



FALKENBERG
Bygglövsnämnden

Protokoll
Sammanträdesdatum
2014-05-22
Sammanträdestid
08:30 – 12:05

Närvarande

Ledamöter

Claës L Ljung (M), ordförande
Björn Bengtsson (S) för Yvonne Nilsson
Anders Ranhög (M)
Folke Kambler Jacobsen (C)
Ingvar Henriksson (S)

Ersättare

Bo Rylander (M)
Ingvar Andersson (C)

Tjänstemän

Ann-Sofie Bengtsson, bygglovssamordnare/sekreterare
Per Fält, byggnadsinspektör §§ 1176, 1205-1206
Lars Larsson, bygglovschef §§ 1177-1182, 1189-1191,
1195-1199, 1210
Per Fält, byggnadsinspektör §§ 1176, 1205-1206
Linus Redevall, byggnadsinspektör §§ 1183-1188, 1207-1209
Johan Vibe, handläggare bostadsanpassning §§ 1192-1194
Annika Wahlström, bygglovhandläggare §§ 1201-1202
Irina Engström, bygglovarkitekt §§ 1203-1204, 1211

Paragrafer

§§ 1168 – 1212

Justering

Ordföranden samt Anders Ranhög (M)

Underskrifter

Sekreterare
Ann-Sofie Bengtsson

Ordförande
Claës L Ljung (M)

Justerare
Anders Ranhög (M)

Protokollet justerat 2014-05-27 och anslaget 2014-05-27

Underskrift
Ann-Sofie Bengtsson

§ 1168

Ändringar i föredragningslistan

Bygglövsnämndens beslut

Nämnden godkänner ändringarna i föredragningslistan.

Ärende 29, Stafsinge-Arvidstorp 2:110, nybyggnad av garage utgår.

Ärende 35, Ängsflyet 18, uppförande av plank utgår.

§ 1169

Bygglövs/rivningslövs/marklövs, startbesked beviljade av stadsbyggnads- kontorets bygglövsavdelning enligt delegation

Abboten 3, ombyggnad av carport till garage, 2014-04-09, § 10035

Ugglebo 1:41, tillbyggnad enbostadshus med uterum, 2014-04-09, § 7019

Nunnan 4, nybyggnad enbostadshus, 2014-04-10, § 2018

Agerör 1:106, tillbyggnad enbostadshus med uterum. ändrad användning från garage till gäststuga, 2014-04-10, § 3018

Skrea 8:81, uppförande av uteplats och plank, 2014-04-11, § 10036

Koljan 13, tillbyggnad fritidshus, 2014-04-11, § 3019

Patronen 16, fasadändring, ändring av kulör, 2014-04-14, § 10037

Tullkryssaren 4, uppförande av mur, 2014-04-14, § 3021

Skällentorp 1:180, tillbyggnad med carport, 2014-04-15, § 10038

Årstad 9:8, tillbyggnad enbostadshus med uterum, höjning av tak på hus och komplementbyggnad, 2014-04-15, § 3023

Innerstaden 3:1, uppställning av glasskiosk 2014-05-04 -- 2014-09-01, 2014-04-16, § 3024

Rödfalken 2, tillbyggnad enbostadshus med uterum, 2014-04-17, § 9027

Ryktaren 4, ombyggnad balkong, 2014-04-22, § 10039

Östra Gärdet 1:44, nybyggnad carport, skärmtak över altan, fasadändring och igenfyllnad av garagedfart, 2014-04-22, § 10044

Hyttan 10, tillbyggnad fritidshus, 2014-04-22, § 2021

Källstorp 1:22, nybyggnad komplementbyggnad, 2014-04-22, § 2022

Tröinge 4:207, nybyggnad flerbostadshus med komplementbyggnad, 2014-04-22, § 2023

Kärralyckan 1-2, fasadändring, 2014-04-23, § 10041

Haken 5, fasadändring. uppförande mur, 2014-04-24, § 3025

Falkenbergs kommun
Bygglövsnämnden
2014-05-22

/forts § 1169/

Arvidstorp 1:56, tillbyggnad av komplementbyggnad med bastu och altan, 2014-04-24, § 9028

Skrea 18:51, tillbyggnad enbostadshus, 2014-04-25, § 10042

Svarvaren 11, tillbyggnad industribyggnad, 2014-04-25, § 3026

Stafsinge-Arvidstorp 2:197, uppförande plank, 2014-04-28, § 3027

Källstorp 1:102, nybyggnad enbostadshus med garage, 2014-04-28, § 3028

Riddaren 4, nybyggnad garage, rivning befintligt, 2014-04-29, § 10043

Olofsbo 3:215, ändrad användning, 2014-04-29, § 3029

Boberg 8:27 Stuga 62, fasadändring, byte av fönster till dörr, 2014-04-29, § 3030

Artisten 4, rivning del av enbostadshus, 2014-04-29, § 3031

Skogstorp 3:59, ombyggnad av befintligt uterum, 2014-04-30, § 9029

Spiran 4, uppförande 2 st banderoller, 2014-05-08, §

Åkaren 6, rivning dieselanläggning, 2014-05-08, § 3033

Sportbilen 1, tillbyggnad industribyggnad, 2014-05-12, § 3034

§ 1170

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

Skrea 9:57, tillbyggnad enbostadshus, 2014-04-10, § 4097

Ugglarp 2:28, nybyggnad fritidshus, 2014-04-14, § 4098

Skrea 9:72, nybyggnad enbostadshus med garage, 2014-04-17, § 4101

Koljan 13, tillbyggnad fritidshus, 2014-04-17, § 4103

Ekobilen 2, tillbyggnad handels- och kontorsbyggnad med lager, 2014-04-22, § 4104

Galtås 2:226, nybyggnad enbostadshus, 2014-04-25, § 4107

Tröinge 10:3 (Roman 5-14), nybyggnad 10 enbostadshus, 2014-04-25, § 4108

Källstorp 1:102, nybyggnad enbostadshus med garage, 2014-04-28, § 4109

Ulabo 1:43, nybyggnad enbostadshus, 2014-04-28, § 4110

Stafsinge-Arvidstorp 2.205 (Mekanikern 4), nybyggnad industribyggnad, 2014-04-30, § 4111

Tröinge 10:48, rivning byggnad, 2014-04-30, § 4113

Morups-Lyngen 2:73, iordningställande badrum, 2014-04-29, § 4114

Svarvaren 11, tillbyggnad industribyggnad, 2014-05-05, § 4116

Olofsbo 3:183, nybyggnad fritidshus inklusive eldstad, 2014-05-06, § 4117

Almen 23, tillbyggnad komplementbyggnad, 2014-05-07, § 4118

§ 1171

Anmälan av delegationsbeslut/bostadsanpassning (bidrag och åtgärder)

2013/150	Monarken 1	2014-05-09	BIFALL
	Cykelförråd		
2013/179	Stranninge 2:8	2014-05-05	BIFALL
	Nivåjustering av tröskel/trösklar		
	Uppsättande av stödhandtag		
2013/182	Tullstugan 36	2014-04-25	BIFALL
	Nivåjustering av tröskel/trösklar		
2013/183	Stafsinge 3:31	2014-05-05	BIFALL
	Övriga åtgärder, uppsättande av stödhandtag		
2013/185	Morup 20:4	2014-05-05	BIFALL
	Köksanpassning		
2013/200	Värjan 3	2014-05-09	BIFALL
	Breddning av dörr		
2013/204	Ullared 1:146	2014-05-12	BIFALL
	Övriga åtgärder		
2013/207	Holmen 1:34	2014-04-25	BIFALL
	Ramp		
2013/208	Sandgrottan 4	2014-04-20	BIFALL
	Duschkabin		
2014/002	Demokraten 4	2014-05-09	BIFALL
	Uppsättande av stödhandtag		
2014/005	Tullstugan 23	2014-05-08	BIFALL
	Övriga åtgärder, installation av hiss/lift		
2014/007	Hässlås 2:2	2014-04-17	BIFALL
	Ramp		
2014/010	Tröinge 2:23	2014-05-09	BIFALL
	Nivåjustering av altan		
2014/023	Vindilen 1	2014-05-09	BIFALL
	Duschkabin, Spisvakt		

Falkenbergs kommun
Bygglövsnämnden
2014-05-22

/forts § 1171/

2014/029	Tröinge 4:164 Duschkabin	2014-05-09	BIFALL
2014/030	Olofsbo 1:49 Nivåjustering av tröskel/trösklar	2014-05-09	BIFALL
2014/036	Rosen 13 Ramp	2014-04-20	BIFALL
2014/037	Norrskenet 11 Byte av lås	2014-05-08	BIFALL
2014/042	Boberg 8:27 Automatiska dörröppnare, rullstolsförråd	2014-05-09	BIFALL
2014/048	Skogstorp 16:29 Spisvakt	2014-05-05	BIFALL
2014/054	Tokalynga 1:20 Ramp	2014-04-20	BIFALL
2014/058	Skogstorp 16:19 Installation av hiss/lift	2014-05-08	BIFALL
2014/074	Obbhult 1:20 Nivåjustering av tröskel/trösklar Uppsättande av stödhandtag	2014-04-20	BIFALL

§ 1172

Antecknades för kännedom följande beslut mm

Länsstyrelsens beslut 2014-04-22 avseende överklagat beslut om åtgärdsföreläggande om att ta bort träd m m på fastigheten Konstnären 4.

Länsstyrelsen avvisar överklagandet.

Mark- och miljödomstolens dom, 2014-05-06, avseende beviljat bygglov för nybyggnad av förskola på fastigheten Skogstorp 4:112 (inhibition).

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet.

Hallands Museiförenings diplom för god byggnadsvård 2014.

§ 1173

Delårsbokslut 2014-04-30

Bygglövsnämndens beslut

Bygglövsnämnden godkänner och överlämnar underlag enligt bilaga.

KOMMENTARER TILL DELÅRSBOKSLUT 140430

NÄMND: BYGGLOVSNÄMNDEN

Periodens resultat

Bygglovsverksamheten ekonomiska resultat följer i stort budget. BAB verksamheten har generellt en mindre kostnad i början av året. Detta beror bland annat på att de flesta entreprenörer sänder sina fakturor innan årsskiftet och det är mindre antal beställningar som går ut innan jul. Utbetalningar kommer i kapp i slutet på sommaren och följer riktvärdena mycket bättre resterande del av året.

Prognos för helår

Bygglovsverksamheten förväntas göra ett fortsatt positivt resultat för året. Driftsredovisningen totalt följer i stort föregående år. BAB verksamheten förväntas följa årets budget.

Driftsredovisning TOTALT (tkr)	Budget perioden 2014	Utfall perioden 2014	Diff perioden 2014	Budget 2014
Taxeintäkter	-1 726 494	-1 566 692	-159 802	-5 180 000
Personalkostnader	97 681	103 351	-5 670	293 063
Lokalkostnad	4 000	2 000	2 000	13 000
Övriga kostnader	3 649 635	2 327 107	1 322 527	10 949 000
Nettokostnad	2 024 821	865 766	1 159 055	6 075 063

Driftsredovisning NÄMND (tkr)	Budget perioden 2014	Utfall perioden 2014	Diff perioden 2014	Budget 2014
Personalkostnader	97 681	103 351	-5 670	293 063
Övriga kostnader	4 666	8 000	-3 334	14 000
Nettokostnad	102 347	111 351	-9 004	307 063

Driftsredovisning BYGGLOV (tkr)	Budget perioden 2014	Utfall perioden 2014	Diff perioden 2014	Budget 2014
Taxeintäkter	-1 726 494	-1 566 692	-159 802	-5 180 000
Övriga kostnader	2 146 119	1 966 160	179 959	6 439 000
Nettokostnad	419 625	399 467	20 157	1 259 000

Driftsredovisning BAB (tkr)	Budget perioden 2014	Utfall perioden 2014	Diff perioden 2014	Budget 2014
Lokalkostnad	4 000	2 000	2 000	13 000
Övriga kostnader	1 498 850	352 948	1 145 902	4 496 000
Nettokostnad	1 502 850	354 948	1 147 902	4 509 000



FALKENBERG
Bygglövsnämnden

Protokoll
Sammanträdesdatum
2014-05-22
Sammanträdestid
08:40-08:45

Närvarande

Claës L Ljung (M), ordförande
Björn Bengtsson (S) för Yvonne Nilsson (S)
Folke Kambler Jacobsen (C)
Anders Ranhög (M)
Ingvar Henriksson (S)

Ersättare

Bo Rylander (M)
Ingvar Andersson (C)

Tjänstemän

Ann-Sofie Bengtsson, bygglovssamordnare/sekreterare

Paragrafer

§ 1074-1075

Justering

Ordföranden samt Anders Ranhög (M)

Underskrifter

Sekreterare
Ann-Sofie Bengtsson

Ordförande
Claës L Ljung (M)

Justerare
Anders Ranhög (M)

Protokollet justerat 2014-05-22 och anslaget 2014-05-22

Underskrift
Ann-Sofie Bengtsson

Vänersborgs tingsrätt
Mark- och miljödomstolen
Box 1070
462 28 Vänersborg

§ 1174

Olofsbo 2:4, föreläggande om yttrande avseende överklagande av länsstyrelsens beslut 2013-09-10 (dnr 403-8421-12) angående undanröjande av olovligt uppställda villavagnar. Mål P 3733-13, enhet R7

Mark- och miljödomstolen har förelagt Bygglövsnämnden i Falkenbergs kommun (nedan "nämnden") att inkomma med yttrande över Brf Olofsbo Stugor (nedan "klaganden") överklagande i rubricerade mål.

Klaganden har som grund (punkten 2.2) för sitt överklagande den 15 oktober 2013 (aktbilaga 1) angivit att det nu överklagade vitesbeslutet § 1236 (nedan "vites- beslutet") inte är lagligen grundat därför att det underliggande föreläggandet § 1016 (nedan "föreläggande § 1016") om att undanröja villavagnarna inte är lagligen grundat. Klaganden anför vidare i yttrande den 17 februari 2014 (aktbilaga 9) att domstolen har att ex officio pröva lagligheten av det av nämnden meddelade vitesbeslutet. Nämnden får med hänsyn till vad klaganden anført göra följande förtydligande.

Nämnden ifrågasätter inte att en prövning av vitesbeslutets laglighet görs i den förevarande prövningen, vilket även gjorts av länsstyrelsen i det nu överklagade beslutet, varvid länsstyrelsen konstaterade att vitesbeslutet inte är behäftat med "sådan brist i fråga om formalia och tydlighet eller att det i annat hänseende föreligger omständigheter som medför att beslutet om vite skall upphävas."

Gällande föreläggande § 1016 om att undanröja villavagnarna har en prövning av lagligheten av detta föreläggande dock redan gjorts genom lagakraftvunnen dom (mål nr 19340-10). Domen har fastställts av Högsta förvaltningsdomstolen, genom beslut den 22 november 2011 i mål nr 6395-11, som inte funnit skäl att meddela prövningstillstånd i ärendet. Att föreläggandet inte är behäftat med några nullitets- grundande fel är således redan prövat och fastställt av domstol och frågan skall därför inte åter tas upp till prövning i det förevarande målet. Mark- och miljödomstolens prövning skall således endast avse det överklagade vitesbeslutet.

Eftersom klagandens talan grundar sig på att föreläggande § 1016 inte är lagligen grundat, vilken fråga redan prövats genom lagakraftvunnen dom med utgången att föreläggandet står fast, skall överklagandet redan av denna anledning avslås.

/forts § 1174/

1 Preskription

Frågan om huruvida preskription inträtt avseende det olovliga uppställandet av illavagnar på fastigheten Falkenberg Olofsbo 2:4 har tidigare prövats av Förvaltningsrätten i Göteborg, varvid hänvisas till mål nr 19340-11 samt även till Högsta förvaltningsdomstolens beslut att inte meddela prövningstillstånd, mål nr 6395-11.

Preskriptionstiden skall räknas från det överträdelsen begicks, vilket innebär att tiden i princip inte börjar löpa så länge överträdelsen kan anses pågå (prop. 1975/76:164 s 264). Preskriptionstiden börjar således löpa när byggnadsåtgärden är färdigställd, jämför bland annat Kammarrättens i Göteborg avgörande den 11 november 2011 i mål nr 426-11. Fram till dess nya villavagnar slutat tillkomma har åtgärden varit pågående, och någon preskription kan därför inte ha inträtt dessförinnan. Klagandens uppgift om vid vilken tidpunkt uppställandet av villavagnar påbörjades saknar sålunda relevans för prövningen i det förevarande fallet.

De tidigare ägarna av fastigheten, Inez och Lars Karlsson, torde vara de som bäst kan ange den korrekta tidpunkt för när den sista villavagnen ställdes på plats. Av länsstyrelsen i Hallands läns beslut den 11 oktober 2010 (dnr 403-875-10) framgår att Inez och Lars Karlsson har angivit att *"den sista vagnen ställdes på plats för ca 15 år sedan"*. Detta bör således varit år 1995. Inez och Lars Karlsson har även i förvaltningsrätten vidhållit att uppställandet av villavagnar avslutades år 1995, se dom meddelad den 11 april 2011 i mål nr 19340-11. Överträdelsen har följaktligen varit pågående fram till år 1995 då byggnadsåtgärden har avslutats.

Eftersom tillfälligt bygglov meddelats för 118 villavagnar, genom beslut den 18 februari 1999, t.o.m. den 18 februari 2004 (bilaga 1) så har villavagnarna under denna begränsade tid varit lagligt uppställda. En laglig uppställning av vagnarna i fråga innebär att preskriptionstiden avbryts, eftersom preskriptionstiden i förevarande fall avser det olagliga uppställandet av villavagnarna. Detta följer även av gällande rättspraxis, se bl a mark- och miljödomstolens dom den 18 december 2013 i mål nr P 1483-13, vari anges att *"Något avbrott av preskriptionstiden i form av exempelvis tillfälligt bygglov för villavagnarna har inte heller inträtt."*

Som Förvaltningsrätten konstaterar i dom den 11 april 2011 i mål nr 19340-10 förbjuder den nuvarande detaljplanen, som vann laga kraft den 17 juni 2009, uppställning av villavagnar utöver tiden 1 april t.o.m. den 30 september. Förutsättningar för att meddela nytt bygglov saknas därmed.

Efter den 18 februari 2004 har vagnarna varit olovligt uppställda eftersom det tillfälliga bygglovet upphörde vid den tidpunkten, och den fortsatta uppställningen innebär att en åtgärd som kräver bygglov vidtagits utan lov. Preskriptionstiden har således börjat löpa den 19 februari 2004 och någon preskription har därför inte inträtt, varken gällande det av nämnden meddelade föreläggandet eller det efterföljande vitesbeslutet.

/forts § 1174/

2 Påstådd fel adressat

Klaganden gör gällande att Bostadsrättsföreningen Olofsbo Stugor (nedan "föreningen") är fel adressat eftersom den inte har faktisk eller rättslig möjlighet att följa föreläggandet, 2 § 2 st. lagen (1985:206) om viten. Nämnden bestrider att föreningen är fel adressat för föreläggandet, varvid följande får anföras.

Att markägaren kan föreläggas att undanröja villavagnar som denne själv inte äger följer av fast rättspraxis, se bland annat Kammarrättens i Göteborg dom den 24 juli 2009 i mål nr 1156-09. Avgörandet står fast då Regeringsrätten inte meddelat prövningstillstånd, beslut den 28 april 2010 i mål nr 5702-09. Kammarrätten anger i sina domskäl att:

"En av grunderna för föreläggandet är att fastigheten används på ett sätt som strider mot bestämmelserna i och syftet med detaljplanen. Detta möjliggörs av att fastighets- ägaren upplåter mark för det planstridiga användandet. Frågan måste därmed anses gälla även fastigheten, varför föreläggandet kan riktas mot fastighetsägaren. Bengt- Arne Andreasson har anført att han saknar möjlighet att undanröja villavagnarna utan att kränka ägarnas rätt. Såvitt framgår står vagnarna uppställda på hans fastighet i enlighet med ett avtal för upplåtande av mark. Det finns i målet inget som tyder på att ägarna till villavagnarna skulle ha starkare skydd än vad som förekommer vid ett normalt hyresförhållande. Mot detta talar även att campingplatser normalt upplåts endast för en kortare tid. Bengt-Arne Andreasson har således möjlighet att följa föreläggandet genom att säga upp avtalet om markupplåtelse med vagnarnas ägare. Kammarrätten finner att nämnden därmed har kunnat rikta föreläggandet mot Bengt- Arne Andreasson i egenskap av fastighetsägare."

I det förevarande fallet föreligger ett arrendeavtal mellan föreningen och COOD Arrende AB som kan sägas upp med 6 månaders uppsägningstid, varvid hänvisas till punkten 2 i driftsavtal utgörande bilaga 2 till klagandens yttrande den 17 februari 2014 (aktbilaga 9). Föreningen har rådighet över marken där villavagnarna står uppställda (i strid med gällande detaljplan) samt i enlighet med gällande praxis, och vad som ovan angivits, har föreningen möjlighet att säga upp arrendeavtalet med COOD Arrende AB och på så sätt efterfölja föreläggandet.

3 Felaktig typ av föreläggande

Klaganden anför i denna del ingenting nytt i sak varför nämnden hänvisar till vad som ovan anförts samt till vad nämnden tidigare angivit i yttrande i målet den 12 december 2013.

Nämnden hänvisar vidare till länsstyrelsens beslut den 10 september 2013 (dnr 403-8421-12), varav framgår att ingen brist förelegat i formellt eller materiellt hänseende som utgjort hinder för nämnden att besluta om vite på sätt som skett i det över- klagade beslutet.

Nämnden hänvisar slutligen till Högsta Förvaltningsdomstolens beslut den 22 november 2011 i mål nr 6395-11, samt till underinstansernas respektive domar i målet, varav framgår att förutsättningar för att meddela föreläggandet har förelegat samt att föreläggandet i fråga varit tillräckligt tydligt och preciserat för att kunna efterlevas.

/forts § 1174/

4 Påstådd ofullständig delgivning

Nämnden bestrider att delgivningskravet eftersatts.

Avseende frågan om delgivning av Förvaltningsrättens dom den 11 april 2011 i mål nr 19340-10 kan konstateras att denna dom inte innehåller något vitesföreläggande mot föreningen, eftersom vitesbeslutet undanröjdes av domstolen på grund av att äganderätten till fastigheten övergått till föreningen. Det framgår av det av klaganden återopade avgörandet MÖD 2003:87 att de domar som enligt Miljööverdomstolens uppfattning, med hänsyn till rättssäkerheten, bör delges adressaten gäller sådana ”domar som innehåller vitesföreläggande”, se andra stycket i Miljööverdomstolens domskäl. Avgörandet är således inte tillämpligt i den aktuella prövningen och något delgivningskrav finns inte avseende Förvaltningsrättens dom på sätt som klaganden gör gällande.

Föreläggande § 1016 om att undanröja villavagnar finns vidare inskrivet i fastighets- registret med angivet datum den 2 februari 2010, se bilagt utdrag (bilaga 2), varför föreningen redan vid köpet av fastigheten den 17 juni 2010 har haft vetskap om att fastigheten var behäftad med ett föreläggande om undanröjande av villavagnarna.

Avseende delgivning av det nu överklagade vitesbeslutet så expedierades detta med rekommenderat brev av nämnden till föreningen den 28 november 2012, se nämndens diariet, post 51 (bilaga 3). Det finns inget krav i delgivningslagen (2010:1932) att den handling som skall delges måste kvitteras av mottagaren vid vanlig delgivning, jämför KamR 9395-11 samt NJA 2013 s. 364, utan delgivning har skett när den eller de som är delgivningsmottagare har tagit emot handlingen.

Av 19 § i 1970 års delgivningslag (1970:428) framgår att ”Delgivning har skett genom att den som söks för delgivning själv har mottagit handlingen, oavsett på vilket sätt den kommit honom till handa.”. Det skall framgå att delgivningsmottagaren har mottagit handlingen, men det ställs inte något krav på att det skall ske på något visst sätt. Prövningen av om handlingen har tagits emot görs sedan på grundval av en helhetsbedömning av den föreliggande utredningen. När den nya delgivningslagen (2010:1932) utformades har bestämmelsen flyttats till 18 § och texten ”oavsett på vilket sätt den kommit honom till handa” har utelämnats. Skrivelsen har dock funnits med i lagförslagen (se Ds 2009:28 samt prop. 2009/10:237 s. 123). Den nya lydelsen torde dock inte innebära någon förändring i sak, utan så länge delgivnings- mottagaren har fått del av handlingen har vanlig delgivning skett, vilket också framgår av lagkommentar till 18 § delgivningslagen (Zeteo).

Överklagande av vitesbeslutet gjordes av föreningens ordförande den 4 december 2012. Föreningen har således tagit del av beslutet som den överklagat. Beslutet har således bevisligen kommit delgivningsmottagaren (föreningen) tillhanda och föreningen har även fått kännedom om beslutets innehåll.

Syftet med de formella reglerna gällande delgivning är rättssäkerhet för den berörda adressaten, så att denne inte skall lida rättsförlust. Eftersom föreningen har överklagat beslutet inom besvärstiden och dessutom endast några dagar från det att vitesbeslutet expedierades, har det varit uppenbart att föreningen blivit delgiven beslutet. Till följd härav har det också saknats skäl att vidta några andra delgivnings- åtgärder.

/forts § 1174/

Bevisligen har föreningen överklagat inom överklagandefristen och föreningen har således inte lidit någon rättsförlust.

5 Bevisning

Såsom skriftlig bevisning i målet åberopar nämnden följande.

1. Länsstyrelsens i Hallands län beslut den 11 oktober 2010 (dnr 403-875-10), till styrkande av att uppställningen av villavagnar var pågående fram till år 1995.
2. Tillfälligt bygglov den 18 februari 1999 (bilaga 1), till styrkande av att preskriptionsavbrott inträtt.
3. Driftsavtal mellan Brf Olofsbo Stugor COOD Arrende AB, utgörande bilaga 2 till klagandens yttrande den 17 februari (aktbilaga 9), till styrkande av att föreningen har möjlighet att säga upp driftsavtalet och därigenom efterfölja vitesbeslutet.
4. Bygglovsnämndens diariekort 2004-S0490 (bilaga 3), till styrkande av att vitesbeslutet har delgivits föreningen.

Bilagor

- | | |
|---|--|
| 1 | Tillfälligt bygglov den 18 februari 1999 |
| 2 | Utdrag ur fastighetsregistret |
| 3 | Bygglovsnämndens diariekort 2004-S0490 |

Denna paragraf förklaras omedelbart justerad.

Falkenbergs kommun
Bygglövsnämnden
2014-05-22

Vänersborgs tingsrätt
Mark- och miljödomstolen
Box 1070
462 28 Vänersborg

§ 1175

**Boberg 3:166, föreläggande om yttrande avseende överklagande av länsstyrelsens beslut 2014-04-14 (dnr 403-7093-13) angående upphävt bygglov för nybyggnad av garage.
Mål P 1637-14, enhet R4**

Bygglövsnämndens beslut

Bygglövsnämnden vidhåller tidigare beslut 2013-09-20 § 5010 och yrkar bifall till överklagandet.

Denna paragraf förklaras omedelbart justerad.

Vänersborgs tingsrätt
Mark- och miljödomstolen
Box 1070
462 28 Vänersborg

§ 1176

Skrea 3:16, begäran om utdömande av vite för olovligt vidtagen åtgärd (fasadändring på enbostadshus). Dnr 2013-S0621

Bygglövsnämndens beslut

Bygglövsnämnden ansöker om utdömande av vite på 50 000 kronor enligt 6 § Lag om viten (1985:206) och enligt bygglövsnämndens föreläggande 2014-02-20 § 1051 av NN i engenskap av lagfaren ägare till fastigheten Skrea 3:16.

Beslutsmotivering

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

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

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

Bakgrund

Inom områden med detaljplan krävs det bygglov för en ändring av en byggnad om den byter färg, fasadbeklädnad eller taktäckningsmaterial eller byggnadens yttre utseende avsevärt påverkas på annat sätt (Plan- och bygglagen 9 kap 2 § c).

Bostadshuset på Skrea 3:16 uppfördes i början av 1940-talet. Ännu 2006, efter mer än sextio år, var huset i stort sett oförändrat, frånsett de två takkupor som ägaren beviljades bygglov för 1947.

I byggnadsinventeringen 2006 värderades huset i klass C. Det ansågs ha ett byggnadshistoriskt och arkitektoniskt värde och dessutom präglas av autenticitet, då det var så gott som oförändrat sedan det uppfördes.

Efter 2006 har huset förändrats kraftigt exteriört:

- Träfasaden har ersatts med en grå putsfasad
- Den antikiserande portiken vid entrén har rivits
- Tvåluftsfönsterna har genomgående ersatts med perspektivfönster
- Lerteglet på taket har bytts mot svarta betongpannor
- En ventilationsskorsten har tagits bort, varigenom symmetrin hos taket förstörts

Falkenbergs kommun
Bygglovsnämnden
2014-05-22

/forts § 1176/

Inte för någon av dessa åtgärder har ägaren sökt bygglov. Stadsbyggnadskontoret begärde den 16 september 2013 en redogörelse för de arbeten som gjorts på huset. Ägaren hämtade inte ut försändelsen, varför han delgavs genom delgivningsman den 13 november 2013. Då han inte lät höra av sig, skickades den 8 januari en ny begäran om komplettering, med mottagningsbevis. Ägaren hämtade inte heller denna gång ut försändelsen. Han upplystes därefter i brev om att nämnden vid sitt sammanträde den 20 februari skulle behandla ärendet.

Bygglovsnämnden förelade 20 februari 2014 fastighetsägaren vid vite om 50 000 kronor att inkomma med handlingar för att ansöka om bygglov inom en månad från delfåendet av beslutet. Beslutet delgavs med delgivningsman den 11 mars 2014. Ägaren har inte låtit höra av sig.

Justering

§ 1177

Töringe 3:49, olovligt vidtagna åtgärder ändrad användning från verkstad till bostad samt fasadändring. Dnr 2013-S0646

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 fastigheten Töringe 3:49 en byggsanktionsavgift om 7 015 kronor motsvarande 0,158 prisbasbelopp

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 uppsåtligt eller av oaktsamhet.

Bygglövsnämnden bedömer att en byggsanktionsavgift om 7 015 kronor, motsvarande 0,125 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,0005 prisbasbelopp per kvadratmeter sanktionsarea ($0,0005 \times 66 = 0,033$), ska tas ut för de vidtagna åtgärderna 9 kap 10 § PBF (2011:338).

Upplysningar

Tillvägagångssätt vid eventuellt överklagande (se överklagandeanvisning).

Bakgrund

Ärendet avser fasadändring på enbostadshus. Byggnadsarea 81 m² minskas med 15 m² vilket ger en sanktionsarea på 66 m².

Bygglov för fasadändringen är beviljat i efterhand 2014-05-22 § 1178.

§ 1178

Töringe 3:49, bygglov i efterhand för ändrad användning (från verkstad till bostad) och fasadändring på enbostadshus samt uppförande av stödmur. Dnr 2014-S0264

Bygglövsnämndens beslut

Bygglov i efterhand för ändrad användning (från verkstad till bostad) och fasadändring på enbostadshus samt uppförande av stödmur beviljas med stöd av 9 kap 30 § plan- och bygglagen (PBL).

Separat startbesked krävs för att få börja bygga.

Handläggningsavgift: 7 708 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 §.

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

Kända sakägare med flera enligt PBL 9 kap 25 § har hörts över förslaget och ägare till Töringe 3:132 har framfört synpunkter på åtgärden.

Planavvikelser

Detaljplan Vi 10 (Laga kraft 1969-09-22)

Förslaget redovisar mur närmre fastighetsgräns än tillåtna 4,5 meter.

Befintligt hus är uppfört på mark som inte får bebyggas.

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 §).

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 § 1178/

Innan startbesked kan ges ska följande lämnas in till bygglovsnämnden;

- Kontrollplan (beslutsunderlag)
- Teknisk beskrivning
- Bevis om att byggfelsförsäkring och i förekommande fall även färdigställandeskydd tecknats.
- Verifikation som påvisar att den högsta värmegenomgångskoefficienten för tillbyggnadens omslutande byggnadsdelar.

Bakgrund

Inom områden med detaljplan krävs det bygglov för en ändring av en byggnad om den byter färg, fasadbeklädnad eller taktäckningsmaterial eller byggnadens yttre utseende avsevärt påverkas på annat sätt (Plan- och bygglagen 9 kap 2 § c).

§ 1179

Stenhuggaren 4, olovligt uppfört plank. Dnr 2013-S0772

Bygglövsnämndens beslut

Med stöd av 11 kap 20 och 37 §§ plan- och bygglagen, PBL (2010:900), föreläggs NN i egenskap av lagfaren ägare till fastigheten Stenhuggaren 4 vid vite om femtio tusen kronor (50 000:-) att senast den 1 juli 2014 ha rivit olovligt uppfört plank eller ha rättat planket till bygglovsbefriade åtgärder enligt ”Plank, staket och murar riktlinjer för Falkenbergs kommun, antagen 2013-06-13”. Vad som avses med till hälften genomsiktligt är, att en person som tittar på en konstruktion rakt framifrån, oavsett höjd, ska kunna se igenom 50 % av konstruktionen.

Med stöd av 11 kap 20 och 37 §§ plan- och bygglagen, PBL (2010:900), föreläggs NN i egenskap av lagfaren ägare till fastigheten Stenhuggaren 4 vid vite om femtio tusen kronor (50 000:-) att senast den 1 juli 2014 ha rivit olovligt uppfört plank eller ha rättat planket till bygglovsbefriade åtgärder enligt ”Plank, staket och murar riktlinjer för Falkenbergs kommun, antagen 2013-06-13”. Vad som avses med till hälften genomsiktligt är, att en person som tittar på en konstruktion rakt framifrån, oavsett höjd, ska kunna se igenom 50 % av konstruktionen.

Beslutsmotivering

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

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

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

Enligt bygglövsnämndens bedömning kräver detta plank, enligt Plan och byggförordningen (PBF 2011:338, 6 kap 1 §), bygglov.

Bygglövsnämnden bedömning är att man inte kan räkna med att få bygglov i efterhand för uppfört plank, därav rivningsföreläggande och inte lovföreläggande enligt PBL (2010:900) 11 kap 17 §.

Upplýsningar

Detta beslut översändes dels till Inskrivningsmyndigheten, Uddevalla.

Tillvägagångssätt vid eventuellt överklagande (se överklagandeanvisning).

Ärende/överbägande

Efter besiktning 2013-10-30 av uppfört plank på fastigheten Stenhuggaren 4 tillskrevs fastighetsägarna om att planket är uppfört utan bygglov. Planket är 1,7 meter högt.

Fastighetsägarna kom in med en skrivelse 2013-12-27 där man lovade att lämna in handlingar för en bygglovsansökan.

§ 1180

Rävige 5:2, installation av rökkanal och eldstad, olovligt utförd åtgärd. Dnr 2013-S0884

Bygglövsnämndens beslut

Med stöd av 11 kap 51 § plan- och bygglagen, PBL (2010:900) och 9 kap 13 § plan- och byggförordningen PBF (2011:338), påförs NN i egenskap av lagfaren ägare till fastigheten Rävigt 5:2 byggsanktionsavgift om 4 440 kronor motsvarande 0,1 prisbasbelopp.

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 plan- och byggförordningen (SFS 2011:338). En byggsanktionsavgift ska tas ut även om överträdelsen inte har skett uppsåtligt eller av oaktsamhet.

Bygglövsnämnden bedömer att en byggsanktionsavgift om 4 440 kronor, motsvarande 0,1 prisbasbelopp ska tas ut för de vidtagna åtgärderna (SFS 2011:38 9 kap 13 § 2 pkt).

Upplysningar

Tillvägagångssätt vid eventuellt överklagande (se överklagandeanvisning).

Bakgrund

Ärendet avser olovligt installerad eldstad som uppmärksammades med ett sotarprotokoll som inkom 2013-12-18 utan någon föregående anmälan. Brev med uppmaning att lämna in en anmälan gick ut 2012-19. Anmälan har inkommit i efterhand 2014-01-07 och startbesked för installationen är beviljat i efterhand 2014-01-07 § 2-10 § 4001.

§ 1181

Morups-Lyngen 2:40, olovligt vidtagna åtgärder (uppläggning av muddringsmassor). Dnr 2014-S0212

Bygglövsnämndens beslut

Ärendet avskrivs

Beslutsmotivering

Då varken länsstyrelsen eller miljö- och hälsoskyddsnämnden i sina beslut upplyst om att ytterligare lov eller tillstånd kan komma att behövas för åtgärden anser bygglövsnämnden att ingen sanktionsavgift ska tas ut.

Bakgrund

Glommens båtklubb har i Glommens hamn utfört muddringsåtgärder för att kunna utnyttja en större del av hamnen och pirarna. Man har sökt och fått tillstånd för vattenverksamhet från Länsstyrelsen (beslut 2014-02-21) och erhållit tillstånd från markägaren. Man har däremot inte sökt om marklov enligt Plan- och bygglagen (2010:900) 9 kap 11§.

Området är beläget inom detaljplan M 14 (laga kraft 1961-10-16) och även pågående planarbete. Båtklubben anser sig ha handlat korrekt och inte insett att bygglov krävs för åtgärden. Man har i kontakter med Länsstyrelsen, Miljö- och hälsa och gatukontoret inte fått information om att det krävs.

Marklov för åtgärden är beviljat i efterhand 2014-05-22 § 1182.

Stadsbyggnadskontoret har i tjänsteskrivelse, 2014-05-14, föreslagit bygglövsnämnden att besluta om sanktionsavgift.

§ 1182

Morups-Lyngen 2:40, marklov i efterhand för uppläggning av muddringsmassor. Dnr 2014-S0212

Bygglövsnämndens beslut

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

Startbesked för att påbörja åtgärden godkänns med stöd av 10 kap 23 § PBL.
Tekniskt samråd och kontrollansvarig krävs inte i detta ärende.

Med detta startbesked bestämmer bygglövsnämnden att
Kontrollplan inte krävs.

Handläggningsavgift: 2 048 (faktureras separat).

Beslutsmotivering

Åtgärden strider inte mot aktuell detaljplan och dess bestämmelser samt bedöms, i aktuella delar, uppfylla kraven i PBL 2 kap 6 och 9 §§ samt 8 kap 1-3, 6,7, 9 – 13, 17 och 18 §§.
Aktuell fastighet (tomtindelning) överensstämmer med detaljplanen och dess bestämmelser.
Aktuell åtgärd omfattar ca 95 m².

Upplysningar

Marklovet 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 §).

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

- Anmälan om färdigställande.

Bakgrund

Glommens båtklubb har i Glommens hamn utfört muddrings åtgärder för att kunna utnyttja en större del av hamnen och pirarna. Man har sökt och fått tillstånd för vattenverksamhet från Länsstyrelsen (beslut 2014-02-21) och erhållit tillstånd från markägaren. Man har däremot inte sökt om marklov enligt Plan- och bygglagen (2010:900) 9 kap 11§. Området är beläget inom detaljplan M 14 (laga kraft 1961-10-16).

§ 1183

Skällentorp 3:95, olovligt vidtagen åtgärd. Dnr 2013-0838

Bygglövsnämndens beslut

Ärendet avskrivs

De anteckningar enligt föreläggande 2014-01-23 § 1021 som finns i fastighetsboken återkallas.

Bakgrund

Vid tillsyn 2014-05-09 kunde konstateras att olovligt uppfört trädäck rivits.

Ärendet kan avskrivas.

§ 1184

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

Bygglövsnämndens 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 hundra tusen kronor (100 000:-) att senast den 1 juli 2014 ha uppfört bullervall till 6 meters höjd.

Beslutsmotivering

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

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

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

Bullervallen är idag cirka 3-4 meter hög och upplagsmassorna överstiger höjden för bullervallen.

Tillsyn gjordes den 13 maj 2014 för att dokumentera upplagens höjd.

Bullervallen ska höjas till 6 meters höjd för att inte överskrida de gränsvärden som finns för bullernivåer samt för att minska den negativa inverkan på landskapsbilden.

Upplysningar

Detta beslut översändes dels till Inskrivningsmyndigheten, Uddevalla.

Tillvägagångssätt vid eventuellt överklagande (se överklagandeanvisning).

Bakgrund

Enligt bygglov 2012-09-20 § 1223 beviljades bygglov för bullervall på högst 6 meters höjd och för upplag understigande bullervallens höjd.

Ansökan avsåg upplag för krossad betong och asfalt. Material ska krossas på plats 2 gånger per år, cirka 1 vecka per gång. Upplaget upptar en yta på cirka 80 x 80 meter med en bullervall utmed den norra kanten mot Jonstorp 9:1.

Flera fastighetsägare inom sakägarkretsen och strax utanför erinrade mot förslaget, främst med avseende på störningar av verksamheten med buller och partiklar.

I Miljö- och hälsoskyddsnämndens yttrande framgick att åtgärden kunde vara anmälningspliktig enligt Miljöbalken. I ett anmälningsärende kan sökanden föreläggas att vidta hälsoskyddsåtgärder för att vidare begränsa buller och damning.

Åkericentralen har den 8 maj 2014 lämnat in anmälan om krossning av betong till Miljö- och hälsoskyddsnämnden, vilket ytterligare understryker vikten av att höja bullervallen och minska störningar för omgivningen.

§ 1185

Tekonseljen 1, olovligt vidtagen åtgärd, fasadändring. Dnr 2013-S0332

Bygglovsnämndens beslut

Med stöd av 11 kap 51 § plan- och bygglagen, PBL (2010:900) och 9 kap 13 § plan- och byggförordningen PBF (2011:338), påförs NN i egenskap av lagfaren ägare till fastigheten Tekonseljen 1 en byggsanktionsavgift om 3 391 kronor.

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

Beslutsmotivering

Enligt 11 kap 5 § PBL ska bygglovsnämnden pröva förutsättningarna för och behovet av att ingripa eller besluta om en påföljd så snart det finns anledning att anta att någon inte har följt en bestämmelse i PBL m.m. Bygglovsnämnden bedömer att 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 plan- och byggförordningen (SFS 2011:338).

En byggsanktionsavgift ska tas ut även om överträdelsen inte har skett uppsåtligen eller av oaktsamhet.

Bygglovsnämnden bedömer att en byggsanktionsavgift om 3 391 kronor, motsvarande 0,0625 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,0005 prisbasbelopp per kvadratmeter av den area som ändringen avser ska tas ut för de vidtagna åtgärderna (SFS 2011:38 9 kap 13 § 2 pkt).

Upplysningar

Tillvägagångssätt vid eventuellt överklagande (se överklagandeanvisning).

Bakgrund

Vid tillsyn 2013-05-06 kunde konstateras att takkonstruktion ovan och utanför carporten ändrats. Fastighetsägaren tillskrevs med begäran om förklaring till åtgärderna och när de utförts.

2013-08-23 inkom förklaring och i skrivelse daterad 2013-10-22 begär fastighetsägaren uppskov med att rätta den olovligt vidtagna åtgärden till våren. Den 12 mars 2014 inkom Tore Åkesson med ansökan om bygglov i efterhand för konstruktionen.

§ 1186

Tekonseljen 1, bygglov i efterhand för fasadändring. Dnr 2013-S0332

Bygglövsnämndens beslut

Bygglov i efterhand för fasadändring (ändring av takkonstruktion) beviljas med stöd av 9 kap 30 § plan- och bygglagen (PBL).

Handläggningsavgift: 2 141 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

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 §).

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

- Verifierad kontrollplan
- Redovisning av hantering av dagvatten på den egna fastigheten

Bakgrund

Den 15 maj 2013 kom en anmälan in till bygglövsnämnden om att takkonstruktionen på en komplementbyggnad hade ändrats på fastigheten Tekonseljen 1. Efter tillsyn konstaterade bygglövsenheten att bygglov saknades för ändringen. Fastighetsägaren tillskrevs för att få möjlighet att förklara vad som gjorts och när. Ärendet togs upp i bygglövsnämnden den 24 oktober 2013 för ett rättelseföreläggande. Fastighetsägaren hade då begärt uppskov om att utföra rättelsen till våren 2014. Fastighetsägaren gavs uppskov i bygglövsnämnden den 24 oktober 2013.

Den 23 mars 2014 inkom fastighetsägaren med en ansökan om bygglov i efterhand.

Den redan utförda åtgärden strider inte mot detaljplan 239 (1991-04-25) och därför kan bygglov beviljas i efterhand.

§ 1187

Digesgård 1:30, 1:45, 1:70 olovligt uppförda murar och plank. Dnr 2009-S0767, Dnr 2009-S0768, Dnr 2009-S0766

Bygglövsnämndens beslut

Med stöd av 11 kap 17 § plan- och bygglagen, PBL (2010:900), föreläggs NN i engenskap av lagfaren ägare till fastigheterna Digesgård 1:30, 1:45 och 1:70 vid vite om 50 000 kronor att senast 2014-06-30 komma in med:

- Undertecknad ansökan
- Situationsplan redovisande placering och omfattning av murar
- Situationsplan redovisande placering av plank på fastigheten Digesgård 1:45
- Underlag för redovisning av murarnas dimensioner

Upplysningar

Tillvägagångssätt vid eventuellt överklagande (se överklagandeanvisning).

Bakgrund

Bygglov beviljades för nybyggnad av fritidshus den 11 december 2009 för fastigheterna Digesgård 1:30, Digesgård 1:45 och Digesgård 1:70. Alla fastigheterna har samma fastighetsägare och de tre fastigheterna ger intrycket av att vara en stor fastighet så som byggnaderna placerats och utformats.

I inget av de tre byggloven är murar redovisade och är därför uppförda olovligt.

§ 1188

Digesgård 1:45 och 1:70, olovligt uppfört tak/tillbyggnad Dnr 2009-S0767 och Dnr 2009-S0766

Bygglövsnämndens beslut

Med stöd av 11 kap 20 och 37 §§ plan- och bygglagen, PBL (2010:900), föreläggs NN i egenskap av lagfaren ägare till fastigheterna Digesgård 1:45 och Digesgård 1:70 vid vite om hundratusen (100 000:-) att senast den 1 september 2014 ha rivit ett olovligt uppfört tak mellan komplementbyggnaderna placerade på fastigheterna Digesgård 1:70 och Digesgård 1:45.

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

Beslutsmotivering

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

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

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

Skärmtaket kan inte betraktas som ett bygglovbefriat skärmtak då ett skärmtak ska vara en lätt konstruktion. I det här fallet är det uppförda taket en förlängning av taken mellan komplementbyggnaderna på fastigheterna Digesgård 1:45 och Digesgård 1:70.

Upplysningar

Detta beslut översändes dels till Inskrivningsmyndigheten, Uddevalla.

Tillvägagångssätt vid eventuellt överklagande (se överklagandeanvisning).

Bakgrund

Bygglov beviljades den 11 december 2009 för nybyggnad av fritidshus på fastigheterna Digesgård 1:30, Digesgård 1:45 och Digesgård 1:70. Alla fastigheterna har samma fastighetsägare och de tre fastigheterna ger intrycket av att vara en stor fastighet så som byggnaderna placerats och utformats. Innan beslut tagits om bygglov reviderades förslaget då det ursprungligen innefattade taket mellan fastigheterna Digesgård 1:45 och Digesgård 1:70 till att vara två separata komplementbyggnader på två fastigheter.

Ingen skriftlig kommunikation har skett med sökanden angående avvikelser från bygglovet utan det har endast påtalats muntligt vid arbetsplatsbesök.

§ 1189

Stafsinge 3:6 m fl, förslag till detaljplan, yttrande över samråd. KS 2010/236

Bygglövsnämndens beslut

Bygglövsnämnden lämnar följande synpunkter:

1. Byggrätterna på 30% eller 300 m² är väldigt frikostiga i detta "lantliga" läge, generellt önskas större tomter i denna plan med lägre bebyggelsestryck.
2. Plats på 6 m framför garage bör anordnas (5 m i planen)
3. Bullerproblem för uteplatser reglerat genom "m" på delar av bostäder mot industrispår.
4. Kompletterande geoteknisk undersökning och utredning ska utföras med avseende på grundläggning och markarbeten innan bygglov kan medges. (Norconsult 2013-02-27).
5. Inkilat mellan två naturområden föreslås flerbostadshus i 3 våningar. Hur ska man hantera p-norm i detta fall? Enligt P-normer i Falkenbergs kommun, för flerbostadshus ska finnas 11 p-platser/1 000 m² BTA i kvarter med flerbostadshus. För en 3 000 m² stor tomt med maximalt utnyttjad byggrätt (15 % ger 600 m²) leder det till minst 1 800 m² BTA och 20 parkeringsplatser på totalt 250 m² effektiv parkeringsyta (utan anslutande gator osv.) Det finns inte utrymme för carportar enligt detta scenario.

§ 1190

**Skrea 2:39 m fl, förslag till detaljplan, yttrande över utställning.
KS 2010/449**

Bygglövsnämndens beslut

Antecknas att information lämnats i ärendet.

§ 1191

**Efra 2:54 och 4:24, förslag till detaljplan, yttrande över utställning.
KS 2010/324**

Bygglövsnämndens beslut

Antecknas att information lämnats i ärendet.

§ 1192

Ärendet skyddat av personuppgiftslagen

§ 1193

Ärendet skyddat av personuppgiftslagen

§ 1194

Ärendet skyddat av personuppgiftslagen

Falkenbergs kommun
Bygglövsnämnden
2014-05-22

§ 1195

Heberg 3:41, strandskyddsdispens nybyggnad av pumpstation. Dnr 2014-S0214

Bygglövsnämndens beslut

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

Handläggningsavgift: 2 220 kronor (faktureras separat).

Beslutsmotivering

Åtgärden påverkar inte förutsättningarna för den allemansrättsliga tillgången till strandområden, eller möjligheten att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten och ansökan uppfyller förutsättningarna för strandskyddsdispens enligt miljöbalkens kapitel 7 § 18 b. Som särskilt skäl för upphävandet av dispens anges MB § 18 c punkt 1 och 5 att området för pumpstationen redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften och för att området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området.

Tomtplatsavgränsning enligt bifogad karta.

Upplysningar

Detta beslut översändes till Länsstyrelsen i Hallands län.

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

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

Bygglov för nybyggnad av pumpstationen beslutas när strandskyddsdispensen vunnit laga kraft.

Bakgrund

Ansökan avser strandskyddsdispens samt bygglov för nybyggnad av pumpstation om 13 m².

Den föreslagna åtgärden ligger inom hundra meter från Suseåns och ett till det anslutande mindre vattendrags strandlinje och omfattas enligt miljöbalkens kapitel 7 §§ 13 och 14 av strandskydd. Syftet med strandskyddet är att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden, och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten. Inom ett strandskyddsområde får enligt § 15 bland annat inte nya byggnader uppföras, grävningsarbeten eller andra förberedelsearbeten utföras för byggnader.

Åtgärden ligger intill riksintresseområde för naturvård (Suseån-Slissån) samt i riksintresseområdet Hallandskustområde.

/forts § 1195/

Åtgärden ligger inom område som är utpekad i kommunens naturvårdsprogram (Område 9, Suseån). Det mindre vattendraget norr om den föreslagna åtgärden är utpekad som havsöringsförande.

Enligt miljöbalkens kapitel 7 kapitel § 18 b får kommunen i det enskilda fallet ge dispens från förbudet i § 15, om det finns särskilda skäl.

Som särskilt skäl vid prövningen av dispens från strandskyddet får man beakta endast det som anges i § 18 c.

Ett beslut om att ge dispens från strandskyddet ska, enligt § 18 f, inte omfatta ett område som behövs för att mellan strandlinjen och åtgärden säkerställa fri passage för allmänheten och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet.

Sökande anger som särskilt skäl att platsen redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften samt behöver tas i anspråk för ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området. Skälen motsvarar det som anges § 18 c punkt 1 och 5. Stadsbyggnadskontoret bedömer att det finns giltigt skäl att medge dispens då uppförandet av avloppspumpstationen är avhängigt av att ligga i närheten av befintligt avloppsreningsverk och tillhörande infrastruktur i enlighet med § 18 c punkt 5.

Pumpstationen kommer att placeras i direkt anslutning till befintligt avloppsreningsverk med ett avstånd om 25 och 40 meter till respektive strandlinjer. Åtgärden uppfyller därmed kraven om fri passage mellan åtgärden och strandlinjen enligt § 18 f.

Ärendet har skickats på internremiss till Stadsbyggnadskontorets Planavdelning som anser att särskilda skäl föreligger och att dispens från förbudet inom strandskyddat område ska prövas.

De framför att den föreslagna platsen är en uppgrusad yta direkt norr om det gamla reningsverket. Enligt planavdelningens bedömning riskerar inte riksintressen att påtagligt skadas. En byggnation riskerar inte att påverka växt- och djurliv på platsen eller i det intilliggande områdena med höga naturvärden. Det rörliga friluftslivet bedöms inte påverkas negativt.

§ 1196

Morups-Lynga 1:24, strandskyddsdispens nybyggnad av enbostadshus. (ersättningshus) Dnr 2014-S0227

Bygglövsnämndens beslut

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

Handläggningsavgift: 2 220 kronor (faktureras separat).

Beslutsmotivering

Åtgärden påverkar inte förutsättningarna för den allemansrättsliga tillgången till strandområden, eller möjligheten att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten och ansökan uppfyller förutsättningarna för strandskyddsdispens enligt miljöbalkens kapitel 7 § 18 b. Som särskilt skäl för upphävandet av dispens anges MB § 18 c punkt 1 att området för ersättningshuset redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Befintlig fastighet utgör tomtplatsavgränsning.

Upplysningar

Detta beslut översändes till Länsstyrelsen i Hallands län.

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

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

Sökanden upplyses om att riktlinjerna i Kulturmiljö Landsbygd Lynga-Stranninge i Morups socken ska följas samt att befintlig byggnads volym, formspråk, materialval och färgsättning i stort ska vara vägledande vid utformning av ny bebyggelse.

Bakgrund

Ansökan avser dispens från strandskyddsbestämmelserna för uppförande av ett enbostadshus.

Sökande anger att det befintliga huset är undermåligt skick och att det önskar bygga ett nytt hus för att kunna använda det som ett permanent boende. Det nya huset ska bygga på det gamla husets huvudprinciper och på ett medvetet och känsligt sätt gestaltas så att huset passar väl in i landskapet.

Den föreslagna åtgärden ligger inom hundra meter från strandlinjen längs med kusten och omfattas enligt miljöbalkens kapitel 7 §§ 13 och 14 av strandskydd. Syftet med strandskyddet är att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden, och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten. Inom ett strandskyddsområde får enligt § 15 bland annat inte nya byggnader uppföras, grävningsarbeten eller andra förberedelsearbeten utföras för byggnader.

/forts § 1196/

Fastigheten är omgiven av jordbruksmark och ligger inom delöversiktplan Norra Kutsbyggden samt inom område av riksintresse för naturvård.

Fastigheten ingår även i område för kulturmiljö landsbygd Lynga-Stranninge i Morups socken. Med särskilda riktlinjer för befintlig bebyggelse och utformning samt placering av ny bebyggelse.

Befintliga byggnader på fastigheten har i kulturmiljöhallands inventering angetts som kulturhistorisk värdefull bebyggelse, klass C.

Enligt miljöbalkens kapitel 7 kapitel § 18 b får kommunen i det enskilda fallet ge dispens från förbuden i § 15, om det finns särskilda skäl. Som särskilt skäl vid prövningen av dispens från strandskyddet får man beakta endast det som anges i § 18 c.

Ett beslut om att ge dispens från strandskyddet ska, enligt § 18 f, inte omfatta ett område som behövs för att mellan strandlinjen och åtgärden säkerställa fri passage för allmänheten och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet.

Sökande anger som särskilt skäl att platsen redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Skälet motsvarar det som anges § 18 c punkt 1. Stadsbyggnadskontoret bedömer att skälet är giltigt då byggnad kommer att placeras inom befintlig, redan ianspråktagen, tomtplats och det inte finns någon avsikt att utöka hemfridszonen.

Den nya byggnaden kommer att placeras inom den befintliga fastigheten, som motsvarar den ianspråkta tomtplatsen (se karta, bilaga 1) minst fem (5) meter från gränsen. Avståndet mellan gräns och strandlinje är cirka 45 meter och uppfyller därmed kraven om fri passage mellan åtgärden och strandlinjen enligt § 18 f.

§ 1197

Väby 3:4, strandskyddsdispens för våtmark. Dnr 2014-S0171

Bygglövsnämndens beslut

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

Handläggningsavgift: 4 440 kronor (faktureras separat).

Beslutsmotivering

Åtgärden påverkar inte förutsättningarna för den allemansrättsliga tillgången till strandområden, eller möjligheten att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten och ansökan uppfyller förutsättningarna för strandskyddsdispens enligt miljöbalkens kapitel 7 § 18 b. Som särskilt skäl för upphävandet av dispens anges MB § 18 c punkt 3 då anläggningen behövs för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området och punkt 4 att anläggningen behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området.

Läget för våtmarken framgår av bifogad karta.

Upplysningar

Detta beslut översändes till Länsstyrelsen i Hallands län.

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

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

Bakgrund

Ansökan avser strandskyddsdispens för anläggande av två våtmarker om ca 1 hektar i anslutning till Lillån, se bilaga 1.

Området har tidigare använts om betesmark.

Anmälan om vattenverksamhet är inskickad och har inte föranlett någon åtgärd från länsstyrelsen.

Den föreslagna åtgärden ligger:

- Inom hundra meter från Lillåns strandlinje och omfattas enligt miljöbalkens kapitel 7 §§ 13 och 14 av strandskydd, Syftet med strandskyddet är att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden, och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten. Inom ett strandskyddsområde får, enligt § 15, bl.a. inte anläggningar eller anordningar utföras, om det hindrar eller avhåller allmänheten från att beträda ett område där den annars skulle ha fått färdas fritt, grävningsarbeten eller andra förberedelsearbeten utföras för anläggningar eller anordningar som avses i, eller åtgärder vidtas som väsentligt förändrar livsvillkoren för djur- eller växtarter.
- Inom riksintresse område för kulturmiljövård.
- I anslutning till område som är utpekad i Naturvårdsprogrammet (område 39, Lillån och Musån).

/forts § 1197/

Enligt miljöbalkens kapitel 7 kapitel § 18 b får kommunen i det enskilda fallet ge dispens från förbuden i § 15, om det finns särskilda skäl.

Som särskilt skäl vid prövningen av dispens från strandskyddet får man beakta endast det som anges i § 18 c.

Ett beslut om att ge dispens från strandskyddet ska, enligt § 18 f, inte omfatta ett område som behövs för att mellan strandlinjen och åtgärden säkerställa fri passage för allmänheten och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet.

Sökande har på karta, bilaga 1, angett en fri passage mellan våtmarken och Lillåns strandlinje om 5 till 10 meter som särskilt skäl för dispens från strandskyddet angett att området:

- behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området
- behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området,

Skälen motsvarar § 18 c punkt 3 och 4. Stadsbyggnadskontoret bedömer att skälen är giltiga då syftet med åtgärden är att ta hand vatten från åkermarken och transporter den med fördröjning till Lillån och att anläggningen därmed lämpligen är placerad på föreslagen plats.

Ärendet har skickats på internremiss till Stadsbyggnadskontorets Planavdelning som anser att särskilda skäl föreligger och att dispens för åtgärden bör meddelas i efterhand. De framför att: *Lillån har höga naturvärden men dessa förväntas inte påverkas negativt av byggandet av våtmarkerna. På lång sikt verkar våtmarken gynnande på Lillåns naturvärden genom minskad övergödning. Det finns inga dokumenterade värden på platsen som tas i anspråk för våtmarkerna. En våtmark kan vara en livsmiljö med mycket hög biologisk mångfald om den är konstruerad för det. Friluftslivet påverkas såtillvida att våtmarkerna upptar yta som inte längre är lika tillgänglig. Det finns dock inte några hinder för att röra sig längs med eller till Lillån i anslutning till våtmarkerna. Det finns inte något som hindrar allmänheten från att vistas vid våtmarkerna.*

Arbetet är redan påbörjat. Tillsynsfrågan är överlämnad till miljö- och hälsoskyddsnämnden.

§ 1198

Reparatören 7, nybyggnad av handelsbyggnad. Dnr 2014-S0248

Bygglövsnämndens beslut

Ansökan avslås.

Handläggningsavgift: 49 728 kronor (faktureras separat).

Beslutsmotivering

Åtgärden strider mot gällande detaljplans bestämmelser, avvikelserna är sammantaget inte liten, förenlig med planens syfte och uppfyller inte förutsättningarna för bygglov enligt plan- och bygglagens kapitel 9 §§ 30 och 31 b.

Avvikelse mot gällande detaljplan kan sammantaget inte anses vara liten och förenlig med detaljplanens syfte och uppfyller därmed inte de förutsättningar för lov som anges i plan- och bygglagens kapitel 9 §§ 30 och 31 b.

Yrkande, propositionsordning och beslut

Ordförande Claës L Ljung (M) yrkar att ansökan ska bifallas.

Anders Ranhög (M) yrkar att ansökan ska avslås.

Ordföranden ställer proposition på sitt yrkande mot Anders Ranhögs (M) yrkande och finner att nämnden antar Anders Ranhögs (M) yrkande.

Bygglövsnämnden har således beslutat att ansökan ska avslås.

Upplysningar

Tillvägagångssätt vid eventuellt överklagande (se överklagandeanvisning).

Bakgrund

Ansökan avser nybyggnad av handelsbyggnad (butik och lager) om 1301,5 m² samt anordnaden av parkering, 16 biluppställningsplatser. Enligt uppgift från sökande är butikslokalen avsedd för möbel- och hemtextilförsäljning.

För fastigheten gäller stadsplan 184 (fastställd 1979-10-12) som detaljplan.

Förslaget strider mot gällande detaljplan genom att:

- Förslaget användningssätt, butik med lager, inte överensstämmer med tillåtet ändamål, bensinförsäljning och samhörigt bilservice ändamål.
- Parkering placeras på mark som inte får bebyggas och som ska vara försedd med skyddsplantering.

Kända sakägare är hörda och synpunkter har inkommit från ägarna till fastigheterna Reparatören 1 och Reparatören 6.

§ 1199

Hytten 11, nybyggnad enbostadshus. Dnr 2014-S0311

Bygglövsnämndens beslut

Ansökan avslås.

Handläggningsavgift: 13 320 kronor (faktureras separat).

Beslutsmotivering

Åtgärden strider mot gällande detaljplans bestämmelser, avvikelserna är sammantaget inte liten, förenlig med planens syfte och uppfyller inte förutsättningarna för bygglov enligt plan- och bygglagens kapitel 9 §§ 30 och 31 b.

Avvikelse bedöms sammantaget och enskilt för byggnadshöjd samt för våningsantal inte vara någon liten avvikelse förenlig med detaljplanens syfte och uppfyller inte förutsättningarna för bygglov enligt plan- och bygglagens kapitel 9 §§ 30 och 31 b.

Berörda sakägare har inte beretts tillfälle att yttra sig över förslaget.

Upplysningar

Tillvägagångssätt vid eventuellt överklagande (se överklagandeanvisning).

Bakgrund

Ansökan avser nybyggnad av enbostadshus om 209 m².

För fastigheten gäller stadsplan 168 (laga kraft 1976-12-15) som detaljplan.

Åtgärden strider mot gällande detaljplan genom att:

- Största tillåten byggnadsarea (160 m²) överskrids med 14 m².
- Högsta tillåten byggnadshöjd (3,2 meter) överskrids med 2,2 meter.
- Byggnaden är avsedd att uppföras i två (2) våningar där endast en (1) våning är tillåten.

§ 1200

Stafsinge-Arvidstorp 2:210, nybyggnad av garage. Dnr 2014-S0265

Bygglövsnämndens beslut
Ärendet utgår.

§ 1201

Väpnaren 2, tillbyggnad av enbostadshus med uterum, olovligt vidtagna åtgärder. Dnr 2014-S0342

Bygglövsnämndens beslut

Med stöd av Plan- och Bygglagen (PBL1987:10) kap 10:4 påförs NN i egenskap av lagfaren ägare, byggnadsavgift med 1 632 kronor motsvarande hälften av 4 gånger taxeenlig avgift.

Med stöd av Plan- och Bygglagen (PBL1987:10) kap 10:4 påförs NN i egenskap av lagfaren ägare, byggnadsavgift med 1 632 kronor motsvarande hälften av 4 gångertaxeenlig avgift.

Beslutsmotivering

PBL 10 kap 4 § (PBL1987:10) anger bland annat att om någon utan lov utför en åtgärd som kräver bygglov, rivningslov eller marklov skall byggnadsavgift tas ut.

Byggnadsavgiften skall bestämmas till ett belopp som motsvarar fyra gånger den avgift som enligt taxa skulle ha betalats om lov till samma åtgärd hade meddelats.

Om överträdelsen är ringa, får byggnadsavgiften bestämmas till ett lägre belopp eller helt efterges.

Upplysningar

Byggnadsavgiften skall betalas till Falkenbergs kommun inom två månader från det att detta beslut vunnit laga kraft (PBL 10:28). Faktura kommer att skickas separat.

Tillvägagångssätt vid eventuellt överklagande (se överklagandeanvisning).

Bakgrund

Den sökande var inte medveten om att bygglov krävdes då han uppförde uterummet 2010 och vill nu göra rätt för sig genom att söka bygglov i efterhand.

§ 1202

Väpnaren 2, tillbyggnad av enbostadshus med uterum, olovligt vidtagna åtgärder. Dnr 2014-S0342

Bygglövsnämndens beslut

Bygglov i efterhand beviljas.

Handläggningsavgift: 816 kronor (faktureras separat).

Beslutsmotivering

Åtgärden strider inte mot aktuell detaljplan och dess bestämmelser samt bedöms uppfylla kraven i Plan- och Bygglagen (PBL1987:10) kap 3, §§ 1,2 och 10 – 18.

Bygglov kan beviljas enligt PBL 8:11 (PBL1987:10)

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

Ärende/övervägande

Ansökan avser ett tidigare uppfört uterum om 23,5 kvm väl integrerat vad gäller färg och form.

För fastigheten gäller detaljplan 159 lagakraftvunnen 1975-06-03.

Tillbyggnaden följer helt detaljplanens bestämmelser.

Området (4:8) har dokumenterade kulturhistoriska värden, vilka redovisas i rapporten ”Stadens yttre årsringar” 2005. Rapporten ingår i Delöversiktsplan (DÖP) för Falkenbergs Centralområde, KF 2007, (objekt 600). De rekommendationer som föreslås i rapporten skall ligga till grund för, och beaktas vid bland annat bygglovprövning.

Den aktuella åtgärden bedöms inte påverka det kulturhistoriska värdet i området då bygglov för liknande uterum med placering mot gatan redan har lämnats vid ett flertal tillfällen inom det aktuella området.

Åtgärden är utförd före 2011-05-02 därför skall PBL 1987:10 tillämpas.

§ 1203

Skrea 7:80, nybyggnad av fritidshus. Dnr 2014-S0232

Bygglövsnämndens beslut

Bygglövsnämnden beslutar om anstånd med avgörandet om bygglov för nybyggnad av fritidshus tills dess att planarbete avslutas, dock högst två år.

Beslutsmotivering

I enlighet med 9 kap 28 § Plan- och Bygglagen (PBL):

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

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

Upplysningar

Tillvägagångssätt vid eventuellt överklagande (se överklagandeanvisning).

Bakgrund

Ansökan avser nybyggnad av fritidshus omfattande 96 m².

Byggnadshöjd är 4,0 meter, nockhöjd är 6,095 meter.

Fastigheten är bebyggd med gäststuga (bygglov beviljades den 2005-06-20).

Fastigheten är belägen utanför detaljplanelagt område, men omgiven av detaljplanelagda områden – Plan 11, plan 18 och plan 33, samt gränsar till område med pågående planarbete - Skrea 8:5, Lyckan (KS Dnr 2010/627). Enligt översiktplanen för Falkenbergs kommun omfattas området av delöversiktplanen (DÖP) – Centralorten, samt är rekommenderad markanvändning är ”tätortsnära natur”.

Eftersom fastigheten ligger utanför detaljplaneområde, ska bygglovsprövningen ske i enlighet med 9 kap 31 § PBL, varav bland annat åtgärden inte förutsätter planläggning enligt 4 kap 2 eller 3 §§ PBL, samt ska uppfylla de krav som följer av 2 kap och 8 kap 1-3, 6, 7, 9-13, 17 och 18 §§ PBL i de delar som inte har prövats i områdesbestämmelser.

I det angränsade området till den aktuella fastigheten, var detaljplanen gäller, är minsta tomtstorlek 1 500 m², får tomterna bebyggas med fristående sommarstugor (B- bostadsändamål), högst 120 m² i en våning med inredd vind, byggnadshöjd är 4,0 meter, endast får huvudbyggnad uppföras, men Byggnadsnämnden kan medge att bygga komplementbyggnad om det är lämpligt ur sundhet, brand- och trafiksäkerhet.

Falkenbergs kommun
Bygglövsnämnden
2014-05-22

/forts § 1203/

I enlighet med ovanstående omfattas detta bygglovsärende av ett påbörjat planarbete, samt den fastigheten kommer att ingå i detta område, får byggnadsnämnden besluta om anstånd tills planarbetet avslutas. Avslutas inte planarbete inom två år ska ärendet om lov dock genas avgöras.

Ansökan hade inkommit den 26 mars 2014, då får byggnadsnämnden besluta om anstånd tills planarbete avslutas, dock senast den 26 mars 2016.

Justering

§ 1204

Stubbhult 2:1, tillbyggnad av fritidshus. Dnr 2014-S0236

Bygglövsnämndens beslut

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

Handläggningsavgift: 6 821 kronor (faktureras separat).

Beslutsmotivering

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

Bygglov ska ges för en åtgärd utanför ett område med detaljplan, om åtgärden inte strider mot sådana områdesbestämmelser som avses i 4 kap. 42 § 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. Åtgärden bedöms inte medföra sådan betydande olägenhet för grannar som avses i PBL 2 kap 9 §. Åtgärden föranleder inte detaljplaneläggning i enlighet med 4 PBL kap 2-3 §§. Åtgärden bedöms, i berörda delar, uppfylla kraven i PBL 2 kap, 6, 8, 9 §§ och 8 kap 1-3, 9 - 18 §§.

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.

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 §).

För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig.

Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag till kontrollansvarig:

Namn:

Adress:

Kontrollansvarig är certifierad kvalitetsansvarig enligt PBL (1987:10) och BSF 1996:55 och är uppdaterad enligt PBL (2010:900).

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)
- Rivningsplan
- Teknisk beskrivning

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

/forts § 1204/

Bakgrund

Ansökan avser tillbyggnad av befintligt fritidshus med 95 m² i BYA i en plan med takkupa (inkl. 3 rum, badrum och inglasad innegård, som ska förbinda/ansluta befintlig byggnad). Befintlig komplementbyggnad ska rivas enligt bifogad situationsplan.

Fastigheten är belägen utanför detaljplanelagt område, men inom sammanhållen bebyggelse. För detta område gäller delöversiktsplan (DÖP) – Norra kustbyggnaden med rekommenderad markanvändning – jordbruksmark. Fastigheten omfattas av kulturmiljö, landsbygd – Lönestig, samt av Naturvårdprogrammet - Digesgård:

”Digesgård utgörs av kuststräckan mellan Glommen och Stranninge norr om Falkenberg. I centrala delen av området ligger naturreservatet Digesgård. Fågelskyddsområde. Tillträdesförbud 1/4 -15/7. Digesgård ingår i riksintresse för naturvård Träslövsläge-Agerör NN11.

Digesgård utgör ett attraktivt kustområde såväl för friluftsliv som för naturvården. Området har ett högt ornitologiskt värde. Den grunda havsbotten ger en hög produktion av växt- och zooplankton, bottendjur, kräftdjur, mollusker och fungerar som barnkammare åt många fiskarter. Småfisken utgör i sin tur födobasen åt vadare och sjöfågel som häckar eller rastar i området”.

Fastigheten är belägen inom område var strandskydd råder. Dispens för den planerade åtgärden beviljades den 2013-11-21 (§ 1329).

Sakägare har beretts tillfälle att yttra sig över den planerade åtgärden och ägarna till fastigheterna Stubbhult 1:13, Stubbhult 1:18 och Stubbhult 1:19 lämnade in synpunkter, gällande:

- Felaktigt beslut om strandskyddsdispens
- För hög nockhöjd
- För stor tillbyggnad, ska uppfattas som nybyggnad
- Negativ påverkan
- Avstånd närmare än 4,5 meter från fastighetsgränsen.

Byggnadsnämnden i Falkenbergs kommun har den 21 november 2013 § 1329 beviljat strandskyddsdispens enligt 7 kap. 18 b § miljöbalken för tillbyggnad av fritidshus. Som särskilda skäl för dispens har angetts att området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddet syften. Länsstyrelsen beslutade den 5 december 2013 nr 526-785-13 att inte pröva byggnadsnämndens beslut om strandskyddsdispens.

Enligt bifogade ansökningshandlingar är nockhöjd för den planerade tillbyggnaden blir 5,6 meter. I området varierar nockhöjd för befintliga fritidshus mellan 5,10 och 5,22 meter. De befintliga bostadshusen är utförda i en våning och inredd vind.

Enligt Plan- och byggförordning (2011:338) 1 kap 4 §:

Med våning avses i denna förordning ett utrymme i en byggnad där utrymmet avgränsas åt sidorna av byggnadens ytterväggar, uppåt av ett tak eller bjälklag och nedåt av ett golv. En vind ska anses vara en våning endast om

1. ett bostadsrum eller en arbetslokal kan inredas i utrymmet, och
 2. byggnadshöjden är mer än 0,7 meter högre än nivån för vindsbjälklagets översida.
- Byggnadshöjden för tillbyggnaden är mindre än 0,7 meter än nivån för vindsbjälklagets översida, enligt bifogad sektionsritning.

/forts § 1204/

Enligt PBL 1 kap. 4 § är en tillbyggnad: ändring av en byggnad som innebär en ökning av byggnadens volym. Enligt Boverkets definition: ”En tillbyggnad är när man ökar en byggnads volym åt något håll, oavsett om det är uppåt, nedåt eller åt sidan. Om man glasar in en uteplats under tak räknas det som en tillbyggnad”. I enlighet med detta anses den planerade åtgärden som tillbyggnad av befintligt fritidshus.

Fastigheten omfattas av kulturmiljö, landsbygd – Lönestig, samt av Naturvårdprogrammet – Digesgård, samt för detta område gäller delöversiktsplan (DÖP) – Norra kustbyggnaden med rekommenderad markanvändning – jordbruksmark.

För område – Lönestig, enligt Kulturmiljöprogrammet anges följande riktlinjer, så som bl.a. att eventuell ny bebyggelse bör endast tillkomma i mycket begränsad omfattning på enstaka tomter, eller som komplementbyggnader/uthus till befintlig bebyggelse. Placering och utformning bör ansluta till lokalt bebyggelsemönster och byggnadstradition.

Enligt rekommendationer i översiktsplanen för Falkenbergs kommun för delområdet Norra Kustbyggnaden anges att ny bebyggelse ska prövas restriktivt, och i första hand lokaliseras till områden med befintlig bebyggelse som är möjlig att kollektivtrafikförsörja och där dagvatten kan tas omhand på ett tillfredställande sätt. Översiktsplanen utgör en sammanvägning av olika allmänna intressen, samt anger riktlinjer för framtida markanvändningen. Vid prövning av bygglovsärenden skall inte bara allmänna utan också enskilda intressen beaktas.

Ansökan avser tillbyggnad, inte nybyggnad eller nyetablering i området, utan en kompletterande åtgärd på en befintlig bebyggd fastighet. Därför anses den här planerade åtgärden uppfylla krav och rekommendationer enligt ovannämnda bestämmelser i enlighet med PBL 9 kap. 31 §.

Enligt bifogad situationsplan ska en del av den planerade tillbyggnaden placeras 3,5 meter från östra tomtgränsen.

I enlighet med PBL 9 kap. 25 § vid bygglovsprövning för t.ex. en kompletteringsåtgärd närmare tomtgränsen än 4,5 meter inom ett område utan detaljplan finns inget direkt krav på att granne ska höras. I prövningen ska beaktas bl.a. om åtgärden kan medföra olägenheter för omgivningen enligt PBL 2 kap. 9 §, som kan medföra en sådan påverkan på grundvattnet eller omgivningen i övrigt som innebär fara för människors hälsa och säkerhet eller betydande olägenhet på annat sätt. Placering av en del av byggnaden närmare än 4,5 meter bedöms inte medföra en sådan olägenhet enligt PBL 2 kap. 9 §. Avstånd till befintlig bebyggelse på grannfastigheten – Stubbhult 1:18 – är cirka 75 meter.

Byggnadsnämnden ska underrätta om en ansökan om lov eller förhandsbesked avser en åtgärd som bl.a. ska utföras i ett område som inte omfattas av en detaljplan eller områdesbestämmelser om åtgärden inte innebär att ett en- eller tvåbostadshus kompletteras med en komplementbyggnad eller en mindre tillbyggnad.

I detta ärende åtgärden inte kan innebära som mindre tillbyggnad (95 m² i BYA), därför underrättades berörda sakägare om ansökan.

Sakägare underrättats den 9 april 2014 fick tillfälle att yttra sig senast den 18 april 2014. Ägarna till fastigheten Stubbhult 1:18 begärde ytterligare tid och fick inkomma med yttrande senast den 30 april 2014.

Av lagstiftningen framgår dock inte hur lång svarsfrist som krävs för att kommunikations-skyldigheten ska anses vara uppfylld. Det åligger därför byggnadsnämnden att i varje enskilt fall bestämma när ett yttrande senast ska ha kommit in till byggnadsnämnden.

§ 1205

**Backstugan 8, tillbyggnad av enbostadshus med uterum.
Dnr 2014-S0340**

Bygglövsnämndens beslut

Ärendet återremitteras till stadsbyggnadskontoret för att bevilja bygglov enligt delegation när tiden för berörda sakägare att yttra sig och när inga synpunkter inkommit.

§ 1206

Passaren 8, nybyggnad av garage/förråd/växthus Dnr 2014-S0287

Bygglövsnämndens beslut

Ansökan avslås.

Handläggningsavgift: 3 774 kronor (faktureras separat).

Beslutsmotivering

Förslaget uppfyller inte kraven i 2 kap 6 § plan- och bygglagen (PBL), som dels anger att bebyggelse och byggnadsverk ska utformas och placeras på den avsedda platsen på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan, dels anger att ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas.

Förslaget redovisar en komplementbyggnad med 133 m² byggnadsarea, vilket är mer än dubbelt så mycket som huvudbyggnaden. Nockhöjden anges till 5,2 meter, vilket är cirka 1,3 meter lägre än huvudbyggnadens.

En komplementbyggnad skall enligt vedertagna planeringsprinciper underordna sig huvudbyggnaden vad gäller storlek och höjd. I det här fallet är den föreslagna komplementbyggnaden betydligt större än huvudbyggnaden, vilket är olämpligt med hänsyn till stadsbilden och ger en dålig helhetsverkan. Byggnaden är mer än dubbelt så stor som ett ordinärt dubbelgarage med förråd, och förefaller ha utformats för att möta andra behov av garage- och förrådsutrymmen än de vanligen förekommande hos ett ordinärt hushåll.

Förslaget uppfyller inte kraven i 8 kap 1 § PBL, som anger att en byggnad skall ha en god form-, färg- och materialverkan, och strider mot 8 kap 13 § PBL, som anger att bebyggelseområden som är särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt inte får förvanskas.

Upplysningar

Tillvägagångssätt vid eventuellt överklagande (se överklagandeanvisning).

Bakgrund

Förslaget avser nybyggnad av garage/förråd/växthus om 133 m².

För fastigheten gäller detaljplan fastställd 2009-07-23. Planen anger byggrätten till 200 m² inklusive komplementbyggnad, men säger inget om hur byggrätten skall fördelas mellan huvudbyggnad och eventuell komplementbyggnad.

På fastigheten finns en tvåplans bostadsbyggnad med en byggnadsarea på cirka 65m² ett förråd om cirka 14m².

Fastigheten är belägen i kvarteret Passaren, centralt i Falkenberg. Enligt byggnadsinventeringen Stadens yttre årsringar (2005) har ”området en enhetlig och sammanhållen arkitektur trots att flera av byggnaderna genomgått fasadförändringar. Den tydliga 30- och 40-talsarkitekturen är viktig att värna och byggnadens exteriörer bör skyddas med bestämmelser i plan.”

/forts § 1206/

Under arbetet med den nya detaljplanen, påtalade Kulturmiljö Halland behovet av varsamhets- och skyddsbestämmelser för byggnader i kvarteret. I samrådsredogörelsen noterades: "För att försöka behålla karaktären på området och tillgodose synpunkter som inkommit föreslås en ytterligare komplettering med planbestämmelser för ny bebyggelse läggas in i planen där den nya bebyggelsen skall utformas med särskild omsorg med tanke på den omgivande kulturmiljön."

I detaljplanen infördes skydds- eller varsamhetsbestämmelser för flera av kvarterets fastigheter. För bland annat Passaren 8 finns en varsamhetsbestämmelse med innebörden "De särdrag och värden som bebyggelsen besitter skall särskilt beaktas och värnas vid ändring och underhåll. Särskilt gäller detta fasad, fönster och dörrar."

Berörda sakägare har inte beretts tillfälle att yttra sig över förslaget.

§ 1207

Ängsflyet 18, uppförande av plank. Dnr 2014-S0231

Bygglövsnämndens beslut

Ärendet utgår. Ansökan återtagen.

§ 1208

Hjortsberg 4:1, rivning av bostadshus. Dnr 2014-S0401

Bygglövsnämndens beslut

Rivningslov beviljas.

Startbesked för att påbörja åtgärden godkänns med stöd av 10 kap 23 § plan- och bygglagen.
Kontrollplan diarieförd 2014-04-22 fastställs.

Tekniskt samråd krävs inte.

Handläggningsavgift: 4 712 kronor (faktureras separat).

Beslutsmotivering

Enligt 9 kap 34 § Plan- och bygglagen (PBL) ska rivningslov ges om åtgärden överensstämmer med detaljplanen och byggnaden inte bör bevaras på grund av byggnadens historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värden.

Upplysningar

Rivningslovet 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 10 kap 9 § PBL, en kontrollansvarig.
Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag till kontrollansvarig:

Namn: Hans-Erik Wortmann

Adress: Stadshuset, 311 80 Falkenberg

Kontrollansvarig är tidigare certifierad kvalitetsansvarig enligt PBL 9 kap 14 § (1987:10) och är uppdaterad enligt PBL (2010:900).

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

- Verifierad kontrollplan
- Redovisning av deponeringen av rivningsmaterialet/kontrollplan rivning.

Åtgärden kräver tillstånd från fastighetsägaren.

/forts § 1208/

Bakgrund

Ansökan avser rivning av enbostadshus (byggnads S, f d systugan) med en yta på 81 m².

Tidigare beslut om rivning finns 2013-05-16. Ansökan omfattade då hela gårdsmiljön som omfattades av ladugård, matsal, kontor samt de två enbostadshusen. Ladugården, matsalen och kontoret beviljades rivningslov. De två enbostadshusen nekades rivningslov.

Aktuell detaljplan för området var då 301 lagakraftvunnen 2007-03-07. I detaljplanen omfattades de två bostadshusen av beteckningen q₁ som innebar att:
”Värdefull byggnad. Byggnadens yttre skall vid ändring eller tillbyggnad utföras så att ursprungligt utseende bibehålles eller återställs”.

I den nya detaljplanen har skyddsbestämmelsen för de två husen tagits bort för möjliggörandet av att bygga en ny idrottsarena och tillhörande arenaområde.
Området som de två husen hamnar i är ett avgränsningsområde för hemma- och bortapublik.
Området kommer att inhägnas med stängsel för att uppfylla de krav som ställs av svenska fotbollsförbundet. Personer som ska till stälaktare ska visiteras innan de släpps in på arenan och behöver därför skiljas av från de som ska till sittläktare.

Kulturvärden

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse från 2006 (objekt 275)
Objektens värdering är klass B

Kulturmiljö Halland har i tidigare ärende avseende rivning av de två byggnaderna yttrat följande:
”Byggnaderna och gårdsmiljön har klass B i bebyggelseinventeringen, vilket innebär högt kulturhistoriskt värde. Med tanke på detta menar vi att ett alternativ med bevarande av åtminstone mangårdsbyggnaden bör utredas. Den skulle t.ex. kunna användas som klubbstuga eller dylikt och bli ett fint inslag in en miljö som för övrigt helt kommer att ändras om planen genomförs. En kulturhistorisk dokumentation bör för övrigt göras om bebyggelsen.”

Med mangårdsbyggnaden avser Kulturmiljö Halland den byggnad som uppförts senast, placerad med gavel mot Kristineslättallén.

§ 1209

Hjortsberg 4:1, rivning av bostadshus (kontorsbyggnad). Dnr 2014-S0403

Bygglövsnämndens beslut

Ansökan avslås

Beslutsmotivering

Åtgärden är inte förenlig med 9 kap 34 § Plan- och bygglagen (PBL) som säger att rivningslov ska ges om åtgärden överensstämmer med detaljplanen och byggnaden inte bör bevaras på grund av byggnadens historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värden.

Kulturvärden

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse från 2006 (objekt 275)

Objektets värdering är klass B

Kulturmiljö Halland har i tidigare ärende avseende rivning av de två byggnaderna yttrat följande: ”Byggnaderna och gårdsmiljön har klass B i bebyggelseinventeringen, vilket innebär högt kulturhistoriskt värde. Med tanke på detta menar vi att ett alternativ med bevarande av åtminstone mangårdsbyggnaden bör utredas. Den skulle t.ex. kunna användas som klubbstuga eller dylikt och bli ett fint inslag in en miljö som för övrigt helt kommer att ändras om planen genomförs. En kulturhistorisk dokumentation bör för övrigt göras om bebyggelsen.”

Med mangårdsbyggnaden avser Kulturmiljö Halland den byggnad som uppförts senast, placerad med gavel mot Kristineslättallén.

Upplysningar

Tillvägagångssätt vid eventuellt överklagande (se överklagandeanvisning).

Bakgrund

Ansökan avser rivning av enbostadshus (byggnad K, f d kontor) med en yta på 129 m².

Tidigare beslut om rivning finns 2013-05-16. Ansökan omfattade då hela gårdsmiljön som omfattades av ladugård, matsal, kontor samt de två enbostadshusen. Ladugården, matsalen och kontoret beviljades rivningslov. De två enbostadshusen nekades rivningslov.

Aktuell detaljplan för området var då 301 lagakraftvunnen 2007-03-07. I detaljplanen omfattades de två bostadshusen av beteckningen q₁ som innebar att:

”Värdefull byggnad. Byggnadens yttre skall vid ändring eller tillbyggnad utföras så att ursprungligt utseende bibehålles eller återställs”.

§ 1210

Morups-Ry 1:7, nybyggnad av industri-/lagerbyggnad. Dnr 2014-S0289

Bygglövsnämndens beslut

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

Startbesked för att påbörja åtgärden med stöd av 10 kap 23 § PBL beviljas, kontrollplan diarieförd 2013-04-18 fastställs.

Handläggningsavgift: 44 494 kronor (faktureras separat).

Beslutsmotivering

Åtgärden uppfyller kraven i plan- och bygglagens (PBL 2010:900) kap 2.

Åtgärden föranleder inte detaljplaneläggning i enlighet med PBL kap 4 § 2, då verksamheten berör en begränsad del av området samt tillräcklig reglering skett genom översiktsplanering. Tidigare detaljplanearbete påbörjat 2007 har återtagits 2014-04-02 på ägarens begäran, och någon vidare detaljplaneläggning är inte aktuell.

Åtgärden strider inte mot några områdesbestämmelser.

Åtgärden bedöms uppfylla kraven i PBL kap 2, §§ 1-11, bedöms inte påtagligt skada några allmänna intressen och bedöms inte medföra sådan betydande olägenhet för grannar som avses i PBL 2 kap 9 § Platsen är lämplig för ändamålet och verksamheten är reglerad genom anmälan till miljö- och hälsoskyddsmyndigheten.

Åtgärden strider inte mot antagen delöversiktsplan (DÖP) för Långås, vilken anger JH (industri och handel) för området. Pågående verksamhet innefattas väl i ändamålet industri med lagring och hantering av varor.

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 §).

Kända sakägare med flera enligt (PBL 2010:900) kap 9 § 25, har genom underrättelse beretts tillfälle att yttra sig över förslaget. Synpunkter från ägare till Morups-Ry 1:36, 1:60, 1:73 och Kolmeryd 1:19 har inkommit.

/forts § 1210/

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.

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

- Verifierad kontrollplan
 - Intyg om utförd lägeskontroll
- Lägeskontroll beställs hos Metria minst tre veckor innan slutbesked begärs för att kunna ta byggnaden/byggnadsverket i bruk.

Byggnadsverket (i de delar som omfattas av starbeskedet) får inte tas i bruk förrän bygglövsnämnden har gett ett slutbesked, om nämnden inte beslutar annat (10 kap 4 §). Vid överträdelse tas byggsanktionsavgift enligt Plan- och byggförordning (2011:338) 9 kap 21 § ut.

Åtgärden kräver tillstånd från fastighetsägaren.

Bakgrund

Ansökan avser anordnande av ett 1008 m2 stor industribyggnad vilken tidigare söktes bygglov för med det har upphävts av Mark- och miljödomstolen 2014-03-06. Då avsåg ansökan en tillfällig åtgärd.

Fastigheten är belägen inom delöversiktsplan (DÖP) för Långås, antagen av kommunfullmäktige 1995-12-21 § 204, med föreslaget arbetsområde för verksamheter och handel (område JH1). Detaljplan saknas för området.

Anmälan för verksamhet finns beviljad från miljö- och hälsoskydds-nämnden 2012-10-25 det är ännu inte klarlagt om det är denna industri verksamhet som kommer att bedrivas i byggnaden.

§ 1211

Information

Bygglövararkitekt Irina Engström redovisar ett förslag till skyltpolicy.
Vidare informeras om en ansökan om nybyggnad av industribyggnad på fastigheten
Tröinge 6:100.

§ 1212

Övriga frågor.
Inget att rapportera.
