



Ledamöter	Bo Gustafsson (M), ordförande Yvonne Nilsson (S), vice ordförande t o m § 69 Ingvar Andersson (C) Ingvar Henriksson (S) Ingmar Bengtsson (C)
Tjänstgörande ersättare	Iren Svensson (S) för Yvonne Nilsson (S) § 70
Ersättare	Martin Hafstrand (C)
Övriga närvarande	Ann-Sofie Bengtsson, sekreterare Sabina Uzelac, planarkitekt § 47 Emily Ödman, byggnadsinspektör §§ 48-49, 65-66 Emil Veijalainen, byggnadsinspektör §§ 50-56, 76-74 Annika Wahlström, bygglovhandläggare §§ 57-58, 63-64, 76 Margareta Gunnarsson, bygglovarkitekt §§ 59-62 Anna Paulsson, bygglovhandläggare §§ 67-71 Monica Nilsson, bostadsanpassningshandläggare § 75 Gösta Svensson (S), kommunrevisor § 76 Daniel Helsing, planchef § 76
Paragrafer	§§ 39 - 76
Justering	Ordföranden och Ingvar Andersson (C)
Underskrifter	Sekreterare Ann-Sofie Bengtsson Ordförande Bo Gustafsson (M) Justerare Ingvar Andersson (C)

Anslag/Bevis

Protokollet justerat 2018-03-01	och anslaget. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.
Beslutsinstans	Bygglövsnämnden
Sammanträdesdatum	2018-02-22
Datum då anslaget sätts upp	2018-03-01
Datum då anslaget tas ned	2018-03-22
Protokollet förvaras hos	Kommunstyrelseförvaltningen, Samhällsbyggnadsavdelningen
Underskrift Namn på den som anslår.

§ 39

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

Skrea 11:32, nybyggnad fritidshus inklusive eldstad och rivning av befintligt fritidshus 2018-01-04, § 2017-1306

Laxöringen 1, stuga 1037, nybyggnad badstuga samt rivning av befintlig badstuga, 2018-01-08, § 2018-6

Skrea 3:6, rivning av garagebyggnad, 2018-01-08, § 2018-5

Skrea 7:129, nybyggnad enbostadshus med garage, 2018-01-09, § 2018-9

Ullarp 2:103, nybyggnad fritidshus, 2018-01-11, § 2018-25

Tröinge 19:19, rivning av uterum, 2018-01-12, § 2018-28

Morups-Grytås 1:8, nybyggnad kompletbyggnad, 2018-01-12, § 2018-27

Vesslunda 5:45, mur/plank, 2018-01-15, § 2018-33

Rockan 3, tillbyggnad fritidshus med uterum och balkong, 2018-01-15, § 2018-34

Vesslunda 5:25, mur/plank, 2018-01-15, § 2018-36

Olofsbo 2:8, nybyggnad fritidshus, rivning av befintlig, 2018-01-15, § 2018-32

Strömstaren 1, tillbyggnad enbostadshus samt installation av eldstad, 2018-01-15 § 2018-30

Vessige 9:3, fasadändring, 2018-01-15, § 2018-31

Nejlikan 7, fasadändring, byte av takbeläggning, 2018-01-16, § 2018-38

Olofsbo 5:4, Pilängen 329, fasadändring, 2018-01-16, § 2018-39

Betongen 20, nybyggnad lagerhall, 2018-01-19, § 2018-29

Lilla Ljungby 1:3, tillbyggnad komplementbostadshus med takkupor, 2018-01-22 § 2018-49

Tröinge 1:52, ändring av taklutning på garage, 2018-01-22, § 2018-47

/forts § 39/

Boberg 8:34, nybyggnad fritidshus, 2018-01-23, § 2018-50

Morups-Lyngen 2:191, fasadändring: inglasning av terrass, 2018-01-26, § 2018-58

Krispeln 9, tillbyggnad komplementbyggnad med uterum, rivning av befintligt,
2018-01-26, § 2018-59

Holmarör 1:20, fasadändring, solpaneler på huvudbyggnad och garage, 2018-01-26
§ 2018-63

Tröinge 19:38, nybyggnad enbostadshus, 2018-01-26, § 2018-64

Chauffören 1, tillbyggnad industribyggnad, 2018-01-26, § 2018-61

Horngäddan 10, nybyggnad fritidshus, rivning av befintligt, 2018-01-29, § 2018-65

Skällentorp 1:95, fasadändring, 2018-01-31, § 2018-78

Stafsinge 5:31, tillbyggnad enbostadshus, 2018-01-31, § 2018-76

§ 40

Beslut om startbesked enligt delegationsrätt

Breås 1:13, nybyggnad enbostadshus samt rivning av befintligt, 2018-01-03, § 2017-1305

Tröinge 5:33, fasadändring, ändrad användning av befintlig komplementbyggnad till hundsim, 2018-01-04, § 2018-1

Källstorp 1:84, nybyggnad enbostadshus med garage, 2018-01-08, § 2018-3

Tröinge 10:3, nybyggnad av kedjehus med komplementbyggnad samt installation av eldstad, 2018-01-10, § 2018-11

Tröinge 10:3, nybyggnad av kedjehus med komplementbyggnad samt installation av eldstad, 2018-01-11, § 2018-17

Tröinge 10:3, nybyggnad av kedjehus med komplementbyggnad samt installation av eldstad, 2018-01-11, § 2018-16

Tröinge 10:3, nybyggnad av kedjehus med komplementbyggnad samt installation av eldstad, 2018-01-11, § 2018-14

Tröinge 10:3, nybyggnad av kedjehus med komplementbyggnad samt installation av eldstad, 2018-01-11, § 2018-13

Tröinge 10:3, nybyggnad av kedjehus med komplementbyggnad samt installation av eldstad, 2018-01-11, § 2018-12

Tröinge 10:3, nybyggnad av kedjehus med komplementbyggnad samt installation av eldstad, 2018-01-11, § 2018-15

Tröinge 10:3, nybyggnad av kedjehus med komplementbyggnad samt installation av eldstad, 2018-01-11, § 2018-19

Tröinge 10:3, nybyggnad av kedjehus med komplementbyggnad samt installation av eldstad, 2018-01-11, § 2018-18

Tröinge 10:3, nybyggnad av kedjehus med komplementbyggnad samt installation av eldstad, 2018-01-11, § 2018-20

Tröinge 10:3, nybyggnad av kedjehus med komplementbyggnad samt installation av eldstad, 2018-01-11, § 2018-21

/forts § 40/

Tröinge 10:3, nybyggnad av kedjehus med komplementbyggnad samt installation av eldstad, 2018-01-11, § 2018-24

Tröinge 10:3, nybyggnad av kedjehus med komplementbyggnad samt installation av eldstad, 2018-01-11, § 2018-23

Tröinge 10:3, nybyggnad av kedjehus med komplementbyggnad samt installation av eldstad, 2018-01-11, § 2018-22

Rosendal 1:47, tillbyggnad enbostadshus, 2018-01-16, § 2018-37

Skrea 24:5, ändring av bärande konstruktion i enbostadshus, 2018-01-17, § 2018-41

Boberg 14:2, nybyggnad enbostadshus, garage, stall och ridhus, 2018-01-17, § 2018-40

Digesgård 1:29, nybyggnad komplementbyggnad, 2018-01-22, § 2018-46

Skrea 7:142, nybyggnad enbostadshus med inredd vind, 2018-01-23, § 2018-54

Skrea 7:143, nybyggnad enbostadshus, 2018-01-23, § 2018-55

Risarp 4:7, tillbyggnad av fritidshus samt rivning av del av befintlig byggnad, 2018-01-25, § 2018-57

Skrea 7:142, tillbyggnad enbostadshus, 2018-01-26, § 2018-60

Boberg 3:236, nybyggnad enbostadshus, 2018-01-29, § 2018-66

Skrea 7:139, nybyggnad enbostadshus, 2018-01-29, § 2018-70

Olofsbo 1:24, tillbyggnad fritidshus, 2018-01-29, § 2018-73

Lanternan 34, installation eldstad och röckanal, 2018-01-29, § 2018-67

Hjärtared 1:9, installation eldstad och röckanal, 2018-01-29, § 2018-68

Ljungby-Lyngen 1:23, rivningsanmälan enbostadshus, 2018-01-29, § 2018-72

Lärkan 4, tillbyggnad enbostadshus, 2018-01-30, § 2018-75

Lilla Ljungby 3:3, installation eldstad och röckanal, 2018-01-31, § 2018-77

Skrea 8:76, nybyggnad av enbostadshus och garage, 2018-01-31, § 2018-79

§ 41

Fastighetsbildningsärenden enligt delegation

Avstyckning från Stum 2:4, 2018-01-12

Fastighetsreglering berörande Stafsinge 6:3, 2:2 och 4:18, 2018-01-26

Avstyckning från Tröinge 6:75, 2018-02-12

§ 42

Anmälan av delegationsbeslut bostadsanpassning (bidrag och åtgärder)

Beslut enligt bifogad lista.

§ 43

Antecknades för kännedom följande beslut mm

Kommunstyrelsens § 20/18 avseende uppdrag i budget 2018 – fastställande av uppdragshandlingar

Länsstyrelsens beslut 2018-01-30 avseende ansökan om dispens från biotopskyddsbestämmelserna i miljöbalken för borttagande av stenmur på fastigheten Knobesholm 1:3.

Länsstyrelsen medger dispens.

Länsstyrelsens beslut 2018-01-30 avseende beviljad strandskyddsdispens på fastigheten Rävige 2:23.

Länsstyrelsen upphäver nämndens beslut och återförvisar ärendet för förnyad handläggning.

Länsstyrelsens beslut 2018-02-01 avseende överklagat beslut rörande byggsanktionsavgift på fastigheten Toppered 1:68.

Länsstyrelsen avslår överklagandet

Mark- och miljödomstolens dom, 2018-01-09 avseende överklagat beslut om föreläggande vid vite att ta bort skärmtak och fem skyltar på fastigheten Ullared 8:5.

Mark- och miljödomstolen avvisar överklagandet då det kommit in för sent

Länsstyrelsens beslut 2018-02-06 avseende beviljad strandskyddsdispens på fastigheten Lastad 1:59.

Länsstyrelsen upphäver nämndens beslut.

Länsstyrelsens beslut 2018-02-07 avseende beviljad strandskyddsdispens på fastigheten Faurås 6:19.

Länsstyrelsen beslutar att inte pröva bygglövsnämndens beslut.

Länsstyrelsens beslut 2018-02-08 avseende beviljad strandskyddsdispens på fastigheten Ullared 6:3.

Länsstyrelsen beslutar att inte pröva bygglövsnämndens beslut.

Länsstyrelsens beslut 2018-02-12 avseende beviljad strandskyddsdispens på fastigheten Sjönevad 1:19.

Länsstyrelsen beslutar att inte pröva bygglövsnämndens beslut.

/forts § 43/

Länsstyrelsens beslut 2018-02-13 avseende beviljad strandskyddsdispens på fastigheten Gällared 5:24.

Länsstyrelsen beslutar att inte pröva bygglovsnämndens beslut.

Länsstyrelsens beslut 2018-02-14 avseende överklagat beslut om bygglov för nybyggnad av flerbostadshus på fastigheten Hjulet 5.

Länsstyrelsen upphäver bygglovsnämndens beslut och visar ärendet åter till nämnden för fortsatt handläggning

§ 44

Över- och underskott

Bygglovsnämndens beslut

Bygglovsnämnden överlämnar begäran enligt bilaga.

Drift

Anvisning

Fyll i tabellen och kommentera. Vid framställan om överföring av överskott i driften ska motivering samt beskrivning ges av hur överskottet ska användas påföljande år. Om framställan avser att en nämnd inte ska bära med sig ett underskott, eller del därav, ska detta motiveras, bl.a. med beskrivning av vilka åtgärder som vidtagits för att undvika underskottet.

Över-/underskott innev. år	Över-/underskott innev. år inkl. resultatreg. fg år	Nämndens förslag till överföring
1 392	2 092	1 000

Överföring för utökad personalresurs. Utveckling av e-tjänster för effektivisering av bygglovansökningar.

Kommentar till över-/underskott

§ 45

Internkontroll – fastställande av plan 2018

Bygglovsnämndens beslut

Plan för internkontroll för perioden 2018-01-01 – 2018-12-31 fastställs.

Hallands Museiförening
Länsmuseet Halmstad
Tollsgatan
302 31 Halmstad

§ 46

Förslag till diplom för god byggnadsvård

Bygglövsnämndens beslut

Bygglövsnämnden vill som kandidat till Hallands Museiförenings ”Diplom för god byggnadsvård” nominera förskolan Tallkotten på fastigheten Herting 1:4 med följande motivering:

I utkanten av Falkenberg, utmed den dåvarande rikshuvudvägen mellan Göteborg och Malmö, uppfördes på 1920-talet ett epidemisjukhus. Byggnaden, vars arkitekt är okänd, uppfördes i klassicistisk stil, med en naturstenssockel och putsade fasader med symmetrisk fönstersättning. I den halvt uppdagna källarvåningen hade fönsterna välvda karmöverstycken, en form som togs upp i takkuporna. Fönsterna hade fasta mitt- och korsposter och smäckra spröjsar. På taket låg lertegel.

Under nästan nittio år, först som infektionssjukhus och senare som äldreboende under namnet Tallgläntan, slets byggnaden hårt, och 2014 stod Falkenbergs kommun med en tom byggnad med stora renoverings- och moderniseringsbehov. Riva eller renovera? var frågan. En ansökan om rivningslov för den q-märkta byggnaden avslogs av bygglövsnämnden, med stöd av Kulturmiljö Halland, och därefter vidtog ett omfattande arbete med att projektera en ombyggnad till förskola. Mycket tid ägnades åt frågan hur de kulturhistoriska värdena skulle skyddas, och möjligheten att återställa sådant som ändrats och förvanskats vid tidigare ombyggnader.

Våren 2017 var ombyggnaden klar. Av det tidigare äldreboendet hade det då blivit fem förskoleavdelningar. Exteriört framstod byggnaden som oförändrad - så som är målet med god byggnadsvård - men putsen hade omsorgsfullt lagats med kalkbruk och fasaden avfärgats i en kulör som tros ligga originalkulören nära. Från en liten snickerifabrik kom de nya träfönsterna, med smäckra poster och spröjsar, och på taket hade de förvanskade takkuporna gjorts om efter gamla fotografier samt kompletterats med några nya. Även de ursprungliga ventilationsskorstenarna på nocken hade återskapats.

Med ombyggnaden av Tallgläntan har Falkenbergs kommun med omsorgsfullt beaktande av de arkitektoniska värdena på ett föredömligt sätt anpassat en lokalhistoriskt viktig byggnad för ett nytt användningsområde.

§ 47

Repslagaren 22 m fl, förslag till detaljplan. KS2016/211

Bygglövsnämndens beslut

Bygglövsnämnden har tagit del av planförslaget och ställer sig positiv till förslaget med följande synpunkter:

- Parkeringsbehov skall lösas inom fastigheten
- Bebyggelsen skall hålla en hög arkitektonisk kvalitet
- God anpassning till radhuslängan på Norra Ringvägen och dess höga arkitektoniska värden
- Föreslagen bebyggelse är placerad i ett centralt läge som ställer krav på kvalitativ utemiljö och anpassning till omgivande bebyggelse

Beskrivning av ärendet

Planarbetet syftar till att pröva möjligheten till en förtätning av fastigheten Repslagaren 22 med bibehållna värdefulla boendekvaliteter.

Planområdet är beläget i centrala Falkenberg och är ca 1,8 ha stort.

Fastigheten Repslagaren 22 ägs och förvaltas av FABO (Falkenbergs Bostads AB). FABO har inkommit med en förfrågan om att ändra gällande detaljplan från 1977.

FABO vill utreda möjlighet för en ny byggrätt, ett flerbostadshus i 4-5 våningar på en yta som idag används för parkering i den nordnordöstra delen av fastigheten. Området angränsar till Murarevägen och Norra Ringvägen. Gällande detaljplan reglerar marken som punktprickad mark, vilket innebär att marken inte får bebyggas.

Byggrätter för befintliga hus i kvarteret ses över i samband med planarbetet.

§ 48

olovligt vidtagen åtgärd, sanktionsavgift,

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 i egenskap av lagfaren ägare till fastigheten en byggsanktionsavgift om 23 888 kronor.

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

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 uppsåtligt eller av oaktsamhet.

Plan- och byggförordningen 9 kap 12§ punkt 8 anger att byggsanktionsavgiften skall uppgå till 0,025 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,01 prisbasbelopp per löpmeter.
Sanktionsavgift: $(0,025 \times 45500) + (0,01 \times 45500 \times 50) = 23888$

Upplysningar

Tillvägagångssätt vid eventuellt överklagande (se överklagandeanvisning).

Beskrivning av ärendet

Vid tillsyn på fastigheten kunde det konstateras att det i tomtgränsen uppförts en mur. Enligt plan- och byggförordningen (PBF) 6 kap 1 § pkt 7 krävs det bygglov för murar. Muren har uppförts på mark som på detaljplanekartan är punktprickad, med innebörden att marken inte får bebyggas.

Bygglov för muren har beviljats i efterhand Dnr: S

§ 49

olovligt vidtagen åtgärd, sanktionsavgift,

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 i egenskap av lagfaren ägare till fastigheten en byggsanktionsavgift om 6 825 kronor.

Med stöd av 11 kap 51 § plan- och bygglagen, PBL (2010:900) och 9 kap 6 § plan- och byggförordningen PBF (2011:338), påförs i egenskap av lagfaren ägare till fastigheten en byggsanktionsavgift om 6 825 kronor.

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

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.

Plan- och byggförordningen 9 kap 12§ punkt 8 anger att byggsanktionsavgiften skall uppgå till 0,025 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,01 prisbasbelopp per löpmeter.
Sanktionsavgift: $(0,025 \times 45500) + (0,01 \times 45500 \times 27,5) = 13650$

Upplysningar

Tillvägagångssätt vid eventuellt överklagande (se överklagandeanvisning).

/forts § 49/

Beskrivning av ärendet

Vid tillsyn på fastigheten kunde konstateras att det i tomtgränsen uppförts en mur.
Enligt plan- och byggförordningen (PBF) 6 kap 1 § pkt 7 krävs det bygglov för murar.
Muren har uppförts på mark som på detaljplanekartan är punktprickad, med innebörden
att marken inte får bebyggas.

Bygglov för muren har beviljats i efterhand Dnr: S

§ 50

rättelseföreläggande.

Bygglövsnämndens beslut

Föreläggande enligt beslut 2018-01-25 § 16 återkallas och ärendet avskrivs.

Beskrivning av ärendet

Bygglövsnämnden beslöt 2018-01-25 § 16 om föreläggande att undanröja olovligt uppförd komplementbyggnad från fastigheten

Vid besiktning kunde konstateras att komplementbyggnad var bortforslad från fastigheten.

§ 51

olovligt vidtagen åtgärd,

Med stöd av 11 kap 20 och 37 §§ plan- och bygglagen (PBL 2010:900) föreläggs i egenskap av lagfaren ägare till fastigheten vid vite om 50 000 kronor att senast 3 månader från att detta beslut vunnit laga kraft ha rivit/undanröjt en olovligt uppförd komplementbyggnad på fastigheten

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 § 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 m.m.

Om det på en fastighet eller i fråga om ett byggnadsverk har vidtagits en åtgärd i strid mot denna lag eller föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av lagen, får byggnadsnämnden enligt plan- och bygglagen (2010L:900) 11 kap 20 § förelägga den som äger fastigheten eller byggnadsverket att vidta rättelse inom en viss tid (rättelseföreläggande).

Enligt plan- och bygglagen (2010:900) 11 kap 37 får föreläggandet förenas med vite.

Komplementbyggnaden uppfördes under 2014/2015, och är placerad över gällande fastighetsgräns mellan och . Cirka hälften av byggnaden är belägen på den samfällt ägda fastigheten som i detaljplanen är planlagd som allmän plats: vägmark. Sådan mark får inte bebyggas.

Upplysningar

Detta beslut översändes dels till Inskrivningsmyndigheten, Uddevalla.

Tillvägagångssätt vid eventuellt överklagande (se överklagandeanvisning).

Beskrivning av ärendet

Fastigheten är belägen inom detaljplan lagakraftvunnen 1964-11-13 (Ve 11).

Under 2014/2015 uppfördes av hyresgästen på en komplementbyggnad (uterum), söder om bostadshuset och beläget till lika delar på och .

I oktober 2014 inkom en anmälan om bygglovsfri åtgärd (Attefallshus 25 kvm) till bygglovsenheten. Sökanden upplystes om att en sådan byggnad inte får uppföras närmare tomtgräns än 4,5 meter, såvida man inte har grannens medgivande. Byggnaden var då under uppförande.

/forts § 51/

Sökanden anförde i mejl 2015-04-18 att grannfastigheten, på vilken cirka hälften av byggnaden var placerad, var en samfällad väg som ingen använder eller har nyttjat de senaste åttio åren. Efter tillsyn 2018-01-03 tillskrev bygglovsenheten fastighetsägaren, och informerade om att bygglovsnämnden vid sitt sammanträde den 22 februari 2018 ska ta upp frågan om rättelseföreläggande.

har i mejl 2018-01-24 meddelat att ”byggnaden ifråga kommer att avlägsnas från nuvarande plats inom 6 månader”. Även hyresgästen till har i brev (2018-01-22) meddelat att han avser att flytta byggnaden inom det närmaste halvåret.

Tjänsteskrivelse med förslag till beslut har skickats till fastighetsägaren 2018-02-12.

§ 52

sanktionsavgift (olovligt vidtagen åtgärd)

Bygglövsnämndens beslut

Bygglövsnämnden beslutar att påföra en byggsanktionsavgift om 25 088 kronor enligt Plan- och byggförordningen (PBF 2011:338) samt plan- och bygglagen (PBL 2010:900) 11 kap §§ 51 och 52.

Motivering av beslut

Enligt 10 kap 4 § får ett byggnadsverk inte tas i bruk i de delar som omfattas av ett startbesked för byggåtgärder förrän byggnadsnämnden har gett ett slutbesked, om inte nämnden beslutar annat.

Enligt 10 kap 34 § ska byggnadsnämnden med ett slutbesked godkänna att en eller flera åtgärder som avses i 3 § ska anses slutförda och byggnadsverket får tas i bruk om byggherren har visat att alla krav som gäller för åtgärderna enligt lovet, kontrollplanen, startbeskedet eller beslut om kompletterande villkor är uppfyllda.

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 (PBF 2011:338). En byggsanktionsavgift ska tas ut även om överträdelsen inte har skett uppsåtligt eller av oaktsamhet.

Startbesked för tillbyggnad av flerbostadshus medgavs 2016-04-14 (§ 4173). I startbeskedet angavs vilka handlingar som ska lämnas in till bygglövsnämnden för att slutbesked ska erhållas och tillbyggnaden få tas i bruk. Det gäller verifierad kontrollplan, intyg från sakkunnig om brandskyddskontroll samt OVK/luftinjusteringsprotokoll.

Vid tillsyn på fastigheten 2018-01-03 konstaterade bygglövsnämnden att tillbyggnadens två lägenheter tagits i bruk utan att de begärda handlingarna lämnats in till bygglövsnämnden och slutbesked beviljats.

Enligt 9 kap 19 § pkt 3 plan- och byggförordningen PBF (2011:338) är sanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap 4 § bygglagen (2010:900) ta ett flerbostadshus i bruk efter tillbyggnad innan byggnadsnämnden har gett ett slutbesked 0,2 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,004 prisbasbelopp per kvadratmeter av tillbyggnadens sanktionsarea.

Enligt plan- och byggförordningen PBF 1 kap 7 § pkt 1 avses med sanktionsarea den area som i fråga om en lov- eller anmälningspliktig åtgärd motsvarar brutto- eller öppenarean eller en kombination av dessa minskad med 15 kvadratmeter.

/forts § 52/

Sanktionsarean är 90 kvadratmeter, och avgiften ska beräknas enligt följande:

$0,2 \times 44\ 800 \text{ kronor} + 0,004 \times 44\ 800 \text{ kronor} \times 90 \text{ kvm} = 25\ 088 \text{ kronor}$

Upplysningar

Tillvägagångssätt vid eventuellt överklagande (se överklagandeanvisning).

Beskrivning av ärendet

Efter tillsyn tillskrev bygglovsenheten 2018-01-03 fastighetsägaren och informerade om att bygglovsnämnden vid sitt sammanträde 2018-01-25 skulle ta upp frågan om åtgärdsföreläggande, avseende de handlingar som i startbesked krävts för att nämnden ska bevilja slutbesked.

Tjänsteskrivelse med förslag till beslut (åtgärdsföreläggande vid vite) skickades 2018-01-15 till fastighetsägaren.

Vissa men inte samtliga begärda handlingar inkom till nämnden 2018-01-22, varför nämnden 2018-01-25 beslöt om åtgärdsföreläggande vid vite.

Tjänsteskrivelse med förslag till beslut om sanktionsavgift skickades till fastighetsägaren 2018-02-12.

§ 53

rättelseföreläggande.

Bygglövsnämndens beslut

Med stöd av 11 kap 21 och 37 §§ plan- och bygglagen (PBL 2010:900) föreläggs i egenskap av lagfaren ägare till fastigheten vid vite om 50 000 kronor att senast 3 månader från att detta beslut vunnit laga kraft ha rivit/ undanröjt olovligt uppförd komplementbyggnad på

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 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.

Om det på en fastighet eller i fråga om ett byggnadsverk har vidtagits en åtgärd i strid mot denna lag eller föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av lagen, får byggnadsnämnden enligt plan- och bygglagen (2010:900) 11 kap 20 § förelägga den som äger fastigheten eller byggnadsverket att vidta rättelse inom en viss tid (rättelseföreläggande). Enligt plan- och bygglagen (2010:900) 11 kap 37 § får föreläggandet förenas med vite.

På fastigheten har, i tomtgräns mot, uppförts en komplementbyggnad (garage). En komplementbyggnad får uppföras som ett komplement till ett bostadshus/huvudbyggnad och kräver enligt plan- och bygglagen 9 kap 2 § bygglov. Av flygfoton framgår att byggnaden tillkommit efter 2013. Någon ansökan om bygglov har inte gjorts.

På fastigheten finns ingen bostadsbyggnad, till vilken garaget kan utgöra ett komplement. Bygglövsnämnden saknar därför möjlighet att förelägga ägaren att söka bygglov för komplementbyggnaden (lovföreläggande). Byggnaden måste därför undanröjas/rivas.

Upplysningar

Detta beslut översändes dels till Inskrivningsmyndigheten, Uddevalla. Tillvägagångssätt vid eventuellt överklagande (se överklagandeanvisning).

Beskrivning av ärendet

Vid tillsyn på i december 2017 kunde bygglovsenheten notera att det uppförts en komplementbyggnad i tomtgräns till. I skrivelse 2017-12-27 ombads ägaren att inkomma med den förklaring senast 2018-01-31. Någon förklaring har inte inkommit. Tjänsteskrivelse med förslag till beslut har 2018-02-02 skickats till fastighetsägaren.

§ 54

rivningsföreläggande.

Bygglövsnämndens beslut

Med stöd av 11 kap 21 och 37 §§ plan- och bygglagen (PBL 2010:900) föreläggs i egenskap av lagfaren ägare till fastigheten vid vite om 50 000 kronor att senast 3 månader från att detta beslut vunnit laga kraft ha rivit/ undanröjt förfallen komplementbyggnad på fastigheten

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 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. Om ett byggnadsverk är förfallet eller skadat i väsentlig omfattning och inte sätts i stånd inom skälig tid, får bygglövsnämnden, enligt 11 kap 21 § PBL, förelägga ägaren att inom viss tid riva byggnadsverket (rivningsföreläggande).

Enligt plan- och bygglagen (2010:900) 11 kap 37 § får föreläggandet förenas med vite.

Vid tillsyn 2014-07-31 kunde bygglövsenheten notera att komplementbyggnaden var förfallen och i behov av omfattande renoveringsinsatser. Ägaren ombads i brev att inkomma med redogörelse för hur bristerna skulle åtgärdas. I yttrande 2014-08-24 uppgav han att byggnaden skulle renoveras.

Inga arbeten påbörjades och efter påpekande från bygglövsenheten inkom ägaren 2015-12-04 istället med en ansökan om rivningslov för byggnaden. Denna beviljades genom delegationsbeslut 2015-12-23, För att erhålla startbesked - och kunna börja riva - skulle ägaren inlämna en kontrollplan. En sådan inkom först 2017-09-21, och startbesked beviljades 2017-09-25.

Vid tillsyn 2018-02-01 kunde bygglövsenheten notera att rivning inte påbörjats. I beslutet om rivningslov anges att arbetena ska påbörjas inom två år från att beslutet vunnit laga kraft. Den tidsgränsen har nu passerats och bygglövsnämnden är därför oförhindrad att besluta om rivningsföreläggande.

Upplysningar

Detta beslut översändes dels till Inskrivningsmyndigheten, Uddevalla.
Tillvägagångssätt vid eventuellt överklagande (se överklagandeanvisning).

/forts § 54/

Bakgrund

Fastigheten är belägen inom detaljplan lagakraftvunnen 1977-11-18. ägare till fastigheten genom, har i början av februari 2018 per telefon meddelat att rivningsarbeten har inletts och att dessa kommer att slutföras inom någon månads tid. Förslag till beslut har skickats till fastighetsägaren 2018-02-02.

§ 55

rättelseföreläggande.

Bygglövsnämndens beslut

Föreläggande enligt beslut 2017-06-15 § 1178 återkallas och ärendet avskrivs.

Motivering av beslut

Vid tillsyn 2018-02-16 kunde konstateras att tillbyggnaden är riven och kylcontainer är uppställd efter beviljat bygglov 2017-09-04 § SDB-2017-817 i ärende

Beskrivning av ärendet

Bygglövsnämnden beslöt 2017-06-15 § 1178 om föreläggande att riva och forsla bort olovligt uppförd tillbyggnad samt forsla bort olovligt uppställd kylcontainer.

§ 56

olovligt vidtagna åtgärder

Bygglövsnämndens beslut
Ärendet antecknas som information.

§ 57

Ullared 6:3, 5:1, 1:192 och 2:205 strandskyddsdispens för ledningsdragning. S 2018-16

Bygglövsnämndens beslut

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

Handläggningsavgift: 4 550 kronor (faktureras separat).

Motivering av beslut

Särskilt skäl för dispens föreligger enligt punkt 4 och 5 i 7 kap. 18 c § MB genom att marken behöver tas i anspråk för att utvidga en pågående verksamhet och för ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området.

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

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.

Beskrivning av ärendet/övervägande

Ansökan avser strandskyddsdispens för ledningsdragning av spillvattenledning och renvattenledning från vattenverk till anslutningspunkt vid pumpstation samt spillvattenledning till bostadshuset Ängaberg 230 som ligger på den aktuella fastigheten.

Fastigheten ligger utanför detaljplanelagt område men inom sammanhållen bebyggelse och inom DÖP Ullared och inom utpekad LIS-område.

Den aktuella platsen berörs inte av några särskilda natur- eller kulturvärden.

Årgården bedöms inte inverka avhållande för allmänheten och fri tillkomst till strandlinjen finns även efter åtgärden.

Åtgärden bedöms inte ha någon negativ inverkan på djur- och växtlivet på platsen.

§ 58

Svartrå 5:6, strandskyddsdispens för ändrad användning från garage till gäststuga. S 2018-87

Bygglövsnämndens beslut

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

Handläggningsavgift: 2 275 kronor (faktureras separat).

Motivering av beslut

Särskilt skäl för dispens föreligger enligt punkt 1 i 7 kap. 18 c § MB genom att marken redan har tagits i anspråk på ett sätt som göra att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

Den aktuella platsen berörs inte av några särskilda natur- eller kulturvärden.

Åtgärden verkar inte avhållande för allmänheten och fri tillkomst till strandlinjen längs Svartån finns då byggnaden ligger ca 60 m från vattnet.

Allmänhetens tillgänglighet till strandområdet minskar inte och livsvillkoren för växt- och djurlivet försämras inte av åtgärden. Därmed motverkar åtgärden inte strandskyddets syften. 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.

Bygglov för åtgärden kommer att beviljas när strandskyddsdispensen vunnit laga kraft.

Beskrivning av ärendet/övervägande

Ansökan avser strandskyddsdispens för ändrad användning och ombyggnad av befintligt garage till gäststuga. Fastigheten, som redan är i anspråkstagen och bebyggd sedan tidigare, ligger utanför detaljplanelagt område och utanför sammanhållen bebyggelse.

Den aktuella platsen berörs inte av några särskilda natur- eller kulturvärden.

Åtgärden verkar inte avhållande för allmänheten och fri åtkomst till strandlinjen längs Svartån finns då byggnaden ligger ca 60 m från vattnet med trädbevuxen mark i mellan.

Åtgärden bedöms inte ha någon negativ inverkan på djur- och växtlivet på platsen.

§ 59

Slöinge 1:120, strandskyddsdispens för uppförande av padelhall. S 2017-1881

Bygglövsnämndens beslut

Dispens från strandskyddsbestämmelserna enligt Miljöbalkens (MB) 7 kapitel 18 b § medges för nybyggnad av padelhall inom strandskyddet för Käringsjöbäcken ett biflöde till Suseån i Slöinge.

Handlägningsavgift: 2 240 kronor (faktureras separat).

Motivering av beslut

Särskilt skäl för dispens föreligger enligt punkt 1 i 7 kap. 18 c § MB genom att marken redan har tagits i anspråk på ett sätt som göra att det saknar betydelse för strandskyddets syften

Platsen där byggnaden ska uppföras är idag en paddock för ridsport, tydligt avskild med jordvallar. Invid anläggningen finns några mindre byggnader. Den nya byggnaden är placerad så att en fri passage om ca 40 m utmed bäcken ger tillgänglighet till strandområdet. Den fria passagen utgörs av ett träd- och buskbeväxt område och är minst ianspråktaget. Allmänhetens tillgång till strandområdet minskar inte då verksamheten i byggnaden inte är av sådan karaktär som ger upphov till en privatiserad zon. Livsvillkoren för växt- och djurlivet bedöms inte väsentligt försämrats av åtgärden. Strandskyddets syften motverkas inte.

Tomtplatsavgränsning begränsas av det område som är i anspråktaget för den paddock där byggnaden ska stå.

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.

Bygglövsdispens för åtgärden kommer att beviljas när strandskyddsdispensen vunnit laga kraft.

Beskrivning av ärendet/övervägande

Ansökan avser uppförande av hallbyggnad om ca 950 kvm och som ska inrymma två banor för padel-tennis. Byggnaden ska uppföras på mark som är iordninggjord till en paddock. Området har tidigare använts som ridområde med två iordninggjorda paddockar och ett antal mindre byggnader som förmodligen använts vid ridtävlingar. Trafikbuller från E6 och järnvägen är påtaglig på platsen.

/forts § 59/

Området omfattas av strandskydd för Käringsjöbäcken som rinner ut i Suseån. Bäckens finns upptagen i inventering över bra lek- och uppväxtplatser för havsöring. Området omfattas även av riksintresse för naturvård och av område med särskilt värdefull sötvattenmiljö för fiske. Platsen omfattas också av naturvårdsprogrammets område 9, Susedalen, dock inget av de utpekade särskilt värdefulla områdena.

Området ligger utanför detaljplan men ansluter i norr till detaljplanelagt område för idrottsändamål. I delöversiktsplanen för Slöinge anges för det aktuella området beteckningen Y2 – idrott, rekreationsområde. Platsen ingår också i ett fornminnesområde, boplatsområde, RAÄ Slöinge 92:1

I ärendet har samråd med kommunekologen har skett.

§ 60

Skrea 7:5, förhandsbesked för avstyckning samt nybyggnad av enbostadshus. S 2017-1890

Ärendet utgår.

§ 61

Ullared 2:107, förhandsbesked för nybyggnad av kontorsbyggnad med möjlighet till viss försäljning. S 2017-1755

Bygglövsnämndens beslut

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

Handläggningsavgift: 5 637 kronor (faktureras separat).

Motivering av beslut

Den planerade åtgärden uppfyller kraven i plan- och bygglagen (PBL 2010:900) 2 kap. 5 §. Positivt förhandsbesked kan meddelas med tillhörande villkor och upplysningar med stöd av 9 kap. 17 och 31 §, 2 kap. 4, 5 §§ PBL samt 3 och 4 kap miljöbalken (MB). Marken är lämplig för den avsedda åtgärden med avseende på omgivningen, karaktär och möjligheter till väganslutning. Den sökta åtgärden överensstämmer med den planerade användningen i den fördjupade översiktsplanen och i översiktsplanen.

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.

Beskrivning av ärendet

Ansökan avser nybyggnad av kontorsbyggnad om ca 200 kvm. Möjlighet till viss försäljning av sällanköpsvaror ska finnas. Fastigheten som är 1 330 m² avstyckades 1949. Fastigheten ligger i Ullareds samhälle men strax utanför detaljplan. I den fördjupade översiktsplanen för Ullared ingår fastigheten i område för centrumfunktioner.

Sökande har av trafikverket beviljats tillstånd för anslutning från fastigheten till väg 153, ärende TVR 2017/65647. Ansökan om väganslutning avsåg ett bostadshus. Ansökan har därefter ändrats till kontorsbyggnad. Sökande har bedömt att verksamheten bedöms alstra ca 10 fordon/dag. Trafikverket har därmed inga invändningar mot att positivt förhandsbesked lämnas.

/forts § 61/

Planenheten har i yttrande till tidigare ansökan som avsåg bostadshus, framfört att området söder om väg 153 i den fördjupade översiktsplanen är utpekat som område för centrumfunktioner, som i översiktsplanen förtydligats med att avse kommersiella verksamheter som inte vänder sig till närområdets behov. Därmed ansåg man att bostadsbebyggelse var olämpligt på platsen, även med avseende på trafikbuller. Efter att den tänkta användningen ändrades till kontor har muntligt samråd skett med planenheten, som anser att en enstaka tillkommande bebyggelse med kontorsverksamhet i det aktuella läget kan beviljas trots att det allmänt sett råder stor efterfrågan för bebyggande i Ullared vilket innebär i regel att planläggning krävs.

Miljö och hälsoskyddsförvaltningen har i yttrande till tidigare ansökan om bostadshus, framfört att fastigheten ligger inom strandskydd från vägdike på motsatta sidan av väg 153. Diket är ett avvattningsdike för vägområdet som har iordningsställt när vägen byggdes om 2016. Enligt en gemensam bedömning med kommunekologen anses sådana diken inte generera strandskydd.

§ 62

Svärdet 1, nybyggnad av flerbostadshus med 35 lägenheter. 2017-1078

Bygglovsnämndens beslut

Ärendet återremitteras till bygglovenheten för att bereda sökanden möjlighet att redovisa hur man planerar att anlägga den överbyggda gården för lek och utevistelse genom plantering.

Bygglovsnämnden anser att det redovisade konstgräset på bjälklaget över parkeringen inte motsvarar det krav på friyta lämplig för lek och utevistelse som föreskrivs i PBL 8 kap 9 §. Syftet med planbestämmelsen om att bjälklaget över gården ska vara planterbart är att tillförsäkra att sådan utemiljö kan skapas som bidrar till en god bebyggd miljö genom skönhetsupplevelser och trevnad. Bygglovsnämnden instämmer inte i FABOs bedömning att konstgräs är att ta miljöhänsyn eller att den bidrar till boendekvalitén.

Nämnden förutsätter att FABO som kommunalt bolag tar ett ansvar för att leva upp till kommunens mål för bostadsutveckling att skapa ”fler bostäder och attraktiva boendemiljöer i hela kommunen med god kommunal service i livets alla skeden”

Beslut om bygglov kan efter komplettering tas som delegationsbeslut.

§ 63

Arvidstorp 1:41, tillbyggnad och ombyggnad av verksamhet (äldreboende). S 2017-1770

Bygglövsnämndens beslut

Bygglövsmed lita avvikelse beviljas med stöd av 9 kap 31 b § Plan- och bygglagen (PBL). Separat startbesked krävs för att få påbörja byggnationen

Handläggningsavgift: 99 717 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 PBL 9 kap 30-31 §§.

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

Miljö-och hälsas yttrande daterat 2018-01-08 ska beaktas.

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

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 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 63/

Åtgärden får inte påbörjas förrän bygglovsnämnden lämnat ett startbesked (enligt 10 kap 3 § PBL). Om arbetena påbörjas innan startbesked beviljats ska en byggsanktionsavgift, på minst ett halvt prisbasbelopp (prisbasbelopp 2018 är 45 500 kronor) tas ut.

Innan startbesked kan ges ska följande lämnas in till bygglovsnämnden:

- Kontrollplan (beslutsunderlag)
- Teknisk beskrivning, systemritningar för grundplan och huvudsektion
- VVS- ritningar
- Verifikation avseende tillbyggnadens beräknade specifika energianvändning och genomsnittliga värmegenomgångskoefficient
- Redovisning av mark-och grundläggningsförhållanden
- Redovisning av dagvattenhantering
- Yttrande från arbetstagare
- Brandskyddsbeskrivning

Beskrivning av ärendet/övervägande

Ansökan avser tillbyggnad och ombyggnad av verksamhet (äldreboende) med en tillkommande byggnadsarea om 2132 kvm i två och ett halvt plan samt ombyggnad av befintligt storkök och personalutrymmen.

Fastigheten är belägen inom detaljplan lagakraftvunnen 1982-11-22.

Förslaget redovisar att tillbyggnaden på äldreboendet ger en byggnadshöjd längs beräkningsgrundande fasad i nordväst om 7,83 m från medelmarknivå där detaljplanen tillåter 7,0 m. Höjden krävs för att dagens krav på rumshöjd och plats för teknik ska kunna tillgodoses. Den påverkas även av byggnadens utformning som anpassas till terrängen med suterrängvåning.

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

§ 64

Slätteberg 1:46, nybyggnad av garage/förråd. S 2018-65

Bygglovsnämndens beslut

Ärendet återremitteras till bygglovenheten för kommunikation med sökanden avseende den planerade sammanslagningen av fastigheterna Slätteberg 1:46 och Holmagård 1:7.

Bygglovsnämnden vill se en sammanslagning av fastigheterna innan bygglov kan beviljas.

När lantmäteriförrättningen är påbörjad och dokumentation av förrättningen är inlämnad till bygglovenheten kan bygglov beviljas enligt delegation.

§ 65

Skrea 6:76, nybyggnad av enbostadshus. S 2017-1842

Bygglövsnämndens beslut

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

Separat startbesked krävs för att få påbörja byggnationen.

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

Planstatus: Lagakraft vunen 2008-11-27 (B67)

Handläggningsavgift: 12 805 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 PBL 9 kap 30-31 §§.

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

Höjd för färdigt golv kommer att fastställas och eventuellt justeras vid tekniskt samråd och eller vid utsättning.

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

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 § 65/

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 2018 är 45 500 kronor) tas ut.

Innan startbesked kan ges ska följande lämnas in till bygglövsnämnden:

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

Beskrivning av ärendet/övervägande

Ansökan avser nybyggnad av enbostadshus.

Fastigheten är belägen inom detaljplan (B67) lagakraftvunnen 2008-11-27.

Förslaget redovisar en byggnadshöjd på 5,25 meter i vissa delar, på grund av takkonstruktionen som är pulpettak. Detta medför en avvikelse från vad detaljplanen föreskriver (3,5 meter).

Den fasad som byggnadshöjden beräknats på är husets långsida som har störst allmän påverkan.

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

§ 66

Skrea 7:97, uppförande av mur. S 2018-55

Bygglövsnämndens beslut

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

Startbesked för att påbörja åtgärden godkänns med stöd av 10 kap 23 § PBL.
Bygglövsnämnden bestämmer att kontrollplan diarieförd 2018-02-15 fastställs.

Tekniskt samråd och kontrollansvarig behövs inte i detta ärende.

Handläggningsavgift: 4 360 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 PBL 9 kap 30-31 §§.

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

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 2018 är 45 500 kronor) tas ut.

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.

/forts § 66/

Beskrivning av ärendet/övervägande

Ansökan avser uppförande av mur 1 m hög och 0,7 m bred.

Fastigheten är belägen inom detaljplan (B33) lagakraftvunnen 1967-10-17.

Förslaget redovisar en mur placerad på mark som inte får bebyggas (prickmark) och närmare tomtgräns än 4,5 meter.

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

§ 67

Skrea 6:91, nybyggnad av enbostadshus med komplementbyggnad. S 2017-1855

Bygglövsnämndens beslut

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

Separat startbesked krävs för att få påbörja byggnationen.

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

Planstatus: Lagakraft vunen 2008-11-27 (B67)

Handläggningsavgift: 14 597 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 PBL 9 kap 30-31 §§.

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.

Upplýsningar

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).

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 § 67/

Åtgärden får inte påbörjas förrän bygglovsnämnden lämnat ett startbesked (enligt 10 kap 3 § PBL). Om arbetena påbörjas innan startbesked beviljats ska en byggsanktionsavgift, på minst ett halvt prisbasbelopp (prisbasbelopp 2018 är 45 500 kronor) tas ut.

Innan startbesked kan ges ska följande lämnas in till bygglovsnämnden:

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

Åtgärden kräver tillstånd från fastighetsägaren

Beskrivning av ärendet/övervägande

Ansökan avser nybyggnad av enbostadshus med komplementbyggnad.

Fastigheten är belägen inom detaljplan lagakraftvunnen 2008-11-27 (B67).

Fasaden mot gatan är utsedd till den beräkningsgrundade fasaden då den bedöms ha mest allmänpåverkan.

Förslaget redovisar enbostadshus med pulpettak som medför att en del av fasaden får en byggnadshöjd på 5,9 meter. Detta innebär en avvikelse mot detaljplanens högsta tillåtna höjd på 3,5 meter. Förslaget redovisar även 3,9 meter mellan huvudbyggnad och tomtgränd, vilket avviker med 0,1 meter mot detaljplanens 4,9 meter. Komplementbyggnaden redovisar 0,9 meter till tomtgräns vilket avviker med 0,1 meter mot detaljplanens tillåtna 1,0 meter.

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

§ 68

Gamlaryd 1:12, tillbyggnad enbostadshus, rivning av garage, ändring av stödmur samt fasadändring med svart stående träpanel. S 2017-1521

Bygglövsnämndens beslut

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

Rivningslov beviljas med stöd av 9 kap 34 § Plan- och bygglagen (PBL). Startbesked för att påbörja rivningsåtgärden godkänns med stöd av 10 kap 23 § PBL.

Separat startbesked för krävs för att få börja bygga. Startbesked för tillbyggnaden ges endast efter att rivning är utförd och kontrollplan för rivning är ifylld och inskickad.

Tekniskt samråd krävs inte i detta ärende.

Planstatus: Lagakraft vunen 1957-06-03 (ÄL3)

Handläggningsavgift: 10 565 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 PBL 9 kap 30-31 §§.

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.

Tillbyggnaden är väl utformad och lämplig efter fastighetens förutsättningar och innebär inte en stor förändring från det befintliga.

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).

/forts § 68/

Marken där fastigheten ligger betecknas som normal med lokal högriskområde för radon men lokala varianter kan förekomma. Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen rekommenderar därför att man alltid utför radonsäker grund. För att utreda om bostadshuset verkligen behöver utföras radonsäkert kan en mätning av markradon göras, vilket tar cirka 14 dagar. Det är byggherrens sak att beställa en sådan mätning och den bör vara genomförd före det tekniska samrådet (inför startbeskedet) så att man då kan avgöra om huset byggs på ett lämpligt sätt.

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.

Åtgärden med tillbyggnaden får inte påbörjas förrän bygglovsnämnden lämnat ett startbesked (enligt 10 kap 3 § PBL). Om arbetena påbörjas innan startbesked beviljats ska en byggsanktionsavgift, på minst ett halvt prisbasbelopp (prisbasbelopp 2018 är 45 500 kronor) tas ut.

Åtgärden kräver tillstånd från fastighetsägaren

Med detta startbesked för rivning fastställer bygglovsnämnden att:

- Kontrollplan för rivning daterad 2018-02-22 fastställs

Innan startbesked kan ges för tillbyggnaden och fasadändring ska följande lämnas in till bygglovsnämnden:

- Verifierad kontrollplan för rivning av befintliga garage. (beslutsunderlag)
- Kontrollplan (beslutsunderlag)
- Teknisk beskrivning, systemritningar för grundplan och huvudsektion
- Verifikation avseende tillbyggnadens beräknade specifika energianvändning och genomsnittliga värmegenomgångskoefficient

Beskrivning av ärendet/övervägande

Ansökan redovisar en tillbyggnad i 2 plan där detaljplan ÄL3 anger 1 våning som högsta tillåtna våningsantal. Tillbyggnaden placeras ca 10 kvadratmeter (ca 15%) in på prickmark. Som villkor för bygglov gällande att befintliga komplementbyggnader rivs innan startbesked för tillbyggnaden ges. Detta för att kunna samla och använda all byggrätt på fastigheten.

§ 69

Fagered 1:1, tillbyggnad av lager. S 2018-123

Ärendet utgår.

§ 70

Tröinge 2:175, tillbyggnad av enbostadshus. S 2017-1876

Bygglövsnämndens beslut

Bygglövsmed tillåtelse beviljas med stöd av 9 kap 31 b § Plan- och bygglagen (PBL).

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

Bygglövsnämnden bestämmer att kontrollplan diarieförd 2017-12-15 fastställs.

Tekniskt samråd och kontrollansvarig krävs inte detta ärende.

Handläggningsavgift: 8 549 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 PBL 9 kap 30-31 §§.

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.

Uppllysningar

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 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 § 70/

Beskrivning av ärendet/övervägande

Ansökan avser tillbyggnad av enbostadshus.

För fastigheten gäller detaljplan lagakraftvunnen 1972-06-30.

Förslaget redovisar 234 m² mot tillåtna 222 m². Åtgärden strider även mot byggnadsstadgans 39 § om att byggnader ska placeras minst 4,5 m från tomtgräns. Tillbyggnaden är placerad 0,61 m från tomtgräns (avstånd till grannes bostadshus är ca 7 meter).

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

§ 71

Ullared 3:73, nybyggnad av enbostadshus och komplementbyggnad samt installation av öppenspis. S 2017-1878

Bygglövsnämndens beslut

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

Separat startbesked krävs för att få påbörja byggnationen

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

Handläggningsavgift: 15 493 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 PBL 9 kap 30-31 §§.

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

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 §).

Höjd för färdigt golv är satt i bygglovet till +82,7 för bostadshuset och +82,6 för komplementbyggnaden, dessa höjder kan komma att justeras och fastställas vid tekniskt samråd och eller vid utsättning.

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.

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 § 71/

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 2018 är 45 500 kronor) tas ut.

Innan startbesked kan ges ska följande lämnas in till bygglövsnämnden:

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

Beskrivning av ärendet/övervägande

Ansökan avser nybyggnad av enbostadshus med komplementbyggnad samt installation av eldstad. Fastigheten är belägen inom detaljplan lagakraftvunnen 1974-12-03. Området är ett utpekad LIS-område.

Förslaget redovisar placering av garage 1,0 meter från tomtgräns mot tillåtna 4,5 meter men fortfarande 6,0 meter från gata. Förslaget redovisar en byggnadsarea om 209,6 m² mot enligt detaljplan tillåtna 200 m². Enligt detaljplanen får inte uthus/komplementbyggnader uppföras fristående.

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

§ 72

Anderstorp 12, tillbyggnad av enbostadshus samt uppförande av plank. S 2017-1801

Ärendet utgår.

§ 73

Galtås 1:66, nybyggnad av enbostadshus. S 2018-105

Bygglövsnämndens beslut

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

Separat startbesked krävs för att få påbörja byggnationen

Handläggningsavgift: 15 735 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 PBL 9 kap 30-31 §§.

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

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

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 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.

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 2018 är 45 500 kronor) tas ut.

/forts § 73/

Innan startbesked kan ges ska följande lämnas in till bygglövsnämnden:

- Kontrollplan (beslutsunderlag)
- Teknisk beskrivning, systemritningar för grundplan och huvudsektion
- VVS-ritningar
- Verifikation avseende tillbyggnadens beräknade specifika energianvändning och genomsnittliga värmegenomgångskoefficient
- Bevis om färdigställandeskydd

Beskrivning av ärendet/övervägande

Ansökan avser nybyggnad av enbostadshus.

Fastigheten är belägen inom detaljplan lagakraftvunnen 1970-10-02.

Förslaget redovisar en byggnadsarea om 165 m² mot enligt detaljplan tillåtna 150 m² och att del av byggnaden placeras 2,0 meter från tomtgräns mot tillåtna 4,5 meter.

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

§ 74

Slöinge-Perstorp 2:88, uppförande av skylttorn. S 2017-1752

Bygglövsnämndens beslut

Bygglövsnämnden avslår ansökan om bygglov.

Handläggningsavgift: 6 720 kronor (faktureras separat).

Motivering av beslut

Åtgärden strider mot gällande detaljplan, som anger att högsta tillåten byggnadshöjd är 8 meter.

Åtgärden strider mot plan-och bygglagen 2 kap 6 § pkt 1, som anger att skyltar ska utformas och placeras så ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

Åtgärden strider mot de riktlinjer om skyltning som Falkenbergs kommuns byggnadsnämnd antagit genom beslut 1993-05-05 (§ 1208).

Ansökan avser ett 12 meter högt skylttorn, i toppen försett med en tresidig, belyst skylt, där vardera sidan mäter 14 kvadratmeter. Den sammanlagda skyltarean uppgår till 42 kvadratmeter (3 x 14 kvm). Skylttornet föreslås placeras fristående, nära den väg som från motorvägsavfarten leder in till Slöinge samhälle.

För den plats där skylttornet föreslås placeras anger detaljplanen en högsta tillåten byggnadshöjd om 8 meter. Ett skylttorn är inte en byggnad, men bestämmelsen bedöms avse även byggnadsverk. Skylttornet är därför planstridigt, och höjdvikelsen - 12 meter mot tillåtna 8 meter - kan inte betraktas som en sådan liten avvikelse som kan medges enligt plan- och bygglagen 9 kap 31 b §.

I Falkenbergs kommuns skyltprogram anges att byggnadsnämnden har som mål att iaktta återhållsamhet beträffande tillstånd för skyltar inom detaljplanelagda områden. Den grundläggande principen för företagsskyltning är, förutom att den ska placeras där företaget bedriver sin verksamhet, att den förmedlar information av betydelse för en besökare/kund. De aktuella skyltarna markerar anläggningens läge i samhället och exponerar företagets logotyp men har i övrigt inget informationsvärde.

Bygglövsnämnden anser att skylttornets höjd och skyltarnas storlek, i en omgivning av företrädesvis låg bebyggelse, kommer att påverka stadsbilden på ett sätt som strider mot 2 kap 6 § pkt 1 PBL. Sia-glass enskilda intresse av att skylta sin verksamhet skulle med mindre konsekvenser för det allmänna intresset kunna tillgodoses på annat sätt, förslagsvis genom en fasadskylt.

/forts § 74/

Sia-glass har i komplettering (2018-02-12) till sin ansökan om bygglov anfört att skylten ska ”signalera” var Sia-glass är beläget och var dess fabriksförsäljning/glassbar finns.

SIA-glass har drivit sin verksamhet på samma plats i Slöinge sedan 1960-talet. För den nyttrafik som ska till anläggningen torde därför en skylt som markerar fabriken läge på orten vara av mycket begränsad nytta.

När det gäller besökare till glassbutiken/glassbaren kan dessa i huvudsak förmodas komma från motorvägsavfarten vid Slöinge. Från denna leder vägen rakt mot Sia-glass anläggning där butiksbyggnaden ligger väl synlig. Någon skyltning förekommer inte, och den omständigheten att verksamheten trots detta växer och kan locka tusentals besökare en vacker sommardag (Sia-glass uppgifter) kan därför, enligt bygglövsnämnden, inte anses utgöra ett argument för behovet av ett högt skylttorn.

Sia-glass framför i sin komplettering att samma regler bör gälla för dem som för de snabbmatsrestauranger som utmed vägarna får uppföra skylttorn med stora, lysande skyltar. Storleken på skyltar är inte reglerad, utan lämpligheten bedöms från fall till fall. Skyltar för (ofta kvälls-/nattöppna) matserveringar utmed vägarna tillåts vara stora för att synas på långt håll så att trafikanter i god tid kan förbereda en säker avfart. En glassbutik/servering med ordinära öppettider utgör inte på samma sätt en servicefunktion för trafikanter och motiverar därför inte en lika omfattande skyltning.

Upplysningar

Tillvägagångssätt vid eventuellt överklagande (se överklagandeanvisning).

Beskrivning av ärendet

Fastigheten omfattas av detaljplan lagakraftvunnen 1998-12-17 (Å90). I ansökan anges Slöinge 2:85 som fastighetsbeteckning, men på den i ärendet inlämnade situationsplanen är skylttornet inritat på fastigheten Slöinge-Perstorp 2:88, varför handläggningen utgått från detta är korrekt fastighetsbeteckning.

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

Förslag till beslut har skickats till sökande 2018-02-15.

§ 75

Ärendet skyddas av personuppgiftslagen

§ 76

Information

Revisor Gösta Svensson (S) ger en återrapportering av ”Grundläggande granskning 2017” och informerar om 2018-års arbete med granskningen.

Planchef Daniel Helsing redovisar Deromes planer på byggnation norr om stationsområdet. De bullerkrav som nu gäller är lägre än de som fastställts i gällande detaljplan för området. Bygglovsnämnden ställer sig positiv till avvikelser mot bullerkraven.

Berte Qvarn till utöka sin verksamhet med en havrekvarn och silos. Nämnden anser att bygglov kan sökas för anläggningen men att en ansökan om planbesked måste lämnas in.

Bygglovhandläggare Annika Wahlström informerar om inkommen ansökan om säsongslov i tio år för ett väderskydd på fastigheten Spetsen 1. Bygglovsnämnden ställer sig positiv till det och ärendet kommer att tas upp för beslut i mars.