



FALKENBERG
Bygglövsnämnden

Protokoll
Sammanträdesdatum
2014-09-25
Sammanträdestid
08:30 – 11:30

Närvarande

Ledamöter

Claës L Ljung (M), ordförande
Yvonne Nilsson, (S) vice ordförande
Anders Ranhög (M)
Folke Kamblér Jacobsen (C)
Ingvar Henriksson (S)

Ersättare

Björn Bengtsson (S)
Bo Rylander (M)
Ingvar Andersson (C)

Tjänstemän

Ann-Sofie Bengtsson, bygglovssamordnare/sekreterare
Lars Larsson, bygglovchef
Daniel Helsing, kommunekolog § 1312
Linus Redevall, byggnadsinspektör §§ 1316, 1325-1329
Per Fält, byggnadsinspektör §§ 1317, 1330-1333
Sabina Uzelac, planarkitekt § 1317
Irina Engström, bygglovarkitekt §§ 1334-1337
Annika Wahlström, bygglovhandläggare §§ 1338-1340

Paragrafer

§§ 1303 – 1344

Justering

Ordföranden samt Folke Kamblér Jacobsen (C)

Underskrifter

Sekreterare
Ann-Sofie Bengtsson

Ordförande
Claës L Ljung (M)

Justerare
Folke Kamblér Jacobsen (C)

Protokollet justerat 2014-10-06 och anslaget 2014-10-06

Underskrift
Ann-Sofie Bengtsson

Personuppgifter har tagits bort ur internetversionen. Fullständigt protokoll finns på kommunstyrelseförvaltningen, bygglovenheten

§ 1303

Ändringar i föredragningslistan

Bygglövsnämndens beslut

Nämnden godkänner ändringarna i föredragningslistan.

Ärende 22, Vessige 13:1 och ärende 39, Macken 1utgår.

§ 1304

Bygglöv/rivningslov/marklov, startbesked beviljade av stadsbyggnads- kontorets bygglövaavdelning enligt delegation

Fagered 1:24, uppförande 2 st skyltar, 2014-07-17, § 7028

Ullared 3:10 och 3:17, uppförande 4 st skyltar, 2014-07-17, § 7029

Krispelns 15, uppförande 6 st skyltar, 2014-07-17, § 7030

Esered 1:216, uppförande 4 st skyltar, 2014-07-17, § 7031

Borret 8, uppförande skylt, 2014-07-17, § 7032

Ullared 1:34, uppförande skylt, 2014-07-17, § 7033

Toppered 1:136, uppförande skyltar, 2014-07-17, § 7034

Lärkfalken 1, uppförande skylt, 2014-07-17, § 7035

Slöinge- Perstorp 2:86, uppförande skylt, 2014-07-17, § 7036

Nalle Lufs 1, uppförande skylt, 2014-07-17, § 7037

Pelle Svanslös 16, uppförande skylt, 2014-07-17, § 7038

Okome-Lynga 1:3, uppförande skyltar, 2014-07-31, § 7040

Herting 2:1, uppförande skylt, 2014-07-31, § 7041

Malmen 2, uppförande skylt, 2014-07-31, § 7042

Strandbaden 4, uppförande skylt, 2014-07-31, § 7043

Tångalyckan 1, uppförande skyltar, 2014-07-31, § 7044

Herting 2:1, uppförande skyltar, 2014-07-31, § 7045

Kristinehöjd 1, uppförande skylt, 2014-07-31, § 7046

Mursleven 1, uppförande skylt, 2014-08-01, § 7048

Tröinge 3:208, uppförande skylt, 2014-08-01, § 7049

/forts § 1304/

Tröinge 3:106, uppförande skylt, 2014-08-01, § 7050

Sadeln 9, uppförande skylt, 2014-08-01, § 7051

Sadeln 15, 16, uppförande skyltar, 2014-08-01, § 7052

Ljungby-Bergagård 1:6, uppförande skylt, 2014-08-01, § 7053

Vessige 6:16, uppförande skyltar, 2014-08-01, § 7054

Töringe 7:3, uppförande skylt, 2014-08-01, § 7055

Vinberg 10:1, uppförande skyltar, 2014-08-01, § 7056

Årstad 11:11, uppförande skylt, 2014-08-01, § 7057

Långås 2:82, uppförande skyltar, 2014-08-01, § 7058

Morup 20:38, uppförande skylt, 2014-08-01, § 7059

Morup 20:2, uppförande skylt, 2014-08-01, § 7060

Skogstorp 4:167, uppförande skylt, 2014-08-01, § 7061

Skogstorp 5:34, uppförande skylt, 2014-08-01, § 7062

Herting 1:3, uppförande skylt, 2014-08-01, § 7063

Slöinge 1:125, uppförande skylt, 2014-08-01, § 7064

Heberg 21:2, uppförande skylt, 2014-08-01, § 7065

Heberg 2:2, uppförande skylt, 2014-08-01, § 7066

Hjorten 1, uppförande skylt, 2014-08-01, § 7067

Klöven 9, uppförande skylt, 2014-08-01, § 7068

Degeln 1, uppförande skyltar, 2014-08-01, § 7069

Skrea 6:64, uppförande skylt, 2014-08-01, § 7070

/forts § 1304/

Hjortsberg 4:1, uppförande skylt, 2014-08-01, § 7071

Iris 1, uppförande skylt, 2014-08-01, § 7072

Galtås 2:196, fasadändring: sätta väggar på carports långsidor, 2014-08-25, § 10073

Skogstorp 16:57, fasadändring: garageport monteras i carport, 2014-08-25, § 10074

Skonaren 9, fasadändring, byte av fönster, 2014-08-25, § 10075

Eldskärmen 1, tillbyggnad uterum, 2014-08-25, § 9047

Skrea 9:88, nybyggnad enbostadshus, 2014-08-26, § 2055

Boberg 5:4, ändrad användning från kostall till häststall, 2014-08-26, § 9048

Skrea 18:63, nybyggnad av carport och förråd, 2014-08-26, § 9049

Jordgloben 7, tillbyggnad friggebod med uterum, 2014-08-27, § 10075

Hjortsberg 3:43 Ålen 14, nybyggnad badstuga, 2014-08-27, § 9050

Galtås 2:221, tillbyggnad uterum, 2014-08-28, § 10076

Länken 8, uppförande solfångare, 2014-08-28, § 10077

Olofsbo 2:9 Ejdern 265, ombyggnad av badstuga, 2014-08-28, § 8029

Morups-Lyngen 3:20 Tärnan 702, om- och tillbyggnad av fritidshus
2014-08-28, § 8030

Ullared 2:138, tillbyggnad enbostadshus, 2014-08-28, § 9051

Kejsarmanteln 9, tillbyggnad enbostadshus med uterum, 2014-08-29, § 10078

Kärreberg 5:5, byte av logotyp och färg på befintliga skyltar, 2014-08-29, § 9052

Hjortsberg 3:3, förskola med tillhörande verksamhet, tidsbegränsat bygglov t o m 2015-06-30.
2014-09-01, § 8031

Ullared 1:142, uppfyllnad av mark till lekplats, 2014-09-02, § 8032

Digesgård 3:75, fasadändring, 2014-09-02, § 9053

Falkenbergs kommun
Bygglövsnämnden
2014-09-25

/forts § 1304/

Morups-Lyngen 3:20, om- och tillbyggnad av fritidshus, 2014-09-04, § 10079

Stensjö 1:185, tillbyggnad fritidshus, 2014-09-04, § 10080

Olofsbo 1:46 Alkan 25, nybyggnad badstuga samt rivning befintlig stuga, 2014-09-05, § 3057

Skogstorp 5:34, rivning idrottshall, 2014-09-08, § 3058

Ullared 2:2, markutfyllnad skidbacke, 2014-09-10, § 3059

Ullared 2:2, schaktarbete skidbacke, 2014-09-10, § 3060

Blekan 5, rivning enbostadshus, 2014-09-10, § 3061

Skogstorp 16:116, fasadändring enbostadshus, 2014-09-11, § 10084

Toppered 1:206, tillbyggnad industribyggnad med pannrum, 2014-09-11, § 3062

Ullared 2:58, tillbyggnad skärmtak/carport samt förråd, 2014-09-12, § 7074

§ 1305

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

Morup 3:12, installation eldstad, 2014-07-04, § 4159

Rockan 5, tillbyggnad av enbostadshus, 2014-08-07, § 4194

Kirurgen 8, tillbyggnad enbostadshus, 2014-08-22, § 4201

Krispeln 15-18, uppställning tillfälliga paviljonger 2014-06-30-2019-06-30, 2014-08-21, § 4205

Kanonen 7, tillbyggnad enbostadshus, 2014-08-25, § 4207

Töringe 3:39, tillbyggnad av enbostadshus med uterum, 2014-08-27, § 4208

Digesgård 1:57, tillbyggnad fritidshus med entré, 2014-08-27, § 4209

Tröinge 3:92, inglasning uterum, 2014-08-28, § 4210

Ugglarp 2:96, nybyggnad komplementbyggnad, 2014-08-28, § 4211

Dockan 6, nybyggnad komplementbyggnad, 2014-09-01, § 4212

Durken 6, tillbyggnad av fritidshus, 2014-08-29, § 4213

Digesgård 3:101, tillbyggnad, 2014-09-01, § 4214

Rödfalken 1, tillbyggnad enbostadshus med uterum, 2014-09-01, § 4215

Durken 6, nybyggnad komplementbostadshus, 2014-09-01, § 4217

Musköten 5, tillbyggnad enbostadshus med vinterträdgård, 2014-09-01, § 4218

Skällentorp 1:132, nybyggnad komplementbyggnad, 2014-09-01, § 4219

Skällentorp 8:52, tillbyggnad fritidshus, 2014-09-01, § 4220

Morups-Lyngen 2:76, installation eldstad, 2014-09-03, § 4221

Havskräftan 2, tillbyggnad enbostadshus med uterum, installation av kamin, 2014-09-03, § 4222

Fjärssingen 16, rivning befintlig sidobyggnad samt tillbyggnad fritidshus, 2014-09-03, § 4223

Pojkarne 3, tillbyggnad enbostadshus, 2014-09-03, § 4224

Falkenbergs kommun
Bygglövsnämnden
2014-09-25

/forts § 1305/

Tröinge 4:148, installation eldstad, 2014-09-04, § 4226

Schubergstorp 15, tillbyggnad kontor, 2014-09-04, § 4227

Olofsbo 1:46 Alkan 25, nybyggnad badstuga samt rivning befintlig stuga, 2014-09-05, § 4228

Rävige 2:7, nybyggnad enbostadshus, 2014-09-05, § 4229

Tröinge 4:208, nybyggnad flerbostadshus, 2014-09-08, § 4230

Tröinge 4:209, nybyggnad flerbostadshus, 2014-09-08, § 4231

Morup 5:40, nybyggnad carport, 2014-09-09, § 4235

Stafsinge 6:5, installation röckanal/elldstad, 2014-09-09, § 4236

Ekobilen 4, nybyggnad industribyggnad, 2014-09-09, § 4237

Torparen 3, installation röckanal/elldstad, 2014-09-09, § 4238

Eftra 3:48, tillbyggand fritidshus, 2014-09-10, § 4239

Älgen 12, installation elldstad/kamin, 2014-09-11, § 4241

Galtås 2:24, installation kamin/elldstad, 2014-09-11, § 4243

Schubergstorp 6, ändrad användning från kontor till hunddagis, 2014-09-12, § 4244

Ribban 5, tillbyggnad enbostadshus, 2014-09-15, § 42545

§ 1306

Godkända avslutade förrättningar m m enligt delegation

Särskild gränsutmärkning berörande Agerör 1:77 och 1:103 samt avstyckning från Agerör 1:77, 2014-06-16

Avstyckning, fastighetsreglering och anläggningsåtgärd berörande Mekanikern 4
2014-06-30

§ 1307

Anmälan av delegationsbeslut/bostadsanpassning (bidrag och åtgärder)

Ärendet skyddat av personuppgiftslagen

§ 1308

Antecknades för kännedom följande beslut mm

Länsstyrelsens beslut 2014-08-25 avseende överklagat beslut om bygglov för fasadändring på garage på fastigheten Obeliskens 9.

Länsstyrelsen avslår överklagandet.

Mark- och miljödomstolens dom, 2014-08-25, avseende överklagat beslut om avslag på ansökan om rivningslov på fastigheten Vitan 7.

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet.

Länsstyrelsens beslut 2014-08-26, avseende överklagat beslut att avslå ansökan om bygglov för fasadändring och tillbyggnad med balkong på fastigheten Holger 11,

Länsstyrelsen upphäver det överklagade beslutet.

Länsstyrelsens beslut 2014-08-26, avseende överklagat beslut om bygglov i efterhand för uppförande av plank på fastigheten Svärdet 5

Länsstyrelsen upphäver det överklagade beslutet.

Mark- och miljödomstolens dom, 2014-08-26, avseende överklagat beslut om avslag på ansökan om bygglov för tillbyggnad av enbostadshus på fastigheten Vindbryggan 5.

Mark- och miljödomstolen bifaller överklagandet (bygglovsnämndens) och upphäver länsstyrelsens beslut.

Mark- och miljödomstolens dom, 2014-09-02, avseende överklagat beslut om beviljat bygglov för nybyggnad av förskola på fastigheten Skogstorp 4:112

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandena.

Länsstyrelsen beslut 2014-09-03 om att överklagande i ärende rörande fastigheten Skällentorp 3:114 överförts till länsstyrelsen i Västra Götalands län.

Mark- och miljödomstolens dom, 2014-09-04, avseende överklagat beslut om beviljat bygglov för tillbyggnad av fritidshus samt nybyggnad av garage och altan på fastigheten Boberg 3:166.

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandena. Länsstyrelsens beslut att upphäva bygglovet för garage samt bygglovsnämndens beslut att bevilja bygglov för tillbyggnad och altan står fast

Länsstyrelsens beslut 2014-09-08, avseende överklagat beslut om föreläggande att riva olovligt uppförd farstuvist på fastigheten Vindelns 2.

Länsstyrelsen upphäver det överklagade beslutet.

Länsstyrelsens beslut 2014-09-08 avseende överklagat beslut om avslag på ansökan om nybyggnad av komplementbyggnad på fastigheten Skällentorp 1:144,

Länsstyrelsen avslår överklagandet.

§ 1309

Delårsbodslut

Bygglövsnämndens beslut

Bygglövsnämnden godkänner och överlämnar underlag enligt bilaga.

§ 1310

Ekonomisk internkontroll

Bygglövsnämndens beslut

Bygglövsnämnden godkänner granskning av plan för perioden 2013-06-01 – 2014-05-31 och plan 2014-06-01 – 2015-05-31 och överlämnar underlagen till kommunstyrelsen.

§ 1311

Bygglövsnämndens sammanträdesdagar 2015

Bygglövsnämndens beslut

Bygglövsnämnden antar förslag till sammanträdesdagar enligt nedan.
Sammanträdesdag och beredningsdag är alltid torsdagar.

Nämnd	Beredning
22 januari	8/1
19 februari	5/2
19 mars	5/3
23 april	9/4
21 maj	7/5
11 juni	28/5
27 augusti	13/8
24 september	10/9
22 oktober	8/10
19 november	5/11
10 december	26/11

§ 1312

Förslag till nya gränser för strandskydd i Falkenbergs kommun

Bygglövsnämndens beslut

Bygglövsnämnden ställer sig bakom stadsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse daterat 2014-09-17.

Paragrafen förklaras omedelbart justerad.

§ 1313

, ovårdad tomt. Dnr 2014-S0164

Bygglövsnämndens beslut

Ärendet antecknas som information.

§ 1314

, byggsanktionsavgift för att ha tagit byggnad i bruk innan slutbesked lämnats. Dnr 2014-S0289

Bygglövsnämndens beslut

Ärendet föranleder ingen ytterligare åtgärd då rättelse skett.

Beslutsmotivering

Enligt 11 kap 54 § plan- och bygglagen (PBL) ska en byggsanktionsavgift inte tas ut om rättelse sker innan frågan om sanktion eller ingripande enligt detta kapitel har tagits upp till överläggning vid ett sammanträde med tillsynsmyndigheten.

Bakgrund

Bygglövsavdelningen har vid en första tillsyn 2014-08-20 konstaterat att lokalen har tagits i bruk/börjat att användas. I lokalen fanns vid tillfället för tillsynen betydande mängder byggvaror och övrigt som inte har någon anknytning till byggarbeten på platsen. (en truck, husvagn, markavloppsrör, skyddsrör för elkabel, dräneringsrör, 3 pallar soppsåsar, 3 virkespaket panel och så vidare).

Fastighetsägaren kontaktades och kom in med en förklaring 2014-09-22.

Vid ny tillsyn 2014-09-24 kan man konstatera att allt material är borttaget från lokalen och att rättelse enligt Plan- och bygglagen (PBL 2010:900 kap 11 § 54) har skett innan frågan om sanktion har tagits upp till bygglövsnämnden.

§ 1315

, olovligt vidtagen åtgärd. Dnr 2011-S0120

Bygglövsnämndens beslut

Ärendet avskrivs.

De anteckningar enligt föreläggande 2014-04-24 § 1127 som finns i fastighetsboken återkallas.

Ärende/övervägande

Enligt foton insända till stadsbyggnadskontoret kan konstateras att olovligt uppfört trädäck nu är borttaget.

Ärendet kan avskrivas.

§ 1316

Rävige 1:14, förfallen byggnad. Dnr 2014-S0614

Bygglövsnämndens beslut

Med stöd av 11 kap 19 och 37 §§ plan- och bygglagen (2010:900) PBL föreläggs NN i egenskap av lagfaren ägare till fastigheten vid vite om 50 000:- senast 2015-05-01 ha rivit del av ekonomibyggnad som angränsar till fastigheten Rävige 1:15.

Med stöd av 11 kap 19 och 37 §§ plan- och bygglagen (2010:900) PBL föreläggs NN i egenskap av lagfaren ägare till fastigheten vid vite om 50 000:- senast 2015-05-01 ha rivit del av ekonomibyggnad som angränsar till fastigheten Rävige 1:15.

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

Beslutsmotivering

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

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

Enligt 11 kap 19 § PBL får byggnadsnämnden förelägga ägaren av en fastighet eller byggnadsverk att inom viss tid vidta åtgärder.

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

Upplysningar

Detta beslut översändes dels till Inskrivningsmyndigheten, Uddevalla.

Tillvägagångssätt vid eventuellt överklagande (se överklagandeanvisning).

Ärende/övervägande

Vid tillsyn 2014-08-06 kunde konstateras att skicket på byggnaderna på fastigheten var av varierande kvalitet.

Ekonomibyggnaden som angränsar till fastigheten anses vara i ett så pass dåligt skick att åtgärder bör vidtas

Fastighetsägarna tillskrevs och skickade ett svar till bygglövsenheten där de förklarar att de planerar att riva en del av den ekonomibyggnad som angränsar mot fastigheten, men planerar att behålla den del av byggnaden som har tegelfasad för att i ett senare skede rusta upp den.

§ 1317

Skrea 23:40 m fl, förslag till detaljplan, yttrande över samråd. KS 2013/257

Bygglövsnämndens beslut

Bygglövsnämnden lämnar följande yttrande:

De fyra bostadstomterna mellan Kyrkovägen och väg 767 kommer att störas av trafikbuller från väg 767. Det framstår som rimligt att man minskar störningarna genom att uppföra ett bullerplank. Sådana bör placeras så nära bullerkällan, i det här fallet väg 767, som möjligt. Området mellan Kyrkovägen och väg 767 bör därför tas med i planförslaget, och möjlighet att uppföra bullerplank invid väg 767 införas som en planbestämmelse.

Den gällande detaljplanen för området anger under varsamhetsbestämmelsen ”k” att ”vid ändring av byggnaderna och vid nybyggnation ska den helhetsmiljö vilken utgörs av kyrkan och bybebyggelsen utmed Kyrkovägen särskilt beaktas.”

Planförslaget anger visserligen under rubriken ”Utseende” en rad utformningskrav för nybyggnation, men bör, särskilt i betraktande av den arkitektoniskt bristfälliga utformningen av den närliggande Karl-Oskarsskolan, även innehålla en varsamhetsbestämmelse.

I det gestaltungsprogram som togs fram 2006, anges att ”ny bebyggelse ska anpassas till terrängen i skala och uttryck”. Byggrätterna för de sju småhustomterna i förslaget är 35-40 procent, vilket är en hög exploateringsgrad – som jämförelse medger detaljplanerna för Skrea strand och gamla ridhustomten vid Strandvägen att högst 33 procent av tomten bebyggs. De bygglövsbefriade åtgärder som plan- och bygglagen numera medger, kan medföra att exploateringsgraden kan hamna mellan 43 och 51 procent.

Då planområdet är beläget i gränsen mellan samhälle och landsbygd, anser bygglövsnämnden att byggrätterna bör minskas för att bättre anpassas till områdets karaktär.

Byggrätterna (beteckning e1 och e2) bör också formuleras annorlunda: tomterna utmed Kyrkovägen har i gällande detaljplan en byggrätt på 250 kvm, varav högst 40 kvm får användas för komplementbyggnad (garage/uthus).

I planförslaget är byggrätterna (e1 och e2) formulerade som att minst 40 kvm skall vara garage. Bygglövsnämnden anser att byggrätterna bör formuleras som i gällande planförslag, och därmed ge utrymme för att hela byggrätten används för en huvudbyggnad.

I planförslaget anges att ”Maximal takvinkel är 30-45 grader”. Formuleringen är oklar och bör förtydligas.

Bygglövsnämnden delar planförfattarnas uppfattning att förhöjd lovplikt bör gälla för underhåll av takmaterial, fasadmaterial samt vid omfärgning.

§ 1318

**Ullared 1:132, m fl, förslag till detaljplan, yttrande över granskning.
KS 2010/601**

Bygglövsnämndens beslut

Bygglövsnämnden ser positivt på förslaget till detaljplan och har inte mer att tillägga.

§ 1319

Ärendet skyddat av personuppgiftslagen

/forts § 1319/

§ 1320

Ärendet skyddat av personuppgiftslagen

/forts § 1320/

§ 1321

Lilla Backa 1:3, strandskyddsdispens för nybyggnad enbostadshus. Dnr 2014-S0446

Bygglövsnämndens beslut

Ansökan om dispens från strandskyddet avslås.

Handläggningsavgift: 4 440 kronor (faktureras separat).

Beslutsmotivering

Det finns inget särskilt skäl för åtgärden som överensstämmer med miljöbalkens 7 kapitel § 18 c och förslaget uppfyller därmed inte förutsättningarna för dispens från strandskyddet enligt miljöbalkens 7 kapitel § 18 b.

Upplysningar

Tillvägagångssätt vid eventuellt överklagande (se överklagandeanvisning).

Ärende/övervägande

Ansökan avser dispens från strandskyddsbestämmelserna för nybyggnad ett enbostadshus. Fastigheten är belägen utanför planlagt område.

Två alternativa placeringar har föreslagits som båda ligger inom 200 meter från Tjärnesjöns strandlinjen. Platserna omfattas därmed enligt miljöbalkens (MB) kapitel 7 §§ 13, 14 och 15 av strandskydd och där får då bl.a. inte nya byggnader uppföras.

Enligt 18 b § får kommunen, enligt MB kap 7 § 18 b, i det enskilda fallet ge dispens från förbudet, om det finns särskilda skäl. Som särskilda skäl får endast beaktas det som anges § 18 c punkt 1 till 7.

Sökande anger följande punkter som särskilt skäl för upphävandet av dispens från strandskyddet att området:

- 1. redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften, då *byn Backa alltid legat nära sjön och består av ett halvt dussin fastigheter med flera bostadshus.*
- 2. genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen, då det *mellan alternativ 1 och stranden går en grusväg ut till badplatsen som allmänheten har tillträde till. Allternativ 2 ligger mera avskilt från stranden, över 100 meter och består av äldre produktionsskog. Läget ligger betydligt högre.*
- 4. behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området, då det *i närheten finns ett hönseri som drivs som ett familjeföretag som framöver står inför en generationsväxling. Skötseln av företaget kräver att man är på plats inom kort, dygnet runt. Alternativa platser utgör mossmarker och är olämpliga.*

/forts § 1321/

Sökande framhåller även att de för alternativ 1 har för avsikt att genomföra kompensationsåtgärder som ökar den biologiska mångfalden genom att anlägga en slätteräng, sätta upp fågelholkar och placera byggnaden så att äldre träd sparas.

De framför även att inget av alternativen kommer att innebära någon inskränkning på den fria passage som krävs vid ett beslut om strandskydd enligt § 18 f.

Till sist påminner de även om att regeringsrätten 1979 avgjorde en dom som gav dispens från strandskyddet för ett uppförande av ett boende i Backa by, betydligt närmare vattnet än de sökta alternativen.

Båda alternativen innebär att byggnader skulle uppföras på naturmark som inte tagits i anspråk som tomtplatser och åtgärderna uppfyller därmed inte förutsättningarna för det särskilda skäl som anges i § 18 c punkt 1.

Inget av alternativen är avskilt från området närmast strandlinjen så som det särskilda skälet i § 18 c punkt 2 anger.

Att en pågående verksamhet står inför ett ägarbyte (generationsskifte) och att de nya ägarna behöver en bostad innebär inte att den utvidgas på ett sådant sätt som avses i § 18 c punkt 4.

Det finns inget särskilt skäl som överensstämmer med miljöbalkens 7 kapitel § 18 c och förslaget uppfyller därmed inte förutsättningarna för dispens från strandskyddet enligt miljöbalkens 7 kapitel §§ 18 b.

Sökande har informerats om att och varför Stadbyggnadskontoret föreslår bygglovsnämnden att avslå ansökan om dispens från strandskyddet. Sökande har begärt att få ansökan prövad

§ 1322

Skrea S:3, strandskyddsdispens. Dnr 2014-S0557

Bygglövsnämndens beslut

Sökanden meddelas att tillbyggnadsåtgärden inte omfattas av förbuden inom strandskyddat område enligt miljöbalkens (MB) 7 kapitel 15 § samt uppmanar sökande att placera nybyggnadsåtgärden – inom 15 meter från huvudbyggnad och minst 25 meter från strandlinjen – på så vis att Länsstyrelsens förutsättningar för komplementåtgärder enligt 7 kapitlet 17 § MB uppfylls och avskriver ärendet.

Beslutsmotivering

Åtgärderna uppfyller förutsättningarna för sådana komplementåtgärder som avses i 7 kapitlet 17 § MB och dispens från strandskyddet krävs inte.

Ärende/övervägande

Ansökan avser dispens från strandskyddet för en tillbyggnad (15 m²) av ett enbostadshus samt uppförande av en komplementbyggnad (25 m²). Befintligt bostadshus har en byggnadsarea om 80 m². Ny föreslagen komplementbyggnad ligger inom 12 meter från huvudbyggnaden. I närheten av bostadshuset finns en befintlig mindre bod om cirka 8 m².

Åtgärderna utförs inom 300 meter, cirka 130 meter, från strandlinje vid havet och därmed inom område som omfattas av strandskydd enligt miljöbalken kapitel 7 §§ 13 och 14 och enligt 15 § får där inte:

1. nya byggnader uppförs,
2. byggnader eller byggnaders användning ändras eller andra anläggningar eller anordningar utförs, om det hindrar eller avhåller allmänheten från att beträda ett område där den annars skulle ha fått färdas fritt,
3. grävningsarbeten eller andra förberedelsearbeten utförs för byggnader, anläggningar eller anordningar som avses i 1 och 2, eller åtgärder vidtas som väsentligt förändrar livsvillkoren för djur- eller växtarter.

Strax nordost om befintlig huvudbyggnad finns ett mindre vattendrag som även det omfattas av strandskydd och förbuden enligt ovan. På befintliga kartor är det markerat som ett rakt dike. Länsstyrelsen beslutade 2013-10-03, i enlighet med miljöbalkens kapitel 11 §§ 9a samt 19 p4 förordning om vattenverksamhet, att tillåta grävningsarbeten i befintligt dike för att skapa mer naturliga bäckfåror med meandringar. Grävningsarbetet ingick i det större restaureringsprojektet Rinsegård med syfte att skapa nya livsmiljöer för växter och insekter.

/forts § 1322/

Enligt 7 kap 17 § MB får regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer meddela föreskrifter om att förbuden i 15 § inte ska gälla kompletteringsåtgärder till en huvudbyggnad som vidtas

1. inom 15 meter från huvudbyggnaden men inte närmare strandlinjen än 25 meter, och
2. inom en tomtplats som har angetts i ett beslut om dispens.

Länsstyrelsen i Halland beslutade 2012-09-03 att förbuden i miljöbalkens 7 kapitel 15 § inte ska gälla kompletteringsåtgärder – nybyggnad av komplementbyggnad och tillbyggnad, vars byggnadsarea var och en för sig inte överstiger 50 % av befintlig huvudbyggnads area, max 50 m² – i enlighet med 17 §.

Befintlig byggnad har inget dispensbeslut för någon tomtplatsavgränsning som anger i vilken utsträckning mark får tas i anspråk i enlighet med § 18 f.

Tillbyggnad görs mer än 25 meter från strandlinjen och har en byggnadsarea om 15 m² och utgör 19 % av huvudbyggnadens byggnadsarea. Åtgärden (tillbyggnad) uppfyller därmed förutsättningarna i 17 § för komplementåtgärder enligt Länsstyrelsens beslut och dispens från strandskyddet krävs inte.

Nybyggnaden har en byggnadsarea om 25 m² vilket utgör 31 % av huvudbyggnadens byggnadsarea den är placerad inom 15 meter från huvudbyggnaden men närmare vattendragets strandlinje än 25 meter. Åtgärden kräver därmed dispens från strandskyddet.

Kommunen får, enligt miljöbalkens kap 7 § 18 b, i det enskilda fallet ge dispens från förbuden, om det finns särskilda skäl. Som särskilda skäl får endast beaktas det som anges § 18 c punkt 1 till 7. Stadsbyggnadskontoret bedömer att nybyggnadsåtgärden inte kan inrymmas inom något av de särskilda skälen men att byggnaden kan placeras på så vis att Länsstyrelsens förutsättningar för komplementåtgärder enligt miljöbalkens 7 kapitel 17 § uppfylls, inom 15 meter från huvudbyggnad och minst 25 meter från strandlinjen.

Handläggningen av ansökan har gjorts i samråd med Stadsbyggnadskontoret planavdelnings kommunekolog.

§ 1323

Väby 6:2, strandskyddsdispens anläggning kablar. Dnr 2014-S0698

Bygglövsnämndens beslut

Sökanden meddelas att åtgärden inte omfattas av förbuden inom strandskyddat område enligt miljöbalkens (MB) 7 kapitel 15 § och att avskriva ärendet.

Beslutsmotivering

Åtgärden omfattas inte av förbuden inom strandskyddat område enligt 7 kapitel 15 § MB.

Ärende/övervägande

Ansökan avser strandskyddsdispens för förläggning av 1500 meter kabel för elförsörja ett befintligt fritidhus vid Sjönevadssjön. Kabeln förläggs i schakt inom befintligt vägområde.

Åtgärden är avsedd att till största delen utföras inom 100 meter från Sjönevadssjöns, Agnsjöns och Härbillings strandlinje och därmed inom område som omfattas av strandskydd enligt kapitel 7 §§ 13 och 14 och enligt 15 § MB får där inte:

1. nya byggnader uppföras,
2. byggnader eller byggnaders användning ändras eller andra anläggningar eller anordningar utföras, om det hindrar eller avhåller allmänheten från att beträda ett område där den annars skulle ha fått färdas fritt,
3. grävningsarbeten eller andra förberedelsearbeten utföras för byggnader, anläggningar eller anordningar som avses i 1 och 2, eller
4. åtgärder vidtas som väsentligt förändrar livsvillkoren för djur- eller växtarter.

Åtgärden innebär att grävningsarbeten kommer att genomföras inom vägområdet och område som omfattas av strandskydd. Åtgärden påverkar inte allmänhetens förutsättningar för allemansrättslig tillgång till strandområden och bedöms inte väsentligt förändrar livsvillkoren för djur- eller växtarter på land och i vatten. Åtgärden bedöms därmed inte kräva någon dispens från strandskyddet.

Handläggningen av ansökan har gjorts i samråd med Stadsbyggnadskontoret planavdelnings kommunekolog.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att byggnadsnämnden att meddela sökanden att åtgärden inte omfattas av förbuden inom strandskyddat område enligt 7 kapitel 15 § MB och att avskriva ärendet.

§ 1324

**Vessige 13:1, om- och nybyggnad av kraftverksanläggning.
Dnr 2014-S0666**

Bygglövsnämndens beslut
Ärendet utgår.

§ 1325

**Ekobilen 6, permanent bygglov för befintlig panncentral.
Dnr 2014-S0273**

Bygglövsnämndens beslut

Ärendet återremitteras till stadsbyggnadskontoret för komplettering.

Beslut om bygglov kan tas på delegation när ansökan om tidsbegränsat bygglov kommit in.

§ 1326

Schubergstorp 6, tillbyggnad av industribyggnad. Dnr 2014-S0478

Bygglövsnämndens beslut

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

Tekniskt samråd och kontrollansvarig krävs inte i detta ärende.

Handläggningsavgift: 14 371 kronor (faktureras separat).

Beslutsmotivering

Avvikelsen från detaljplanen är förenlig med planens syfte och bedöms utgöra en sådan liten avvikelse från detaljplanen som avses i PBL 9 kap 30-32 §§ och bedöms inte medföra sådan betydande olägenhet för grannar som avses i PBL 2 kap 9 §, samt bedöms, i aktuella delar, uppfylla kraven i PBL 8 kap 1-3, 6, 7, 9-13, 17 och 18 §§.

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 (PBL 10 kap 5 §).

Åtgärden får inte påbörjas förrän bygglövsnämnden lämnat ett startbesked (enligt 10 kap 3 § PBL).

Åtgärden kräver tillstånd från fastighetsägaren.

Om arbetena påbörjas innan startbesked beviljats ska en byggsanktionsavgift, på minst ett halvt prisbasbelopp (prisbasbelopp 2014 är 44 400 kronor) tas ut.

Innan startbesked kan ges ska följande lämnas in till bygglövsnämnden:

- Kontrollplan (beslutsunderlag)

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

/forts § 1326/

Bakgrund

Ansökan avser tillbyggnad av industribyggnad.

För fastigheten gäller detaljplan 172, lagakraftvunnen 1978-02-20.

Förslaget redovisar avvikelser från gällande detaljplanen, beträffande takvinkel på 14° mot tillåtna 3°.

Förslaget redovisar en byggnadshöjd på 6,0 meter mot tillåtna 12,0 meter. En taklutning i det här fallet på 14° mot tillåtna 3° innebär att byggnaden blir cirka 3 meter högre än om bestämmelsen angående takvinkel i detaljplanen skulle ha följts. Förslaget i ansökan visar en totalhöjd på 9,7 meter. Tillbyggnaden görs anpassad efter hur befintlig byggnad är uppförd och har därför samma takvinkel, byggnadshöjd och totalhöjd.

Ur byggnadsteknisk synvinkel bedöms även en taklutning på 14° grader vara mer fördelaktig än 3°.

Kända sakägare är hörda och synpunkter har inkommit från ägaren till fastigheten Tångköraren 4. Fastighetsägaren menar att avvikelserna på takvinkeln inte kan ses som liten avvikelse och kommer att "påverka fastighetens utsikt och täthet mot tillbyggnaden".

Den planerade tillbyggnaden bedöms vara lämplig för sitt ändamål, har en god form-, färg- och materialverkan i enlighet med PBL 8 kap. 1 §, samt uppfyller krav enligt PBL 8 kap 2, 3, 6, 7, 9-13, 17 och 18 §§.

Övriga sakägare har inte haft något att erinra mot förslaget.

§ 1327

Digesgård 1:45 och Digesgård 1:70, anordna skärmtak. Dnr 2014-S0572

Bygglövsnämndens beslut

Ärendet utgår.

§ 1328

, uppförande av murar och plank, sanktionsavgift. Dnr 2014-S0571

Bygglövsnämndens beslut

Med stöd av 11 kap 51 § plan- och bygglagen, PBL (2010:900) och 9 § plan- och byggförordningen PBF (2011:338), påförs NN i egenskap av ägare till en byggsanktionsavgift om 19 758 kronor motsvarande 0,025 prisbasbelopp, med ett tillägg av 0,01 prisbasbelopp per löpmeter (42 m) mur och plank.

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

Beslutsmotivering

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

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 12 § pkt 8 plan- och byggförordningen (SFS 2011:338).

En byggsanktionsavgift ska tas ut även om överträdelsen inte har skett uppsåtligen eller av oaktsamhet. Bygglövsnämnden bedömer att en byggsanktionsavgift om 19 758 kronor, motsvarande 0,025 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,01 prisbasbelopp per löpmeter mur och plank, ska tas ut för de vidtagna åtgärderna (SFS 2011:338). Muren som är uppfört är cirka 42 m lång och delen av planket som är bygglovskyldigt är 0,9 m.

Upplysningar

Tillvägagångssätt vid eventuellt överklagande (se överklagandeanvisning).

Bakgrund

Vid besök på plats den 10 april 2014 upptäckte bygglovsenheten att murar och plank hade uppförts på utan att det fanns med i godkända bygglovshandlingar. Detta påtalades muntligt för fastighetsägaren och den kontrollansvarige. Ansökan om bygglov för mur och plank inkom den 31 juli.

§ 1329

Tröinge 6:78 (f d Vinberg 2:102), anläggande av bullervall. Dnr 2012-S0501

Bygglövsnämndens beslut

Ärendet avskrivs.

De anteckningar enligt föreläggande 2014-05-22 § 1184 som finns i fastighetsboken återkallas.

Bakgrund

Vid tillsyn 2014-09-22 konstaterades det att bullervallen var uppförd till 6 meters höjd och även att bullervallens omfattning var tillräcklig för att reducera störningar till omgivande fastigheter under tillåtna gränsvärden.

Ärendet kan avskrivas.

§ 1330

Ugglarp 2:59, nybyggnad av fritidshus. Dnr 2014-S0561

Bygglövsnämndens beslut

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

Handläggningsavgift: 13 592 kronor (faktureras separat).

Beslutsmotivering

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

Upplysningar

Åtgärden får inte påbörjas förrän bygglövsnämnden lämnat ett startbesked (enligt 10 kap 3 § PBL).

Om arbetena påbörjas innan startbesked beviljats ska en byggsanktionsavgift, på minst ett halvt prisbasbelopp (prisbasbelopp 2013 är 44 500 kronor) tas ut.

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

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

Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag till kontrollansvarig:

Namn:

Adress:

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

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

Innan startbesked kan ges ska följande lämnas in till bygglövsnämnden:

- Kontrollplan (beslutsunderlag)
- Teknisk beskrivning (Konstruktionsritningar)
- VVS-ritningar

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

/forts § 1330/

Bakgrund

Ansökan avser nybyggnad av fritidshus om 132 m².

För fastigheten gäller detaljplan lagakraftvunnen 1971-03-03.

Förslaget redovisar avvikelse från detaljplanen, dels avseende byggnadsarean på 132 m² mot tillåtna 100 m² för huvudbyggnad och 30 m² för uthus, dels avseende takvinkeln, som är 10° respektive 20° mot i planen tillåtna lägst 15°.

Synpunkter har inkommit från ägarna till fastigheten Ugglarp 2:60 angående byggnadens placering på tomten. Förslaget har därefter justerats genom att huset "flyttats" 1,1 meter, varmed grannarna förklarat sig nöjda.

§ 1331

**Ullared 1:138, uppförande av lysdiodyskilt med växlande budskap.
Dnr 2013-S0723**

Bygglovsnämndens beslut

Ärendet återremitteras till stadsbyggnadskontoret för vidare utredning.

§ 1332

, tillbyggnad av enbostadshus med förstukvist, olovligt vidtagen åtgärd. Dnr 2013-S0208

Bygglövsnämndens beslut

Ansökan avslås.

Beslutsmotivering

Den föreslagna åtgärden strider mot plan- och bygglagen (PBL) 2 kap 6 §, som anger att "Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och bevaras. Den föreslagna åtgärden strider även mot plan- och bygglagen (PBL) 8 kap 17 §, som anger att "ändring av en byggnad ska utföras varsamt så att man tar hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och tar tillvara byggnadens tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden".

Fastigheten bebyggdes 1962 med ett enplanshus, med en för tiden typisk exteriör: röda tegelfasader och takbeläggning av tvåkupigt lertegel. Entrépartiet var också tidstypiskt: ett dörrblad av ädelträ med ett tredelat sidoljus till höger om dörrbladet. Runt dörrpartiet fanns en dekorativ, utskjutande omfattning i helstens rullskift.

Ägaren har under 2012 gjort en inre ombyggnad av huset, varigenom bjälklaget i hallen höjts 50-60 cm. Entrédörrpartiet har till följd härav hamnat lika mycket för lågt, varför ägaren "flyttat upp" dörrpartiet, genom att ta bort cirka tio tegelskift. Framför det nya dörrpartiet har han byggt en farstukvist, bestående av en takdel i sadeltak och ett triangulärt gavelfält i trä vilande på två betongstolpar, placerade på en gjuten trappavsats. Farstukvistens tak utgör en integrerad del av byggnadens tak då de har takfot och takmaterial gemensamt. Det kan därför inte betraktas som ett bygglövsbefriat skärmtak, enligt 9 kap 4 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, utan är att betrakta som en bygglövspliktig åtgärd.

Farstukvisten är kraftigt överdimensionerad och till sin utformning illa anpassad till byggnadens karaktär, arkitektur och kulturhistoriska särart.

Upplysningar

Tillvägagångssätt vid eventuellt överklagande (se överklagandeanvisning).

Bakgrund

Vid inspektion våren 2013 konstaterades att ägaren till utan bygglov utfört en rad lovpliktiga byggnadsåtgärder på sin fastighet. Han uppmanades att söka bygglov i efterhand, och beviljades den 19 juni 2013 lov av bygglövsnämnden för samtliga åtgärder utom en farstukvist.

Frågan om farstukvisten återremitterades av nämnden till stadsbyggnadskontoret för kommunikation med fastighetsägaren. Denne har utan resultat uppmanats att riva den olovligt uppförda farstukvisten, varför nämnden den 20 februari 2014 beslöt att ägaren vid vite om 150 000 kronor skulle ha rivit densamma senast den 1 juli 2014.

Ägaren överklagade till länsstyrelsen, som i beslut den 8 september 2014 upphävde bygglövsnämndens beslut om rivningsföreläggande, då detta inte vilade på ett avslagsbeslut i bygglövsfrågan.

§ 1333

, tillbyggnad av enbostadshus med farstukvist, olovligt vidtagen åtgärd. Dnr 2013-S0208

Bygglovsnämndens beslut

Med stöd av 11 kap 20 och 37 §§ plan- och bygglagen, PBL (2010:900), föreläggs NN i egenskap av lagfaren ägare till fastigheten vid vite om hundrafemtio tusen kronor (150 000:-) att senast den 31 december 2014 ha rivit olovligt uppförd farstukvist.

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

Beslutsmotivering

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

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

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

Upplysningar

Detta beslut översändes dels till Inskrivningsmyndigheten, Uddevalla.

Tillvägagångssätt vid eventuellt överklagande (se överklagandeanvisning).

Ärende/övervägande

I april 2013 noterade stadsbyggnadskontoret att det på fastigheten utförts en rad byggnadsarbeten för vilka det krävs bygglov. Ägaren uppmanades att söka bygglov i efterhand, och den 13 juni 2013 beslöt bygglovsnämnden att ge lov för samtliga åtgärder utom uppförandet av en bygglovpliktig farstukvist. Stadsbyggnadskontoret har under hösten 2013 haft kontakt med fastighetsägaren med avsikt att få denne att riva farstukvisten, men utan resultat.

Bygglovsnämnden beslöt därför den 20 februari 2014 att ägaren vid vite om 150 000 kronor skulle ha rivit densamma senast den 1 juli 2014. Ägaren överklagade till länsstyrelsen, som i beslut den 8 september 2014 upphävde bygglovsnämndens beslut om rivningsföreläggande, då detta inte vilade på ett avslagsbeslut i bygglovsfrågan.

§ 1334

Skällentorp 3:166, nybyggnad av fritidshus. Dnr 2014-S0607

Bygglövsnämndens beslut

Ärendet återremitteras till stadsbyggnadskontoret för omarbetning av förslaget.

§ 1335

Brynjan 3, tillbyggnad av enbostadshus med uterum. Dnr 2014-S0634

Bygglövsnämndens beslut

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

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

Med detta startbesked bestämmer bygglövsnämnden att kontrollplan diarieförd 2014-08-14 fastställs.

Tekniskt samråd och kontrollansvarig krävs inte i detta ärende.

Handläggningsavgift: 3 602 kronor (faktureras separat).

Beslutsmotivering

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

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 §).

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

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

- Verifierad kontrollplan

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

Bakgrund

Ansökan avser tillbyggnad av enbostadshus med ett inglasat uterum.

Fastigheten är belägen inom detaljplan lagakraftvunnen 1983-12-02.

Fastigheten ingår i ”Stadens yttre årsringar”, delområde 4:8 – Fajans. Enligt dess värderingar och rekommendationer:

”Hela Fajansområdet har bebyggts med en modern villabebyggelse under relativt kort tid. De flesta kvarteren utgörs av en seriebyggd och tidstypisk 1970-talsbebyggelse. Det är viktigt att se till områdets helhet. Den sammanhållande arkitekturen och färgsättningen bör värnas. Uterum bör i första hand placeras på husens baksidor”.

Falkenbergs kommun
Bygglovsnämnden
2014-09-25

/forts § 1335/

Den planerade åtgärden avviker från gällande detaljplanen beträffande högsta tillåtna byggnadsarea på fastigheten, det vill säga 180 m² istället för 160 m² (20 m² är ca 12 %).

Sakägare hade beretts tillfälle att yttra sig över den planerade åtgärden, är inga synpunkter inkomna.

Avvikelsen är liten och förenlig med planens syfte, varför bygglov beviljas med stöd av plan- och bygglagen (PBL 2010:900) 9 kap. 31b §.

Byggnadsföretaget uppfyller kraven i plan- och bygglagen (PBL 2010:900) 2 kap. samt 9 kap 31a §. Den här planerade tillbyggnaden följer syfte i detaljplanen och rekommendationer i ”Stadens yttre årsringar”. Tillbyggnadens utformning, är anpassad till befintlig bebyggelse, därför kan den avvikelserna i byggnadsarean godtas som liten.

Stadsbyggnadskontoret har i tjänsteskrivelse daterad 2014-09-08 tillstyrkt bygglov.

§ 1336

Ullared 2:2, nybyggnad av 48 campingstugor, en servicebyggnad och anläggande av parkering. Dnr 2014-S0659

Bygglövsnämndens beslut

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

Handläggningsavgift: 49 289 kronor (faktureras separat).

Beslutsmotivering

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

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

Upplysningar

Åtgärden får inte påbörjas förrän bygglövsnämnden lämnat ett startbesked (enligt 10 kap 3 § PBL).

Om arbetena påbörjas innan startbesked beviljats ska en byggsanktionsavgift, på minst ett halvt prisbasbelopp (prisbasbelopp 2013 är 44 500 kronor) tas ut.

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

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

Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag till kontrollansvarig:

Nicklas Grip

SF Byggekonsult, Falkenerarevägen 42, Falkenberg

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

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

Innan startbesked kan ges ska följande lämnas in till bygglövsnämnden:

- Kontrollplan (beslutsunderlag)
- Teknisk beskrivning
- Bevis om att byggfelsförsäkring och i förekommande fall även färdigställandeskydd tecknats.
- Verifikation avseende byggnadens beräknade specifika energianvändning och genomsnittliga värmegenomgångskoefficient.
- Brandskyddsbeskrivning.

/forts § 1336/

Innan byggnaderna får tas i bruk måste slutbesked meddelas av bygglövsnämnden enligt 10 kap 4 § PBL annars kan byggsanktionsavgift komma att tas ut (PBF 9 kap 21 §).

Bakgrund

Ansökan avser nybyggnad av 48 stugor i rad (radstugor), en servicebyggnad – gemensamhetshus med lokaler för mindre konferens/fest med disk/cateringkök, samt servicedel för husbilsuppställningsplatser och anordning av 62 parkeringsplatser.

Fastigheten är belägen inom detaljplan, lagakraftvunnen 2009-07-23.

Planavdelningen hade beretts tillfälle att yttra sig över den planerade åtgärden och enligt stadsarkitektens yttrande från den 10 september 2014 överensstämmer åtgärden med syftet med detaljplanen och bör därför kunna bedömas som godtagbar. Planavdelning tillstyrker därför sökt åtgärd med beaktande av de planmässiga förutsättningarna.

Trafikenheten hade beretts tillfälle att yttra sig över den planerade åtgärden och har ingen erinran, samt angett att kommunen inte är väghållare.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden hade beretts tillfälle att yttra sig över den planerade åtgärden och angett att anmälan för en ny dagvattenanläggning ska göras till miljö- och hälsoskyddsförvaltningen, samt påpekar att under byggskedet ska undvikas åtgärder, som orsakar erosion och som leder till igenslamningar av bottnarna. Sökanden kompletterade ansökan med de ovannämnda punkterna.

Sakägare hade beretts tillfälle att yttra sig över den planerade åtgärden, är inga synpunkter inkomna. Stadsbyggnadskontoret har i tjänsteskrivelse daterad 2014-09-10 tillstyrkt bygglov.

§ 1337

Floastad 1:6, nybyggnad av enbostadshus (ersättningshus). Dnr 2014-S0542

Bygglövsnämndens beslut

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

Handläggningsavgift: 10 576 kronor (faktureras separat).

Beslutsmotivering

Den planerade åtgärden bedöms överensstämma med intentionerna i ÖP 2.0 för Falkenbergs kommun, DÖP (Centralorten, Norra kustbygden, Södra Kustbygden mm), samt med tidigare beviljat strandskyddsdispens (§ 1276, 28 augusti 2014) och tillhörande villkor.

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

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

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

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

Rivningslov krävs inte för den planerade åtgärden, utan en anmälan, med stöd av PBL 9 kap. 10 §.

Upplýsningar

Åtgärden får inte påbörjas förrän bygglövsnämnden lämnat ett startbesked (enligt 10 kap 3 § PBL).

Om arbetena påbörjas innan startbesked beviljats ska en byggsanktionsavgift, på minst ett halvt prisbasbelopp (prisbasbelopp 2013 är 44 500 kronor) tas ut.

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

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

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

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

Justering

/forts § 1337/

Innan startbesked kan ges ska följande lämnas in till bygglövsnämnden:

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

Bakgrund

Ansökan avser rivning av befintligt enbostadshus och nybyggnad av enbostadshus som ska placeras på samma plats (ersättningsbyggnad).

Fastigheten är belägen utanför detaljplanelagt område, samt utanför sammanhållen bebyggelse. Området ligger inom delområde inland, enligt Översiktplan 2.0 för Falkenbergs kommun med pågående markanvändning åkermark och skogsmark. Översiktsplanen anger att tomtplatsen ligger inom område med särskilt höga värden för naturvård, friluftsliv och kulturmiljö, gränsar mot ekologiskt känsligt område samt nära naturreservat och utredningsområde för framtida skyddsområde för vattentäkt.

Den aktuella placeringen av nybyggnad ligger inom riksintresse för kulturminnesvård samt i gräns mot område med riksintresse för naturvård.

Fastigheten är belägen inom område vid Österbäcken, där strandskydd på 100 meter råder. Strandskyddsdispens för denna åtgärd beviljades den 28 augusti 2014 (§ 1276) under förutsättning att tomtplatsen är tydligt definierad och inte utökas, samt att tillräckligt utrymme finns för allmänhetens möjlighet till fri passage samt för djur- och växtlivets förutsättningar.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden hade beretts tillfälle att yttra sig över den planerade åtgärden och enligt deras yttrande från den 7 augusti 2014:

”För att få koppla på spillvattnet från det nybyggda huset till en avloppsanläggning (befintlig eller ny) krävs miljö- och hälsoskyddsnämndens tillstånd. Ifall spillvattnet avses kopplas till befintlig anläggning skall anläggningen vara godkänd enligt dagens krav och tillstånd ska finnas.

Fastigheten ligger inom riskområde för markradon varför krav på radonsäkert/radonskyddat utförande bör ställas i samband med bygglövsförfarandet.

Rivningsavfall ska tas omhand på ett ur miljö- och hälsoskyddssynpunkt säkert sätt”.

Sakägare hade beretts tillfälle att yttra sig över den planerade åtgärden, är inga synpunkter har kommit in.

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

Rivningslov krävs inte för den planerade åtgärden, utan en anmälan, med stöd av PBL 9 kap. 10 §.

Stadsbyggnadskontoret har i tjänsteskrivelse daterad 2014-09-10 tillstyrkt bygglov.

§ 1338

**Skrea 11:56, tillbyggnad av befintligt förråd med carport och förråd.
Dnr 2014-S0432**

Bygglövsnämndens beslut

Ärendet återremitteras till stadsbyggnadskontoret för omarbetning av förslaget. När nya handlingar inkommit kan bygglov beviljas på delegation.

§ 1339

Toppered 1:194, nybyggnad av komplementbyggnad samt uppförande av plank. Dnr 2014-S07062

Bygglövsnämndens beslut

Bygglövslov 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 § plan- och bygglagen.

Bygglövsnämnden bestämmer att kontrollplan daterad 2014-09-03 fastställs.

Tekniskt samråd och kontrollansvarig krävs inte i detta ärende.

Handläggningsavgift: 7 598 kronor (faktureras separat).

Beslutsmotivering

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

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 (PBL 10 kap 5 §).

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

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

- Verifierad kontrollplan
- Lägeskontroll. Kontakta Metria i god tid innan byggnaden ska tas i bruk.

Bakgrund

Ansökan avser nybyggnad av komplementbyggnad och uppförande av plank.

För fastigheten gäller detaljplan ÄL7 lagakraftvunnen 1970-08-25.

Förslaget redovisar att komplementbyggnaden placeras på mark som enligt detaljplanen är avsedd för småindustri. Byggnaden placeras närmare tomtgräns än 4,5 m (1,0 m) och planket placeras i tomtgräns med en mindre del på område med prickad mark (mark som inte ska bebyggas).

Detaljplanen medger att bostad får anordnas för tillsyn och bevakning. Fastigheten är bebyggd med ett äldre hus byggt före 1970 då detaljplanen tillkom.

Vid fastighetsbildning 1978 (Dnr N2 128/75) har byggnadsnämnden medgivit undantag från byggnadsplanen vid avstyckning till helårsbostad.

§ 1340

Källsjö-Barkhult 1:25, nybyggnad av komplementbyggnad. Dnr 2014-S0643

Bygglövsnämndens beslut

Bygglövslov 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 § plan- och bygglagen.

Bygglövsnämnden bestämmer att kontrollplan daterad 2014-08-15 fastställs.

Tekniskt samråd och kontrollansvarig krävs inte i detta ärende.

Handläggningsavgift: 4 201 kronor (faktureras separat).

Beslutsmotivering

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

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 (PBL 10 kap 5 §).

Åtgärden kräver tillstånd från fastighetsägaren.

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

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

- Verifierad kontrollplan
- Lägeskontroll. Kontakta Metria i god tid innan uterummet ska tas i bruk.

Bakgrund

Ansökan avser nybyggnad av komplementbyggnad om ca 11 kvm.

För fastigheten gäller detaljplan U16 lagakraftvunnen 1970-08-25.

Förslaget redovisar att komplementbyggnaden placeras närmare tomtgräns än 4,5 m (1,3 m) och på prickad mark (mark som inte ska bebyggas).

Kända sakägare är hörda och ingen erinran har inkommit. Placeringen är skriftligen godkänd av fastighetsägare till Källsjö-Barkhult 1:4.

Falkenbergs kommun
Bygglövsnämnden
2014-09-25

/forts § 1340/

Fastigheten ligger i mycket kuperad terräng vilket begränsar möjligheten till placering på tomten till det valda läget. En mycket stor del av tomten utgörs av prickmark.
På baksidan mot allmän platsmark når det prickade området ca 13 meter in på tomten.
Den allmänna platsmarken är ett naturområde som består av vildvuxen ängsmark, träd, och buskage.
Tomten är terrasserad i tre nivåer varav den nedersta mot den allmänna platsmarken är den delen där det finns plats och möjlighet att placera den aktuella byggnaden.

§ 1341

Boberg 4:22, markarbeten, marklov i efterhand. Dnr 2012-S0454

Bygglövsnämndens beslut

Marklov samt startbesked i efterhand beviljas med stöd av 9 kap 35 § plan- och bygglagen (PBL).

Handläggningsavgift: 272:- avser kungörelse i Post- och Inrikes Tidningar (faktureras separat).

Beslutsmotivering

Den föreslagna åtgärden anses vara förenlig med 9 kap 35 § plan- och bygglagen (PBL).

Upplysningar

Åtgärden är redan utförd kontrollplan och kontrollansvarig krävs inte i detta fall.

Ärende/övervägande.

Byggherren fick ett bygglov beviljat i efterhand 2011-02-17 för en stödmur som uppförts på fastigheten, där man från bygglövsnämnden även påtalade den nu aktuella markuppfyllnaden som skulle åtgärdas enligt reviderad ritning 2011-01-19 vilket inte gjorts.

Bygglövsavdelningen har vid en tillsyn på fastigheten 2012-08-15 konstaterat att bygglovet, från 2008-09-04 § 2096 och reviderat 2011-01-19, inte stämmer överens med utförandet på fastigheten. Byggherren tillskrevs (2012-08-17) och uppmanades att inkomma med en förklaring på vad som hänt samt möjlighet att rätta till bristerna. Som svar på detta sökte byggherren marklov för de olovliga åtgärderna. Ansökan om marklov har i beslut 2012-10-18 § 1258 avslagits. Beslutet överklagades av byggherren som fick rätt i högre instans.

§ 1342

Macken 1, uppförande av mast och teknikbod. Dnr 2014-S0357

Bygglövsnämndens beslut

Ärendet utgår.

§ 1343

Information

Inget att rapportera.

§ 1344

Övriga frågor.

Ledamoten Anders Ranhög uppmanar nämndens ledamöter att göra ett studiebesök på fastigheten
Reparatören 7.
