



Plats och tid	Kommunhuset, "Alvö", Kungshamn, 2019-02-14 kl 08.30 - 15.15 Ajournering lunch kl. 12:00 - 12:45	
Beslutande	Robert Yngve (KD), ordförande Gunilla Ohlin (L)	Britt Wall (S)
Övriga deltagare	Håkan von Dolwitz, bygg- och GIS-chef Johan Fransson, mark- och exploateringsingenjör §§ 8-9 Marijana Kitl, planarkitekt §§ 8-9 Therese Nyberg, bygglovhandläggare §§ 10-13	Fina Hassellöv, bygglovhandläggare § 14 Alexander Tellin, bygglovhandläggare §§ 15-23 David Fransson, bygglovhandläggare § 24 Markus Ljungberg, bygglovhandläggare § 25 Åsa Olsson, sekreterare
Justerare	Britt Wall (S)	
Justering	Kommunhuset, 2019-02-19	
Sekreterare		
Ordförande	_____ Åsa Olsson	
Justerare	_____ Robert Yngve	
Justerare	_____ Britt Wall	

Anslag/bevis

Byggnadsnämndens arbetsutskotts protokoll 2019-02-14 är justerat.
Protokollet är anslaget under tiden 2019-02-20 - 2019-03-13
Under anslagstiden kan ärendet överklagas enligt Kommunallagen.
Protokollet förvaras på kommunkontoret.

Åsa Olsson

Innehållsförteckning

Fastställande av dagordning.....	3
Anmälan av delegationsbeslut	4
Meddelande.....	5
Policy och riktlinje mot mutor och jäv för Sotenäs kommun - information.....	6
Uppföljning ärendebalans	7
Delegationsordning - revidering	8
Byggnadsnämndens bokslut 2018.....	9
Detaljplan för Kalvbogen 1:129 m fl.	10
Ansökan om planbesked för fastigheten Kleven 2:10 m fl., Smögen.....	11
Hunnebo 1:466 - rivningslov och nybyggnad 2 st sjöbodas	13
Smögenön 1:414 - bygglov, höjning av sjöbod	16
Smögenön 1:414 - bygglov, höjning av sjöbod	18
Smögenön 1:414 - bygglov, höjning av sjöbod	20
Malmön 1:399 - bygglov, tillbyggnad flerbostadshus, inglasad balkong.....	22
Bäckevik 26:12 - tidsbegränsat säsongslov, ändrad användning från möte/konferens till boende sommartid plan 2.....	24
Hasselön 1:74 - periodiskt tidsbegränsat bygglov juni - augusti 2019-2020.....	27
Hasselön 1:397 - bygglov, nybyggnad enbostadshus samt förråd.....	29
Hunnebo 1:461 - tidsbegränsat bygglov, ändrad användning från hamnverksamhet till restaurang.....	31
Hunnebo 1:461 - bygglov, utvändig ändring magasin.....	32
Smögenön 1:448 - bygglov i efterhand, tillbyggnad av fritidshus.....	34
Uleberg 1:104 - bygglov, nybyggnad av sjöbod med verksamhet.....	36
Vägga 1:6 - bygglov, ändrad användning från garage till bostad.....	37
Vägga 2:497 - ändring av bygglov, kulör	39
Ellene 1:383 - bygglov, nybyggnad av torn för telefoni med tillhörande teknikbod.....	41
Smögenön 1:174 - tidsbegränsat bygglov till och med 2024-01-01 för ändrad användning från butiksverksamhet till café-/bistroverksamhet	43
Malmön 1:409 - byggsanktionsavgift, eldstad utan anmälan	44
Smögenön 36:9 - byggsanktionsavgift.....	45
Smögenön 85:8 - byggsanktionsavgift.....	47
Finntorp 2:99 - förhandsbesked, nybyggnad livsmedelsbutik	49
Stensjö 1:54 - förhandsbesked, nybyggnad enbostadshus	51
Stensjö 1:104 (blivande Stensjö 1:133) - yttrande till mark- och miljööverdomstolen.....	53
Uleberg 2:150 - förhandsbesked, återförvisat	57
Verksamhetsberättelse energi- och klimatrådgivning 2018.....	59

BNAU § 1**Fastställande av dagordning****Byggnadsnämndens arbetsutskotts beslut**

Byggnadsnämndens arbetsutskott fastställer dagordningen med följande ändringar;

Ärende som tillkommer;

- Hunnebo 1:461 - dnr 2019/035

Ärende som utgår;

- Valberget 1:120 - dnr 2017/129



BNAU § 2

Anmälan av delegationsbeslut

Delegationslista 2018-11-12 - 2019-02-03

Byggnadsnämndens arbetsutskotts förslag till beslut

Byggnadsnämnden tar del av anmälda delegationsbeslut.

Skickas till

Byggnadsnämnden



BNAU § 3

Meddelande

Meddelanden inkomna under perioden 2018-11-12 - 2019-02-03 har bifogats i kallelsen.

Byggnadsnämndens arbetsutskotts förslag till beslut

Byggnadsnämnden tar del av meddelanden inkomna under perioden 2018-11-12 - 2019-02-03.

Skickas till

Byggnadsnämnden



BNAU § 4

Policy och riktlinje mot mutor och jäv för Sotenäs kommun - information

Ordföranden informerade arbetsutskottet om dokumentet *Policy och riktlinje mot mutor och jäv för Sotenäs kommun*.

Byggnadsnämndens arbetsutskotts förslag till beslut

Byggnadsnämnden tar del av informationen.

Skickas till

Byggnadsnämnden



BNAU § 5

Uppföljning ärendebalans

Arbetsutskottet informerades om ärendebalansen inom byggenheten.

Byggnadsnämndens arbetsutskotts förslag till beslut

Byggnadsnämnden tar del av informationen.

Byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår att underlag för statistik skickas med ut i kallelsen.

Skickas till

Byggnadsnämnden



BNAU § 6

Dnr BN 2019/001

Delegationsordning - revidering

Ärendet avser förslag till ändring av byggnadsnämndens delegationsordning.

Vid årsskiftet infördes flera ändringar i plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Ändringarna har införts i syfte att byggnadsnämndens handläggning ska påbörjas omedelbart då en ansökan eller anmälan inkommer. Ändringarna innebär bland annat att avgiften för handläggningen av ärenden om lov, förhandsbesked och anmälan reduceras med en femtedel för varje påbörjad vecka som tidsfristen överskrids.

Förvaltningen har tagit fram ett förslag till reviderad delegationsordning. Syftet med förslaget är främst att det ska innebära kortare handläggningstider för ärenden enligt PBL, genom att fler ärenden kan avgöras genom ett delegationsbeslut.

Till grund för förslaget ligger byggnadsnämndens reglemente samt vägledningsmaterial från Sveriges kommuner och landsting, SKL

Ärendet bordlades på nämndens sammanträde 2019-01-23.

Beslutsunderlag

Enhetschefens tjänsteutlåtande 2019-01-15

Förslag till ny delegationsordning 2019-01-14

Nu gällande delegationsordning

Byggnadsnämndens arbetsutskotts beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott lämnar ärendet vidare till byggnadsnämnden utan förslag till beslut.

Skickas till

Byggnadsnämnden



BNAU § 7 Dnr BN 2019/001

Byggnadsnämndens bokslut 2018

Enhetschefen redovisar ekonomiskt utfall 2018, personalfrågor och uppföljning av målen för verksamheten.

Beslutsunderlag

Enhetschefens tjänsteutlåtande 2019-01-31
Bokslut 2018

Byggnadsnämndens arbetsutskotts förslag till beslut

Byggnadsnämnden beslutar att anta bokslut för 2018.

Skickas till

Byggnadsnämnden

BNAU § 8 Dnr BN 2013/1063**Detaljplan för Kalvbogen 1:129 m fl.**

Kommunfullmäktige beslutade 2017-04-20 § 43 att anta en ny detaljplan för kalvbogen 1:129 m.fl. för befintlig bebyggelse. Planen medgav ändrad användning från industriändamål till bostadsändamål. Därefter upphävde Länsstyrelsen kommunens antagandebeslut, 2017-08-23, med anledning av att det i detaljplanen inte är säkerställt att nödvändiga översvämningsskydd genomförs.

En ny granskningshandling har arbetats fram, kallas granskning 2, där samtliga punkter från Länsstyrelsens beslut har lagts till eller ändrats i planhandlingarna. På plankartan har det införts nya administrativa bestämmelser i syfte att säkerställa att skydd mot stigande havsnivåer genomförs. Bestämmelser anger att bygglov för bostadsändamål inte får lämnas förrän skydd mot stigande havsnivå till +2,2 meter har genomförts. En rättighetsbestämmelse har införts som anger att skydd mot översvämning från stigande havsnivå till +2,2 meter ska utföras till nivån 3,2 meter. För skyddets genomförande, skötsel och underhåll ska en gemensamhetsanläggning bildas. Ingående fastigheter i gemensamhetsanläggningen anges i planbestämmelsen och inkluderar samtliga fastigheter inom kvarteretsmarken i detaljplanen.

Denna detaljplan handläggs enligt PBL 2010:90 i dess lydelse före 1 januari 2015. Samråd om planförslaget genomfördes under 6 veckor januari-mars 2015. Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att nytt samråd inte behövs utan att planprocessen kan backa till granskningsskedet och att planen därefter kan antas och vinna laga kraft.

Byggnadsnämnden återremitterade ärendet 2018-12-06 § 166 och gav plan- och exploateringsenheten i uppdrag att i detaljplanearbetet belysa tillgängligheten för allmänheten längs med strandkanten. Arbetsutskottet informerades om att detta är svårt att genomföra då det enskilda intresset är större än den allmänna.

Beslutsunderlag

Plan- och exploateringschefens tjänsteutlåtande 2018-11-07

Planbeskrivning, daterad 2018-11-01

Plankarta, daterad 2018-11-01

Illustrationskarta, daterad 2018-11-01

Byggnadsnämndens arbetsutskotts förslag till beslut

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

Skickas till

Byggnadsnämnden

BNAU § 9 **Dnr BN 2018/478****Ansökan om planbesked för fastigheten Kleven 2:10 m fl., Smögen**

Ansökan om planbesked avser en ny detaljplan för att ändra tillåten användning från småindustri till bostäder, kontor, försäljning av båttillbehör, restaurang och liknande. Det aktuella området ligger på Kleven mitt emot Smögen bryggan och omfattar fastigheterna Kleven 1:3, 2:10, 14, 16 och 24.

Det aktuella området pekas i ÖP 2010 ut som ett område för bebyggelseutveckling inom tätort samt som utvecklingsmöjligheter för bostäder, hotell, kontor, handel och servering/café vilket stämmer överens med ansökan.

Fler bostäder medför större behov av både social och kommersiell service. Särskild hänsyn ska tas till riksintresset för kulturmiljön och en anpassning till omkringliggande bebyggelse på Smögen och Kleven behöver utredas tidigt i ett planarbete.

Följande bör särskilt utredas i ett planarbete: stadsbild/bebyggelseutformning och anpassning till kulturmiljön, trafik och parkering, buller från vägtrafik, VA - dagvattenhantering, översvämningsrisk från stigande havsnivå.

Beslutsunderlag

Planarkitektens tjänsteutlåtande 2019-01-29

Yrkande

Britt Wall (S) yrkar på att ge negativt planbesked.

Robert Yngve (KD) yrkar på att ge positivt planbesked.

Propositionsordning

Ordföranden ställer proposition på Britt Walls förslag mot Robert Yngves förslag och finner att arbetsutskottet antar Robert Yngves förslag.

Byggnadsnämndens arbetsutskotts förslag till beslut

Byggnadsnämnden föreslår kommunstyrelsen att besluta:

- att ge ett positivt planbesked
- att planen bedöms kunna antas av kommunen inom 2 år från detta besluts datum
- att planavtal ska tecknas med planenheter inom 2 månader från detta besluts datum
- att beslutet inte innebär någon garanti för att detaljplanen kommer att antas och vinna laga kraft
- att sökanden ska bekosta planarbetet
- att sökanden ska betala avgiften för detta planbesked



forts. BNAU § 9 Dnr BN 2018/478

Upplysning

Kostnad för planbeskedet är 18 600 kr.

Reservation

Britt Wall (S) reserverar sig mot förslag till beslut till förmån för eget yrkande.

Skickas till

Byggnadsnämnden

BNAU § 10**Dnr BN 2018/434****Hunnebo 1:466 - rivningslov och nybyggnad 2 st sjöbodar**

Ansökan avser rivning av en sjöbod om ca 60 m². På fastigheten ansöks uppföra två nya sjöbodar om 35 m² styck, faluröda fasader och rött lertegeltak. Fönster mot söder och norr kommer att ha genomgående spröjs.

Fastigheten omfattas av stadsplan som är att tolka som en detaljplan, 14-TSS-1954 beslutad 1983-02-17.

Området avser användning för hamnändamål. Byggnader får uppföras till en höjd om 4,5 m med en taklutning om högst 35° lutning mot horisontalplanet. Fasader skall målas i faluröd färg och tak beläggas med matt röd färg.

Området är i översiktsplanen 2010 utpekad som ett område med hög kulturhistoriska värden.

Beslutsunderlag

Bygglovhandläggarens tjänsteutlåtande 2019-01-10

Byggnadsnämndens arbetsutskotts förslag till beslut

Byggnadsnämnden beviljar rivningslov med stöd av 9 kap. 34 § plan- och bygglagen (2010:900) PBL.

Byggnadsnämnden beviljar bygglov med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen (2010:900) PBL.

Ett bygglov upphör att gälla enligt 9 kap. 43 § PBL, 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.

Ett beslut om att ge bygglov och rivningslov får verkställas (dvs påbörjas) fyra veckor efter det att byggnadsnämnden har kungjort beslutet i Post- och Inrikes Tidningar (PoIT) enligt 9 kap 41 a § PBL, även om det inte har fått laga kraft. (9 kap 42 a § PBL)

För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Kontrollansvarig är Anders Henriksson, Varvsgatan 21, 45632 KUNGSHAMN som är certifierad kontrollansvarig med behörighet Komplicerad enligt 10 kap. 9 § PBL.

Åtgärderna får inte påbörjas förrän byggnadsnämnden lämnat ett startbesked enligt 10 kap. 3 § PBL.

Handlingar som ingår i beslutet

Ansökan inkommen 2018-10-26.

Ritningar inkomna 2019-01-08.

Foto på rivningsobjekt inkommit 2018-08-14.

forts. BNAU § 10 Dnr BN 2018/434*Skäl till beslut*

Befintlig byggnad omfattas inte av rivningsförbud och just denna byggnad har inget bevarandevärde på grund av byggnadens eller bebyggelsens historia, kulturhistoriskt, miljömässigt eller konstnärligt värde. (9 kap 34 § PBL)

Uppförande av de ansökta bodarna överensstämmer med detaljplanen.

Det finns särskilda skäl att medgiva undantag från bestämmelserna i byggnadsstadgans 39 § angående avstånd till gräns då de ansökta byggnaderna avser förrådsbyggnader i form av sjöbod, ej för boende. Åtgärden bedöms inte påverka angränsande tomters förhållande eller användning.

Åtgärden, att uppföra två sjöbodar på fastigheten som ingår i en länga av sjöbodar, uppfyller kravet på lämplig placering genom fasadernas linjering mot kringliggande bodar och i avstånd mot havslinjen. Byggnaderna får lämpliga utformningar med en mindre volym per enhet jämfört med befintlig bod och en arkitektur som varsamt knyter an till omgivande sjöbodar i området. Sjöbodarna tar hänsyn till kulturvärdena på platsen och bidrar till en god helhetsverkan. (2 kap 6 § PBL)

Eftersom fastigheten är placerad i en tät rad avsedd för sjöbodar är olägenheter för grannfastigheter i fråga om viss insyn och skuggning inte större än att de får tålas i en sådan miljö. Byggnaden anses därför inte innebära någon betydande olägenhet. (2 kap 9 § PBL)

Byggnadsnämnden bedömer att föreslagen åtgärd även uppfyller övriga tillämpliga bestämmelser i 2 och 8 kap. PBL.

Upplýsningar

Det beviljade lovet omfattar inte några ändringar i befintlig brygga. Vattenområdet utanför Fiskholmen utgör vattenområde som inte får utfyllas eller överbyggas i annan mån än som kan erfordras för ändamålet. Ändringar i den befintliga bryggan kan kräva särskild bedömning av utformning och kan kräva vattentillstånd som ansökes hos Länsstyrelsen.

Åtgärder som utförs innan beslutet om lov vinner laga kraft vidtas på egen risk.

Tekniskt samråd krävs i detta ärende. Kallelse till sammanträde för tekniskt samråd översänds separat.

Innan byggnaden får tas i bruk måste slutbesked ha meddelats enligt 10 kap. 4 § PBL, om inte byggnadsnämnden meddelar annat.

Avgiften för bygglovet är 8 471 kronor (i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige). Faktura för bygglovsavgiften skickas separat.



forts. BNAU § 10 Dnr BN 2018/434

I detta ärende krävs utstakning. Kostnader för detta ingår inte i bygglovsavgiften.

Detta beslut kan överklagas hos Länsstyrelsen, se besvärshänvisning.

Skickas till

Byggnadsnämnden

BNAU § 11 Dnr BN 2018/456
Smögenön 1:414 - bygglov, höjning av sjöbod

Ärendet avser en höjning av en sjöbod med 50 cm på arrenderad mark.

Då sjöboden blir översvämmad ofta och förstör redskap önskar sökanden höja sjöboden med 50 cm. Höjningen kommer att ske med hjälp av 2 L-balkar och domkraft. Nya plintar kommer att gjutas. I samband med höjningen kommer takteglet att plockas ned och bytas ut.

Beslutsunderlag

Bygglovhandläggarens tjänsteutlåtande 2019-01-22

Byggnadsnämndens arbetsutskotts förslag till beslut

Byggnadsnämnden beviljar bygglov med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Ett bygglov upphör att gälla enligt 9 kap. 43 § PBL, om den åtgärd som lovet avser inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från den dag då beslutet får laga kraft.

Ett beslut om att ge bygglov får verkställas (dvs påbörjas) fyra veckor efter det att byggnadsnämnden har kungjort beslutet i Post- och Inrikes Tidningar (PoIT) enligt 9 kap 41 a § PBL, även om det inte har fått laga kraft. (9 kap 42 a § PBL)

Med stöd av 10 kap. 22 och 23 §§ PBL, godkänner byggnadsnämnden genom detta startbesked att den sökta åtgärden får påbörjas (fyra veckor efter kungörelse i PoIT). Tekniskt samråd och en kontrollansvarig krävs inte i detta ärende.

Enligt 10 kap. 25 § PBL upphör ett startbesked för lovpliktiga åtgärder att gälla den dag då beslutet om lov upphör att gälla.

Med detta startbesked bestämmer byggnadsnämnden att

1. Kontrollplanen fastställs
2. Åtgärden får påbörjas (fyra veckor efter PoIT)
3. Följande handlingar ska lämnas in till byggnadsnämnden som underlag för slutbesked:
 - a. Ifylld och av byggherren signerad kontrollplan
 - b. Foto på utförd åtgärd

Observera att byggnadsverket inte får tas i bruk i de delar som omfattas av startbeskedet förrän byggnadsnämnden har gett ett slutbesked.



forts. BNAU § 11 Dnr BN 2018/456

Handlingar som ingår i beslutet

Ansökan inkommen 2018-08-31
Ritningar inkomna 2018-12-19
Foton inkomna 2018-08-31 och 2018-12-19
Teknisk beskrivning inkommen 2018-12-19
Projektbeskrivning inkommen 2018-12-19

Skäl till beslut

Inlämnat material är inte helt skalenligt och vissa mått stämmer inte med jämförelse i verkligheten. Byggnadsnämnden bedömer dock att underlaget är tillräckligt för bedömning av den sökta åtgärdens omfattning.

Byggnadsnämnden bedömer att åtgärden överensstämmer med detaljplanen och sjöbodspolicyn i de delar den är tillämpbar.

Boden bedöms klara detaljplanens krav om 3 m byggnadshöjd efter höjning beräknad på befintliga marknivåer.

Den föreslagna höjningen är anpassad och minimerad efter behovet att skydda boden från översvämning. Den föreslagna höjningen sker i samband med att tre bodar i rad höjs samtidigt. Byggnadsnämnden anser därför att åtgärden är lämplig för sitt ändamål och ger en god utformning för byggnaderna och omgivningen (8 kap 1 § PBL).

Byggnadsnämnden bedömer att föreslagen åtgärd även uppfyller övriga tillämpliga bestämmelser i 2 och 8 kap. PBL.

Upplysningar

Innan byggnaden får tas i bruk måste slutbesked ha meddelats enligt 10 kap. 4 § PBL, om inte byggnadsnämnden meddelar annat.

Avgiften för bygglovet är beräknad på tidsersättning 2969 kronor (i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige). Faktura för bygglovsavgiften skickas separat.

Detta beslut kan överklagas hos Länsstyrelsen, se besvärshänvisning.

Skickas till

Byggnadsnämnden

BNAU § 12 Dnr BN 2018/457**Smögenön 1:414 - bygglov, höjning av sjöbod**

Ärendet avser en höjning av en sjöbod med 50 cm på arrenderad mark.

Då sjöboden blir översvämmad ofta och förstör redskap önskar sökanden höja sjöboden med 50 cm. Höjningen kommer att ske med hjälp av 2 L-balkar och domkraft. Nya plintar kommer att gjutas. I samband med höjningen kommer takteglet att plockas ned och bytas ut.

Beslutsunderlag

Bygglovhandläggarens tjänsteutlåtande 2019-01-24

Byggnadsnämndens arbetsutskotts förslag till beslut

Byggnadsnämnden beviljar bygglov med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Ett bygglov upphör att gälla enligt 9 kap. 43 § PBL, om den åtgärd som lovet avser inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från den dag då beslutet får laga kraft.

Ett beslut om att ge bygglov får verkställas (dvs påbörjas) fyra veckor efter det att byggnadsnämnden har kungjort beslutet i Post- och Inrikes Tidningar (PoIT) enligt 9 kap 41 a § PBL, även om det inte har fått laga kraft. (9 kap 42 a § PBL)

Med stöd av 10 kap. 22 och 23 §§ PBL, godkänner byggnadsnämnden genom detta startbesked att den sökta åtgärden får påbörjas (fyra veckor efter kungörelse i PoIT). Tekniskt samråd och en kontrollansvarig krävs inte i detta ärende.

Enligt 10 kap. 25 § PBL upphör ett startbesked för lovpliktiga åtgärder att gälla den dag då beslutet om lov upphör att gälla.

Med detta startbesked bestämmer byggnadsnämnden att

1. Kontrollplanen fastställs
2. Åtgärden får påbörjas (fyra veckor efter PoIT)
3. Följande handlingar ska lämnas in till byggnadsnämnden som underlag för slutbesked:
 - a. Ifylld och av byggherren signerad kontrollplan
 - b. Foto på utförd åtgärd

Observera att byggnadsverket inte får tas i bruk i de delar som omfattas av startbeskedet förrän byggnadsnämnden har gett ett slutbesked.



forts. BNAU § 12 Dnr BN 2018/457

Handlingar som ingår i beslutet

Ansökan inkommen 2018-08-31
Ritningar inkomna 2018-12-19
Foton inkomna 2018-08-31 och 2018-12-19
Teknisk beskrivning inkommen 2018-12-19
Projektbeskrivning inkommen 2018-12-19

Skäl till beslut

Inlämnat material är inte helt skalenligt och vissa mått stämmer inte med jämförelse i verkligheten. Byggnadsnämnden bedömer dock att underlaget är tillräckligt för bedömning av den sökta åtgärdens omfattning.

Byggnadsnämnden bedömer att åtgärden överensstämmer med detaljplanen och sjöbodspolicyn i de delar den är tillämplig.

Boden bedöms klara detaljplanens krav om 3 m byggnadshöjd efter höjning beräknad på befintliga marknivåer.

Den föreslagna höjningen är anpassad och minimerad efter behovet att skydda boden från översvämning. Den föreslagna höjningen sker i samband med att tre bodar i rad höjs samtidigt. Byggnadsnämnden anser därför att åtgärden är lämplig för sitt ändamål och ger en god utformning för byggnaderna och omgivningen (8 kap 1 § PBL).

Byggnadsnämnden bedömer att föreslagen åtgärd även uppfyller övriga tillämpliga bestämmelser i 2 och 8 kap. PBL.

Upplysningar

Innan byggnaden får tas i bruk måste slutbesked ha meddelats enligt 10 kap. 4 § PBL, om inte byggnadsnämnden meddelar annat.

Avgiften för bygglovet är beräknad på tidsersättning 2969 kronor (i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige). Faktura för bygglovsavgiften skickas separat.

Detta beslut kan överklagas hos Länsstyrelsen, se besvärshänvisning.

Skickas till

Byggnadsnämnden

BNAU § 13**Dnr BN 2018/460****Smögenön 1:414 - bygglov, höjning av sjöbod**

Ärendet avser en höjning av en sjöbod med 50 cm på arrenderad mark.

Då sjöboden blir översvämmad ofta och förstör redskap önskar sökanden höja sjöboden med 50 cm. Höjningen kommer att ske med hjälp av 2 L-balkar och domkraft. Nya plintar kommer att gjutas. I samband med höjningen kommer takteplet att plockas ned och bytas ut.

Beslutsunderlag

Bygglovhandläggarens tjänsteutlåtande 2019-01-24

Byggnadsnämndens arbetsutskotts förslag till beslut

Byggnadsnämnden beviljar bygglov med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Ett bygglov upphör att gälla enligt 9 kap. 43 § PBL, om den åtgärd som lovet avser inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från den dag då beslutet får laga kraft.

Ett beslut om att ge bygglov får verkställas (dvs påbörjas) fyra veckor efter det att byggnadsnämnden har kungjort beslutet i Post- och Inrikes Tidningar (PoIT) enligt 9 kap 41 a § PBL, även om det inte har fått laga kraft. (9 kap 42 a § PBL)

Med stöd av 10 kap. 22 och 23 §§ PBL, godkänner byggnadsnämnden genom detta startbesked att den sökta åtgärden får påbörjas (fyra veckor efter kungörelse i PoIT). Tekniskt samråd och en kontrollansvarig krävs inte i detta ärende.

Enligt 10 kap. 25 § PBL upphör ett startbesked för lovpliktiga åtgärder att gälla den dag då beslutet om lov upphör att gälla.

Med detta startbesked bestämmer byggnadsnämnden att

1. Kontrollplanen fastställs
2. Åtgärden får påbörjas (fyra veckor efter PoIT)
3. Följande handlingar ska lämnas in till byggnadsnämnden som underlag för slutbesked:
 - a. Ifylld och av byggherren signerad kontrollplan
 - b. Foto på utförd åtgärd

Observera att byggnadsverket inte får tas i bruk i de delar som omfattas av startbeskedet förrän byggnadsnämnden har gett ett slutbesked.

forts. BNAU § 13 Dnr BN 2018/460*Handlingar som ingår i beslutet*

Ansökan inkommen 2018-08-31

Ritningar inkomna 2019-01-07

Foton inkomna 2019-01-07

Projektbeskrivning inkommen 2019-01-07

Skäl till beslut

Inlämnat material är inte helt skalenligt och vissa mått stämmer inte med jämförelse i verkligheten. Byggnadsnämnden bedömer dock att underlaget är tillräckligt för bedömning av den sökta åtgärdens omfattning.

Byggnadsnämnden bedömer att åtgärden överensstämmer med detaljplanen och sjöbodspolicyn i de delar den är tillämplig.

Boden bedöms klara detaljplanens krav om 3 m byggnadshöjd efter höjning beräknad på befintliga marknivåer.

Den föreslagna höjningen är anpassad och minimerad efter behovet att skydda boden från översvämning. Den föreslagna höjningen sker i samband med att tre bodar i rad höjs samtidigt. Byggnadsnämnden anser därför att åtgärden är lämplig för sitt ändamål och ger en god utformning för byggnaderna och omgivningen (8 kap 1 § PBL).

Byggnadsnämnden bedömer att föreslagen åtgärd även uppfyller övriga tillämpliga bestämmelser i 2 och 8 kap. PBL.

Upplysningar

Innan byggnaden får tas i bruk måste slutbesked ha meddelats enligt 10 kap. 4 § PBL, om inte byggnadsnämnden meddelar annat.

Avgiften för bygglovet är beräknad på tidsersättning 2969 kronor (i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige). Faktura för bygglovsavgiften skickas separat.

Detta beslut kan överklagas hos Länsstyrelsen, se besvärshänvisning.

Skickas till

Byggnadsnämnden

BNAU § 14**Dnr BN 2018/449****Malmön 1:399 - bygglov, tillbyggnad flerbostadshus, inglasad balkong**

Ärendet avser bygglov för tillbyggnad av flerbostadshus. Den ansökta åtgärden avser byggnation av en inglasad balkong, 2 x 4 m, på flerbostadshusets norra fasad.

Fastigheten omfattas av detaljplanen 1427-P87/2 fastställd 1987-01-12. Enligt detaljplanen får marken runt huvudbyggnaden inte bebyggas, begränsat genom punktprickning. Byggnad ska uppföras med sadeltak, den får uppföras i två våningar med inredd vind och suterrängvåning samt med en maximal byggnadshöjd om 6 m.

Fastigheten ligger inom ett område som i översiktsplanen är utpekad som ett område med höga kulturhistoriska värden.

Beslutsunderlag

Bygglovhandläggarens tjänsteutlåtande 2019-01-30

Byggnadsnämndens arbetsutskotts förslag till beslut

Byggnadsnämnden avslår ansökan.

Handlingar som ingår i beslutet

Ansökan inkommen 2018-08-28

Ritningar inkomna 2018-12-11 och 2018-12-12

Foton inkomna 2018-08-28

3D-illustration inkommen 2018-11-25

Skäl till beslut

Byggnaden har befintliga avvikelser i form av byggnadshöjd, takutformning och byggnadsyta.

Avvikelseerna avseende byggnadshöjd och takutformning har uppkommit genom antagande av nuvarande detaljplan. Maximal tillåten byggnadshöjd är 6 m, befintlig byggnad har en byggnadshöjd om ca 7,7 m med fyra trapphus som samtliga har en än högre byggnadshöjd.

Gällande överskriden byggnadsyta avses de befintliga balkonger på husets gavlar som till sin helhet belastar punktprickad mark och som har beviljats med avvikelse efter detaljplanens antagande.

Förslaget avviker från detaljplanen genom att balkongen föreslås uppföras ovan mark som är punktprickad och därmed inte tillåten att bebyggas. Balkongens placering bedöms vara ca 4 m ovan mark och den klassas därmed som en tillbyggnad som ianspråktar marken nedanför.



forts. BNAU § 14 Dnr BN 2018/449

Förvisso är åtgärden att bygga en balkong sådan att den för sig skulle kunna ses som en liten avvikelse. Vid en samlad bedömning är dock befintliga och tillkommande avvikelser från detaljplanen inte av den omfattning som får medges i ett bygglov med stöd av 9 kap 31b § PBL.

Åtgärden är inte en sådan åtgärd av begränsad omfattning som avses i 9 kap 31b § PBL.

Byggnadsnämnden bedömer även att åtgärden riskerar medföra sådan betydande olägenhet som avses i 2 kap 9 § PBL för nedanförliggande lägenhet vars fönster skuggas av eventuell balkongbyggnation.

Upplysningar

Avgiften för bygglovet är 3 959 kronor (i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige). Faktura för bygglovsavgiften skickas separat.

Detta beslut kan överklagas hos Länsstyrelsen, se besvärshänvisning.

Skickas till

Byggnadsnämnden



BNAU § 15

Dnr BN 2018/309

Bäckevik 26:12 - tidsbegränsat säsongslöv, ändrad användning från möte/konferens till boende sommartid plan 2

Ärendet avsåg ursprungligen tidsbegränsat säsongslöv för verksamhetens sommarpersonal över 5 år mellan åren 2019-2023. Ansökan har under handläggningen ändrats så att ansökan nu avser 1 år, 2019.

Sökande avser att mellan juni t.o.m. augusti under 2019 år ändra användningen på byggnadens översta plan från möte/konferens till tillfälligt boende för sin sommarpersonal.

Ärendet har tidigare varit föredraget för byggnadsnämnden 2018-10-18. Byggnadsnämnden beslutade då att återremittera ärendet till handläggaren för att utreda om bygglov kan beviljas med villkor för tillfälligt boende för verksamhetens personal.

Ärendet föredrogs åter för byggnadsnämnden 2018-12-14. Byggnadsnämnden beslutade då att ytterligare en gång återremittera ärendet till förvaltningen. Denna gång för att föreslå för sökande att ansökan skulle gälla tidsbegränsat säsongslöv under juni t.o.m augusti 2019.

Förvaltningen kommunicerade detta via telefon 2018-12-21 till sökande, som därmed ändade sin ansökan i enlighet med byggnadsnämndens förslag.

Sökande har även i ett annat ärende (BN-2018-308) ansökt om permanent ändrad användning i de två undre planen, från kultur och utställningslokal till restaurang.

Beslutsunderlag

Bygglovhandläggarens tjänsteutlåtande 2019-01-15

Yrkande

Britt Wall (S) yrkar avslag på lov.

Robert Yngve (KD) yrkar på att bevilja lov.

Propositionsordning

Ordförande ställer proposition på Britt Walls förslag mot Robert Yngves förslag och finner att arbetsutskottet antar Robert Yngves förslag.

forts. BNAU § 15 Dnr BN 2018/309**Byggnadsnämndens arbetsutskotts förslag till beslut**

Byggnadsnämnden beviljar säsongslav för verksamhetens personal mellan juni t.o.m. augusti 2019, med stöd av 9 kap 9 och 33 §§ (PBL)

För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Kontrollansvarig är Anders Henriksson, Varvsgatan 21, 45632 KUNGSHAMN som är certifierad kontrollansvarig med behörighet Komplicerad enligt 10 kap. 9 § PBL.

Granskningsavgift för bygglovet är 6 495 kronor (i enlighet med timtaxa fastställd av kommunfullmäktige). Faktura för bygglovsavgiften skickas separat.

Skäl till beslut

Byggnadsnämnden bedömer att bygglovet inte kan villkoras enligt de krav på villkor som ställs enligt PBL, dock bedömer byggnadsnämnden att lovets giltighet enbart omfattar just verksamhetens sommarpersonal. Skulle det uppdagas att någon annan form av boende sker i lokalerna, ryms detta inte inom det beviljade lovet, och får hanteras inom ramen för byggnadsnämndens tillsynsverksamhet.

Fastighetsägaren (sökande) har även påvisat genom sitt bifogade hyreskontrakt, att denne kommer två till tre gånger per säsong kontrollera mot restaurangens personalliggare att det endast är verksamhetens personal som är boende i lokalerna.

Om ett bygglov används för ett ändamål som har en sådan säsongskaraktär att den åtgärd som omfattas av bygglovet behöver upprepas under två eller flera år i följd, får åtgärden vidtas igen utan ny prövning, om det sker inom ett år från det att åtgärden senast avslutades. (9 kap 9 § PBL). Ett sådant lov kan även tidsbegränsas.

33 § För en åtgärd som uppfyller någon eller några men inte alla förutsättningar enligt 30-32 a §§ får ett tidsbegränsat bygglov ges, om sökanden begär det och åtgärden avses att pågå under en begränsad tid. Ett sådant lov ska ges, om åtgärden har stöd i en detaljplanebestämmelse om tillfällig användning av byggnad eller mark.

Byggnadsnämnden bedömer att tillfällig övernattning av säsongspersonal, juni t.o.m augusti, är av tillfällig karaktär och en åtgärd som är möjlig och ekonomisk rimlig att återställa då samtliga rum och övriga utrymmen är befintliga i byggnaden idag. Det innebär att återställningen endas innebär att ändra möblemang.

Sommartid råder stor brist på boende för säsongsanställda i kommunen och i närliggande områden. Visserligen medger inte nu gällande detaljplan permanent boende i den aktuella fastigheten, dock bedömer byggnadsnämnden att tillfälligt boende är ett nödvändigt och lämpligt komplement för verksamheten som är att bedriva restaurang.

forts. BNAU § 15 Dnr BN 2018/309

Byggnadsnämnden bedömer att åtgärden inte är att jämställa med boende i t.ex. sjöbodrar, magasin och liknande, då byggnaden är belägen enskilt samt är modernt anpassad för handel/restaurang. Därmed bedöms ett tidsbegränsat säsongslov för boende mellan juni och augusti vara ett lämpligt komplement till den befintliga verksamheten.

Fastigheten är belägen i ett område där tillfällig övernattning inte påverkar de boende i omgivningens eller de övernattande negativt. Användningen innebär heller ingen fara för människors hälsa i form av t.ex. höga bullernivåer.

Vidare bedömer byggnadsnämnden att föreslagen åtgärd kan utföras varsamt och utan att förvanska detta områdets kulturvärden.

Handlingar som ingår i beslutet

Ansökan inkommen 2018-05-30

Ritningar inkomna 2018-05-30

Anmälan KA inkommen 2018-05-30

Upplysningar

Åtgärder som utförs innan beslutet om lov vinner laga kraft vidtas på egen risk.

Tekniskt samråd krävs i detta ärende. Kallelse till sammanträde för tekniskt samråd översänds separat.

Ett tidsbegränsat bygglov får ges för högst tio år. Tiden kan på sökandens begäran förlängas med högst fem år i taget. Den sammanlagda tiden får överstiga femton år endast om lovet ska användas för ett ändamål som avses i 9 kap 9 § PBL.

Ett beslut om att ge bygglov, rivningslov eller marklov får verkställas fyra veckor efter det att beslutet har kungjorts enligt 9 kap 41 a § PBL, även om det inte har fått laga kraft. (9 kap 42 a § PBL)

Innan byggnaden får tas i bruk måste slutbesked ha meddelats enligt 10 kap. 4 § PBL, om inte byggnadsnämnden meddelar annat.

Detta beslut kan överklagas hos Länsstyrelsen, se besvärshänvisning.

Reservation

Britt Wall reserverar sig mot förslag till beslut till förmån för eget yrkande.

Skickas till

Byggnadsnämnden



BNAU § 16

Dnr BN 2019/022

Hasselön 1:74 - periodiskt tidsbegränsat bygglov juni - augusti 2019-2020

Ansökan avser periodiskt tidsbegränsat bygglov på två år för sommarparkering.

Den nu sökta åtgärden avser att under juni till och med augusti 2019 och 2020 använda sökandens arrendetomt nordväst om tennishallen till allmän parkering för personbilar. Den föreslagna parkeringen är belägen på en del av den kommunägda fastigheten Hasselön 1:74 och kommer att uppta en areal på ca 2 500 m².

Sökande har tidigare i två perioder, 2015 - 2016 samt 2017 - 2018 haft periodiskt tidsbegränsat bygglov för sommarparkering. Den sökta åtgärden innebär en förlängning av dessa lov

Beslutsunderlag

Bygglovhandläggarens tjänsteutlåtande 2019-01-22

Byggnadsnämndens arbetsutskotts förslag till beslut

Byggnadsnämnden beviljar bygglov med startbesked.

I avgiften ingår tidsersättning med 1800 kr. (2 tim á 900 kr). Faktura för bygglovsavgiften skickas separat.

Tidsfristen började löpa 2019-01-14 och beslut fattades 2019-02-28, vilket innebär att lagstadgade tidsfrister för handläggningen har hållits. Avgiften har inte reducerats med stöd av 12 kap. 8 a § PBL.

Behovet av kontrollplan tillgodoses genom att byggherren skriftligen intygar att utförda åtgärder överensstämmer med bygglovet.

Skäl till beslut

Byggnadsnämnden bedömer att det är möjligt att lämna ett tidsbegränsat bygglov av säsongskaraktär eftersom den föreslagna parkeringen avses vara tillgänglig för allmänheten.

Marken har under åren 2015 och 2016 samt 2017 - 2018 använts till sommarparkering.

Åtgärden bedöms kunna utföras utan betydande olägenhet.

För en åtgärd som uppfyller någon eller några men inte alla förutsättningar enligt 30-32 a §§ får ett tidsbegränsat bygglov ges, om sökanden begär det och åtgärden avses att pågå under en begränsad tid (9 kap 33 § PBL).



forts. BNAU § 16 Dnr BN 2019/022

Åtgärden planeras pågå under en begränsad tid samt tillgodo se ett allmänt behov då efterfrågan på parkeringsplatser är omfattande i området under sommaren. Därmed bedömer byggnadsnämnden att 9 kap 31 c § PBL uppfylls.

Byggnadsnämnden bedömer åtgärden uppfyller övriga krav i 2 och 8 kap PBL.

Handlingar som ingår i beslutet

Ansökan inkommen 2019-01-14

Karta inkomna 2019-01-14

Uppllysningar

Ett tidsbegränsat bygglov får ges för högst tio år. Tiden kan på sökandens begäran förlängas med högst fem år i taget. Den sammanlagda tiden får överstiga femton år endast om lovet ska användas för ett ändamål som avses i 9 §. Lag (2014:900).

Åtgärder som utförs innan beslutet om lov vinner laga kraft vidtas på egen risk.

Innan byggnaden får tas i bruk måste slutbesked ha meddelats enligt 10 kap. 4 § PBL, om inte byggnadsnämnden meddelar annat.

Detta beslut kan överklagas hos Länsstyrelsen, se besvärshänvisning.

Skickas till

Byggnadsnämnden

BNAU § 17**Dnr BN 2019/018****Hasselön 1:397 - bygglov, nybyggnad enbostadshus samt förråd**

Ärendet avser bygglov för nybyggnation av bostadshus utanför detaljplanerat område. Inget giltigt förhandsbesked finns för den aktuella fastigheten.

Sökande avser att uppföra ett enbostadshus med två våningar med en byggnadsarea om 113,4 m² samt ett förråd på 15 m². Fastigheten består av en redan avstyckad tomt. Byggnaden uppförs med vit träfasad och taket förses med röda betongpannor.

På den aktuella fastigheten finns ett beviljat bygglov. Dock önskar sökande ett annat utförande på byggnaden. Den sökta åtgärden innebär att byggnadens nockhöjd ökas med ca 1,2 m jämfört med tidigare lov. På detta sätt önskar sökande få en mer användbar övervåning. Ingen ökning i byggnadsarea sker.

Beslutsunderlag

Bygglovhandläggarens tjänsteutlåtande 2019-01-29

Byggnadsnämndens arbetsutskotts förslag till beslut

Byggnadsnämnden beviljar bygglov.

För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Kontrollansvarig är Rolf Ström, Solbräcke­gatan 31, 44245 Kungälv som är certifierad kontrollansvarig med behörighet Komplicerad enligt 10 kap. 9 § PBL.

Total avgift för detta beslut är 30 114 kr. Beloppet faktureras separat.

Tidsfristen började löpa 2019-01-16 och beslut fattades 2019-02-28, vilket innebär att lagstadgade tidsfrister för handläggningen har hållits. Avgiften har inte reducerats med stöd av 12 kap. 8 a § PBL.

I den totala summan ingår avgiften för beslut om lov med 17 615 kr, samt avgift för beslut om startbesked, fastställande av kontrollplan samt förskottsavgift för slutsamråd mm med 12 499 kr.

Taxan är framtagen av Sveriges Kommuner och landsting. Avgiften tas ut enligt de tabeller som hör till taxan. Samtliga avgifter är i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

Skäl till beslut

Den aktuella fastigheten är belägen i direkt anslutning till områden som i ÖP är utpekade som områden för bebyggelseutveckling. Därmed bedömer byggnadsnämnden att den föreslagna åtgärden stämmer överens med kommunens ÖP

Fastigheten är åt tre håll omgiven av direkt angränsade tomter. Därmed bedömer byggnadsnämnden att den aktuella fastigheten är att beteckna som en lucktomt. Detta är i enlighet med den bedömning som Mark- och miljödomstolen gjorde vid sin syn på plats 2016. Den sökta åtgärden bedöms därmed inte vara sådan att markens lämplighet behöver prövas med detaljplan. (4 kap 2 § PBL)



forts. BNAU § 17 Dnr BN 2019/018

Den föreslagna byggnaden bedöms även kunna förses med vatten och avlopp, samt anslutas till en lämplig tillfartsväg då sökande har servitut på tillfatsväg. (2 kap 5 § PBL).

Efter besök på platsen bedömer byggnadsnämnden att viss påverkan för omgivning och grannar kan uppstå. Dock bedöms olägenheten av begränsad omfattning och kan inte vara en sådan betydande olägenhet som avses i 2 kap. 9 §(PBL).

Åtgärden, att uppföra ett enbostadshus på en lucktomt i kvartersstrukturen, innebär ett lämpligt komplement, då byggnaden har en lämplig utformning då den med sin volym och arkitektur varsamt knyter an till omgivande bebyggelse på platsen. Byggnaden tar hänsyn till kulturvärdena på platsen och bidrar till en god helhetsverkan. (2 kap 6 § PBL).

Byggnadsnämnden bedömer att föreslagen åtgärd även uppfyller övriga tillämpliga bestämmelser i 2 och 8 kap. PBL.

Handlingar som ingår i beslutet

Ansökan inkommen 2019-01-10

Ritningar inkomna 2019-01-16

Anmälan kontrollansvarig inkommen 2019-01-10

Upplysningar

Innan startbesked kan ges, skall anslutning till det kommunala VA-nätet vara beviljad av västvatten.

Åtgärder som utförs innan beslutet om lov vinner laga kraft vidtas på egen risk.

Tekniskt samråd krävs i detta ärende. Kallelse till sammanträde för tekniskt samråd översänds separat.

Innan byggnaden får tas i bruk måste slutbesked ha meddelats enligt 10 kap. 4 § PBL, om inte byggnadsnämnden meddelar annat.

I detta ärende krävs utstakning. Kostnader för detta ingår inte i bygglovsavgiften.

Vid utstakning skall omkringliggande grannar kallas (10 kap 26 § PBL).

Detta beslut kan överklagas hos Länsstyrelsen, se besvärshänvisning.

Skickas till

Byggnadsnämnden



BNAU § 18

Dnr BN 2019/039

Hunnebo 1:461 - tidsbegränsat bygglov, ändrad användning från hamnverksamhet till restaurang

Ärendet avser förlängning av tidsbegränsat bygglov för ändrad användning från hamnändamål/magasin till restaurang. Samt för garage/uthus till kök.

Ärendet omfattar byggnaden på Hunnebo 1:461 samt det sammanbyggda garaget/uthuset som idag ligger vägg i vägg på en kommunal arrendetomt. Den sökta åtgärden avser förlängning av tidsbegränsat bygglov fram till 2021-12-31 för ändrad användning från hamnändamål/magasin till restaurang. Detta i väntan på att det planarbete som pågår i området skall slutföras. Det nu aktuella planförslaget medger den nu föreslagna användningen.

Ansökan avsåg ursprungligen en förlängning fram till 2028-12-31, men efter att förvaltningen har kommunicerat med sökande om att förlängning av tidsbegränsade bygglov endas kan ges på högst 5 år, har sökande via telefon reviderat sin ansökan.

På fastigheten har det tidigare i omgångar funnits tidsbegränsade bygglov för ändrad användning. Dock inte längre än den sammanlagda tidsgränsen om 15 år. De senaste loven beviljades av byggnadsnämnden 2010 fram till 2015 för att sedan förlängas fram till 2018-06-30.

Beslutsunderlag

Bygglovhandläggarens tjänsteutlåtande 2019-01-29

Byggnadsnämndens arbetsutskotts beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott lämnar ärendet vidare till nämnden utan förslag till beslut.

Skickas till

Byggnadsnämnden



BNAU § 19

Dnr BN 2019/035

Hunnebo 1:461 - bygglov, utvändigt ändring magasin

Ärendet avser bygglov för höjning av tak på förrådsbyggnad. Sökande avser att höja nockhöjden med 50 cm. Detta för att kunna få tillräcklig höjd i öppningen in till intilliggande byggnad. Sökande har även ansökt om tidsbegränsat bygglov för ändrad användning för den aktuella byggnaden samt intilliggande byggnad (Dnr BN-2019-39).

Beslutsunderlag

Bygglovhandläggarens tjänsteutlåtande 2019-02-11

Byggnadsnämndens arbetsutskotts förslag till beslut

Byggnadsnämnden beviljar bygglov med stöd av 9 kap 30 § (PBL).

Total avgift för detta beslut är 3 683 kr. Beloppet faktureras separat.

I den totala avgiften ingår avgiften för beslut om lov samt mätavgift med 2 567 kr.

Tidsfristen började löpa 2019-02-11 och beslut fattades 2019-02-28, vilket innebär att lagstadgade tidsfrister för handläggningen har hållits. Avgiften har inte reducerats med stöd av 12 kap. 8 a § PBL.

I den totala avgiften ingår även förskottsavgift för beslut om startbesked och fastställande av kontrollplan mm är 1 116 kr.

Samtliga avgifter är i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Kontrollansvarig är Håkan Jarlengrip, Industrivägen 4, 45745 HAMBURGSUND som är certifierad kontrollansvarig med behörighet Normal enligt 10 kap. 9 § PBL.

Skäl till beslut

Åtgärden överensstämmer med både nu gällande detaljplan och med det nu aktuella planförslaget.

Byggnadsnämnden bedömer att föreslagen åtgärd även uppfyller övriga tillämpliga bestämmelser i 2 och 8 kap. PBL.

Vidare bedömer byggnadsnämnden att föreslagen åtgärd kan utföras varsamt och utan att förvanska områdets kulturvärden.



forts. BNAU § 19 Dnr BN 2019/035

Handlingar som ingår i beslutet

Ansökan inkommen 2019-01-21

Ritningar inkomna 2019-02-11

Anmälan kontrollansvarig inkommen 2019-01-21

Uppllysningar

Åtgärden kan kräva tillstånd av fastighetsägaren.

Ett beslut om att ge bygglov, rivningslov eller marklov får verkställas fyra veckor efter det att beslutet har kungjorts enligt 9 kap 41 a § PBL, även om det inte har fått laga kraft. (9 kap 42 a § PBL), då på egen risk.

Åtgärder som utförs innan beslutet om lov vinner laga kraft vidtas på egen risk.

Tekniskt samråd krävs i detta ärende. Kallelse till sammanträde för tekniskt samråd översänds separat.

Innan byggnaden får tas i bruk måste slutbesked ha meddelats enligt 10 kap. 4 § PBL, om inte byggnadsnämnden meddelar annat.

Detta beslut kan överklagas hos Länsstyrelsen, se besvärshänvisning.

Skickas till

Byggnadsnämnden

BNAU § 20**Dnr BN 2015/525****Smögenön 1:448 - bygglov i efterhand, tillbyggnad av fritidshus**

Ärendet avser bygglov i efterhand för tillbyggnad av enbostadshus i form av tillbyggnad på befintliga takkupor.

Ansökan om tillbyggnad av fritidshus på ovanstående fastighet har inlämnats. Senaste bygglovsbeslutet har överklagats till länsstyrelsen, som upphävde beslutet och återlämnade ärendet till byggnadsnämndens arbetsutskott för ny handläggning. Länsstyrelsens skäl till beslut är i huvudsak att ritningsunderlaget inte varit komplett. Sökande har nu efter föreläggande från förvaltningen kompletterat ritningsunderlaget.

Beslutsunderlag

Bygglovhandläggarens tjänsteutlåtande 2019-01-09

Byggnadsnämndens arbetsutskotts beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott beviljar bygglov i efterhand med stöd av delegationspunkt 2.8.

Med stöd av 10 kap 22 och 23 §§ PBL, godkänner byggnadsnämnden genom detta startbesked i efterhand att tekniskt samråd och kontrollansvarig inte krävs i detta ärende. Detta med stöd av delegationspunkt 2.29.

Följande handlingar skall lämnas in till byggnadsnämnden som underlag för slutbesked:

- Styrkt kontrollplan
- Foto på den utförda åtgärden

Skäl till beslut

Då arbetsutskottet tidigare i samma ärende 2016-06-02 beviljat bygglov för den sökta åtgärden, bedömer arbetsutskottet att ärendet åter ska beviljas. Visserligen har ärendet återremitterats från Länsstyrelsen, då ritningsunderlaget varit bristfälligt. Detta har nu kompletterats och arbetsutskottet bedömer ansökan nu som komplett. Sakfrågan angående takkuporna har inte ändrats, men är inte heller prövade av överprövande myndighet.

Befintlig byggnad avviker från detaljplanen då byggnadsarean är beräknad till 130 m² där detaljplanen medger 100 m². Dessutom avviker den befintliga byggnaden från bestämmelsen om avstånd till gräns. Byggnaden är placerad 2,4 meter från gräns mot granntomt, där detaljplanen anger 3 meter till gräns mot granntomt.

Arbetsutskottet bedömer att detta är att betrakta som sådan avvikelser som godtagits vid tidigare bygglovsprövningar (9 kap 30 § 1b PBL).

Tillbyggnaden avviker från detaljplanen avseende byggnadshöjd.



forts. BNAU § 20 Dnr BN 2015/525

Tillåten byggnadshöjd enligt detaljplanen är 6,0 m. Byggnadshöjden för bygglovet ska beräknas från gatan då bostadshuset ligger närmare allmän plats än 6,0 m från gatan och beräkningsgrundande fasad är fasaden mot öster. Byggnadshöjden beräknas till 7,6 m.

Då avvikelser tidigare har godtagits enligt 30 § första stycket 1 b, 31 b har en samlad bedömning gjorts av den avvikande åtgärden som söks och de som tidigare har godtagits (9 kap 31 d §).

Arbetsutskottet bedömer även att påverkan för omgivning och grannar är av begränsad omfattning och kan inte vara en sådan olägenhet som avses i 2 kap. 9 §(PBL).

Handlingar som ingår i beslutet

Ansökan inkommen 2015-10-15

Ritningar inkomna 2018-11-27

Kontrollplan inkommen 2018-11-27

Upplysningar

Åtgärder som utförs innan beslutet om lov vinner laga kraft vidtas på egen risk.

Under handläggningen av ert ärende har det framkommit uppgifter som tyder på att ni startat byggnationen utan att startbesked har beviljats. Byggnadsnämnden ska enligt 11 kap. 5 § PBL öppna ett tillsynsärende för att reda ut frågan, om något olovligt har utförts på fastigheten. Byggsanktionsavgift kan då bli aktuell. Ni kommer att kontaktas av Byggnadsnämnden för vidare utredning.

Innan byggnaden får tas i bruk måste slutbesked ha meddelats enligt 10 kap. 4 § PBL, om inte byggnadsnämnden meddelar annat.

Avgiften för bygglovet är 7 767 kronor (i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige). Faktura för bygglovsavgiften skickas separat.

Detta beslut kan överklagas hos Länsstyrelsen, se besvärshänvisning.

Expediering och kungörelse

Beslutet skickas per brev till sökanden. (9 kap 41 § PBL)

Beslutet delges Smögenön 1:449 (9 kap 41 § PBL)

Beslutet kungörs i Post- och Inrikes Tidningar. (9 kap 41 a § PBL)

Det meddelande som kungörs skickas senast den dag då kungörandet sker till Smögenön 1:447, Smögenön 1:450, Smögenön 37:1, Smögenön 37:8, Smögenön 94:2 (9 kap 41 b § PBL)



BNAU § 21

Dnr BN 2016/518

Uleberg 1:104 - bygglov, nybyggnad av sjöbod med verksamhet

Ansökan avser uppförande av sjöbod/verkstad/förråd i Ulebergshamn. Byggnaden uppförs med röd träfasad och med takbeklädnad bestående av lertegel.

På fastigheten finns i dagsläget en tidigare uppförd byggnad. Bygglov för denna byggnad beviljades av byggnadsnämndens arbetsutskott under förutsättning att en takkupa togs bort. Detta gjordes och bygglov beviljades 2016-04-06. Ansökan för den då beviljade byggnaden avsåg ursprungligen även den nu aktuella byggnaden, dock blev sökande uppmanad att lämna in två separata ansökningar.

Beslutsunderlag

Bygglovhandläggarens tjänsteutlåtande 2019-01-29

Byggnadsnämndens arbetsutskotts beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott ger förvaltningen i uppdrag att komplettera ärendet med underlag gällande typ av verksamhet. Ärendet tas upp på nämndens sammanträde 2019-02-28.

Byggnadsnämndens arbetsutskott lämnar inget förslag till beslut till byggnadsnämnden.

Skickas till

Byggnadsnämnden



BNAU § 22

Dnr BN 2018/494

Vägga 1:6 - bygglov, ändrad användning från garage till bostad

Ärendet avser bygglov för ändrad användning från garage till boende/gäststuga.

Sökande avser att ändra sin komplementbyggnad i form av fristående garage till boende/gäststuga. Även fasaden ändras då garageportarna ersätts med fönster. På fasaden mot sydväst monteras större fönster samt på fasaden åt nordost monteras ett mindre fönster. Invändigt inreds byggnaden med kök/matplats, två sovrum samt ett badrum.

Beslutsunderlag

Bygglovhandläggarens tjänsteutlåtande 2019-0

Byggnadsnämndens arbetsutskotts förslag till beslut

Byggnadsnämnden beviljar bygglov för ändrad användning samt ger startbesked.

Med stöd av 10 kap. 22 och 23 §§ PBL, godkänner att genom detta startbesked att den sökta åtgärden får påbörjas (fyra veckor efter kungörelse i PoIT). Tekniskt samråd och en kontrollansvarig krävs inte i detta ärende.

Skäl till beslut

Åtgärden strider inte mot den nu gällande översiktsplanen (ÖP 2010).

Vid en beräkning av bullernivån från vägen, bedömer byggnadsnämnden att nivåerna inte är sådana att en bullerutredning är nödvändig eller att gränsvärdena för tillåtna bullernivåer vid fasad uppnås.

Handlingar som ingår i beslutet

Ansökan inkommen 2018-09-25

Ritningar inkomna 2018-09-25

Kontrollplan inkommen 2018-09-25

Upplysningar

Att ansluta ytterligare en boendeenhet till VA-nätet kan kräva anmälan till västvatten.

Åtgärder som utförs innan beslutet om lov vinner laga kraft vidtas på egen risk.

Innan byggnaden får tas i bruk måste slutbesked ha meddelats enligt 10 kap. 4 § PBL, om inte byggnadsnämnden meddelar annat.

Avgiften för bygglovet är 4 895 kronor (i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige). Faktura för bygglovsavgiften skickas separat.



forts. BNAU § 22 Dnr BN 2018/494

Följande handlingar skall lämnas in som underlag för slutbesked:

- Signerad och styrkt kontrollplan
- Foto på de utförda åtgärderna

Detta beslut kan överklagas hos Länsstyrelsen, se besvärshänvisning.

Skickas till

Byggnadsnämnden

BNAU § 23 Dnr BN 2018/613**Vägga 2:497 - ändring av bygglov, kulör**

Ärendet avser bygglov för ändring av fasadkulör. 2018-02-13 gav förvaltningen, via delegationsbeslut, bygglov för nybyggnation av enbostadshus på fastigheten Vägga 2:497. Förvaltningen bedömde då ansökan som planenlig.

2018-03-14 gavs startbesked för byggnationen. Slutbesked för byggnationen är ännu inte givet då arbetarna ej är slutförda. Vid arbetsplatsbesök framkommer det att fasaden är utförd med stående tryckimpregnerat virke. Av de expedierade handlingarna framgår det att fasaden skall uppföras med vit liggande träpanel.

Den nu aktuella ansökan avser att fasaden skall förses med tryckimpregnerat virke som inte skall behandlas. Förvaltningens förslag till beslut har kommunicerats till sökande 2018-12-14.

Beslutsunderlag

Bygglovhandläggarens tjänsteutlåtande 2019-01-08

Byggnadsnämndens arbetsutskotts beslut

Byggnadsnämnden arbetsutskott avslår ansökan om bygglov med stöd av delegationspunkt 2.13.

Avgiften för bygglovet är 4000 kronor (i enlighet med tim taxa fastställd av kommunfullmäktige). Faktura för bygglovsavgiften skickas separat.

Skäl till beslut

Arbetsutskottet bedömer att förslaget, att förse fasaden med omålat tryckimpregnerad panel, avviker från gällande plan avseende att "Fasaderna skall utföras av trä och täckmålas i ljusa kulörer i enighet med ortens traditioner." Dessutom avviker förslaget från detaljplanens bestämmelse om att "endast den utformning som anges är tillåten". Detta bedöms inte vara en sådan liten avvikelse eller vara av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt, som avses i 9 kap 31 b§ (PBL).

Arbetsutskottet bedömer att åtgärden inte knyter an till omgivande bebyggelse på platsen. Byggnaden tar därmed inte hänsyn till kulturvärdena på platsen och bidrar inte till en god helhetsverkan (2 kap 6 § PBL).

Därmed bedömer arbetsutskottet att åtgärden inte heller uppfyller kravet på god form-, färg- och materialsamverkan, då den inte knyter an till den omgivande bebyggelsen (8 kap 1 § PBL). Visserligen kommer det tryckimpregnerade fasaden att ljusna till en mer ljusgrå kulör över tid, men att inte ha en täckmålad fasad skulle innebära ett främmande element i den i övrigt täckmålad omgivningen.



forts. BNAU § 23 Dnr BN 2018/613

Sotenäs kommuns skrift ” Bygg med känsla” påtalar att i kustsamhällets äldre delar är relationerna mellan husen den viktigaste faktorn att ta hänsyn till (sid 25).

Under senare delen av 1800-talet var ljusa färger på husen, vitt, grått, ljusgult och beige populära (”Bygg med känsla” sid 12.) Därmed bedömer byggnadsnämnden att detta är att beteckna som traditionella färger i Bohuslän. Därav de bestämmelserna om ljusa täckande kulörer i planen.

Visserligen skulle det tänkta utförandet väl knyta an till naturen så som anges i bygg med känsla och som sökande hänvisar till. Dock är syftet och inriktningen på gällande detaljplan att byggnationen skall anpassas efter befintlig byggnation och traditionell färgsättning och utförande.

Av planbeskrivningen framgår det dessutom att den tänkta bebyggelsen skall anpassas till den äldre bebyggelsen på Väjern samt till de befintliga byggnaderna i planområdet. Både bebyggelsen på Väjern och de befintliga byggnaderna i planområdet är uppförda med täckmålade fasader. Arbetsutskottet bedömer att förslaget inte uppfyller detta och därmed avviker även från planbeskrivningen.

Handlingar som ingår i beslutet

Ansökan inkommen 2018-12-03

Ritningar inkomna 2018-12-07

Anteckning från möte med sökande 2018-12-04

Uppllysning

Detta beslut kan överklagas hos Länsstyrelsen, se besvärshänvisning.

Expediering och kungörelse

Beslutet delges sökanden. (9 kap 41 §)



BNAU § 24

Dnr BN 2018/606

Ellene 1:383 - bygglov, nybyggnad av torn för telefoni med tillhörande teknikbod

Ansökan gäller uppförande av ett nytt fackverkstorn med en höjd på 60 meter, samt tillhörande teknikbod med en byggnadsarea på ca 8m². Torn och teknikbod kommer sammantaget uppta en markyta på ca 40 m².

Beslutsunderlag

Byggnadsinspektörens tjänsteutlåtande 2019-01-29

Byggnadsnämndens arbetsutskotts förslag till beslut

Byggnadsnämnden beviljar bygglov med stöd av 9 kap 31 § PBL.

Ett bygglov upphör att gälla enligt 9 kap. 43 § PBL, om den åtgärd som lovet avser inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från den dag då beslutet får laga kraft.

Ett beslut om att ge bygglov, rivningslov eller marklov får verkställas (dvs påbörjas) fyra veckor efter det att byggnadsnämnden har kungjort beslutet i Post- och Inrikes Tidningar (PoIT) enligt 9 kap 41 a § PBL, även om det inte har fått laga kraft.
(9 kap 42 a § PBL)

För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Kontrollansvarig är Ante Larsson, Rådhusorget 2, 63340 Eskilstuna som är certifierad kontrollansvarig med behörighet Normal enligt 10 kap. 9 § PBL.

Skäl till beslut

Den ansökta åtgärden avser en anläggning för elektronisk kommunikation som tjänar ett starkt allmännyttigt intresse.

Den avsedda platsen är sedan tidigare ianspråktagen för två liknande anläggningar med tillhörande teknikbodar. Ansökan innebär endast en ytterligare anläggning med teknikbod. Det är alltså frågan om en obetydlig utökning av antalet anläggningar på platsen. Kraven i 2 kap 6 § PBL på att byggnadsverk ska utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till bland annat landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan bedöms därför vara uppfyllda.

Anläggningen försämrar inte väsentligt allmänhetens tillgång till utsiktsplats och promenadstigar. Åtgärden bedöms därför inte ha någon betydande negativ inverkan på rekreativsområdet. (2 kap 6 § PBL)

forts. BNAU § 24 Dnr BN 2018/606

Åtgärden bedöms kunna genomföras utan betydande olägenhet för omgivningen.
(2 kap 9 § PBL)

Åtgärden bedöms endast marginellt påverka områdets riksintressen. Övriga tillämpliga förutsättningar i 2 och 8 kap. PBL för att bevilja bygglov bedöms vara uppfyllda.

Eftersom samtliga förutsättningar för att ge bygglov är uppfyllda ska ansökan beviljas. Synpunkterna från Sotenäs kommun har ingen betydelse för ärendets utgång.

Handlingar som ingår i beslutet

Ansökan inkommen 2018-11-27

Ritningar inkomna 2018-11-27

Situationsplan inkommen 2018-11-27

Upplysningar

Åtgärden kräver tillstånd av Sotenäs kommun som markägare.

Åtgärder som utförs innan beslutet om lov får laga kraft vidtas på egen risk.

Tekniskt samråd krävs i detta ärende. Kallelse till sammanträde för tekniskt samråd översänds separat.

Innan byggnadsverken får tas i bruk måste slutbesked ha meddelats enligt 10 kap. 4 § PBL, om inte byggnadsnämnden meddelar annat.

Avgiften för bygglovet är 27 107 kronor (i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige). Faktura för bygglovsavgiften skickas separat.

I detta ärende krävs utstakning. Kostnader för detta ingår inte i bygglovsavgiften.

Detta beslut kan överklagas hos Länsstyrelsen, se besvärshänvisning.

Skickas till

Byggnadsnämnden



BNAU § 25

Dnr BN 2018/496

Smögenön 1:174 - tidsbegränsat bygglov till och med 2024-01-01 för ändrad användning från butiksverksamhet till café-/bistroverksamhet

Ärendet avser tidsbegränsat bygglov för ändrad användning, från handelsbod till café- och bistro.

Sökandens avsikt är att i sjöboden skapa en café- och bistroverksamhet med enklare mat från lokala producenter. Sökanden har i telefonsamtal med förvaltningen uppgett att verksamheten är avsedd att pågå under begränsad tid. Planerade anpassningar av lokalen går lätt att återställa. Hyresavtal är tecknat på ett år med fastighetsägaren.

Förslag till beslut ska kommuniceras med sökanden i ärendet.

Beslutsunderlag

Bygglovhandläggarens tjänsteutlåtande 2019-01-30

Byggnadsnämndens arbetsutskotts förslag till beslut

Byggnadsnämnden avslår ansökan om bygglov.

Skäl till beslut

Det sökta åtgärden strider mot gällande detaljplan.

Skickas till

Byggnadsnämnden



BNAU § 26

Dnr BN 2018/385

Malmön 1:409 - byggsanktionsavgift, eldstad utan anmälan

Ärendet avser byggsanktionsavgift för överträdelse av plan- och bygglagstiftningen. Eldstad har tagits i bruk innan startbesked har lämnats. Anmälan och startbesked har givits i efterhand BN-2018-455.

Beslutsunderlag

Bygglöshandläggarens tjänsteutlåtande 2018-11-16

Byggnadsnämndens arbetsutskotts förslag till beslut

Byggnadsnämnden tar ut en byggsanktionsavgift om 4 550 kronor av [redacted] ägare till fastigheten Malmön 1:409 för att trots förbudet i 10 kap. 3 § PBL påbörja en sådan åtgärd i fråga om åtgärden för väsentlig ändring av en eldstad som kräver anmälan enligt 6 kap. 5 § första stycket 4 PBF, innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked.

Byggnadsnämnden bestämmer med stöd av 11 kap. 61 § PBL (2010:900) att byggsanktionsavgift ska betalas inom två månader efter det att beslutet vunnit laga kraft.

Skäl till beslut

Byggnadsnämnden bedömer att eldstaden har installerats utan att startbesked har givits.

Byggnadsnämnden bedömer att rättelse i efterhand inte går att genomföra i ärendet. Rättelsen skulle vara att ta bort eldstaden.

Byggnadsnämnden bedömer att byggsanktionsavgift ska tas ut.

Byggnadsnämnden bedömer att det inte finns förutsättning för att avgiften ska sättas ned.

Prisbasbeloppet för år 2018 är 45 500 kr. enligt SCB.

Byggnadsnämnden bedömer att byggsanktionsavgiften ska tas ut solidariskt av [redacted] eftersom de är ägare och även begått och fått fördel av överträdelsen.

Byggnadsnämnden bedömer att fastighetsägarna har givits tillfälle att yttra sig.

Upplysningar

En faktura kommer att skickas separat.

Detta beslut kan överklagas hos Länsstyrelsen, se besvärshänvisning.

Skickas till

Byggnadsnämnden



BNAU § 27

Dnr BN 2015/220

Smögenön 36:9 - byggsanktionsavgift

Ärendet avser byggsanktionsavgift för åtgärden olovlig tillbyggnad om 5,25 kvadratmeter på fasad mot sydväst på fastigheten Smögenön 36:9. Lov i efterhand är givet BN-2015-303.

Förvaltningen har gett den som anspråket riktas mot tillfälle att yttra sig.

Beslutsunderlag

Tillsynsinspektörens tjänsteutlåtande 2019-01-03

Byggnadsnämndens arbetsutskotts förslag till beslut

För att trots förbudet i 10 kap. 3 § PBL påbörjat en sådan tillbyggnad som kräver lov enligt 9 kap. 2 § första stycket 2 eller 8 § innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked påför byggnadsnämnden med stöd av 11 kap. 51 § PBL S [REDACTED] en byggsanktionsavgift om 11 625 kr vilket är hälften av 23 250 kr.

Byggnadsnämnden bestämmer med stöd av 11 kap. 61 § PBL (2010:900) att byggsanktionsavgift ska betalas inom två månader efter det att beslutet vunnit laga kraft.

Skäl till beslut

Ärendet upprättades 2015-04-20 av byggnadsnämnden för att en tillbyggnad på 5,25 m² påbörjats innan bygglov och startbesked har givits.

Flera turer i ärendet har pågått under en längre tid. Ett förbud mot fortsatt arbete utfärdades 2015-05-21 för Smögenön 36:9 och fick då diarienummer BN-2015-220.

2015-05-24 inkommer en lovansökan och komplettering till tidigare givna lov Dnr 2015-303.

Det händer inget i ärendet förrän en ny handläggare blir tilldelas ärendet 2018-09-10 och ber om komplettering i ärendet för att kunna ge lov och startbesked.

Bygglov i efterhand beviljas 2018-10-26.

Den långa handläggningstiden, utan att kompletteringar har begärts in är skäl till att sänka sanktionsavgiften med 50%.

Rättelse i ärendet för att slippa byggsanktionsavgift är att ta bort det som olovligt byggts upp. Rättelse kan ske ända fram till byggnadsnämndens sammanträde 2019-02-28.

En upplysning finns i bygglovet om att sanktionsavgiften hanteras i eget ärende.



forts. BNAU § 27 Dnr BN 2015/220

Byggnadsnämnden gör bedömningen att byggsanktionsavgiften ska tas ut av [REDACTED]
[REDACTED] eftersom han är den enda ägaren och även begått
och fått fördel av överträdelsen.

Upplysningar

Byggsanktionsavgiften faktureras separat.

Detta beslut kan överklagas hos Länsstyrelsen, se besvärshänvisning.

Skickas till

Byggnadsnämnden

BNAU § 28 Dnr BN 2017/211**Smögenön 85:8 - byggsanktionsavgift**

Ärendet avser byggsanktionsavgift för att fastigheten Smögenön 85:8 tagit i bruk i de delar vilka ingår i givet bygglov och där startbesked ingår, innan slutbesked har givits.

Källarplanet ingår också i det givna bygglovet, med att den utökats, Vid tillsynsbesöket har en av delägarna flyttat in i källarplanet och bor där. Källarplanet var fullt utrustat för boende.

Delägaren skriver själv i ett yttrande att han periodiskt bor i källarplanet trots att slutbesked inte givits.

Förvaltningen har också givit rådet skriftligt till fastighetsägaren att inte bo i fastigheten innan slutbesked har utfärdats.

Rättelsen i ärendet är att sängar mm vilket gör det möjligt för övernattnig i källarplanet ska tas bort och redovisas för Byggnadsnämnden.

Vid rättelse innan Byggnadsnämnden har sitt sammanträde 2019-02-28 avskrivs ärendet.

Beslutsunderlag

Tillsynsinspektörens tjänsteutlåtande 2018-10-29

Byggnadsnämndens arbetsutskotts förslag till beslut

Byggnadsnämnden bestämmer med stöd av 11 kap. 51 och 33 § § Plan- och bygglag (2010:900) PBL samt 9 kap. 19 § 1 p. PBF påförs fastighetsägaren Sotenäs Boendeutveckling AB org.nr. 559011-3873 en byggsanktionsavgift om 7 326 kr för att byggnadsdelar och planändringar tagits i bruk utan slutbesked och därmed brutit mot bestämmelserna i 10 kap 4 § PBL. Byggnadsnämnden bestämmer med stöd av 11 kap. 61 § PBL (2010:900) att byggsanktionsavgift ska betalas inom två månader efter det att beslutet vunnit laga kraft.

Skäl till beslut

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

Enligt 10 kap. 4 § PBL får ett byggnadsverk inte tas i bruk i de delar som omfattas av ett startbesked för byggåtgärder förrän byggnadsnämnden har gett ett slutbesked.

Enligt 10 kap. 34 § PBL ska byggnadsnämnden med ett slutbesked godkänna att en eller flera åtgärder som avses i 10 kap. 3 § ska anses slutförda och, i fråga om byggåtgärder, att byggnadsverket får tas i bruk.

Prisbasbelopp för 2018 är 45 500 kr, enligt SCB



forts. BNAU § 28 Dnr BN 2017/211

Byggnadsnämnden bedömer att fastighetsägarna har fått tillfälle att yttra sig.

Byggnadsnämnden bedömer att fastigheten har tagits i bruk i de delar som ingår i det givna statbeskedet därför ska en byggsanktionsavgift tas ut.

Något skäl för att avstå eller sätta ned byggsanktionsavgift föreligger inte enligt byggnadsnämnden.

Byggnadsnämnden bedömer att det är Sotenäs Boendeutveckling AB org. 559011–3873 som begått överträdelsen och ska betala byggsanktionsavgiften om 7 326 kr.

Upplysningar

Enligt 9 kap. 2 § PBF 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. Förordning (2013:308).

Byggsanktionsavgiften faktureras separat.

Detta beslut kan överklagas hos Länsstyrelsen, se besvärshänvisning.

Skickas till

Byggnadsnämnden

BNAU § 29**Dnr BN 2018/552****Finntorp 2:99 - förhandsbesked, nybyggnad livsmedelsbutik**

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnation av en livsmedelsbutik. Sökandens avsikt är att på befintlig fastighet uppföra en byggnad med en våning och en byggnadsarea på ca 1000 m². Inlämnade handlingar redovisar även en kundparkering.

Beslutsunderlag

Enhetschefens tjänsteutlåtande 2019-01-30

Byggnadsnämndens arbetsutskotts förslag till beslut

Som förhandsbesked enligt 9 kap. 17 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, meddelas att den föreslagna åtgärden kan tillåtas på den avsedda platsen på villkor att,

- parkering inte anordnas inom vägområde eller säkerhetszon,
- Jensegårdsvägen nyttjas för infart och utfart,
- dagvatten inte leds till vägdiken för väg 174.

Skäl till beslut

Prövningen avser lokaliseringen, det vill säga främst markens lämplighet för den avsedda åtgärden. Denna prövning görs främst mot kraven i 2 kap. PBL. Prövningen av placering av tillfarter, butiksentré, fläktar mm görs i bygglovet.

Den odlade marken som gränsar till den plats ansökan avser är en del av ett större sammanhängande odlingsområde på ca 15 000 m². Åtgärden bedöms inte försämra möjligheterna till fortsatt brukande. Övriga delar av fastigheten består av ett berg och av åkermark som är i produktion. Även de närmaste omgivningarna utgörs av åkermark i produktion. Berget och åkermarken i produktion är inte lämpliga för lokaliseringen. Det planlagda området norr och väster om Jensegårdsvägen, vilket är avsett för både enbostadshus och flerbostadshus har ingen kvartersmark för handel. De planlagda områdena i närheten har heller ingen kvartersmark för handel. Någon alternativ placering bedöms därför inte finnas. En livsmedelsbutik i sig kan även anses vara ett allmänt intresse. Kravet i 2 kap 2 § PBL på att markområden ska användas för det ändamål som området är mest lämpat för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov bedöms därför inte innebära något hinder för att tillåta den ansökta åtgärden.

Möjligheten att ansluta byggnaden till kommunalt vatten och avlopp anses översiktligt utredd eftersom det finns ledningar framdragna. Den föreslagna byggnaden bedöms även kunna anslutas till en lämplig tillfartsväg. Åtgärden bedöms inte beröra rättigheterna.
(2 kap 5 § PBL)

forts. BNAU § 29 Dnr BN 2018/552

Byggnaden bedöms kunna placeras strax utanför eller i gränsen till buffertzonen allmän väg. Avståndet till närmaste granne är ca 35 m från närmaste granne. Byggnadens placering bedöms därför inte medföra betydande olägenhet för trafiken och för omgivningen, i form av till exempel buller från fläktar och störande lokaltrafik.

(2 kap 9 § PBL)

Byggnadsnämnden bedömer att åtgärden innebär en lämplig utveckling av bebyggelsen i området samt att åtgärden har ingen eller en marginell påverkan på riksintressena.

Övriga krav i tillämpliga bestämmelser i 2 kap PBL bedöms vara uppfyllda.

Byggnaden bedöms inte få någon betydande inverkan på omgivningen eftersom den placeras i anslutning till ett planlagt område som förväntas bli ianspråktaget för bebyggelse. Det råder heller inte något högt bebyggelsestryck i området. Den ansökta åtgärden bedöms därför inte vara sådan att markens lämplighet behöver prövas med detaljplan. (4 kap 2 § PBL)

Till grund för bedömningen ligger bland annat besök på plats tillsammans med handläggare från miljönämnden.

Handlingar som ingår i beslutet

Ansökan och situationsplaner inlämnade 2018-10-24.

Förhandskopior på plan, sektion och fasader inlämnade 2018-10-24.

Upplysningar

Enligt 9 kap. 39 § PBL innebär förhandsbeskedet inte att åtgärden får påbörjas.

Förhandsbeskedet gäller enligt 9 kap. 39 § PBL, endast om bygglov för åtgärden söks inom två år efter det att beslutet om förhandsbesked vunnit laga kraft.

Åtgärden kan kräva anmälan till länsstyrelsen om att ta jordbruksmark ur produktion, om inte åtgärden är av ringa betydelse för jordbruket på brukningsenheten eller för natur- och kulturmiljön. (enligt yttrande från miljönämnden)

Åtgärden kräver registrering av livsmedelsverksamhet hos miljönämnden.

För att bygglov ska kunna ges ska ett avtal med Västvatten AB avseende kommunalt vatten och avlopp ha upprättats.

Avgiften för förhandsbeskedet är 12 323 kronor (i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige). Faktura skickas separat.

Detta beslut kan överklagas hos Länsstyrelsen, se besvärshänvisning.

Skickas till

Byggnadsnämnden



BNAU § 30

Dnr BN 2018/578

Stensjö 1:54 - förhandsbesked, nybyggnad enbostadshus

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnation av två enbostadshus. Sökandens avsikt är att genom avstyckning tillskapa två bostadstomter på sökandens fastighet.

Beslutsunderlag

Enhetschefens tjänsteutlåtande 2019-01-30

Byggnadsnämndens arbetsutskotts förslag till beslut

Som förhandsbesked enligt 9 kap. 17 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, meddelas att den föreslagna åtgärden kan tillåtas på den avsedda platsen.

Skäl till beslut

Byggnaderna bedöms inte få någon betydande inverkan på omgivningen eftersom de placeras i anslutning till ett område som sedan länge är ianspråktaget för bebyggelse.

Bebyggelsestrycket inom den sammanhållna bebyggelsen är lågt. Den ansökta åtgärden bedöms därför inte vara sådan att markens lämplighet behöver prövas med detaljplan.

(4 kap 2 § PBL)

Byggnaderna bedöms även kunna förses med vatten och avlopp samt anslutas till en lämplig tillfartsväg. (2 kap 5 § PBL)

Byggnadernas placering bedöms inte medföra betydande olägenhet för omgivningen, i form av till exempel minskad utsikt. Synpunkterna från Stensjö 1:65 är inte av betydelse för utgången av ärendet. (2 kap 9 § PBL)

Byggnadsnämnden bedömer att ansökan innebär en lämplig komplettering av bebyggelsen i området samt att åtgärden har ingen eller en marginell påverkan på riksintressena.

Till grund för bedömningen ligger bland annat besök på plats tillsammans med handläggare från miljönämnden.

Handlingar som ingår i beslutet

Ansökan och karta inlämnad 2018-11-09.



forts. BNAU § 30 Dnr BN 2018/578

Upplysningar

Enligt 9 kap. 39 § PBL innebär förhandsbeskedet inte att åtgärden får påbörjas.

Förhandsbeskedet gäller enligt 9 kap. 39 § PBL, endast om bygglov för åtgärden söks inom två år efter det att beslutet om förhandsbesked vunnit laga kraft.

Åtgärden kräver tillstånd till enskilt avlopp. Ansökan ska inlämnas till miljönämnden samtidigt med ansökan om avlopp.

Avgiften för förhandsbeskedet är 9 047 kronor (i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige). Faktura skickas separat.

Detta beslut kan överklagas hos Länsstyrelsen, se besvärshänvisning.

Skickas till

Byggnadsnämnden



BNAU § 31

Dnr BN 2017/258

Stensjö 1:104 (blivande Stensjö 1:133) - yttrande till mark- och miljööverdomstolen

Tjänsteskrivelsen avser förslag till yttrande till mark- och miljööverdomstolen gällande överklagande av byggnadsnämndens beslut att meddela negativt förhandsbesked i ärendet. (Mål nr P 8839-18 060107)

Byggnadsnämnden har 2018-12-06 beslutat yttra sig i målet efter ett föreläggande från mark- och miljööverdomstolen. Yttrandet är översänt 2018-12-11.

Nu aktuellt förslag till yttrande avser aktbilaga 29 vilken mark- och miljööverdomstolen gett byggnadsnämnden tillfälle att yttra sig över. Yttrandet ska ha inkommit till mark- och miljööverdomstolen senast 2019-02-01. Förvaltningen har dock begärt och beviljats anstånd till 2019-03-01.

Förvaltningens förslag till yttrande utgår från byggnadsnämndens beslut i ärendet.

Paragrafen ska justeras omedelbart.

Ärendet

Byggnadsnämnden har tidigare meddelat positivt förhandsbesked för nybyggnation av ett enbostadshus på stamfastigheten Stensjö 1:104. (BN § 55, ärende BN-2014-222, beslutsdatum 2014-10-23).

Fastigheten Stensjö 1:133 har en areal på 2375 m² och bildades genom avstyckning från stamfastigheten Stensjö 1:104. (Akt 1427-799 2015-03-13)

Byggnadsnämnden beslutade 2017-12-07 att avslå ansökan om förnyelse av det tidigare beviljade förhandsbeskedet. (BN § 158)

Som beslutsmotivering anges att bebyggelsestrycket i området är högt och har aktualitet samt att byggnadsnämnden bedömer att det finns ett behov att övergripande studera områdets fortsatta användning. Lämpligheten av den ansökta åtgärden kan därför inte prövas i ett förhandsbesked utan bör istället utredas i en detaljplan. Beslutet överklagades av sökanden i ärendet till länsstyrelsen som avtog överklagandet. Länsstyrelsens beslut överklagades till mark- och miljödomstolen som också avtog överklagandet. Sökanden överklagade mark- och miljödomstolens dom till mark- och miljööverdomstolen som har meddelat prövningstillstånd.

forts. BNAU § 31 Dnr BN 2017/258**Byggnadsnämndens arbetsutskotts förslag till yttrande***Översiktsplanen ÖP 2010*

I översiktsplanen ÖP 2010 anges att utveckling av bostadsbebyggelse inom zonen ska ske med utgångspunkt i livsmiljö landsbygd. Detta är en vägledning för beslut om användningen av marken inom zonen och inte ett ställningstagande från kommunen som innebär att den ansökta åtgärden är lämplig på den aktuella platsen.

Nämnden har inte beskrivit att platsen ligger i en annan zon i ÖP 2010. Detta måste vara ett missförstånd eftersom överklagandet inte innehåller någon uppgift om vilken zon platsen ligger i. Eftersom överklagandet inte anger vilken zon platsen ligger i kan nämnden inte sitt yttrande 2018-12-11 påstå att platsen ligger i en annan zon.

Nämndens yttrande 2018-12-11 anger att prövningfastigheten ligger inom *Zon med höglänt, delvis skogbeklätt bergkullelandskap*. Detta är fel och beror på ett nyligen upptäckt tryckfel i översiktsplanens mark- och vattenanvändningskarta. Rätt zon är *Zon med bergkullelandskap och uppodlade dalgångar*. Kommunens ställningstaganden för båda zonerna är emellertid desamma varför nämnden anser att felet saknar relevans för ärendet.

Den fördjupade översiktsplanen för Åbyfjorden, FÖP

Klagandens påstående att Åbyfjorden i sin helhet beskrivs som ett område där befolkningstillväxt är önskvärd överensstämmer inte med de ställningstaganden som kommunens gjort i FÖP.

Det övergripande målet med FÖP är att skapa riktlinjer för Åbyfjordens framtida utveckling, gemensamt för Lysekils och Sotenäs kommuner. Målet är att konkretisera betydelsen av, och förhållningssättet till, de utpekade bevarandeskydd som omfattar områdets vatten- och kustområden. Planen tar ett helhetsgrepp om Åbyfjordens framtida utveckling inom friluftsliv, byggnation, besöksnäring, vattenbruk och båtliv m.m. Ny bebyggelse ska inte begränsa förutsättningarna för jord-, skogs- och vattenbruk, förutsättningarna för friluftsliv och besöksnäring eller förutsättningarna för en attraktiv boendemiljö. (Se Fördjupning Bebyggelseutveckling sid 5) FÖP anger vidare att byggnation inom området kan, i vissa lägen och i viss omfattning, påverka områdets karaktär och natur-/kulturvärden negativt. En befolkningstillväxt längs Åbyfjorden är dock önskvärd för att bevara en levande landsbygd och för att skapa förutsättningar för utveckling av ett lokalt förankrat näringsliv med inriktning mot besöksnäring, friluftsliv och jord-, skogs- och vattenbruk. (Planbeskrivningen sid 95). Totalt redovisas i FÖP sju områden för bebyggelseutveckling för vilka en fördjupad beskrivning redovisas i planhandlingen *Fördjupning Bebyggelseutveckling*. Fodenäs ingår inte i de sju områdena för bebyggelseutveckling.

Mot bakgrund av ovanstående delar inte nämnden klagandens synpunkt i aktbilaga 29, att Åbyfjorden i sin helhet beskrivs som ett område där befolkningstillväxt är önskvärd. Nämnden anser vidare att klagandens uppfattning att det enbart borde vara positivt med ett ökat intresse att bygga i området, inte följer intentionerna i FÖP om var befolkningstillväxt är lämplig.

forts. BNAU § 31 Dnr BN 2017/258

Nämnden vidhåller också att prövningfastigheten ligger utanför det område med sammanhållen bebyggelse där FÖP anger att komplettering med enstaka byggnader kan vara lämplig.

Yttranden från grannar

Inskickade yttranden från grannar avser visa att ett detaljplanearbete skulle ge möjligheter till delaktighet för berörda på ett annat sätt än vad som är möjligt i ett förhandsbesked.

Fel underlag till grannarna

Klaganden uppger att nämnden skickat ut fel underlag till grannarna. På ansökningsblanketten i prövningsärendet har sökanden uppgett att ansökan avser fastigheten Stensjö 1:104 samt att ansökan är till fullo likadan som till ansökan bifogat beslut i ärende BN-2014-222. Det underlag som skickats ut är det som sökanden inlämnat 2017-05-16 samt handlingar som sökanden i sin ansökan hänvisat till. Nämnden har innan utskick kompletterat ärendet med de handlingar som sökanden hänvisar till på ansökningsblanketten samt underrättat sökanden om detta via e-postadress som angetts i ansökan. Sökanden har också kryssat i rutan på ansökningsblanketten som tillåter kommunikering kan ske via e-post.

Fastigheterna Lyckan 1:51 och 1:52

Gällande avståndet till fastigheterna Lyckan 1:51 och 1:52 så saknas kartbilagan. Nämnden vidhåller dock att de avstånd som nämnden anger i sitt beslut om yttrande 2018-12-06 är riktiga och motsvarar nuvarande förhållanden. Nämnden anser att nuvarande förhållanden ska användas om avståndet mellan fastigheterna har betydelse för ärendet.

Lantmäteriförrättning pågår

Klaganden uppger i aktbilaga 29 att en lantmäteriförrättning pågår i syfte att utöka prövningfastigheten. För det fall det är av betydelse för ärendet att en lantmäteriförrättning pågår, så hänvisar nämnden till sin bedömning i sitt beslut 2014-10-23 i ärende BN-2014-222 avseende åtgärden. (Det vill säga det förhandsbesked som ansökan avser förlänga). ”*Det är av avgörande betydelse för områdets värde för rekreation och friluftsliv att den gångpassage som idag förbinder Fodenäs med Nedre Kärr även fortsatt är tillgänglig för gående. Det är också av avgörande betydelse att de två höjdpartierna norr och söder om området bevaras obebyggda och som naturmark. En avstyckning av en tillkommande bostadsfastighet bör ta hänsyn till dessa förutsättningar*”. Nämndens tidigare beslut har inlämnats tillsammans med ansökan i prövningsärendet. Som framgår ligger såväl gångpassagen som höjdpartierna strax utanför prövningfastighetens nuvarande gränser. Det finns därför skäl att anta att en eventuell utökning av fastigheten inte tar hänsyn till nämnda förutsättningar och innebär att riksintressen privatiseras. Det förtjänar även att nämnas att fastigheten redan är större än vad nämnden föreslog i sitt beslut 2014-10-23. (se kartan på sid 14 i det överklagade beslutet)



forts. BNAU § 31 Dnr BN 2017/258

Högt bebyggelsetryck

Nämnden vidhåller att utredningen av bebyggelsetrycket visar att det har inkommit ett så stort antal ansökningar till nämnden att bebyggelsetrycket är högt och har aktualitet.

Vidare anser nämnden att ansökningar som inkommit innan kommunen antog FÖP är av betydelse vid bedömningen av bebyggelsetrycket.

Klagandens uppfattningar att Åbyfjorden i sin helhet är ett område där befolkningstillväxt är önskvärd, och att det enbart borde vara positivt med ett ökat intresse av att bygga i området, indikerar dessutom på ett fortsatt högt bebyggelsetryck i området vid Fodenäs.

I övrigt har nämnden inget ytterligare att tillföra ärendet utan hänvisar till det överklagade beslutet och sitt tidigare yttrande.

Skickas till

Byggnadsnämnden



BNAU § 32

Dnr BN 2017/366

Uleberg 2:150 - förhandsbesked, återförvisat

Byggnadsnämnden beslutade 2018-06-14 § 93 att meddela positivt förhandsbesked på fastigheten Uleberg 2:150.

Beslutet överklagades och Länsstyrelsen upphävde 2018-11-12 det överklagade beslutet och lämnade ärendet åter till nämnden för fortsatt handläggning. Länsstyrelsen ansåg att ytterligare två grannar var direkt berörda och hade ej blivit hörda.

De två grannarna har underrättats och har lämnat synpunkter. Byggnadsnämnden finner inga skäl att ändra sitt beslut från 2018-06-14. Byggnadsnämndens underrättelseplikt är fullgjord.

Beslutsunderlag

Byggnadsnämndens beslut 2018-06-14 § 93
Länsstyrelsens beslut 2018-11-12

Byggnadsnämndens arbetsutskotts förslag till beslut

Som förhandsbesked enligt 9 kap. 17 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, meddelas att den föreslagna åtgärden kan tillåtas på den avsedda platsen.

Skäl till beslut

Åtgärden avser uppförande av två enbostadshus inom ett område för bebyggelseutveckling inom Hunnebostrands tätortszon. I kommunens översiktsplan redovisas för respektive tätortsområde ett generellt utvecklingsområde vars utbredning utgår från strategin kring tätortsutveckling och tillgänglighet till servicecentra. Det strategiska ställningstagandet har anpassats till geografiska och topografiska förutsättningar mm. Områdena omfattar bebyggda områden, utvecklingsområden för boende, verksamheter, service mm. Den ansökta åtgärden har stöd i översiktsplanen och bedöms avse Hunnebostrands naturliga tillväxtzon.

Inom hela tätortszonen ställs i översiktsplanen visserligen krav på prövning i detaljplan för all tillkommande bebyggelse. Men det har inte byggts några nya hus i området under en lång följd av år. Det råder alltså inte någon stor efterfrågan på mark att bebygga i området. Åtgärden avser ett berg som till stor del redan är ianspråktaget för bebyggelse. Åtgärden bedöms därför inte innebära någon betydande inverkan på omgivningen. Åtgärden bedöms därför kunna prövas i ett förhandsbesked. (4 kap 2 § PBL)

Byggnaderna bedöms kunna anslutas till en lämplig tillfartsväg, förses med vatten och avlopp samt avfallshantering.



forts. BNAU § 32 Dnr BN 2017/366

Upplysningar

Åtgärden kräver tillstånd enligt kulturmiljölagen. Ansökan görs till Länsstyrelsen. Vid beslut om villkor med arkeologiska insatser är sökande kostnadsansvarig för dessa.

Detta beslut kan överklagas hos Länsstyrelsen, se besvärshänvisning.

Handlingar som ingår i beslutet

Ansökan inlämnad 2017-07-10

Upplysningar

Detta beslut kan överklagas hos Länsstyrelsen, se besvärshänvisning.

Skickas till

Byggnadsnämnden



BNAU § 33

Dnr BN 2017/525

Verksamhetsberättelse energi- och klimatrådgivning 2018

Arbetsutskottet informerades om verksamhetsberättelse för energi - och klimatrådgivning 2018.

Byggnadsnämndens arbetsutskotts förslag till beslut

Byggnadsnämnden tar del av informationen.

Skickas till

Byggnadsnämnden