224			
Ramp vid entré samt tröskelutjämning	Bifall	2017-11-20	
2017-234			
Ramp/kil	Bifall - ändring	2017-11-22	
2017-243			
Automatiska dörröppnare, breddning av dörr	Delvis bifall	2017-11-20	

Bygglövsnämnden
2017-12-14

/forts § 1366/

2017-248

Installation av dusch/torkanordning på wc-stol	Bifall	2017-11-16
--	--------	------------

2017-250

Ramp vid entré	Bifall	2017-11-21
----------------	--------	------------

2017-252

Ramp vid entré samt tröskelutjämning	Bifall	2017-11-22
--------------------------------------	--------	------------

2017-253

Anordnande av duschplats med duschkabin	Bifall	2017-11-21
---	--------	------------

2017-260

Anpassa cykelförråd för förvaring av permobil	Bifall	2017-11-29
---	--------	------------

2017-262

Ramp vid entré	Avslag	2017-11-20
----------------	--------	------------

2017-263

Hårdgörning av mark samt tröskelborttagning	Bifall	2017-11-22
---	--------	------------

2017-264

Utbyte av kvalificerad teknisk utrustning	Bifall	2017-11-23
---	--------	------------

2017-267

Nivåutjämning av passage till trädgård	Delvis bifall	2017-11-27
--	---------------	------------

Trapphiss samt ramp vid förråd	Avslag	2017-11-27
--------------------------------	--------	------------

2017-268

Ramp, tröskelutjämning samt borttagning badkar	Bifall	2017-11-24
--	--------	------------

§ 1367

Fastighetsbildningsärenden enligt delegationsrätt

Fastighetsreglering berörande Galtås 1:38 och Galtås 4:1, 2017-10-02

Avstyckning berörande Broholm 1:13, 2017-11-01

Avstyckning från Glostorp 1:7, 2017-11-06

Avstyckning från Morups-Lyngen 5:1, 2017-11-09

Avstyckning från Skrea 18:69, 2017-11-28

§ 1368

Antecknades för kännedom följande beslut mm

Kommunstyrelsens protokoll § 291 att utse tillförordnad förvaltningschef för miljö- och hälsoskydds-förvaltningen

Kommunstyrelsens protokoll § 290 att utse tillförordnad kommunchef

Länsstyrelsens beslut 2017-11-27 avseende anmälan för samråd enligt 12 kap 6 § miljöbalken angående byggnation av enbostadshus på fastigheten Svarträ 5:9.

Länsstyrelsen bedömer att de anmälda åtgärderna inte är anmälningspliktiga enligt 12 kap 6 § miljöbalken

Mark- och miljödomstolens dom 2017-11-29 avseende överklagat beslut om föreläggande om rättelse på fastigheten Sandtäppan 1.

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet

Länsstyrelsens beslut 2017-12-04 att upphäva bygglövsnämndens beslut om strandskyddsdispens på fastigheten Ullared 2:120.

Länsstyrelsens beslut 2017-12-04 att inte pröva bygglövsnämndens beslut om strandskyddsdispens på fastigheten Gunnarshult 1:10

Länsstyrelsens beslut 2017-12-06 avseende ansökan om dispens för uppställning av husvagn på fastigheten Äspelunda 2:19 inom naturreservatet Morups tånge.

Länsstyrelsen avvisar ansökan

§ 1369

Månadsuppföljning november

Bygglövsnämndens beslut

Bygglövsnämnden godkänner underlag enligt bilaga.

Driftredovisning

Rapporteringsområde (tkr)	Budget perioden	Utfall perioden	Avvikelse Budget/Utfall	Utfall föreg år	Budget år	Prognos år	Avvikelse Budget/Prognos
Nämnd	308	271	37	279	336	336	0
Bygglov	1 190	-3 166	4 356	-2 014	1 301	-4 199	5 500
Bostadsanpassning	4 665	6 786	-2 121	5 074	5 089	7 589	-2 500
Nettokostnad	6 162	3 891	2 271	3 339	6 726	3 726	3 000

Kommentar till driftredovisning

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

Bygglövsverksamheten visar ett överskott på 4,4 mkr pga. 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; intäkten av bygglov och startbesked blir högre för flerbostadshus och industrier.

Bostadsanpassningen visar ett underskott på 2,1 mkr pga. högre kostnader för perioden än budgeterat och detta beror på att det har inkommit stora ärenden.

Helårsprognos

Ärendetillströmningen för bygglov minskar under november och december, men intäkt väntas för KKC bygglov under december på drygt 90 tkr.

Bostadsanpassningsärenden ligger för beslut till en kostnad på ca 500 tkr.

För helår prognostiserar bygglövsnämnden totalt att göra ett överskott på 3 mkr.

§ 1370

, olovligt vidtagna åtgärder. Dnr 2014-S0653

Bygglövsnämndens beslut

Föreläggande enligt beslut 2015-02-19 § 1049 återkallas och ärendet avskrivs.

Motivering av beslut

Vid platsbesök utanför fastighet 2016-08-15 kunde konstateras att byggnaderna är borttagna.

Ärende/övervägande

Bygglövsnämnden beslöt 2015-02-19 § 1049 om föreläggande av vite att senast 6 månader från delfåendet av beslut rivit de två byggnaderna på fastigheten.

Byggnadsinspektör genomförde platsbesök 2016-08-15 och kunde konstatera att byggnaderna är borttagna.

Då tält samt ny byggnation uppförts inom fastighet har ett nytt tillsynsärende upprättats.

§ 1371

, olovligt vidtagen åtgärd, byggsanktionsavgift. Dnr S 2017-1760

Bygglövsnämndens beslut

Med stöd av 11 kap 51 § plan- och bygglagen, PBL (2010:900) och 9 kap 6 § plan- och byggförordningen PBF (2011:338), påförs NN i egenskap av lagfaren ägare till fastigheten en byggsanktionsavgift om 19118 kronor.

Med stöd av 11 kap 51 § plan- och bygglagen, PBL (2010:900) och 9 kap 6 § plan- och byggförordningen PBF (2011:338), påförs NN i egenskap av lagfaren ägare till fastigheten en byggsanktionsavgift om 19118 kronor.

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

Upplysningar

Tillvägagångssätt vid eventuellt överklagande (se överklagandeanvisning).

Motivering av beslut

Enligt 11 kap 5 § PBL ska bygglövsnämnden pröva förutsättningarna för och behovet av att ingripa eller besluta om en påföljd så snart det finns anledning att anta att någon inte har följt en bestämmelse i PBL m.m. Bygglövsnämnden bedömer att den åtgärd som har vidtagits här är bygglovpliktig enligt 9 kap 2§ PBL.

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.

9kap 6§ PBF anger att byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap. 3 § plan- och bygglagen (2010:900) påbörja en sådan nybyggnad som kräver lov enligt 9 kap. 2 § första stycket 1 eller 8 § första stycket 2 a, 3 eller 4 plan- och bygglagen eller kräver anmälan enligt 6 kap. 5 § första stycket 2, 9 eller 10 innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked är 1,5 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,005 prisbasbelopp per kvadratmeter av byggnadens sanktionsarea för ett en- eller tvåbostadshus.

/forts § 1371/

9kap 3a§ PBF anger att om en byggsanktionsavgift ska tas ut på grund av att den avgiftsskyldige har påbörjat en åtgärd innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked, ska avgiften bestämmas till hälften av det belopp som annars följer av detta kapitel om den avgiftsskyldige när åtgärden påbörjades hade fått bygglov för åtgärden.

Sanktionsarea = $(5,3 \times 10,7) - 15 = 41,4 \text{ m}^2$

Sanktionsavgift = $(1,5 \times 44800 + (0,005 \times 44800 \times 41,4))/2 = 38\,236$ kronor

Upplysningar

Tillvägagångssätt vid eventuellt överklagande (se överklagandeanvisning).

Ärende/övervägande

Fritidshus i ärende S-2016-411 har färdigställts i sin helhet utan att startbesked varit utfärdat i ärendet.

Vid det tekniska samrådet 2017-02-23 samt det protokoll som fördes vid mötet framgick det att bevis om färdigställandeskydd och kompletta VVS handlingar skulle lämnas in för erhållande av startbesked. Några sådana handlingar lämnades ej in i ärendet.

Byggherrarna samt den kontrollansvarige har även underlåtit att kalla till arbetsplatsbesök under arbetenas gång, varpå bygglovsenheten ej har blivit varse att arbetena påbörjats. Enligt protokoll från det tekniska samrådet skulle detta genomförts i samband med en stombesiktning.

Slutbesked har inte utfärdats för fritidshuset då fullständig dokumentation inte är inlämnad.

§ 1372

, olovligt vidtagna åtgärder. Dnr S 2013-798

Bygglovsnämndens beslut

Föreläggande enligt beslut 2016-11-24 § 1303 återkallas och ärendet avskrivs.

Ärende/övervägande

Bygglovsnämnden förelade genom beslut 2016-11-24 § 1303 fastighetsägarna att rätta olovligt uppfört garage/förråd så att det överensstämmer med bygglov beviljat 2008-04-17 § 1096.

Vid tillsyn 2017-12-06 kunde bygglovsenheten konstatera att garage/förråd nu följer beviljat bygglov. Ärendet kan därför avskrivas.

§ 1373

, lovföreläggande. Dnr S 2017-1483

Bygglövsnämndens beslut

Med stöd av 11 kap 17 § plan- och bygglagen PBL (2010:900) föreläggs NN i egenskap av ägare till fastigheten att senast den 28 februari 2018 ha inkommit med en komplett ansökan om bygglov avseende fasadändring.

Motivering av beslut

Om en fastighetsägare vidtagit en åtgärd som kräver bygglov, ska byggnadsnämnden, enligt plan- och bygglagen (PBL) 11 kap 17 §, ge denne tillfälle att inom en viss tid ansöka om lov, om det är sannolikt att lov kan ges för åtgärden (lovföreläggande).

Vid tillsyn på fastigheten 2017-10-04 kunde bygglovsenheten notera att där pågick byggnadsarbeten. Flera fönster i byggnaden, taxerad som industrienhet, hade ersatts med fönster av annan storlek och utformning, åtgärder som kan anses påverka byggnadens yttre utseende avsevärt, och som därför kräver bygglov enligt plan- och bygglagen 8 kap 2c §. Någon ansökan om bygglov hade inte inkommit till byggnadsnämnden.

Nämnden bedömer det som sannolikt att bygglov i efterhand kan beviljas för åtgärden.

Lagfaren ägare till fastigheten är NN. Enligt uppgift från NN såldes fastigheten under 2016, vilket även framgår av NN:s årsredo- visning. Köparen NN bebor sedan sommaren 2016 fastigheten men har underlåtit att söka lagfart.

Ett lovföreläggande ska enligt plan- och bygglagen 11 kap 17 § riktas till fastighetens eller byggnadsverkets ägare. Bygglövsnämnden bedömer mot bakgrund av det ovan anförda att föreläggandet ska riktas mot NN, oaktat att denne inte är lagfaren ägare.

Upplysningar

Tillvägagångssätt vid eventuellt överklagande (se överklagandeanvisning).

Ärende/övervägande

Vid tillsyn på fastigheten den 4 oktober 2017 kunde bygglovsenheten notera att byggnadsarbeten, vilka sannolikt kräver bygglov enligt plan- och bygglagen 9 kap 2 § pkt 3c, pågick på fasaden mot Svenljungavägen.

En begäran om förklaring skickades till NN, som meddelade att fastigheten under 2016 sålts till NN. En begäran om förklaring skickades 2017-10-24 till NN. Denne har inte låtit höra av sig.

Justering

§ 1374

Fördjupad översiktsplan för Norra och Södra kusten, Falkenbergs kommun. KS2014/273

Bygglövsnämndens beslut

Förslag till fördjupad delöversiktsplan för kustområdet föreligger nu i en tredje, omarbetad version. Bygglövsnämnden har yttrat sig över de tidigare utställningsförslagen i februari respektive oktober 2016. Ändringarna i det nu aktuella förslaget avser i huvudsak Ugglarp-Långasand, och nämnden begränsar därför sitt yttrande till detta område.

Av förslagshandlingen framgår:

- att det i Långasand inte finns någon kollektivtrafik. En utredning (sid 10) har visat att en busslinje genom området och över Suseån inte bedöms kunna bära sig ens på 15-20 års sikt
- att det i Ugglarp-Långasand inte finns någon kommunal eller annan service, och att avståndet till dagligvarubutik, skola och förskola med mera (6 km) kräver tillgång till bil
- att en ytterligare utbyggnad i Ugglarp-Långasand kommer att medföra en betydande trafikökning (sid 12) och måste föregås av en trafikutredning.

Ugglarp-Långasand har idag cirka 300 permanentboende. Under de senaste tio åren har många nya tomter tillkommit i området, samtidigt som byggrätterna ökats i äldre delar.

Trots omfattande nybyggnation är endast cirka 30 procent av husen bebodda året runt, en andel som inte ökar.

I slutet av 2013 beslöt kommunstyrelsen att påbörja ett planarbete för Långasandsområdet. Avsikten var att åstadkomma större enhetlighet vad gäller planbestämmelser i området och att öka byggrätterna. Planarbetet förlamas idag av en omfattande dagvattenproblematik och planavdelningen bedömer problemen som så stora att det kan ta flera år innan ett planarbete ens kan inledas.

Mot bakgrund av de ovan redovisade förhållandena, och då det i Ugglarp-Långasand finns gott om byggklara tomter, ifrågasätter bygglövsnämnden lämpligheten och behovet av att peka ut möjliga nya exploateringsområden för bostäder i området.

Nämnden vill även uppmärksamma vikten av gröna kilar och att ett allsidigt nyttjande av kusterna bör kunna kombineras med en långsiktig, hållbar och sammanvägd exploatering av området.

Ärende

Kommunen har tagit fram ett förslag till fördjupad översiktsplan (FÖP) för norra och södra kusten i Falkenbergs kommun. Detta är ute på utställning nr 3 under perioden 25 oktober – 27 december 2017. Förslaget är en omarbetad version av det andra förslaget som var ute på utställning under våren 2017. Utställningshandlingen består av en textdel och två kartor, en för södra kusten och en för norra kusten samt ett utställningsutlåtande. Huvudsyftet med den fördjupade översiktsplanen är att kunna utveckla kusten samtidigt som dess kvaliteter bibehålls.

§ 1375

Ryen 1:3, strandskyddsdispens för uppförande av nätstation. Dnr S 2017-1700

Bygglövsnämndens beslut

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

Handläggningsavgift: 4 480 kronor (faktureras separat).

Motivering av beslut

Särskilt skäl för dispens föreligger enligt punkterna 2 och 5 i 7 kap. 18 c § MB. Området som ansökan om dispens avser, är väl avskilt från närmaste strandlinje genom en väg, väg 154, dessutom behöver marken tas i anspråk för ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området. Allmänhetens tillgång till strandområdet minskar inte och livsvillkoren för växt- och djurlivet påverkas inte på ett oacceptabelt sätt. Syftet med strandskyddet påverkas därmed inte. 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.

Nätstationen kräver inte bygglov.

Ärende/övervägande

Ansökan avser strandskyddsdispens för uppförande av nätstation för strömförsörjning av fartkamera. Fastigheten ligger utanför detaljplanlagt område och utanför sammanhållenbebyggelse. Förutom att platsen omfattas av strandskyddet för Högvadsån, ingår den i kommunens naturvårdsprogram område 52, Högvadsåns dalgång, omfattas av riksintresse för friluftliv och riksintresse för naturvård enligt 3 kap 6§ MB. Dessutom ingår den i länsstyrelsens sammanställning över värdefulla sötvattenmiljöer.

Byggnaden utgörs av en förtillverkad modul konstruerad så att vid haveri samlas eventuellt oljeläckage i ett uppsamlingskärl. Byggandsarean är 3,4 kvm och höjden understiger 2 m. Den är att betrakta som ledningstillbehör enligt bygglövsnämndens beslut 2011-03-17, § 1070.

Den sökta åtgärden är av sådan begränsad omfattning att syftet med riksintressen och andra naturvårdsintressen inte påverkas negativt.

Muntligt samråd har skett med planenheten som inte har haft några invändningar.

Justering

§ 1376

Lastad 1:59, strandskyddsdispens för nybyggnad av enbostadshus. Dnr S 2017-1626

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 från strandskyddsbestämmelserna finns enligt 7 kap. 18 c § pkt 2, aktuell fastighet avskiljs från strandområdet av mellanliggande väg. Vägen uppbär såväl statligt som kommunalt driftsbidrag. Den ska därmed hållas öppen för allmän trafik. Allmänhetens tillgång till strandområdet hindras inte och livsvillkoren för växt- och djurlivet bedöms inte påverkas på ett oacceptabelt sätt.

Härmed bedöms aktuell strandskyddsdispens vara förenlig med strandskyddets syfte.

Strandskyddsdispensens tomtplatsavgränsning utgörs av hela fastigheten Lastad 1:59.

Rättat 27/12-17
AB

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.

Länsstyrelsen yttrande om fornlämning ska beaktas.

Ärende/övervägande

Ansökan avser strandskyddsdispens för nybyggnad av enbostadshus.

Fastigheten är belägen utanför planlagt område och inom område med strandskydd (Ljungsjön).

Fastigheten är en av tre tomter som avstyckats från Lastad 1:49 i slutet av 40-talet.

Fastigheten ingår i område 38, Lyngsjön i kommunens naturvårdsprogram. Drygt halva tomten omfattas av område med fossil åkermark.

Strandskyddsdispens för nybyggnad av fritidshus har beviljats år 2011-01-20, § 1028, på fastigheten. Någon byggnad uppfördes dock inte.

Länsstyrelsen i Hallands län har yttrat sig beträffande den fossila åkermarken,

Raä Ljungby 22:1, som upptar ca halva tomten. Området är definierat som ett bevakningsobjekt, vilket innebär att lämningens status inte kunnat avgöras vid okulär besiktning, utan måste utredas vidare.

Ur fornlämnings- och kulturmiljösynpunkt har länsstyrelsen inget att erinra mot att strandskyddsdispens medges. Dock ska byggherren kontakta länsstyrelsen för samråd vid eventuella åtgärder som innebär markarbeten inom den del av fastigheten som berör fornlämningsområdet. Ansökan om tillstånd till ingrepp i fornlämning ska lämnas till länsstyrelsen.

Justering

§ 1377

Skrea 11:32, strandskyddsdispens för rivning av fritidshus samt nybyggnad av fritidshus. Dnr S 2017-1719

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.

Hela fastigheten utgör tomtplatsavgränsning.

Upplysningar

Detta beslut översändes till Länsstyrelsen i Hallands län.

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

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

Ärende/övervägande

Ansökan avser strandskyddsdispens för rivning av befintligt fritidshus och nybyggnad av fritidshus. Den aktuella fastigheten är placerad inom detaljplan B40 (laga kraft 1984-02-16) där strandskyddet inte verkar vara upphävt. En mindre bäck rinner genom området.

Enligt fastighetstaxeringen är det fritidshus som finns på fastigheten uppfört 1936.

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.

§ 1378

Morups-Hule 1:54, avstyckning av två tomter samt nybyggnad av två enbostadshus, förhandsbesked. Dnr S 2017-1669

Bygglövsnämndens beslut

Positivt förhandsbesked för avstyckning av två fastigheter och nybyggnad av två enbostadshus kan inte beviljas inom rubricerad fastighet då det inte uppfyller kraven i 2 kap 2, 4 och 5 §§ samt att detaljplanekrav infaller enligt 4 kap 2 § Plan- och bygglagen (PBL).

Handläggningsavgift: 5376 kronor (faktureras separat).

Motivering av beslut

Åtgärden bedöms inte vara i överensstämmelse med plan och bygglagens föreskrifter i 2 kap. 2 och 4 §§ om att mark- och vattenområden ska användas för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för. Enligt bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 och 4 kap. miljöbalken får mark tas i anspråk för bebyggelse endast om marken från allmän synpunkt är lämplig för ändamålet. Med en ökad bebyggelse i det aktuella området är det inte säkerställt att tillräcklig hänsyn tas till kraven enligt 2 kap. 5 § pkt 3 till möjligheter att ordna trafik, vattenförsörjning, avlopp med mera. Ny bebyggelse bedöms förutsätta planläggning enligt PBL 4 kap. § 2.

Upplysningar

Tillvägagångssätt vid eventuellt överklagande (se överklagandeanvisning).

Ärende/övervägande

Ansökan avser avstyckning av två tomter om ca 1200 kvm för att byggas med bostadshus om ca 120 -150 kvm. Området ligger inom sammanhållen bebyggelse och omfattas av särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten enligt miljöbalkens 4 kap för kusten. I gällande fördjupade översiktsplan ingår platsen i jordbruksområde. Förslaget till ny fördjupad översiktsplan anger område av särskilt bevarandevärde. Den del av fastighet som ansökan avser omfattas av område 23, Lönestig, i kommunens kulturmiljöprogram, som föreskriver att ny bebyggelse endast bör tillkomma i mycket begränsad omfattning på enstaka tomter eller som komplement-byggnader. I gällande översiktsplan ingår området i en av landskapskilarna som ska bevaras för att upprätthålla kontakten mellan områdena innanför kustlinjen och kustlinjen.

Det finns ett bebyggelsetryck i närområdet. Under den senaste 10-års-perioden har förhandsbesked/ bygglov beviljats på sju fastigheter i närområdet. Den komplettering med enstaka bebyggelse som redan skett i området är av sådan omfattning att ytterligare ny bebyggelse skulle innebära att ny sammanhållen bebyggelse skapas vars lämplighet för bebyggelse och byggnadsverk behöver prövas i en detaljplan. En ansökan om planbesked för angränsande fastighet väster om tänkt avstyckning, avlogs nyligen av kommunstyrelsen (Dnr KS 2017-353) med hänvisning till bl.a. att en utbyggnad skulle strida mot gällande översiktsplan respektive fördjupade översiktsplan och mot berörda riskintressen.

/forts § 1378/

I sitt yttrande hänvisar planenheten till sitt yttrande i ett tidigare ärende på samma fastighet. I yttrandet konstateras att placeringen trots att den är i ett område som i översiktsplanen pekas ut som en landskapslucka, ändå tyder på en bra landskapsanpassning. Samtidigt konstateras att det finns ett uppenbart bebyggelsetryck i området och att den tänkta åtgärden därför principiellt bör omfattas av detaljplanläggning.

Miljö- och hälsoskyddsförvaltningens bedömning är att positivt förhandsbesked inte kan lämnas. Förvaltningen hänvisar till den fördjupade översiktsplanens som för området syftar till att bevara det öppna landskapet och möjliggöra för fortsatt jordbruk i kustområdet.

Sökande har i skrivelse 2017-12-13 framfört bland annat att tidigare ansökan om förhandsbesked återkallades på grund av ett servitut för högspänningsledning som berörde området. Högspänningsledningen är nu borttagen och servitutet finns inte längre. Vidare påpekas att riktlinjerna i kulturmiljöprogrammet inte har ändrats sedan den tidigare ansökan och att marken inte är lämplig för odling enligt undersökning utförd i samarbete med länsstyrelsen.

§ 1379

Öinge 4:3, avstyckning och nybyggnad av enbostadshus och garage, förhandsbesked. Dnr S 2017-1401

Bygglövsnämndens beslut

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

Handläggningsavgift: 6 981 kronor (faktureras separat).

Motivering av beslut

Den planerade åtgärden uppfyller kraven i plan- och bygglagen (PBL 2010:900) 2 kap. 4 och 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). Marken är lämplig för den avsedda åtgärden med avseende på omgivningen, karaktär och möjligheter till vägranlutning.

Byggnaden ska placeras in i omgivningen så att den gör minsta möjliga påverkan i området och naturen. Byggnaden ska utformas och anpassas efter lokal byggnadstradition.

En geologisk undersökning av markförhållande krävs för att bedöma lämplig grundläggning av bostadshuset. Denna ska bekostas av byggherren.

De större träden på den aktuella platsen ska bevaras.

En mindre väg avskiljer den aktuella platsen från ån som rinner genom dalgången så allmänhetens tillgång till friluftsliv på platsen begränsas inte av åtgärden.

Åtgärden bedöms inte vara av sådan art att den kommer påtagligt skada natur-och kulturmiljön på platsen.

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 sätt att de smälter in utan att förändra områdets karaktär samt så att ingrepp i naturen minimeras.

Om ärendet innebär en avstyckning, 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 avlopps-anläggning vara klart.

Eventuella befintliga stenmurar ska bevaras och kräver tillstånd från Länsstyrelsen för att få ändras eller flyttas.

/forts § 1379/

Ärende/övervägande

Ärendet avser förhandsbesked för avstyckning och nybyggnad av enbostadshus om ca 120 kvm och garage om ca 50 kvm. Tomtplatsen är tänkt att omfatta ca 2000 kvm.

Fastigheten ligger utanför detaljplanelagt område och utanför sammanhållen bebyggelse.

Placeringen ligger inom område för riksintresse för kulturmiljövård och naturvård enligt miljöbalken (MB) 3:6.

På den aktuella platsen finns även särskilda naturvärden och kulturvärden och fastigheten berörs av särskilt värdefullt vatten/natur och Naturvårdsprogrammet (Suseåns dalgång).

Marken betecknas med jordbruksklass 5.

Den aktuella platsen är placerad utanför strandskyddsområde.

Planenheten: uppger i sitt remissar att marken kan vara skredriskkänslig enligt SGU:s lutningsanalys.

Placeringen bedöms vara förenlig med Fördjupade Översiktsplanen strategi 1 (hållbar samhällsutveckling) och översiktsplanens strategi 5 (möjlighet för bebyggelseutveckling på landsbygden).

På grund av kulturmiljövärdena i området är det av stor vikt hur byggnaderna utformas och att de anpassas efter lokal byggnadstradition.

Miljö & Hälsa: är positiva men meddelar att närheten till Suseån kan påverka vilken typ av v/a-anläggning som är lämplig.

E-on: Har inga ledningar i området.

Kulturmiljö Halland: Inget att erinra men vill ha ny remiss vid bygglövsansökan.

Länsstyrelsen/ Naturvårdsenheten: De anser sig inte kunna lämna yttrande då de är överprövande myndighet. I telefonsamtal från Ingegerd Svensson på Länsstyrelsen 2017-12-11 framgår mellan raderna att landskapet är känsligt ur biologisk- och kulturlandskapssynpunkt.

Byggnaden ska placeras in i omgivningen så att den gör minsta möjliga påverkan i området och naturen.

Byggnaden ska utformas och anpassas efter lokal byggnadstradition.

En geologisk undersökning av markförhållande krävs för att bedöma lämplig grundläggning av bostadshuset. Denna ska bekostas av byggherren.

De större träden på den aktuella platsen ska bevaras.

En mindre väg avskiljer den aktuella platsen från ån som rinner genom dalgången så allmänhetens tillgång till friluftsliv på platsen begränsas inte av åtgärden.

Åtgärden bedöms inte vara av sådan art att den kommer påtagligt skada natur-och kulturmiljön på platsen.

§ 1380

Esered 1:167, nybyggnad av komplementbyggnad. Dnr S 2017-1458

Bygglövsnämndens beslut

Bygglov med liten avvikelse kan beviljas med stöd av 9 kap 31 b och c § plan- och bygglagen.

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

Bygglövsnämnden bestämmer att kontrollplan diarieförd 2017-10-02 fastställs.

Tekniskt samråd och kontrollansvarig krävs inte i detta ärende.

Handläggningsavgift: 4 224 kronor (faktureras separat).

Motivering av beslut

Avvikelsen från detaljplanen är förenlig med planens syfte och bedöms utgöra en sådan liten avvikelse från detaljplanen som avses i plan- och bygglagen (PBL) 9 kap 31 §.

Åtgärden bedöms uppfylla kraven i 2 kap §§ 6,8, 9 och 8 kap 1-3, 9-18 §§ PBL och är förenlig med detaljplanens syfte.

Kända sakägare har underrättats enligt 9 kap 25 § PBL och inga synpunkter har inkommit.

Upplýsningar

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.

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

- Verifierad kontrollplan
- Intyg om utförd lägeskontroll. Lägeskontroll beställs hos Metria (telefonnummer: 0101-218769 e-post: falkenberg@metria.se) minst tre veckor innan slutbesked begärs för att kunna ta byggnadsdelen i bruk. Lägeskontroll faktureras av Metria.

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

/forts § 1380/

Ärende/övervägande

Ansökan avser nybyggnad av komplementbyggnad (garage).

För fastigheten gäller detaljplan lagakraftvunnen 1956-03-28.

Förslaget redovisar nybyggnad av garage som avviker från detaljplanens bestämmelser med byggnadsarean som är 50,4 m² jämfört med tillåtna 40 m² samt byggnadshöjd som är 3,5 m i förslaget och som får vara 2,5 m enligt detaljplanen.

Kända sakägare har underrättats enligt PBL 9 kap 25 § och ingen har invänt mot förslaget.

§ 1381

Haga 3:2, nybyggnad av enbostadshus och garage. Dnr S 2017-1606

Bygglövsnämndens beslut

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

Separat startbesked krävs för att få påbörja byggnationen

Handläggningsavgift: 15 942 kronor (faktureras separat).

Motivering av beslut

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 vägenslutning.

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. och 8 kap. 1 §, 2 § första stycket, 3, 6, 7, 9-11 §§, 12 § första stycket, 13, 17 och 18 §§ i de delar som inte har prövats i områdesbestämmelser. *Lag (2014:900)*.

Bygglövsenheten bedömer att byggnadsföretaget uppfyller kraven i Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap, 8 kap och 9 kap enligt ovan.

Upplysningar

Miljö- och hälsoskyddsnämndens yttrande daterat 2017-11-24 ska beaktas.

Planenhetens yttrande daterat 2017-11-20 ska beaktas.

E-on's yttrande daterat 2017-11-10 ska beaktas.

Kulturmiljö Hallands yttrande daterat 2017-11-24 har expedierats till sökande som valt att behålla sitt förslag så som det är inlämnat.

Eventuella befintliga stenmurar ska bevaras och kräver tillstånd från Länsstyrelsen för att få ändras eller flyttas.

Marken där fastigheten ligger betecknas som "eventuellt högriskområde" vad gäller markradon och lokala variationer 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.

/forts § 1381/

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.

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

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

Innan startbesked kan ges ska följande lämnas in till bygglövsnämnden:

- Kontrollplan (beslutsunderlag)
- Teknisk beskrivning, systemritningar för grundplan och huvudsektion
- VVS- ritningar
- Verifikation avseende byggnadens beräknade specifika energianvändning och genomsnittliga värmegenomgångskoefficient
- Redovisning av mark-och grundläggningsförhållanden
- Redovisning av dagvattenhantering
- Bevis om att färdigställandeskydd har tecknats
- Tillstånd från Miljö & Hälsa för anläggande av enskilt avlopp

Ärende/övervägande

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av ett enbostadshus med garage. Fastigheten ligger utanför detaljplanelagt område och utanför sammanhållen bebyggelse. Den berörs av riksintresse för kulturmiljövård enligt miljöbalken (MB) 3:6.

På den aktuella fastigheten finns även särskilda naturvärden (nära hotade arter) och kulturvärden (byggnad kulturklass B) men de berör inte platsen för nybyggnationen. Fastigheten berörs av särskilt värdefullt vatten kultur.

Marken betecknas med jordbruksklass 5 men ser ut att vara mestadels trädbevuxen på den föreslagna platsen.

/forts § 1381/

Remisser:

Planenheten: Placeringen bedöms inte strida mot FÖP:ens strategi 1, hållbar samhällsutveckling, men är inte heller helt i linje med den.

Helt i linje med strategi 5 i ÖP – skapa möjligheter för bebyggelseutveckling på landsbygden.

Viktigt med byggnadernas utformning och att de ansluter till lokal byggnadstradition.

Miljö & Hälsa: Påpekar avståndet till intill liggande fastighets gödselstad och risken för lukt och flugor.

Det finns hög risk för markradon i det aktuella området.

Enskild avloppsanläggning kräver tillstånd från Miljö & Hälsa.

E-on: Inget att erinra men lämnar information om högspänningskabel och avtals servitut.

Kulturmiljö Halland: Inget att erinra men bedömer att vissa justeringar kan göra förslaget ännu bättre anpassat till platsen så som brantare taklutning, ändring av fönster och byggnadernas placering på tomten. Sökande väljer att behålla förslaget som det är inlämnat.

Underrättelse:

Berörda sakägare är underrättade och inga synpunkter har inkommit.

Bedömning:

Sökanden uppger att det inte finns någon djurhållning på den intill liggande gården längre och att gödselbrunnen endast används till lagring av biogödsel som är luktfri.

Den aktuella placeringen ligger drygt 300 m från utfartsvägen från tåktverksamheten och avståndet bedöms vara tillräckligt för att trafiken inte ska vara ohälsosamt störande.

Byggnaden bedöms vara anpassad efter lokal byggnadstradition och passar väl in i landskapet och på platsen där intilliggande byggnader varierar i utseende och utförande.

§ 1382

Stafsinge-Arvidstorp 2:204, nybyggnad av nätstation. Dnr S 2017-1630

Bygglövsnämndens beslut

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

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

Bygglövsnämnden bestämmer att kontrollplan diarieförd 2017-10-26 fastställs.

Tekniskt samråd och kontrollansvarig krävs inte i detta ärende.

Handläggningsavgift: 6 622 kronor (faktureras separat).

Motivering av beslut

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

PBL 31 b §: Trots 30 § första stycket 2, 31 § 1 och 31 a § 2 får bygglov ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan eller områdesbestämmelser, om avvikelsen är förenlig med detaljplanens eller områdesbestämmelsernas syfte och

1. avvikelsen är liten, eller
2. åtgärden är av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt. *Lag (2014:900)*.

Åtgärden bedöms uppfylla kraven i PBL 2 kap, §§ 6, 8, 9 och 8 kap 1-3, 9 – 18 §§.

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

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

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

/forts § 1382/

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 byggnadsdelen i bruk. (telefonnummer: 0101-218768 e-post: falkenberg@metria.se). Lägeskontroll faktureras av Metria.

Ärende/övervägande

Ansökan avser nybyggnad av nätstation.

Fastigheten är belägen inom detaljplan nummer 333 lagakraftvunnen 2016-03-19 som har en genomförandetid på 10 år.

Förslaget redovisar placering av nätstation på allmän platsmark/natur som enligt detaljplanen inte ska bebyggas.

Nätstation krävs för att få klart infrastrukturen i området.

De e-rutor, avsedda för den här typen av byggnader, som finns inplacerade i detaljplanen, är redan upptagna förutom en som inte kan användas p.g.a. att en dagvattendamm behöver göras större än vad den är beräknad till i detaljplanen.

Den föreslagna platsen är anvisad av Gata & trafikenheten på kommunen.

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

Bedömning:

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

Åtgärden är av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt.

§ 1383

Slöinge-Perstorp 1:20, ombyggnad av hotell till bostäder samt fasadändring. Dnr S 2017-977

Bygglövsnämndens beslut

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

Startbesked krävs för att påbörja åtgärden.

Tekniskt samråd och certifierad kontrollansvarig krävs i detta ärende.

Handläggningsavgift: 21 093 kronor (faktureras separat).

Motivering av beslut

Aktuell detaljplan, Å10, lagakraftvunnen 1952-01-10, anger användning handelsverksamhet och hotell. Dock får bostäder inredas på andra våningen.

Den aktuella åtgärden innebär att byggnaden i sin helhet kommer att användas för bostadsändamål.

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

Avvikelsen från detaljplanen bedöms utgöra en sådan liten avvikelse från detaljplanen som avses i PBL 9 kap 31b §.

Kända sakägare med flera har underrättats enligt 9 kap 25 § 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

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

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

Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag till kontrollansvarig:

Namn:

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

/forts § 1383/

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.

Innan startbesked kan ges ska följande lämnas in till bygglövsnämnden:

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

Ärende/övervägande

Ansökan avser bygglov för ombyggnad till flerbostadshus av ursprunglig handelslokal, där ombyggnad till asylboende påbörjats enligt tidigare beviljat bygglov men aldrig slutförts. Den sökta åtgärden omfattar även fasadändringar.

För fastigheten gäller detaljplan lagakraftvunnen 1952-01-10.

Enligt detaljplanen är delar av fastigheten allmänplatsmark, vägmark, för en vägsträckning som inte har genomförts och som sannolikt inte heller är kommer att bli aktuell i framtiden. Del av allmänplatsmarken används idag som tomtmark. Huvudman för allmänplatsmark är Slöinge vägförening. Förening har skriftligen medgivit att den delen av allmänplatsmarken även fortsatt kan användas som tomtmark för parkering för fastighetens behov.

Förslaget redovisar användningen bostäder där detaljplanen anger handels- och hotelländamål. Dock får bostäder inredas på andra våningen. Den aktuella åtgärden innebär att byggnaden i sin helhet kommer att användas för bostadsändamål.

Enligt BBR 3:22 ska avskiljbar del av rum ha fönster mot det fria. För två av de 5 lägenheterna uppfylls inte detta krav för avskiljbart kök. Med hänvisning till BBR 1:223 bedöms det av tekniska och ekonomiska skäl vara oförsvarligt att kräva ett utförande som skulle uppfylla detta krav. Bedömningen är att lägenheterna ändå får godtagbara egenskaper.

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

§ 1384

Hjulet 5, del av Hjulet 3. Nybyggnad av flerbostadshus med 116 lägenheter, utbyggnad av galleria och parkeringsdäck. Dnr S 2017-1767

Bygglövsnämndens beslut

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

Handläggningsavgift: 168 000 kronor (faktureras separat).

Motivering av beslut

Åtgärden avviker från detaljplanen vad avser ekvivalent ljudnivå vid fasad vid 5 lägenheter. Avvikelsen från detaljplanen är förenlig med planens syfte och bedöms utgöra en sådan liten avvikelse från detaljplanen som avses i 9 kap 31 b §§ PBL. Åtgärden bedöms uppfylla kraven i 2 kap, §§ 6, 8, 9 och 8 kap 1-3, 9 – 18 §§ 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

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

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 § 1384/

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.

Innan startbesked kan ges ska följande lämnas in till bygglövsnämnden:

- Kontrollplan (beslutsunderlag)
- Teknisk beskrivning
- Systemritning avseende grundplan och huvudsektion
- VVS-handlingar
- Verifikation avseende byggnadens beräknade specifika energianvändning och genomsnittliga värmegenomgångskoefficient.
- Brandskyddsbeskrivning
- Tillgänglighetsrapport/beskrivning utförd av sakkunnig (avseende trapphus och lokaler)
- Redovisning av mark- och grundläggningsförhållanden
- Redovisning av dagvattenhantering
- Bevis om att undersökning av marken har gjorts gällande markföroreningar

Ärende/övervägande

Ansökan avser nybyggnad av flerbostadshus med 116 lägenheter, utbyggnad av befintlig galleria och parkeringsdäck.

För fastigheten gäller detaljplan 331, lagakraftvunnen 2015-03-04.

Detaljplanens syfte är att öka Falkenbergs attraktionskraft genom att stärka Falkenbergs centrum. Utbyggnad av ytterligare lokaler för handel, kontor och bostäder ger försutsättningar för detta. Syftet med planen är även att ge möjlighet till fler boende i centrum för att uppnå ett ökat folkliv, dynamik och trygghet.

I detaljplanen föreskrivs att fasader skall gestaltas med särskild hänsyn till stadsbilden, de skall indelas vertikalt i sektioner med från varandra avvikande utformning i fråga om materialval, färgsättning och/eller fönstersättning. I Kvalitetsprogrammet för kv. Hjulet, som är en bilaga till planbeskrivningen förtydligas detaljplanens intentioner. Bl.a. konstateras att kvarteret utgör entrépunkt till centrum från norr och är en viktig del av centrummiljön kring Stortorget. Viktigt är att en levande gatumiljö skapas som upplevs trygg och trivsamt att röra sig i. Därför behöver stor omsorg läggas vid utformning av bottenvåningar. Den nya bebyggelsen bör utformas så att det tydligt framgår att den är ett nutida tillskott till stadsbilden men bör samtidigt ha ett släktskap med omgivande bebyggelse så att kvarteret knyter an till omgivningen.

I detaljplanen föreskrivs också att i bostadslägenheter där den ekvivalenta ljudnivån vid fasad överstiger 55 dBA, skall minst hälften av boningsrummen ha en ekvivalent ljudnivå som inte överstiger 45 dBA frifältsvärde utanför minst ett fönster per boningsrum.

Den ansökta bebyggelsen uppfyller väl planens syfte och intentioner avseende gestaltning och utformning. Med väl definierade volymer och varierande byggnadshöjder, fasadmaterial och kulörer, utkragande balkonger mot gatan, omsorgsfull utformade balkongräcken och fönstersättning, trapphus med entréer och glaspartier mot gatan, bottenvåningar som rymmer dels nya butikslokaler, dels gemensamma ytor med stora glaspartier mot gatan, bidrar den nya bebyggelsen till den eftersträvade stadsmässigheten som berikar stadsbilden.

/forts § 1384/

Åtgärden bedöms uppfylla kraven i plan och bygglagen och kommunens parkeringsnorm. Avvikelsen gentemot detaljplan består av att 5 av de totalt 116 lägenheter inte uppfyller kraven på ekvivalent ljudnivå vid fasad utifrån den bullerutredning som togs fram i samband med planarbeten 2012. Två av dessa lägenheter vetter mot Nygatan. I förhållande till bullerutredningen har förutsättningarna delvis ändrats där, då in- och utfart till parkeringen kommer att ske från Holgersgatan. De tre övriga lägenheterna är 1RoK om 35 kvm mot Holgersgatan. Genom att bullerdämpande material väljs och val av tekniskt utförande för vädringsfunktioner vid de aktuella lägenheterna, är bedömningen att kravet i 2 kap 6a § PBL på förebyggande av olägenhet för människors hälsa ändå blir uppfyllt.

Detaljplanen innehåller även utförandekrav på den ekvivalenta ljudnivån inomhus i boningsrum. Dessa krav ska alla lägenheter uppfylla.

§ 1385

Lertäkten 5, tillbyggnad av enbostadshus med skärmtak. Dnr S 2017-1325

Bygglövsnämndens beslut

Bygglövslov med liten avvikelse kan 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.
Bygglövsnämnden bestämmer att kontrollplan diarieförd 2017-09-04 fastställs.

Tekniskt samråd och kontrollansvarig krävs inte i detta ärende.

Handläggningsavgift: 5 121 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 §§.

Kända sakägare med flera har underrättats enligt 9 kap 25 § PBL.

Upplysningar

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

Byggherren ansvarar för att bygg-, rivnings- och markåtgärder som byggherren utför eller låter utföra, genomförs i enlighet med de krav som gäller för åtgärden enligt PBL eller med beslut som meddelats med stöd av lagen (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 byggnadsdelen i bruk. (telefonnummer: 0101-218768 e-post: falkenberg@metria.se
Lägeskontroll faktureras av Metria.

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

/forts § 1385/

Ärende/övervägande

Ansökan avser en tillbyggnad av enbostadshus med skärmtak.

För fastigheten gäller detaljplan lagakraftvunnen 1961-08-25.

Högst tillåtna byggnadsarea är 140,6m² enligt detaljplan med det nya skärmtaket blir den totala byggnadsarean 181,7m² vilket ger en avvikelse om 29%. För detaljplaner äldre än 1987 gäller byggnadsstadgans 39 § om att avstånd till tomtgräns för byggnadsverk inte får understiga 4,5m.

Föreslaget skärmtak hamnar ca 0,8 m från tomtgräns och går i linje med det garage som finns befintligt idag på fastigheten. Kvarteret omfattas av kulturinventeringen Stadens yttre årsringar där området bör värnas om. Mycket av det som benämns i inventeringen har redan tagits bort eller ersatts i området med andra material och tillbyggnader. Grannfastigheter har tidigare fått beviljade både avvikelser och dispenser i detta område gällande byggnadsarean. Avvikelserna är en på 18% och en på 68%.

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

§ 1386

Sparvhöken 1, nybyggnad av enbostadshus och garage samt installation av eldstad. Dnr S-2017-1599

Bygglövsnämndens beslut

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

Separat startbesked krävs för att få påbörja byggnationen.

Handläggningsavgift: 35 653 kronor (faktureras separat).

Motivering av beslut

Åtgärden är förenlig med planes syfte och uppfyller de krav som ställs i 2 och 8 kap PBL gällande byggnadens utformning. Området är väldigt varierande med både putsade fasader och träfasader.

Åtgärden strider inte mot områdesbestämmelserna. Avvikelserna har accepterats i området vid tidigare bygglovsprövningar.

Kända sakägare med flera har underrättats enligt 9 kap 25 § PBL.

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

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

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

Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag till kontrollansvarig:

Namn:

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

/forts § 1386/

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.

Innan startbesked kan ges ska följande lämnas in till bygglövsnämnden:

- Kontrollplan
- Teknisk beskrivning
- Systemritning avseende grundplan och huvudsektion
- VVS-handlingar
- Verifikation avseende byggnadens beräknade specifika energianvändning och genomsnittliga värmeomgångskoefficient.
- Bevis om att färdigställandeskydd har tecknats
- Redovisning av dagvattenhantering

Ärende/övervägande

Ansökan avser nybyggnad av enbostadshus och garage.

För fastigheten gäller detaljplan lagakraftvunnen 1990-03-20.

Förslaget avviker från detaljplanen gällande byggnadshöjden där detaljplanen tillåter 3,5 m och förslaget redovisar en byggnadshöjd 7,2 m. Den beräkningsgrundade fasaden har beräknats på den långa fasad som anses ha mest omgivningspåverkan vilket är den fasaden som är mot gatan. Byggnadens takvinkel avviker även från detaljplanen där 38-45° är tillåtet och förslaget redovisar 22° och 25°. Byggnaden utformas med pulpettak och är nästintill kvadratisk.

Dessa avvikelser har tidigare accepterats i tidigare bygglövsprövningar på grannfastigheter i området som regleras av samma detaljplan.

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

§ 1387

Sparvhöken 2, nybyggnad av enbostadshus och garage samt installation av eldstad. Dnr S-2017-1554

Bygglövsnämndens beslut

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

Separat startbesked krävs för att få påbörja byggnationen.

Handläggningsavgift: 36 549 kronor (faktureras separat).

Motivering av beslut

Åtgärden är förenlig med planes syfte och uppfyller de krav som ställs i 2 och 8 kap PBL gällande byggnadens utformning. Området är väldigt varierande med både putsade fasader och träfasader.

Åtgärden strider inte mot områdesbestämmelserna. Avvikelserna har accepterats i området vid tidigare bygglovsprövningar.

Kända sakägare med flera har underrättats enligt 9 kap 25 § PBL.

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

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

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

Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag till kontrollansvarig:

Namn:

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

/forts § 1387/

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.

Innan startbesked kan ges ska följande lämnas in till bygglövsnämnden:

- Kontrollplan
- Teknisk beskrivning
- Systemritning avseende grundplan och huvudsektion
- VVS-handlingar
- Verifikation avseende byggnadens beräknade specifika energianvändning och genomsnittliga värmegenomgångskoefficient.
- Bevis om att färdigställandeskydd har tecknats
- Redovisning av dagvattenhantering

Ärende/övervägande

Ansökan avser nybyggnad av enbostadshus och garage som är sammanbyggt med Sparvhöken 1. För fastigheten gäller detaljplan lagakraftvunnen 1990-03-20.

Förslaget avviker från detaljplanen gällande byggnadshöjden där detaljplanen tillåter 3,5 m och förslaget redovisar en byggnadshöjd 6,1 m. Byggnadshöjden har räknats från den fasad som har störst omgivningspåverkan. Takvinkeln avviker också från detaljplanen där den tillåtna takvinkeln är mellan 38-45°. Förslaget visar 17° och 20°.

Dessa avvikelser har tidigare accepterats i tidigare bygglövsprövningar på grannfastigheter i området som regleras av samma detaljplan.

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

§ 1388

Ullared 2:2, nybyggnad av badanläggning samt rivning av befintlig byggnad. Dnr S 2017-1693

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).

Separat startbesked krävs för att få påbörja byggnationen

Handläggningsavgift: 38 968 kronor (faktureras separat).

Motivering av beslut

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

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

Upplysningar

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.

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).

Hus får uppföras i högst en våning och vind får ej inredas.

Åtgärden kräver tillstånd från fastighetsägaren

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

/forts § 1388/

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

Namn:

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

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.

Innan startbesked kan ges ska följande lämnas in till bygglövsnämnden:

- Kontrollplan

Ärende/övervägande

Ansökan avser nybyggnad av badanläggning samt rivning av en tillbyggnad av fritidshus.

För fastigheten gäller detaljplan lagakraftvunnen 2007-01-30.

Området där byggnaden är placerad omfattas av användningsområdet N men är placerad inom ett egenskapsområde för där befattningen är "stugor". Inom det området är det tänkt att vara campingstugor och servicebyggnader för campingen och skidverksamheten får uppföras. Åtgärden bedöms följa detaljplanen.

§ 1389

Esered 1:198, nybyggnad av komplementbyggnad. Dnr S-2017-1716

Bygglövsnämndens beslut

Bygglöv kan beviljas enligt delegation när tiden för underrättelses med berörda sakägare gått ut om inga invändningar mot förslaget har kommit bygglovenheten till känna.

Ärende/övervägande

Ansökan avser nybyggnad av komplementbyggnad.

För fastigheten gäller detaljplan lagakraftvunnen 1956-03-28.

Förslaget redovisar en komplementbyggnad som är 40 m². Detaljplanen tillåter att en huvudbyggnad och ett uthus/gårdsbyggnad får uppföras. Uthus får endast uppta 40 m² av fastighetens byggrätt. Fastighetens byggrätt är totalt 293,2 m². Fastigheten är idag bebyggd med en huvudbyggnad på 189,8 m² och ett uthus som är 30,6 m² totalt. Byggnaden är placerad närmre tomtgräns än 4,5 m. För detaljplaner utförda innan 1987 gäller byggnadsstadgans 39 § om avstånd till tomtgräns om inget annat anges i detaljplanen.

Förslaget är utsänt till berörda sakägare och tiden för eventuella synpunkter går ut 2017-12-18.

§ 1390

Eftra 3:17, tillbyggnad av fritidshus. Dnr S 2017-1643

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 2017-12-07 fastställs.

Tekniskt samråd och kontrollansvarig krävs inte i detta ärende.

Handläggningsavgift: 9 445 kronor (faktureras separat).

Jäv

Byggnadsinspektör Per Fält anmäler jäv och deltar inte i beslutet.

Motivering av beslut

Avvikelsen från detaljplanen är förenlig med planens syfte och bedöms utgöra en sådan liten avvikelse från detaljplanen som avses i PBL 9 kap 30-31 §§. Avvikelsen sker utan men för granne eller fara för sundhet, brandsäkerhet eller trafiksäkerhet i enlighet med byggnadsstadgans (SFS 1959:612) syfte i kap 5 § 39 tredje stycket som tillämpas som planbestämmelse.

Åtgärden bedöms inte påverka eller strida mot pågående planarbete och dess syfte kring Skällentorp 1:10, Långasand.

Åtgärden bedöms uppfylla kraven i 2 kap, §§ 6, 9 och 8 kap 14, 17 §§ i PBL.

Tillbyggnaden placering och utformning är den mest lämpliga för fastigheten. Mellan fastighetsgräns och allmän väg finns ett utökat stråk av prickmark som stärker planens syfte.

Kända sakägare med flera har underrättats enligt 9 kap 25 § PBL. Inga yttranden eller synpunkter har inkommit till bygglövsnämnden.

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 § 1390/

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 byggnadsdelen i bruk. (telefonnummer: 0101-218768 e-post: falkenberg@metria.se
Lägeskontroll faktureras av Metria.

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

Ärende/övervägande

Ansökan avser en tillbyggnad av fritidshus.

För fastigheten gäller detaljplan lagakraftvunnen 1972-09-04.

Förslaget redovisar tillbyggnad placerad 3,45 meter från tomtgräns mot tillåtna 4,5 meter och cirka 40% av tillbyggnaden placeras på prickmark, mark som inte får bebyggas.

§ 1391

Töringe 3:18, tillbyggnad av lager samt rivning av del av byggnad. Dnr S 2017-1535

Bygglövsnämndens beslut

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

Bygglövslov utan startbesked beviljas med stöd av 9 kap 31 b § Plan- och bygglagen (PBL).

Separat startbesked krävs för att få påbörja byggnationen.

Tekniskt samråd krävs inte i detta ärende.

Handläggningsavgift: 8 638 kronor (faktureras separat).

Motivering av beslut

Rivningen bedöms inte strida mot 9 kap 34 § plan- och bygglagen (PBL). Byggnadens identifierade kulturhistoriska värde är kopplat till dess samhällshistoriska värde som en exponent för jordbruksnäringen och lokalsamhället som bibehålls även efter åtgärden. Fastighetens kulturhistoriska värde bedöms ligga i helheten, i dess företeelse och inte enbart till dess om- och tillbyggda delar. Tillbyggnaden bedöms samverka med befintlig byggnads utformning gällande färg, fasad- och takmaterial.

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

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

Upplysningar

Bygglövslov upphör att gälla, om åtgärden inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från den dag då beslutet vinner laga kraft (9 kap 43 § PBL). Sökanden bör avvakta med att påbörja byggnadsåtgärderna innan bygglövsbeslutet vunnit laga kraft.

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

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

/forts § 1391/

För att utreda om byggnaden 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 byggnaden byggs på ett lämpligt sätt.

För att genomföra åtgärden krävs, enligt 10 kap 9 § PBL, en kontrollansvarig.
Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag till kontrollansvarig:
Namn:
Kontrollansvarig är certifierad enligt PBL (2010:900) och BSF 2011:14, KA4.

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.

Innan startbesked kan ges ska följande lämnas in till bygglövsnämnden:

- Kontrollplan (beslutsunderlag) för rivning och tillbyggnad
- Teknisk beskrivning
- Systemritning avseende grundplan och huvudsektion
- Verifikation som redovisar den högsta värmegenomgångskoefficienten för tillbyggnadens omslutande byggnadsdelar.
- Redovisning av mark- och grundläggningsförhållanden
- Redovisning av dagvattenhantering

Ärende/övervägande

Ansökan avser rivning av del av byggnad samt tillbyggnad av lager.

För fastigheten gäller detaljplan Vi10 lagakraftvunnen 1969-09-22.

Byggnaden omfattas av klass B. Kulturmiljö Halland har yttrat sig i ärendet.

Byggnaderna på fastigheten beskrivs i yttrandet vara en exponent för landsbygdens, jordbruksnäringen och lokalsamhället som en typisk halländsk utveckling under 1900-talet. Kulturmiljö Halland bedömer att en varsamt utförd, väl anpassad tillbyggnad med material likt befintligt bör vara möjlig. De vidareutvecklar i yttrandet att det är viktigt att anläggningen även i fortsättningen kan utvecklas och bidra till ett levande lokalsamhälle.

Fastigheten omnämns i Stadens yttre årsringar avsnitt 11:3 där Vinbergs Lantmanna beskrivs som en egen medlemsägd förening med 150 aktiva medlemmar från jordbruk i bygden. Huvudbyggnaden uppfördes 1928 och har byggts ut och om i flera omgångar. Verksamheter bör uppmuntras men större nybyggnader bör undvikas allt för nära de gamla husen.

Kulturvärden som dokumentvärden beskrivs svara byggnadshistorisk, samhällshistorisk samt teknik-historisk. Upplevelsevärden beskrivs vara miljöskapande, identitetsvärde samt kontinuitetsvärde.

Brandskyddsbeskrivning har godkänts av räddningstjänsten.

§ 1392

Slöinge 1:143, uppförande av plank. Dnr S 2017-1652

Bygglövsnämndens beslut

Bygglov med liten avvikelse kan 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.
Bygglövsnämnden bestämmer att kontrollplan diarieförd 2017-10-31 fastställs.

Tekniskt samråd och kontrollansvarig krävs inte i detta ärende (mindre åtgärd enligt 10 kap 10 § PBL samt 7 kap 5 § i Plan- och byggförordningen (PBF)).

Handläggningsavgift: 4 293 kronor (faktureras separat).

Motivering av beslut

Avvikelsen från detaljplanen är förenlig med planens syfte och bedöms utgöra en sådan liten avvikelse från detaljplanen som avses i 9 kap 30-32 §§ PBL. Åtgärden bedöms uppfylla kraven i 2 kap, §§ 6, 8, 9 och 8 kap 1-3, 9-18 §§ PBL.

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

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

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 byggnadsdelen i bruk. (telefonnummer: 0101-218768 e-post: falkenberg@metria.se)
Lägeskontroll faktureras av Metria.

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

/forts § 1392/

Ärende/övervägande

Ansökan avser plank vid tomtgräns som insynsskydd/integritetsskydd vid gruppbofastad.

För fastigheten gäller detaljplan (Å66) lagakraftvunnen 1982-06-16.

Förslaget redovisar ett plank vid tomtgräns, vilket innebär en avvikelse från detaljplan då det placeras på mark som inte får bebyggas (prickmark). Förslaget avviker även då avståndet till fastighetsgräns understiger 4,5 meter.

Anledningen till att placera ett plank på detta vis är att man vill avgränsa granne, som i detta fall är en förskola, från olägenheter.

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

§ 1393

**Töringe 3:40, tillbyggnad av enbostadshus och komplementbyggnad.
Dnr S 2017-1333**

Bygglövsnämndens beslut
Ärendet utgår.

§ 1394

Lärkan 4, tillbyggnad av enbostadshus. Dnr S-2017-1481

Bygglövsnämndens beslut

Bygglov kan beviljas enligt delegation när tiden för underrättelses med berörda sakägare gått ut om inga invändningar mot förslaget har kommit bygglovenheten till känna.

Ärende/övervägande

Ansökan avser tillbyggnad av enbostadshus.

För fastigheten gäller detaljplan lagakraftvunnen 1978-09-21.

Förslaget redovisar en totalbyggnadsarea på 183,2 m² där detaljplanen tillåter en byggnadsarea på 160 m². Den ena tillbyggnaden ligger 1,6m från tomtgräns. För detaljplaner utförda innan 1987 gäller den 39§ byggnadsstadgan (BS) om inget annat står i detaljplanen, enligt BS ska minsta avstånd till tomtgräns vara 4,5 m.

Befintlig byggnad ligger placerad över tre fastighetsgränser och gjorde detta redan vid detaljplanearbetet. Fastighetsägaren äger även den fastighet som den ena tillbyggnaden hamnar 1,6 m ifrån. Förslaget är utsänt till berörda sakägare och tiden för eventuella synpunkter går ut 2017-12-20.

§ 1395

Information

Bygglövschef Anette Andersson informerar om inkommen ansökan rörande fastigheten Herting 1:5. Inför fortsatta diskussioner med byggherren ska särskilt betonas vikten av att byggnadens kvalitéer behålles och att gestaltningen är viktig.

Bostadsanpassningshandläggare Monica Nilsson redogör för ett ärende där tidigare beslut som inte utnyttjas ska återkallas.
