



Plats och tid	Kommunhuset, "Alvö", Kungshamn, 2016-05-10 kl 08.30 - 12.00	
Beslutande	Ulla Christensson Ljunglide (M), ordförande Robert Yngve (KD)	Britt Wall (S)
Övriga deltagare	Eveline Savik, samhällsbyggnadschef Bo Hallgren, utredare/samordnare §§ 60-70 Roland Mattsson (M) §§ 61-68 Stig-Arne Helmersson (C) §§ 61-68 Hilbert Eliasson (S) §§ 61-68	Torgny Grahl, byggnadsingenjör §§ 61-70 Per-Åke Willhed, byggnadsingenjör §§ 71-72 Håkan von Dolwitz, byggnadsingenjör § 73 Amanda Jansson, planhandläggare §§ 74-75 Åsa Olsson, sekreterare
Justerare	Britt Wall (S)	
Justering	Kommunhuset, miljö- och byggkontoret, 2016-05-18	
Sekreterare		
Ordförande	<hr/> Åsa Olsson	
Justerare	<hr/> Ulla Christensson Ljunglide	
	<hr/> Britt Wall	

Anslag/bevis

Byggnadsnämndens arbetsutskotts protokoll 2016-05-10 är justerat.
Protokollet är anslaget under tiden 2016-05-19 - 2016-06-09.
Under anslagstiden kan ärendet överklagas enligt Kommunallagen.
Protokollet förvaras på kommunkontoret.

Åsa Olsson

Innehållsförteckning

Fastställande av dagordning.....	3
Diskussion med tekniska utskottet gällande sjöbodar.....	4
Malmö 1:8 - Ansökan om bygglov, ändring av bygglov, höjning sjöbod	5
Malmö 1:8 - Ansökan om Ändring/förnyelse av bygglov, nybyggnad av sjöbod.....	7
Malmö 1:8 - Ansökan om bygglov, nybyggnad sjöbod.....	9
Malmö 1:8 - ansökan om bygglov	11
Malmö 1:8 - ansökan om bygglov, nybyggnad sjöbod.....	13
Malmö 1:219 - ansökan om bygglov, höjning sjöbodar	15
Hunnebo 1:647 - nybyggnad av vindskydd för uteservering.....	17
Hunnebo 1:357 - ansökan om bygglov, parkeringsplatser för husbilar	18
Tången 1:104 - ansökan om ändring av bygglov för tillbyggnad av fritidshus	19
Kleven 2:20 - nybyggnad av flerbostadshus, 8 lägenheter (hus 3)	21
Kleven 2:20 - nybyggnad flerbostadshus.....	22
Hovenäs 1:61 - ansökan om tillbyggnad av enbostadshus.....	24
Detaljplan för Säm 2:1, Bovallstrand.....	26
Detaljplan Gamla Smögen - information kring planarbetet.....	27

BNAU § 60**Fastställande av dagordning**

Byggnadsnämndens arbetsutskott fastställer dagordningen med följande ändringar;

Ärende som tillkommer;

- Hunnebo 1:647 - nybyggnad av vindskydd för uteservering, dnr 2016/162

BNAU § 61**Diskussion med tekniska utskottet gällande sjöbodan**

Tekniska utskottets presidium och byggnadsnämndens arbetsutskott diskuterade frågor kring arrendeavtal och sjöbodspolicy kopplat till gällande detaljplan och beviljat bygglov.

Byggnadsnämndens arbetsutskotts beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott ger förvaltningschefen i uppdrag att se över utformningen av arrendeavtal med koppling till sjöbodspolicy och bygglov.

Skickas till

Tekniska utskottet

BNAU § 62 Dnr BN 2016/196**Malmön 1:8 - Ansökan om bygglov, ändring av bygglov, höjning sjöbod**

Byggnadsnämndens arbetsutskott har i beslut 2016-01-21 avslagit några ansökningar om bygglov för sjöbodar med en nockhöjd på 5,0 m. Arbetsutskottet har grundat sitt beslut på kommunens sjöbodspolicy antagen av fullmäktige 2014-04-24 § 46, vilken föreskriver en nockhöjd på c:a 3,5 m. Sökanden har överklagat utskottets beslut till Länsstyrelsen.

Länsstyrelsen har i beslut 2016-03-22 upphävt dom överklagade besluten och återlämnat ärendet till nämnden för fortsatt handläggning.

För fastigheten gäller detaljplan fastställd 1960-05-27.

Detaljplanen där sjöboden skall uppföras har benämningen Th, hamnändamål, och en tillåten byggnadshöjd på 6,0 m. Ansökan om bygglov överensstämmer med detaljplanen.

Ansökan är skickad på remiss till tekniska avdelningen, som handlägger arrendeavtalet.

Byggenheten bedömer att ansökan bör beviljas då Länsstyrelsen ej har ansett att sjöbodspolicyn är en sådan juridisk handling som kan ligga till grund för ett avslag.

Tekniska avdelningen som handlägger arrendeavtalen har möjlighet att hävda sjöbodspolicyn och därmed bestämma nockhöjden, i samband med att arrendeavtalen upprättas.

Beslutsunderlag

Byggnadsingenjörens tjänsteutlåtande 2016-04-28

Byggnadsnämndens arbetsutskotts beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott beviljar bygglov med stöd av 9 kap. 30 § Plan- och bygglagen (PBL).

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

Frågan om startbesked prövas då förslag till kontrollplan inlämnats.

Plan- och byggenheten ska med ett slutbesked godkänna att åtgärden anses slutförd. Frågan om slutbesked prövas då signerad och styrkt kontrollplan inlämnats.

Innan byggnaden får tas i bruk måste slutbesked ha meddelats enligt 10 kap. 4 § PBL.

Granskningsavgift: 2433 kronor. Faktureras separat.

forts. BNAU § 62 Dnr BN 2016/196*Upplysningar*

Beslutet upphör att gälla om den åtgärd som lovet avser inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från den dag då beslutet vann laga kraft.

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 § 63**Dnr BN 2015/620****Malmön 1:8 - Ansökan om Ändring/förnyelse av bygglov, nybyggnad av sjöbod**

Byggnadsnämndens arbetsutskott har i beslut 2016-01-21 avslagit några ansökningar om bygglov för sjöbodar med en nockhöjd på 5,0 m. Arbetsutskottet har grundat sitt beslut på kommunens sjöbodspolicy antagen av fullmäktige 2014-04-24 § 46, vilken föreskriver en nockhöjd på c:a 3,5 m. Sökanden har överklagat utskottets beslut till Länsstyrelsen.

Länsstyrelsen har i beslut 2016-03-22 upphävt dom överklagade besluten och återlämnat ärendet till nämnden för fortsatt handläggning.

För fastigheten gäller detaljplan fastställd 1960-05-27.

Detaljplanen där sjöboden skall uppföras har benämningen Th, hamnändamål, och en tillåten byggnadshöjd på 6,0 m. Ansökan om bygglov överensstämmer med detaljplanen.

Ansökan är skickad på remiss till tekniska avdelningen, som handlägger arrendeavtalet.

Byggenheten bedömer att ansökan bör beviljas då Länsstyrelsen ej har ansett att sjöbodspolicyn är en sådan juridisk handling som kan ligga till grund för ett avslag.

Tekniska avdelningen som handlägger arrendeavtalen har möjlighet att hävda sjöbodspolicyn och därmed bestämma nockhöjden, i samband med att arrendeavtalen upprättas.

Beslutsunderlag

Byggnadsingenjörens tjänsteutlåtande 2016-04-28

Byggnadsnämndens arbetsutskotts beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott beviljar bygglov med stöd av 9 kap. 30 § Plan- och bygglagen (PBL).

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

Frågan om startbesked prövas då förslag till kontrollplan inlämnats.

Plan- och byggenheten ska med ett slutbesked godkänna att åtgärden anses slutförd. Frågan om slutbesked prövas då signerad och styrkt kontrollplan inlämnats.

Innan byggnaden får tas i bruk måste slutbesked ha meddelats enligt 10 kap. 4 § PBL.

Granskningsavgift: 2433 kronor. Faktureras separat.

forts. BNAU § 63 Dnr BN 2015/620*Upplysningar*

Beslutet upphör att gälla om den åtgärd som lovet avser inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från den dag då beslutet vann laga kraft.

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 § 64 Dnr BN 2015/060**Malmön 1:8 - Ansökan om bygglov, nybyggnad sjöbod**

Byggnadsnämndens arbetsutskott har i beslut 2016-01-21 avslagit ansökan om bygglov för sjöbodar med en nockhöjd på 5,0 m. Arbetsutskottet har grundat sitt beslut på kommunens sjöbodspolicy antagen av fullmäktige 2014-04-24 § 46, vilken föreskriver en nockhöjd på c:a 3,5 m. Sökanden har överklagat utskottets beslut till Länsstyrelsen.

Länsstyrelsen har i beslut 2016-03-22 upphävt det överklagade beslutet och återlämnat ärendet till nämnden för fortsatt handläggning.

För fastigheten gäller detaljplan fastställd 1960-05-27.

Detaljplanen där sjöboden skall uppföras har benämningen Th, hamnändamål, och en tillåten byggnadshöjd på 6,0 m. Ansökan om bygglov överensstämmer med detaljplanen.

Ansökan är skickad på remiss till tekniska avdelningen, som handlägger arrendeavtalet.

Byggenheten bedömer att ansökan bör beviljas då Länsstyrelsen ej har ansett att sjöbodspolicyn är en sådan juridisk handling som kan ligga till grund för ett avslag.

Tekniska avdelningen som handlägger arrendeavtalen har möjlighet att hävda sjöbodspolicyn och därmed bestämma nockhöjden, i samband med att arrendeavtalen upprättas.

Beslutsunderlag

Byggnadsingenjörens tjänsteutlåtande 2016-04-28

Byggnadsnämndens arbetsutskotts beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott beviljar bygglov med stöd av 9 kap. 30 § Plan- och bygglagen (PBL).

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

Frågan om startbesked prövas då förslag till kontrollplan inlämnats.

Plan- och byggenheten ska med ett slutbesked godkänna att åtgärden anses slutförd. Frågan om slutbesked prövas då signerad och styrkt kontrollplan inlämnats.

Innan byggnaden får tas i bruk måste slutbesked ha meddelats enligt 10 kap. 4 § PBL.

Granskningsavgift: 2433 kronor. Faktureras separat.

forts. BNAU § 64 Dnr BN 2015/060*Upplysningar*

Beslutet upphör att gälla om den åtgärd som lovet avser inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från den dag då beslutet vann laga kraft.

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 § 65 Dnr BN 2015/105**Malmö 1:8 - ansökan om bygglov**

Byggnadsnämndens arbetsutskott har i beslut 2016-01-21 avslagit ansökan om bygglov för sjöbodar med en nockhöjd på 5,0 m. Arbetsutskottet har grundat sitt beslut på kommunens sjöbodspolicy antagen av fullmäktige 2014-04-24 § 46, vilken föreskriver en nockhöjd på c:a 3,5 m. Sökanden har överklagat utskottets beslut till Länsstyrelsen.

Länsstyrelsen har i beslut 2016-03-22 upphävt det överklagade beslutet och återlämnat ärendet till nämnden för fortsatt handläggning.

För fastigheten gäller detaljplan fastställd 1960-05-27.

Detaljplanen där sjöboden skall uppföras har benämningen Th, hamnändamål, och en tillåten byggnadshöjd på 6,0 m. Ansökan om bygglov överensstämmer med detaljplanen.

Ansökan är skickad på remiss till tekniska avdelningen, som handlägger arrendeavtalet.

Byggenheten bedömer att ansökan bör beviljas då Länsstyrelsen ej har ansett att sjöbodspolicyn är en sådan juridisk handling som kan ligga till grund för ett avslag.

Tekniska avdelningen som handlägger arrendeavtalen har möjlighet att hävda sjöbodspolicyn och därmed bestämma nockhöjden, i samband med att arrendeavtalen upprättas.

Beslutsunderlag

Byggnadsingenjörens tjänsteutlåtande 2016-04-28

Byggnadsnämndens arbetsutskotts beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott beviljar bygglov med stöd av 9 kap. 30 § Plan- och bygglagen (PBL).

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

Frågan om startbesked prövas då förslag till kontrollplan inlämnats.

Plan- och byggenheten ska med ett slutbesked godkänna att åtgärden anses slutförd. Frågan om slutbesked prövas då signerad och styrkt kontrollplan inlämnats.

Innan byggnaden får tas i bruk måste slutbesked ha meddelats enligt 10 kap. 4 § PBL.

Granskningsavgift: 2433 kronor. Faktureras separat.

forts. BNAU § 65 Dnr BN 2015/105*Upplysningar*

Beslutet upphör att gälla om den åtgärd som lovet avser inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från den dag då beslutet vann laga kraft.

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 § 66 **Dnr BN 2015/318****Malmön 1:8 - ansökan om bygglov, nybyggnad sjöbod**

Byggnadsnämndens arbetsutskott har i beslut 2016-01-21 avslagit ansökan om bygglov för sjöbod med en nockhöjd på 5,0 m. Arbetsutskottet har grundat sitt beslut på kommunens sjöbodspolicy antagen av fullmäktige 2014-04-24 § 46, vilken föreskriver en nockhöjd på c:a 3,5 m. Sökanden har överklagat utskottets beslut till Länsstyrelsen.

Länsstyrelsen har i beslut 2016-03-22 upphävt det överklagade beslutet och återlämnat ärendet till nämnden för fortsatt handläggning.

För fastigheten gäller detaljplan fastställd 1960-05-27.

Detaljplanen där sjöboden skall uppföras har benämningen Th, hamnändamål, och en tillåten byggnadshöjd på 6,0 m. Ansökan om bygglov överensstämmer med detaljplanen.

Ansökan är skickad på remiss till tekniska avdelningen, som handlägger arrendeavtalet.

Byggenheten bedömer att ansökan bör beviljas då Länsstyrelsen ej har ansett att sjöbodspolicyn är en sådan juridisk handling som kan ligga till grund för ett avslag.

Tekniska avdelningen som handlägger arrendeavtalen har möjlighet att hävda sjöbodspolicyn och därmed bestämma nockhöjden, i samband med att arrendeavtalen upprättas.

Beslutsunderlag

Byggnadsingenjörens tjänsteutlåtande 2016-04-28

Byggnadsnämndens arbetsutskotts beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott beviljar bygglov med stöd av 9 kap. 30 § Plan- och bygglagen (PBL).

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

Frågan om startbesked prövas då förslag till kontrollplan inlämnats.

Plan- och byggenheten ska med ett slutbesked godkänna att åtgärden anses slutförd. Frågan om slutbesked prövas då signerad och styrkt kontrollplan inlämnats.

Innan byggnaden får tas i bruk måste slutbesked ha meddelats enligt 10 kap. 4 § PBL.

Granskningsavgift: 2433 kronor. Faktureras separat.

forts. BNAU § 66 Dnr BN 2015/318*Upplysningar*

Beslutet upphör att gälla om den åtgärd som lovet avser inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från den dag då beslutet vann laga kraft.

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 § 67**Dnr BN 2016/213****Malmön 1:219 - ansökan om bygglov, höjning sjöbodan**

Byggnadsnämndens arbetsutskott har i beslut 2016-01-21 avslagit några ansökningar om bygglov för sjöbodan med en nockhöjd på 5,0 m. Arbetsutskottet har grundat sitt beslut på kommunens sjöbodspolicy antagen av fullmäktige 2014-04-24 § 46, vilken föreskriver en nockhöjd på c:a 3,5 m. Sökanden har överklagat utskottets beslut till Länsstyrelsen.

Länsstyrelsen har i beslut 2016-03-22 upphävt dom överklagade besluten och återlämnat ärendet till nämnden för fortsatt handläggning.

För fastigheten gäller detaljplan fastställd 1960-05-27.

Detaljplanen där sjöboden skall uppföras har benämningen Th, hamnändamål, och en tillåten byggnadshöjd på 6,0 m. Ansökan om bygglov överensstämmer med detaljplanen.

Ansökan är skickad på remiss till tekniska avdelningen, som handlägger arrendeavtalet.

Byggenheten bedömer att ansökan bör beviljas då Länsstyrelsen ej har ansett att sjöbodspolicyn är en sådan juridisk handling som kan ligga till grund för ett avslag.

Tekniska avdelningen som handlägger arrendeavtalen har möjlighet att hävda sjöbodspolicyn och därmed bestämma nockhöjden, i samband med att arrendeavtalen upprättas.

Beslutsunderlag

Byggnadsingenjörens tjänsteutlåtande 2016-04-28

Byggnadsnämndens arbetsutskotts beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott beviljar bygglov med stöd av 9 kap. 30 § Plan- och bygglagen (PBL).

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

Frågan om startbesked prövas då förslag till kontrollplan inlämnats.

Plan- och byggenheten ska med ett slutbesked godkänna att åtgärden anses slutförd. Frågan om slutbesked prövas då signerad och styrkt kontrollplan inlämnats.

Innan byggnaden får tas i bruk måste slutbesked ha meddelats enligt 10 kap. 4 § PBL.

Granskningsavgift: 2433 kronor. Faktureras separat.

forts. BNAU § 67 Dnr BN 2016/213*Upplysningar*

Beslutet upphör att gälla om den åtgärd som lovet avser inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från den dag då beslutet vann laga kraft.

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 § 68 Dnr BN 2016/162**Hunnebo 1:647 - nybyggnad av vindskydd för uteservering**

Sotenäs kommun och polisen har gett tillstånd till uteservering på södra kajen utanför badhuset. Ansökan gäller ett tidsbegränsat bygglov för skärmväggar runt uteserveringen.

För fastigheten gäller detaljplan fastställd 1983-11-22

Området ingår i den del av Hunnebostrand som en ny detaljplan är påbörjad med höga kulturvärden.

Enligt detaljplanen är användningsområdet *Th*, vilket innebär hamnändamål. Området där vindskydden/skrämmväggarna skall sättas upp är på mark som ej får bebyggas, s.k. punktprickad mark.

Tekniska avdelningen och räddningstjänsten har tillstyrkt ansökan.

Kommunarkitekten har tillstyrkt utförandet av vindskydden.

Beslutsunderlag

Byggnadsingenjörens tjänsteutlåtande 2016-05-10

Byggnadsnämndens arbetsutskotts beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott beviljar tidsbegränsat bygglov från 2016-05-16 till och med 2016-08-31 enligt Plan och bygglagen 9 kap. 33 § PBL.

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

I detta ärende krävs inte någon kontrollansvarig eller tekniskt samråd. Startbesked ges med stöd av 10 kap. 3 § PBL. Byggnadsarbetena får påbörjas.

Granskningsavgift: 2540 kronor. Faktureras separat.

Upplysningar

Detta beslut kan överklagas hos Länsstyrelsen, se besvärshänvisning.

Skickas till

Sökande
Tekniska avd.
Räddningstjänsten

BNAU § 69**Dnr BN 2016/032****Hunnebo 1:357 - ansökan om bygglov, parkeringsplatser för husbilar**

Ansökan avser att tillskapa en husbilsparkering på ett markområde mellan nya folketshusbyggnaden och begravningsplatsen i Hunnebostrand.

Identisk ansökan har byggnadsnämndens arbetsutskott lämnat avslag på 2015-04-16.

För denna del av fastigheten där bygglov söks, gäller detaljplan fastställd 1954-10-01.

Området där det är sökt för husbilsparkering har beteckningen *Rf*, folkparks och nöjesändamål, i detaljplanen.

Byggenhetens bedömning

Ny detaljplan laga kraftvunnen 1995-04-18 för folketshusområdet, söder om tänkt husbilsparkering, har ett utrymme på c:a 3000 kvm avsatts för parkering.

Detta innebär att föreslagen plats för husbilsparkering anses olämplig då den ligger precis i anslutning till begravningsplatsen.

Beslutsunderlag

Byggnadsingenjörens tjänsteutlåtande 2016-04-29

Byggnadsnämndens arbetsutskotts beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott avslår ansökan om bygglov för husbilsparkering då den sökta åtgärden anses olämplig då den är placerad i anslutning till begravningsplatsen och därmed strider mot Plan och bygglagen 2 kap. 2 §.

Husbilsparkeringen anses även strida mot detaljplanens beteckning, *Rf*, folkparks och nöjesändamål och ej en sådan liten avvikelse som får medges enligt plan- och bygglagen 9 kap. 31 b §.

Granskningsavgift: 749 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

Sökanden

BNAU § 70**Dnr BN 2014/443****Tången 1:104 - ansökan om ändring av bygglov för tillbyggnad av fritidshus**

Bygglov för tillbyggnad av fritidshuset beviljades 2015-01-30.

När ansökan om bygglov inlämnades ville sökande ha en tillbyggnad av en glasveranda, 3 meter ut från befintlig byggnad. Vid granskning av ärendet skickades detta till Bohusläns museum på remiss. Museet hade synpunkter på verandans storlek och ville att den skulle minska 1 meter på djupet till 5 x 2 m. Sökande accepterade museets synpunkter och bygglov lämnades för en tillbyggnad på 5 x 2 m.

Vid besiktning har kontoret konstaterat att tillbyggnaden är 5,2 x 3 m.

Sökande har inkommit med en bygglovsansökan på utförd veranda.

För fastigheten gäller detaljplan fastställd 1940-12-27.

Fastigheten ligger inom ett område med höga kulturhistoriska värden.

Befintlig byggnad avviker från detaljplanen avseende byggnadshöjd och antal våningar.

Ärendet är skickat på remiss till Bohusläns museum i samband med första ansökan. Museet påpekar i sitt yttrande att den del av Tången där fastigheten är belägen är redovisat i kommunens kulturmiljöunderlag som värdefull kulturmiljö. Museet skriver vidare att det ligger ett stort värde att bebyggelsen i dylika miljöer bevaras och att eventuella förändringar görs med beaktande av byggnadens egenart och utformas på ett sätt att byggnaden och miljöns kulturhistoriska värde bibehålls.

Museet anser att den föreslagna utbyggnaden (5 x 3 m) är mycket stor och att den bör begränsas i djupled motsvarande en tredjedel.

Byggenheten delar museets uppfattning och anser att den nya ansökan ska avslås då fastigheten är belägen inom den delen av Tången som har höga värden avseende kulturmiljön och där en förvanskning av byggnaderna inte accepteras.

Beslutsunderlag

Byggnadsingenjörens tjänsteutlåtande 2016-04-29

Byggnadsnämndens arbetsutskotts beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott avslår ansökan om bygglov då tillbyggnaden strider mot Plan och bygglagen (PBL) 2 kap. 6 § då tillbyggnaden ej är utformad med hänsyn till kulturvärdena på platsen.

forts. BNAU § 70 Dnr BN 2014/443

Bygglovet anses även strida mot PBL 8 kap. 13 § vilken föreskriver att en byggnad som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt får inte förvanskas.

Byggnadsnämndens arbetsutskott förelägger fastighetsägaren till Tången 1:104
att återställa byggnaden enligt bygglov beviljat 2015-01-30, med
glasverandans mått på 5,0 x 2,0 m.

Återställandet till beviljat bygglov enligt ritning ankomststämplade 2015-01-08 ska vara utfört senast 2016-10-31.

Beslut om sanktionsavgiftens storlek kommer att tas vid ett senare tillfälle.

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 § 71**Dnr BN 2015/595****Kleven 2:20 - nybyggnad av flerbostadshus, 8 lägenheter (hus 3)**

Ansökan avser nybyggnad av flerbostadshus, 8 stycken lägenheter. Söder om före detta magasinbyggnaderna.

För fastigheten gäller detaljplan laga kraftvunnen 2010-07-01.

Fastigheten ligger inom ett område av riksintresse för kulturmiljön och inom ett område med höga kulturhistoriska värden.

Byggnaden avviker i byggnadshöjd med 40cm. I övrigt följer ärendet detaljplan.

Vid syn på plats framgår det att det kommer att bli förhållande vis tätt mellan byggnaderna som finns där och de som är tänkt att byggas.

Plan- och byggenheten har gett berörda grannar och andra sakägare tillfälle att yttra sig över ansökan. Inget yttrande har inkommit från Kleven 1:1.

Kleven 2:48 har erinran: mot att byggnadshöjden överstiger detaljplanens bestämmelse. Påtalar även att det inte skall accepteras några avvikelser alls från detaljplan vilket skall ha förekommit i tidigare bygglov i området. Detta borde följts upp bättre av kommunen.

Övriga som underrättats har inget att erinra.

Räddningstjänsten har inget att erinra.

Byggenheten bedömer att det finns en avvikelse från detaljplan, byggnadshöjden som är 40cm högre än tillåtet. När byggnationen i området är slutförd kommer det att vara förhållande vis tätt mellan byggnaderna vilket inte strider mot detaljplanen, men kan man då tillåta avvikelser även om de är små? I en samlad bedömning av ärendet kan man visserligen konstatera att det endast är en avvikelse som kan anses vara liten eller av begränsad omfattning men å andra sidan kan detta påverka bedömningar av bygglov i området i framtiden, vilket kan vara negativt.

Beslutsunderlag

Byggnadsingenjörens tjänsteutlåtande 2016-04-28

Byggnadsnämndens arbetsutskotts beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott återremitterar ärendet för komplettering samt kommunikering med sökande.

Skickas till

Sökande

BNAU § 72 Dnr BN 2016/035**Kleven 2:20 - nybyggnad flerbostadshus**

Ärendet avser bygglov för flerbostadshus, 5 byggnader med totalt 53 stycken lägenheter, placerade på före detta "Strannes rökeri".

För fastigheten gäller detaljplan laga kraftvunnen 2010-07-01.

Fastigheten ligger inom ett område av riksintresse för kulturmiljön och inom ett område med höga kulturhistoriska värden.

Avvikelser: byggnadshöjd på hus A+28cm, B+64, C+31, D+64, E+31
nockhöjd på hus B+43cm och D+43
byggnation av garagedäck under hus B och D ligger delvis på punktprickad mark
byggnadsarea på hus C+11m²(1,1%) och E+50m²(5%)
balkonger och uteplats på hus B, D och F kommer att hamna utanför egenskapsgränsen.

Vid syn på plats framgår det att det kommer att bli förhållande vis tätt mellan byggnaderna som finns där och de som är tänkt att byggas.

Plan- och byggenheten har gett berörda grannar och andra sakägare tillfälle att yttra sig över ansökan. Inget yttrande har inkommit från Kleven 1:1.

Kleven 2:48 har erinran: mot att byggnadshöjden överstiger detaljplanens bestämmelse. Påtalar även att det inte skall accepteras några avvikelser alls från detaljplan vilket skall ha förekommit i tidigare bygglov i området. Detta borde följts upp bättre av kommunen.

Kleven 2:27 undrar var dennes parkeringsplats som finns inskrivet i servitut är placerad, har inget att erinra i övrigt.

Övriga som underrättats har inget att erinra.

Ärendet har remitterats till räddningstjänsten. Räddningstjänsten har inget att erinra.

Byggenheten bedömer att det finns fem avvikelser från detaljplan, vilket får anses vara mer än en begränsad omfattning. När byggnationen i området är slutförd kommer det att vara förhållande vis tätt mellan byggnaderna vilket inte strider mot detaljplanen, men med hänsyn till detta måste man vara restriktiv till att tillåta avvikelser från plan. I en samlad bedömning av ärendet kan man visserligen konstatera att det är en mindre avvikelse på bruttoarean på hus C och E som kan anses vara liten och att placeringen av hus B och D över garagedäck kan anses vara en bättre utformning med avseende på tillgängligheten från innergården vara av begränsad omfattning men å andra sidan kan man konstatera att antalet avvikelser är omfattande.

Beslutsunderlag

Byggnadsingenjörens tjänsteutlåtande 2016-04-28

forts. BNAU § 72 Dnr BN 2016/035

Byggnadsnämndens arbetsutskotts beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott återremitterar ärendet för komplettering.

Skickas till

Sökanden

BNAU § 73**Dnr BN 2014/599****Hovenäs 1:61 - ansökan om tillbyggnad av enbostadshus**

Ärendet avser bygglov höjning av taket med 0,5 – 0,6 m samt uppförandet av en takkupa

Fastigheten omfattas en detaljplan fastställd 1949-03-08 och ligger inom ett område med höga kulturhistoriska värden.

I detaljplanen är fastigheten kvartersmark för fiskeri, handel, hantverks och hamnändamål. Befintlig byggnad avviker från detaljplanens egenskapsbestämmelse om mark som inte får bebyggas, så kallad punktprickad mark. Användningen som bostad strider mot den användning som anges i detaljplanen.

Ansökan har följande avvikelser från detaljplanen. Takkupan föreslås i sin helhet uppföras på den del av byggnaden som är placerad på punktprickad mark och takhöjningen berör till ca 75 % punktprickad mark. Både takhöjningen och takkupan ökar bostadens volym vilket innebär en planstridig användning.

Hovenäs 1:6 (Sotenäs kommun) avslår ytterligare byggnation ut över kommunens mark men har som granne inget att invända. Hovenäs 1:272 har synpunkter på förslaget och uppger i sitt yttrande bland annat att åtgärden skulle innebära en väsentligt reducerad sjöutsikt från deras fastighet. Hovenäs 1:267 har också invändningar och uppger att takhöjningen helt skulle ta bort utsikten över hamninloppet och mot inseglingen till Brofjorden samt att takkupan skulle begränsa utsikten mot hamnbassängen. Istället skulle man bara se taket på sökandens hus. Hovenäs 1:62 har inget att erinra. Inget yttrande inkommit från Hovenäs 1:258.

Byggnadsnämndens arbetsutskotts bedömning

Prövningsbyggnaden är enligt uppgift uppförd som en enkelstuga under 1800-talet och är redovisad som ett bostadshus på historiska kartan Hovenäs 3. Det är klarlagt att huset har använts som ett bostadshus långt innan den gällande detaljplanen togs fram.

Bostadshuset ligger inom ett område som i översiktsplanen (ÖP 2010) är redovisat som ett område med höga kulturhistoriska värden. I sådana områden är det angeläget att man värnar de kvaliteter som är utgångspunkter för kulturvärdet samt att förändringar anpassas och utformas med hänsyn tagen till dessa kvaliteter. Byggnadsnämndens arbetsutskott anser att det är av ett allmänt intresse att byggnaden bevaras till det ändamål för vilket den har uppförts, det vill säga som ett bostadshus.

Det framgår inte av detaljplanen varför marken har belagts med byggnadsförbud och varför marken inte längre ska användas för bostadsändamål. Byggnadsnämndens arbetsutskott konstaterar att detaljplanens genomförandetid har gått ut utan att den genomförts på prövningsfastigheten och anser att detaljplanen är inaktuell. Mot bakgrund av att detaljplanen är inaktuell gör byggnadsnämndens arbetsutskott bedömningen att avvikelserna, vid en samlad bedömning av befintliga och tillkommande avvikelser är sådana små avvikelser som får medges i ett bygglov.

forts. BNAU § 73 Dnr BN 2014/599

Byggnadsnämndens arbetsutskott anser också att båda åtgärderna, såväl var för sig som tillsammans är av begränsad omfattning och nödvändiga för att bostadshuset ska kunna användas på ett ändamålsenligt sätt.

Då förutsättningarna för att ge bygglov i övrigt är uppfyllda ska ansökan bifallas.

Beslutsunderlag

Byggnadsingenjörens tjänsteutlåtande 2016-05-10.

Byggnadsnämndens arbetsutskott beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott beviljar bygglov med stöd av 9 kap. 30, 31 b och 31 c §§ plan- och bygglagen (PBL).

Befintlig byggnads avvikelser är sådana avvikelser som avses i 9 kap 30 § första stycket 1 b PBL.

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

För att genomföra åtgärden krävs en certifierad kontrollansvarig. Sökanden föreläggs att lämna in förslag på vem som ska vara kontrollansvarig.

Tekniskt samråd krävs i detta ärende. Kallelse översändes separat.

Avgiften för bygglovets är 7 514 kronor (i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige). Faktura för bygglovsavgiften skickas separat.

Upplysningar

Åtgärden får inte påbörjas utan ett skriftligt startbesked från byggnadsnämnden.

Beslutet upphör att gälla om den åtgärd som lovet avser inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från den dag då beslutet vann laga kraft.

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
Hovenäs 1:272
Hovenäs 1:267

BNAU § 74 Dnr BN 2001/960**Detaljplan för Säm 2:1, Bovallstrand**

Denna detaljplan handläggs enligt PBL 2010:900 (SFS 2014:900) och bedrivs med ett standardförfarande där granskning ska ske innan planen kan antas av kommunen.

Ett positivt planbesked lämnades 2009. 2014 beslutade Byggnadsnämnden att lyfta ärendet från avvaktande till pågående och att ett programskede ska genomföras för hela det aktuella området samt att efter genomförd programprocess lyfta ärendet till Byggnadsnämnden för beslut om fortsatt prövning.

Efter det har en programskiss tagits fram och vid startmöte med plan- och byggkontoret 2015 bedömdes att samrådshandlingar kan tas fram direkt för det nu aktuella området. Programskissen omfattade i princip hela fastigheten Säm 2:1 varav denna detaljplan utgör den norra delen av fastigheten.

Det aktuella planområdet nås från väg 174 strax norr om den norra infarten till Bovallstrand. Därefter passerar tillfartsvägen ett pågående utbyggnadsområde för småhus innan man når Säm 2:1. Planen föreslår en blandad småhusbebyggelse med friliggande villor, radhus eller små flerbostadshus. Planområdet rymmer ca 12-14 villatomter. Ny gata anläggs genom planområdet med möjlighet till förlängning in i det ev. framtida utbyggnadsområdet på södra delen av Säm 2:1.

Beslutsunderlag

Planhandläggarens tjänsteutlåtande 2016-04-26
Planbeskrivning daterad 2016-04-18
Plankarta daterad 2016-04-18
Illustrationskarta daterad 2016-04-18

Byggnadsnämndens arbetsutskotts beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott beslutar att godkänna samrådshandlingarna daterade 2016-04-18, att planens genomförande inte medför någon betydande miljöpåverkan samt att skicka ut planförslaget på samråd.

Delegationshänvisning

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

BNAU § 75**Dnr BN 2013/843****Detaljplan Gamla Smögen - information kring planarbetet**

Detaljplanen Gamla Smögen väcker mycket stort intresse för kommunen, myndigheter, flertalet intresseföreningar, verksamhetsutövare och de ca 1000 sakägare och hyresgäster.

Miljö- och byggkontoret arbetar tillsammans med Norconsult med att upprätta en detaljplan för Gamla Smögen. Tidplanen från 2015-04-27 visar ett antagande i kommunfullmäktige till december 2016. Omständigheter så som personalomsättning och kvalitén på tidigare kartmaterial påverkar tidplanen för ett förväntat antagande i kommunfullmäktige.

Ett program färdigställdes i december och ställdes ut under januari 2016. Nästa steg i detaljplaneprocessen är samråd och förväntas att presenteras för Byggnadsnämnden under hösten 2016.

Sammanfattningsvis förväntas en försening av detaljplanen med minst sex månader där ett troligt slutdatum är hösten 2017.

Byggnadsnämndens arbetsutskotts beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott tar del av informationen.