

<b>Plats och tid</b>	Kommunhuset, "Alvö", Kungshamn, 2016-02-11 kl 08.30 - 15.45 Ajournering lunch: 12:15 - 13:15	
<b>Beslutande</b>	Ulla Christensson Ljunglide (M), ordförande Robert Yngve (KD)	Britt Wall (S)
<b>Övriga deltagare</b>	Bo Hallgren, förvaltningschef, ej §§ 23-27 Måns Hallén, plan- och byggchef Håkan von Dolwitz, byggnadsingenjör § 18	Per-Åke Willhed, byggnadsingenjör §§ 19-20 Torgny Grahl, byggnadsingenjör §§ 21-27 Åsa Olsson, sekreterare, ej § 21
<b>Justerare</b>	Britt Wall (S)	
<b>Justering</b>	Kommunhuset, miljö- och byggkontoret, 2016-02-17	
<b>Sekreterare</b>		
<b>Ordförande</b>	<hr/> Åsa Olsson §§ 10-20, 22-27	<hr/> Bo Hallgren § 21
<b>Justerare</b>	<hr/> Ulla Christensson Ljunglide	<hr/>
	<hr/> Britt Wall	<hr/>

**Anslag/bevis**

Byggnadsnämndens protokoll 2016-02-11 är justerat.  
Protokollet är anslaget under tiden 2016-02-18 - 2016-03-10.  
Under anslagstiden kan ärendet överklagas enligt Kommunallagen.  
Protokollet förvaras på kommunkontoret.

---

Åsa Olsson

## Innehållsförteckning

Fastställande av dagordning.....	3
Malmön 1:219 - ansökan om bygglov, nybyggnad av förråd.....	4
Västra Rörvik 2:53 - tillbyggnad av förrådsbyggnad.....	5
Detaljplan för Kalvbogen 1:129 m. fl. - godkännande av granskningshandlingar.....	6
Detaljplan Ödegården 1:9 m.fl. - godkännande av utställningshandlingar.....	7
Detaljplan för delar av Uleberg 1:3, 1:4 och 1:5, Munkebo etapp 2 - förslag till samråd.....	8
Smögenön 2.35 - ansökan om planbesked ang ny detaljplan för Smögens Hafvsbad, Badhusparken mm. ....	9
Smögenön 1:67 - tillfälligt bygglov för balkong.....	10
Tången 1:42 - tillbyggnad av fritidshus.....	11
Hunnebo 1:60 - tillbyggnad av fritidshus.....	13
Tången 42:17 - nybyggnad av balkong.....	14
Hasselön 1:397 - nybyggnad av enbostadshus.....	15
Hunnebo 1:58 - tillbyggnad av fritidshus.....	17
Smögenön 1:448 - ansökan om bygglov, tillbyggnad av fritidshus.....	19
Tången 42:98 - ansökan om bygglov, nybyggnad av enbostadshus.....	20
Uleberg 1:104 - ansökan om rivningslov och bygglov, nybyggnad av sjöbod med ateljé & verkstad.....	23
Väjern 1:94 - Klagomål angående rivning och nybyggnation av altan.....	24
Väjern 1:1 - ansökan om förlängning av beviljat tillfälligt bygglov daterat 2009-09-30, dnr: 2009-708.....	26

**BNAU § 10****Fastställande av dagordning**

Byggnadsnämndens arbetsutskott fastställer dagordningen med följande ändringar;

Ärenden som tillkommer;

- Väjern 1:1, dnr 2014/432
- Tossene 1:8 - ansökan om förhandsbesked, 2015/435
- Askums-Backa 2:1 - ansökan om förhandsbesked 2015/530
- Svälte 1:2 - ansökan om förhandsbesked 2014/243

Ärenden som utgår;

- Smögenön 85:8, ombyggnad av flerbostadshus, 2015/464

**BNAU § 11                      Dnr BN 2015/547****Malmön 1:219 - ansökan om bygglov, nybyggnad av förråd**

Ärendet avser bygglov för uppförande av en förrådsbyggnad på 17,5 m<sup>2</sup> mellan två sjöbodar vid Strandvägen. Enligt ansökan ska förrådet disponeras av en restaurang och fiskaffär.

Mark- och exploateringsingenjör lämnade 2015-10-09 ett positivt förhandsbesked om arrendeavtal under förutsättning att bygglov finns.

För fastigheten gäller detaljplan fastställd 1960-05-27. Förrådsbyggnaden placeras på område avsett för hamnändamål. Området får enligt detaljplanen användas för hamntrafik och därmed samhörigt ändamål.

Ärendet har remitterats till fastighetsägaren Sotenäs kommun som inte har något att erinra.

**Byggnadsnämndens arbetsutskotts beslut**

Byggnadsnämndens arbetsutskott återremitterar ärendet för vidare utredning gällande arrende frågan.

**BNAU § 12**                      **Dnr BN 2015/678****Västra Rörvik 2:53 - tillbyggnad av förrådsbyggnad**

Ärendet avser bygglov för tillbyggnad av ett fritidshus. Tillbyggnaden avser ett förråd på 26 m<sup>2</sup>.

För fastigheten gäller detaljplan laga kraftvunnen 1989-02-14.

Enligt detaljplanen ska uthus placeras minst 1,5 meter från fastighetsgräns och huvudbyggnad minst 4,5 meter från fastighetsgräns. Hus ska uppföras friliggande.

Enligt bygglovshandlingarna framgår att tillbyggnaden placeras 1,0 meter från fastighetsgräns.

Detaljplanebestämmelsen om huvudbyggnads minsta avstånd till gräns på 4,5 meter ska tillämpas.

Detaljplaneavvikelsen gällande minsta avstånd till fastighetsgräns kan inte ses som en liten avvikelse och inte heller som en åtgärd som är av begränsad omfattning eller nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt som avses i Plan- och bygglagen (2010:900) 9 kap 31b § 1 och 2.

Förutsättning för bygglov saknas och ansökan ska därför avslås.

Bedömningen har kommunicerats med den sökande i ärendet.

**Beslutsunderlag**

Byggnadsingenjörens tjänsteutlåtande 2016-02-03

**Byggnadsnämndens arbetsutskotts beslut**

Byggnadsnämndens arbetsutskott avslår ansökan.

Avvikelsen är inte en sådan avvikelse som avses i Plan- och bygglagen (2010:900) 9 kap 31b § 1 eller 2.

Granskningsavgiften fastställs till 1 495 kronor. Faktureras separat.

*Uppllysningar*

Detta beslut kan överklagas hos Länsstyrelsen, se besvärshänvisning.

*Delegationshänvisning*

För byggnadsnämnden, med delegation, enligt beslut i byggnadsnämnden 2013-01-31 § 2. Beslutet kommer att anmälas vid byggnadsnämndens nästkommande sammanträde.

**Skickas till**

Sökande

**BNAU § 13**                      **Dnr BN 2013/1063****Detaljplan för Kalvbogen 1:129 m. fl. - godkännande av granskningshandlingar**

Denna detaljplan handläggs enligt PBL 2010:900 i dess lydelse före 1 januari 2015.

Kommunstyrelsen lämnade 2014-04-09 ett positivt planbesked för att i detaljplan pröva möjligheten till boende mm inom fastigheten Kalvbogen 1:129 m fl. Ett planförslag har upprättats och godkänts av Byggnadsnämnden (2015-01-15). Planförslaget har samrått med myndigheter och berörda fastighetsägare under 6 veckor januari-mars 2015. Inkomna synpunkter sammanställdes i en samrådsredogörelse.

Samrådsredogörelsen godkändes av BNau 2015-05-12 och därefter har utredningar och justeringar utförts i enlighet med förslagen i samrådsredogörelsen:

- Utredning angående åtgärder till skydd mot översvämningar
- Bergteknisk utredning
- Principförslag för gata/VA med dagvattenhantering
- Inventering enligt MIFO fas1 avseende förorenad mark

Resultaten från utredningarna har arbetats in i planhandlingarna.

*Justeringar i planförslaget*

- Planområdet har minskats något och omfattar bara kvartersmark. Allmän plats (kommunägd mark) har utgått eftersom den inte behövs för att anlägga fler parkeringsplatser.
- Högsta nockhöjd för nya byggnader är ändrad så den stämmer överens med befintliga hus.
- Risker med stigande vatten har utretts och beskrivs mer utförligt i planbeskrivningen.
- Utformningsbestämmelserna för bostadshusen följs upp med förhöjd lovplikt.

**Beslutsunderlag**

Plan- och byggchefens tjänsteutlåtande 2016-02-02

Planbeskrivning, daterad 2016-02-01

Plankarta, daterad 2016-02-01

Illustrationskarta, daterad 2016-02-01

**Byggnadsnämndens arbetsutskotts beslut**

Byggnadsnämndens arbetsutskott godkänner granskningshandlingarna samt att detaljplanen ska ställas ut för granskning.

*Delegationshänvisning*

För byggnadsnämnden, med delegation, enligt beslut i byggnadsnämnden 2013-01-31 § 2.

Beslutet kommer att anmälas vid byggnadsnämndens nästkommande sammanträde.

**Skickas till**

Exploatören

Planförfattaren

**BNAU § 14                      Dnr BN 2006/1091****Detaljplan Ödegården 1:9 m.fl. - godkännande av utställningshandlingar**

Denna detaljplan handläggs enligt PBL 1987:10.

Det aktuella planområdet är beläget i anslutning till Hagabergs industriområde, väster om väg 174 och norr om Leröy. Planarbete har bedrivits för området under många år. Området ingick tidigare i ett planarbete för hela Ödegården. Denna detaljplan överklagades till Regeringen som upphävde planen i de delar belägna norr om Leröy. Ett nytt planarbete för det aktuella området påbörjades under 2007 och samråddes 2008. Samrådet resulterade i en redogörelse med förslag på stora förändringar av planhandlingen. Nya samrådshandlingar togs därför fram tillsammans med ett flertal utredningar. Dessa handlingar, daterade 2012-06-04 samråddes med myndigheter och berörda fastighetsägare under perioden 2012-06-13 - 2012-08-19. Under samrådet inkom 17 yttranden som har sammanställts i en samrådsredogörelse.

Samrådsredogörelsen godkändes av Byggnadsnämndens arbetsutskott 2015-05-12 och därefter har utredningar och justeringar utförts i enlighet med förslagen i samrådsredogörelsen.

**Byggnadsnämndens arbetsutskotts beslut**

Byggnadsnämndens arbetsutskott tar del av informationen.

**BNAU § 15 Dnr BN 2011/1137****Detaljplan för delar av Uleberg 1:3, 1:4 och 1:5, Munkebo etapp 2 - förslag till samråd**

Ulebergshamns samhälle har de senaste åren undergått en påtaglig expansion. Efterfrågan på mark för nya bostäder är fortfarande stark, vilket ställer höga krav på att planer tas fram för att tillgodose rådande och framtida behov.

Kommunstyrelsen beviljade 2012-02-08 planbesked för den utvidgning som nu är aktuell. Miljö- och byggnämnden beslutade 2012-02-23 att starta planarbetet. Planförslaget är upprättat enligt plan- och bygglagen (SFS 2010:900).

Denna detaljplan syftar till att möjliggöra bildandet av tjugoen nya tomter för småhus. Projektet utgör en utvidgning av området Munkebo etapp 1, som nu är fullt utbyggt.

Detaljplanen hanteras med s.k. normalt förfarande, vilket innebär att förslaget kommer att göras till föremål för samråd och ställas ut för granskning innan det kan tas upp för godkännande och antagande.

**Beslutsunderlag**

Plan- och byggchefens tjänsteutlåtande 2016-02-04  
Samrådshandling 2016-01-18

**Byggnadsnämndens arbetsutskotts beslut**

Byggnadsnämndens arbetsutskott godkänner samrådshandling daterad 2016-01-18.

Byggnadsnämndens arbetsutskott beslutar att planen skyndsamt ska samrådats enl. plan- och bygglagen (2010:900) 5 kap, 11-17 §§.

*Delegationshänvisning*

För byggnadsnämnden, med delegation, enligt beslut i byggnadsnämnden 2013-01-31 § 2. Beslutet kommer att anmälas vid byggnadsnämndens nästkommande sammanträde.

**Skickas till**

Exploatör  
Planförfattare



**BNAU § 16****Dnr BN 2015/540****Smögenön 2.35 - ansökan om planbesked ang ny detaljplan för Smögens Hafvsbad, Badhusparken mm.**

Smögens Hafvsbad fastigheter AB ansöker tillsammans med Aspelin Ramm om planbesked för ändring av rubricerad detaljplan för att möjliggöra uppförandet av ett kallbadhus med tillhörande brygga invid Glommen. Anläggningen ska enligt ansökan klara av att ta emot upp mot 50 gäster och inrymma en lounge yta, omklädningsutrymmen för herr och dam, en större bastu och en generös brygga där man kan komma nära havet. Syftet är att tillskapa ett attraktivt åretrunt verksamhet som i första hand stärker hotellets position men samtidigt erbjuder något nytt på Smögen som är tillgängligt för alla.

Miljö- och byggförvaltningen bedömer ansökan om planbesked som genomförbar under förutsättning att allmänheten garanteras tillträde till området och att byggnaden utformas lågmält och anpassat till platsen och den bohuslänska kulturen. Upplåtelse av kommunens mark för att uppföra ett kallbadhus bör ske genom ett arrendeavtal.

**Beslutsunderlag**

Plan- och byggchefens tjänsteutlåtande per 2015-11-09, Planbesked ang ny detaljplan  
Plan- och byggchefens tjänsteutlåtande per 2016-01-27, Ansökan om planbesked

**Byggnadsnämndens arbetsutskotts beslut**

Byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår kommunstyrelsen att lämna ett positivt planbesked samt att uppdra åt miljö- och byggförvaltningen att teckna planavtal med sökanden och påbörja arbetet med att ändra detaljplanen.

**Skickas till**

Kommunstyrelsen

**BNAU § 17****Dnr BN 2015/252****Smögenön 1:67 - tillfälligt bygglov för balkong**

Under våren 2015 behandlades ansökan om förlängning av tillfälligt bygglov för en balkong över uteservering i direkt anslutning till ett café vid Smögenbryggan. I ett yttrande från tekniska avdelningen villkorades tillstånd till markupplåtelse med balkongens lägsta höjd om 2,4 meter över bryggans golvnivå. Detta villkor ställdes som en följd också i det tillfälliga bygglov som beviljades tom säsongen 2016.

Balkongen är byggd och använd sedan flera år tillbaka. Höjden över bryggans golvnivå är vid lägsta punkt för bärande bjälklag ca 2,1 meter. Fler balkong konstruktioner med jämförbar höjdsättning finns i den direkta omgivningen. Balkongens höjdsättning är en följd av cafébyggnadens befintliga bjälklagshöjd. Höjdnivån inne i cafébyggnaden ger sålunda en rimlig förutsättning också för balkongens höjdnivå.

Vid en översyn av motiveringen till detta beslut framgår att något sådant funktionskrav som ställdes i det beviljade bygglovet ej har stöd i varken PBL eller BBR. Ett funktionskrav för bygglov som ej har stöd i dessa lagrum kan ej anses relevant och ej heller ställas som villkor för markupplåtelse av tekniska kontoret. Om höjden på balkongen är så låg att det föreligger uppenbar säkerhetsrisk för besökare och förbipasserande finns skäl för Byggnadsnämnden att avslå ansökan. Någon sådan risk kan inte påvisas.

Caféet med den aktuella balkongen ingår i det område som det nu pågående detaljplanearbetet för gamla Smögen omfattar. Tidsbegränsade bygglov har tidigare beviljats tom dec 2016 då den nya detaljplanen för området bedöms vara klar.

**Beslutsunderlag**

Plan- och byggchefens tjänsteutlåtande 2016-02-04

**Byggnadsnämndens arbetsutskotts beslut**

Byggnadsnämndens arbetsutskott beslutar att, med ovan motivering, fatta ett nytt beslut om tillfälligt bygglov för balkongen t.o.m. 2016-12-31 i enlighet med ansökan från 2015, utan tidigare villkorad byggnadshöjd.

*Delegationshänvisning*

För byggnadsnämnden, med delegation, enligt beslut i byggnadsnämnden 2013-01-31 § 2. Beslutet kommer att anmälas vid byggnadsnämndens nästkommande sammanträde.

**Skickas till**

Sökande

**BNAU § 18 Dnr BN 2015/287****Tången 1:42 - tillbyggnad av fritidshus**

Ärendet avser bygglov för tillbyggnad av fritidshus inom detaljplan och kulturmiljö.

I ansökan föreslås två takkupor med bredden 1,8 m uppföras på båda sidor om en befintlig takkupa med längden 2,8 m.

För fastigheten gäller detaljplan laga fastställd 1987-02-19.

Befintlig byggnad avviker från detaljplanen genom att garagedelen på 30 m<sup>2</sup> och entrén på ca 4 m<sup>2</sup> är placerade på mark som inte får bebyggas samt genom att största tillåtna byggnadshöjd på 5,5 m överskrids med 0,2 m.

Ansökan avviker från detaljplanens bestämmelse om maximalt tillåten längd på takkupor som i det här fallet innebär en största tillåtna bredd på 3,3 m. (Enligt detaljplanen får takkupor ges en bredd av högst 5 m och får tillsammans inte överstiga en tredjedel av taknockslängden.)

I översiktsplanen är området utpekad som ett område med höga kulturhistoriska värden.

*Bedömning*

Ansökan avser ett äldre bostadshus beläget vid det ”röda torget” och Tångenparken. Takkupan är placerad på det östra takfallet som vetter ut mot torgplatsen. Huset har sedan tidigare byggts till med en veranda och en frontespis. Byggnaden har stora kulturhistoriska värden både som objekt och som byggnad i en kulturhistoriskt värdefull miljö. Området finns markerat i gällande översiktsplan. I det område där fastigheten är belägen finns mycket stora kulturhistoriska värden. Området finns utpekad i översiktsplanen och i en kulturmiljöinventering av Bohusläns museum. Den tänkta takkupan innebär en förvanskning av byggnaden och uppfyller därför inte de krav som ställs i Plan- och bygglagen, PBL 8 kap 13 §.

Avvikelseerna från detaljplanen är vid en samlad bedömning av befintliga och tillkommande avvikelser inte sådana små avvikelser som får medges i ett bygglov.

Plan- och byggenhetens bedömning har kommunicerats med sökanden i ärendet som i en skrivelse daterad 2015-10-15 uppger att det finns ett behov av att öka den disponibla boytan på övervåningen och att huset under åren har förändrats avsevärt och därför inte kan anses så unikt och skyddsvärt att det har ett särskilt skyddsvärde enligt åberopat lagrum, 8 kap 13 § PBL.

**Beslutsunderlag**

Byggnadsingenjörens tjänsteutlåtande 2016-01-29

**forts. BNAU § 18      Dnr BN 2015/287**

### **Byggnadsnämndens arbetsutskotts beslut**

Byggnadsnämndens arbetsutskott avslår ansökan.

Avvikelsen inte är en sådan liten avvikelse som avses i 9 kap 31 b § Plan- och bygglagen (PBL)

Åtgärden är inte lämplig med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan enligt 2 kap 6 § PBL.

Åtgärden är en sådan förvanskning av en byggnad som är särskilt värdefull från kulturhistorisk synpunkt som förbjuds i 8 kap 13 § PBL.

Granskningsavgift: 1 495 kronor. Faktureras separat.

#### *Upplysningar*

Detta beslut kan överklagas hos Länsstyrelsen, se besvärshänvisning.

#### *Delegationshänvisning*

För byggnadsnämnden, med delegation, enligt beslut i byggnadsnämnden 2013-01-31 § 2.  
Beslutet kommer att anmälas vid byggnadsnämndens nästkommande sammanträde.

### **Skickas till**

Sökanden

**BNAU § 19**                      **Dnr BN 2011/091****Hunnebo 1:60 - tillbyggnad av fritidshus**

Sökande önskar förlänga huskroppen i bakkant, ändra utförande på fönster, bygga större farstu med balkong frontespis ovanför samt altaner.

För fastigheten gäller detaljplan laga kraftvunnen 1984-03-29.

Huset är ett så kallat dubbelhus byggt år 1830 med typisk proportion och volym, rena takfall samt fönsteromfattning och utformning på övre våning. Huset stämmer väl in med övrig bebyggelse i området.

Byggnaden har ett bevarandevärde. Sökandes förslag harmonierar inte med husets karaktär eller med området i övrigt.

**Beslutsunderlag**

Byggnadsingenjörens tjänsteutlåtande 2016-01-28

**Byggnadsnämndens arbetsutskotts beslut**

Byggnadsnämndens arbetsutskott avslår ansökan, enligt plan- och bygglagen (PBL) 8 kap. 13§ förbud mot förvanskning.

En byggnad som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt får inte förvanskas.

Åtgärden är dessutom inte lämplig enligt PBL 2 kap. 6§.

Vid planläggning, i ärenden om bygglov och vid åtgärder avseende byggnader som inte kräver lov enligt denna lag ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till

1. stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan,

Granskningsavgift: 1275 kronor. Faktureras separat.

*Upplysning*

Detta beslut kan överklagas hos Länsstyrelsen, se besvärshänvisning.

*Delegationshänvisning*

För byggnadsnämnden, med delegation, enligt beslut i byggnadsnämnden 2013-01-31 § 2. Beslutet kommer att anmälas vid byggnadsnämndens nästkommande sammanträde.

**Skickas till**

Sökande

**BNAU § 20                      Dnr BN 2015/524****Tången 42:17 - nybyggnad av balkong**

Ansökan avser tillbyggnad och ombyggnad av bostadshus samt nybyggnad av balkong.

Ombyggnad innefattar även rivning av befintlig matplats.

För fastigheten gäller detaljplan fastställd 1940-12-27.

**Byggnadsnämndens arbetsutskotts beslut**

Byggnadsnämndens arbetsutskott bordlägger ärendet.

**BNAU § 21****Dnr BN 2015/057****Hasselön 1:397 - nybyggnad av enbostadshus**

Fastighetsägaren till Hasselön 1:157 ansökte 2011-12-09 om förhandsbesked om att få dela fastigheten och bygga ett bostadshus på den avstyckade tomten.

Miljö- och byggnämnden meddelade positivt förhandsbesked 2012-06-14 med följande villkor:

- 1 våningshus med sadeltak i bohuslänsk stil.
- att infart går att ordna på fastigheten.
- att kommunalt avlopp går att anordna för fastigheten.

Beslutet överklagades inte och vann laga kraft 2012-08-09.

I Plan- och bygglagen (PBL) 9 kap. 18 § står följande: Ett förhandsbesked som innebär att åtgärden kan tillåtas är bindande vid den kommande bygglovsprövningen, om ansökan om bygglov görs inom två år från den dag då förhandsbeskedet vann laga kraft.

Ansökan om bygglov inkom till kommunen 2015-02-10. Detta är innebär att förhandsbeskedet inte är bindande då ansökan inkom mer än två år efter förhandsbeskedets laga kraft datum.

Lantmäteriet har 2012-10-16 avstyckat fastigheten Hasselön 1:397, från stamfastigheten Hasselön 1:157.

För fastigheten gäller endast översiktsplan. Fastigheten är ej belägen inom strandskydd.

Berörda grannar har haft synpunkter på ansökan och anser att det nya bostadshuset är en betydande olägenheter då det bl.a. ökar insyn och blir skuggbildande.

Tekniska avdelningen har godkänt väg- och va anslutning över kommunens mark.

Vid kommunens bedömning av förhandsbeskedet 2012 gjorde handläggaren en noggrann studie av lämpligheten att avstycka fastigheten och möjligheten att bygga ytterligare ett bostadshus.

Förhandsbeskedet har, som även grannar har påpekat, gått ut.

Kontoret står bakom den bedömning som gjordes när förhandsbeskedet lämnades även om bygglovsansökan har inkommit mer än två år efter det positiva förhandsbeskedet.

Sökt bygglov är ett hus med en våning, enligt Plan o byggförordningen 1 kap. 4 § definition av våningsantal. Sökande har efter diskussion med kontoret minskat bostadshusets storlek så att det bättre stämmer överens med förhandsbeskedet.

Kommunarkitekten har tillstyrkt ansökan.

**Beslutsunderlag**

Byggnadsingenjörens tjänsteutlåtande 2016-02-08

**forts. BNAU § 21      Dnr BN 2015/057**

### **Byggnadsnämndens arbetsutskotts beslut**

Byggnadsnämndens arbetsutskott beviljar bygglov för ett bostadshus enligt Plan- och bygglagen (PBL) 9 kap. 31 §.

Byggnadens placering och utformning anses ej strida mot PBL 2 kap. 9 § och därmed ej vara någon betydande olägenhet för grannar.

Ritningar och övriga handlingar som ligger till grund för bygglovets fastställs.

Startbesked ska lämnas och tekniskt samråd ska hållas, innan byggnadsarbetena får påbörjas.

För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig.

Beslutet upphör att gälla om åtgärden inte har påbörjats inom två år eller avslutats inom fem år från den dag som beslutet vinner laga kraft enligt 9 kap. 43 § PBL.

Granskningsavgift: 24 657 kronor. Faktureras separat.

Mättningsavgift: 6 000 exkl. moms. Faktureras separat.

#### *Uppllysning*

Detta beslut kan överklagas hos Länsstyrelsen, se besvärshänvisning.

#### *Delegationshänvisning*

För byggnadsnämnden, med delegation, enligt beslut i byggnadsnämnden 2013-01-31 § 2. Beslutet kommer att anmälas vid byggnadsnämndens nästkommande sammanträde.

### **Skickas till**

Sökande  
Hasselön 1:145  
Hasselön 1:108  
Hasselön 1:157

### **Protokollsanteckning**

Sekreteraren, Åsa Olsson, anmäler jäv och deltar därför inte i handläggningen eller i beslutet av ärendet. Sekreterare är Bo Hallgren.



**BNAU § 22**                      **Dnr BN 2013/926****Hunnebo 1:58 - tillbyggnad av fritidshus**

Byggnadsnämndens arbetsutskott har i beslut 2013-11-22 förklarat ärendet vilande i två år enligt Plan- och bygglagen 9 kap. 28 § i avvaktan på att detaljplanen, påbörjad 2010-09-15, för området vinner laga kraft.

Sökande har hört av sig till kontoret och begärt att ärendet tas upp till prövning då de två åren ärendet varit vilande har gått ut.

Ändringen av detaljplanen är ej färdigställd och har därmed ej vunnit laga kraft.

För fastigheten gäller detaljplan fastställd 1954-10-01.

Befintlig byggnad och tillbyggnaden avviker från detaljplanen avseende avstånd till gräns. Enligt detaljplanen ska avstånd till gräns vara 2,0 m. Befintlig byggnad är belägen c:a 0,5 m från gräns och tillbyggnaden i fastighetsgräns.

I samband med att arbetsutskottets beslut 2013 har planarkitekten yttrat sig. Förslaget är i den kommande detaljplanen att bostadshusens nuvarande byggnadsarea, byggnadshöjd och utformning "fryses". En utbyggnad som inte syftar till att höja standarden för ett modernt boende såsom kök och badrum utan endast syftar till att öka boytan är inte förenlig med planen och programmets intentioner, där bevarandesyftet är starkt. Kommunarkitekten anser att tillbyggnaden ej ska beviljas, då tillbyggnaden gör att husets kulturhistoriska värde försvinner.

**Beslutsunderlag**

Byggnadsingenjörens tjänsteutlåtande 2016-02-09

**Byggnadsnämndens arbetsutskotts beslut**

Byggnadsnämndens arbetsutskott avslår ansökan om bygglov för tillbyggnaden då denna är placerad närmare gräns än vad detaljplanen medger och därmed ej är en sådan liten avvikelse som får medges enligt Plan- och bygglagen (PBL) 9 kap. 31b.

Tillbyggnaden strider även mot PBL kap. 8 § 13 som föreskriver att en byggnad som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk synpunkt får inte förvanskas.

Granskningsavgift: 1 275 kronor. Faktureras separat.

*Uppllysning*

Detta beslut kan överklagas hos Länsstyrelsen, se besvärshänvisning.

**forts. BNAU § 22      Dnr BN 2013/926***Delegationshänvisning*

För byggnadsnämnden, med delegation, enligt beslut i byggnadsnämnden 2013-01-31 § 2.  
Beslutet kommer att anmälas vid byggnadsnämndens nästkommande sammanträde.

**Skickas till**

Sökande

**BNAU § 23                      Dnr BN 2015/525****Smögenön 1:448 - ansökan om bygglov, tillbyggnad av fritidshus.**

Byggnadsnämnden har via delegation 2014-10-14 beviljat bygglov för om och tillbyggnad av enbostadshus.

Vid besiktning har kontoret uppmärksammat att tillbyggnaden avviker från beviljat bygglov. En ny ansökan om bygglov på utförd byggnation inkom till kontoret. Byggnadsnämndens arbetsutskott avslog ansökan då de ej ansåg att det var en sådan liten avvikelse som kan medges enligt Plan och bygglagen 9 kap. 31b §.

Sökande har efter samtal med handläggaren och kommunarkitekten kommit in med en ny ansökan om bygglov.

För fastigheten gäller detaljplan fastställd 1954-06-11.

Ansökan avviker från detaljplanen avseende byggnadshöjd och byggnadsarea med balkonger inräknade.

Berörda grannar Smögenön 1:449, söder om fastigheten och Smögenön 1:447 har haft synpunkter på ansökan.

**Byggnadsnämndens arbetsutskotts beslut**

Byggnadsnämndens arbetsutskott återremitterar ärendet till plan- och byggchefen för vidare handläggning.

**Skickas till**

Sökande

**BNAU § 24                      Dnr BN 2015/501****Tången 42:98 - ansökan om bygglov, nybyggnad av enbostadshus**

Fastigheten är en obebyggd tomt på Tången.

Tomten är kuperad med en höjdskillnad på 5m från Birkagatan till tomtens västra fastighetsgräns. Bostadshuset kommer att påverka omkringliggande fastigheter avseende utsikt, insyn och skuggpåverkan.

Byggnadsnämndens arbetsutskott har 2014-08-28 beviljat bygglov för ett bostadshus på fastigheten. Detta bygglov har upphävts av Länsstyrelsen då de ansåg att bostadshuset hade tre våningar inklusive bottenvåning (källare).

I den nya ansökan har sökande gjort förändringar i bottenvåningen så att det ska definieras som källare och inte en våning.

För fastigheten gäller detaljplan fastställd 1940-12-27.

Detaljplanen har bestämmelsen IIBÖ, vilket innebär att fastigheten får bebyggas med två våningar och en byggnadshöjd på 7,6 m. Byggnaden ska placeras 4,5 m från fastighetsgräns och högst en fjärdedel av tomten får bebyggas. Fastighetens bygg rätt är även begränsad mot vägen och väster ut med ett område som ej får bebyggas s.k. punktprickat.

Avvikelserna från detaljplanen är byggnadens avstånd till gräns, mot nordost och nordväst.

Miljö- och byggkontoret har hört totalt sju grannar till fastigheten. Tre stycken fastigheter 2:29, 42:92 och 42:4 ligger bakom eller väst/sydväst om fastigheten, med infart från Bangatan.

Fastigheterna 2:37 och 42:6 ligger på var sin sida om fastigheten, längs med Birkagatan. Två fastigheter 75:4 och 37:1 ligger på andra sidan Birkagatan.

Tången 2:37 norr om fastigheten accepterar ej att bostadshuset kommer närmare deras gräns än 4,5 m. De anser även att bostadshuset blir en betydande olägenhet för dom med skuggeffekt och färre soltimmar.

Tången 2:29 nordväst om fastigheten motsätter sig att bostadshuset läggs närmare än 4,5 m från tomtgräns. De anser att ansökan innebär en betydande olägenhet då deras havsutsikt mot Bohus-Malmön försvinner från en del av huset. De ifrågasätter även om källaren fortfarande inte skall räknas som en våning.

Tången 42:92 väster om fastigheten kan inte tillstyrka en byggnad som avviker från detaljplanen. Fastighetsägaren vill att man följer detaljplanen, boverkets riktlinjer och Plan och byggförordningen vilket innebär att huset placeras 4,5 m från gräns.

Tången 75:4 nordost om fastigheten på andra sidan Birkagatan anser att placeringen skall följa detaljplanen (4,5 m). De anser att byggnadshöjden skall räknas från gatan och inte särskilda skäl att beräkna byggnadshöjden från den medelnivå som marken har invid byggnaden "Ju högre den nya fastigheten kommer ju mörkare blir det för oss".

**forts. BNAU § 24      Dnr BN 2015/501**

Byggnaden avviker från detaljplanen avseende läget. Enligt detaljplanen ska det vara 4,5 m till gräns. Nordöstra hörnet ligger 2,4 m mot 2:37 och nordvästra hörnet 4,3 m mot 2:37. Vid granskning av detaljplanen bedömer kontoret att det punktprickade området mot 42:92 är 8,0 meter, vilket innebär att bostadshuset ej ligger på punktprickat.

I Plan- och byggförordningens (PBF) 1 kap. 3 § är det skrivit hur byggnadshöjd skall beräknas. Om byggnaden ligger mindre än sex meter från allmän plats, ska beräkningen utgå från den allmänna platsens medelnivå invid tomten, om inte särskilda skäl föranleder annat. Minsta avstånd till vägen är 3,5 m. Kontoret anser att det i detta fall finns särskilda skäl att beräkna byggnadshöjden från den medelnivå som marken har invid byggnaden, då tomten är mycket kuperad. Vid en sådan beräkning så överskrids inte detaljplanens tillåtna byggnadshöjd på 7,6 m.

Byggnadens antal våningar bedöms som två efter det att sökande har reviderat ritningarna från förra ansökan.

Nockhöjden på Tången 42:98 blir belägen mellan 2:37 och 2:46'snockhöjder.

**Beslutsunderlag**

Byggnadsingenjörens tjänsteutlåtande 2016-02-10

**Byggnadsnämndens arbetsutskotts beslut**

Byggnadsnämndens arbetsutskott beviljar bygglov och medger avvikelse enligt Plan- och bygglagen (PBL) 9 kap. 31 b § för avstånd till gräns.

Nybyggnaden anses ej vara en sådan betydande olägenhet för grannar som avses i PBL kap. 2 § 9.

Ritningar och övriga handlingar som ligger till grund för bygglovets fastställs.

Startbesked ska lämnas och tekniskt samråd ska hållas, innan byggnadsarbetena får påbörjas.

För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig.

Beslutet upphör att gälla om åtgärden inte har påbörjats inom två år eller avslutats inom fem år från den dag som beslutet vinner laga kraft enligt 9 kap. 43 § PBL.

Granskningsavgift: Tidigare debiterad.

*Uppllysning*

Detta beslut kan överklagas hos Länsstyrelsen, se besvärshänvisning.

**forts. BNAU § 24      Dnr BN 2015/501***Delegationshänvisning*

För byggnadsnämnden, med delegation, enligt beslut i byggnadsnämnden 2013-01-31 § 2.  
Beslutet kommer att anmälas vid byggnadsnämndens nästkommande sammanträde.

**Skickas till**

Sökande

Tången 2:29, med besvärshänvisning

Tången 2:37, med besvärshänvisning

Tången 42:92, med besvärshänvisning

Tången 75:4, med besvärshänvisning

**BNAU § 25                      Dnr BN 2015/515****Uleberg 1:104 - ansökan om rivningslov och bygglov, nybyggnad av sjöbod med ateljé & verkstad**

Ansökan avser att riva en befintlig sjöbod och bygga en ny byggnad för ateljé och verkstad. Fastigheten ägs idag av två fastighetsägare. Delägaren har tillstyrkt ansökan om bygglov.

För fastigheten gäller detaljplan laga kraft 1999-09-20.

Detaljplanen har benämningen *Th*, hamnändamål med en tillåten byggnadshöjd på 3,5 m.

**Byggnadsnämndens arbetsutskotts beslut**

Byggnadsnämndens arbetsutskott återremitterar ärendet till plan- och byggchefen för vidare diskussion med sökande gällande storleken på byggnaden samt utförande av balkong.

**BNAU § 26                      Dnr BN 2010/1099****Väjern 1:94 - Klagomål angående rivning och nybyggnation av altan**

Miljö- och byggkontoret fick in en anmälan att fastighetsägaren hade rivit och byggt en större altan/balkong. Altan/balkongen är i anslutning till husets entré c:a en meter från fastighetsgräns. Fastighetsägaren inkom med ansökan om bygglov för åtgärden.

Byggnadsnämnden lämnade bygglov för altan/balkongen 2014-02-27.

Bygglovet överklagades och upphävdes av Länsstyrelsen 2014-09-17. Ärendet överklagades till Mark- och miljödomstolen som inte ändrade på Länsstyrelsens beslut.

Efter Mark- och miljödomstolens beslut har fastighetsägaren sänkt altan/balkongen. Från marknivån till altan/balkongens golvnivå är det 1,2 m.

För fastigheten gäller detaljplan fastställd 1980-06-25.

Regeringsrätten har i ett avgörande, Regeringsrättens årsbok (RÅ) 1995 ref.42 ansett att en altan inte skulle anses som en tillbyggnad enligt 8 kap. 1 § PBL (SFS1987:10). Eftersom den inte hade försetts med vare sig tak eller väggar av något slag medförde den inte att byggnadsvolymen utökades.

Altanen hade utförts som ett med räcke försett trädäck utefter två av den ursprungliga byggnadens sidor. Dess golvyta mätte c:a 42 kvm och golvet låg över den kringliggande markens nivå, vid ena hörnet upp till 1,2 m över marken.

Regeringsrätten har i andra domar ansett att altaner där golvet legat 1,8 m över mark varit bygglovspliktigt, då det är en utökning av byggnadsarean.

Efter det att fastighetsägaren till Väjern 1:94 har sänkt altan/balkongen till 1,2 m över marknivån och har helt öppet under anser kontoret att detta ej är en bygglovspliktig åtgärd, med hänvisning till Regeringsrättens dom.

**Byggnadsnämndens arbetsutskotts beslut**

Byggnadsnämndens arbetsutskott avskriver ärendet för Väjern 1:94 med diariennr. 2010-1099 då fastighetsägaren har åtgärdat sin altan och sänkt den till en nivå som ej är bygglovspliktig enligt Plan- och bygglagen 9 kap. § 2.

Byggnadsnämndens arbetsutskott grundar sitt beslut på Regeringsrättens dom enligt ovan.

*Uppllysning*

Detta beslut kan överklagas hos Länsstyrelsen.



**forts. BNAU § 26      Dnr BN 2010/1099***Delegationshänvisning*

För byggnadsnämnden, med delegation, enligt beslut i byggnadsnämnden 2013-01-31 § 2.  
Beslutet kommer att anmälas vid byggnadsnämndens nästkommande sammanträde.

**Skickas till**

Sökande

Väjern 1:6, med besvärshänvisning

**BNAU § 27**                      **Dnr BN 2014/432****Väjern 1:1 - ansökan om förlängning av beviljat tillfälligt bygglov daterat 2009-09-30, dnr: 2009-708**

Miljö och byggnämnden har via delegation av ordförande 2009-09-30 beviljat tidsbegränsat bygglov t o m 2014-09-30 för konferens/övernattning/vandrarhem samt för tillbyggnad av 2,0 m djup och 9,5 m lång utrymningsbalkong på övervåning.

För fastigheten gäller detaljplan laga kraftvunnen 1987-06-16.

Enligt detaljplanen med beteckningen *Th*, får byggnaden användas för hamntrafik och därmed samhörigt ändamål. Platsen där utrymningsbalkongen är belägen är inom vattenområde som inte får överbyggas eller utfyllas i annan mån än som erfordras för mindre bryggor, båthus o dyl.

Förslaget avviker från detaljplanen vad gäller användningen och att utrymningsbalkong placeras där endast mindre bryggor får uppföras.

Enligt Plan- och bygglagen 9 kap 33 § får ett tidsbegränsat bygglov ges för en åtgärd som uppfyller något eller några men inte alla förutsättningar, om sökande begär det och åtgärden avses att pågå under en begränsad tid.

Tekniska utskottet har i beslut 2015-03-11 § 14 tecknat ett arrendeavtal gällande t.o.m. 2019-12-31.

**Byggnadsnämndens arbetsutskotts beslut**

Byggnadsnämndens arbetsutskott beviljar tillfälligt bygglov t.o.m. 2019-12-31, enligt Plan- och bygglagen 9 kap. 33 §.

Granskningsavgift: 2 492 kronor. Faktureras separat.

*Delegationshänvisning*

För byggnadsnämnden, med delegation, enligt beslut i byggnadsnämnden 2013-01-31 § 2. Beslutet kommer att anmälas vid byggnadsnämndens nästkommande sammanträde.

**Skickas till**

Sökande