



Ledamöter
Yvonne Nilsson (S) Ordförande
Bo Gustafsson (M) Vice ordförande
Lars-Olof Nilsson (S) Ledamot
Irén Svensson (S) Ledamot
Ingmar Bengtsson (C) Ledamot

**Tjänstgörande
ersättare**

Ersättare Maria Edstav (S)

Övriga närvarande Anna Paulsen, Bygglövhandläggare
Anne-Lie Aftevik, Sekreterare
Annika Wahlström, Bygglövhandläggare
Jörgen Brädde, Bygglövhandläggare
Lennart Lorick, Tf Bygglövschef
Margareta Gunnarsson, Bygglövsarkitekt
Marie Gustafsson, Bygglövhandläggare
Monica Nilsson,
Bostadsanpassningsbidragshandläggare
Per Fält, Byggnadsinspektör
Rebecka Christiansson, Bygglövshandläggare
Paulina Claesson, Biträdande kommunchef

Paragrafer §§ 154-179

Justering Ordföranden och Ingmar Bengtsson.

Underskrifter
Sekreterare
Anne-Lie Aftevik
Ordförande
Yvonne Nilsson
Justerare
Ingmar Bengtsson

Anslag/Bevis

Protokollet justerat och anslaget. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.

Beslutsinstans Bygglövsnämnden

Sammanträdesdatum 2019-06-27

Datum då anslaget sätts upp 2019-07-04

Datum då anslaget tas ned 2019-07-26

Protokollet förvaras hos Samhällsbyggnadsavdelningen, bygglovsenheten


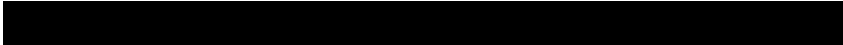

Underskrift

.....

Anne-Lie Aftevik

Innehållsförteckning

§ 154		
Delegationsbeslut		5
§ 155		
Delegationsbeslut bostadsanpassningsbidrag		6
§ 156		
Antecknas för kännedom följande beslut och skrivelser		7
§ 157		
Bygglövsnämndens målindikatorer och bevakande indikatorer S-2019-7		9
§ 158		
Riktlinjer badstugor, S-2019-7		10
§ 159		
Riktlinjer plank, S-2019-7		11
§ 160		
Olofsbo 2:13, S-2018-1470		12
§ 161		
		13
§ 162		
		15
§ 163		
		18
§ 164		
		20
§ 165		
Allberg 10:6, S-2019-616		22
§ 166		
Lönestig 1:5, S-2019-689		25
§ 167		
Möllegård 1:12, S-2019-839		28
§ 168		
Forsakvarn 1:2, S-2019-552		30
§ 169		
Läroverket 4, S-2019-703		33
§ 170		
Ullared 2:86, S-2019-467		36
§ 171		

Krogsered 1:11, S-2018-1719	39
§ 172	
Tröinge 3:132, S-2019-637	42
§ 173	
Herting 2:1, S-2019-157	44
§ 174	
Tröinge 10:4, S-2019-763	47
§ 175	
Tröinge 15:3, S-2019-731	51
§ 176	
	54
§ 177	
	55
§ 178	
	56
§ 179	
Information	57

§ 154

Delegationsbeslut

Enligt separat lista.

§ 155

Delegationsbeslut bostadsanpassningsbidrag

Enligt separat lista.

§ 156

Antecknas för kännedom följande beslut och skrivelser

Mark- och miljödomstolens dom 2019-05-09 avseende överklagat beslut om bygglov för nybyggnad av flerbostadshus på fastigheten Skrea 18:104
Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet

Länsstyrelsens beslut 2019-05-10 angående överklagat beslut att avslå ansökan om bygglov för skylttorn på fastigheten Slöinge-Perstorp 2:88
Länsstyrelsen upphäver nämndens beslut och återlämnar ärendet till nämnden för fortsatt handläggning

Mark- och miljödomstolens dom 2019-05-13 avseende överklagat beslut om tidsbegränsat bygglov för uppförande av 12 campingstugor på fastigheten Skrea 5:91
Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet

Länsstyrelsens beslut 2019-05-14 om byggsanktionsavgift för olovligt vidtagen åtgärd på fastigheten Vreda 1:7
Länsstyrelsen avslår överklagandet

Länsstyrelsens beslut 2019-05-14 avseende överklagat beslut om negativt förhandsbesked för äldreboende på fastigheten Tröinge 10:4.
Länsstyrelsen avskriver ärendet

Länsstyrelsens beslut 2019-05-17 att inte överpröva bygglovsnämndens beslut om strandskyddsdispens på fastigheten Skällentorp 3:7

Länsstyrelsens beslut 2019-05-17 att inte överpröva bygglovsnämndens beslut om strandskyddsdispens på fastigheten Ullared 6:4

Länsstyrelsens beslut 2019-05-22 angående överklagat beslut om bygglov för nybyggnad av parhus på fastigheten Skrea 6:87.
Länsstyrelsen upphäver nämndens beslut och återförvisar ärendet för handläggning

Mark- och miljödomstolens dom 2019-05-27 avseende begäran om ingripande mot byggnation på fastigheten Olofsbo 2:13.
Mark- och miljödomstolen visar målet åter till nämnden för fortsatt handläggning

Länsstyrelsens beslut 2019-05-21 avseende sökt strandskyddsdispens för befintlig altan samt åtgärder för att bygga in altanen på fastigheten Herting 2:1 inom Natura2000-område.
Länsstyrelsen medger strandskyddsdispens för åtgärderna

Kommunfullmäktiges beslut § 119/19 om redovisning av uppdrag i budget 2018 att redovisa arbetet med att fasa ut fossildrivna fordon

fortsättning § 156

Kommunfullmäktiges beslut § 122/19 om komplettering av bygglövsnämndens reglemente

Kommunfullmäktiges beslut § 118/19 avseende uppdrag om minimering av engångsplast

Mark- och miljödomstolens dom 2019-06-12 avseende överklagat beslut rörande klagorätt.
Mark- och miljödomstolen avvisar överklagandet

§ 157

Bygglövsnämndens målbildindikatorer och bevakande indikatorer S-2019-7

Beslut

1. Införa den nya styrmodellen i styrningen av bygglövsnämndens verksamhet enligt bilaga.
2. Fastställa målbildindikatorer med målnivåer samt bevakande indikatorer för styrning och uppföljning av bygglövsnämndens verksamhet.

Beskrivning av ärendet

Fullmäktige beslutade 23 april 2019 om en ny styrmodell för hela kommunkoncernen. Syftet med styrmodellen är att säkerhetsställa att hela organisationen arbetar för gemensam sak utifrån de förtroendevalda politikernas beslut och därigenom säkra kvaliteten och produktiviteten. Fullmäktige ska använda ett begränsat antal mål och indikatorer i sin styrning och uppföljning. Tillit råder till nämnder, bolagsstyrelser och Räddningstjänsten Väst att i samverkan med förvaltning styra sina verksamheter utifrån reglementen, ägardirektiv och övrig styrning.

Kommunfullmäktiges vision med politisk viljeinriktning och övergripande mål är styrande för hela kommunkoncernen. Nämnder, bolagsstyrelser och Räddningstjänsten Väst ska därför införliva denna styrning vidare i sin egen styrning av verksamheterna.

Nämnder, bolagsstyrelser och Räddningstjänsten Väst uppdras att överlämna förslag till målbildindikatorer inklusive förslag till målnivåer på fullmäktigenivå för uppföljning av de övergripande målen. Förslagen kommer att övervägas i samband med budgetberedningen. I samband med budget 2020 fastställs kommunfullmäktiges mål kompletterade med målbildindikatorer och fastställda målnivåer gällande för hela kommunkoncernen.

Motivering av beslut

Bygglovenheten har tagit fram förslag på styrande indikatorer med målnivåer för bygglövsnämnden. Inom kommunstyrelseförvaltningen har utarbetats förslag till bevakande indikatorer. Dessa föreslås användas även för bygglövsnämndens verksamhet.

Underlag för beslut

Handling	Tillhör beslut
Bevakande indikatorer KSF, 2019-06-20	X
Bygglövsnämnden Styrande målbildindikatorer, 2019-06-19	X

Skickas till

Kommunfullmäktige, Utvecklingsenheten

§ 158

Riktlinjer badstugor, S-2019-7

Beslut

1. Bygglövsnämnden antar Riktlinjer för uteplats Olofsbo 2019
2. Bygglövsnämnden antar Riktlinjer för uteplats Skrea 2019
3. Bygglövsnämnden antar Typritning badstuga Skrea 2019

Beskrivning av ärendet

Uppdaterade riktlinjer för badstugorna i Skrea och Olofsbo som förtydligar föregående riktlinjer från 2015.

Underlag för beslut

Handling

Riktlinjer för uteplats Olofsbo 2019, 2019-06-27

Riktlinjer för uteplats Skrea strand 2019, 2019-06-27

Typritning badstuga Skrea 2019, 2019-06-27

Tillhör beslut

X

X

X

§ 159

Riktlinjer plank, S-2019-7

Beslut

1. Bygglövsnämnden antar Riktlinjer för plank

Beskrivning av ärendet

Förtydligande av äldre PDF med information om plank, staket samt mur. Dokumentet ska även omfatta bygglovsbefriade åtgärder.

Underlag för beslut

Handling

Riktlinjer plank, 2019-06-10

Tillhör beslut

X

§ 160

Olofsbo 2:13, S-2018-1470

Beslut

1. Bygglövsnämnden yrkar att Mark- och miljööverdomstolen upphäver mark- och miljödomstolens dom och fastställer bygglövsnämndens beslut 2019-10-29 (diarienummer S-2018-1470), samt vill tillägga följande:

Bostadshuset på Olofsbo 2:13 har genom ett fel i nybyggnadskartan kommit att placeras mellan 0,75 och 1,0 meter för nära tomtgräns mot grannfastigheten Olofsbo 2:12. Då detaljplanen föreskriver ett minsta avstånd till tomtgräns om 4,0 meter strider placeringen mot planbestämmelserna.

Den plan- och bygglövsstridiga placeringen upptäcktes först när det nya huset på Olofsbo 2:13 var stomrest och fasaderna delvis färdigställda. Avgörande för bygglövsnämndens beslut att inte ingripa var att:

- avvikelser från bygglovet bedömdes som ”liten” – i förarbetena (prop. 1989/90:37 s 54 ff) har departementschefen uttryckt att placering av en byggnad någon meter in på så kallad punktprickad mark skall kunna medges som en ”mindre avvikelse” (formuleringen i ÄPBL) från detaljplanen. Avvikelsen i detta fall avser inte placering på prickad mark utan mark som ej får bebyggas på grund av närheten till tomtgräns, men är som mest 1,0 meter.
- byggnadsarbetena hade kommit så långt att byggherren skulle drabbas av betydande kostnader om han tvingats riva byggnaden. De konsekvenser – ekonomisk skada och merarbete – han därigenom skulle orsakas, trots att han inte haft anledning att betvivla nybyggnadskartans eller utstakningens riktighet, bedömdes av nämnden som oproportionerliga mot bakgrund av felets storlek.

Underlag för beslut

Handling

Överklagande, 2019-06-14

Skickas till

Mark- och miljööverdomstolen

§ 161

[REDACTED]

Beslut

1. Med stöd av 11 kap 20 och 37 §§ plan- och bygglagen, PBL (2010:900 PBL) föreläggs [REDACTED] och [REDACTED] i egenskap av lagfarna ägare till fastigheten [REDACTED] att, vid vite om 50 000 kronor, senast 3 månader från att detta beslut vunnit laga kraft ha rivit/flyttat/undanröjt det växthus som delvis är placerat på den kommunalt ägda fastigheten [REDACTED], vilken är planlagd som allmän platsmark: natur.
2. Med stöd av 11 kap 32a § PBL förbjuder bygglövsnämnden att den olovliga åtgärden utförs på nytt.

Motivering av beslut

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

Enligt 11 kap 20 § PBL får byggnadsnämnden, om det på en fastighet eller i fråga om ett byggnadsverk har vidtagits en åtgärd i strid mot denna lag eller föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av lagen, förelägga den som äger fastigheten att vidta rättelse inom en viss tid (rättelseföreläggande).

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

Efter anmälan gjorde bygglövsenheten 2019-03-29 tillsyn på fastigheten, och noterade då att ett växthus uppförts över tomtgräns, så att halva byggnaden stod på den privatägda bostadsfastigheten [REDACTED] och den andra halvan på den kommunalt ägda fastigheten [REDACTED], vilken är planlagd som allmän platsmark: naturmark. Växthuset är uppfört dels på prickmark, som enligt gällande detaljplan inte får bebyggas, dels på allmän platsmark, som inte mer än tillfälligt får upplåtas för enskilt ändamål. Något bygglov har inte beviljats för växthuset och kommunen har som markägare inte medgett vare sig att dess mark tas i anspråk för en privat komplementbyggnad eller att växthuset placeras närmare tomtgräns än 4,5 meter.

Ägarna har i yttrande 2019-06-23 anfört att kommunen anlagt en gång- och cykelbana delvis på deras fastighet, och att det skulle vara en bra lösning för dem såväl som för kommunen om de fick ha kvar sitt växthus delvis på kommunens mark mot att kommunen slapp flytta gång- och cykelbanan från deras fastighet.

fortsättning § 161

Bygglövsnämndens kommentar: Ärendet gäller ett privat växthus som delvis uppförts på allmän platsmark (ägd av kommunen, förordnad till Skogstorps vägförening). Att kommunen eventuellt gjort intrång på [REDACTED] med en gång- och cykelbana, är en sak som ägarna får ta upp med kommunens mark- och exploateringsavdelning, men som saknar betydelse för detta ärende.

Upplysningar

Detta beslut översändes till Lantmäteriets Fastighetsinskrivning, Norrtälje.

Tillvägagångssätt vid eventuellt överklagande (se överklagande anvisning).

Beskrivning av ärendet

Ärendet gäller ett privat växthus som delvis uppförts på allmän platsmark ägd av Falkenbergs kommun och förordnad till Skogstorps Vägförening.

2019-04-03: Efter tillsyn, som visar att växthuset delvis är beläget på allmän platsmark, begär bygglövsnämnden att ägarna ska inkomma med en förklaring.

2019-05-27: Ägarna informeras genom brev att bygglövsnämnden vid sitt sammanträde den 27 juni 2019 kommer att ta upp frågan om rättelseföreläggande.

2019-06-03: Metria har på bygglövsnämndens begäran gjort lägeskontroll av växthuset.

2019-06-10: Protokollet från Metrias lägeskontroll skickas till ägarna.

2019-06-23: Ägarna inkommer med yttrande.

Underlag för beslut

Handling

Karta, 2019-06-03
Anmälan, 2019-03-27
Skrivelse, 2019-06-24
Begäran om förklaring, 2019-04-03
Delgivningskvitto, 2019-05-31
Mottagningsbevis, 2019-06-03
Information om föreläggande, 2019-05-27
Kvitto på rek AE, 2019-05-28
Kvitto på rek LE, 2019-05-28

Tillhör beslut

X

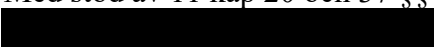

Skickas till

Fastighetsägare med delgivningskvitto
Lantmäteriets Fastighetsinskrivning

§ 162



Beslut

1. Med stöd av 11 kap 20 och 37 §§ plan- och bygglagen, PBL (2010:900 PBL) föreläggs , i egenskap av lagfaren ägare till fastigheten , att vid ett vite om 100 000 kronor, senast fyra månader från delfäendet av detta beslut vidta rättelse genom att:
 - riva/undanröja de murar som markerats med rött på flygfoto bifogat detta beslut
 - återställa den på flygfotot markerade byggnaden, genom att ta bort sådana invändiga installationer som tillkommit i syfte att ändra byggnadens användning från förrådsbyggnad till vedeldad bastu med dusch: bastukamin, rökrör, duschblandare, duschstång med takdusch.
2. Med stöd av 11 kap 32a § PBL förbjuder bygglövsnämnden att de olovliga åtgärderna utförs på nytt.

Motivering av beslut


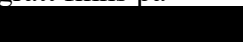
Enligt 11 kap 5 § plan- och bygglagen PBL ska byggnadsnämnden pröva förutsättningarna för och behovet av att ingripa eller besluta om en påföljd så snart det finns anledning att anta att någon inte har följt en bestämmelse i plan- och bygglagen mm.

Enligt 11 kap 20 § PBL får byggnadsnämnden, om det på en fastighet eller i frågan om ett byggnadsverk har vidtagits en åtgärd i strid mot denna lag eller föreskrifter eller beslut som meddelats med stöd av lagen, förelägga den som äger fastigheten att vidta rättelse inom en viss tid (rättelseföreläggande).

Enligt 11 kap 37 § PBL får ett föreläggande enligt 11 kap 20 § PBL förenas med vite.

Enligt 6 kap 1 § plan- och byggförordningen (PBF) krävs det bygglov för att anordna, inrätta, uppföra, flytta eller väsentligt ändra en mur.

Enligt 9 kap 2 § krävs det bygglov om en byggnad helt eller delvis tas i anspråk eller inreds för ett väsentligen annat ändamål än det som byggnaden senast har använts för eller enligt senast beviljade bygglov har anpassats till utan att den avsedda användningen kommit till stånd.

Fastigheten  är på plankartan (byggnadsplan Vi 3, lagakraftvunnen 1959-03-27) markerad som allmän platsmark: park eller plantering. Ingen byggrätt finns på fastigheten, som förvaltas genom enskilt huvudmannaskap av ägaren .

Vid tillsynsbesök 2019-02-14 noterade bygglovsenheten att det på fastigheten finns flera naturstensmurar. Efter att ha studerat äldre flygfoton bedömer bygglövsnämnden att dessa har uppförts efter 2012. Bygglövsnämnden bedömer att murarna genom sin placering och

fortsättning § 162

utsträckning ger intryck av att delar av parkmarken tillhör den privatägda bostadsfastigheten [REDACTED] – att murarna har en avvisande verkan och därigenom främjar ett enskilt intresse på bekostnad av det allmänna intresset av att kunna nyttja parkmarken. Murarna har uppförts utan bygglov. Bygglövsnämnden är inte beredd att bevilja bygglov i efterhand för murarna utan anser att dessa ska rivas/undanröjas.

Ägaren har i yttrande 2019-06-10 hänvisat till att bygglövsnämnden betraktar murar upp till 0,5 meters höjd som bygglovsfria. Han föreslår att murarna på [REDACTED] sänks till denna höjd och att det görs öppningar i murarna, för att dessa inte ska ha en avvisande verkan.

Bygglövsnämndens kommentar: Murar är bygglovspliktiga enligt 6 kap 1 § plan- och byggförordningen. Bygglövsnämnden har beslutat att murar upp till 0,5 meters höjd inte kräver bygglov. Undantaget gäller för murar på kvartersmark, exempelvis i tomtgräns mot trottoar/gata, och avser inte murar på allmän platsmark, till vilken allmänheten ska ha tillträde.

På fastigheten finns även en mindre byggnad, oklart hur gammal. Den finns med på kartutdrag från 2010, men har därefter raderats ur kartan, möjligen för att den ansetts vara förfallen. Vid tillsynsbesöket kunde bygglovsenheten konstatera att byggnaden har renoverats genom att naturstensfasaderna lagats och ett nytt tak uppförts. Hela byggnaden var vid besöket under ombyggnad till en vedeldad bastu med duschutrymme.

Parkmark är inte avsedd för bebyggelse, men en förrådsbyggnad avsedd för platsens skötsel och bruk – det vill säga förvaring av verktyg, maskiner etcetera – kan anses vara förenlig med planbestämmelsen ”park och plantering”.

Allmän platsmark får dock, oavsett om huvudmannskapet är kommunalt eller enskilt, inte upplåtas för enskilt ändamål mer än tillfälligt. En ändring av byggnaden från förrådsbyggnad, avsedd för parkområdets skötsel, till privat bastu/dusch kräver bygglov för ändrad användning. Bygglövsnämnden är inte beredd att bevilja lov för åtgärden i efterhand, utan anser att byggnaden ska återställas.

Upplysningar

Detta beslut översändes till Lantmäteriets Fastighetsinskrivning, Norrtälje

Tillvägagångssätt vid eventuellt överklagande (se överklagande anvisning).

Beskrivning av ärendet

Ärendet avser rättelseföreläggande beträffande lovpliktiga åtgärder som utan bygglov utförts på allmän platsmark.

fortsättning § 162

Underlag för beslut

Handling

Tillhör beslut

Yttrande [REDACTED], 2019-03-15

Yttrande, 2019-06-10

Delgivningskvitto, 2019-05-31

Bilder, 2019-02-14

Skrivelse, 2019-02-15

Skrivelse, 2019-04-17

Bild med inritade murar, 2019-06-14

X

Bild, 2019-06-24

X

Bild, 2019-06-24

Bild, 2019-06-24

Skickas till

Fastighetsägare med delgivningskvitto

Lantmäteriets Fastighetsinskrivning, Norrtälje

§ 163

[REDACTED]

Beslut

1. Med stöd av 11 kap 51 § plan-och bygglagen, PBL (2010:900) och 9 kap 6 § p 4 plan- och byggförordningen PBF (2011:338), påförs [REDACTED] i egenskap av ansvarig byggherre till fastigheten [REDACTED] en byggsanktionsavgift om 670 762 kronor.
2. Avgiften ska betalas till Falkenbergs kommun inom två månader efter det att beslutet har delgetts den avgiftsskyldige.

Motivering av beslut

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

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.

Enligt 9 kap. 6 § 4 p är sanktionsavgiften för att påbörja nybyggnad av en annan byggnad än de som avses i 1–3 utan att startbesked har beviljats 3 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,01 prisbasbelopp per kvadratmeter av byggnadens sanktionsarea. Enligt 1 kap 7 § PBF avses med sanktionsarea brutto- eller öppenarean eller en kombination av dessa minskad med 15 kvadratmeter.

Enligt 9 kap 3a § PBF ska sanktionsavgiften halveras om bygglov hade beviljats för åtgärden. Bygglov beviljades 2019-04-11, varför avgiften ska halveras.

Enligt 9 kap 1 § PBF ska sanktionsavgiften fastställas med tillämpning av det prisbasbelopp som gäller för det år som beslutet om avgiften fattas.

Vid tillsyn på fastigheten 2019-04-18 uppmärksammade bygglovsenheten att skolpaviljongen var utplacerad enligt beslutat bygglov. Bygglovsenheten bedömer att de arbeten som hade utförts vid tillsynsbesöket hade påbörjats innan startbesked beviljades. Detta konstateras även i bilder som tillhör detta beslutet.

Bruttoarean är 2600 kvadratmeter och sanktionsavgiften kan beräknas enligt följande formel: $3 \times 46\,500 \text{ kr} + 0,01 \times 46\,500 \text{ kr} \times (2\,600 - 15) = 670\,762 \text{ kronor}$

Upplysningar

Tillvägagångssätt vid eventuellt överklagande (se överklagande anvisning).

fortsättning § 163

Beskrivning av ärendet

Ärendet avser sanktionsavgift då byggnadsarbeten påbörjats utan att startbesked vart beviljat.

Ansökan om tidsbegränsat lov för skolpaviljong inkom till bygglovsenheten 2019-03-04.

Tidsbegränsat bygglov för nybyggnad av skolpaviljong beviljades 2019-04-11 utan startbesked. Handlingar som krävdes in inför startbesked var följande: Kontrollplan och yttrande från arbetstagare.

Efter att en anmälan inkommit till bygglovsenheten gällande olovligt vidtagna åtgärder utförde bygglovsenheten tillsyn på morgonen 2019-04-18. Vid tillsyn konstaterade bygglovsenheten att skolpaviljongen uppförts utan att något startbesked beviljats och att byggnaden var utplacerad enligt det tidsbegränsade bygglovet.

Startbesked beviljades 2019-04-18 efter att resterande handlingar kommit bygglovsenheten tillhanda.

Under tiden från inkommen ansökan och beslut om bygglov har kontinuerlig kontakt mellan Bygglövsenheten och ansvarig projektledare hållits. Det har också funnits en tydlig dialog om att om man vill påbörja byggnationen behövs det ett startbesked och en önskan om att utnyttja 9 kap. 42a § plan- och bygglagen (2010:900).

Underlag för beslut

Handling

Bilder, 2019-04-18

Sanktionsavgift [REDACTED] övriga-byggnader, 2019-05-13

Skrivelse svar, 2019-05-17

Skrivelse, 2019-05-13

Tillhör beslut

X

Skickas till

Bygg- och projektenheten

§ 164



Beslut

1. Med stöd av 11 kap 51 § plan- och bygglagen, PBL (2010:900) och 9 kap 10 § pkt 1 plan- och byggförordningen PBF (2011:338), påförs [redacted] i egenskap av lagfaren ägare till fastigheten [redacted] en byggsanktionsavgift om 4 592 kronor.
2. Avgiften ska betalas till Falkenbergs kommun inom två månader efter det att beslutet har delgetts den avgiftsskyldige.

Motivering av beslut

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

Bygglövsnämnden bedömer att den åtgärd som har vidtagits här är bygglovspliktig enligt 9 kap 2§ PBL.

Enligt 11 kap 51 § PBL ska en byggsanktionsavgift tas ut om någon bryter mot en bestämmelse i 8-10 kap PBL. Avgiftens storlek framgår av 9 kap plan- och byggförordningen (SFS 2011:338). En byggsanktionsavgift ska tas ut även om överträdelsen inte har skett uppsåtligt eller av oaktsamhet.

Vid tillsyn utanför fastigheten 2019-04-30 kunde bygglovsenheten notera att fasadändringen som lämnats in en ansökan om bygglov för redan hade påbörjats. Ärendet var inte komplett och bygglov eller startbesked hade inte beviljats.

Bygglov har beviljats för åtgärden 2019-05-09 § SDB-2019-849.

Plan- och byggförordningen 9 kap 10 § pkt 1 anger att byggsanktionsavgiften skall uppgå till 0, 125 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,0005 per kvadratmeter av den area som ändringen avser.

Sanktionsavgiften halveras i enlighet med PBF 9 kap 3a §.

Sanktionsavgift: $((0,125 \times 46500) + (0,0005 \times 46500 \times 145)) / 2 = 4\,592$: -

Upplysningar

Tillvägagångssätt vid eventuellt överklagande (se överklagande anvisning).

Beskrivning av ärendet

2019-03-22 Bygglövsansökan för fasändring lämnas in till bygglövsnämnden.

2019-04-30 Bygglövsenheten utför ett besök utanför fastigheten för att förtydliga kompletterande handlingar som inkommit. Här noteras att fasadändringen redan har påbörjats på ett av bostadshusen.

fortsättning § 164

2019-05-09 Bygglov med startbesked beviljas för åtgärden.

2019-05-08 Fastighetsägare besöker bygglovsenheten och förklarar att han inte talar svenska samt att han trodde att föreläggande om komplettering var ett beslut om att han fick påbörja fasadändringen. Han hade fått information från kontaktcenter om att det endast krävdes en anmälan till bygglovsnämnden

2019-05-20 Fastighetsägare informeras i brev om att bygglovsnämnden kommer att ta upp frågan om sanktionsavgift vid sitt sammanträde 2019-06-27.

Underlag för beslut

Handling

Uträkning sanktionsavgift, 2019-05-20

Skrivelse, 2019-05-20

Skickas till

Fastighetsägare med delgivningskvitto

§ 165

Allberg 10:6, S-2019-616

Beslut

1. Positivt förhandsbesked beviljas för ett ca 200 kvm stort enbostadshus med komplementbyggnad på fastigheten på den avsedda platsen med stöd av 2 kap 4, 5, 6 §§ plan- och bygglagen (PBL 2010:900).
2. Beslutet gäller med följande villkor:
Byggnaderna ska vara välanpassade till det traditionella byggnadssättet i närområdet i volym, material och färgsättning.
3. Yttrande från EON energidistribution ska beaktas.
4. Avgiften är 6 780 kronor i enlighet med gällande taxa fastställd av kommunfullmäktige. Faktura för avgiften skickas separat.

Motivering av beslut

Den planerade åtgärden uppfyller kraven i plan- och bygglagen (PBL 2010:900) 2 kap. 4, 5 och 6 §. Positivt förhandsbesked kan meddelas med tillhörande villkor och upplysningar med stöd av 3 och 4 kap miljöbalken (MB) och bedöms inte medföra sådan betydande olägenhet för grannar som avses i 2 kap 9 § PBL.

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

Kända sakägare med flera har underrättats enligt 9 kap 25 § PBL. Synpunkter har inkommit från sakägarna för två fastigheter. Man påtalar närhet hästhållning och att den tänkta bebyggelsen innebär en för tätbebyggelse för att vara lämplig för landsbygden.

Den sökta åtgärden är i enlighet med översiktsplanens strategi 5, skapa förutsättningar för bebyggelseutveckling på landsbygden. Eftersom ingen brukningsvärd jordbruksmark tas i anspråk strider åtgärden inte heller mot miljöbalkens bestämmelser om att brukningsvärd jordbruksmark inte får bebyggas. Avstånd till närmaste bostadshus blir mellan 75 – 80 m, vilket är normalt förekommande i landsbygdsbebyggelse. Vid platsbesök observerades inga hästar. Avstånd från tänkt bostadshus till den angivna hästhagen är drygt 20 m. Enligt kommunens riktlinjer för avstånd till hästhagar vid detaljplanelagda områden är 50 m. Eftersom det är frågan om bebyggelse på landsbygden ligger det i sakens natur att djurhållning kan förkomma i närheten varför ett kortare avstånd kan accepteras. Bostadshusets placering på tomten kan också justeras för att öka avståndet.

fortsättning § 165

Upplysningar

Detta tillstånd medför inte rätt att påbörja den sökta åtgärden. Förhandsbeskedet gäller endast om bygglov för åtgärden söks inom två år från det att beslutet om förhandsbesked vunnit laga kraft. Prövning av ansökan om bygglov för åtgärderna kommer att ske på sedvanliga villkor och så att ärendet överensstämmer med bestämmelserna i PBL kap 3, 8 och 9 samt föreskrifter i PBF innan lov lämnas.

Tillstånd från miljö- och hälsoskyddskontoret för avloppsanläggning ska vara klart inför bygglovsansökan.

Avstyckningsärenden handläggs av Lantmäteriet i Halmstad, Box 603, 301 16 Halmstad, varför sökanden upplyses om att ansökan om avstyckning skall göras hos denna myndighet. Dessförinnan skall tillstånd från miljö- och hälsoskyddskontoret för avloppsanläggning vara klart.

Nya byggnader ska utformas på ett sådant sätt att de anpassas till landskapsbilden och traditionellt bebyggelsemönster i volym, material och kulör.

Åtgärder i befintlig stengårdsgård kräver tillstånd från länsstyrelsen.

Beskrivning av ärendet

Ansökan avser nybyggnad av ett ca 200 kvm stort enbostadshus och komplementbyggnad på en ny avstyckad tomt om ca 3000 kvm.

Platsen är en sluttning vänd mot sydost. Den består av en fukthållande lågdel närmast vägen, bevuxen med björk, ek, bok och körsbär. Några av träden är större. Mot vägen i söder finns en stengårdsgård. I den norr delen finns berg, delvis i dagen.

Området omfattas inte av några särskilda, utpekade kultur- eller naturvärden.

Planenheten anser i sitt remissvar att positivt förhandsbesked kan beviljas. Det samma anser miljö- och hälsoskyddsförvaltningen.

På platsen finns en transformatorstation. EON har i sitt remissvar meddelat vilka restriktioner som gäller vid åtgärder i närheten av ledningar och transformatorstation. Yttrandet måste beaktas vid avstyckning och i bygglovsskedet.

fortsättning § 165

Underlag för beslut

Handling

Tillhör beslut

Situationsplaner, 2019-04-17

X

Ansökan, 2019-04-17

X

Yttrande Planenheten, 2019-05-17

Yttrande Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen, 2019-05-29

Yttrande E.ON Energidistribution AB, 2019-06-18

X

Yttrande ALLBERG 8:3, 2019-05-15

Yttrande ALLBERG 8:3, 2019-05-15

Yttrande ALLBERG 10:16, 2019-05-29

Yttrande ALLBERG 10:16, 2019-05-29

Yttrande ALLBERG 10:21, 2019-05-29

Yttrande ALLBERG 10:21, 2019-05-29

Skrivelse svar på yttrande, 2019-05-31

Bilder, 2019-06-18

Skickas till

Sökande, fastighetsägare, sakägare

§ 166

Lönestig 1:5, S-2019-689

Beslut

1. Positivt förhandsbesked beviljas för nybyggnad av enbostadshus med komplementbyggnad på fastigheten på plats alternativ 1 med stöd av 2 kap 4, 5, 6 §§ plan- och bygglagen (PBL 2010:900).
2. Beslutet gäller med följande villkor:
Byggnaderna ska vara väl anpassade till det traditionella byggnadssättet i närområdet i volym, material och färgsättning.
3. Avgiften är 6 780 kronor i enlighet med gällande taxa fastställd av kommunfullmäktige. Faktura för avgiften skickas separat.

Motivering av beslut

Den planerade åtgärden uppfyller kraven i plan- och bygglagen (PBL 2010:900) 2 kap. 4, 5 och 6 §. Positivt förhandsbesked kan meddelas med tillhörande villkor och upplysningar med stöd av 3 och 4 kap miljöbalken (MB) och bedöms inte medföra sådan betydande olägenhet för grannar som avses i 2 kap 9 § PBL.

Marken är lämplig för den avsedda åtgärden med avseende på omgivningen, karaktär och möjligheter till väganlutning.

Ansökan avser nybyggnad av ett enbostadshus med komplementbyggnad. Ansökan har två alternativa lägen för placeringen. Båda lägena omfattas av riksintresse för kust, turism och friluftsliv samt riksintresse för högexploaterad kust. De är också inom område Lönestig i kommunens kulturmiljöprogram, vars riktlinjer anger att nya byggnader bör tillåtas i mycket begränsad omfattning. Gällande delöversiktplan anger att enstaka nya byggnader kan prövas dock ska detta ske restriktivt. Dessutom utgör området, enligt ÖP, en landskapskil för kontakten mellan kust och områdena innanför. Ny bebyggelse i läge 2 bedöms påtagligt skada mot natur- och kulturvärden och strider därmed mot riksintressen för kust, turism och friluftsliv. Läge 1 är i ytterkanten av ett blandskogbestånd som sträcker sig söderut från platsen. En byggnad som i sin gestaltning och färgsättning smälter in i kulturlandskapet, har stöd i skogen, bedöms kunna utgöra en sådan enstaka ny bebyggelse som kan tillåtas på platsen.

Anståndet till närmast bostadshus är ca 60 m. Tillkommande byggnad kan ses utgöra ett komplement till befintlig bebyggelse.

Kända sakägare med flera har underrättats enligt 9 kap 25 § PBL. En sakägare har invänt mot alternativ 1 med hänvisning till att marken består av trädbevuxen kulturmark med rikt fågelliv.

fortsättning § 166

Upplysningar

Detta tillstånd medför inte rätt att påbörja den sökta åtgärden. Förhandsbeskedet gäller endast om bygglov för åtgärden söks inom två år från det att beslutet om förhandsbesked vunnit laga kraft. Prövning av ansökan om bygglov för åtgärderna kommer att ske på sedvanliga villkor och så att ärendet överensstämmer med bestämmelserna i PBL kap 3, 8 och 9 samt föreskrifter i PBF innan lov lämnas.

Om anslutning till kommunalt avlopp inte görs ska tillstånd från miljö- och hälsoskyddskontoret för avloppsanläggning ska vara klart inför bygglovsansökan.

Avstyckningsärenden handläggs av Lantmäteriet i Halmstad, Box 603, 301 16 Halmstad, varför sökanden upplyses om att ansökan om avstyckning skall göras hos denna myndighet. Dessförinnan skall tillstånd från miljö- och hälsoskyddskontoret för avloppsanläggning vara klart.

Nya byggnader ska utformas på ett sådant sätt att de anpassas till landskapsbilden och traditionellt bebyggelsemönster i volym, material och kulör.

Beskrivning av ärendet

Ansökan avser nybyggnad av ett enbostadshus med komplementbyggnad. Ansökan har två alternativa lägen för placeringen. Läge 1 är en avstyckning om ca 1870 kvm och läge 2 ca 2000 kvm. Båda lägena omfattas av riksintresse för kust, turism och friluftsliv samt riksintresse för högexploaterad kust. De är också inom område Lönestig i kommunens kulturmiljöprogram, vars riktlinjer anger att nya byggnader bör tillåtas i mycket begränsad omfattning. Gällande delöversiktplan anger att enstaka nya byggnader kan prövas dock ska detta ske restriktivt. Dessutom utgör området, enligt ÖP, en landskapskil för kontakten mellan kust och områdena innanför. Läge 1 är idag bevuxen med lövträd, läge 2 är öppen jordbruksmark.

Planenheten anser att en placering enligt alternativ 2 strider mot det nationella intresset enligt 3 kap 4 § MB och ger en större negativ påverkan på andra utpekade värden och bör därför inte tillstyrkas. Med sin placering i kanten av en skogsdunge och i närheten av befintlig bebyggelse påverkar alternativ 1 inte jordbruksmarken. Alternativ 1 är i linje med översiktsplanens strategi 1 att kunna bo och verka på landsbygden.

Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen bedömer att positivt förhandsbesked inte kan ges i läge 2 utan att sökande kan visa att marken är lämplig att bygga på med avseende på förorenad mark.

Underlag för beslut

Handling

Situationsplan, 2019-06-17

Ansökan, 2019-04-30

Yttrande Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen, 2019-06-05

Yttrande Planenheten, 2019-06-11

Tillhör beslut

X

X

fortsättning § 166

Yttrande LÖNESTIG 1_15, 2019-06-04

Bilder, 2019-04-30

Skrivelse, 2019-06-05

Skickas till

Sökande, fastighetsägare, sakägare

§ 167

Möllegård 1:12, S-2019-839

Beslut

1. Dispens från strandskyddsbestämmelserna enligt Miljöbalken, MB 7 kapitel 18 b § beviljas för tillbyggnad av komplementbyggnad inom strandskyddet för Ätran.
2. Den yta som får tas i anspråk som tomt är fastighetens landareal.
3. Avgiften är 2 325 kronor i enlighet med gällande taxa fastställd av kommunfullmäktige. Faktura för avgiften skickas separat.

Motivering av beslut

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

Hela fastigheten ligger inom strandskyddsområde.

Fastigheten ligger inom område för Friluftsliv, Kulturmiljövård och naturvård enligt Miljöbalken (MB) 3 kap 6§.

Den ligger även inom föreslaget vattenskyddsområde för Nedre Ätran, berörs av Naturvårdsprogrammet (17) och Värdefulla-vatten-kultur.

Syftet med strandskyddet är att nu och för framtiden trygga förutsättningarna för allmänhetens friluftsliv och att bevara goda livsvillkor på land och i vatten för djur- och växtlivet. Huvudregeln är att nya byggnader inte får uppföras inom strandskyddsområde och att mark som är tillgänglig för allmänheten inte får privatiseras

De utpekade värdena bedöms inte påverkas av åtgärden då hela fastigheten bedöms vara i anspråkstagen som privat tomtmark som inte kan nyttjas av allmänheten. Fastigheten får anses vara i anspråkstagen åtminstone sedan 1909 (nybyggnadsår enligt fastighetstaxeringen).

Fastigheten gränsar även till ett Natura2000-område (Ätran). Åtgärden är så pass liten att den inte bedöms ha någon negativ inverkan på vattenskyddsområdet eller Natura2000-området väster om fastigheten.

Allmänhetens tillgång till strandområdet minskar inte och livsvillkoren för växt- och djurlivet förändras inte väsentligen inte av åtgärden.

Upplysningar

Detta beslut översändes till Länsstyrelsen i Hallands län.

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

fortsättning § 167

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.

Ansökan om bygglov behandlas när strandskyddsdispensen vunnit laga kraft.

Åtgärden kräver tillstånd från fastighetsägaren.

Fastigheten gränsar till Natura2000-område (Ätran) och om åtgärden vid genomförandet skulle visa sig ha någon inverkan på det så krävs det tillstånd från Länsstyrelsen.

Beskrivning av ärendet

Tillbyggnad om ca 45 kvm av komplementbyggnad/garage på privat villafastighet.

Hela fastigheten ligger inom strandskyddsområde genererat av Ätran men är i anspråkstagen sedan förra sekelskiftet med nybyggnadsår 1909 enligt fastighetstaxeringen.

Fastigheten ligger inom område för Friluftsliv, Kulturmiljövård och naturvård enligt Miljöbalken (MB) 3 kap 6§.

Den ligger även inom föreslaget vattenskyddsområde för Nedre Ätran, berörs av Naturvårdsprogrammet (17) och Värdefulla-vatten-kultur.

Fastigheten gränsar till Natura2000-område. Åtgärden är så pass liten att den inte bedöms ha någon negativ inverkan på vattenskyddsområdet eller Natura2000-området väster om fastigheten.

De utpekade värdena bedöms inte påverkas av åtgärden då hela fastigheten bedöms vara i anspråkstagen som privat tomtmark som inte kan nyttjas av allmänheten.

Beslutet är framtaget i samråd med kommunekologen.

Underlag för beslut

Handling	Tillhör beslut
Situationsplan, 2019-05-27	X
Ritning, 2019-05-27	X
Ansökan, 2019-05-27	X

Skickas till

Sökande, Länsstyrelsen

§ 168

Forsakvarn 1:2, S-2019-552

Beslut

1. Bygglov utan startbesked beviljas för nybyggnad av komplementbyggnad för verksamhet med stöd av 9 kap 31 § plan- och bygglagen, PBL. Separat startbesked krävs för att få börja bygga.
2. Tekniskt samråd och kontrollansvarig krävs i detta ärende enligt 10 kap 9 och 14 §§ PBL. Kontrollansvarig och byggherren ska enas om lämpligt datum och kontakta bygglovsenheten i god tid för tidsbokning.
3. Avgiften är 11 895 kronor i enlighet med gällande taxa fastställd av kommunfullmäktige. Faktura för avgiften skickas separat.

Motivering av beslut

Åtgärden föranleder inte detaljplaneläggning i enlighet med 4 kap 2-3 §§ PBL.

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

Åtgärden strider inte mot några områdesbestämmelser.

Fastigheten ligger utanför detaljplanelagt område och berörs av riksintresse för kulturmiljövård och naturvård enligt miljöbalken (MB) 3:6 samt Naturvårdsprogrammet. En del av fastigheten är bevuxen med sumpskog.

Strandskydd råder på den aktuella platsen men strandskyddsdispens är beviljad av Bygglövsnämnden 2019-01-24/ §13/ dnr S-2018-1038.

Länsstyrelsen överprövade beslutet och beslutade att fastställa Bygglövsnämndens beslut 2019-03-04/ 2-526-1427-19.

En stor del av fastigheten är bitvis mycket brant och otillgänglig och berörs av skredriskzoner. Den valda placeringen är framtagen i samråd mellan sökande och kommunekologen och synes vara den mest lämpliga med tanke på markförhållanden och de naturvärden som finns inom fastigheten. Placeringen ligger i närheten av den befintliga bebyggelsen med god marginal till Suseån som tillåter fri passage längs strandkanten utan att inskränka allmänhetens tillgång till markområdet där.

Marken på platsen utgörs av betesvall och bedöms inte ha några betydande naturvärden.

Kända sakägare med flera har underrättats enligt 9 kap 25 § PBL men inte invänt mot förslaget vilket inte bedöms medföra sådan betydande olägenhet för grannar som avses i 2 kap 9 § PBL.

Upplysningar

Sockelhöjden kan komma att justeras vid tekniskt samråd och/eller vid utsättning för bäst anpassning till tomten.

fortsättning § 168

Beslut om lov får verkställas först 4 veckor efter att beslutet kungjorts i Post- och Inrikes tidningar. Om åtgärden påbörjas 4 veckor efter att beslutet kungjorts men det då inte vunnit laga kraft, sker byggnationen helt på byggherrens egen risk.

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

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 enligt 10 kap 5 § PBL.

Det finns ingen kartering vad gäller markradon och lokala variationer kan förekomma. Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen rekommenderar därför att man alltid utför radonsäker grund.

För att utreda om byggnaden verkligen behöver utföras radonsäkert kan en mätning av markradon göras, vilket tar cirka 14 dagar. Det är byggherrens sak att beställa en sådan mätning och den bör vara genomförd före det tekniska samrådet (inför startbeskedet) så att man då kan avgöra om huset byggs på ett lämpligt sätt.

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

Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag till kontrollansvarig:

Namn:

Adress:

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

Åtgärden får inte påbörjas förrän bygglövsnämnden lämnat ett startbesked enligt 10 kap 3 § PBL. Om arbetena påbörjas innan startbesked beviljats kommer en byggsanktionsavgift tas ut.

Innan startbesked kan ges ska följande lämnas in till bygglövsnämnden

- Kontrollplan (beslutsunderlag)
- Teknisk beskrivning
- Systemritning avseende grundplan och huvudsektion
- VVS-handlingar
- Bevis om att färdigställandeskydd har tecknats.
- Verifikation avseende byggnadens beräknade specifika energianvändning och genomsnittliga värmegenomgångskoefficient.
- Brandskyddsbeskrivning
- Redovisning av mark- och grundläggningsförhållanden
- Redovisning av dagvattenhantering
- Tillstånd från Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen avseende enskild avloppsanläggning.

Verksamheten kräver tillstånd av Länsstyrelsen.

fortsättning § 168

Åtgärden kräver tillstånd från fastighetsägaren.

Beskrivning av ärendet

Ansökan avser nybyggnad av en komplementbyggnad om ca 171 kvm för utökning av verksamhet avseende hundpensionat.

Fastigheten ligger utanför detaljplanelagt område och berörs av riksintresse för kulturmiljövård och naturvård enligt miljöbalken (MB) 3:6 samt Naturvårdsprogrammet. En del av fastigheten är bevuxen med sumpskog.

Strandskydd råder på den aktuella platsen men strandskyddsdispens är beviljad av Bygglövsnämnden 2019-01-24/ §13/ dnr S-2018-1038.

Länsstyrelsen överprövade beslutet och beslutade att fastställa Bygglövsnämndens beslut 2019-03-04/ 2-526-1427-19.

En stor del av fastigheten är bitvis mycket brant och otillgänglig och berörs av skredriskzoner. Den valda placeringen är framtagen i samråd mellan sökande och kommunekologen och synes vara den mest lämpliga med tanke på markförhållanden och de naturvärden som finns inom fastigheten. Placeringen är i närheten av den befintliga bebyggelsen med god marginal till Suseån som tillåter fri passage längs strandkanten utan att inskränka allmänhetens tillgång till markområdet där. Marken på platsen utgörs av betesvall och bedöms inte ha några betydande naturvärden.

Remisser

Miljö-och hälsa: Bygglov bör kunna beviljas och att byggnaden bör placeras så att störning för närboende minimeras. De lämnar information angående enskilt avlopp. Yttrandet expedierades till sökande 2019-05-24.

Underrättelser

Inga synpunkter har kommit in.

Underlag för beslut

Handling	Tillhör beslut
Situationsplan, 2019-05-02	X
Fasadritning och planritning, 2019-05-02	X
Ansökan, 2019-04-08	X

Skickas till

Sökande, kontrollansvarig, fastighetsägare, sakägare.

§ 169

Läroverket 4, S-2019-703

Beslut

1. Bygglov med avvikelse beviljas för tillbyggnad flerbostadshus med stöd av 9 kap 31 c § plan- och bygglagen, PBL.
2. Startbesked för att påbörja åtgärden godkänns med stöd av 10 kap 23 § PBL.
3. Tekniskt samråd krävs inte i detta ärende enligt 10 kap 14 § PBL.
4. Kontrollansvarig krävs inte i detta ärende enligt 10 kap 10§ PBL.
5. Med detta startbesked bestämmer bygglövsnämnden att kontrollplan diarieförd 2019-06-07 fastställs.
6. Avgiften är 7 942 kronor i enlighet med gällande taxa fastställd av kommunfullmäktige. Faktura för avgiften skickas separat.

Motivering av beslut

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

För fastigheten gäller detaljplan 200 lagakraftvunnen 1984-03-23.

Planavvikelser: Terrassen är placerad på prickad mark som enligt detaljplanen inte får bebyggas.

Kulturvärden: Byggnaden är förtecknad med kulturklass B i rapport Kulturhistorisk värdefull bebyggelse, del 1, Enskilda byggnader i Falkenbergs tätortsområde, Falkenbergs kommun, Länsstyrelsen Halland 2006.

Enligt PBL 9 kap 31 c § 2 p får man, efter det att genomförandetiden för en detaljplan har gått ut, bevilja bygglov för en åtgärd som avviker från detaljplanen, om åtgärden innebär en sådan annan användning av mark eller vatten som utgör ett lämpligt komplement till den användning som har bestämts i detaljplanen. Lag (2014:900).

Åtgärden utförs i samma stil och material som den befintliga och bedöms inte påtagligt påverka det kulturhistoriska värdet på byggnaden på ett negativt sätt då åtgärden är reversibel.

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

Åtgärden bedöms inte medföra sådan betydande olägenhet för grannar som avses i 2 kap 9 § PBL.

fortsättning § 169

Upplysningar

Beslut om lov får verkställas först 4 veckor efter att beslutet kungjorts i Post- och Inrikes tidningar. Om åtgärden påbörjas 4 veckor efter att beslutet kungjorts men det då inte vunnit laga kraft, sker byggnationen helt på byggherrens egen risk.

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

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

Åtgärden får tas i bruk innan slutbesked meddelats av bygglovsnämnden enligt 10 kap 4 § PBL.

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

- Verifierad kontrollplan
- Sakkunnigintyg om utförd lägeskontroll.

Åtgärden kräver tillstånd från fastighetsägaren.

Beskrivning av ärendet

Tillbyggnad av ett flerbostadshus betecknat med kulturklass B med en utökning av befintlig sten terrass. Terrassen utförs i samma stil och material som den befintliga. Den blir ca 1,1 m hög från marken till terrassgolvet och ca 2 m hög inklusive räcken som är i samma material som resterande konstruktion för att kunna ansluta i samma nivå som den befintliga.

Underlag för beslut

Handling	Tillhör beslut
Situationsplan, 2019-05-13	X
Fasadritning befintlig, 2019-05-06	
Fasadritning norr, 2019-05-06	X
Fasadritning söder, 2019-05-06	X
Fasadritning väster, 2019-05-06	X
Fasadritning öster, 2019-05-06	X
Planritning, 2019-05-06	X
Ansökan, 2019-05-06	X
Skrivelse, 2019-05-06	X

fortsättning § 169

Redovisning av kulörer, 2019-05-13 X

Skickas till

Sökande, fastighetsägare, sakägare.

§ 170

Ullared 2:86, S-2019-467

Beslut

1. Bygglov med avvikelse beviljas för ändrad användning och fasadändring med stöd av 9 kap 31 b § plan- och bygglagen, PBL.
2. Separat startbesked krävs för att få börja bygga.
3. Tekniskt samråd och kontrollansvarig krävs inte i detta ärende enligt 10 kap 9 och 14 §§ PBL.
4. Avgiften är 6 770 kronor i enlighet med gällande taxa fastställd av kommunfullmäktige. Faktura för avgiften skickas separat

Motivering av beslut

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

Planavvikelser: Detaljplanen anger bostadsändamål.

För fastigheten gäller detaljplan U11 lagakraftvunnen 1971-02-24.

Ändrad användning och fasadändring från garage till bageri med verksamhet i mindre och begränsad omfattning. Fasadändringen innebär att ett fönster sätts in.

Verksamheten omfattar produktion och försäljning över disk med möjlighet till en kopp kaffe och på sikt även försäljning via andra försäljningskanaler.

Infart till verksamheten och parkeringsplatser ska ske från Skattagårdsvägen.

Begreppet ”mindre och begränsad omfattning” ska bedömas i förhållande till fastigheten och dess användning i detaljplanen. Det avser särskilt parkeringsmöjligheter och den eventuellt ökade trafik som verksamheten kan förväntas orsaka.

Den ansökta åtgärden bedöms inte vara av den omfattningen att den kommer medföra sådana olägenheter beträffande parkering och trafik att den inte kan tillåtas av den anledningen. Inte heller bedöms det att verksamheten är av sådan omfattning att den ska anses olämplig inom planområdet.

Kända sakägare med flera har underrättats enligt 9 kap 25 § PBL men inte invänt mot förslaget Åtgärden bedöms inte medföra sådan betydande olägenhet för grannar som avses i 2 kap 9 § PBL.

fortsättning § 170

Upplysningar

Beslut om lov får verkställas först 4 veckor efter att beslutet kungjorts i Post- och Inrikes tidningar. Om åtgärden påbörjas 4 veckor efter att beslutet kungjorts men det då inte vunnit laga kraft, sker byggnationen helt på byggherrens egen risk.

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

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 enligt 10 kap 5 § PBL.

Åtgärden får inte påbörjas förrän bygglövsnämnden lämnat ett startbesked enligt 10 kap 3 § PBL. Om arbetena påbörjas innan startbesked beviljats kommer en byggsanktionsavgift tas ut.

Innan startbesked kan ges ska följande lämnas in till bygglövsnämnden:

- Kontrollplan (beslutsunderlag)
- V/A-och ventilationshandlingar
- Verifikation avseende byggnadens beräknade specifika energianvändning och genomsnittliga värmegenomgångskoefficient.
- Brandskyddsbeskrivning

Verksamheten kan kräva tillstånd från Miljö-och hälsoskyddsmyndigheten.

Åtgärden kräver tillstånd från fastighetsägaren.

Beskrivning av ärendet

Ändrad användning och fasadändring från garage till bageri med verksamhet i mindre och begränsad omfattning. Verksamheten omfattar produktion och försäljning över disk med möjlighet till en kopp kaffe och på sikt även försäljning via andra försäljningskanaler.

Infart till verksamheten och parkeringsplatser ska ske från Skattagårdsvägen. Parkeringsmöjligheter finns i carport som ligger i direkt anslutning till Skattagårdsvägen (2 platser) samt på prickad mark invid vändplatsen på Skattagårdsvägen (3-4 platser).

Hela tomten är starkt kuperad så möjligheterna för att placera parkeringen längre in på tomten (Mer än 6 M) är mycket begränsad.

Underlag för beslut

Handling	Tillhör beslut
Situationsplan med skylt, 2019-06-10	X
Plan-och fasadritning samt skylt, 2019-06-10	X
Ansökan, 2019-03-26	X

fortsättning § 170

Skrivelse angående verksamheten, 2019-05-16

Information infart och p-platser, 2019-05-22

Information om skyltar, 2019-06-10

Skickas till

Sökande, fastighetsägare, sakägare.

§ 171

Krogsered 1:11, S-2018-1719

Beslut

1. Bygglov beviljas för att ändra användningen till bed & breakfast med stöd av 9 kap 31 § plan- och bygglagen, PBL.
2. Startbesked för att påbörja åtgärden godkänns med stöd av 10 kap 23 § PBL.
3. Tekniskt samråd krävs inte i detta ärende enligt 10 kap 14 § PBL.
4. Kontrollansvarig krävs inte i detta ärende enligt 10 kap 10§ PBL.
5. Med detta startbesked bestämmer bygglövsnämnden att kontrollplan diarieförd 2019-06-14 fastställs.
6. Räddningstjänstens yttrande daterat 2019-06-10 ska tas i beaktande.
7. Avgiften är 19 667 kronor i enlighet med gällande taxa fastställd av kommunfullmäktige. Faktura för avgiften skickas separat.

Motivering av beslut

Åtgärden föranleder inte detaljplaneläggning i enlighet med 4 kap 2-3 §§ PBL.

Åtgärden bedöms uppfylla kraven i 2 kap, 6, 8, 9 §§ samt 8 kap 1-3, 9 – 18 §§ PBL och bedöms inte medföra sådan betydande olägenhet för grannar som avses i 2 kap 9 § PBL.

Åtgärden strider inte mot några områdesbestämmelser.

Platsen är belägen utanför detaljplanelagt område.

Platsen omfattas av bebyggelseinventeringen som är gjord av riksantikvarieämbetet där byggnaden har fått en värdering klass C. Åtgärden bedöms inte påtagligt skada eller inkräkta på de historiska värdena byggnaden har.

Kända sakägare med flera har underrättats enligt 9 kap 25 § PBL där de närmsta grannarna på fastigheten Krogsered 1:13 har yttrat sig om störande trafik för infarten till personalparkeringen och dess trafik om den går förbi garaget. Stemmuren som är inne på tomten anser de ska bevaras. Även att det är märkligt att man tar bort möjligheten för permanent boende på glesbygden genom att bevilja bygglov för en sådan här verksamhet.

Sökande har förtydligat att personalparkeringen kommer utnyttjas av en bil åt gången och den kommer att parkeras framför eller inne i garaget. Stemmuren som finns inne på tomten kommer att bevaras och besökare kommer att parkera på befintligt ”gårdsplan” mellan byggnaderna.

fortsättning § 171

Upplysningar

Om övervakningen inreds till bostadsutrymme krävs det en anmälan till byggnadsnämnden.

Beslut om lov får verkställas först 4 veckor efter att beslutet kungjorts i Post- och Inrikes tidningar. Om åtgärden påbörjas 4 veckor efter att beslutet kungjorts men det då inte vunnit laga kraft, sker byggnationen helt på byggherrens egen risk.

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

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 enligt 10 kap 5 § PBL.

Åtgärden får tas i bruk innan slutbesked meddelats av bygglovsnämnden enligt 10 kap 4 § PBL då åtgärden redan är utförd.

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

- Verifierad kontrollplan
- Brandskyddsdocumentation inklusive utlåtande från sakkunnig.

Ut- och infarter till fastigheten kan kräva tillstånd från Trafikverket.

Åtgärden kräver tillstånd från fastighetsägaren.

Beskrivning av ärendet

Ärendet avser att ändra användningen av bostadshuset till bed & breakfast med tre rum och sex bäddar på bottenplan. Åtgärden har redan utförts och påbörjats. Ett ärende om sanktionsavgift har upprättats med dnr S-2019-641.

Underlag för beslut

Handling	Tillhör beslut
Situationsplan parkering, 2019-04-24	X
Kontrollplan, 2019-06-14	X
Situationsplan infart, 2019-04-30	X
Ritningar, 2019-04-24	X
Yttrande Räddningstjänsten väst, 2019-06-10	
Yttrande KROGSERED 1:13, 2019-05-14	
Yttrande KROGSERED 1:13, 2019-05-14	
Ansökan, 2018-12-06	X
Brandskyddsbeskrivning, 2019-06-10	X

fortsättning § 171

Skickas till

Sökande, kontrollansvarig, fastighetsägare, sakägare

Med delgivning: Sakägare på fastigheten Krogsered 1:13

§ 172

Töringe 3:132, S-2019-637

Beslut

1. Bygglov med avvikelse beviljas för ändrad användning med stöd av 9 kap 31 c § plan- och bygglagen, PBL. Separat startbesked krävs för att få börja bygga.
2. Tekniskt samråd och kontrollansvarig krävs inte i detta ärende enligt 10 kap 10 och 14 §§ PBL.
3. Avgiften är 5 134 kronor i enlighet med gällande taxa fastställd av kommunfullmäktige. Faktura för avgiften skickas separat

Motivering av beslut

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

Planavvikelser: Avvikelsen består i att sökande vill inreda garagebyggnaden till ytterligare en bostad. Detaljplanen anvisar att gårdsbebyggelse inte får inredas med bostad.

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

Kända sakägare med flera har underrättats enligt 9 kap 25 § PBL men inte invänt mot förslaget Åtgärden bedöms inte medföra sådan betydande olägenhet för grannar som avses i 2 kap 9 § PBL.

Upplysningar

Beslut om lov får verkställas först 4 veckor efter att beslutet kungjorts i Post- och Inrikes tidningar. Om åtgärden påbörjas 4 veckor efter att beslutet kungjorts men det då inte vunnit laga kraft, sker byggnationen helt på byggherrens egen risk.

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

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

Slutbesked måste ha meddelats innan byggnaden får tas i bruk enligt 10 kap 4§ PBL. Om den tas i bruk innan slutbesked meddelats kommer en byggsanktionsavgift tas ut.

Åtgärden får inte påbörjas förrän bygglovsnämnden lämnat ett startbesked enligt 10 kap 3 § PBL. Om arbetena påbörjas innan startbesked beviljats kommer en byggsanktionsavgift tas ut.

fortsättning § 172

Innan startbesked kan ges ska följande lämnas in till bygglövsnämnden:

- Kontrollplan (beslutsunderlag)
- Teknisk beskrivning
- Systemritning avseende grundplan och huvudsektion
- VVS-handlingar
- Verifikation avseende byggnadens beräknade specifika energianvändning och genomsnittliga värmegenomgångskoefficient.
- Redovisning av mark- och grundläggningsförhållanden
- Redovisning av dagvattenhantering

Åtgärden kräver tillstånd från fastighetsägaren.

Beskrivning av ärendet

Sökanden har för avsikt att bygga om garagebyggnaden till en bostadslägenhet. Fasaden kommer också göras och kompletteras med fönster.

Underlag för beslut

Handling	Tillhör beslut
Fasadritning, 2019-06-17	X
Fasadritning med materialspec, 2019-06-17	
Planritning, 2019-06-17	X
Planritning 2, 2019-06-17	X
Sektionsritning, 2019-06-17	X
Sektionsritning detaljer, 2019-06-17	X
Sektionsritning med materialspec, 2019-06-17	
Ansökan, 2019-04-24	X
Bilder, 2019-04-24	

Skickas till

Sökande

§ 173

Herting 2:1, S-2019-157

Beslut

1. Bygglov utan startbesked beviljas för till- och ombyggnad av friluftsteater med stöd av 9 kap 31 § plan- och bygglagen, PBL.
2. Separat startbesked krävs för att få börja bygga.
3. Tekniskt samråd krävs i detta ärende. Kontrollansvarig och byggherren ska enas om lämpligt datum och kontakta bygglövsavdelningen i god tid för tidsbokning.
4. Planstatus: Utanför detaljplanelagt område. Inom sammanhållen bebyggelse. Inom DÖP centralorten.
5. Avgiften är 6 082 kronor i enlighet med gällande taxa fastställd av kommunfullmäktige. Faktura för avgiften skickas separat.

Motivering av beslut

Åtgärden föranleder inte detaljplaneläggning i enlighet med 4 kap 2-3 §§ PBL.

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

Platsen omfattas av riksintressen för kust, turism, friluftsliv och högexploaterad kust. Åtgärden bedöms inte påtagligt skada eller inkräkta på riksintressena då ändringen av nuvarande förhållanden är liten.

Platsen ingår också i Natura 2000 område. Länsstyrelsen har i beslut 521-2466-19, 2019-05-21, medgett dispens för befintlig altan och åtgärder för att bygga in altanen på fastigheten Herting 2:1.

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

Upplysningar

Beslut om lov får verkställas först 4 veckor efter att beslutet kungjorts i Post- och Inrikes tidningar. Om åtgärden påbörjas 4 veckor efter att beslutet kungjorts men det då inte vunnit laga kraft, sker byggnationen helt på byggherrens egen risk.

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

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

Villkor för strandskyddsdispensen ska följas.

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

fortsättning § 173

Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag till kontrollansvarig:

Namn: [REDACTED]

Adress: [REDACTED]

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

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

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 tas ut (prisbasbelopp 2018 är 45 500 kronor)

Innan startbesked kan ges ska följande lämnas in till bygglövsnämnden

- Kontrollplan (beslutsunderlag)
- Teknisk beskrivning
- Systemritning avseende grundplan och huvudsektion
- Redovisning av dagvattenhantering
- Yttrande från arbetstagare

Åtgärden kräver tillstånd av eller anmälan till Länsstyrelsen.

Åtgärden kräver tillstånd från fastighetsägaren.

Beskrivning av ärendet

Ansökan avser ombyggnad av befintlig altan/balkong för att erhålla ett väderskyddat utrymme/uterum. Den befintliga altanen löper med ett djup om 2,5 m utmed scenbyggnadens baksida på en längd av 8,4 m. Altanens hörn är avfasade på en bredd av 2 m.

Åtgärden innebär att altanens golv höjs och att altanen får en större golvyta genom att golvet sträcker sig över de avfasade hörnen. Altanen förses med tak och väggar som till största delen är av glas. Däremot ändras inte den bärande konstruktionen. Ingen ytterligare grundläggning kommer att ske.

Scenbyggnaden omfattas av detaljplan för del av Vallarna stg 1,2,3 å Herting m.fl. (200). Enligt länsstyrelsens beslut 11.123-595-84 är strandskyddet upphävt inom den aktuella detaljplanen. Den utkragade altanen ligger dock utanför detaljplanens gräns. Bygglov för utomhusscenen har beviljats 1997-03-20. Varken frågan om i vilken mån byggnaden omfattas av detaljplan eller frågan om strandskydd har berörts i bygglovet eller i yttrandet från miljö- och hälsoskyddsförvaltningen.

Hela scenbyggnaden ingår idag i Natura 2000-området för Ätran.

fortsättning § 173

Enligt miljöbalken är det Länsstyrelsen som kan ge dispens från förbuden i ett område som omfattas av Natura 2000. Dispens har nu meddelats både för den befintliga altanen och för de sökta åtgärderna.

Detaljplanearbete för området har påbörjats men är för närvarande vilande. Syftet med detaljplanen är inte att ändra på befintlig bebyggelsestruktur.

Underlag för beslut

Handling	Tillhör beslut
Planritning, 2019-01-31	X
Ansökan, 2019-01-31	X
Fasad/sektionsritning, 2019-01-31	X
Situationsplan, 2019-01-31	X

Skickas till

Sökande, kontrollansvarig, fastighetsägare

§ 174

Tröinge 10:4, S-2019-763

Beslut

1. Bygglov med avvikelse beviljas för nybyggnad av flerbostadshus och komplementbyggnad samt parkeringar och två skyltar med stöd av 9 kap 31 b § plan- och bygglagen, PBL. Separat startbesked krävs för att få börja bygga.
2. Tekniskt samråd och kontrollansvarig krävs i detta ärende enligt 10 kap 9 och 14 §§ PBL. Kontrollansvarig och byggherren ska enas om lämpligt datum och kontakta bygglovsenheten i god tid för tidsbokning.
3. Avgiften är 226 260 kronor i enlighet med gällande taxa fastställd av kommunfullmäktige. Faktura för avgiften skickas separat

Motivering av beslut

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

Planavvikelse: Del av huvudbyggnad, entréparti, inglasad uteplats och balkonger placeras på korsprickad mark, mark som endast får bebyggas med uthus och garage.

För fastigheten gäller detaljplan Vi52 lagakraftvunnen 2010-06-30

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

Det tänkta boendet och dess vårdinslag ryms inom planbestämmelsen B (bostäder) enligt tidigare prövat förhandsbesked 2019-03-21 med beslutsnummer § 87 av bygglovsnämnden. Omgivningspåverkan bedöms inte skilja sig nämnvärt mot ordinarie bostäder i flera plan.

Bygglövsnämnden godkänner upprättat gestaltungsprogram som sökande skickat in. Byggnaden bedöms vara väl gestaltad med varierande material olika struktur som tegel, laserad betong i en rödbrun kulör och träpanel. De robusta materialvalen och dess textur skapar tillsammans med de harmoniserande toner en ombonande och livfull fasad som kan skänka en helhet både för de boende och för området i sin helhet.

Upplysningar

Höjdsättning för färdigt golv kan komma att justeras vid tekniskt samråd och/eller vid utsättning för bästa anpassning till tomten.

60% av dagvattnet ska omhändertas lokalt inom kvarteret.

Stenmur märkt med q är skyddad enligt detaljplanen och får inte tas bort.

fortsättning § 174

Beslut om lov får verkställas först 4 veckor efter att beslutet kungjorts i Post- och Inrikes tidningar. Om åtgärden påbörjas 4 veckor efter att beslutet kungjorts men det då inte vunnit laga kraft, sker byggnationen helt på byggherrens egen risk.

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

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

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

För att utreda om bostadshuset verkligen behöver utföras radonsäkert kan en mätning av markradon göras, vilket tar cirka 14 dagar. Det är byggherrens sak att beställa en sådan mätning och den bör vara genomförd före det tekniska samrådet (inför startbeskedet) så att man då kan avgöra om huset byggs på ett lämpligt sätt.

Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag till kontrollansvarig:

Namn:

Adress:

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

Åtgärden får inte påbörjas förrän bygglövsnämnden lämnat ett startbesked enligt 10 kap 3 § PBL. Om arbetena påbörjas innan startbesked beviljats kommer en byggsanktionsavgift tas ut.

Innan startbesked kan ges ska följande lämnas in till bygglövsnämnden:

- Kontrollplan (beslutsunderlag)
- Teknisk beskrivning
- Systemritning avseende grundplan och huvudsektion
- VVS-handlingar
- Verifikation avseende byggnadens beräknade specifika energianvändning och genomsnittliga värmegenomgångskoefficient.
- Redovisning av mark- och grundläggningsförhållanden
- Redovisning av dagvattenhantering
- Redovisning av att kommentarerna i granskningsutlåtande över tillgänglighet har beaktats
- Brandskyddsbeskrivning (fullständig)
- Yttrande från arbetstagare

Åtgärden kräver tillstånd från fastighetsägaren.

fortsättning § 174

Beskrivning av ärendet

Ansökan omfattar nybyggnad av flerbostadshus med plats för 60 hyreslägenheter för äldre med behov av omsorg och vård i sin vardag. Byggnaden uppförs i tre våningar samt vind som placeras i vinkel utmed fastighetsgränser i norr och öster. Mot söder finns en gårdsplan med umgängesytor, plantering och ett växthus på 23,5 kvadratmeter samt parkering och angöring. Pergolan är inte bygglovspliktig om det inte förses med tätt tak.

In- och utlastning med avfall och varutransporter sker i norr via hörnet mot Kilavägen. Denna lösning förutsätter en parkeringsficka på kommunal parkmark. Ett avtal på sökandes bekostnad anlägga och sköta en angöringszon utmed väg 701 (kilavägen) har upprättats mellan sökande och kommunen. Angöringsplats avgränsas med räcke och bom för att förhindra gång- och cykeltrafik över den.

De föreslagna lägenheterna byggs i grupper om 10 där varje lägenhet innebär en enskild permanent bostad med hyreskontrakt och lägenhetsnummer. Boendet kommer att vara bemannat dygnet runt och vårdinslaget bedöms rymmas inom B (bostäder). Utöver lägenheterna kommer det finnas gemensamhetsytor både inom- och utomhus, personalutrymmen och kontor för de anställda. Boendet kommer att vara bemannat dygnet runt.

Del av huvudbyggnad mot gård, entréparti, inglasade uteplatser placeras på korsprickad mark, mark som endast får bebyggas med uthus och garage. Avvikelsen bedöms vara liten och förenlig med detaljplanens syfte. Den innebära inte heller medföra olägenhet för omgivningen eller området kommande bebyggelse.

Vinden utgör inte en våning eftersom byggnadshöjden inte är mer än 0,7 meter över vindbjälklagets översida. Vinden bedöms även rent visuellt upplevas som en vind.

Ansökan avser även två skyltar, 0,95 x 1,1 m, med boendets logotype. En skylt placeras vid entrédörren på gavelfasaden i väster mot Kilavägens. Den andra skylten placeras vid huvudingången mot sydost intill ytterdörren.

Ansökan omfattar 20 parkeringsplatser för bil som motsvarar det redovisade parkeringsbehovet enligt parkeringsutredning. Behovet bedöms vara rimligt. Antalet parkeringar fördelas på 14 personalparkeringar och 6 besöksparkeringar för bil. Cykelparkeringar uppgår till 19 platser. Parkeringsytorna rymms inom detaljplanens bestämmelse om att maximalt 35 % av gårdsmarkens yta i kvarteret får användas till parkering.

Vinkelbyggnaden utformas med varierande fasadmateriell med ingjutet tegel i rött och brunt med ljus fog samt laserad betong i rödbrun färg som kompletteras med en stående träpanel bakom balkonger, undersida skärmtak och på ytterdörrar. Fönstren grupperas och accentueras med förskjutningar i teglet och en mörkare fog och balkongerna uppförs i aluminiumprofiler i varm brun kulör. Taket är plåtbeklätt i antracitgrå kulör.

fortsättning § 174

Underlag för beslut

Handling

Tillhör beslut

Nybyggnadskarta, 2019-06-13	X
Situationsplan, 2019-06-13	X
Situationsplan - areasammanställning, 2019-06-13	
Situationsplan grönyta, 2019-06-13	X
Fasadritning gavel, 2019-06-13	X
Fasadritning material och kulörbeskrivning, 2019-06-13	X
Fasadritning- nordost och nordväst, 2019-06-13	X
Fasadritning sydost och sydväst, 2019-06-13	X
Planritning entréplan, 2019-06-13	X
Planritning- plan 2, 2019-06-13	X
Planritning- plan 3, 2019-06-13	X
Planritning- plan 4 vindsvåning, 2019-06-13	X
Planritning- takplan, 2019-06-13	X
Ritning växthus och pergola, 2019-06-13	X
Sektionsritning, 2019-06-13	X
Ansökan, 2019-05-15	X
Yttrande Räddningstjänsten Väst, 2019-06-05	
Yttrande Gata- och trafikenheten, 2019-06-24	
Yttrande Novum fastigheter, 2019-06-25	
Brandskyddsdocumentation, 2019-05-15	
Tillgänglighetsutlåtande, 2019-05-20	
Bullerutredning, 2019-05-28	
Gestaltning, 2019-05-28	
Humana verksbeskr 190610, 2019-06-13	
Avtal sökande - kommun, 2019-06-26	

Skickas till

Sökande, kontrollansvarig, fastighetsägare.

§ 175

Tröinge 15:3, S-2019-731

Beslut

1. Bygglov utan startbesked beviljas för nybyggnad av kontorsbyggnad samt parkering på Tröinge 15:4 med stöd av 9 kap 30 § plan- och bygglagen, PBL. Separat startbesked krävs för att få börja bygga.
2. Tekniskt samråd och kontrollansvarig krävs i detta ärende. Kontrollansvarig och byggherren ska enas om lämpligt datum och kontakta bygglövsavdelningen i god tid för tidsbokning.
3. Avgiften är 95 130 kronor i enlighet med gällande taxa fastställd av kommunfullmäktige. Faktura för avgiften skickas separat.

Motivering av beslut

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

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

För fastigheten TRÖINGE 15:3 gäller detaljplan Vi56 lagakraftvunnen 2019-01-11

Bebyggelsens utformning stämmer väl överens med detaljplanens bestämmelser och de gestaltungsprinciper som beskrivs i tillhörande gestaltungsprogram. Byggnaden är omsorgsfullt gestaltad där material med olika textur används tillsammans med en kompletterande färgskala i gul-orange och mässing som harmonierar och skapar ett tydligt uttryck, en kvarterstruktur och stadsmässighet.

Upplysningar

Inför slutbesked ska servitut för HDKP parkeringarna på Tröinge 15:4 redovisas.

Höjden för färdigt golv kan komma att justeras vid tekniskt samråd och/eller vid utsättning för bästa anpassning till tomten.

Ventilationsintag samt utrymningsvägar ska placeras så att de vetter bort från järnvägen och väg 154.

Beslut om lov får verkställas först 4 veckor efter att beslutet kungjorts i Post- och Inrikes tidningar. Om åtgärden påbörjas 4 veckor efter att beslutet kungjorts men det då inte vunnit laga kraft, sker byggnationen helt på byggherrens egen risk.

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

fortsättning § 175

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 enligt 10 kap 5 § PBL.

Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag till kontrollansvarig:

Namn:

Adress:

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

Åtgärden får inte påbörjas förrän bygglövsnämnden lämnat ett startbesked enligt 10 kap 3 § PBL. Om arbetena påbörjas innan startbesked beviljats kommer en byggsanktionsavgift tas ut.

Innan startbesked kan ges ska följande lämnas in till bygglövsnämnden:

- Kontrollplan (beslutsunderlag)
- Teknisk beskrivning
- Systemritning avseende grundplan och huvudsektion
- VVS-handlingar
- Verifikation avseende byggnadens beräknade specifika energianvändning och genomsnittliga värmegenomgångskoefficient.
- Brandskyddsbeskrivning
- Redovisning av mark- och grundläggningsförhållanden
- Redovisning av dagvattenhantering
- Yttrande från arbetstagare

Åtgärden kräver tillstånd från fastighetsägaren.

Beskrivning av ärendet

Detaljplanen anger K (kontor) och C (centrum). Ansökan avser nybyggnad av kontorsbyggnad med två sammanbyggda huskroppar, en lägre på en våning samt en högre del med fyra våningar. I markplanet finns lokaler för gym och utrymmen till teknik. Entré sker norrut mot Kilavägen samt mot kommande torgytan mot Violinvägen. På våning två till fyra finns kontorsplatser, mötesrum och lokaler för personal. Byggnaden placeras inom 2 meter (medeltal) från gräns mot förgårdsmark/prickmark.

Ansökan omfattar även ett miljöhus som placeras i norr samt parkering på egen fastighet och en tillgänglig parkeringsplats på Tröinge 15:4.

Ansökan redovisar 162 parkeringsplatser. Enligt parkeringsnormen för kontor ska det finnas 89 platser. För samlingslokaler har kommunen ingen fastställd norm. Enlig inlämnad parkeringsutredning behövs ytterligare 63 platser för denna verksamhet dagtid. Sammanlagt behov dagtid 152 platser. Kvällstid kan platser samnyttjas.

Byggnadens högdelen utformas med fasadskivor i grått och betsat trä som kompletteras med mässingskassetter och svart plåttak. Lågdelen utformas med en beige fasadskiva och sedumtak. Bottenplan förses med stor andel fönster ut mot Kilavägen enligt detaljplanens

fortsättning § 175

syfte med att skapa aktiva bottenvåningar. Fasaden på högdelen mot väg 154 förses med detaljer i mässing accentuerar fasadens varierade fönstersättning. Fasaden på lågdelen är svängd och fönstren förses i varierade kulörer i en gul-orange färgskala.

Tillförordnad samhällsbyggnadschef har inte deltagit i varken handläggning eller vid beslut i ärendet.

Underlag för beslut

Handling

Tillhör beslut

Situationsplan, 2019-05-27	X
Situationsplan landskap, 2019-05-27	X
Fasadritning norr och söder, 2019-05-09	X
Fasadritning väster, 2019-05-09	X
Fasadritning öster, 2019-05-09	X
Planritning plan 1, 2019-05-09	X
Planritning plan 2, 2019-05-09	X
Planritning plan 3, 2019-05-09	X
Planritning plan 4, 2019-05-09	X
Planritning plan 5, 2019-05-09	X
Ritning miljöhus, 2019-05-09	X
Ritning sektioner A-A B-B, 2019-05-09	X
Ritning sektioner C-C, 2019-05-09	X
Ritning översikt plan 1, 2019-05-09	X
Ritning översikt plan 2, 2019-05-09	X
Ritning översikt plan 3, 2019-05-09	X
Ritning översikt plan 4, 2019-05-09	X
Ritning översikt plan 5, 2019-05-09	X
Fasadritning , 2019-05-27	X
Ansökan, 2019-05-09	X
Illustrationsvy 1, 2019-05-09	
Illustrationsvy 2, 2019-05-09	
Parkeringsredovisning - Stationshus 2, 2019-05-27	
Personantal - Stationshus 2, 2019-05-27	

Skickas till

Sökande, kontrollansvarig, fastighetsägare,

§ 176

[Redacted text block]

[Redacted text block]

§ 177

[Redacted text block]

§ 178

[Redacted text block]

[Redacted text block]

§ 179

Information

Bygglövshandläggare Marie Gustafsson informerar om bygglov gällande Töringe 7:42. Nämnden tillåter ordförande bevilja lov enligt delegation när alla handlingar har kommit in i ärendet.

Bygglövshandläggare Rebecka Christiansson fråga om Innerstaden 2:1 Indian Kitchen kan få förlängd tid för anpassning av gatunivå, nämnden ställer sig positiv till detta de får fram till nämnden i september.

Bygglövsarkitekt Margareta Gunnarsson informerar om bygglov gällande Morups-Ry 1:26. Nämnden tillåter ordförande bevilja lov enligt delegation när alla handlingar har kommit in i ärendet.

Bygglövshandläggare Annika Wahlström informerar om Gällsås 2:17, strandskyddsdispens är sökt.

Bygglövsinspektör Per Fält har frågor gällande ansökan om skyltar på Dalkullan 1, nämnden är negativ till skyltar längs med vägen, positiv till skyltar på parkeringen om det är fast skyltar.