



Plats och tid	Kommunhuset, "Alvö", Kungshamn, 2019-10-17 kl 08.30 - 12.30	
Beslutande	Robert Yngve (KD) ordförande Gunilla Ohlin (L) Klaes Mattsson (M) Carl-Johan Starck (M)	Jan Petersson (V) tjänstgörande ers. Vivianne Gustafsson (S) Cecilia Simonsson (SD)
Närvarande ersättare	Mikael Andersson (C) ej § 129 Håkan Hansson (L) Maria Holmström (M) Lennart Johansson (C)	Sebastian Andersson (SD)
Övriga deltagare	Eveline Savik, förvaltningschef §§ 122-128 Håkan von Dolwitz, byggchef Johan Fransson, planchef §§ 122-131 Marijana Kitl, planarkitekt §§ 129-131	Alexander Tellin, bygglovhandläggare §§ 132-133 Therese Nyberg, bygglovhandläggare §§ 134-136 Åsa Olsson, sekreterare
Justerare	Vivianne Gustafsson (S)	
Justering	Kommunhuset, 2019-10-21	
Sekreterare		
Ordförande	<hr/> Åsa Olsson	
Justerare	<hr/> Robert Yngve	
	<hr/> Vivianne Gustafsson	

Anslag/bevis

Byggnadsnämndens protokoll 2019-10-17 är justerat.
Protokollet är anslaget under tiden 2019-10-22 - 2019-11-12.
Under anslagstiden kan ärendet överklagas enligt Kommunallagen.
Protokollet förvaras på kommunkontoret.

Åsa Olsson

Innehållsförteckning

Fastställande av dagordning.....	3
Anmälan av delegationsbeslut	4
Meddelande.....	5
Ekonomi - budgetuppföljning jan-sept	6
Ekonomi - internkontroll 2019, rapportering.....	7
Ekonomi - internkontroll 2020, antagande	8
Ekonomi - internbudget och styrande verksamhetsmål 2020	9
Detaljplan för del av Heljeröd 1:3 m fl (Heljeröd 1:86), Bovallstrand.....	10
Detaljplan för Munkebo 2, delar av Uleberg 1:3, 1:4 och 1:5	11
Detaljplan för Vägga 2:17 m.fl., Kungshamn.....	12
Gravarne 3:83 - för tillsyn, farliga stenblock efter spräckning av berg.....	14
Smögenön 82:3 - för tillsyn, altan uppförd utan bygglov	16
Smögenön 74:7 - bygglov, utvändig ändring enbostadshus	19
Smögenön 74:7 - för tillsyn, fasadändringar utan bygglov.....	22
Smögenön 1:298 - för tillsyn, fasadändringar utan bygglov.....	26
Information om de olika rådgivande organen inom Sotenäs kommun.....	29
Val av ersättare i Byggnadsnämndens arbetsutskott.....	30
Grundläggande granskning, revision - information	31
Övrig information	32



BN § 122

Fastställande av dagordning

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden fastställer dagordningen med följande ändringar;

Ärende som tillkommer;

- Grundläggande granskning, svar till revisionen - information
- Val av ersättare till byggnadsnämndens arbetsutskott

Ärende som utgår;

- Gravarne 38:6, dnr 2019/426



BN § 123

Anmälan av delegationsbeslut

Delegationslista 2019-08-26 - 2019-09-22

Byggnadsnämndens arbetsutskotts beslutsprotokoll 2019-10-03

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden tar del av anmälda delegationsbeslut.



BN § 124

Meddelande

Meddelanden inkomna under perioden 2019-08-26 - 2019-09-22, enligt postlista.

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden tar del av meddelanden inkomna under perioden 2019-08-26 - 2019-09-22.



BN § 125

Ekonomi - budgetuppföljning jan-sept

Nämnden informerades om budgetuppföljning januari - september samt prognos för 2019.

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden ställer sig bakom redovisning av budgetuppföljning januari-september samt prognos 2019.

Byggnadsnämnden ger förvaltningen i uppdrag att se över bygglovstaxan.

Skickas till

Kommunstyrelsen
Ekonomichef



BN § 126

Dnr BN 2019/001

Ekonomi - internkontroll 2019, rapportering

Ärendet avser förslag till redovisning av internkontroll för 2019, enligt antagen internkontrollplan.

Beslutsunderlag

Enhetschefens tjänsteutlåtande 2019-10-07

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden beslutar att anta föreliggande förslag till redovisning av genomförd internkontroll 2019, enligt tjänsteutlåtande daterat 2019-10-07.

Skickas till

Kommunstyrelsen
Ekonomichef

BN § 127 Dnr BN 2019/001**Ekonomi - internkontroll 2020, antagande**

Syftet med internkontrollplanen är, enligt reglemente för intern kontroll, antaget av kommunfullmäktige 2011, senast reviderad 2018-04-24 § 41, att säkerställa att styrelser och nämnder upprätthåller en tillfredsställande intern kontroll, vilket innebär att de med rimlig grad av säkerhet ska säkerställa att följande uppnås:

- Ändamålsenlig och kostnadseffektiv verksamhet
- Tillförlitlig finansiell rapportering och information om verksamheten
- Efterlevnad av tillämpliga lagar, föreskrifter, riktlinjer, avtal m.m.

Kommunstyrelsen ska årligen anta en särskild plan för uppföljning av den interna kontrollen. Intern kontroll ska inte enbart avse sådana regler och moment som innebär en ekonomisk risk. Det är viktigt att kommunstyrelsens internkontrollplan även innefattar verksamhetsinriktade kontroller.

Internkontrollplanen ska minst innehålla:

- Genomförd riskbedömning (riskanalys)
- Vilka rutiner och kontrollmoment som ska följas upp
- Omfattningen på uppföljningen (frekvensen)
- Vem som ansvarar för att utföra uppföljningen
- När uppföljningen ska rapporteras till nämnden/styrelsen

Kommunstyrelsen har i anvisningar för intern kontroll 2020 beslutat om tre kontroller som gäller för kommunstyrelsen och samtliga nämnder.

- Attest
- Frånvarorapportering
- Målstyrning

Utöver dessa bör ytterligare någon/några kontroller antas som endast avser byggnadsnämndens verksamhet.

Beslutsunderlag

Enhetschefens tjänsteutlåtande 2019-10-03
Byggnadsnämndens plan för intern kontroll 2020

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden beslutar anta följande kontrollområden att ingå i internkontrollplan 2020;

- Attest
- Frånvarorapportering
- Målstyrning
- Tillsynsärenden
- Behovsbedömning

Skickas till

Kommunstyrelsen
Ekonomichef



BN § 128

Dnr BN 2019/001

Ekonomi - internbudget och styrande verksamhetsmål 2020

Byggnadsnämnden har att anta internbudget och styrande verksamhetsmål 2020.

Nämnden har utifrån kommunfullmäktiges mål för god ekonomisk hushållning tagit fram fem styrande verksamhetsmål.

Beslutsunderlag

Byggnadsnämndens internbudget samt styrande verksamhetsmål 2020,
daterat 2019-10-09

Bilaga 1. Byggnadsnämndens styrande verksamhetsmål till internbudget

Bilaga 2. Byggnadsnämndens handlingsplan

Bilaga 3. Internbudget Byggnadsnämnden 2020

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden beslutar att anta internbudget och styrande verksamhetsmål 2020.

Skickas till

Kommunstyrelsen
Ekonomichef



BN § 129

Dnr BN 2005/714

Detaljplan för del av Heljeröd 1:3 m fl (Heljeröd 1:86), Bovallstrand

Utställning av detaljplan för del av Heljeröd 1:3 m fl (Heljeröd 1:86) har genomförts i enlighet med PBL 1987:10. Utställningshandlingar för detaljplanen daterade 2018-05-29, har varit utställda för granskning under tiden 12 juni – 3 juli 2018.

Med anledning av utställningen har 12 yttranden inkommit från 7 remissinstanser och 5 sakägare.

Beslutsunderlag

t.f. Plan- och exploateringschefens tjänsteutlåtande 2019-09-04

Utlåtande efter utställning daterad 2019-09-03

Planbeskrivning daterad 2018-05-29 justerad 2019-09-03

Genomförandebeskrivning daterad 2018-05-29 justerad 2019-09-03

Plankarta daterad 2018-05-29 justerad 2019-09-03

Illustrationskarta daterad 2018-05-29 justerad 2019-09-03

Fastighetsförteckning daterad 2018-04-03

Byggnadsnämndens arbetsutskotts protokoll 2019-10-03 § 141

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden beslutar att godkänna granskningsutlåtandet daterad 2019-09-03 samt godkänner antagandehandlingarna daterade 2018-05-29 justerade 2019-09-03.

Byggnadsnämnden föreslår kommunfullmäktige att anta detaljplanen.

Skickas till

Kommunstyrelsen

Protokollsanteckning

Mikael Andersson (C) anmäler jäv och deltar därför inte vid handläggningen eller beslutet i ärendet.



BN § 130

Dnr BN 2011/1137

Detaljplan för Munkebo 2, delar av Uleberg 1:3, 1:4 och 1:5

Denna detaljplan syftar till att möjliggöra bildandet av sju ton nya tomter för småhus. Projektet utgör en utvidgning av området Munkebo etapp 1, som är fullt utbyggt. Samråd av planförslaget genomfördes under 2016. Efter det har ett flertal utredningar utförts och granskningshandlingar tagits fram. Tillfart till planområdet har varit föremål för diskussion och byggnadsnämnden har fattat beslut 2018, att den tillfart som redovisas i granskningshandlingarna ska gälla.

Förvaltningens bedömning

Tillfarten till planområdet medför orimligt stora ingrepp i naturmiljön och bedömningen är att planförslaget på grund av det inte uppfyller krav på hänsyn till landskapsbilden, naturmiljön, riksintressen och strandskyddet. Ett lämpligt alternativ till tillfart finns redan utbyggt, via Munkebo etapp 1. Byggnadsnämndens beslut om tillfartsväg väger tyngre inför granskningen och ska därför ställas ut för granskning.

Beslutsunderlag

t.f. plan- och exploateringschefens tjänsteutlåtande 2019-09-17

Planbeskrivning daterad 2019-09-13

Plankarta daterad 2019-09-13

Illustrationskarta daterad 2019-09-13

Gestaltungsprinciper daterad 2016-01-18

Sektioner och vyer PM daterad 2019-08-28

Samrådsredogörelse daterad 2018-03-23

Byggnadsnämndens arbetsutskotts protokoll 2019-10-03 §

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden beslutar att godkänna granskningshandlingarna med redovisad tillfartsväg och ställa ut planen på granskning.

Skickas till

Plan- och exploateringsenheten

Plankonsult

Exploator



BN § 131

Dnr BN 2016/386

Detaljplan för Vägga 2:17 m.fl., Kungshamn

Samrådshandlingar daterade 2019-03-20 har varit ute på samråd under tiden 6 maj- 3 juni 2019. Samrådet har genomförts i enlighet med plan - och bygglagen (PBL 2010:900, SFS 2014:900). Detaljplanens syfte är att möjliggöra uppförandet av två flerbostadshus i 4 våningar med plats för cirka 36 lägenheter. Befintlig byggnad för handel kommer att rivras.

Berörda myndigheter, berörda sakägare enligt fastighetsförteckning samt hyresgäster i angränsande hus, har getts tillfälle att yttra sig. Planhandlingarna har varit tillgängliga på kommunens hemsida.

Med anledning av samrådet har 34 yttranden inkommit. Av dessa är 8 remissinstanser, 3 berörda fastighetsägare enligt fastighetsförteckning, 15 hyresgäster i angränsande flerbostadshus och 8 övriga. Av inkomna yttranden är 3 berörda fastighetsägare, 6 hyresgäster och 8 övriga negativt inställda till planförslaget medan 9 hyresgäster inte har något att erinra.

Med anledning av inkomna synpunkter behöver följande ändringar göras:

- En riskutredning för trafik med farligt gods ska tas fram och om åtgärder behövs ska de inarbetas i detaljplanen.
- Dagvattenutredningen ska kompletteras med skyfallsutredning för ett 100-årsregn och om åtgärder behövs ska de inarbetas i detaljplanen.
- Detaljplanen ska säkerställa att gällande riktvärden för buller från trafik uppfylls. Plankartan ska justeras så den stämmer med bullerutredningens rekommenderade ljudnivåer.
- Planbeskrivningen ska kompletteras med en beskrivning av trygga lekmiljöer och träff- och samlingspunkter.
- Grundkartan ska uppdateras så att uppgifter om koordinatsystem i plan och höjd anges.
- Plangränsen ska justeras så den sammanfaller med gräns till fastigheten Vägga 2:18.
- Planförslaget ska justeras så att befintlig busshållplats inte försämras.
- Planbeskrivningen ska kompletteras med en beskrivning av var renhållningsfordon kan hämta avfall utan att inkräkta på befintliga hållplatser.
- Planförslaget ska ändras så att de nya byggnaderna inte blir högre än befintliga byggnader i planområdet.
- Trafikbullerutredningen ska kompletteras med bullerberäkning för boende på fastigheten Vägga 2:62 och om åtgärder behövs för att gällande riktlinjer inte ska överskridas, ska det säkerställas i detaljplanen.
- Avvikelser från kommunens parkeringsnorm ska inte godkännas.

Beslutsunderlag

Planarkitektens tjänsteutlåtande 2019-09-26

Samrådsredogörelse daterad 2019-09-26

Plankarta daterad 2019-03-20

Planbeskrivning daterad 2019-03-21

Fastighetsförteckning daterad 2019-04-01

Byggnadsnämndens arbetsutskotts protokoll 2019-10-03 § 143



forts. BN § 131 Dnr BN 2016/386

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden återremitterar ärendet och ger planenheten i uppdrag att förtydliga den högsta nockhöjden i meter över grundkartans nollplan samt tillåtna takvinkel.

Byggnadsnämnden delegerar till ordföranden om att godkänna samrådsredogörelse samt fortsatt arbete när förvaltnings uppdrag är redovisat för honom.

Byggnadsnämnden ger förvaltningen i uppdrag att se över behovet av att uppdatera parkeringsnormen antagen av kommunstyrelsen § 115 den 2013-10-09.

Skickas till

Plan- och exploateringsenheten
Plankonsult
Exploator

BN § 132 Dnr BN 2018/480**Gravarne 3:83 - för tillsyn, farliga stenblock efter spräckning av berg**

Ärendet avser åtgärdsföreläggande samt vite för åtgärder på fastigheten Gravarne 3:83.

Byggnadsnämnden har efter anmälan 2018-09-12 öppnat ett tillsynsärende på ovanstående fastighet. Ärendet har diarienummer BN-2018-480. Tillsynen avser farliga stenblock efter spräckning på den obebyggda fastigheten Gravarne 3:83.

Fastigheten är idag en obebyggd tomt belägen i ett tätbebyggt villaområde. Byggnadsnämnden beviljade bygglov 2016-02-22 samt gav startbesked 2016-06-10. Förvaltningen har efter platsbesök bedömt åtgärden som påbörjad och därmed att startbeskedet har tagits i bruk inom angiven tidsram.

Vid förvaltningens platsbesök 2019-08-28 konstateras att det på fastigheten finns ett stort antal stenblock i varierande storlek utspridda på fastigheten men även placerade i högar. Bilder från besöket finns som bilaga.

Fastigheten är idag en tomt som sålts ur den kommunala tomtkön och ägs ännu av Sotenäs kommun som lagfaren ägare. Dock är ett avtal skrivet med en tillträdande fastighetsägare som dessutom har erlagt handpenning. Det är den tillträdande fastighetsägaren som sökt och erhållit bygglov och startbesked.

Beslutsunderlag

Bygglovhandläggarens tjänsteutlåtande 2019-09-17
Byggnadsnämndens arbetsutskotts protokoll 2019-10-03 § 144

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden beslutar att;

1. Nyttjandehavaren till Gravarne 3:83, [REDACTED] föreläggs med stöd av 11 kap 19 § plan- och bygglagen (2010:900) PBL, att senast 2019-12-01 vidtagit åtgärder i form av avgränsningar på fastigheten, för att på sätt förhindra risken för olycksfall på fastigheten.

Om åtgärder inte sker senast ovan nämnda datum, förpliktigas [REDACTED] med stöd av 11 kap. 37 § PBL att utge ett vite om tio tusen kronor (10 000 kr). [REDACTED] förpliktigas vidare att utge samma belopp för varje period om fyra veckor, räknat från den 1 december 2019, som rättelse inte sker.

forts. BN § 132 Dnr BN 2018/480*Kommunicering*

Förvaltningens förslag till beslut har kommunicerats till sökande via brev och mail 2019-09-03. Sista datum för yttrande är 2019-09-25. Till dagens datum har inget yttrande inkommit.

Skäl till beslut

Enligt Boverkets byggregler (BBR) 2:3 ska Bygg-, rivnings- eller markarbetsplatser vara ordnade så att tillträde för obehöriga försvåras och så att risken för personskador begränsas. Åtgärder ska vidtas till skydd mot uppkomst och spridning av brand och mot buller och damm. Om byggnader eller delar av dem är i bruk eller tas i bruk när byggnads- eller rivningsarbeten pågår, ska åtgärder ha vidtagits för att skydda boende och brukare mot skador till följd av olycksfall, skadliga ljudnivåer, föroreningar i skadliga koncentrationer eller motsvarande.

Förvaltning bedömer att byggarbetsplatsens nuvarande avgränsning inte är tillräcklig för att obehöriga skall kunna få tillträde till fastigheten. Det faktum att fastigheten är placerad i ett tätbebyggt villaområde samt i närheten av en lekplats där barn kan vistas regelbundet innebär en uppenbar ökad risk för att obehöriga tar sig in på fastigheten och därmed löper en ökad risk för skador.

Om en nyttjanderättshavare låter bli att vidta en åtgärd och därigenom bryter mot en skyldighet enligt denna lag eller föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av lagen, får byggnadsnämnden förelägga denne att inom en viss tid vidta åtgärden (åtgärdsföreläggande), (11 kap. 19 § PBL).

Enligt 11 kap. 37 § PBL, får föreläggandet förenas med vite. Med hänsyn till den uppenbara faran för olycksfall och de skador som personer kan få samt den tid som har passerat sedan arbetena påbörjades, den långa tid som nyttjandehavaren haft på sig från kommunikeringen om förslag till beslut fram till dess att beslut fattas, bedömer förvaltningen att vitesbeloppet är rimligt.

Upplysningar

Detta beslut går att överklaga till Länsstyrelsen, se överklagandehänvisning.

Expediering

Beslutet delges nyttjanderättshavaren (9 kap 41 §)



BN § 133

Dnr BN 2019/321

Smögenön 82:3 - för tillsyn, altan uppförd utan bygglov

Ärendet avser tillsynsärende för altan uppförd utan bygglov.

Byggnadsnämnden har 2019-06-12 startat ett tillsynsärende på ovanstående fastighet. Tillsynen avser en tillbyggnad av en altan som är uppförd på fastigheten. Tillbyggnad består av en utökning av befintlig altan om 10,5 m² med 9,3 m². Altanen blir totalt 18 m² och placeras runt byggnadens västra gavel mot långsida i söder.

Sökande har vid tre tidigare tillfällen sökt bygglov för den sökta åtgärden. Dessa ansökningar har avskrivits eller avslagits. Den senaste ansökan om bygglov för den uppförda tillbyggnaden altanen med diarienummer BN-2019-11 avslogs av byggnadsnämnden 2019-03-15.

Vid platsbesök 2019-07-10 konstateras byggnadsnämnden att den uppförda altanen överensstämmer med den senaste bygglovsansökan (BN-2019-11).

Beslutsunderlag

Bygglovhandläggarens tjänsteutlåtande 2019-09-16

Byggnadsnämndens arbetsutskotts protokoll 2019-10-03 § 146

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden beslutar att;

1. Förelägga fastighetsägaren [REDACTED] enligt 11 kap 51 § PBL rättelseföreläggande att återställa den olovligt om- och tillbyggda altandelarna och återgå till ursprungligt utförande, senast 2020-02-25.
2. Samt påföra [REDACTED] en sanktionsavgift enligt 11 kap 51 § PBL om totalt 23 250 kronor, om rättelse inte har skett före 2020-02-25.

Byggsanktionsavgiften ska betalas till Sotenäs kommun inom två månader från det att beslutet har vunnit laga kraft. Faktura skickas separat.

Skäl till beslut

Är altanen bygglovspliktig?

Avgörande för om altanen skall betraktas som en tillbyggnad, som därmed kräver bygglov enligt 9 kap. 2§ PBL är om den ger ett visuellt intryck av att vara en tillbyggnad och att utrymme skapats under altangolvet som innebär en volymökning. (jfr t.ex. RÅ 2009 ref 67 1-3).

Byggnadsnämnden bedömer att altanen med sin höjd på mellan 1,25 och 1,4 och sitt utförande som bedöms tillföra volym är, att betrakta som en tillbyggnad.

forts. BN § 133 Dnr BN 2019/321

Kan altanen betraktas som bygglovsbefriad enligt 9 kap 4f §?

För en- och tvåbostadshus och tillhörande komplementbostadshus krävs det, trots 2 § första stycket 2 och 3 c, inte bygglov för att med en altan anordna en uteplats på mark inom 3,6 meter från bostadshuset, om altanen inte är högre än 1,8 meter och inte placeras närmare gränsen än 4,5 meter.

En åtgärd som avses i första stycket får vidtas närmare gränsen än 4,5 meter, om de grannar som berörs medger det.

Första stycket gäller inte om åtgärden vidtas på en byggnad eller inom ett bebyggelseområde som avses i 8 kap. 13 §.

Då fastigheten är belägen inom ett bebyggelseområde som avses i 8 kap 13§, samt är placerad närmare gräns än 4,5 meter, dessutom, utan grannes medgivande, bedömer förvaltningen att altanen inte är att betrakta som en sk. bygglovsbefriad altan.

Kan bygglov ges i efterhand?

Åtgärden avviker mot gällande bestämmelser i avstånd mot gräns som skall vara 4,5 då avståndet med ansökt tillbyggnad blir 2 meter mot gräns mot söder. Åtgärden avviker även mot det förslag för ny detaljplanen som anger att avståndet skall vara 4 m.

Avvikelserna från detaljplanen är inte sådana små avvikelser som får medges i ett bygglov med stöd av 9 kap 31b § PBL.

Tillbyggnaden underordnar sig inte i skala eller karaktär mot befintlig byggnad. De kvaliteter som gör byggnaden särskilt värdefull påverkas negativt. Åtgärden bedöms inte utföras varsamt och byggnaden riskerar att förvanskas. (8 kap 13 § 17 §).

Åtgärden tar inte hänsyn till stadsbilden och kulturvärdena på platsen med intresse av en god helhetsverkan. (2 kap 6 § PBL).

Därmed bedömer nämnden i enlighet med tidigare ansökan (BN-2019-11) att bygglovs inte kan ges i efterhand.

Föreläggande om rättelse

Eftersom nämnden bedömer att åtgärden inte kan beviljas i efterhand genom en sedvanlig prövning då åtgärden blir placerad för nära gräns samt förvanskar den befintliga byggnaden samt dess kulturvärden, återstår det för nämnden att förelägga ägaren till fastigheten att göra rättelse. Genom rättelse innebär det att den sökande skall riva den nu olovligt utförda åtgärden (tillbyggnad av altan, enligt bilaga).



forts. BN § 133 Dnr BN 2019/321

Av 11 kap 20 § framgår det att 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 förelägga ägaren till fastigheten eller byggnadsverket att vidta rättelse inom en viss tid (rättelseföreläggande). Byggnadsnämnden får inte besluta om ett föreläggande om det har förflutit mer än tio år från överträdelsen.

Om rättelse ej har vidtagits före byggnadsnämndens sammanträde påförs sanktionsavgift enligt 11 kap 51 § PBL.

Nämnden konstaterar att skäl saknas för avgiftsbefrielse och nedsättning av byggsanktionsavgiften. Byggsanktionsavgiften ska tas ut av [REDACTED] eftersom denne är ägare och även begått och fått fördel av överträdelsen. Mot bakgrund av ovan redovisade förhållanden föreslår nämnden att byggnadsnämnden beslutar att [REDACTED] ska betala en byggsanktionsavgift på 23 250 kronor.

Nämnden bedömer att rättelseföreläggandet och byggsanktionsavgiften är skäliga och att det är rimligt att åtgärderna skall vara utförda före byggnadsnämndens nästa sammanträde 2019-10-17.

Upplysningar

Byggsanktionsavgiften ska betalas till Sotenäs kommun inom två månader från det att beslutet har vunnit laga kraft. Faktura skickas separat.

Beslutet kan överklagas till Länsstyrelsen. Se överklagandeanvisning.

Expediering

Beslutet delges fastighetsägaren (9 kap 41 §)

BN § 134**Dnr BN 2019/447****Smögenön 74:7 - bygglov, utvändig ändring enbostadshus**

Ärendet avser bygglov i efterhand för utförd fasadändring som ändrar stående panel till liggande panel.

Historik

Byggnadsnämnden öppnade 2016-10-31 ett tillsynsärende med diarienummer BN-2016-569. Det konstaterades att fasaden byts ut samt ändrats från stående till liggande panel. Samtidigt har fönster bytts ut, fått ny placering, storlek och dekoration. Grundmuren har fått puts och taket har bytts ut. Skorstensmuren är täckt av plåt.

Fastighetsägarna kommunicerades 2016-11-07 att åtgärderna är bygglovspliktiga och därmed olovligt utförda. 2017-09-27 kommunicerades fastighetsägarna på nytt. Ritningar för hur byggnaden har ändrats inkom 2017-10-17 och ansökan om bygglov registreras 2017-10-19 med Diarienummer BN-2017-524.

Ansökan om bygglov i efterhand för de redan utförda ändringarna fick beslut om avslag 2018-09-04. Sammanfattningsvis bedömde byggnadsnämnden att åtgärderna med plank, fönster och dess utsmyckningar olämpliga ur tillämpliga bestämmelser i 2 och 8 kap. Åtgärderna bedömdes inte lämpliga av Bohusläns museum vars remissvar kommunicerades under handläggningen i ärende BN-2017-524 till sökanden.

Avslaget för lov i efterhand överklagades 2018-09-26 av sökanden till Länsstyrelsen där det fick ärendenummer 403-34840-2018. 2018-12-21 avslag Länsstyrelsen överklagandet. 2019-01-10 överklagas beslutet till Mark- och miljödomstolen. 2019-03-18 avslår Mark- och miljödomstolen överklagandena. 2019-04-08 vinner domen laga kraft vilket innebär att byggnadsnämndens beslut om avslag står fast.

2019-09-05 hölls ett möte med fastighetsägaren där sänd kommunikation om rättelse och sanktionsavgifter gällande tillsynsärende BN-2016-569 diskuterades.

Den nu ansökta åtgärden avser endast fasadändring i efterhand gällande den liggande panelen.

Beslutsunderlag

Bygglovhandläggarens tjänsteutlåtande 2019-10-03

Byggnadsnämndens arbetsutskotts protokoll 2019-10-03 § 147

forts. BN § 134 Dnr BN 2019/447

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden avslår ansökan.

Granskningsavgift för beslutet är 1 800 kr i enlighet med taxa fastställd i kommunfullmäktige. Beloppet faktureras separat.

Skäl till beslut

Underlaget i ansökan är bristfälligt då den endast består av en notering. Inga andra underlag finns. Förvaltningen har dock varit på plats och konstaterar att panelen är liggande och kan utläsa från handlingar i tidigare ansökan i ärende BN-2017-524 hur det hela är tänkt. Se foton, BN-2019-447/6.

Byggnadsnämnden bedömer att den liggande panelen inte uppfyller kravet på lämplighet. Byggnaden får inte en lämplig utformning med hänsyn till kringliggande byggnader med höga kulturvärden. Utformningen och arkitekturen knyter inte an till omgivande bebyggelse på platsen och den liggande panelen är ett ovälkommet inslag i sin kulturmiljö. Åtgärden tar inte hänsyn till kulturvärdena på platsen och bidrar inte till en god helhetsverkan enligt 2 kap 6 §.

Den liggande panelen är inte tidstypisk och ger inte uttryck av att bevara kulturmiljön. Åtgärden ger ett dominerande uttryck och avviker från det enhetliga. Den liggande panelen påverkar på ett betydande sätt byggnadens utformning och uttryck. Åtgärden avviker visserligen inte från detaljplanen men byggnadsnämnden tillsammans med Bohusläns museums yttrande bedömer åtgärden olämplig för byggnaden och dess närmiljö med höga kulturhistoriska värden.

Underhåll av en byggnad som är särskilt värdefull ska anpassas till omgivningens karaktär och byggnadsverkets värde från historisk, kulturhistorisk, miljömässig och konstnärlig synpunkt. Den liggande panelen bedöms inte vara ett underhåll så att de särskilda värdena bevaras utan den liggande panelen bedöms förvanska byggnaden och dess bebyggelseområde enligt 8 kap 13 och 14 §§ PBL.

Det inkomna yttrandet 2019-10-01 från fastighetsägarna påverkar inte bedömningen av ansökan gällande liggande panel. Under möte med fastighetsägaren 2019-09-05 diskuterades sänd kommunikering i tillsynsärendet BN-2016-569. Förvaltningen upplyste att kommunikeringen var ett förslag till beslut och att det är nämnden som beslutar. Under mötet diskuterades vad som skall rättas och den rättighet fastighetsägarna har att ansöka om bygglov i efterhand. Helheten av ändringarna har genom beslut av MÖD (Mål nr P 125-19) avslagits.

Ett besök vid fastigheten av byggnadsnämnden bedöms inte påverka beslut i ärendet.

Sammanfattningsvis är åtgärden inte lämplig utifrån denna specifika byggnads förutsättningar och lokalisering. Byggnaden omfattas av riksintresse samt kulturintresse med en hög klassificering utifrån riksantikvarieämbetet. Byggnaden med sin exponerade placering i närheten av Smögenbryggan har samtidigt ett stort lokalt intresse. Det ligger i allmänt intresse att vi bevarar våra byggnader med höga kulturvärden så att vi i framtiden kan avläsa samhällets utveckling.



forts. BN § 134 Dnr BN 2019/447

Handlingar som ingår i beslutet

Ansökan inkommen 2019-09-05

Yttrande Bohusläns museum 2019-09-26

Foto 2019-10-03

Upplysningar

Tillsynsärendet BN-2016-569 togs upp till byggnadsnämnden 2019-09-26 för beslut om rättelse och sanktionsavgift. Nämnden återremitterade då tillsynsärendet till förvaltningen i avvaktan på beslut i detta ärende. Byggnadsnämnden ställde sig inte positiva till att bevilja ansökan om lov till liggande panel.

Ny kommunikering kommer att ske i tillsynsärendet BN-2016-569 till fastighetsägarna.

Beslutet kan överklagas till Länsstyrelsen. Se överklagandeanvisning.

Expediering och kungörelse

Beslutet delges sökanden. (9 kap 41 §)

BN § 135**Dnr BN 2016/569****Smögenön 74:7 - för tillsyn, fasadändringar utan bygglov**

På fastigheten Smögenön 74:7 har fastighetsägarna olovligt utfört ändringar. Ändringarna innebär bland annat att den stående panelen nu är liggande, fönster har ändrats till spröjsade aluminiumfönster samt att byggnaden har fått utsmyckningar. I fastighetsgränsen har ett plank uppförts.

En ny ansökan om bygglov, utvändig ändring inkom 2019-09-05 (dnr 2019/447). Nämnden beslutade att avslå ansökan om lov i detta ärende. (Se f.g. § 134)

Eftersom nämnden samt överprövande instanser har fastställt att bygglov inte kan ges i efterhand återstår det för nämnden att förelägga ägarna till fastigheten att göra rättelse.

Fastighetsägarna har enligt 25 § förvaltningslagen (2018:900) och 9 kap 26 § plan- och bygglagen (2010:900) rätt att yttra sig över bedömningen av ärendet. Sista datum för yttrande är 2019-11-29.

Beslutsunderlag

Bygglovhandläggarens tjänsteutlåtande 2019-09-13

Byggnadsnämndens protokoll 2019-09-26 § 119

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden beslutar att nämndens förslag till beslut ska kommuniceras med fastighetsägarna.

Ärendet tas upp för beslut på byggnadsnämndens sammanträde 2019-12-12.

Byggnadsnämndens förslag

Byggnadsnämnden beslutar att;

1. förelägga fastighetsägarna [REDACTED] och [REDACTED] enligt 11 kap 20 § PBL rättelseföreläggande att återställa det olovligt utförda och återgå till ursprungligt utförande, senast före byggnadsnämndens sammanträde 2020-06-02.
2. samt påföra en sanktionsavgift enligt 11 kap 51 § PBL om totalt 25 147,40 kr om rättelse inte är utförd senast före byggnadsnämndens sammanträde 2020-06-02.

Byggsanktionsavgiften ska betalas till Sotenäs kommun inom två månader från det att beslutet har vunnit laga kraft. Faktura skickas separat.

Kommunicering

Förvaltningen bedömer att fastighetsägarna har kommunicerats före nämndens sammanträde genom skrivelse 2019-07-09 om innebörden av rättelse och möjlighet att undgå byggsanktionsavgift.

forts. BN § 135 Dnr BN 2016/569*Skäl till beslut*

Ärendet avser ur tillsynsperspektiv att en ändring av en byggnad i form av fasadändring som kräver lov har påbörjats utan startbesked och tagits i bruk utan slutbesked. Åtgärden som avses är fasadändringar. Samtidigt har en anläggning i form av plank påbörjats utan startbesked och tagits i bruk utan slutbesked.

Enligt 9 kap 13 § PBF skall ett tillägg tas ut på byggsanktionsavgiften om 0,25 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,001 prisbasbelopp per kvadratmeter av berörd byggnads- eller markarea för underhåll eller ändring av ett byggnadsverk eller bebyggelseområde i ett område som utgör en värdefull miljö.

Nämnden bedömer att de utförda åtgärderna är lovpliktiga. Fastigheten är belägen inom bebyggelseområde som är särskilt värdefull. Ändringarna har väsentligt påverkat byggnaden, fastigheten och dess omgivning. Därför kan ingen av åtgärderna bedömas som bygglovsbefriade.

I beslut om avslag i ärende BN-2017-524 som vann laga kraft 2019-04-08 framgår att planket innebär en avvikelse som inte kan medges lov för. Vidare bedömer nämnden att de olovligt utförda ändringarna inte är lämpliga, för att de förändrar byggnadens utformning och uttryck på ett betydande sätt och bedöms förvanska byggnaden enligt 8 kap 13 och 17 §§ PBL.

Föreläggande om rättelse

Eftersom nämnden samt överprövande instanser har fastställt att bygglov inte kan ges i efterhand återstår det för nämnden att förelägga ägarna till fastigheten att göra rättelse. Rättelse är att återställa byggnaden och ta bort planket.

Av 11 kap 20 § framgår det att 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 förelägga ägaren till fastigheten eller byggnadsverket att vidta rättelse inom en viss tid (rättelseföreläggande).

Nämnden gör bedömning att följande rättelser skall utföras genom att:

Planket

Planket är uppfört på mark som inte får bebyggas och bygglov kan inte ges. Rättelse för planket är därför att det skall tas bort.

Fönster

Fönster skall återställas till sina tidigare proportioner och återställas till sidohängda fönster med fast mittpost (Enligt Bohusläns museums uttalande).

Konsoler

Utsmyckningar som inte är tidstypiska för byggnaden runt dörr och fönster skall avlägsnas och återställas.

forts. BN § 135 Dnr BN 2016/569*Liggande panel*

Fasadens panel skall återställas till stående (enl Bohusläns museum)

Tak

Betongpannorna skall återställas till lertegel. Anledning till att man inte skall använda betongpannor i kulturmiljöer är att de inte åldras på samma sätt som lertegel utan alltid kommer att se ut som ett främmande material.

Skorstenen

Skorstenen skall återställas till utförande i lertegel. Omgivningen har till stora delar bevarade skorstenar i tegel. Skorstenar påverkar taklandskapet och en avvikande utformning i plåt påverkar området i stort.

Grunden

Grunden skall återställas i sitt utförande i natursten.

Om rättelse ej har vidtagits vid dagen för byggnadsnämndens sammanträde påförs sanktionsavgift enligt 11 kap 51 § PBL.

Nämnden konstaterar att skäl saknas för avgiftsbefrielse och nedsättning av byggsanktionsavgiften. Byggsanktionsavgiften ska tas ut av [REDACTED] eftersom de är ägare och även begått och fått fördel av överträdelsen. Mot bakgrund av ovan redovisade förhållanden föreslår Förvaltningen att byggnadsnämnden beslutar att [REDACTED] ska betala en byggsanktionsavgift på 25 147,40 kronor.

Då fastigheten är belägen inom kulturmiljö tillförs byggsanktionsavgifterna ett tillägg enligt 9 kap 13 § PBF.

Byggsanktionsavgift fasad 8 519 kr + 6 579,75 kr (tillägg enligt 9 kap 13 § PBF)

Byggsanktionsavgift plank 8 184 kr + 1 864,65 kr (tillägg enligt 9 kap 13 § PBF)

Upplysningar

Om en byggsanktionsavgift har beslutats för en överträdelse och den avgiftsskyldige därefter inte vidtar rättelse, ska en ny avgift för överträdelsen tas ut. Varje sådan ny avgift tas ut med dubbla det belopp som togs ut senast i enlighet med detta kapitel. Den sammanlagda avgiften för överträdelsen får dock uppgå till högst 50 prisbasbelopp.

En ny avgift får beslutas endast om den avgiftsskyldige har fått skälig tid att vidta rättelse. (9 kap 2 § PBF)

Detta beslut kan överklagas hos Länsstyrelsen, se överklagandeanvisning.



[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

BN § 136**Dnr BN 2019/179****Smögenön 1:298 - för tillsyn, fasadändringar utan bygglov**

Ärendet avser byggsanktionsavgift för påbörjad åtgärd utan startbesked.

Byggnadsnämnden öppnade ett tillsynsärende i samband med att ett lov i efterhand söktes för en fasadändring på en sjöbod.

Ändringarna utfördes i samband med att byggnaden delades till två användbara delar. Övre och undre plan får varsina två dörrar i stället för en och fönstersättning ändras.

Fastighetsägarna informerades att ändringarna kräver lov. Bygglov söktes för fasadändringarna och beviljades 2019-05-06, med diarienummer BN-2019-179.

Enligt 9 kap 2 § PBL krävs det bygglov för annan ändring av en byggnad än tillbyggnad om ändringen innebär att byggnaden byter färg, fasadbeklädnad eller taktäcknings-material eller byggnadens yttre utseende avsevärt påverkas på annat sätt.

Området med bodarna i två våningar är uppförda med enhetlig utformning. Det finns tydliga linjer i fasaden för fönstersättning och dörrar med kringliggande byggnader.

Ändringen i fasaden bedömdes påverka byggnadens yttre väsentligt och bedömdes därför behov av prövning i bygglov.

Fastigheten omfattas av stadsplan 14-ASU-2262, beslutad 1977-09-09.

Området med bodarna ligger strax utanför område som i översiktsplanen 2010 är utpekad som område med höga kulturhistoriska värden.

Förvaltningens förslag är att sätta ned avgiften till en fjärdedel, dvs 8 718,75 kronor.

Byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår byggnadsnämnden att sätta ned avgiften till hälften, dvs 17 437,50 kronor.

Fastighetsägaren har enligt 25 § förvaltningslagen (2018:900) och 9 kap 26 § plan- och bygglagen (2010:900) rätt att yttra sig över bedömningen av ärendet. Sista datum för yttrande är 2019-10-16.

Beslutsunderlag

Bygglovhandläggarens tjänsteutlåtande 2019-09-23

Byggnadsnämndens arbetsutskotts protokoll 2019-10-03 § 136

forts. BN § 136 Dnr BN 2019/179

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden beslutar att;

- Med stöd av 11 kap 51 § PBL och 9 kap. 1 § PBF (2011:338) ta ut en byggsanktionsavgift av fastighetsägarna till Smögenön 1:298, [REDACTED] och [REDACTED] om 17 437,50 kronor.

Kommunicering

Nämnden bedömer att fastighetsägarna har informerats före nämndens sammanträde genom skrivelse om innebörden av rättelse och möjlighet att undgå byggsanktionsavgift. Fastighetsägarna har även fått möjlighet att yttra sig på kommunikering sänd av arbetsutskottet 2019-10-03.

Skäl till beslut

Enligt 9 kap 2 § PBL krävs det bygglov för annan ändring av en byggnad än tillbyggnad om ändringen innebär att byggnaden byter färg, fasadbeklädnad eller taktäcknings-material eller byggnadens yttre utseende avsevärt påverkas på annat sätt.

Området med bodarna i två våningar är uppförda med enhetlig utformning. Det finns tydliga linjer i fasaden för fönstersättning och dörrar med kringliggande byggnader.

Ändringen i fasaden bedömdes påverka byggnadens yttre väsentligt och bedömdes därför behov av prövning i bygglov.

Innan nämnden beslutar om ett föreläggande enligt 11 kap. 20 § PBL, bör dock prövas om lov kan lämnas till åtgärden (jfr Mark- och miljööverdomstolens dom den 15 april 2016 i mål nr P 11688-15). Om det framstår som sannolikt att lov kan ges, ska ägaren ges tillfälle att ansöka om lov (jfr 11 kap. 17 § PBL).

Föreläggande om rättelse

Då fastighetsägarna har lämnat in bygglov och fått bygglovet beviljat bedömer nämnden att det inte finns behov för något rättelseföreläggande. Detta under förutsättning att ändringarna följer beviljat bygglov.

Byggsanktionsavgift

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

Om någon bryter mot en bestämmelse i 8-10 kap. PBL ska tillsynsmyndigheten ta ut en särskild avgift (byggsanktionsavgift) enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 12 § enligt 11 kap 51 §.

forts. BN § 136 Dnr BN 2019/179

En byggsanktionsavgift ska tas ut även om överträdelsen inte har skett uppsåtligt eller av oaktsamhet enligt 11 kap. 53 §.

De olovliga ändringarna består av 4 fönsters nya placering, samt 2 nya dörrar. Detta innebär en byggsanktionsavgift om 34 875 kr. (Se ärende BN-2019-179/3).

Enligt 11 kap. 53 a § får en byggsanktionsavgift i ett enskilt fall sättas ned om avgiften inte står i rimlig proportion till den överträdelse som har begåtts. Avgiften får sättas ned till hälften eller en fjärdedel.

Arbetsutskottet bedömer att avgiften inte står i proportion med överträdelsen som begåtts och föreslår byggnadsnämnden att sätta ned avgiften till hälften, dvs 17 437,50 kronor.

Rättelse för att slippa byggsanktionsavgift

Byggsanktionsavgift tas inte ut om rättelse sker innan frågan om sanktion eller ingripande enligt 11 kap. PBL tagits upp för överläggning vid ett sammanträde med byggnadsnämnden. I detta ärende kan rättelse enbart ske, för att slippa sanktionsavgift, genom att det olovligt ändrade återställs till sitt ursprung, dagen före nämndens sammanträde 2019-10-17.

Upplysningar

Byggsanktionsavgiften ska betalas till Sotenäs kommun inom två månader efter att beslutet har delgetts den avgiftsskyldige. Separat faktura sänds.

Detta beslut kan överklagas hos Länsstyrelsen, se överklagandeanvisning.

Expediering

Beslutet delges fastighetsägarna (9 kap 41 §)

BN § 137**Information om de olika rådgivande organen inom Sotenäs kommun**

Kommunens nämnder och styrelser har stöd av ett antal rådgivande organ. I dessa organ finns representanter för berörda intresseorganisationer och samverkansparter som samråder och har dialog med kommunens politiker.

Byggnadsnämndens ledamöter finns representerade i följande råd:

- Råd för hållbarhet och hälsa (Mikael Andersson, Vivianne Gustafsson)
- Kommunala pensionärsrådet (Gunilla Ohlin, Britt Wall)
- Kommunala rådet för tillgänglighetsfrågor (Klaes Mattsson, Vivianne Gustafsson)

Byggnadsnämnden fick information om de olika rådgivande organen inom Sotenäs kommun.

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden tar del av informationen.



BN § 138

Dnr BN 2019/001

Val av ersättare i Byggnadsnämndens arbetsutskott

Kommunfullmäktige beslutade 2019-10-03 § 94 att entlediga Mathias Bruno (M) från uppdrag som ordinarie ledamot i Byggnadsnämnden.

Mathias Bruno (M) är också ersättare i byggnadsnämndens arbetsutskott.

Byggnadsnämnden har att besluta om en ny ersättare i byggnadsnämndens arbetsutskott.

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden utser Carl-Johan Starck (M) till ny ersättare i byggnadsnämndens arbetsutskott.

Till förste ersättare väljs Klaes Mattsson (M). Till andre ersättare väljs Car-Johan Starck (M)

Skickas till

Kommunstyrelsen, för kännedom
TROMAN



BN § 139

Grundläggande granskning, revision - information

Nämnden informerades om de lämnade svaren på frågor från kommunrevisionens grundläggande granskning 2019. Svaren har redovisats för revisionen 2019-10-15.

Byggnadsnämnden beslut

Byggnadsnämnden tar del av informationen.



BN § 140

Övrig information

Byggnadsnämnden informerades om följande;

- Ärendebalans, byggenheten
- Digitalisering, stämplat
- Anställt vikare, bygglovhandläggare
- Tidsstudier för varje moment i handläggning av bygglov

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden tar del av informationen.