



**Ledamöter**

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

**Tjänstgörande ersättare**

Hans-Åke Åkesson (M) för Ingmar Bengtsson (C)

**Ersättare**

Maria Edstav (S)

**Övriga närvarande**

Anne-Lie Aftevik, Bygglövsassistent  
Annika Wahlström, Bygglövhandläggare § 219  
Ann-Sofie Bengtsson, Bygglövsamordnare  
Emil Veijalainen, Byggnadsinspektör §§ 210 och 222  
Herman Phersson, Koncernekonom § 207  
Johan Risholm, Stadsarkitekt § 219  
Margareta Gunnarsson, Bygglövsarkitekt §§ 214-217,  
221-222  
Marie Gustafsson, Bygglövhandläggare § 220  
Per Fält, Byggnadsinspektör § 211-212  
Rolf Landholm, Tf bygglövschef

**Paragrafer**

§§ 204 - 222

**Justering**

Ordföranden och Bo Gustafsson

**Underskrifter**

Sekreterare .....  
Ann-Sofie Bengtsson

Ordförande .....  
Yvonne Nilsson

Justerare .....  
Bo Gustafsson

### **Anslag/Bevis**

Protokollet justerat och anslaget. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.  
Beslutsinstans Bygglövsnämnden  
Sammanträdesdatum 2019-09-26  
Datum då anslaget sätts upp 2019-09-30  
Datum då anslaget tas ned 2019-10-22  
Protokollet förvaras hos Kommunstyrelseförvaltningen, bygglovsenheten

Underskrift

.....

Ann-Sofie Bengtsson

## Innehållsförteckning

|                                                                                                                             |  |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|----|
| § 204                                                                                                                       |  |    |
| Delegationsbeslut                                                                                                           |  | 5  |
| § 205                                                                                                                       |  |    |
| Bostadsanpassningsbidrag och åtgärder beviljade av samhällsbyggnadsavdelningens bygglovenhet enligt delegation              |  | 6  |
| § 206                                                                                                                       |  |    |
| Antecknas för kännedom följande beslut och skrivelser                                                                       |  | 7  |
| § 207                                                                                                                       |  |    |
| Tertialrapport 2. S-2019-4                                                                                                  |  | 8  |
| § 208                                                                                                                       |  |    |
| Sammanträdesdagar 2020. S-2019-7                                                                                            |  | 9  |
| § 209                                                                                                                       |  |    |
| Datadelningsöverenskommelse bygglovsnämnden och VIVAB. S-2019-7                                                             |  | 10 |
| § 210                                                                                                                       |  |    |
| Remiss av Boverkets rapport 2019:16 Inspektion av uppvärmningssystem och luftkonditioneringssystem. I2019/01698/E, S-2019-6 |  | 11 |
| § 211                                                                                                                       |  |    |
| ██████████ Olovligt vidtagen åtgärd S-2019-228                                                                              |  | 13 |
| § 212                                                                                                                       |  |    |
| ██████████ Olovligt vidtagen åtgärd. S-2018-1522                                                                            |  | 14 |
| § 213                                                                                                                       |  |    |
| ██████████ Enkelt avhjälpna hinder S-2018-1512                                                                              |  | 15 |
| § 214                                                                                                                       |  |    |
| Vismhult 1:1 Strandskyddsdispens S-2019-1131                                                                                |  | 16 |
| § 215                                                                                                                       |  |    |
| Morups-Lyngen 3:18 Förhandsbesked S-2019-710                                                                                |  | 19 |
| § 216                                                                                                                       |  |    |
| Olofsbo 3:14 Förhandsbesked S-2019-834                                                                                      |  | 21 |
| § 217                                                                                                                       |  |    |
| Ullared 7:1 Förhandsbesked S-2019-1089                                                                                      |  | 24 |
| § 218                                                                                                                       |  |    |
| Skrea 27:1 Förhandsbesked S-2019-1255                                                                                       |  | 26 |
| § 219                                                                                                                       |  |    |
| Motorn 13 Rivningslov S-2019-1037                                                                                           |  | 27 |
| § 220                                                                                                                       |  |    |

|                                                              |    |
|--------------------------------------------------------------|----|
| Ullared 2:110 Lov för ändra användning S-2019-1075           | 28 |
| § 221                                                        |    |
| Digesgård 1:52 Delegationsuppdrag att överklaga. S-2019-1457 | 30 |
| § 222                                                        |    |
| Information                                                  | 31 |

## **§ 204**

### **Delegationsbeslut**

Enligt separat lista

## **§ 205**

### **Bostadsanpassningsbidrag och åtgärder beviljade av samhällsbyggnadsavdelningens bygglovenhet enligt delegation**

Enligt separat lista

## § 206

### **Antecknas för kännedom följande beslut och skrivelser**

Mark- och miljööverdomstolens protokoll 2019-08-30 i överklagat beslut om avvisat överklagande, Hjortsberg 4:1.

Mark- och miljööverdomstolen ger inte prövningstillstånd.

Länsstyrelsens beslut 2019-09-11 att inte överpröva bygglovsnämndens beslut om strandskyddsdispens på fastigheten Svartrå 1:22

Länsstyrelsens beslut 2019-09-11 att inte överpröva bygglovsnämndens beslut om strandskyddsdispens på fastigheten Ullared 6:3

Länsstyrelsens beslut 2019-09-11 att inte överpröva bygglovsnämndens beslut om strandskyddsdispens på fastigheten Lilla Backa 1:9

## **§ 207**

### **Tertialrapport 2. S-2019-4**

#### **Beslut**

1. Bygglovsnämnden godkänner underlag enligt bilaga.

#### **Underlag för beslut**

Rapport från Stratsys.

#### **Skickas till**

Ekonomienheten

## § 208

### Sammanträdesdagar 2020. S-2019-7

#### Beslut

1. Bygglovsnämnden antar förslag till sammanträdesdagar enligt nedan.  
Sammanträdesdag och beredningsdag är torsdagar.

| Beredning        | Nämnd        |
|------------------|--------------|
| 16 januari       | 23 januari   |
| 20 februari      | 27 februari  |
| 19 mars          | 26 mars      |
| 16 april         | 23 april     |
| 20 maj (onsdag)  | 28 maj       |
| 17 juni (onsdag) | 25 juni      |
| 20 augusti       | 27 augusti   |
| 17 september     | 24 september |
| 15 oktober       | 22 oktober   |
| 12 november      | 19 november  |
| 3 december       | 10 december  |

## § 209

### **Datadelningsöverenskommelse bygglovsnämnden och VIVAB. S-2019-7**

#### **Beslut**

1. Bygglovsnämnden ger ordförande Yvonne Nilsson i uppdrag att underteckna datadelningsöverenskommelse mellan bygglovsnämnden och Vivab.

#### **Beskrivning av ärendet**

För att möjliggöra att VIVAB ska kunna se vilka ärenden som inkommer till bygglovsnämnden har en datadelningsöverenskommelse gällande personuppgifter mellan bygglovsnämnden och VIVAB upprättats.

VIVAB kommer att ha titta/läsbehörighet i ärendehanteringssystemet Vision för att underlätta utförande av verksamhet av allmänt intresse.

#### **Underlag för beslut**

336354 Avtal VIVAB, 2019-08-28

## § 210

### **Remiss av Boverkets rapport 2019:16 Inspektion av uppvärmningssystem och luftkonditioneringssystem. I2019/01698/E, S-2019-6**

#### **Beslut**

1. Bygglövsnämnden lämnar yttrande i remissvar daterat 2019-09-04.

#### **Beskrivning av ärendet**

Falkenbergs kommun har fått en remiss avseende Boverket rapport 2019:16 Inspektion av uppvärmningssystem och luftkonditioneringssystem från Infrastrukturdepartementet. Svar skall vara departementet tillhanda senast 2019-10-07.

Kommunstyrelseförvaltningen har remitterat remissen för förslag till beslut till bygglövsnämnden 2019-07-23. Svar skall vara administrativa avdelningen tillhanda senast 2019-09-30.

Rapporten redovisar resultatet av ett regeringsuppdrag till Boverket och Energimyndigheten rörande inspektion av uppvärmningssystem och luftkonditioneringssystem i enlighet med Europaparlamentets och rådets direktiv 2010/31/EU av den 19 maj 2010 om byggnaders energiprestanda, det så kallade energiprestandadirektivet eller EPBD.

I rapporten ges förslag på ändringar i lagen (2006:985) om energideklaration för byggnader, förordningen (2006:1592) om energideklaration för byggnader, plan- och bygglagen (2010:900), PBL, samt plan- och byggförordningen (2011:338), PBF.

I rapporten föreslås att krav på inspektion av uppvärmningssystem och luftkonditioneringssystem införs för de byggnader där systemens nominella effekt överstiger 70 kilowatt (kW). Kravet införs i lagen om energideklaration för byggnader. För byggnader som omfattas av krav på energideklaration ska inspektionerna redovisas i energideklarationen. För byggnader som inte energideklareras ska inspektionerna redovisas i ett särskilt protokoll som ska inges till Boverket. Dessa nya regler föreslås träda i kraft den 10 mars 2020.

## fortsättning § 210

Krav på system för fastighetsautomation och fastighetsstyrning i alla byggnader som inte är bostäder och som har en nominell effekt över 290 kW föreslås införas i PBF. Systemen ska ha funktioner för övervakning, identifiering av avvikelser och förbättringsmöjligheter och kommunikation. Kravet ska börja gälla år 2025 och ska då gälla retroaktivt, dvs. inte endast vid nybyggnad och ändring.

Bygglövsnämndens synpunkter över bland annat vilka som skall vara tillsynsmyndighet framgår av remissvar daterat 2019-09-04.

### Underlag för beslut

#### Handling

#### Tillhör beslut

Internremiss - Remiss Boverkets rapport 201916 Inspektion av uppvärmningssystem och luftkonditioneringssystem, 2019-07-23

Rapport - Inspektion av uppvärmningssystem och luftkonditioneringssystem, 2019-07-23

Remiss - Boverkets rapport 201916 Inspektion av uppvärmningssystem och luftkonditioneringssystem, 2019-07-23

Remissvar, 2019-09-04

X

### Skickas till

Administrativa avdelningen kansli@falkenberg.se

## § 211



**S-2019-228**

### **Beslut**

1. Föreläggande enligt beslut 2019-03-21 § 68 återkallas och ärendet avskrivs

### **Beskrivning av ärendet**

Bygglövsnämnden förelade fastighetsägaren att senast tre månader från lagakraftvunnet beslut ha undanröjt 5 personbilar, 2 släpkärror och 1 husvagn från fastigheten.

Vid tillsyn 2019-09-05 fanns på fastigheten en båt och en husvagn, vilka enligt 6 kap 2 § plan- och byggförordningen får ställas upp vid ett en- eller tvåbostadshus. Utöver dessa fanns två personbilar, en avregistrerad (PUZ481) och en avställd (CFF901). Den ena används av ägaren för att tävla med ”i ljud”), den andra som reservdelsbil.

Inga fordon står längre uppställda på gatan (allmän platsmark).

### **Skickas till**

Fastighetsägare

Lantmäteriets Fastighetsinskrivning, Norrtälje

## § 212



### **Olovligt vidtagen åtgärd. S-2018-1522**

#### **Beslut**

1. Föreläggande enligt beslut 2018-12-13 § 400 återkallas och ärendet avskrivs.

#### **Beskrivning av ärendet**

Bygglövsnämnden beslöt 2018-12-13 § 400 om föreläggande att forsla bort/undanröja olovligt uppställd villavagn.

Vid tillsynsbesök 2019-08-26 kunde bygglovsenheten konstatera att den olovligt uppställda villavagnen tagits bort.

#### **Skickas till**

Fastighetsägare  
Lantmäteriets Fastighetsinskrivning, Norrtälje

## § 213

[REDACTED]

**S-2018-1512**

### **Beslut**

1. Ärendet utgår och tas upp på nämndens sammanträde i oktober.

## § 214

### Vismhult 1:1 S-2019-1131

#### Beslut

1. Dispens från strandskyddsbestämmelserna enligt Miljöbalken, MB 7 kapitel 18 b § beviljas för nybyggnad av enbostadshus inom strandskyddet för mindre bäck med utflöde i sjön Vismen.
2. Den yta som får tas i anspråk som tomt är markerad på bifogad karta.
3. Avgiften är 2 325 kronor i enlighet med gällande taxa fastställd av kommunfullmäktige. Faktura för avgiften skickas separat.<sup>14</sup>

#### Motivering av beslut

Särskilt skäl för dispens föreligger enligt 7 kap. 18 d § MB

Ansökan avser nybyggnad av ett enbostadshus som del i ett generations-skifte på fastigheten

Platsen för den sökta åtgärden är på en höjd, drygt 40 m från bäcken som utgör fastighetsgräns i väster. Avståndet till befintligt bostadshus är ca 260 meter.

Platsen ingår i område för landsbygdsutveckling i strandnära läge, LIS, vilket innebär att som särskilt skäl vid prövning av dispens får beaktas om en byggnad bidrar till utvecklingen av landsbygden. Enligt LIS-utredningens rekommendationer för området kan viss mindre bebyggelse tänkas för utökning av turist- /konferensverksamhet. Den verksamhet, komplementärmedicin, yoga och naturguidning som avses bedrivas med utgångspunkt från bostadshuset, bedöms kunna bidra till befintlig turistverksamhet i området. Då ansökan gäller ett enstaka enbostadshus ska bedömningen göras enligt 7 kap. 18 d § andra meningen, vilket innebär att man istället får beakta om huset avses uppföras i anslutning till befintligt bostadshus.

Enligt förarbetena till bestämmelsen ska innebörden i anslutning till befintligt bostadshus bedömas från fall till fall och kan skilja sig mellan olika delar av landet. Syftet med bestämmelsen är att bebyggelse bör utvecklas i ansamlingar i stället för att spridas på många platser runt ett vattenområde. Endast i undantagsfall kan ett hus anses ligga i anslutning till ett befintligt bostadshus om avståndet är tvåhundra meter.

Det utpekade LIS-området består av ett ca 14 ha stort område som enligt LIS-utredningen är ett område med gammal odlingsmark, delvis terrasserad, fornåker med stengårdsgårdar och rösen med höga kulturvärden. Närmast sjön är marken fuktig och tuvig, delar omfattas av våtmark klass 2, våtmark av högsta naturvärdesklass. På flera platser finns höga naturvärden med bland annat ädelträ och rödlistad art. Lämningar efter husgrunder och jordkällare finns också. Möjligheterna till ny bebyggelse är begränsade inom LIS-området.

## fortsättning § 214

För att dispens ska kunna ges krävs att dispensen inte strider mot syftet med strandskyddsbestämmelserna, att allmänhetens tillgång till strandområdet försämrats och att livsvillkoren för djur- och växtlivet inte väsentligt förändras

Trots höga naturvärden i form av död ved och hålträd som finns vid den aktuella höjden bedöms efter revidering av ansökan det nya läget i den sydvästra sluttningen av en höjd vara en plats där påverkan på växt- och djurlivet är begränsad och allmänhetens tillgång till strandområdet inte hindras.

Området kring sjön Vismen är till stora delar obebyggt. I den södra delen finns fyra bostadshus med ett inbördes avstånd om 2 – 300 m. Därmed skulle den sökta åtgärden ingå i ett redan etablerat bebyggelsemönster.

### Upplysningar

Detta beslut översändes till Länsstyrelsen i Hallands län.

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

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

Ansökan om bygglov/förhandsbesked behandlas när strandskyddsdispensen vunnit laga kraft.

Åtgärden kräver tillstånd från fastighetsägaren

### Beskrivning av ärendet

Ansökan avser nybyggnad av enbostadshus inom strandskydd. Enligt översiktsplanen omfattas platsen av område för landsbygdsutveckling i strandnäraläge, LIS. Enligt LIS-utredningens rekommendationer för området kan viss mindre bebyggelse tänkas för utökning av turist- /konferensverksamhet. Hänsyn ska tas till höga natur- och kulturvärden. Vid plan- och lovgivning ska fördjupad inventering av natur- och kulturvärden göras.

I det tänkta nya bostadshuset planeras bedrivas viss verksamhet, mottagning för behandlingar inom komplementärmedicin och yoga. Dessutom erbjuds SPA-behandlingar och guidningar i naturen. Enligt ansökan utgör verksamheten ett komplement till befintlig turistverksamhet med fiske och uthyrning.

Den sökta placeringen av huset är på en höjd, drygt 40 m in på strandskyddet för bäcken i fastighetsgräns men utanför strandskyddet för sjön Vismen.

Den sökta byggnaden kommer att vara på ett avstånd av ca 260 m från befintlig bebyggelse. Enligt sökande är läget en följd av att markerna omkring är sankta och inte lämpliga att bebyggas.

## fortsättning § 214

Området kring sjön Vismen är till stora delar obebyggt. I den södra delen finns fyra bostadshus med ett inbördes avstånd om 2 – 300 m. Utöver den här bebyggelsen finns i den norra delen 4 gårdar.

Samråd med kommunekologen har skett i ärendet utifrån ursprunglig ansökan med huset placerat på höjdens norra sida. Kommunekologen har vid platsbesök konstaterat att i området på och runt kullen, där byggnaden är tänkt att placeras, är tillgången på stående och liggande död ved mycket god. Det förekommer också många hålträd, främst äldre levande aspar, där spåren efter hackspettar i området är tydliga. Naturvärden på kullen och dess närområde får anses vara höga då förekomsten av död ved är en bristvara i dagens skogslandskap. I artdatabanken finns observationer av mindre hackspett i närheten av kullen. Vidare bedöms att ett hus på den tänkta platsen sannolikt kommer att upplevas som privatiserande.

### Underlag för beslut

#### Handling

#### Tillhör beslut

340601 Situationsplan, 2019-09-16

X

330182 Ansökan, 2019-07-23

X

339241 Yttrande kommunekolog, 2019-09-10

330183 Skrivelse\_bilaga ansökn, 2019-07-23

X

342826 Skrivelse, 2019-09-25

343042 Bilaga beslut 2019-09-26

X

### Skickas till

Sökande, Länsstyrelsen

## § 215

### **Morups-Lyngen 3:18 S-2019-710**

#### **Beslut**

1. Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus kan inte beviljas inom rubricerad fastighet med stöd av 2 kap. 4 § och 4 kap. 2 § 3 Plan och bygglagen, PBL.
2. Avgiften är 7 710 kronor i enlighet med gällande taxa fastställd av kommunfullmäktige. Faktura för avgiften skickas separat.

#### **Motivering av beslut**

Ansökan avstyrks med stöd av 9 kap. 31 § p. 3, plan- och bygglagen (SFS 2010:900) med hänvisning till 2 kap. 4 och 6 §§, 4 kap. 2 § 3 samt motivering nedan.

Området omfattas av riksintresse för kust, turism, friluftsliv och högexploaterad kust. De tänkta avstyckningarna ligger i direkt anslutning till detaljplanelagt område i område med högt bebyggelsetryck. Enligt 4 kap 2 § 3 ska kommunen med detaljplan pröva ett sådant områdes lämplighet för bebyggelse.

De tänkta avstyckningarna innebär att gårdsmiljön kring en äldre lantgård kringgärdad av träd och stengårdsgårdar riskerar att förvanskas. Åtgärden bedöms inte från allmän synpunkt vara lämplig för ändamålet, såsom förutsätts i 2kap. 4§, och inte uppfylla kraven om hänsyn till landskapsbilden och en god helhetsverkan enligt kap 2 § 6, PBL

#### **Upplysningar**

Tillvägagångssätt vid eventuellt överklagande (se överklagandehänvisning).

#### **Beskrivning av ärendet**

Ansökan avser avstyckning av 2 tomter ca 560 m<sup>2</sup> för att bebyggas med enbostadshus. På fastigheten finns idag ett bostadshus med komplementbyggnad som ursprungligen varit ekonomibyggnad till lantbruk, en gård med mangårdsbyggnad nordost om byggnaden. Området omfattas av riksintressen för kust, turism, friluftsliv och högexploaterad kust. Marken är gräsbevuxen med kringgärdande trädrader innanför välbehållna stengårdsgårdar.

## fortsättning § 215

Planenheten konstaterar i sitt yttrande att de tänkta avstyckningarna ligger inom område med högt bebyggelsetryck och att krav på detaljplan därför bör gälla. Däremot anser man inte att åtgärden skulle innebära en påtaglig negativ påverkan på hushållningsbestämmelserna.

Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen bedömer utifrån de aspekter förvaltningen har att bevaka, främst lösningar för avlopp och dricksvatten samt förorenad mark, att positivt förhandsbesked kan lämnas.

Ägarna till fastigheterna Äspelunda 2:16 och 2:29 har inkommit med synpunkter. Man menar att den sökta åtgärden skulle innebära ett olyckligt ingrepp i kulturmiljön och boendemiljön.

Sökande har i en skrivelse förtydligat sin ansökan bland annat med att avstyckningarna ska ske på ett sådant sätt att oxelhäckar och stengårdsgårdar inte förvanskas, samt att avsikten är att platsen ska förädlas, att det nya ska möta det gamla på ett smakfullt sätt. Vidare påtalar man att några grannfastigheter har fått bygglov för nya byggnader. Man konstaterar också att efterfrågan på tomter i Olofsbo är stor.

De refererade fastigheterna har dels beviljats bygglov 2012 för 4 stycken gäststugor vid befintligt vandrarhem, dels har bygglov beviljats för ett uterum på 16 m<sup>2</sup>.

### **Underlag för beslut**

#### **Handling**

#### **Tillhör beslut**

Ansökan, 2019-05-06

X

Situationsplan, 2019-05-14

X

Yttrande Planenheten, 2019-05-17

Yttrande Miljö- och hälsoskyddsförvalt. 2019-06-04

Yttrande ÄSPELUNDA 2\_29, 2019-06-03

Yttrande ÄSPELUNDA 2\_29, 2019-06-03

Yttrande ÄSPELUNDA 2\_16, 2019-06-04

Bilder, 2019-06-18

Yttrande från sökanden, 2019-08-08

### **Skickas till**

Sökande, fastighetsägare, sakägare med fastighetsbeteckning

## § 216

### Olofsbo 3:14 S-2019-834

#### Beslut

1. Positivt förhandsbesked beviljas för nybyggnad av ett enbostadshus på den avsedda platsen med stöd av 2 kap 4, 5, 6 §§ plan- och bygglagen (PBL 2010:900).
2. Beslutet gäller med följande villkor:  
Byggnaderna ska vara välanpassade till det traditionella byggnadssättet i närområdet i volym, material och färgsättning samt placerade så att bullernivåerna vid fasad inte överstiger riktvärdena.
3. Avgiften är 6 780 kronor i enlighet med gällande taxa fastställd av kommunfullmäktige. Faktura för avgiften skickas separat.

#### Motivering av beslut

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

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

Efter ändring av ursprunglig ansökan avser den nu avstyckning av en tomt om ca 1000 från nuvarande obebyggd lantbruksfastighet, för att bebyggas med *ett* enbostadshus om ca 100 m<sup>2</sup>.

Platsen för den tänkta tomten består av jordbruksmark i bördighetsklass 5 och bedöms ha nyttjats för vall under senare år. Enligt 3 kap. 4 § miljöbalken får brukningsvärd jordbruksmark tas i anspråk för bebyggelse endast om det behövs för att tillgodose väsentliga allmänna samhällsintressen. Enstaka bostadshus anses enligt tidigare domar inte utgöra ett sådant intresse. Då avståndet till närmaste bostadshus blir ca 30 - 40 m är bedömningen dock att det nya bostadshuset utgör komplettering av befintligt bebyggelse varför undantag från bestämmelsen kan göras för ett enstaka hus.

Platsen omfattas av riksintresse för kust, turism och friluftsliv samt riksintresse för högexploaterad kust. Bedömningen är att nybyggnad av ett enstaka bostadshus kan ske på ett sätt som inte påtagligt skadar de natur- och kulturvärden som utgör riksintressen.

Kommunens gällande delöversiktsplan anger pågående markanvändning men enstaka nya byggnader kan provas, dock ska detta ske restriktivt. I närområdet finns inga andra nya bostadshus.

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

## fortsättning § 216

### Upplysningar

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

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

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

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

### Beskrivning av ärendet

Ansökan avsåg ursprungligen avstyckning av tre tomter men ändrades senare till att endast omfatta avstyckning av en tomt om ca 1000 från nuvarande obebyggd lantbruksfastighet, för att bebyggas med ett enbostadshus om ca 100 m<sup>2</sup>.

Platsen för den tänkta tomten består av jordbruksmark i bördighetsklass 5 och bedöms ha nyttjats för vall under senare år. Då avståndet till närmaste bostadshus blir ca 30 - 40 m är bedömningen att det nya bostadshuset utgör komplettering av befintlig bebyggelse varför undantag från miljöbalkens bestämmelser om ianspråktagande av jordbruksmark kan göras för ett enstaka hus.

Platsen omfattas av riksintresse för kust, turism och friluftsliv samt riksintresse för högexploaterad kust. Bedömningen är att nybyggnad av ett enstaka bostadshus kan ske på ett sätt som inte påtagligt skadar de natur- och kulturvärden som utgör riksintressen.

Kommunens gällande delöversiktsplan anger pågående markanvändning men enstaka nya byggnader kan prövas, dock ska detta ske restriktivt. Likande rekommendation finns i den politiskt beslutade men ännu ej gällande fördjupade översiktsplanen för norra kusten. Bebyggelsestrycket i området är stort. Ytterligare ansökningar om avstyckningar kommer därför innebära krav på reglering med detaljplan

fortsättning § 216

**Underlag för beslut**

**Handling**

**Tillhör beslut**

Beslutsförslag, 2019-09-26

Situationsplan, 2019-08-08

X

Ansökan, 2019-05-24

X

Komplettering ansökan, 2019-08-08

X

Yttrande Planenheten, 2019-08-26

Yttrande Miljö och hälsa, 2019-09-02

Yttrande OLOFSBO 3\_14, 2019-06-19

Yttrande OLOFSBO 3\_14, 2019-06-19

Yttrande OLOFSBO 3\_14, 2019-06-19

Yttrande OLOFSBO 3\_14, 2019-06-20

Skrivelse, 2019-09-11

**Skickas till**

Sökande, fastighetsägare, sakägare

## § 217

### Ullared 7:1 S-2019-1089

#### Beslut

1. Positivt förhandsbesked beviljas för uppförande av vattenreservoar på fastigheten på den avsedda platsen med stöd av 2 kap 4, 5, 6 §§ plan- och bygglagen (PBL 2010:900).
2. Beslutet gäller med följande villkor:  
Byggnaden ska utformas omsorgsfullt och med uttrycklig hänsyn till dess exponerade läge och dess praktiska och symboliska betydelse för ortens utveckling.
3. Avgiften är 7 710 kronor i enlighet med gällande taxa fastställd av kommunfullmäktige. Faktura för avgiften skickas separat.

#### Motivering av beslut

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

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

Kända sakägare med flera har underrättats enligt 9 kap 25 § PBL. En sakägare har invänt mot placeringen som anses vara för nära bostäder.

#### Upplysningar

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

#### Beskrivning av ärendet

Ansökan avser uppförande av vattenreservoar för Ullareds samhälle. Platsen för reservoaren ligger utanför detaljplan men inom sammanhållen bebyggelse. I delöversiktsplanen för Ullared har området som rekommenderad användning natur-och rekreationsområde.

Reservoaren ska ha en volym om 1000 m<sup>3</sup>. Placeringen är vald utifrån en lokaliseringsutredning där alternativa placeringar har prövats, bl. vid Musasjön. Lokaliseringsutredningen kom fram till att den sökta placeringen är den mest lämpliga. Åtgärden innebär att en ny väg och en upplagsyta skall anordnas.

## fortsättning § 217

Det exponerade läget och byggnadens symboliska värde som uttryck för ortens utveckling förutsätter att den får en värdig utformning och gestaltning som bidrar till en god helhetsverkan.

Planenheten har yttrat sig i ärendet. Från översiktsplanesynpunkt har man ingen erinran mot ansökan men förutsätter att en lokaliseringsutredning gjorts där alternativa placeringar har diskuterats. Vidare konstaterar man att dricksvatten är en förutsättning för att kunna utveckla Ullared som knutpunkt och som bostadsort.

Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen har ingen erinran mot den valda placeringen.

E.ON som har ledningar inom aktuell fastighet har inget att erinra.

Ägaren av fastigheten Ullared 2:78 anser att en placering på andra sidan av befintlig enskild väg, närmare Musasjön vore bättre, då där inte finns några närliggande bostäder.

### **Underlag för beslut**

#### **Handling**

#### **Tillhör beslut**

|                                                          |   |
|----------------------------------------------------------|---|
| 329030 Situationsplan, 2019-07-12                        | X |
| 329029 Ritning, 2019-07-12                               | X |
| 329028 Ansökan, 2019-07-12                               | X |
| 334926 Yttrande E.ON, 2019-08-20                         |   |
| 334732 Yttrande Planenheten, 2019-08-20                  |   |
| 336404 Yttrande Miljö och Hälsoskyddsförvalt. 2019-08-28 |   |
| 332664 Yttrande ULLARED 2_107, 2019-08-06                |   |
| 332818 Yttrande ULLARED 7_1, 2019-08-07                  |   |
| 332819 Yttrande ULLARED 7_8, 2019-08-07                  |   |
| 335722 Yttrande ULLARED 2_78, 2019-08-26                 |   |
| 339184 Ullared 7_1, 2019-09-10                           |   |

### **Skickas till**

Sökande, fastighetsägare

## **§ 218**

### **Skrea 27:1 S-2019-1255**

#### **Beslut**

1. Ärendet utgår.

## **§ 219**

### **Motorn 13 S-2019-1037**

#### **Beslut**

1. Ärendet återremitteras till bygglovsenheten för att bereda sökanden tillfälle att redovisa utförlig beräkning av kostnad för försegling av byggnaden.

## § 220

### Ullared 2:110 S-2019-1075

#### Beslut

1. Bygglövs med avvikelse beviljas för tillbyggnad av skärmtak, ändrad användning och fasadändring 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. Kontrollansvarig krävs i detta ärende enligt 10 kap 9 § PBL.
4. Avgiften är 6 045 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.

Åtgärden bedöms uppfylla kraven i 9 kap 31 c § punkt 1. Utvecklingen av orten har förändrats från när planen gjordes 1949. Hyresbostäder har ökat i området och i närliggande orter och med det ett ökat behov av skötsel och tillgång till fastighetsskötare. Platsen är inte längre lämplig för allmänt ändamål som till exempel skola, förskola eller ungdomsverksamhet då vägen utanför är väldigt trafikerad och är en infartsled till Ullared.

Planavvikelser: Avvikelsen innebär ändring av användning från byggnation för allmänt ändamål (tidigare brandstation) till kontor och verkstad för kommunens hyresbolag.

För fastigheten gäller detaljplan U1 lagakraftvunnen 1949-12-27

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

#### Upplysningar

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

Beslut om 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.

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 § 220

Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag till kontrollansvarig:

Namn:

Adress:

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

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

### **Innan startbesked kan ges ska följande lämnas in till bygglövsnämnden:**

- Kontrollplan (beslutsunderlag)
- Teknisk beskrivning
- Brandskyddsbeskrivning
- Yttrande från arbetstagare

Åtgärden kräver tillstånd från fastighetsägaren.

### **Beskrivning av ärendet**

Falkenbergs Bostads AB vill bygga om den tidigare brandstationen i Ullared till kontor och verkstad. Man vill även sätta igen två portar och sätta in ett nytt fönster i en av de tidigare portarna. Invändigt bygger man ett entresolplan med tillhörande trappa. Bygger även till med ett skärmtak utvändigt. Detta för att kunna tillgodose hyresgästernas behov i området och närliggande orter samt att kunna underhålla bostäderna.

### **Underlag för beslut**

#### **Handling**

#### **Tillhör beslut**

|                                             |   |
|---------------------------------------------|---|
| 328190 Situationsplan, 2019-07-09           | X |
| 334502 Fasadritning, 2019-08-14             | X |
| 334501 Planritning, 2019-08-14              | X |
| 334503 Sektionsritning entresol, 2019-08-14 | X |
| 328189 Ansökan, 2019-07-09                  | X |

### **Skickas till**

Sökande, kontrollansvarig, fastighetsägare, sakägare.

## **§ 221**

### **Digesgård 1:52**

### **Delegationsuppdrag att överklaga.**

### **S-2019-1457**

#### **Beslut**

1. Bygglövsnämnden ger ordförande Yvonne Nilsson (S) i uppdrag att på delegation överklaga Lantmäteriets underrättelse om avslutad förrättning, 2019-09-06 N18402.

## § 222

### Information

#### Beslut

Bygglovarkitekt Margareta Gunnarsson informerar om en strandskyddsdispens på fastigheten Lastad 5:9 som kommer upp på sammanträdet i oktober.

Byggnadsinspektör Emil Veijalainen ställer fråga till nämnden rörande en eventuell etablering av lagerverksamhet i Vinberg. Nämnden ställer sig positiva till förslaget.

Nämnden anser att frågor från Näringslivsenheten kan tas med beredningen då det oftast krävs snabba svar. Information ges till nämnden vid nästkommande sammanträde. Om beredningen är tveksam går frågan vidare till nämnden.