



Ledamöter

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

Tjänstgörande ersättare

Maria Edstav (S) ersätter Yvonne Nilsson (S)

Ersättare

Hans-Åke Åkesson (M)
Katarina Castelius (KD)

Övriga närvarande

Anette Andersson, Bygglövschef
Anne-Lie Aftevik, Bygglövsassistent
Ann-Sofie Bengtsson, Bygglövssammordnare
Emily Ödman, Byggnadsinspektör
Jörgen Brädde, Bygglövhandläggare
Margareta Gunnarsson, Bygglövsarkitekt
Marie Gustafsson, Bygglövhandläggare
Monica Nilsson, Bostadsbidragshandläggare
Rebecka Christiansson, Bygglövshandläggare

Paragrafer

§§ 27-55

Justering

Ordföranden och Ingmar Bengtsson.

Underskrifter

Sekreterare
Anne-Lie Aftevik

Ordförande
Bo Gustafsson

Justerare
Ingmar Bengtsson

Anslag/Bevis

Protokollet justerat och anslaget. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.

Beslutsinstans Bygglövsnämnden

Sammanträdesdatum 2019-02-21

Datum då anslaget sätts upp 2019-02-26

Datum då anslaget tas ned 2019-03-20

Protokollet förvaras hos Samhällsbyggnadsavdelningen

Underskrift

.....

Anne-Lie Aftevik

Innehållsförteckning

§ 27	
Delegationsbeslut	5
§ 28	
Bostadsanpassningsbidrag och åtgärder beviljade av samhällsbyggnadsavdelningens bygglovenhet enligt delegation	12
§ 29	
Antecknas för kännedom följande beslut och skrivelser	13
§ 30	
Årsredovisning, genomförandeplan med budget och hantering av över-/underskott S-2019-4	14
§ 31	
Hallands museiförening S-2018-1425	15
§ 32	
Reparatören 7, planbesked. S-2019-5	16
§ 33	
Eftira 2:72 Sanktionsavgift. S-2019-88	18
§ 34	
Skällentorp 8:5, 8:6 och 8:15 Rättelseföreläggande. S-2019-39	20
§ 35	
Skrea 9:27 Sanktionsavgift. S-2018-1773	22
§ 36	
Tröinge 2:45 Sanktionsavgift. S-2018-1449	24
§ 37	
Årstad 28:6 Rivningsföreläggande vid vite Ärendet avskrivs. S-2018-13	26
§ 38	
Vessige 9:7 Rättelseföreläggande S-2018-1540	27
§ 39	
Gällareds-Tornared 1:2 Strandskyddsdispens S-2019-98	29
§ 40	
Tröinge 10:4 Förhandsbesked - Nybyggnad äldreboende S-2018-1753	31
§ 41	
Dalmasen 2 Förhandsbesked - Nybyggnad tvätthall för bilar S-2018-1731	34
§ 42	
Hattstugan 2 Tillbyggnad flerbostadshus S-2018-1636	38
§ 43	

Källstorp 1:105 Tillbyggnad komplementbyggnad. S-2018-1747	40
§ 44	
Boberg 3:96 Tillbyggnad fritidshus, rivning S-2018-1745	42
§ 45	
Juten 1 Tillbyggnad enbostadshus S-2019-15	44
§ 46	
Rönnhagen 3 Fasadändring och tillbyggnad entré S-2018-1797	46
§ 47	
Herting 1:5 Till- och ombyggnad samt ändrad användning till fritidsbostad. Tillbyggnad av komplementbyggnad. S-2017-1786	48
§ 48	
Ullared 8:5 Ändrad användning av butik till vandrarhem. S-2018-1600	49
§ 49	
Mältaren 1 Nybyggnad komplementbyggnad, tillbyggnad av komplementbyggnad, uppförande av plank samt installation av eldstad. S-2018-1759	51
§ 50	
Skrea 6:90 Nybyggnad enbostadshus med carport. S-2018-1774	52
§ 51	
Skrea 6:87 Nybyggnad parhus med carport S-2018-1407	55
§ 52	
Morup 8:24 Bostadsanpassning S-2019-8	58
§ 53	
Gunnlered 2:6 Bostadsanpassning, BAB 2019-004 S-2019-8	59
§ 54	
Drängen 2 Bostadsanpassning BAB 2018-246. S-2019- 246	60
§ 55	
Information	61

§ 27

Delegationsbeslut 2019-01-01 – 2019-01-31

Bygglövs

Ullarp 2:99, tillbyggnad enbostadshus samt nybyggnad komplementbyggnad, 2019-01-11, § 2019-61

Ormen 1, rivning av enbostadshus, 2019-01-10, § 2018-1355

Tröinge 4:164, tillbyggnad enbostadshus samt fasadändring, 2019-01-11, § 2018-1449

Långaveka 1:17, nybyggnad komplementbyggnad, 2019-01-03, § 2019-3

Skogstorp 16:111, tillbyggnad enbostadshus, 2019-01-11, § 2018-1497

Bol 1:2, tillbyggnad industri, 2019-01-14, § 2019-80

Skrea 7:136, nybyggnad enbostadshus och komplementbyggnad, 2019-01-24, § 2019-206

Oliven 5, tillbyggnad enbostadshus, 2019-01-04, § 2018-1498

Strömstaren 1, fasadändring komplementbyggnad, 2019-01-02, § 2018-1217

Västra Gärdet 2:1, uppförande av 2 skyltar, 2019-01-03, § 2018-1219

Stora Givhult 2:13, nybyggnad av enbostadshus, 2019-01-02, § 2018-1531

Skrea 23:3, fasadändring, 2019-01-15, § 2018-1288

Skogstorp 3:95, tillbyggnad enbostadshus, 2019-01-04, § 2018-1341

Herting 1:14, tillbyggnad garage på Herting 1:14 och Herting 1:9, 2019-01-16, § 2018-1342

Frostfjärilen 4, tillbyggnad enbostadshus, 2019-01-11, § 2018-1350

Boberg 3:48, nybyggnad transformatorstation, 2019-01-11, § 2018-1358

Tröinge 2:45, nybyggnad komplementbyggnad, rivning av befintlig byggnad, 2019-01-07, § 2018-1373

Äspelunda 2:21, tillbyggnad enbostadshus med takterrass, 2019-01-14, § 2018-1376

Morups-Lyngen 2:71, tillbyggnad enbostadshus samt fasadändring, 2019-01-15, § 2019-96

Toppered 1:136, tidsbegränsat bygglov för paviljonger, 2019-01-08, § 2018-1419

Ullared 3:10, nybyggnad av komplementbyggnad, 2019-01-16, § 2018-1437

fortsättning § 27

Skällentorp 3:159, nybyggnad av enbostadshus och installation av eldstad, 2019-01-02, § 2018-1451

Herting 2:1, uppförande tält, 2019-01-16, § 2018-1463

Skrea 7:134, nybyggnad enbostadshus och komplementbyggnad, 2019-01-16, § 2018-1478

Sommarlust 110, nybyggnad av fritidshus och rivning av befintligt, 2019-01-09, § 2019-47

Hjulet 3, ombyggnad av lokaler, fasadändring, 2019-01-28, § 2019-242

Hermanstorp 1:37, nybyggnad enbostadshus, 2019-01-28, § 2019-222

Långaveka 1:17, tillbyggnad/ombyggnad av skola, 2019-01-18, § 2019-150

Ullarp 1:79, nybyggnad fritidshus, 2019-01-18, § 2019-152

Ullared 2:2, nybyggnad 3 stugor, 2019-01-07, § 2018-1519

Sommarlust 99, fasadändring, 2019-01-09, § 2018-1527

Skrea 7:129, uppförande mur, 2019-01-07, § 2018-1529

Efra 1:17, nybyggnad två komplementbyggnader, 2019-01-16, § 2018-1538

Skrea 6:113, nybyggnad enbostadshus, 2019-01-03, § 2018-1556

Tröinge 3:136, fasadändring, 2019-01-03, § 2018-1557

Rönnhagen 5, tillbyggnad 3 tankar, 2019-01-21, § 2019-4

Heberg 2:2, tillbyggnad förskoleverksamhet samt rivning av ett befintligt utesov, 2019-01-04, § 2019-6

Tröinge 6:71, tillbyggnad av enbostadshus, 2019-01-09, § 2019-37

Äspenäs 1:15, nybyggnad av två komplementbyggnader samt rivning av befintlig komplementbyggnad, 2019-01-11, § 2019-59

Fjärsingen 4, rivning av enbostadshus, 2019-01-18, § 2019-66

Rampen 36, uppförande skylt, 2019-01-21, § 2019-68

Dalkullan 1, nybyggnad transformatorstation, 2019-01-11, § 2019-74

Skrea 18:77, nybyggnad enbostadshus, 2019-01-14, § 2019-77

Skottet 9, fasadändring, 2019-01-23, § 2019-83

fortsättning § 27

Risarp 2:14, tillbyggnad enbostadshus, bygglov i efterhand, 2019-01-15, § 2019-97

Ullared 8:8, till-/påbyggnad kontor, 2019-01-23, § 2019-106

Skällentorp 3:59, uppförande av mur, 2019-01-18, § 2019-142

Horngäddan 10, tillbyggnad av komplementbyggnad, bygglov i efterhand, 2019-01-18, § 2019-147

Skrea 18:96, uppförande av mur, 2019-01-25, § 2019-149

Eftre-Svenstorp 1:5, ändrad användning av del av ekonomibyggnad, 2019-01-22, § 2019-167

Boberg 3:96, rivning av del av fritidshus, 2019-01-24, § 2019-208

Skrea 18:34, nybyggnad komplementbyggnad, 2019-01-31, § 2019-276

Norrskenet 8, tillbyggnad takkupa, 2019-01-31, § 2019-277

Risarp 1:57, nybyggnad enbostadshus, 2019-01-31, § 2019-284

Startbesked

Borret 6, nybyggnad verkstad och kontor, 2019-01-02, § 2018-1532

Jordgubben 7, installation eldstad och rökkanal, 2019-01-02, § 2018-1542

Skulptören 4, tillbyggnad enbostadshus, 2019-01-02, § 2018-1541

Rosendal 2:25, tillbyggnad enbostadshus - bygglovsbefriad åtgärd, 2019-01-07, § 2019-16

Strömstaren 1, tillbyggnad enbostadshus samt installation av eldstad, 2019-01-07, § 2019-14

Ugglarp 2:38, nybyggnad komplementbyggnad, 2019-01-09, § 2018-1280

Tröinge 14:1, tillbyggnad komplementbyggnad, 2019-01-09, § 2018-1439

Tröinge 6:77, tillbyggnad restaurang, 2019-01-10, § 2019-53

Ullared 1:132, nybyggnad av flerbostadshus med 22 lägenheter, samlingslokal och kontor samt nybyggnad komplementbyggnad. Anordnande av parkeringsplatser på Ullared 1:143, 2019-01-10, § 2019-55

Skrea 18:84, nybyggnad enbostadshus och komplementbyggnad, 2019-01-10, § 2019-60

fortsättning § 27

Vräk 1:59, byte befintlig ventilation, 2019-01-11, § 2019-63

Vesslunda 3:59, tillbyggnad enbostadshus, 2019-01-11, § 2019-69

Ullared 2:2, nybyggnad 3 stugor, 2019-01-11, § 2019-73

Snickaren 8, installation eldstad och rökkanal, 2019-01-14, § 2019-82

Strandbaden 3, installation eldstad och rökkanal, 2019-01-15, § 2019-90

Skällentorp 3:54, tillbyggnad fritidshus, 2019-01-15, § 2019-91

Skrea 18:72, nybyggnad enbostadshus med carport, 2019-01-15, § 2019-89

Stafsinge-Arvidstorp 1:81, installation eldstad och rökkanal, 2019-01-17,
§ 2019-118

Malmen 1, tillbyggnad verksamhet med lokal, 2019-01-17, § 2019-125

Snickaren 6, nybyggnad av 3 lagerbyggnader, 2019-01-17, § 2019-126

Fjärsingen 4, rivning av enbostadshus, 2019-01-18, § 2019-66

Efra 4:36, nybyggnad enbostadshus och komplementbyggnad samt installation av eldstad,
2019-01-18, § 2019-133

Sjömärket 1, tillbyggnad och fasadändring av enbostadshus samt tillbyggnad och
fasadändring av komplementbyggnad, 2019-01-18, § 2019-144

Digesgård 3:110, tillbyggnad enbostadshus, 2019-01-18, § 2019-29

Hjulet 5, nybyggnad flerbostadshus med 116 lägenheter, utbyggnad av galleria och
parkeringsdäck, 2019-01-21, § 2019-157

Smeden 10, uppförande mur, 2019-01-21, § 2019-159

Skrea 18:80, nybyggnad enbostadshus med garage, 2019-01-22, § 2019-171

Bacchus 1, nybyggnad av 4 flerbostadshus med 140 lägenheter, 2019-01-23,
§ 2019-185

Ullarp 1:31, nybyggnad fritidshus, rivning befintlig, 2019-01-23, § 2019-190

Tröinge 3:204, tillbyggnad enbostadshus samt installation eldstad, 2019-01-23
§ 2019-194

Schubert 5, nybyggnad enbostadshus och garage, 2019-01-25, § 2019-218

fortsättning § 27

Galtås 2:184, nybyggnad enbostadshus och eldstad, 2019-01-28, § 2019-226

Tröinge 3:217, nybyggnad av komplementbyggnad, 2019-01-28, § 2019-236

Innerstaden 3:1, nybyggnad glasskiosk, 2019-01-30, § 2019-267

Duvan 9, installation eldstad och röckanal, 2019-01-30, § 2019-266

Stensjö 1:206, nybyggnad enbostadshus och komplementbyggnad samt installation av eldstad, 2019-01-31, § 2019-278

Veka 1:77, nybyggnad komplementbyggnad, 2019-01-31, § 2019-275

Älgen 6, installation eldstad och röckanal, 2019-01-31, § 2019-287

Slutbesked

Skärshult 1:15, nybyggnad fritidshus, 2019-01-02, § 2018-1536

Jordgubben 7, installation eldstad och röckanal, 2019-01-02, § 2018-1543

Skrea 9:115, nybyggnad enbostadshus med garage, 2019-01-02, § 2018-1549

Ullarp 1:80, nybyggnad enbostadshus med eldstad samt carport med förråd, 2019-01-03, § 2018-1561

Odalmannen 4, installation eldstad och röckanal, 2019-01-03, § 2018-1562

Morups-Grytås 1:9, tillbyggnad, 2019-01-03, § 2019-1

Skrea 8:4, nybyggnad av drivingrange, studio, 3st skyltar samt rivning av befintlig drivingrange, 2019-01-03, § 2019-2

Snickaren 140, nybyggnad av entresolplan i lagerbyggnad, 2019-01-04, § 2019-7

Skällentorp 1:67, nybyggnad komplementbyggnad, 2019-01-04, § 2019-9

Skrea 9:117, anmälan inredning av övervåning, 2019-01-07, § 2019-13

Floastad 1:6, rivning och nybyggnad av enbostadshus och strandskyddsdispens, 2019-01-07, § 2019-15

Vinberg 10:1, uppförande skolpaviljong, 2019-01-08, § 2019-22

Risarp 4:15, nybyggnad enbostadshus, 2019-01-08, § 2019-24

Schubert 10, nybyggnad enbostadshus med garage, 2019-01-09, § 2019-40

fortsättning § 27

- Schubert 9, nybyggnad enbostadshus med carport, 2019-01-09, § 2019-42
- Schubert 9, tillbyggnad enbostadshus, 2019-01-09, § 2019-43
- Skrea 9:27, nybyggnad komplementbyggnad, 2019-01-10, § 2019-48
- Veka 1:93, nybyggnad maskinhall, 2019-01-10, § 2019-54
- Skällentorp 8:75, nybyggnad komplementbyggnad, 2019-01-11, § 2019-62
- Degeln 1, ventilationsombyggnad i skolbyggnad, 2019-01-14, § 2019-76
- Iris 1, tillbyggnad verksamhet (förskola), 2019-01-14, § 2019-78
- Risarp 4:20, nybyggnad fritidshus, 2019-01-14, § 2019-81
- Snickaren 42, nybyggnad av entresolplan i lagerbyggnad, 2019-01-15, § 2019-100
- Snickaren 14, nybyggnad entresolplan i lagerlokal, 2019-01-15, § 2019-101
- Skrea 1:19, marklov avseende höjdförändringar inför nybyggnation av komplementbyggnad, 2019-01-16, § 2019-105
- Årstad 12:29, tillbyggnad enbostadshus, 2019-01-16, § 2019-109
- Morups-Hule 1:68, nybyggnad komplementbyggnad, 2019-01-16, § 2019-112
- Ugglarp 2:68, tillbyggnad enbostadshus, 2019-01-17, § 2019-116
- Ugglarp 2:68, nybyggnad komplementbyggnad, 2019-01-17, § 2019-117
- Boberg 3:149, tillbyggnad fritidshus, 2019-01-17, § 2019-119
- Ullarp 1:77, nybyggnad fritidshus, 2019-01-17, § 2019-123
- Tröinge 6:78, tillbyggnad verksamhet vindfång, 2019-01-17, § 2019-128
- Långaveka 3:41, tillbyggnad ensbostadshus, 2019-01-18, § 2019-138
- Tröinge 19:40, nybyggnad enbostadshus, 2019-01-18, § 2019-139
- Morup 1:13, tillbyggnad enbostadshus uterum, 2019-01-18, § 2019-140
- Iris 1, tillbyggnad verksamhet (förskola), 2019-01-18, § 2019-145
- Digesgård 1:57, tillbyggnad fritidshus, 2019-01-21, § 2019-153
- Oliven 4, komplementbyggnad, 2019-01-21, § 2019-154

fortsättning § 27

Långaveka 3:35, tillbyggnad enbostadshus, 2019-01-21, § 2019-166

Risarp 1:28, nybyggnad komplementbyggnad, 2019-01-22, § 2019-169

Skogstorp 4:150, rivning del av enbostadshus samt tillbyggnad enbostadshus, 2019-01-22.
§ 2019-170

Slätvaren 10, fasadändring, 2019-01-22, § 2019-175

Vakttorpet 1, fasadändring och rivning befintlig bilhall, 2019-01-23, § 2019-191

Tröinge 6:72, om- och tillbyggnad av bensinstation samt ny anläggning av tung trafik och rivning för en del av anläggning, 2019-01-24, § 2019-198

Skrea 2:59, tillbyggnad enbostadshus, 2019-01-24, § 2019-204

Morups-Lyngen 2:104, tillbyggnad enbostadshus, 2019-01-24, § 2019-211

Allberg 10:23, installation eldstad och röckanal, 2019-01-25, § 2019-214

Tröinge 6:79, 1 skylt, 2019-01-25, § 2019-216

Skrea 18:90, nybyggnad enbostadshus, 2019-01-29, § 2019-243

Skrea 7:19, uppförande av stenmur, 2019-01-29, § 2019-247

Stafsinge-Arvidstorp 1:63, tillbyggnad enbostadshus, 2019-01-30, § 2019-262

Ullarp 1:89, nybyggnad enbostadshus, 2019-01-30, § 2019-265

Skrea 9:97, tillbyggnad enbostadshus, 2019-01-31, § 2019-268

Källstorp 1:84, nybyggnad enbostadshus med garage, 2019-01-31, § 2019-270

Skrea 9:97, nybyggnad enbostadshus med carport och installation av öppenspis, 2019-01-31, § 2019-271

Ulabo 1:17, installation eldstad och röckanal, 2019-01-31, § 2019-286

Fastighetsbildning

Avstyckning från Tröinge 10:3

Fastighetsbestämning berörande Äskered 3:2 och Äskered 2:1.

Fastighetsreglering berörande Eftra-Svenstorp 1:16 och Äskered 3:2

§ 28

Bostadsanpassningsbidrag och åtgärder beviljade av samhällsbyggnadsavdelningens bygglovenhet enligt delegation 2019-01-01 – 2019-01-31

Enligt separat lista

§ 29

Antecknas för kännedom följande beslut och skrivelser

Länsstyrelsen beslut 2019-01-14 angående strandskyddsdispens för bastuflotte Ullared 2:2
Länsstyrelsen beslutar att inte pröva beslutet

Länsstyrelsen beslut 2019-01-24 angående överklagande av Falkenbergs kommun
avvisningsbeslut Dalkullan 1
Länsstyrelsen avskriver ärendet från vidare handläggning

Länsstyrelsen beslut 2019-02-04 angående överklagande av bygglovsbeslut gällande
Skrea 6:74
Länsstyrelsen upphäver beslutet och återförvisas till bygglovsnämnden

Länsstyrelsen beslut 2019-02-04 angående överklagande av bygglovsbeslut gällande
Skrea 6:87
Länsstyrelsen upphäver beslutet och återförvisas till bygglovsnämnden

Länsstyrelsen beslut 2019-02-04 angående överklagande av bygglovsbeslut gällande
Skrea 18:104
Länsstyrelsen avvisar/avslår överklaganden

§ 30

Årsredovisning, genomförandeplan med budget och hantering av över-/underskott S-2019-4

Beslut

1. Bygglövsnämnden begär att få ta med del av överskott till 2019 för fortsatt arbete med digitalisering och kompetensutveckling för att ytterligare stärka och bibehålla rättsäker handläggning, 1 000 tkr.
2. Bygglövsnämnden vill dessutom överföra 700 tkr till 2019, som resurs till att uppdatera gamla detaljplaner.
Det är ytterligare en del i nämndens arbete med att vara rättssäkra och inte bevilja avvikelser från detaljplaner, det innebär att vissa planer måste ändras för att vara möjliga att bygga på. Många detaljplaner är otidsenliga och i stort behov av att uppdateras.
3. Bygglövsnämnden beslutar att godkänna årsredovisning, genomförandeplan med budget och hantering av över-/underskott

Beskrivning av ärendet

Rapportering från Stratsys avseende 2018 med statistik och övriga data. Redovisning sker vid uppföljningskonferens den 25-26/2.

Underlag för beslut

Handling

Årsredovisning 2018

Skickas till

Ekonomienheten



FALKENBERGS
KOMMUN

Årsredovisning 2018

Bygglovsnämnden 2018

Innehållsförteckning

Sammanfattning	3
Kvalitetsuppföljning	4
Kritiska kvalitetsfaktorer	6
God ekonomisk hushållning (Kommungemensam KKF)	6
Kommunen som arbetsplats (Kommungemensam KKF)	7
Resultat	8
Utvecklingsmål	8
Ökad tillgänglighet på webbtjänst för bygglov	8
Ökad efterlevnad av detaljplaner	9
Göra kommunen mer tillgänglig för personer med olika funktionshinder	9
Uppdrag	11
Uppdrag i budget 2018 - Genomlysning av intäkter	11
Uppdrag i budget 2018 - Utfasning fossildrivna fordon	11
Medarbetare	12
Ekonomi	13
Driftredovisning	13
Kommentar till driftredovisning	13

Sammanfattning

Ärendetillströmingen har fortsatt varit hög för 2018 även om nivån totalt sett är något lägre än för 2017, antalet bygglovsärenden för året har varit 1354 st (2017 hade vi 1368 ärenden och för 2015 och 2016 har de legat på ca 1200 ärenden/år). Totalt har bygglovsenheten hanterat 1810 ärenden (2017 1900 st).

Bostadsanpassningsärendena har även de minskat något mellan 2017 (289 ärenden) och 2018 (246 ärenden). Ny lagstiftning i halvårsskiftet har bidragit något till minskningen då flera av de enklare anpassningarna, exempelvis trösklar, numera först skall åtgärdas med hjälpmedel före det att anpassning görs.

Totalt sett har det beviljats 722 lov (766 st 2017).

Startbesked har beviljats för 6 st flerbostadshus med sammantaget 190 lägenheter och 148 enbostadshus inklusive fritidshus samt 14 st par- och tvåbostadshus.

Bygglovsenheten har under året haft en fortsatt mycket hög belastning och sett vissa svårigheter med att tillsätta tjänster bland annat på grund av det höga trycket på byggmarknaden. Detta har inneburit en hård påfrestning på personalen som ändå lyckats hålla hög kvalitet och korta handläggningstider. Under våren anställdes två handläggare. Av de tre tjänster nämnden fattade beslut om i december 2017 är en (1) således fortfarande vakant.

Bygglovsenheten har fortsatt arbetet med att uppdatera och utveckla de digitala tjänsterna och den digitala ärendehantering. Under slutet av året växladet arbetet upp och digitaliseringen av nämndsadministrationen och ärendehantering blev näst intill helt digital.

Summering:

Det har under 2018 beviljats startbesked för:

- 148 st enbostadshus (inkl fritidshus)
- 190 st lägenheter i flerbostadshus
- 14 st bostäder i par- och tvåbostadshus (7 st byggnader)

Det har under 2018 färdigställts:

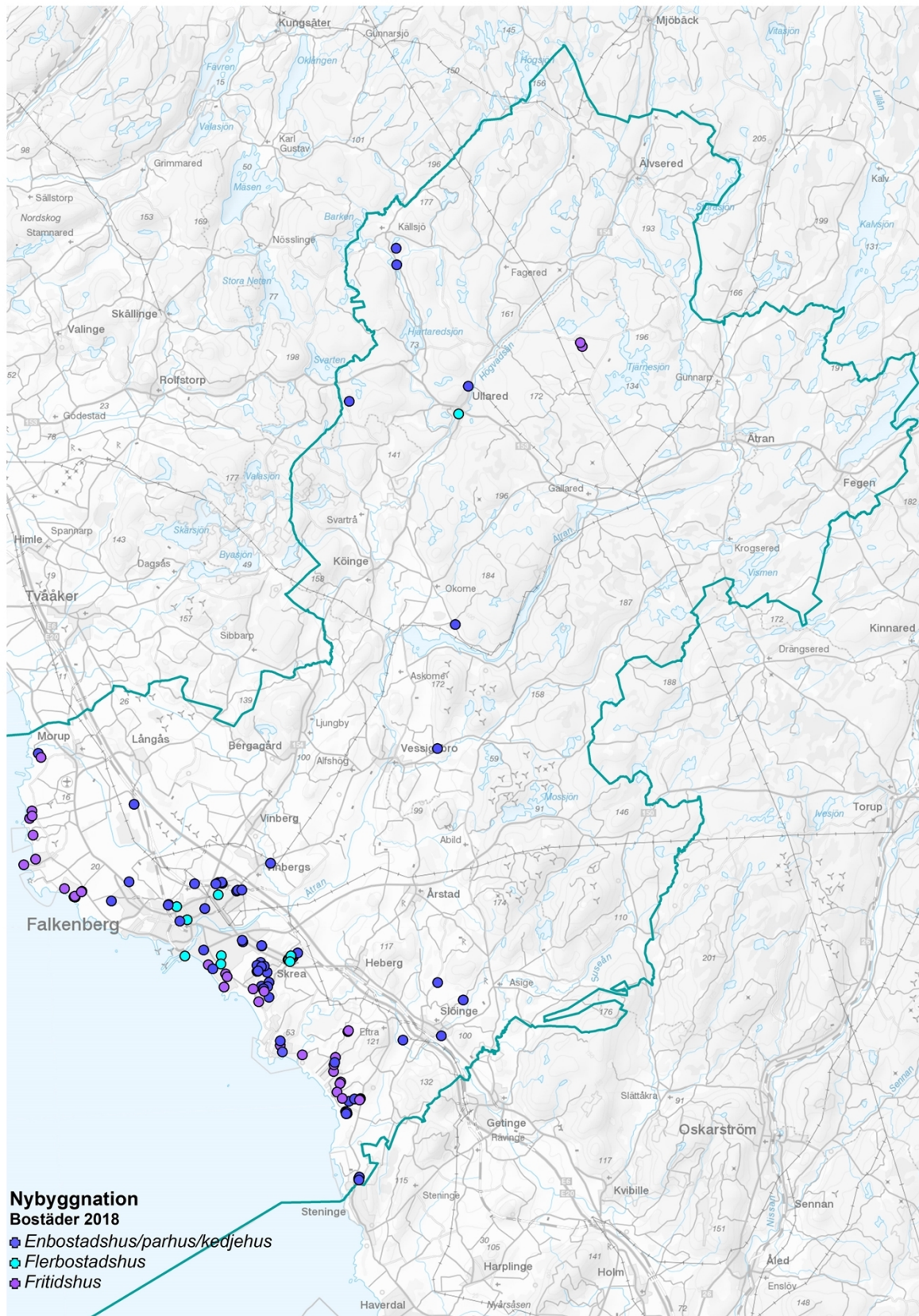
- 96 st enbostadshus (inkl fritidshus)
- 329 st lägenheter i flerbostadshus
- 66 st bostäder i par-/rad- och tvåbostadshus (33 st byggnader)

Antalet bostadsanpassningsärenden har för 2018 uppgått till totalt 246 st (289 st 2017).

Kvalitetsuppföljning

Sammanfattning

Det byggs bostäder på många ställen i Falkenbergs kommun för närvarande. Under 2018 har 366 nya bostadslägenheter (inklusive fritidshus) beviljats slutbesked, dvs. blivit inflyttningsklara. Eftersom Falkenberg är en kommun som domineras av villabebyggelse är det viktigt att produktionen av flerbostadshus ökar. En tätare stad ger också bättre förutsättningar för en mer hållbar stad utifrån till exempel förbättrat underlag för kollektivtrafik. Utifrån bygglovsansökningarna är det tydligt att det även framöver kommer att byggas ett flertal flerbostadshus i centrala Falkenberg. Det finns även visst intresse för byggnation utanför centrala staden. För närvarande byggs flerbostadshus vid nya järnvägsstationen, på Bacchushalvön, på Växthuset (Hertings gård) och i Stafsinge. Totalt sett har det beviljats 698 bygglov. Startbesked har beviljats för 6 st flerbostadshus med sammantaget 190 lägenheter och 148 enbostadshus inklusive fritidshus samt 14 st par- och tvåbostadshus.



En fortsatt god ärendegenomströmning och effektivitet i handläggningen möjliggör för förhållandevis korta handläggningstider. Ett större effektiviseringsarbete initierades på enheten under året och genomfördes under hösten 2018. Tillämpningen sker från och med första nämnden 2019.

Utifrån resultatet i medarbetarenkäten har ett årshjul för det systematiska arbetsmiljöarbetet tagits

fram på avdelningen. Under året har avdelningen arbetat mer systematiskt med utbyte mellan enheterna. Vi har haft utflykter där vi delger varann om projekt som pågår runt om i kommunen. En trivselgrupp har inrättats för att ordna aktiviteter för att skapa förutsättningar för ett gott samarbetsklimat på avdelningen.

Takten på arbetet med utvecklingsmålet som handlar om ökad tillgänglighet på webbtjänst har fått anpassats efter de ekonomiska förutsättningarna.

Nämnden har ett utvecklingsmål om ökad efterlevnad av detaljplaner. Generellt får byggnadsnämnden mer rätt vid efterföljande process då bygglov ges utan avvikelse. Bygglövsnämnden har som mål att vara restriktiv med och vid beslut om avvikelser. 143 st bygglov beslutades med liten avvikelse 2018 (för 2017 var siffran 118).

Under 2018 har arbetet med tillsyn avseende enkelt avhjälpna hinder fortsatt i centrala Falkenberg. Under året har 8 förelägganden tagits upp för beslut, tre (3) har lett till föreläggande, övriga ärenden har påbörjats eller helt åtgärdats före det att det blivit aktuellt med förelägganden. Bygglövenheten har tillsammans med Gatu- och trafikenheten arbetat med att lägga upp gemensamma riktlinjer för tillgänglighet och åtgärder.

Kritiska kvalitetsfaktorer

God ekonomisk hushållning (Kommungemensam KKF)

—

Definition

Den kritiska kvalitetsfaktorn God ekonomisk hushållning bedöms genom att granska budgetavvikelsen och prognossäkerheten.

Budgetavvikelsen har fördefinierade målnivåer för samtliga verksamheter som automatiskt ger följande utfall:

Är budgetavvikelsen -1 % eller större = Ej accepterat (Rött)

Är budgetavvikelsen mellan -0,5% & -0,9% = Delvis accepterat (Gult)

Är budgetavvikelsen lägre än -0,5% = Accepterat (Grönt)

Notera att du behöver ange minusprocent (-) om utfallet överstiger budget.

Kommentar

Ett fortsatt högt ärendeflöde har medfört att bygglövenheten för året redovisar ett överskott både för bygglovverksamheten såväl som för bostadsanpassningen. Fortsatt god ärendegenomströmning och effektivitet i handläggningen möjliggör för förhållandevis korta handläggningstider. Ett större effektiviseringsarbete initierades på enheten under året och genomfördes under hösten 2018. Tillämpningen sker från och med första nämnden 2019.

Budgetavvikelser finns främst inom konsultkostnader då digitaliseringsarbetet utfördes utanför budget.

I slutet av året avgjorde MÖD ett större sanktionsärende där kommunens beslut fastställdes och sanktionsavgift om drygt 2 miljoner kronor betalades in i december.

Få stora ärenden avseende bostadsanpassning ledde till lägre kostnader än budgeterat för året. Dock finns förskjutning från tidigare fattade beslut (2014-2017) om ca 2 miljoner.

Indikator	Utfall	Utfall 2017	Utfall 2016
Budgetavvikelse	 58%	31%	48% 
Prognosavvikelse	 58%	69%	70% 

Utfall 2018 2 949 tkr mot budget 7 042 tkr, ger en budgetavvikelse på 4 093 tkr; 58 %. Avvikelse mot delårsprognos 7 042 tkr ger en prognosavvikelse på 58 %.

Bygglövsavdelningen har haft en fortsatt hög ärendetillströmning, samt ett större sanktionsärende i slutet av året som man inte visste om vid delåret. Avdelningen har fler handläggare och därmed har personalkostnaderna ökat, men även antalet handlagda ärenden, vilka genererat en intäkt.

Bostadsanpassningen har haft lägre kostnader för året än budgeterat, vilket beror på få kostsamma ärenden, samt lagändring från 1/7 2018 som var svårt att förutse konsekvenserna av vid delår.

Kommunen som arbetsplats (Kommungemensam KKF)



Definition

God arbetsmiljö, engagerat medarbetarskap och ledarskap, rätt kompetens samt delaktighet

Kommentar

En medarbetarenkät för anställda i Falkenbergs kommun genomfördes hösten 2017. Resultatet för samhällsbyggnadsavdelningen låg i linje med kommunen i stort och var i stora delar bra. Utifrån resultatet i medarbetarenkäten har ett årshjul för det systematiska arbetsmiljöarbetet tagits fram på avdelningen. I detta har de områden som fått ett lägre resultat uppmärksamats. Ett område som hade lägre resultat var att medarbetaren inte tyckte kopplingen mellan prestation och lön var tydlig. För att skapa bättre förutsättningar för detta har gemensamma lönekriterier för samhällsbyggnadsavdelningen tagits fram och förankrats hos medarbetarna. En annan åtgärd som vidtagits är att arbetsplatsträffarna har strukturerats upp och utökats innehållsmässigt med utvalda teman om arbetsmiljöfrågor. Under året har avdelningen arbetat mer systematiskt med utbyte mellan enheterna. Vi har haft utflykter där vi delger varann om projekt som pågår runt om i kommunen. För att förbättra dialogen med facken har en två dialogmöten per termin hållits med samhällsbyggnadsavdelningens fackliga representanter. En trivselgrupp har inrättats för att ordna aktiviteter för att skapa förutsättningar för ett gott samarbetsklimat på avdelningen. Under hösten 2018 genomfördes en uppföljande mätning för att utvärdera resultaten av de systematiska arbetsmiljöarbetet. Resultatet visade på hög nöjdhet bland medarbetarna.

En förtätning har genomförts i våra kontorslokaler för att få plats med fler medarbetare. De senaste åren har samhällsbyggnadsavdelningen vuxit med ca 20 personer. En uppföljande fysisk skyddsronde visade att de åtgärder som vidtagits avseende ljus och ljud har fallit väl ut och att merparten av medarbetarna är nöjda med sina arbetsplatser.

Under hösten har medarbetare och chefer på samhällsbyggnadsavdelningen arbetat med riskbedömningar kopplat till den organisationsförändring som trädde i kraft vid årsskiftet 2018/2019. Organisationsförändringen innebär att bygg och projektenheten och gatu- och trafikenheten flyttar över till den nya kultur-, fritid- och teknikförvaltningen, vilket innebär att det endast är bygglovsenheten, planenheten och mark- och exploateringsenheten som ligger kvar under samhällsbyggnadsavdelningen.

Indikator	Utfall	Utfall 2017	Utfall 2016
Upplevt medarbetarskap		3,9	
Upplevt ledarskap		4,1	

Andel slutförda rekryteringar	■		■
Upplevd inkludering	■	4,4	■
Upplevd delaktighet	■	3,9	■
Medarbetarnas upplevda kompetensutveckling	■	3,8	■

Resultat

■

Kommentar

Övrig statistik:

Bygglov 688 st, 510 beviljade

Tidsbegränsade lov 34 st, 22 beviljade

Marklov 7 st, 2 st beviljade

Rivningslov 18 st, 14 st beviljade

Förhandsbesked 30 st, 10 beviljade

Totalt 103 av ansökningarna avser nybyggnad av bostäder. 94 av de beviljade byggloven avser nybyggnation av bostäder.

Anmälan:

Totalt 379 ärenden. Varav;

Komplementbostadshus 2 st

Annan typ av komplementbyggnad 54 st

Tillbyggnad upp till 15 kvm 62 st

Ytterligare bostad 1 st.

Indikator	Utfall	Utfall 2017	Utfall 2016
Startbesked	■ 518	841	466 ■
Rättsäker hantering	■ 36	28	■
Effektiv hantering	■		■
Slutbesked	■ 212	288	167 ■
insiktsmätningen	■		■

Utvecklingsmål

Ökad tillgänglighet på webbtjänst för bygglov

Beskrivning av mål

Nämndsmål för perioden 2015-2018

Kommentar

Ökad tillgänglighet på webbtjänst för bygglov

Beskrivning av mål

Nämndsmål för perioden 2015-2018

Kommentar

1. Publicera ritningsarkivet på webben. *Genomfört men återkallat för översyn efter införande av GDPR.*
2. Webbtjänst för bygglovsansökningar mot en steg-för-steg-utformning. *Kontinuerligt fortlöpande arbete. Budgetmedel saknas vilket gör att det sker i en långsammare takt..*
3. *Möjlighet för utveckling av e-tjänst för ansökan bostadsanpassning. Ej påbörjad. Budgetmedel saknas, har därför inte påbörjats.*

Ökad efterlevnad av detaljplaner

Beskrivning av mål

Ökad efterlevnad av detaljplaner för att åstadkomma en rättvis och demokratisk hantering

Kommentar

Generellt får byggnadsnämnden mer rätt vid efterföljande process då bygglov ges utan avvikelse. Bygglövsnämnden har som mål att vara restriktiv med och vid beslut om avvikelser. 143 st bygglov beslutades med liten avvikelse 2018 (för 2017 var siffran 118).

Under 2018 är:

36 ärenden överklagade. (2017: 23 ärenden överklagade för året). Ett av de överklagade ärendena är avgjort, kommunens beslut fastställdes.

Totalt sett har 9 ärenden från tidigare år avgjort under 2018.

1 ärende från 2017 är avgjort av MÖD och återförvisat till Länsstyrelsen för fortsatt handläggning. Detta ärende fick dock ventil av MÖD till HD och kommer att överklagas under 2019 av både byggherren och kommunen.

4 ärenden från 2016 som alla fastställde kommunens beslut, två av dem avgjordes i MÖD.

3 ärende från 2015 där kommunens beslut fastställdes.

1 ärende från 2011 där kommunens beslut fastställdes.

Rättssäkerhet övrigt:

3 st strandskyddsdispenser har överprövats av Lst och kommunens beslut har upphävts i samtliga prövningar.

4 ärenden avseende bostadsanpassningsbidrag överklagades under 2018. Tre (3) ärenden kom åter under året (överklagade 2017 och 2016), kommunens beslut fastställdes i samtliga.

Göra kommunen mer tillgänglig för personer med olika funktionshinder

Kommentar

Under 2018 har arbetet med tillsyn avseende enkelt avhjälpbara hinder fortsatt i centrala Falkenberg. Under året har 8 förelägganden tagits upp för beslut, tre (3) har lett till föreläggande, övriga ärenden har påbörjats eller helt åtgärdats före det att det blivit aktuellt med förelägganden. Förelägganden som beslutats om under 2017 åtgärdades utan utdömande av vite. Nytt möte har ägt rum med Gata- och trafikenheten för att lägga upp gemensamma riktlinjer för tillgänglighet och åtgärder. Återkoppling från dem inväntades men medförde under december att nämnden förelade kommunen. Genomfört arbete under 2018:

1. Fortsatt utföra tillsyn enligt "enkelt avhjälpbara hinder". Påbörjat under 2017 med en tillsyn i centrala Falkenberg. Ett antal förelägganden har tagits upp men arbetet fortsätter.
2. Genomgång av tillgänglighet i samtliga bygglov rörande nybyggnationer.
3. Rekommendationer lämnas angående tillgänglighet även vid fritidshusbebyggelse (inget krav

enligt regelverket).

Uppdrag

Inga uppdrag under året.

Uppdrag i budget 2018 - Genomlysning av intäkter

Uppdragsbeskrivning

Samtliga nämnder ska genomföra en genomlysning av sina intäkter.

Kommentar

Nämnden ser kontinuerligt över sina intäkter och kostnader.
Bygglovstaxan är baserad på index och revideras årligen.
Faktureringen har setts över i internkontroll.

Uppdrag i budget 2018 - Utfasning fossildrivna fordon

Uppdragsbeskrivning

Samtliga nämnder, bolag och samägda organisationer ska redovisa arbetet med att fasa ut fossildrivna fordon.

Kommentar

Enheten har inga fordon. Hyr via bilpool.

Medarbetare

Bygglovsnämnden har inte någon anställd personal utan köper sina tjänster internt från Samhällsbyggnadsavdelningen på kommunstyrelsen.

En fortsatt ökad tillväxt har inneburit en volymökning av ärenden för chef och medarbetare på bygglovsenheten. Då det är en kraftig högkonjunktur i byggbranschen är det en stor utmaning att rekrytera och att behålla personal.

Två nya handläggare samt en administratör har anställts under året. En tjänst som handläggare/inspektör är vakant.

Bostadsanpassningen har utökats med 0.4 tjänst.

Ekonomi

Driftredovisning

Rapporteringsområde (tkr)	Budget 2018	Utfall 2018	Avvikelse Budget/Utfall	Utfall föreg år
Nämnd	344	322	22	303
Bygglov	1 312	-2 476	3 789	-3 356
Bostadsanpassning	5 386	5 104	282	7 687
Nettokostnad	7 042	2 949	4 093	4 634
Resultatreglering från 2017	0	0	0	0
Avvikelse inkl resultatreglering	7 042	2 949	4 093	4 634

Kommentar till driftredovisning

Bygglövsnämndens resultat för året visar ett överskott på 4,1 mnkr.

Nämnden följer sin budget för året.

Bygglövsavdelningen har haft högre intäkter för året än budgeterat, detta beror till största del på en fortsatt hög ärendetillströmning, samt ett större sanktionsärende i slutet av året.

Bostadsanpassningen har haft lägre kostnader för året än budgeterat, vilket beror på få kostsamma ärenden, samt lagändring från 1/7 2018.

§ 31

Hallands museiförening, diplom för god byggnadsvård S-2018-1425

Beslut

1. Ärendet återremitteras till bygglovsenheten för komplettering av beslutsunderlag.
Därefter kan beslut fattas enligt delegation av beredningen som informerar nämnden på sammanträdet den 21 mars.

§ 32

Reparatören 7, planbesked. S-2019-5

Beslut

1. Bygglövsnämnden har tagit del av förfrågan om planbesked. Nämnden ställer sig negativa till förslaget i den del det går att utläsa intentionerna med planbeskedet med följande synpunkter:
2. U-områdets betydelse behöver säkerställas före det att planbesked lämnas. Ledningar, både avloppsledning och vattenledning går genom det befintliga u-området.



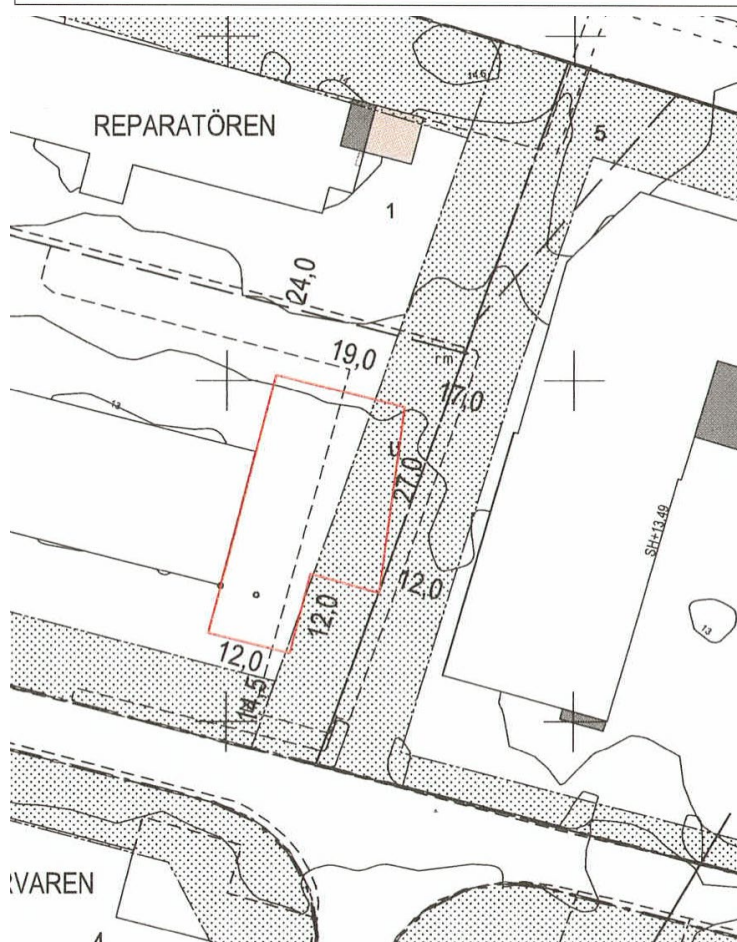
Beskrivning av ärendet

Ansökan om planbesked har inkommit till Planenheten i december 2018.

I ansökan framställs förfrågan om att delvis ta bort u-område samt punkt prickad mark för att, så det får förstås av ansökan, uppföra ny byggnation på fastigheten.

fortsättning § 32

Minska prick mark och U-område mellan två byggnader med samma fastighetsbeteckning på Oktanvägen 3. Har varit kontakt med byggnadsnämnden ordförande Bo som tyckte att det borde vara möjligt förslag att prata med Daniel Helsing på plan som ansåg en mindre plan ändring var nödvändigt för övrigt trodde han inte att det skulle vara några problem så vidare inte (FBG Energi VIVAB eller övriga aktörer inblandade i området skulle ha en annan åsikt). Efter som hela Smedjeholmen är fullt utbyggt just där så finns inget behov av så brett U-område på som ca 24 meter brett finns tillräckligt plats kvar i en då. Jag har dessutom gjort en ledningskoll där det visar att det finns inget i vägen mer än mitt eget vatten / Va som går till Gamla choklad Fabriken som jag äger. (Och inga grannar)



Underlag för beslut

Handling

Ansökan planbesked, 2019-01-09

Underlag planbesked Reparatören 7, 2019-01-09

Tillhör beslut

Skickas till

Planenheten

§ 33

Sanktionsavgift. S-2019-88

Beslut

1. Med stöd av 11 kap 51 och 60 §§ plan-och bygglagen (PBL 2010:900) och 9 kap 19 § plan- och byggförordningen (PBF 2011:338), påförs [REDACTED] och [REDACTED] i egenskap av lagfarna ägare till fastigheten [REDACTED] solidariskt en byggsanktionsavgift om 4 550 kronor.

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

Enligt 9 kap 19 § PBF uppgår sanktionsavgiften för att utan slutbesked ha tagit en tillbyggnad i bruk till 0,1 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,001 prisbasbelopp per kvadratmeter av tillbyggnadens sanktionsarea.

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

Vid tillsyn på fastigheten 2018-08-29 kunde bygglovsenheten notera att den tillbyggnad av bostadshuset som beviljades startbesked 2016-11-04 hade tagits i bruk, utan att något slutbesked beviljats av nämnden. I startbeskedet angavs tydligt att tillbyggnaden inte fick tas i bruk innan nämnden beviljat slutbesked. Det framgick också vilka handlingar som skulle lämnas till bygglövsnämnden för att slutbesked skulle kunna ges.

Sanktionsavgiften kan i det här fallet beräknas enligt följande:

$$0,1 \times 45\,500 \text{ kr} + 0,001 \times 45\,000 \text{ kr} \times 0 \text{ kvm} = 4\,550 \text{ kronor}$$

Upplysningar

Tillvägagångssätt vid eventuellt överklagande (se överklagandeanvisning).

Beskrivning av ärendet

Ärendet gäller att en tillbyggnad till bostadshuset tagits i bruk utan slutbesked, vilket noterats av bygglövsnämnden vid besök på fastigheten.

fortsättning § 33

2018-08-20: Vid tillsyn på fastigheten noterar bygglovsenheten att tillbyggnaden tagits i bruk.

2019-01-22: Ägarna informeras i brev om att bygglovsnämnden vid sitt sammanträde

2019-02-21 kommer att ta upp frågan om sanktionsavgift för beslut och hur stor avgiften är.

Underlag för beslut

Skrivelse, 2019-01-22

Skickas till

Fastighetsägare med delgivningskvitto

§ 34

Rättelseföreläggande. S-2019-39

Beslut

1. Med stöd av 11 kap 20 och 37 §§ plan- och bygglagen (PBL 2010:900) föreläggs [REDACTED] i egenskap av lagfaren ägare till fastigheterna [REDACTED] vid vite om 50 000 kronor att senast två månader från delfäendet av detta beslut ha undanröjt/flyttat bort från fastigheten den olovligt uppförda byggnaden, vars utformning och placering framgår av till beslutet bilagd karta och fotografi.

Med stöd av 11 kap 32a § PBL förbjuder bygglovsnämnden att den olovliga åtgärden, vilken kräver bygglov, utförs på nytt.

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

Motivering av beslut

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

Enligt 11 kap 20 § PBL får bygglovsnämnden, 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 eller byggnadsverket att vidta rättelse inom en viss tid (rättelseföreläggande).

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

Enligt 9 kap 2 § PBL krävs det bygglov för nybyggnad.

Vid tillsyn 2019-01-17 har bygglovsenheten noterat att en byggnad, uppförd på ett lastbilssläp, placerats på fastigheten/fastigheterna – det kan inte med säkerhet fastställas på vilken av fastigheterna som åtgärden vidtagits. Bygglovsenheten bedömer att fråga är om en byggnad, enligt definitionen i 1 kap PBL: ”en varaktig konstruktion som består av tak eller av tak och väggar och som är varaktigt placerad på mark eller helt eller delvis under mark eller är placerad på en viss plats i vatten samt är avsedd att vara konstruerad så att människor kan uppehålla sig i den.”

Någon ansökan om bygglov har inte inkommit till bygglovsnämnden och byggnaden har sålunda uppförts olovligen.

Enligt 8 kap 1 § PBL ska en byggnad ha en god färg-, form- och materialverkan. Byggnaden bedöms inte uppfylla dessa krav och mot bakgrund av att fastigheterna [REDACTED] är belägna inom tre riksintressområden, däribland riksintresse för kulturmiljövården, kan inte undantag från utformningskraven tillåtas.

fortsättning § 34

Bygglövsnämnden anser därför att bygglov för byggnaden inte kan beviljas, utan att denna ska undanröjas från fastigheterna.

Upplysningar

Detta beslut översändes till Lantmäteriets Fastighetsinskrivning, Norrtälje
Tillvägagångssätt vid eventuellt överklagande (se överklagandeanvisning).

Beskrivning av ärendet

Ärendet avser en olovligt uppförd byggnad på en/flera fastighet/fastigheter utan bygrätt.
Ärendet har initierats genom en anonym anmälan.

2019-01-17: Vid tillsyn på fastigheterna kan bygglövsnämnden konstatera att där ställts upp ett lastbilssläp på vilket det uppförts en byggnad, enligt definitionen av byggnad i 1 kap 4 § plan- och bygglagen. Någon ansökan om bygglov har inte gjorts till bygglövsnämnden.

2019-01-18: Ägaren informeras i brev om att byggnaden inte kan beviljas lov och att bygglövsnämnden vid sitt sammanträde 2019-02-21 kommer att ta upp frågan om rättelseföreläggande enligt 11 kap 20 § PBL och att föreläggandet får förenas med vite.

Underlag för beslut

Handling	Tillhör beslut
Karta, 2019-01-24	X
Skrivelse, 2019-01-09	
Foton, 2019-01-25	X
Skrivelse, 2019-02-04	
Bild, 2019-02-21	X

Skickas till

Fastighetsägare med delgivningskvitto
Lantmäteriets Fastighetsinskrivning, Norrtälje

§ 35

Sanktionsavgift. S-2018-1773

Beslut

1. Med stöd av 11 kap 51 och 60 §§ plan-och bygglagen, PBL (2010:900) och 9 kap 19 § plan- och byggförordningen PBF (2011:338), påförs [REDACTED] och [REDACTED] i egenskap av lagfarna ägare till fastigheten [REDACTED] solidariskt en byggsanktionsavgift om 2 725 kronor.

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 18 § pkt 2 PBF är sanktionsavgiften för att utan slutbesked ha tagit en komplementbyggnad eller annan liten byggnad i bruk, 0,05 prisbasbelopp med ett tillägg av 0.001 prisbasbelopp per kvadratmeter av byggnadens sanktionsarea.

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

I detta fallet är sanktionsarean $24,9 - 15 = 9,9$ kvadratmeter.

Startbesked för komplementbyggnaden beviljades 2016-01-18. Av startbeskedet framgick tydligt att byggnaden inte fick tas i bruk förrän bygglövsnämnden beviljat slutbesked samt vilka handlingar som skulle lämnas in för att slutbesked skulle kunna beviljas.

På bygglövsenhetens förfrågan har ägaren hösten 2018 uppgett att byggnaden tagits i bruk, trots avsaknaden av slutbesked.

Sanktionsavgiften kan beräknas enligt följande:

$$0,05 \times 45\,500 \text{ kr} + 0,001 \times 45\,500 \text{ kr} \times 9,9 \text{ kvm} = 2\,725 \text{ kronor}$$

Upplysningar

Tillvägagångssätt vid eventuellt överklagande (se överklagandeanvisning).

fortsättning § 35

Beskrivning av ärendet

Ärendet gäller en komplementbyggnad som tagits i bruk utan slutbesked, i strid med som angetts i startbeskedet.

2016-01-18: Startbesked beviljas för en komplementbyggnad. Av startbeskedet framgår att byggnaden inte får tas i bruk utan att slutbesked lämnats av bygglovsnämnden.

2018-11-14: På bygglovsnämndens förfrågan uppger ägarna att byggnaden uppförts och tagits i bruk, utan att slutbesked lämnats.

2019-01-15: Ägarna informeras i brev om att bygglovsnämnden vid sitt sammanträde 2019-02-21 kommer att ta upp frågan om sanktionsavgift, samt hur stor avgiften blir.

Underlag för beslut

Skrivelse, 2019-01-15

Skickas till

Fastighetsägare med delgivningskvitto

§ 36

Sanktionsavgift. S-2018-1449

Beslut

1. Med stöd av 11 kap 51 och 60 §§ plan-och bygglagen, PBL (2010:900) och 9 kap 6 § pkt 2 plan- och byggförordningen PBF (2011:338), påförs [REDACTED] och [REDACTED] i egenskap av lagfarna ägare till fastigheten [REDACTED] solidariskt en byggsanktionsavgift om 19 338 kronor.

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 § pkt 2 PBF uppgår sanktionsavgiften för att utan bygglov och startbesked uppföra en komplementbyggnad eller annan liten byggnad till 0,25 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,005 prisbasbelopp per kvadratmeter av byggnadens sanktionsarea.

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

Vid tillsyn på fastigheten 2018-10-19 kunde bygglovsenheten notera att där uppförts/placerats en bygglovspliktig komplementbyggnad om 50 kvadratmeter. En ansökan om bygglov hade inkommit till bygglövsnämnden 2018-07-09, men vid tillsynsbesöket hade ännu inget lov beviljats.

Sanktionsavgiften kan beräknas enligt följande:

$$0,25 \times 45\,500 \text{ kr} + 0,005 \times 45\,500 \text{ kr} \times 35 \text{ kvm} = 19\,338 \text{ kronor}$$

Upplysningar

Tillvägagångssätt vid eventuellt överklagande (se överklagandeanvisning).

Beskrivning av ärendet

Ärendet avser en utan bygglov och startbesked uppförd komplementbyggnad. Ärendet har initierats genom en anonym anmälan.

fortsättning § 36

2018-10-19: Vid tillsyn på fastigheten noterar bygglovsenheten att där uppförts/placerats en komplementbyggnad om 50 kvadratmeter.

2018-10-29: Begäran om förklaring skickas till ägarna.

2018-11-13: Ägarna besvarar skrivelsen.

2019-01-15: Ägarna informeras i brev om att bygglovsnämnden vid sitt sammanträde 2019-02-21 kommer att ta upp frågan om sanktionsavgift och om hur stor avgiften är.

2019-01-29: Svar från ägarna, som hänvisar till sitt tidigare yttrande.

Ägarna uppger i sitt yttrande att de från bygglovsenheten fått besked om att en utbyggnad om 15 kvadratmeter inte krävde bygglov, då fastigheten ligger utanför detaljplan. Någon tillbyggnad gjordes dock inte, istället inköptes en byggnad om 50 kvadratmeter vilken placerats på fastigheten. En sådan byggnad kräver bygglov även utanför detaljplan.

Skickas till

Fastighetsägare med delgivningskvitto

§ 37



Rivningsföreläggande. Ärendet avskrivs. S-2018-13

Beslut

1. Föreläggande enligt beslut 2018-01-25 § 19 återkallas och ärendet avskrivs

Beskrivning av ärendet

Bygglovsnämnden beslöt 2018-01-25 § 19 om föreläggande att riva/undanröja förfallen lada/ekonomibyggnad på fastigheten. Vid tillsynsbesök 2019-02-15 kunde bygglovsenheten konstatera att byggnaden hade rivits.

Skickas till

Fastighetsägare
Lantmäteriets Fastighetsinskrivning, Norrtälje

§ 38

Rättelseföreläggande S-2018-1540

Beslut

1. Med stöd av 11 kap 20 och 37 §§ plan- och bygglagen, PBL (2010:900 PBL) föreläggs [REDACTED] i egenskap av lagfaren ägare till fastigheten [REDACTED] vid vite om 75 000 kronor att senast 2019-07-01 har upphört med åtgärden.
Åtgärden avser inredning av ytterligare en bostad i källaren i bostadshuset på aktuell fastighet.
2. Med stöd av 11 kap 32a §, PBL förbjuder bygglövsnämnden att den olovliga åtgärden, vilken kräver bygglov, utförs på nytt.
3. Om föreläggandet inte följs kan bygglövsnämnden besluta att åtgärden ska genomföras på den försumliges bekostnad och hur det ska ske enligt 11 kap 27-28 §§ PBL.

Motivering av beslut

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

Att inreda ytterligare en bostad i ett enbostadshus är en åtgärd som kräver en anmälan enligt 6 kap 5 § plan- och byggförordningen, PBF (2011:338).

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

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

Enligt 11 kap 31 § PBL får byggnadsnämnden förbjuda att åtgärden fortsätter då det är uppenbart att åtgärden strider mot denna lag.

För att inreda ytterligare en bostad måste bostaden uppfylla de krav i PBL, PBF, Boverkets byggregler och EKS som gäller för åtgärden.

Då källarutrymmet inte uppfyller kraven i Boverkets byggregler gällande rumshöjd, är bedömningen att något startbesked inte kommer att kunna beviljas i efterhand.

Fastighetsägare har inkommit med en skrivelse daterad 2019-02-15, där han hemställer att bygglövsnämnden beviljar ett tidsbegränsat bygglov.

Att inreda en permanent bostad som inte uppfyller kraven enligt gällande lagstiftning, är inte av en sådan tillfällig karaktär att tidsbegränsat bygglov kan beviljas.

fortsättning § 38

Upplysningar

Detta beslut översändes till Lantmäteriets fastighetsinskrivning, Norrtälje
Tillvägagångssätt vid eventuellt överklagande (se överklagandeanvisning).

Beskrivning av ärendet

Fastigheten [REDACTED] omfattas av detaljplan lagakraftvunnen 1951-11-28 (Ve1)

I samband med en förfrågan om ny bostadsadress på [REDACTED] uppmärksammade bygglövsenheten att det inretts en bostad i källaren.

Ett tillsynsbesök gjordes på plats 2018-12-04 tillsammans med fastighetsägare och hyresgäst.

I den aktuella bostaden varierar rumshöjden mellan 1,94 och 1,97.

Enligt Boverkets byggregler avsnitt 3:3111 Bostäder, ska rumshöjden vara minst 2,40 meter i bostäder i rum som är avsedda att vistas i mer än tillfälligt. I småhus, det vill säga en- eller tvåbostadshus, får dock rumshöjden vara minst 2,30 meter i källare.

Den aktuella bostaden uppfyller ej krav på boende som finns enligt Boverkets byggregler avseende rumshöjd.

Källarutrymmet ska endast användas som ett komplement till befintlig bostad.

Underlag för beslut

Handling

Tillhör beslut

Skrivelse, 2019-02-15

Skrivelse, 2019-02-04

Bilder, 2019-01-31

Skickas till

Fastighetsägare med delgivningskvitto
Lantmäteriets fastighetsinskrivning

§ 39

Gällareds-Tornared 1:2 Strandskyddsdispens S-2019-98

Beslut

1. Dispens från strandskyddsbestämmelserna enligt Miljöbalken, MB 7 kapitel 18 b § beviljas för nybyggnad av kontrollbyggnad och kommunikationstorn inom strandskyddet för Ätran.
2. 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 enligt 7 kap. 18 c § MB då området redan är ianspråktaget och behövs för att angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området.

Allmänhetens tillgång till strandområdet minskar inte och livsvillkoren för växt- och djurlivet förändras inte väsentligen av åtgärden. Inga särskilt utpekade naturvärden finns på platsen.

Upplysningar

Detta beslut översänds till Länsstyrelsen i Hallands län.

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

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

Ansökan om bygglov behandlas när strandskyddsdispensen vunnit laga kraft.

Åtgärden kräver tillstånd från fastighetsägaren

Beskrivning av ärendet

Åtgärden innebär uppförande av ett kommunikationstorn och en kontrollbyggnad vid kraftverket vid Bällforsen. Åtgärden behövs för att på sikt bibehålla en god leveranssäkerhet till elnätet. Den nya byggnaden och tornet finns inom det befintliga inhägnade kraftverksområdet. Åtgärden minskar inte allmänhetens tillgång till strandområdet. Livsvillkoren för växt- och djurlivet bedöms inte påverkas väsentligen.

Samråd i ärendet har skett med kommunekologen.

fortsättning § 39

Underlag för beslut

Handling

Ansökan, 2019-01-21

Karta, 2019-01-21

Projektbeskrivning strandskydd, 2019-01-21

Tillhör beslut

X

X

X

Skickas till

Sökande

Länsstyrelsen

§ 40

Tröinge 10:4

Förhandsbesked - Nybyggnad äldreboende S-2018-1753

Beslut

1. Ansökan avslås. Positivt förhandsbesked för nybyggnad av äldreboende kan inte beviljas inom rubricerad fastighet med stöd av 2 kap. 2 § och 9 kap. 30, plan och bygglagen, PBL (2010:900).
2. Avgiften är 4 550 kronor i enlighet med gällande taxa fastställd av kommunfullmäktige. Faktura för avgiften skickas separat.

Yrkande

Bo Gustafsson (M) yrkar bifall till förslaget och Iren Svensson (S) yrkar på avslag.

Propositionsordning

Ordföranden ställer proposition på de båda yrkandena och finner att bygglövsnämnden beslutar enligt Iren Svenssons yrkande.

Bygglövsnämnden har således beslutat att avslå ansökan om förhandsbesked.

Motivering av beslut

Åtgärden innebär en avvikelse från gällande detaljplan och genomförandetiden för planen har inte gått ut. Ansökan avstyrks med hänvisning till att förutsättningar för bygglov saknas enligt 9 kap. 30 § PBL och att avvikelserna inte är en sådan avvikelse som avses i 9 kap. 31 b §, PBL.

Upplysningar

Tillvägagångssätt vid eventuellt överklagande (se överklagandeanvisning).

Beskrivning av ärendet

Ansökan avser förhandsbesked för åtgärd inom detaljplan Vi 52, lagakraftvunnen 2010-06-30. Genomförandetiden för planen är 10 år.

Ansökan avser uppförande av byggnad i trevåningar med plats för totalt 60 hyreslägenheter för äldre i särskilt boende. Den tänkta byggnaden utgörs av en vinkelbyggnad placerad utmed fastighetens gränser i norr och öster. Mot söder finns en gårdsplan med planteringar och angöring med bil. Parkeringsplatser finns utmed den södra fastighetsgränsen och nås via infart från lokalgata.

Frågan som förhandsbeskedet gäller är, huruvida den tänkta verksamheten inryms i detaljplanens markanvändning bostäder, B (III våning). Byggnadens placering, byggnadsarea och utformning bedöms i huvudsak vara i enlighet med gällande detaljplan men har inte prövats inom detta ärende.

fortsättning § 40

Bostäderna kommer att ingå i särskilt boende för äldre personer. Lägenheterna byggs i grupper om 10 med gemensamt kök och andra gemensamhetsytor. Intill trapphuset i byggnadens vinkel finns förutom tvättstuga, personalutrymmen och kontor. De boende kommer att ha eget hyreskontrakt till en fullvärdig lägenhet, med lägenhetsnummer där den boende är folkbokförd. Boendet kommer att vara bemannat dygnet runt.

Enligt Boverkets handbok om plan- och bygglagen omfattar användningen bostäder olika former av boende av varaktig karaktär. ”Även gruppboendestäder, träningsbostäder och liknande typer av boenden som innefattar viss omsorg kan ingå, om inte vårdinslaget är för stort.”

Gränsdragningen mellan boende med inslag av omsorg och vård är inte definierad. Avgörande enligt Boverket är syftet med verksamheten och hur den ska bedrivas. Vård innebär andra villkor för de boende vad gäller t.ex. utformning, miljö och besittningsrätt. I praxis har vårdinslagets omfattning och graden av omgivningspåverkan varit avgörande i domstol.

Det kan konstateras att åtgärden uppfyller villkoret att boendet är av varaktig karaktär. Syftet med boendet är att skapa permanenta bostäder för äldre med behov av omsorg och vård i sin vardag. De boende har en besittningsrätt genom egna hyreskontrakt. Den omgivningspåverkan som verksamheten ger upphov till bedöms inte vara större än i ordinärt boende. Omgivningspåverkan från trafik kan dock skilja sig vad gäller typ av trafik och tidpunkt. Vissa varutransporter förekommer dagtid och besök kan antas ha en viss koncentration till helgerna.

Enligt Boverkets hemsida är ”särskilda boendeformer för äldre, de enskilda bostadslägenheterna som är till för permanent bruk och de tillhörande gemensamma delarna (är) en bostad. Korttidsboende som också ingår i begreppet särskilda boendeformer är däremot inte en bostad, utan det är avsett för vård under en kortare period och räknas därmed som lokal.

Planenheten, som tillstyrker åtgärden, konstaterar i sitt yttrande att likartade anläggningar i kommunen har ofta placerats på mark som i äldre detaljplaner (före 1987) reglerats för allmänt ändamål. Vid senare planläggning har beteckningen B-bostäder använts. Både med eller utan preciseringar eller med en kombination av olika markanvändningar där både bostäder och vård ingår. Vidare påpekar man att den vård som bedrivs på ett äldreboende syftar till omvårdnad och omsorg, inte till att i bota någon för att sedan slussas vidare till ett annat boende. Planenheten kan inte heller se att åtgärdens påverkan på omgivningen skulle större än den som förutsågs vid planläggningen.

Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen anser sig ha svårt att avgöra om åtgärdens omgivningspåverkan skiljer sig från ett vanligt flerbostadshus. Eventuellt kan fler leveranser och besök till äldreboendet ske än till ett vanligt flerbostadshus. Om trafikbullernivåerna bedöms vara högre för äldreboendet än för ordinärt boende anser

fortsättning § 40

Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen att äldreboendet kan anses ha en annan omgivningspåverkan.

Sammantaget är bedömningen att den aktuella ansökan avser boende av varaktig karaktär och att omgivningspåverkan inte nämnvärt skiljer sig från den från ordinarie bostäder. Däremot anser nämnden att inslaget av vård är så omfattande att verksamheten inte kan anses ingå i planbestämmelsen B – bostäder. Bygglovenheten har i beslutsförslag tillstyrkt åtgärden.

Underlag för beslut

Handling	Tillhör beslut
Situationsplan, 2019-01-09	X
Ritning, 2018-12-13	
Sektioner, 2018-12-13	
Planritning Principplan, 2019-01-15	
Ansökan, 2018-12-13	X
Yttrande Planenheten, 2019-01-23	
Bilaga ansökan Skrivelse, 2018-12-13	X
Bilaga 2_Väghållare, 2019-01-09	
Information, 2019-01-09	
Verksamhetsbeskrivning Humana, 2019-01-09	
Kompletterande handlingar info, 2019-01-15	
Yttrande Miljö- och hälsa, 2019-01-31	

Skickas till

Sökande

§ 41

Dalmasen 2

Förhandsbesked - Nybyggnad tvätthall för bilar S-2018-1731

Beslut

1. Ansökan avslås. Positivt förhandsbesked för nybyggnad av biltvätt kan inte beviljas inom rubricerad fastighet med stöd av 2 kap. 2 och 6 §§, Plan och bygglagen, PBL.
2. Avgiften är 5 850 kronor i enlighet med gällande taxa fastställd av kommunfullmäktige. Faktura för avgiften skickas separat.

Motivering av beslut

Ansökan innebär en avvikelse från detaljplan avseende markanvändning. Den sökta åtgärden bedöms inte innebära att marken används för det ändamål avses i gällande detaljplan och som den är mest lämpad för med hänsyn till läge och behov, PBL 2 kap. 2 §. Den föreslagna utformningen syns inte heller leva upp till kravet om att byggnadsverk ska utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden och intresset av en god helhetsverkan, PBL 2 kap. 6 §. Förutsättningarna för bygglov enligt PBL 9 kap 31 c § punkt 2 bedöms därför inte finnas.

Upplysningar

Tillvägagångssätt vid eventuellt överklagande (se överklagandeanvisning).

Beskrivning av ärendet

Ansökan avser förhandsbesked för att på mark som enligt detaljplanen är avsedd för handel, uppföra en biltvätt med två tvättbanor. Verksamheten erbjuder möjlighet till biltvätt för lågkostnad och genom medlemskap erhålls ett obegränsat antal tvättar/månad. Avloppsvattnet renas lokalt.

Den aktuella fastigheten omfattas av detaljplan för Stafsinge 7:1 m.fl. (litt. 286) lagakraftvunnen 2003-05-30, med genomförandetid på 5 år. Detaljplanen omfattar i huvudsak två kvarter, Dalkullan och Dalmasen. I planbeskrivningen anges att syftet med detaljplanen är att möjliggöra en utbyggnad av handel, småindustri, bilservice och kontor. Det aktuella kvarteret Dalmasen, som ligger på stadssidan av den större vägen 767 (f.d. E6) har beteckningen H som står för detaljhandel, inslag av kontor får förekomma. Dessutom får transformatorstation anläggas. Kvarteret Dalkullan, som ligger på andra sidan väg 767, omfattar däremot även bilservice, småindustri, kontor och handel, dock inte dagligvaruhandel.

Enligt Boverkets anvisningar omfattar beteckningen H, handel med varor och tjänster som främst vänder sig till privatpersoner. Avgörande är verksamhetens karaktär och omfattning.

Fordonsservice ingår inte i användningen H, utan bör betecknas med Z – verksamheter men kan även, i mindre omfattning ingå i drivmedels-försäljning, beteckning G

fortsättning § 41

Den sökta åtgärden överensstämmer alltså inte med gällande planbestämmelse. Då genomförande tiden har passerats får bygglov ändå beviljas för annan användning av mark om den utgör ett lämpligt komplement till den som bestämts i detaljplanen (PBL 9 kap 31 c § punkt 2).

Detaljplanen ger de två ingående kvarteren skilda markanvändningsbestämmelser. Det kvarter som ligger i söder närmast annan tätbebyggelse ges möjlighet att utvecklas med dagligvaruhandel m.m. Sådan utveckling tillåts inte i det norra kvarteret där markanvändningen i övrigt är mer flexibel med flera olika bestämmelser. Avsikten är att utveckla det södra kvarteret med sin närhet till skola och bostäder för tätortsbebyggelse medan det norra kvarteret mer präglas av trafikmiljön som omger den.

Beviljade bygglov för kvarteret Dalkullan omfattar ingen fordonsservice. Exploateringen bedöms vara så omfattande att en sådan verksamhet inte heller kan komma till stånd senare. Biltvätt i kvarteret Dalmasen skulle därmed kunna utgöra ett komplement som överensstämmer med detaljplanen syfte, om marken kan anses vara lämplig men hänsyn till placering, omgivningspåverkan och stadsbild.

Lämpligheten av en annan användning än vad detaljplanen tillåter måste också prövas i förhållande till 2 kap PBL, Allmänna och enskilda intressen, 2-6 §§, att mark används för de ändamål som den är mest lämpad för, att markanvändningen främjar en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelsen och kommunikationsleder och en från social synpunkt god livsmiljö, är lämplig för ändamålet vad avser hälsa och säkerhet, möjligheterna att ordna trafikförsörjning, förebygga bullerstörningar och risker för olyckor samt att vara lämplig med hänsyn till stads- och landskapsbild.

Planenheten lyfter fram de avvägningar och ambitioner som innehålls i detaljplanen. Dels att i det mer bostadsnära kvarteret se en utveckling av detaljhandel och i kvarteret på andra sidan väg 767 ge plats för mer varierande användning med både bilservice och småindustri. Dels att, i enlighet med de riktlinjer som finns i ett vägledande dokument för gestaltning av områden i anslutning till väg 154, skapa förutsättning för att vägområden som ingår i stadens entréer får en utformning som är harmonisk. Bl.a. anges i dokumentet att områden mellan byggnader och väg inte får användas för bilparkering, upplag eller liknande. Planenheten bedömer att den förslagna åtgärden inte är i överensstämmelse med dessa avvägningar och föreslår att ansökan avslås.

Kultur-, fritids- och teknikförvaltningens gatu- och trafikverksamhet påpekar att verksamheten skulle innebära en ökad trafikmängd ut till väg 767 från Sömmerskevägen, där det redan idag tidvis är svårt att komma ut. Däremot ser man inte något större problem om kunderna istället väljer att ta Sömmerskevägen i riktning mot Varbergsvägen. Man konstaterar också att även handel är trafikalstrande.

Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen framför inga direkta invändningar mot förslaget men påtalar den risk för störningar hos och miljöpåverkan på närboende som verksamheten kan ge upphov till, t.ex. buller från ökad trafik.

fortsättning § 41

Sökande har som svar på yttrandet från planenheten, påtalat att det inte kommer att anläggas någon bilparkering eller upplag och att konceptet för verksamheten bygger på att området ska vara rent och fint. Dessutom påpekas att bilservice ingår i det övergripande syftet för planen och att avvikelserna bör kunna betraktas som ringa.

Åtgärden innebär en avvikelse från detaljplanen men åtgärden kan anses vara i enlighet med planens övergripande syfte och kan betraktas vara en användning av mark som kompletterar den som anges i detaljplanen, då möjligheten till bilservice inte längre finns på den mark som detaljplanen anvisat.

Frågan är om en sådan avvikelse är lämplig ur allmän synpunkt? Planens övergripande syfte till trots, speglar detaljplanens angivna markanvändning tydligt en bedömning att närmast befintliga äldre bebyggelse och bostäder ska det vara detaljhandel. Där utgör den både en del i en sammanhängande bebyggelse och är förhållandevis lättillgängligt även med kollektivtrafik, cykel och till fots. I kvarteret norr om den relativt starkt trafikerade väg 767 kan en mer varierad användning tillåtas som även omfattar bilservice. Detta är en bedömning som också kommer till uttryck i anslutande detaljplan för den norra sidan av väg 767, där liknande användning medges.

Placeringen i anslutning till infarten till staden i ett område i stark utveckling av framför allt olika verksamheter, är det också av stort allmänintresse att utvecklingen sker så att stadsrummet/vägområdet som skapas blir estetiskt tilltalande och harmoniskt. Vilket också kommer till uttryck i planbeskrivningen och illustrationsplanen, liksom i de vägledande riktlinjerna för området. Den sökta åtgärden kommer inte att innebära upplag eller parkeringsplatser mot väg 756 och är placerad i enlighet med illustrationsplanen. Däremot redovisar ansökan en relativt liten men tydligt profilerad byggnad som inte bara annonserar sitt ändamål utan också har ett försäljningsbudskap, vilket är tänkt att upprepas på en vidstående 10 m hög skyltställning.

Sammantaget är bedömningen att avvikelse från detaljplanen inte kan tillåtas för den sökta åtgärden, då den skulle innebära avgörande avsteg från de avvägningar som gjorts i detaljplanen för hur marken får användas. Den föreslagna utformningen bedöms inte heller leva upp till kravet om att byggnadsverk ska utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden och intresset av en god helhetsverkan.

Underlag för beslut

Handling	Tillhör beslut
Situationsplan, 2018-12-07	X
Fasadritning, 2018-12-07	X
Ansökan, 2018-12-07	X
Yttrande Miljö- o hälsoskydd, 2019-01-21	
Bilaga Förhåndsansøgning Falkenberg, 2018-12-07	
Teknisk beskrivning, 2018-12-07	

fortsättning § 41

Yttrande sakägare, 2019-01-03

Yttrande Gata- och trafik, 2019-01-10

Yttrande plan, 2019-01-21

Skickas till

Sökande

Fastighetsägare

§ 42

Hattstugan 2 Tillbyggnad flerbostadshus S-2018-1636

Beslut

1. Bygglövsmed lita avvikelse beviljas med stöd av 9 kap 31 b § plan- och bygglagen, PBL.
2. Startbesked för att påbörja åtgärden godkänns med stöd av 10 kap 23 § PBL. Med detta startbesked bestämmer bygglövsnämnden att kontrollplan diarieförd 2018-11-20 fastställs.
3. Tekniskt samråd och kontrollansvarig krävs inte i detta ärende (mindre åtgärd) enligt 10 kap 10 § PBL samt 7 kap 5 § i plan- och byggförordningen, PBF.
4. Planstatus: Lagakraftvunnen 2010-10-29 (319)
2. Planavvikelser: Ansökan redovisar en byggnadsarea om 85 kvadratmeter. Befintlig byggnadsarea på 469 kvm betraktas som överensstämmande med detaljplanen. Ansökan innebär därför en avvikelse i byggnadsarea (22 procent).
5. Avgiften är 10 685 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.

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

Upplysningar

Regler gällande skydd mot brandspridning mellan byggnader (BBR avsnitt 5:61) ska beaktas.

Vid ett avstånd på 0-2 meter ska en av väggarna uppfylla EI 30 (inklusive dörrar och fönster).

Angränsande ytor på komplementbyggnad ska uppfylla brandteknisk klass EI30 (inklusive dörrar och fönster)

fortsättning § 42

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.

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

Följande handlingar ska lämnas in till bygglovsnämnden 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. (Telefonnummer: 010-121 87 69 e-post: falkenberg@metria.se)
Lägeskontrollen faktureras av Metria.

Åtgärden kräver tillstånd från fastighetsägaren.

Beskrivning av ärendet

Tillbyggnad av flerbostadshus (inbyggnad av befintliga uteplaster). Tillbyggnaden uppförs med stora glaspartier och papptak. Innanliggande rum bedöms klara kraven på dagljusinsläpp enligt BBR. Bygglovenheten har i beslutsförslag ställt sig negativ till förslaget.

Underlag för beslut

Handling	Tillhör beslut
Byggkarta, 2018-12-14	X
Situationsplan, 2018-11-20	X
Fasadritning, 2018-11-20	X
Ritning, 2018-12-14	X
Ansökan, 2018-11-20	X
Kontrollplan, 2018-11-20	X

Skickas till

Sökande

§ 43

Källstorp 1:105

Tillbyggnad komplementbyggnad. S-2018-1747

Beslut

1. Bygglov med liten avvikelse beviljas med stöd av 9 kap 31 b § plan- och bygglagen, PBL.
2. Startbesked för att påbörja åtgärden godkänns med stöd av 10 kap 23 § PBL.
3. Tekniskt samråd och kontrollansvarig krävs inte i detta ärende (mindre åtgärd) enligt 10 kap 10 § PBL samt 7 kap 5 § i plan- och byggförordningen, PBF.
4. Planstatus: Lagakraftvunnen 2009-12-01 (B68)
3. Planavvikelser: Ansökan redovisar en uppförd tillbyggnad av komplementbyggnad. Tillbyggnaden är placerad i tomtgräns, vilket innebär en avvikelse från detaljplan då komplementbyggnad ska placeras 1,5 meter från fastighetsgräns.
5. Avgiften är 5 771 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.

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

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

fortsättning § 43

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

- Intyg om utförd lägeskontroll. Lägeskontroll beställs hos Metria minst tre veckor innan slutbesked begärs för att kunna ta byggnaden/byggnadsverket i bruk. (Telefonnummer: 010-121 87 69 e-post: falkenberg@metria.se)
Lägeskontrollen faktureras av Metria.

Åtgärden kräver tillstånd från fastighetsägaren.

Beskrivning av ärendet

Detta beslut avser bygglov i efterhand för redan uppförd tillbyggnad av komplementbyggnad.

Frågan om tillsyn enligt PBL handläggs i ett separat ärende med diarienummer S-2018-976

Underlag för beslut

Handling	Tillhör beslut
Situationsplan, 2018-12-11	X
Ritning, 2018-12-11	X
Ansökan, 2018-12-11	X

Skickas till

Sökande

§ 44

Boberg 3:96 Tillbyggnad fritidshus, rivning S-2018-1745

Beslut

1. Bygglov med liten avvikelse beviljas med stöd av 9 kap 31 b § plan- och bygglagen, PBL. Separat startbesked krävs för att få börja bygga.
2. Tekniskt samråd krävs inte i detta ärende enligt 10 kap 14 § PBL.
3. Planstatus: Lagakraftvunnen 1996-06-19 (B52)
Planavvikelser: Åtgärden avviker från detaljplanen avseende största tillåtna byggnadsarea samt avstånd till tomtgräns. Detaljplanen anvisar en största byggnadsarea om 120 m². Förslaget byggnadsarea uppgår till 121,4 m². Avståndet till tomtgränsen i norr uppgår till 3 m, detaljplanen anvisar 4 m som minsta avstånd.
4. Avgiften är 6 976,25 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.

Kända sakägare med flera har underrättats enligt 9 kap 25 § PBL och invändningar mot förslaget har inkommit. Ägarna till grannfastigheten Boberg 3:84 har synpunkter på att aktuell tillbyggnation medför att deras utsikt mot havet försämrats. Förslaget bedöms dock 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.

fortsättning § 44

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 bygglovsnämnden 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 bygglovsnämnden;

- Kontrollplan för tillbyggnationen (beslutsunderlag)
- Teknisk beskrivning
- Systemritning avseende grundplan och huvudsektion
- VVS-handlingar

Åtgärden kräver tillstånd från fastighetsägaren.

Beskrivning av ärendet

Sökande har för avsikt att riva delar av sitt befintliga fritidshus och därefter utföra en tillbyggnad.

Underlag för beslut

Handling	Dokument	Tillhör beslut
Karta, 2019-02-01	294249	X
Situationsplan, 2019-01-03	288939	X
Ritningar, 2018-12-11	286123	X
Ansökan, 2018-12-11	286122	X
Yttrande Boberg 3:96, 2019-01-17	291038	

Skickas till

Sökande

Kontrollansvarig.

§ 45

Juten 1 Tillbyggnad enbostadshus S-2019-15

Beslut

1. Bygglövslov med liten avvikelse beviljas med stöd av 9 kap 31 b § plan- och bygglagen, PBL.
2. Startbesked för att påbörja åtgärden godkänns med stöd av 10 kap 23 § PBL.
3. Tekniskt samråd och kontrollansvarig krävs inte i detta ärende (mindre åtgärd) enligt 10 kap 10 § PBL samt 7 kap 5 § i plan- och byggförordningen, PBF.
4. Med detta startbesked bestämmer bygglövsnämnden att kontrollplan diarieförd 2019-01-07 fastställs.
5. Planstatus: Lagakraftvunnen 2005-08-25 (292)
Planavvikelser: Åtgärden avviker från detaljplanen avseende minsta avstånd till tomtgräns. Mot sydväst uppgår avståndet till 3,5 m, detaljplanen anvisar 4 m som minsta avstånd.
6. Kulturvärden: Fastigheten finns omnämnd i stadens yttre årsringar.
7. Avgiften är 10 267,5 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.

Kända sakägare med flera har underrättats enligt 9 kap 25 § PBL och invändningar finns mot förslaget. Juten 9 har önskar att aktuell detaljplan avseende avstånd till tomtgräns efterlevs. Avvikelsen 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 bygglövslov upphör att gälla, om åtgärden inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från den dag då beslutet vinner laga kraft enligt 9 kap 43 § PBL.

fortsättning § 45

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.

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

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

- Verifierad kontrollplan
- Sakkunnigintyg om utförd lägeskontroll.

Åtgärden kräver tillstånd från fastighetsägaren.

Beskrivning av ärendet

Sökande avser bygga till sitt hus med ett uterum. Avvikelse från detaljplanen finns i form av minsta avstånd till tomtgräns. Då erinranden inkommit från grannar tas beslut av bygglövsnämnden. Från Juten 9 har synpunkter kommit på att förslaget strider mot aktuell detaljplan, det har dock inte formulerats några synpunkter på vilka eventuella olägenheter avvikelserna skulle medföra.

Underlag för beslut

Handling	Dokument	Tillhör beslut
Karta, 2019-01-03	294227	X
Yttrande Juten 9, 2019-01-28	293045	
Yttrande Juten 9, 2019-01-29	293206	
Ansökan, 2019-01-03	288816	X
Ritning, 2019-01-03	288817	X
Situationsplan, 2019-01-03	288818	X

Skickas till

Sökande

§ 46

Rönnhagen 3 Fasadändring och tillbyggnad entré S-2018-1797

Beslut

1. Bygglövsavseende fasadändring och tillbyggnad entré med liten avvikelse beviljas med stöd av 9 kap 31 b § plan- och bygglagen, PBL.
2. Startbesked för att påbörja åtgärden godkänns med stöd av 10 kap 23 § PBL.
3. Tekniskt samråd och kontrollansvarig krävs inte i detta ärende (mindre åtgärd) enligt 10 kap 10 § PBL samt 7 kap 5 § i plan- och byggförordningen, PBF.
4. Med detta startbesked bestämmer bygglövsnämnden att kontrollplan diarieförd 2019-02-13 fastställs.
5. Planstatus: Lagakraftvunnen 1976-04-13 (165)
6. Planavvikelser: Förslaget redovisar byggnation på U-område (mark avsedd för underjordiska ledningar).
7. Avgiften är 3 359 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.

Kända sakägare med flera har underrättats enligt 9 kap 25 § PBL men inte invänt mot förslaget och bedöms inte medföra sådan betydande olägenhet för grannar som avses i 2 kap 9 § PBL. Ansökan har skickats till ledningskollen och inga erinranden har inkommit. Det finns också ett äldre beviljat bygglövs där ca ¼ av aktuell byggnad redan gjorts på samma U-område.

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 bygglövs 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 § 46

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.

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

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

- Verifierad kontrollplan
- Sakkunnigintyg om utförd lägeskontroll.

Åtgärden kräver tillstånd från fastighetsägaren.

Beskrivning av ärendet

Sökande avser bygga till en entré samt göra en fasadändring.

Underlag för beslut

Handling	Dokument	Tillhör beslut
Situationsplan, 2018-12-21	288275	X
Fasad- och sektionsritning, 2018-12-21	288278	X
Fasadritning, 2018-12-21	288279	X
Planritning, 2018-12-21	288276	X
Ansökan, 2018-12-21	288274	X

Skickas till

Sökande
Fastighetsägare

§ 47

Herting 1:5

**Till- och ombyggnad samt ändrad användning till fritidsbostad.
Tillbyggnad av komplementbyggnad. S-2017-1786**

Beslut

1. Ärendet återremitteras till bygglovsenheten för komplettering av beslutsunderlag.

§ 48

Ullared 8:5

Ändrad användning av butik till vandrarhem. S-2018-1600

Beslut

1. Ansökan avslås.
2. Avgiften är 3 030 kronor i enlighet med gällande taxa fastställd av kommunfullmäktige. Faktura för avgiften skickas separat.

Motivering av beslut

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

En avvikelse har tidigare tagits på fastigheten. Då sökte man bygglov för att inreda vandrarhem i en mindre del av byggnaden. Bedömningen gjordes då att det inte blev någon större omgivningspåverkan då en större del av byggnaden fortfarande skulle användas som boende.

Detaljplanen tillåter bostäder på fastigheten och ett vandrarhem i den här omfattningen har en så pass stor omgivningspåverkan att det mer liknar hotellverksamhet än ett permanent boende.

I miljö- och hälsoskyddsförvaltningens yttrande gör de en bedömning av att det inte är lämpligt med tillfälliga och permanenta bostäder i ett och samma flerbostadshus. En samlad bedömning har gjorts av båda avvikelserna enligt 9 kap 31 d § PBL och därför avslås ansökan.

Upplysningar

Tillvägagångssätt vid eventuellt överklagande (se överklagandeanvisning).

Beskrivning av ärendet

Sökande avser att bygga om befintlig byggnad till vandrarhem. Har sedan tidigare ett tillfälligt bygglov för vandrarhem i den andra delen av byggnaden.

Underrättelse har skickats ut till berörda sakägare, ingen har haft några synpunkter.

fortsättning § 48

Underlag för beslut

Handling

Tillhör beslut

Planritning, 2018-12-03

X

Ritning Parkering Ullared, 2018-12-03

X

Ansökan, 2018-11-12

X

Yttrande Räddningstjänsten, 2018-12-11

Yttrande Miljö och hälsa, 2018-12-19

Brandskyddsdokumentation, 2019-01-10

Skickas till

Sökande

Fastighetsägare

§ 49

Mältaren 1

**Nybyggnad komplementbyggnad, tillbyggnad av
komplementbyggnad, uppförande av plank samt installation av
eldstad.**

S-2018-1759

Beslut

1. Ärendet återremitteras till bygglovsenheten för komplettering av beslutsunderlag därefter kan beslut fattas på delegation.

§ 50

Skrea 6:90

Nybyggnad enbostadshus med carport.

S-2018-1774

Beslut

1. Bygglov med avvikelse beviljas med stöd av 9 kap 31 b § 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 bygglovsavdelningen i god tid för tidsbokning.
4. Avgiften är 20 285 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.

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

Planstatus: Lagakraftvunnen 2008-11-27 (B67)

Planavvikelser: Förslaget redovisar 1,0 m från tomtgräns än tillåtna 4,0m eftersom carporten byggs ihop med huvudbyggnaden. Komplementbyggnad får placeras 1,0 m från tomtgräns.

Upplysningar

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

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.

fortsättning § 50

Marken där fastigheten ligger betecknas som låg/normal/hög/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.

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 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
- VVS-handlingar
- Bevis om att färdigställandeskydd har tecknats.
- Verifikation avseende byggnadens beräknade specifika energianvändning och genomsnittliga värmegenomgångskoefficient.

Åtgärden kräver tillstånd av VIVAB för anslutning till det kommunala ledningsnätet.

Åtgärden kräver tillstånd från fastighetsägaren.

Beskrivning av ärendet

Sökande avser att bygga ett enbostadshus med carport, carporten byggs ihop med bostadshuset. Träfasaden utförs med obehandlat lärkträ som med tiden kommer att bli grå. Fönstren och dörrar kommer att ha en grå ton som matchar fasaden. Taket kommer att utföras med rheinzink. Grannfastigheten har fått ett beslut om liknande avvikelse från detaljplanen.

För fastigheten gäller detaljplan B67 lagakraftvunnen 2008-11-27 med bestämmelserna B₂ e23. Bostäder ska utformas i ett plan. Vind får inredas och källvåning anordnas. Byggnadshöjden är 3,5m, för byggnad med suterrängvåning är byggnadshöjden 4,5m. Huvudbyggnaden ska placeras minst 4,0m från tomtgräns. Komplementbyggnad, som inte får innehålla bostadsrum, ska placeras minst 1,0m från tomtgräns eller sammanbyggas i tomtgräns. Största byggnadsarea per bostadstomt är 250m². Högsta byggnadshöjd för

fortsättning § 50

komplementbyggnad är 3,5m och högsta totalhöjd är 5,0m. Garage eller carport ska placeras minst 6,0m från gräns mot gatan. Parkering ska anordnas inom tomtmark. 1,5m från byggnaden ska marken vara 10cm lägre än vid sockel.

Underlag för beslut

Handling

Tillhör beslut

Ansökan, 2018-12-19

X

Situationsplan, 2018-12-19

X

Ritningar, 2018-12-19

X

Skickas till

Sökande

Kontrollansvarig

§ 51

Skrea 6:87

Nybyggnad parhus med carport S-2018-1407

Beslut

1. Bygglov utan startbesked beviljas med stöd av 9 kap 30 § 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 bygglovsavdelningen i god tid för tidsbokning.
4. Avgift 1 520 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.

Planstatus: Lagakraftvunnen 2008-11-27 (B67)

Avgiften är beräknad på ny handläggningstid i ärendet samt kostnad för kungörelse i Post- och Inrikes tidningar på grund av att tidigare bygglov på fastigheten överklagades och upphävdes.

Uppllysningar

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

Om övervåningen 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 (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).

fortsättning § 51

Marken där fastigheten ligger betecknas som normalradonmark med lokala förekomster av högradonmark. Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen rekommenderar därför att man alltid utför radonsäker grund.

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

För att genomföra åtgärden krävs, enligt 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 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
- VVS-handlingar
- Verifikation avseende byggnadens beräknade specifika energianvändning och genomsnittliga värmegenomgångskoefficient.
- Brandskyddsbeskrivning
- Redovisning av mark- och grundläggningsförhållanden
- Redovisning av dagvattenhantering

Åtgärden kräver tillstånd från fastighetsägaren.

Beskrivning av ärendet

För fastigheten gäller detaljplan B67 lagakraftvunnen 2008-11-27 med bestämmelserna B₂ och e₂₄. Bostäder ska utformas i ett plan. Vind får inredas och källvåning anordnas. Byggnadshöjden är 3,5m, för byggnad med suterrängvåning är byggnadshöjden 4,5m. Huvudbyggnaden ska placeras minst 4,0m från tomtgräns. Komplementbyggnad, som inte får innehålla bostadsrum, ska placeras minst 1,0m från tomtgräns eller sammanbyggas i tomtgräns. Största byggnadsarea per bostadstomt är 250m². Högsta byggnadshöjd för komplementbyggnad är 3,5m och högsta totalhöjd är 5,0m. Garage eller carport ska placeras minst 6,0m från gräns mot gatan. Parkering ska anordnas inom tomtmark. 1,5m från byggnaden ska marken vara 10cm lägre än vid sockel.

fortsättning § 51

Sökande avser att bebygga fastigheten med ett parhus med en carport till varje lägenhet. Carportarna är sammanbyggda med huvudbyggnaden och placeras därför 6,0m från tomtgräns. Fasaderna ska vara av trä och målas med en kulör som är grå men med grönt inslag. Sadeltaget bekläs med grå betongpannor och fönster och dörrar kommer att vara i grå kulör. Tidigare bygglovsbeslut överklagades och Länsstyrelsen skickade tillbaka ärendet till bygglovsnämnden för fortsatt handläggning på grund av otydliga handlingar.

Underlag för beslut

Handling

Tillhör beslut

Situationsplan, 2019-02-13	X
Fasadritning V & N, 2019-02-07	X
Plan- och sektionsritning, 2019-02-07	X
Fasadritning S & Ö, 2019-02-13	X
Ansökan, 2019-02-06	X

Skickas till

Sökande

Kontrollansvarig

§ 52

Bostadsanpassning

Beslut

Motivering av beslut

Lag (2018:222) om bostadsanpassningsbidrag.

5 § Bostadsanpassningsbidrag lämnas för att anpassa och komplettera fasta funktioner i och i anslutning till en bostad.

Bidrag lämnas endast om åtgärderna är nödvändiga för att bostaden ska vara ändamålsenlig för sökanden.

Upplysningar

Beskrivning av ärendet

Underlag för beslut

§ 53

Bostadsanpassning,

Beslut

Motivering av beslut

Lag (2018:222) om bostadsanpassningsbidrag

5 § Bostadsanpassningsbidrag lämnas för att anpassa och komplettera fasta funktioner i och i anslutning till en bostad.

Bidrag lämnas endast om åtgärderna är nödvändiga för att bostaden ska vara ändamålsenlig för sökanden. Bidrag lämnas inte om behovet kan tillgodoses med hjälpmedel som erbjuds av landstinget eller kommunen enligt hälso- och sjukvårdslagen (2017:30).

Beskrivning av ärendet

Underlag för beslut

§ 54

Bostadsanpassning

Beslut

Motivering av beslut

Lag (2018:222) om bostadsanpassningsbidrag

5 § Bostadsanpassningsbidrag lämnas för att anpassa och komplettera fasta funktioner i och i anslutning till en bostad.

Bidrag lämnas endast om åtgärderna är nödvändiga för att bostaden ska vara ändamålsenlig för sökanden. Bidrag lämnas inte om behovet kan tillgodoses med hjälpmedel som erbjuds av landstinget eller kommunen enligt hälso- och sjukvårdslagen (2017:30).

Beskrivning av ärendet

[Redacted text block]

Underlag för beslut

[Redacted text block]

§ 55

Information

Beslut

Överklagade ärenden 2018-12-31 – 2019-01-31

Toppered 1:96, rivningsföreläggande

Arvidstorp 1:39, uppförande av mobiltorn och teknikbod (avslag)

Tröinge 4:39 fasadändring (avslag)

Koljan 9, sanktionsavgift

Bygglövshandläggare Rebecka Christiansson – Toarp 1:2 (Berte Qvarn) Ansökan om planbesked är inlämnat, fortsätta handläggning för bygglov

Skrea 18:90 Nybyggnad enbostadshus– Tas på delegation

Bygglövschef Anette Andersson – Brännugnen 13, grannar är positivt till tidsbegränsat lov i 3 år som kan förlängas i 5 år.