



Plats och tid	Kommunhuset, "Alvö", Kungshamn, 2019-12-12 kl. 08.30 - 13.00 Ajournering: kl. 09:50-10:30 § 149	
Beslutande	Robert Yngve (KD) ordförande, ej § 151 Gunilla Ohlin (L), ej § 151 Klaes Mattsson (M) Carl-Johan Starck (M) Mikael Andersson (C) tjänstgörande ers. § 151 Håkan Hansson (L) tjänstgörande ers. § 151	Britt Wall (S) §§ 141-161 Vivianne Gustafsson (S) ej § 164 Sebastian Andersson (SD) tjänstgörande ers. Jan Petersson (V), tjänstgörande ers. §§ 162-172
Närvarande ersättare	Mikael Andersson (C), ej § 151, 157 Håkan Hansson (L), ej § 151 Maria Holmström (M) Lennart Johansson (C)	Jan Petersson (V) §§ 141-161
Övriga deltagare	Eveline Savik, förvaltningschef §§ 141-151 Håkan von Dolwitz, byggschef, ej § 170 Amanda Jansson, planhandläggare §§ 148-153 Dennis Eriksson, bygglovhandläggare §§ 154-155 Markus Ljungberg, bygglovhandläggare §§ 156-159	Fina Hassellöv, bygglovhandläggare § 160 Alexander Tellin, bygglovhandläggare §§ 161-167 David Fransson, bygginpektör § 170 Åsa Olsson, sekreterare
Justerare	Vivianne Gustafsson (S)	
Justering	Kommunhuset, 2019-12-17	
Sekreterare		
Ordförande	_____ Åsa Olsson	
Justerare	_____ Robert Yngve, ej § 151	_____ Britt Wall (S) § 151
Justerare	_____ Vivianne Gustafsson ej § 164	_____ Mikael Andersson § 151, § 164

Anslag/bevis

Byggnadsnämndens protokoll 2019-12-12 är justerat.
Protokollet är anslaget under tiden 2019-12-18 - 2020-01-08.
Under anslagstiden kan ärendet överklagas enligt Kommunallagen.
Protokollet förvaras på kommunkontoret.

Åsa Olsson

Innehållsförteckning

Fastställande av dagordning.....	3
Anmälan av delegationsbeslut	4
Meddelande.....	5
Tillsynsrapport GDPR.....	6
Medborgarförslag gällande säkra gångtrafikanter	7
Budgetuppföljning januari till och med oktober 2019	8
Byggnadsnämndens delegationsordning.....	9
Planprioritering	10
Detaljplan för Gamla Hunnebo, Ellene 1:383, Hunnebo 1:647 m fl Hunnebostrand gamla delen ...	12
Detaljplan för del av Finntorp 2:285, Bovallstrand	13
Detaljplan för Hällebo 2, Hunnebo 1:647 m.fl., Hunnebostrand.....	14
Detaljplan för Vägga 1:7 m.fl., Stavsäng, Kungshamn	15
Detaljplan för Vägga kyrkogård, Vägga 1:49 m.fl, Kungshamn	16
Bäckeвик 26:12 - för tillsyn, tagit byggnadsverket i bruk utan slutbesked.....	17
Uleberg 2:104 - för tillsyn, byggnaden tagits i bruk utan slutbesked	19
Ellene 24:2 - bygglov, nybyggnad fritidshus	21
Heljeröd 2:2 - förhandsbesked, ändrad användning från verkstad/lager till boende i 4-6 lägenheter	23
Ståleröd 1:16 - bygglov, nybyggnad fritidshus samt komplementbyggnad.....	25
Ståleröd 1:17 - bygglov, nybyggnad fritidshus	27
Ellene 1:410 - bygglov, nybyggnad industri- lagerbyggnad.....	29
Smögenön 74:7 - för tillsyn, fasadändringar utan bygglov.....	32
Smögenön 1:448 - för tillsyn, fönstersättning samt takkupor	36
Finntorp 2:88 - för tillsyn, utförandet följer inte beviljat bygglov.....	38
Tången 42:40 - för tillsyn, ny uteplats ovan ett befintligt uterum innan lov	41
Vägga 2:2 - för tillsyn, villavagnar uppställda nere vid vattnet utan bygglov.....	43
Vägga 2:305 - för tillsyn, skyltar monterat innan lov och startbesked	46
Finntorp 2:99 - bygglov, nybyggnad livsmedelsbutik	48
Smögenön 1:383 - begäran om omprövning av beslut	49
Smögenön 25:1 - bygglov, tillbyggnad, ändrad användning "Smögengården"	50
Vägga 2:262 - bygglov, nybyggnad industribyggnad.....	51
Byggchefen informerar	55
Information från råden	56



BN § 141

Fastställande av dagordning

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden fastställer dagordningen med följande ändringar;

Ärende som tillkommer;

- Medborgarförslag gällande säkra gångtrafikanter, dnr 2018/620
- Information från Råden

Ärende som utgår;

- Bäcke Vik 1:120, dnr 2019/428



BN § 142

Anmälan av delegationsbeslut

Delegationslista 2019-09-23 - 2019-11-10

Byggnadsnämndens arbetsutskotts protokoll 2019-11-28

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden tar del av anmälda delegationsbeslut.



BN § 143

Meddelande

Postlista Meddelanden 2019-09-23 - 2019-11-10.

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden tar del av Postlista Meddelanden.



BN § 144

Dnr BN 2019/001

Tillsynsrapport GDPR

Sotenäs kommuns dataskyddsombud JP Infonet har genomfört den första granskningen av kommunens hantering av personuppgifter efter att dataskyddsförordningen trädde i kraft i maj 2018. I samband med granskningen togs en tillsynsrapport fram med förslag till förbättringsåtgärder.

Dataskyddsombudets huvudsakliga målsättningar med denna tillsyn är säkerställande av följande punkter;

- Att de registrerade ges möjlighet att utöva sina rättigheter
- Att organisationen får bättre kontroll på sina informationstillgångar
- Att organisationen vidtar effektiva åtgärder för lagafterlevnad

Ett tillsynsbesök gjordes i Sotenäs kommun den 25 februari 2019. Tillsynsrapporten visar på en rad åtgärder som kommunen ska arbeta med.

Beslutsunderlag

Byggnadsnämndens arbetsutskotts protokoll 2019-11-28 § 152

Nämndsekreterarens tjänsteutlåtande 2019-10-01

JP Infonet, dataskyddsombudets tillsynsrapport 2019

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden tar del av tillsynsrapporten från dataskyddsombudet och uppmanar förvaltningen att vidta de åtgärder som åligger byggnadsnämnden.

Skickas till

Kommunrevisionen



BN § 145

Dnr BN 2018/620

Medborgarförslag gällande säkra gångtrafikanter

Kommunfullmäktige beslutade 2018-11-22 § 165 att överlämna ett medborgarförslag till byggnadsnämnden/trafiknämnden för handläggning och beslut.

Rådighet i frågan samt ansvar för budget för eventuell ombyggnation av korsning/övergångsställe ligger hos drift- och projektenheten/anläggningsingenjören. Därför överlämnas ärendet till kommunstyrelsen för handläggning och beslut.

Beslutsunderlag

Byggnadsnämndens arbetsutskotts protokoll 2019-11-28 § -153

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden beslutar att avstå från att ta beslut och lämnar ärendet vidare till kommunstyrelsen för handläggning och beslut.

Skickas till

Kommunstyrelsen



BN § 146

Dnr BN 2019/001

Budgetuppföljning januari till och med oktober 2019

Ärendet gäller budgetuppföljning för perioden januari till och med oktober.

Prognosen för helåret 2019 är att nämnden gör ett resultat över budget på +0,3 mnkr. Överskottet är planerat för att täcka underskott i miljönämnden avseende miljönämndspolitiker från Sotenäs kommun.

Ett underskott i planverksamheten (pga. minskad fakturering) uppvägs av ett överskott i byggverksamheten. Byggnadsnämndens totala överskott om 0,3 mnkr täcker ett underskott i Miljönämnden om 0,2 mnkr avseende kostnader för dess sotenäspolitiker. Budget för dessa politiker har flyttats inför 2020.

Beslutsunderlag

Byggnadsnämndens arbetsutskotts protokoll 2019-11-28 § 154
Förvaltningschefens tjänsteutlåtande 2019-11-13
Budgetuppföljning januari-oktober

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden beslutar att anta budgetuppföljning jan-okt 2019.

Skickas till

Kommunstyrelsen, för kännedom
Ekonomiavdelningen



BN § 147

Dnr BN 2019/001

Byggnadsnämndens delegationsordning

Ärendet avser förslag till ändring av byggnadsnämndens delegationsordning.

Förslaget är upprättat som en konsekvens av att byggnadsnämnden kan komma att överta kommunens uppgifter enligt Lag (2018:222) om bostadsanpassningsbidrag från omsorgsnämnden.

Den föreslagna ändringen innebär att en ny delegat tillkommer, Handläggare bostadsanpassningsbidrag, anställd i Lysekils kommun, förkortad HB samt att nedanstående stycke läggs till i delegationsordningen.

11.Lag (2018:222) om bostadsanpassningsbidrag, BAB				
Delegering inom ramen för samverkansavtal				
11.1.	Beslut om bidrag till bostadsanpassning avseende a) 0 - 300 000 kronor inklusive moms b) 300 001 - 750 000 kronor inklusive moms c) 750 001 - 2 000 000 kronor inklusive moms	BAB	a) HB, EC, BNAU, FC b) EC, BNAU, FC c) BNAU	Ändring av BN reglemente nödvändigt
11.2.	Beslut om krav på återbetalning av bidrag till bostadsanpassning	BAB	HB	Ändring av BN reglemente nödvändigt

Risk- och konsekvensanalys kommer att utföras inom ramen för förslaget att flytta verksamheten.

Beslutsunderlag

Byggnadsnämndens arbetsutskotts protokoll 2019-11-28 § 156

Enhetschefens tjänsteutlåtande 2019-11-15

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden beslutar att bordlägga ärendet.

**BN § 148****Dnr BN 2019/650****Planprioritering**

Plan- och exploateringsenheten föreslår en prioriteringsordning av detaljplaner för att effektivisera handläggningen av de politiskt mest prioriterade detaljplanerna. Prioriteringen har för avsikt att användas under en tillfällig period med anledning av brist på personal.

Följande kriterier har vägts in i förslaget; var i planprocessen ärendet är, arbete pågår aktivt, sysselsättningsbefrämjande, allmännyttan för invånare, behov av nya bostäder.

Prio	Pågående detaljplaner prio	Syfte
1	Bäckeвик 12:1	15-20 lgh
1	Del av Säm 2:1	14 villor
1	Finntorp 2:285	7 villor
1	Gamla Hunnebo	Bevarandeplan
1	Gamla Smögen	Bevarandeplan
2	Gravarne 2:262 och 3:1	Parkering
1	Heljeröd 1:3, (1:86)	ca 25 lgh
1	Hovenäs 1:420	Vandrar/ bostäder
1	Hunnebo 1:113	Bostäder
1	Håle 1:9, Örn's camping	Camping
1	Hällebo 2	19 villor 12 radh
2	Kleven 2:10 mfl	Ändring, bostäder
1	Munkebo etapp 2	Bostäder
1	Smögens hamn, Smögenön 1:414	Brygga
2	Sandbogen 1:4	lgh
2	Smögenön 1:468, Sealodge	Hotell
1	Skomakarudden	Lgh
2	Sotenäs camping	Camping
1	Stavsäng, Vägga 1:7	Bostäder
1	Vägga 1:49, Vägga kyrkogård	Kyrkogård
1	Wedels, Vägga 2:17, 2:39	lgh
1	Nybyggnad hunnebohemmet Bratteby 1:22	vård
1	Lindalskogen etapp 2	lgh tomter
1	Malmön 1:389	hotell/ vandrh
2	Väjerns hamn och centrum	centrum utv
2	NY! ÄDP Gravarne 69:1 Nygatan 9	Bostäder



forts. BN § 148 Dnr BN 2019/650

Plan och exploateringsenheten har även 7 förfrågningar om planbesked. Dessa ärenden förväntas att presenteras och behandlas av byggnadsnämnden i första kvartalet 2020. Utöver dessa uppdrag kommer även plan och exploateringsenheten ansvara för framtagandet av ny översiktsplan med start i början av 2020.

Beslutsunderlag

Byggnadsnämndens arbetsutskotts protokoll 2019-11-28 § 157
Planhandläggarens tjänsteutlåtande 2019-11-25

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden godkänner ovanstående planprioritering.

Byggnadsnämnden önskar löpande information kring plankalendern, förslagsvis vid vartannat nämndssammanträde.

Skickas till

Plan- och exploateringsenheten
Kommunstyrelsen för information



BN § 149

Dnr BN 2010/569

Detaljplan för Gamla Hunnebo, Ellene 1:383, Hunnebo 1:647 m fl Hunnebostrand gamla delen

Kommunfullmäktige återremitterade detaljplanen för gamla Hunnebo för förtydligande gällande framförallt tre frågor, utbyggnadsmöjligheter för Bella gästis, avfallshantering samt översyn av prickad mark längs med Norra Strandgatan. Ett förslag till nya granskningshandlingar har tagits fram utifrån ovanstående punkter.

Byggnadsnämnden föreslås att, godkänna granskningshandlingarna samt besluta att genomföra granskning.

Detaljplanen utarbetas med stöd av PBL 2010:900 och enligt reglerna för så kallat normalt planförfarande.

Samhällsbyggnadsförvaltningen gör bedömningen att förslaget är genomarbetat utifrån kommunfullmäktiges beslut och kan sändas ut för ny granskning.

Beslutsunderlag

Byggnadsnämndens arbetsutskotts protokoll 2019-11-28 § 158
Planhandläggarens tjänsteutlåtande 2019-11-07
Planbeskrivning daterade 2019-11-13
Plankarta 1-4 daterade 2019-11-13

Yrkande

Britt Wall (S) och Vivianne Gustafsson (S) yrkar bifall till förvaltningens förslag

Propositionsordning

Ordförande ställer proposition på Britt Wall och Vivianne Gustafssons förslag och finner att nämnden antar denna.

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden godkänner granskningshandlingarna daterad 2019-11-13.

Byggnadsnämnden beslutar att ställa ut handlingarna för granskning.

Skickas till

Planförfattaren
Plan- och exploateringsenheten



BN § 150

Dnr BN 2016/339

Detaljplan för del av Finntorp 2:285, Bovallstrand

Sotenäsbostäder äger fastigheten Finntorp 2:285 och önskar stycka av småhustomter inom en del av fastigheten. Avsikten är att tomterna ska förmedlas via Sotenäs kommuns tomtkö. För området finns en detaljplan som är anpassad för flerfamiljshus och gruppbyggda bostäder, men endast den södra delen av fastigheten har bebyggts enligt planen. Gällande detaljplan medger inte friliggande villor på avstyckade tomter varför en ny detaljplan behövs.

Samrådshandlingar och ett underlag till undersökning om betydande miljöpåverkan (f.d. behovsbedömning) har tagits fram.

Planarbetet bedrivs enligt PBL 2010:900 (SFS 2014:900) som ett standardförfarande.

Beslutsunderlag

Byggnadsnämndens arbetsutskotts protokoll 2019-11-28 § 159

Planchefens tjänsteutlåtande 2019-11-06

Plan- och illustrationskarta daterad 2019-10-30

Planbeskrivning daterad 2019-10-30

Undersökning om betydande miljöpåverkan daterad 2019-03-18

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden beslutar att godkänna samrådshandlingarna daterade 2019-10-30, att planens genomförande inte medför någon betydande miljöpåverkan samt att skicka ut planförslaget på samråd.

Skickas till

Plan- och exploateringsenheten

Plankonsult

Exploator



BN § 151

Dnr BN 2011/1415

Detaljplan för Hällebo 2, Hunnebo 1:647 m.fl., Hunnebostrand

Detaljplanen syftar till att skapa byggrätter för ca 20 – 45 bostäder samt förskola i den sydöstra delen av Hunnebostrands samhälle. Planen är flexibelt utformad så att både villor, radhus, kedjehus eller små flerbostadshus är möjligt att uppföra. Om planen ska nyttjas för endast villatomter finns plats för 18-20 tomter alternativt 15-16 villatomter samt en förskola.

Planförslaget har varit ute på samråd under mars och april 2013. Planförslaget var då större till ytan och innehöll plats för 19 villatomter och 12 parhus eller liknande. Efter samrådet har en arkeologisk utredning utförts vilket medfört att delar av planområdet undantagits från planläggning i syfte att undgå skada på fornlämningsområdena.

Beslutsunderlag

Byggnadsnämndens arbetsutskotts protokoll 2019-11-28 § 161

Planchefens tjänsteutlåtande 2019-11-05

Samrådsredogörelse daterad 2013-05-20

Planbeskrivning daterad 2019-10-25

Plankarta daterad 2019-10-25

Illustrationskarta daterad 2019-10-25

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden beslutar att godkänna granskningshandlingarna samt att ställa ut planhandlingarna för granskning.

Skickas till

Plan- och exploateringsenheten

Protokollsanteckning

Robert Yngve (KD) och Gunilla Ohlin (L) anmäler jäv och deltar därför inte vid handläggningen eller i beslutet av ärendet.

BN § 152 **Dnr BN 2011/462****Detaljplan för Vägga 1:7 m.fl., Stavsäng, Kungshamn**

Kommunstyrelsen lämnade positivt planbesked 2012-09-12 § 132 för att i detaljplan pröva tomter för enbostadshus inom fastigheten Vägga 1:7. Samrådshandlingar och ett underlag till behovsbedömning har tagits fram.

Planarbetet bedrivs enligt PBL 2010:900 (SFS 2014:900) som ett standardförfarande.

Planområdet är beläget i Stavsäng cirka 2 km norr om Kungshamn, öster om Hallindenvägen, och gränisar till vattenområdet Näsekilen. Planområdet omfattar fastigheten Vägga 1:7 samt tillfartsväg. Planområdets areal är drygt 1,5 ha.

Syftet med planen är att möjliggöra avstyckning av ett 10-tal bostadsfastigheter med byggrätt för bostadshus samt komplementbyggnader såsom garage och sjöbodar. Planläggningen omfattar även gemensam tillfartsväg.

Huvuddragen i planförslaget är att fastigheter med en minsta storlek av 650 kvm kan avstyckas från fastigheten Vägga 1:7 och bebyggas med villor. Högst 25% av fastighetens yta får bebyggas, dock får byggnadsarean inte överstiga 200 kvm. Vid vattnet bildas gemensamhetsanläggning inom vilken sjöbodar kan uppföras. Området pekas i ÖP2010 ut som ett utredningsområde med möjlighet till komplettering med enstaka bostadshus.

Beslutsunderlag

Byggnadsnämndens arbetsutskotts protokoll 2019-11-28 § 162

Planchefens tjänsteutlåtande 2019-11-13

Plankarta daterad 2019-11-07

Illustrationskarta daterad 2019-11-07

Planbeskrivning daterad 2019-11-07

Behovsbedömning daterad 2019-07-12

Yrkande

Britt Wall (S) yrkar på att exploateringen ska halveras, att den ska följa ÖP:s intentioner och att den ur kulturmiljösynpunkt ska smälta in i miljön.

Propositionsordning

Ordförande ställer proposition på Britt Walls yrkande och finner att nämnden antar denna.

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden beslutar att exploateringen ska halveras, att den ska följa ÖP:s intentioner och att den ur kulturmiljösynpunkt ska smälta in i miljön.

Skickas till

Plan- och exploateringsenheten

Plankonsult

Exploator



BN § 153

Dnr BN 2016/366

Detaljplan för Vägga kyrkogård, Vägga 1:49 m.fl, Kungshamn

Kommunstyrelsen lämnade positivt planbesked 2016-11-23 för upprättande av detaljplan för Vägga kyrkogård. Syftet med detaljplanen är att bekräfta nuvarande kyrkogårdsanvändning samt att utöka kyrkogården med fler gravplatser inom kyrkans mark. Planen ska också möjliggöra en kapellbyggnad och nödvändiga lokaler avsedda för kyrkogårdens skötsel.

Samrådshandlingar och ett underlag till behovsbedömning har tagits fram.
Planarbetet bedrivs enligt PBL 2010:900 (SFS 2014:900) som ett standardförfarande.

Kyrkogården ligger mellan Kungshamn och Hovenäset norr om Hallindenvägen. I norr gränsar planområdet mot Johannesviks camping, i väster till ett naturområde och i öster finns enstaka småhusbebyggelse. Planförslaget möjliggör mark för gravplatser, kapell och förråd samt parkeringsplatser och vägar till och inom planområdet. Huvudentré till kyrkogården föreslås från den södra tillfarten från Hallindenvägen.

Beslutsunderlag

Byggnadsnämndens arbetsutskotts protokoll 2019-11-28 § 163
Planchefens tjänsteutlåtande 2019-11-13
Plankarta daterad 2019-11-08
Illustrationskarta daterad 2019-11-08
Planbeskrivning daterad 2019-11-08
Behovsbedömning daterad 2019-05-28

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden beslutar att godkänna samrådshandlingarna daterade 2019-11-08, att planens genomförande inte medför någon betydande miljöpåverkan samt att skicka ut planförslaget på samråd.

Skickas till

Plan- och exploateringsenheten
Plankonsult
Exploator



BN § 154

Dnr BN 2019/465

Bäckeвик 26:12 - för tillsyn, tagit byggnadsverket i bruk utan slutbesked

Ärendet avser byggsanktionsavgift för åtgärder på fastigheten Bäckeвик 26:12 samt förbud mot fortsatt användning.

Ett tillsynsärende har upprättats 2019-09-16 av byggnadsnämnden på fastigheten Bäckeвик 26:12 gällande att verksamheten har tagits i bruk utan slutbesked i bygglovsärende BN-2018-308. Bygglovet gäller ändrad verksamhet från kultur och utställningslokal till restaurang.

Ansökan om bygglov för ändrad användning inkom till kommunen 2018-05-30, från kulturmagasin till restaurang/ möte konferens/ kontor. Bygglov gavs 2018-10-18 för den ändrade verksamheten. I startbeskedet anges att byggnadsverket inte får tas i bruk i de delar som omfattas av startbeskedet innan byggnadsnämnden har gett ett slutbesked, om nämnden inte beslutat annat enligt 10 kap. 4 § plan- och bygglagen (2010:900), förkortad PBL.

Ett interimistiskt slutbesked gavs 2019-11-29 för verksamheten (BN-2018-308).

Beslutsunderlag

Byggnadsnämndens arbetsutskotts protokoll 2019-11-28 § 166
Byggnadsinspektörens tjänsteutlåtande 2019-11-11

Byggnadsnämndens beslut

För att trots förbudet i 10 kap. 4 § PBL, ta ett byggnadsverk i bruk innan byggnadsnämnden har gett ett slutbesked, påför byggnadsnämnden med stöd av 11 kap. 51 § PBL Nip Fastigheter AB organisationsnummer 559005–1271 en byggsanktionsavgift om 17 891 kr.

Byggnadsnämnden beslutar att avskryva ärendet till den del det avser förbud mot fortsatt verksamhet.

Skäl till beslut

Byggsanktionsavgift

Eftersom byggnadsverket har tagits i bruk utan slutbesked ska byggsanktionsavgift tas ut enligt 11 kap. 51 § PBL.

Vid beräkning av byggsanktionsavgiften, grundar sig denna på den utförda åtgärdens area. Efter att ha granskat ritningar som finns i ansökan om bygglov (BN-2018-308) bedöms den beräkningsgrundande sanktionsarean vara 149 m². Vid beräkning enligt boverkets beräkningsmodell innebär detta en byggsanktionsavgift på 17 891 kr.

Det saknas skäl till att sätta ner byggsanktionsavgiften med hänvisning till 11 kap 53 a § PBL.



forts. BN § 154 Dnr BN 2019/465

Fortsatt användning

Eftersom det interimistiska slutbeskedet innebär att byggnaden får tas i bruk så har nämnden inte funnit skäl att ingripa med ett förbud.

Upplysningar

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

Fastighetsägaren uppmanas till att genast inkomma med de handlingar som krävs för att erhålla slutligt slutbesked med stöd av 11 kap 19 § plan- och bygglagen (2010:900) förkortad PBL.

Detta beslut kan överklagas hos Länsstyrelsen, se överklagandeanvisning.

Expediering

Beslutet delges fastighetsägaren (9 kap 41 §)

BN § 155**Dnr BN 2019/405****Uleberg 2:104 - för tillsyn, byggnaden tagits i bruk utan slutbesked**

Ärendet avser byggsanktionsavgift för åtgärder på fastigheten Uleberg 2:104.

Överträdelsen avser att ett byggnadsverk har tagits i bruk utan slutbesked.

En ansökan om rivningslov och bygglov (BN-2015-35) inkom till kommunen 2015-01-22 på den berörda fastigheten. Beslut om lov för ett uthus gavs 2015-03-18, beslutet överklagades men överklagan avslogs av länsstyrelsen 2015-12-03.

Det har gjorts besök på plats av byggnadsnämnden 2019-07-04 och det har konstaterats att byggnaden har tagits i bruk.

Begäran om slutbesked inkom till byggnadsnämnden 2019-07-15 och slutbesked gavs 2019-08-13. Det var i samband med detta som byggnadsnämnden startade ett tillsynsärende 2019-08-13.

Beslutsunderlag

Byggnadsnämndens arbetsutskotts protokoll 2019-11-28 § 167

Byggnadsinspektörens tjänsteutlåtande 2019-11-07

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden beslutar att en byggsanktionsavgift ska tas ut i avseende tagit i bruk utan slutbesked enligt 11 kap 51 § plan- och bygglagen (2010:900) förkortad PBL. En byggsanktionsavgift ska tas ut även om överträdelsen inte har skett uppsåtligen eller av oaktsamhet enligt 11 kap. 53 § PBL.

För att trots förbudet i 10 kap. 4 § PBL, ta ett byggnadsverk i bruk innan byggnadsnämnden har gett ett slutbesked, påför byggnadsnämnden med stöd av 11 kap. 51 § PBL

en

byggsanktionsavgift om 2 325 kr.

Skäl till beslut

Då verksamheten har tagits i bruk utan slutbesked enligt 10 kap 4 § PBL kan inte rättelse göras i efterhand. I startbeskedet anges följande. ”Byggherrens intyg om att utförda åtgärder överensstämmer med beviljat bygglov ska ligga till grund för utfärdande av slutbesked enligt 10 kap. 4 § PBL”.

Vid beräkning av byggsanktionsavgiften, grundar sig denna på den utförda åtgärdens area. Efter att ha granskat det ritningar som finns i ansökan om bygglov (BN-2015-35) bedömer byggnadsnämnden att den beräkningsgrundande arean motsvarar 15 m². Vid beräkning enligt boverkets beräkningsmodell innebär detta en byggsanktionsavgift på 2 325 kr.

Skäl saknas till att sätta ner byggsanktionsavgiften enligt 11 kap 53a § PBL.



forts. BN § 155 Dnr BN 2019/405

Upplysningar

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

Detta beslut kan överklagas hos Länsstyrelsen, se besvärshänvisning.

Expediering

Beslutet delges fastighetsägarna (9 kap 41 §)



BN § 156

Dnr BN 2019/480

Ellene 24:2 - bygglov, nybyggnad fritidshus

Ansökan avser uppförande av nybyggnation av ett fritidshus på 88 m². Tomten är idag bebyggd med en huvudbyggnad och en friggebod. Sökanden avser uppföra en ny huvudbyggnad i syfte att ersätta den gamla huvudbyggnaden som därefter ska behållas som komplementbyggnad.

Beslutsunderlag

Byggnadsnämndens arbetsutskotts protokoll 2019-11-28 § 169
Bygglovshandläggarens tjänsteutlåtande 2019-10-31

Byggnadsnämndens beslut

Bygglov ges med stöd av 9 kap. 31 § 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. För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Kontrollansvarig är Lars Nielsen, Brobergsvägen 3, 45494 BRASTAD som är certifierad kontrollansvarig med behörighet Normal enligt 10 kap. 9 § PBL.

Total avgift för detta beslut är 19 434 kr. Beloppet faktureras separat.

I den totala avgiften ingår avgift för beslut om lov med 10 060 kr.

Ordinarie avgift för beslut om lov är 12 575 kr. Tidsfristen började löpa 2019-09-20 och beslut fattades 2019-12-12, vilket innebär att lagstadgade tidsfrister för handläggningen har överskridits med 1 vecka. Avgiften för beslut om lov, underrättelser och expediering, kungörelse och andra tids- och kostnadskrävande åtgärder har reducerats med 1 femtedel med stöd av 12 kap. 8 a § PBL.

I den totala avgiften ingår även avgift för beslut om startbesked, fastställande av kontrollplan samt förskottsavgift för slutsamråd mm med 9 374 kr.

Samtliga avgifter är i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

Skäl till beslut

Fastigheten är redan bebyggd och att uppföra en ny huvudbyggnad för att ersätta den gamla bedöms vara en lämplig åtgärd. Bygglov bedöms därför kunna ges enligt 9 kap 31 § PBL.

Placeringen av byggnaden på den avsedda platsen bedöms uppfylla kravet på lämplig placering, då byggnaden i huvudsak följer den naturliga topografien.

Huvudbyggnaden kommer uppföras med en röd träfasad och tak i tegelröda takpannor vilket väl passar in i omgivande bebyggelse enligt 8 kap 1 § PBL.

forts. BN § 156 Dnr BN 2019/480

Byggnaden har en lämplig utformning då den med sin volym och arkitektur varsamt knyter an till omgivande natur och bebyggelse i området. Byggnaden tar hänsyn till kulturvärdena på platsen och bidrar till en god helhetsverkan enligt 2 kap 6 § PBL.

Byggnaden utformas i samma stil och material som den ursprungliga byggnationen i området och underordnar sig i skala och karaktär. De kvaliteter som gör området särskilt värdefull påverkas inte negativt. Åtgärden bedöms utföras varsamt och byggnaderna förvanskar inte området enligt 8 kap 13 § PBL.

Åtgärden förutsätter inte planläggning enligt 4 kap. 2 eller 3, PBL.

Åtgärden bedöms uppfylla övriga tillämpliga bestämmelser i 2 och 8 kap. PBL.

Handlingar som ingår i beslutet

Ansökan inkommen 2019-09-20
Kontrollansvarig inkommen 2019-09-20
Ritningar inkomna 2019-09-20
Nybyggnadskarta inkommen 2019-09-20

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.

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

Beslutet kan överklagas till Länsstyrelsen. Se överklagandeanvisning.

Expediering och kungörelse

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

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

Det meddelande som kungörs skickas senast den dag då kungörandet sker till Ellene 1:383, 2:25 samt 2:86 (9 kap 41 b § PBL)

Det expedierade lovet skall skickas till anslutning@vastvatten.se

BN § 157 **Dnr BN 2019/477****Heljeröd 2:2 - förhandsbesked, ändrad användning från verkstad/lager till boende i 4-6 lägenheter**

Ansökan avser förhandsbesked för ändrad användning av en befintlig industribyggnad.

Sökandens avsikt är att ändra byggnadens användning från verkstad/lager till boende i 4-6 små bostadslägenheter.

Nämnden har tagit del av sökandens yttrande 2019-11-25.

Beslutsunderlag

Byggnadsnämndens arbetsutskotts protokoll 2019-11-28 § 173
Bygglöshandläggarens tjänsteutlåtande 2019-11-19

Byggnadsnämndens beslut

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

Avgiften för beslut om förhandsbesked är 2 700 kr.

Tidsfristen började löpa 2019-11-08 och beslut fattades 2019-12-12, vilket innebär att lagstadgade tidsfrister för handläggningen har hållits. Avgiften har inte reducerats med stöd av 12 kap. 8 a § PBL.

Avgiften är i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

Skäl till beslut

Eftersom den ansökta lokaliseringen avser bostäder inom en översvämningszon där delårsboende, besöksboende samt helårsbostäder ska undvikas uppfyller ansökan inte kravet i 2 kap 5 § PBL på att bebyggelse och byggnadsverk ska lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till bland annat risken för olyckor, översvämning och erosion.

Åtgärden följer heller inte intentionerna i översiktsplanens områdesrekommendationer.

Eftersom förutsättningarna för att bevilja ansökan inte är uppfyllda saknas skäl till att förelägga sökanden att inkomma med bullerutredning samt pröva övriga förutsättningar för att meddela ett positivt förhandsbesked.

Det sökanden uppger i sitt yttrande har ingen betydelse i ärendets utgång.

Kommunicering

Förvaltningens bedömning har kommunicerats med sökanden.



forts. BN § 157 Dnr BN 2019/477

Handlingar som ingår i beslutet

Ansökan inlämnad 2019-09-20

Karta inlämnad 2019-09-20

Komplettering av ansökan inkommen 2019-11-08

Upplysningar

Beslutet kan överklagas, se överklagandeanvisning.

Skickas till

Beslutet delges sökanden. (9 kap 41 §)

Protokollsanteckning

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

BN § 158 **Dnr BN 2019/507****Ståleröd 1:16 - bygglov, nybyggnad fritidshus samt komplementbyggnad**

Ärendet avser nybyggnation av ett fritidshus med en byggnadsarea på 133,7 m² samt en komplementbyggnad med en byggnadsarea på 31,36 m².

Beslutsunderlag

Byggnadsnämndens arbetsutskotts protokoll 2019-11-28 § 171
Bygglovshandläggarens tjänsteutlåtande 2019-11-13

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden beviljar bygglov enligt 9 kap 31 § PBL.

För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Kontrollansvarig är Kent Helgesson, Hästedalsvägen 4, 45660 Hunnebostrand som är certifierad kontrollansvarig med behörighet Normal enligt 10 kap. 9 § PBL.

Total avgift för detta beslut är 31 212 kr. Beloppet faktureras separat.

I den totala avgiften ingår avgift för beslut om lov med 18 713 kr.

Tidsfristen började löpa 2019-10-03 och beslut fattades 2019-12-12, 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 avgift för beslut om startbesked, tekniskt samråd, fastställande av kontrollplan samt förskottsavgift för slutsamråd mm med 12 499 kr. Samtliga avgifter är i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

Skäl till beslut

Byggnaden innebär med sin placering ett lämpligt komplement till övrig bebyggelse i området samt följer intentionerna i ÖP 2010 att bidra till att bebyggelsen utvecklas i små grupperingar. Dock är kompletteringen av bebyggelsen inte så omfattande så att en sammanhållen bebyggelse uppstår. Därmed bedöms den sökta åtgärden inte vara sådan att markens lämplighet behöver prövas med detaljplan. (4 kap 2 § PBL)

Den föreslagna byggnaden bedöms även kunna förses med vatten och avlopp, samt anslutas till en lämplig tillfartsväg. (2 kap 5 § PBL). Till grund för bedömningen ligger bland annat besök på plats tillsammans med handläggare från miljönämnden.

Närheten till allmän service och kommunikationer är god.

Den tänkta placeringen och byggnationen bedöms inte nämnvärt påverka trafiksituationen i det aktuella området.



forts. BN § 158 Dnr BN 2019/507

Handlingar som ingår i beslutet

Ansökan inkommen 2019-10-03
Ritningar inkomna 2019-10-03
Kontrollansvarig inkommen 2019-10-03
Nybyggnadskarta inkommen 2019-10-03

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.

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

Beslutet kan överklagas till Länsstyrelsen. Se överklagandeanvisning.

Expediering och kungörelse

Beslutet skickas per brev till sökanden. (9 kap 41 §)
Beslutet kungörs i Post- och Inrikes Tidningar. (9 kap 41 a § PBL)
Det meddelande som kungörs skickas senast den dag då kungörandet sker till Ståleröd 1:11, Ståleröd 1:17, Ståleröd 1:3 Ståleröd 1:15 samt Ståleröd 1:5 (9 kap 41 b § PBL)



BN § 159

Dnr BN 2019/591

Ståleröd 1:17 - bygglov, nybyggnad fritidshus

Ärendet avser bygglov för nybyggnad av ett fritidshus med en byggnadsarea på 95 m².

Byggnadsnämnden meddelade 2018-09-06 ett positivt förhandsbesked för uppförande ett enbostadshus på fastigheten. (BN-2018-278)

Beslutsunderlag

Byggnadsnämndens arbetsutskotts protokoll 2019-11-28 § 172
Bygglovshandläggarens tjänsteutlåtande 2019-11-13

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden beviljar bygglov enligt 9 kap 31 § PBL.

För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Kontrollansvarig är Kent Helgesson, Hästedalsvägen 4, 45660 Hunnebostrand som är certifierad kontrollansvarig med behörighet Normal enligt 10 kap. 9 § PBL.

Total avgift för detta beslut är 24 739 kr. Beloppet faktureras separat.

I den totala avgiften ingår avgift för beslut om lov med 15 365 kr.

Tidsfristen började löpa 2019-11-11 och beslut fattades 2019-12-12, 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 avgift för beslut om startbesked, tekniskt samråd, fastställande av kontrollplan samt förskottsavgift för slutsamråd mm med 9 374 kr. Samtliga avgifter är i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

Skäl till beslut

Byggnaden avviker visserligen från det givna förhandsbeskedet men bedöma ändå innebära ett lämpligt komplement till övrig bebyggelse i området. Åtgärden följer vidare intentionerna i ÖP 2010 att bidra till att bebyggelsen utvecklas i små grupperingar. Dock är kompletteringen av bebyggelsen inte så omfattande så att en sammanhållen bebyggelse uppstår. Därmed bedöms den sökta åtgärden inte vara sådan att markens lämplighet behöver prövas med detaljplan. (4 kap 2 § PBL)

Den föreslagna byggnaden bedöms även kunna förses med vatten och avlopp, samt anslutas till en lämplig tillfartsväg. (2 kap 5 § PBL). Till grund för bedömningen ligger bland annat besök på plats tillsammans med handläggare från miljönämnden.

forts. BN § 159 Dnr BN 2019/591

Närheten till allmän service och kommunikationer är god.

Den tänkta placeringen och byggnationen bedöms inte nämnvärt påverka trafiksituationen i det aktuella området.

Handlingar som ingår i beslutet

Ansökan inkommen 2019-11-11
Ritningar inkomna 2019-11-11
Kontrollansvarig inkommen 2019-11-11
Nybyggnadskarta inkommen 2019-11-11

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.

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

Beslutet kan överklagas till Länsstyrelsen. Se överklagandeanvisning.

Expediering och kungörelse

Beslutet skickas per brev till sökanden. (9 kap 41 §)
Beslutet kungörs i Post- och Inrikes Tidningar. (9 kap 41 a § PBL)
Det meddelande som kungörs skickas senast den dag då kungörandet sker till Ståleröd 1:11, Ståleröd 1:16, Ståleröd 1:3 samt Ståleröd 1:5 (9 kap 41 b § PBL)

BN § 160**Dnr BN 2019/461****Ellene 1:410 - bygglov, nybyggnad industri- lagerbyggnad**

Ärendet avser nybyggnation av industrilokal med en byggnadsarea om ca 397 m². Byggnadens användningsområde är lager, verkstad och kontor för sökandens egna verksamheter. Marklov har tidigare beviljats i enlighet med underlag som även ligger till grund för detta ärende.

Beslutsunderlag

Byggnadsnämndens arbetsutskotts protokoll 2019-11-28 § 176
Bygglovshandläggarens tjänsteutlåtande 2019-11-13

Byggnadsnämndens beslut

Bygglov ges med stöd av 9 kap. 30 och 31 b §§ 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, 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)

Total avgift för detta beslut är 65 920 kr. Beloppet faktureras separat.

I den totala avgiften ingår avgift för beslut om lov med 34 672 kr.

Tidsfristen började löpa 2019-10-25 och beslut fattades 2019-12-12, 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 avgift för beslut om startbesked, tekniskt samråd, fastställande av kontrollplan samt förskottsavgift för slutsamråd mm med 31 248 kr.

Samtliga avgifter är i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Kontrollansvarig är Jonas Borg, Blåklintsgatan 3, 456 34 Kungshamn, som är certifierad kontrollansvarig med behörighet Komplicerad enligt 10 kap. 9 § PBL.

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

forts. BN § 160 Dnr BN 2019/461*Skäl till beslut*

Åtgärden avviker från detaljplanen avseende byggnadens placering som med sitt nordöstra hörn belastar punktprickad mark med ca 8,7 m² eller 2 % och understiger detaljplanens bestämmelse om att byggnad ska placeras 5 m från tomtgräns.

Då aktuell placering av byggnaden möjliggör för större fordon att ta sig in på planen framför byggnaden och för bilar att passera till byggnadens östra sida bedöms placeringen som lämplig då både tomt och byggnad blir användbara för sitt syfte. Avvikelsen bedöms vara en sådan liten avvikelse som kan medges i ett bygglov enligt 9 kap 31 b § PBL.

Då byggnadens placering understiger 6 meter från allmän plats ska byggnadshöjden beräknas med utgångspunkt i den allmänna platsens medelmarknivå invid tomten. Medelmarknivån i fastighetsgräns mot allmän plats bedöms vara +44,82 m, baserat på 4 angivna höjder i situationsplan och ritning över snitthöjd på allmän plats (44,14, 45,56, 44,52 och 45,07). Då angiven marknivå invid byggnaden är +43,85 m, färdigt golv i byggnaden +44 m och byggnaden är 6,6 m hög bedöms byggnadshöjden således vara 5,8 m.

Åtgärden bedöms kunna utföras utan att sådan väsentlig olägenhet uppstår som avses i 2 kap 9 § PBL.

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

Handlingar som ingår i beslutet

Ansökan inkommen 2019-09-11

Ritningar, situationsplan och höjder allmän plats inkomna 2019-10-25

Markplaneringsritning och anmälan om kontrollansvarig inkomna 2019-10-25

Illustration inkommen 2019-10-24

Upplysningar

Åtgärden kräver fastighetsägarens tillstånd.

Åtgärden kräver en ansökan till Västvatten för kommunalt VA. Västvatten upplyser bl.a. att vissa medel och vätskor inte får tillföras den allmänna VA-anläggningen samt att sprinkleranläggning inte får direktanslutas till det kommunala vattennätet.

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.



forts. BN § 160 Dnr BN 2019/461

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.

Beslutet kan överklagas till länsstyrelsen. Se överklagandeanvisning.

Expediering och kungörelse

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

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

Det meddelande som kungörs skickas senast den dag då kungörandet sker till fastighetsägaren (Sotenäs kommun), Ellene 1:409 och 1:383. (9 kap 41 b § PBL)



BN § 161

Dnr BN 2016/569

Smögenön 74:7 - för tillsyn, fasadändringar utan bygglov

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

En ny ansökan om bygglov, utvändig ändring inkom 2019-09-05 (dnr 2019/447). Nämnden beslutade att avslå ansökan om lov i detta ärende. (BN. § 134, 2019-10-17)

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

Fastighetsägarna har enligt 25 § förvaltningslagen (2018:900) och 9 kap 26 § plan- och bygglagen (2010:900) rätt att yttra sig över bedömningen av ärendet. Sista datum för yttrande är 2019-11-29. Fastighetsägaren har inkommit med ett yttrande 2019-12-11.

Beslutsunderlag

Byggnadsnämndens arbetsutskotts protokoll 2019-11-28 § 179

Bygglovhandläggarens tjänsteutlåtande 2019-09-13

Byggnadsnämndens protokoll 2019-10-17 § 135

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden beslutar att;

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

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

Kommunicering

Ärendet är kommunicerat till fastighetsägaren av byggnadsnämnden med tid att yttra sig t.o.m 2019-11-29.

Yttrande inkom 2019-12-11. Byggnadsnämnden gör bedömningen att det för sent inkomna yttrandet inte förändrar bedömning i ärendet.

Fastighetsägaren hänvisar till tidig kontakt med byggnadsnämnden om tänkta åtgärder. Det finns inget som styrker denna kontakt eller vilka åtgärder gällande byggnaden som blivit diskuterat.

forts. BN § 161 Dnr BN 2016/569

Fastighetsägaren hänvisar till 2 kap PBL och att konsekvenserna blir mycket stora ekonomiskt. Byggnadsnämnden gör bedömningen att de utförda ändringarna skall återställas även med hänsyn till 2 kap PBL vilket är motiverat i tidigare avslag i bygglovsansökan gällande bygglov i efterhand för de utförda ändringarna (diarienummer BN-2017-524, laga kraft Mark- och miljödomstolen 2019-04-08) Byggnadsnämnden gör bedömningen att hänsyn är tagen till proportionalitetsprincipen mot att de olovligt utförda åtgärderna är utförda inom riksintresse samt enligt ÖP 2010 är utpekade som ett område med höga kulturhistoriska värden.

Byggnadsnämnden gör bedömningen att handläggningen i ärendet är korrekt och att förslag till beslut har kommunicerats vilka fastighetsägaren verkar ha tolkat som beslut enligt sitt yttrande.

(fullständigt yttrande från fastighetsägaren BN-2016-569/27)

Skäl till beslut

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

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

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

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

Föreläggande om rättelse

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

Av 11 kap 20 § framgår det att om det på en fastighet eller i fråga om ett byggnadsverk har vidtagits en åtgärd i strid mot denna lag eller föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av lagen, får byggnadsnämnden förelägga ägaren till fastigheten eller byggnadsverket att vidta rättelse inom en viss tid (rättelseföreläggande).

forts. BN § 161 Dnr BN 2016/569

Nämnden gör bedömning att följande rättelser skall utföras genom att:

Planket

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

Fönster

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

Konsoler

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

Liggande panel

Fasadens panel skall återställas till stående (enl Bohusläns museum)

Tak

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

Skorstenen

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

Grunden

Grunden skall återställas i sitt utförande i natursten.

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

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

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

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

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



forts. BN § 161 Dnr BN 2016/569

Upplysningar

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

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

Detta beslut kan överklagas hos Länsstyrelsen, se överklagandeanvisning.

Expediering

Beslutet delges fastighetsägare Smögenön 74:7 [REDACTED]
[REDACTED]



BN § 162

Dnr BN 2018/660

Smögenön 1:448 - för tillsyn, fönstersättning samt takkupor

Ärendet avser att fasad och takkupor inte följer beviljat lov. Lov är beviljat i efterhand och det återstår för byggnadsnämnden att besluta sanktionsavgift.

Yttrande

Efter kommunikering om avslag har fastighetsägaren genom ombud yttrat sig 2019-11-18 (dnr BN-2018-660/10). Ombudet menar att givna lov till den största delen har följts. De menar vidare att takkuporna faller under reglerna för attefallskupor.

Beslutsunderlag

Byggnadsnämndens arbetsutskotts protokoll 2019-11-28 § 180

Bygglovhandläggarens tjänsteutlåtande 2019-11-11

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden beslutar att;

- Påföra fastighetsägaren [REDACTED] en sanktionsavgift om 38 850 kronor med stöd av 11 kap 51 § PBL.

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

Skäl till beslut

Kräver åtgärderna lov?

Enligt 9 kap 2 § Plan- och bygglagen (PBL) krävs det bygglov för tillbyggnad och annan ändring av en byggnad än tillbyggnad, om ändringen innebär att byggnaden byter färg, fasadbeklädnad eller taktäckningsmaterial eller byggnadens yttre utseende avsevärt påverkas på annat sätt. Att fastighetsägarna menar att takkuporna går under regler för attefallstakcupor är ej beaktat då någon anmälan för attefallstakcupor inte har inkommit eller bedömts.

Nämnden konstaterar att fastigheten ligger inom kulturmiljö där bestämmelsen om bygglovsbefriade takkupor inte gäller enligt 9 kap. 4 d § första stycket pkt.2, PBL.

Bedömning görs att tillbyggnaderna av takkuporna kräver lov. En tillbyggnad definieras som en ändring av en byggnad som innebär en ökning av byggnadens volym enligt 1 kap 4 § PBL.

Bedömning görs även att fasadändringarna kräver lov då byggnadens yttre utseende avsevärt påverkas.

Föreläggande om rättelse

Då fastighetsägarna har lämnat in bygglov och fått bygglovet beviljat bedömer nämnden att det inte finns behov för något ytterligare rättelseföreläggande. Detta under förutsättning att ändringarna följer nu beviljat bygglov med diarienummer BN-2015-525.

forts. BN § 162 Dnr BN 2018/660*Byggsanktionsavgift*

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

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

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

Det olovligt tillbyggda och ändrade, som påbörjats utan startbesked, består av 2 takkupor och ändrad placering och form av 6 fönster /dörrar. Detta innebär en byggsanktionsavgift om 22 200 kr avseende takkuporna och 33 300 kr för olovlig placering av fönster/dörrar. Se dnr BN-2018-660/3 samt BN-2018-660/4. Bedömning görs att åtgärderna inte har haft startbesked då ett givet startbesked gäller en annan utformning och åtgärd.

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

Nämnden bedömer att avgiften för takkuporna står i proportion med överträdelsen och inte bör sättas ned enligt 11 kap 53 a §.

Nämnden bedömer dock att avgiften för fasadändringarna inte står i proportion med överträdelsen och föreslår en nedsättning till hälften, dvs: 33 300 kr /2= 16 650 kr

Nämnden förslag till byggsanktionsavgift blir således: 22 200 kr + 16 650= 38 850 Kronor.

Uppllysningar

Detta beslut kan överklagas till länsstyrelsen, se överklagandehänvisning.

Expediering och kungörelse

Beslutet delges fastighetsägaren Smögenön 1:448. (9 kap 41 §)



BN § 163

Dnr BN 2018/183

Finntorp 2:88 - för tillsyn, utförandet följer inte beviljat bygglov

Ärendet avser ärende om tillsyn, då den utförda åtgärden inte följer beviljat bygglov.

2012-07-16 beviljade byggnadsnämnden ett bygglov för en tillbyggnad på fastigheten Finntorp 2:88. Det beviljade bygglovet har diarienummer S-2012-426. Tillbyggnaden bestod av att man på befintlig huvudbyggnad skulle uppföra en balkong. Av handlingarna i det beviljade lovet framgår det att räcket skall utföras av stående ribbor. Byggnadsnämnden öppnade 2018-04-12 ett tillsynsärende avseende en balkong vars utseende inte stämmer med beviljat bygglov. Balkongen är försedd med räcke av glas och metall. Tillsynsärendet fick diarienummer BN-2018-183.

Beslutsunderlag

Byggnadsnämndens arbetsutskotts protokoll 2019-11-28 § 181
Bygglovhandläggarens tjänsteutlåtande 2019-11-04

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden beslutar att:

1. Fastighetsägarna till Finntorp 2:88 [redacted] föreläggs med stöd av 11 kap 20 § plan- och bygglagen (2010:900) PBL, att vidta rättelse avseende byggnaden på fastigheten genom att utföra balkongens utseende enligt tidigare beviljat bygglov med diarienummer S-2012-426, senast 2020-02-25.
2. Om rättelse inte sker senast nämnda datum, förpliktigas [redacted] med stöd av 11 kap. 37 § PBL att utge ett vite om fem tusen kronor (5000 kr). Ovanstående fastighetsägare till Finntorp 2:88 förpliktigas vidare att utge samma belopp för varje period om fyra veckor, räknat från den 2020-02-25, om rättelse inte sker.

Kommunicering

Förvaltningen bedömer att fastighetsägarna har informerats före nämndens sammanträde genom skrivelse 2019-10-15 om innebörden av rättelse och möjlighet att undgå vite. Fastighetsägarna har även fått möjlighet att yttra sig.

forts. BN § 163 Dnr BN 2018/183*Yttrande i korthet, från fastighetsägare:*

Fastighetsägaren menar i ett yttrande inkommit till förvaltningen 2019-11-01 bl.a. att enligt deras erfarenheter byggare var detta bara ett expeditiönsärende. Vid förhandlingar på plats med mark- och miljödomstolen, avseende grannfastigheten var representanter för förvaltningen, jurister och politiker närvarande. Ingen hade då något att invända mot deras balkong. Man menar även att efter 7 år driva denna process är ett slöseri med skattemedel. Man anser vidare att ingen ser detta glas och metallräcke och drar även paralleller med olika områden i sin närhet och till klevan på Smögen där det finns mycket glas räcken. Utförandet av räcket är dessutom en viktig konstruktion för att hålla upp hela balkongen. Fastighetsägaren menar även att detta tillsynsärende mest är avsett att störa det överklagande som man har lämnat in angående byggnadsnämndens beviljade bygglov på Badholmsvägen 19. Man menar att tillsynsärendet skall läggas ner. Om inte borde inte avgöras förrän bygglovet på grannfastigheten är avgjort. Man anser även att om man skall göra rättelse, behöver man längre tid på sig då det är riskabelt på grund av is och halka samt diskutera fler alternativ med byggare. Att ställa krav på en snabb åtgärd skulle dessutom riskera en hafsigt och därför riskabel lösning (för hela yttrande, se 2018–183/10)

Fastighetsägaren har dessutom 2019-11-04 inkommit med ett antal foton på byggnader i Bovallstrand som har glas räcke på sina balkonger (se 2018-183/11)

*Skäl till beslut**Kan bygglov ges i efterhand?*

Innan frågan om rättelseföreläggande kan avgöras, skall byggnadsnämnden utreda om bygglov går att ges i efterhand. (MöD P-11688-15). Förvaltningen bedömer att visserligen strider inte åtgärden mot den gällande detaljplanen. Dock skall alla åtgärder, oavsett om de kräver bygglov eller inte, uppfylla kraven i 6, 8 och 9 kap PBL.

Det innebär bl.a. att byggnader eller anläggningar som utförs i kulturhistoriska miljöer inte får förvanska byggnader, tomter eller bebyggelseområden (8 kap 13 § PBL). Vidare skall byggnader ha en god färg, form och materialverkan (8 kap 1 § PBL)

En ändring av en byggnad och flyttning av en byggnad ska utföras varsamt så att man tar hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och tar till vara byggnadens tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden. (8 kap 17 § PBL).

Då räcken av glas och metall är ett främmande element i denna typen av äldre bebyggelse samt inte heller är typiskt för den nu aktuella typen av byggnad, bedömer förvaltningen att det nu utförda innebär en förvanskning av byggnaden och dess närmiljö. Vidare är inte åtgärden utförd på sådant varsamt sätt så att byggnadens historiska, kulturhistoriska samt dess karaktärsdrag tas tillvara. Åtgärden är inte heller utförd på sådant sätt så att man påvisat god färgform och materialverkan (8 kap 1 § PBL).

Bygglov kan därmed inte ges i efterhand för det nuvarande utseendet på balkongen.

forts. BN § 163 Dnr BN 2018/183*Rättelseföreläggande*

Om det på en fastighet eller i fråga om ett byggnadsverk har vidtagits en åtgärd i strid mot plan- och bygglagen (PBL), får byggnadsnämnden förelägga den som äger fastigheten eller byggnadsverket att vidta rättelse inom en viss tid (rättelseföreläggande) (11 kap 20 § PBL). Eftersom lov i efterhand inte kan ges för balkongens utförande, bedömer förvaltningen att det som återstår är att förlägga om rättelse enligt (11 kap 21 § PBL). Detta innebär att fastighetsägarna skall rätta balkongens utseende enligt det beviljade bygglovet med diarienummer S-2012-426.

Vid de tillfällen byggnadsnämnden, olika politiker och domstol varit i området har man varit där i samband med ärenden på grannfastigheten.

Fastighetsägarna har inte heller kunnat påvisa att byggnadsnämnden har accepterat det nuvarande utseendet på den nu aktuella balkongen. Således har inte balkongens utseende varit prövad av byggnadsnämnden, och inte heller någon vilseledande information givits till fastighetsägarna. Ett rättelseföreläggande skall enligt 11 kap 20 § PBL riktas till den som är fastighetsägare. Det är därför fastighetsägaren som är ansvarig för vad som utförs på deras fastighet.

Visserligen kan balkongens placering innebära att den har en begränsad synlighet och exponering, detta innebär dock inte att kraven på varsamhet och förvaskningsförbudet minskar. Vid bedömning av dessa bestämmelser skall utgångspunkten vara att bedöma varje enskilt byggnadsverk (8 kap 13 § samt 17 § PBL).

Vidare bedömer byggnadsnämnden att det med dagens byggnadsteknik, är fullt möjligt att uppföra en balkong som klarar dagens byggnadskrav samt säkerställer de riktlinjer som finns för t.ex. snötyngder samtidigt som den uppfyller kraven på utformning.

Med hänsyn till den tid som återstår, samt till att åtgärden är av sådan begränsad omfattning, bedömer förvaltningen att den föreslagna tiden för då rättelse skall vara utfört (2020-02-25) är rimlig. Det är även både säkert och möjligt att utföra ändringen av raket trots årstiderna.

Ansökan om vite

Ett rättelseföreläggande får förenas med vite (11 kap 37 § PBL). Enligt en allmän princip ska vitesbeloppet fastställas till ett belopp som kan antas förmå adressaten att följa föreläggandet. Mot bakgrund av omständigheterna i fallet finner byggnadsnämnden det befogat att förena föreläggandet med ett löpande vite om 5 000 kr om rättelse inte sker senast den senast 2020-02-25 efter att detta beslut har vunnit laga kraft och vidare för varje period om fyra veckor, räknat från nämnda datum, som rättelse inte sker.

Upplysningar

Beslutet kan överklagas till länsstyrelsen. Se överklagandeanvisning.

Expediering

Beslutet delges fastighetsägarna. (9 kap 41 §)

BN § 164**Dnr BN 2019/539****Tången 42:40 - för tillsyn, ny uteplats ovan ett befintligt uterum innan lov**

Ärendet avser byggsanktionsavgift för åtgärder på fastigheten Tången 42:40 som utförts innan givet bygglov och startavgift.

Åtgärden avser att fastighetsägarna har utfört fasadändringar innan givet bygglov eller starbesked.

Ändringarna består i att man på befintligt uterum uppfört räcke för att på så sätt tillskapa en takterrass. I samband med detta ersätter man ett fönster med balkongdörr och ett mindre fönster, för att på så sätt skapa tillträde till terrassen.

Fastighetsägarna sökte 2019-04-26 (BN-2019-228) bygglov för den nu utförda åtgärden. Detta ärende avvisades 2019-08-19 då sökande inte kommit in med kompletteringar efter föreläggande. 2019-10-03 (BN-2019-508) sökte man åter bygglov för samma åtgärd. För åtgärden gavs bygglov i efterhand 2019-11-06. Under handläggningen av detta bygglov, framkom det att åtgärden redan var utförd. Förvaltning beslutade då att 2019-10-18 att öppna ett tillsynsärende. Förvaltningen har även varit på platsbesök 2019-10-21, för att på plats dokumentera åtgärden samt konstatera att åtgärden är utförd. Vid platsbesöket menar fastighetsägaren att man fått uppgifter både från kontrollansvarig och från förvaltningen att det var möjligt att påbörja åtgärden innan givet bygglov och startbesked.

Beslutsunderlag

Byggnadsnämndens arbetsutskotts protokoll 2019-11-28 § 183

Bygglovhandläggarens tjänsteutlåtande 2019-11-11

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden beslutar att;

Påföra fastighetsägarna [REDACTED]
[REDACTED] en sanktionsavgift om 6 092 kronor med stöd av 11 kap 51 § PBL.

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

Skäl till beslut

Enligt 9 Kap 2 § plan- och bygglagen (PBL) krävs det inom ett område som omfattas av detaljplan bygglov för en ändring som innebär att byggnadens yttre utseende påverkas avsevärt.

En åtgärd som kräver bygglov får inte påbörjas förrän byggnadsnämnden har gett starbesked 10 kap 3 § (PBL).

forts. BN § 164 Dnr BN 2019/539

Då nämnden bedömer att den utförda åtgärden är en sådan åtgärd som kräver bygglov enligt 9 kap 2§ (PBL) krävs bygglov för att påbörja och utföra åtgärden. Då nämnden kan konstatera att åtgärden är utförd innan bygglov och starbesked, har man brutit mot tillämpliga bestämmelser i PBL. I dessa fall skall byggsanktionsavgift tas ut (11 kap 51 §PBL). En byggsanktionsavgift ska tas ut även om överträdelsen inte har skett uppsåtligt eller av oaktsamhet enligt 11 kap. 53 §.

Byggsanktionsavgiften ska tas ut av [REDACTED] eftersom de är ägare och även begått och fått fördel av överträdelsen.

Vid beräkning av byggsanktionsavgiften, grundar sig denna på den utförda åtgärdens area. Efter att ha granskat ritningar som finns i ansökan om bygglov (BN-2019-508) bedömer byggnadsnämnden att den beräkningsgrundande arean motsvarar 12 m². Vid beräkning enligt boverkets beräkningsmodell innebär detta en byggsanktionsavgift på 6 092 kr (se bilaga).

Visserligen får byggnadsnämnden halvera eller sätta ner byggsanktionsavgiften till en fjärdedel. Dock har fastighetsägarna tidigare lämnat in en ansökan om bygglov (BN-2019-228). Därmed bedömer nämnden att fastighetsägarna är medvetna om att den utförda åtgärden kräver bygglov. Detta medför att nämnden bedömer att det saknas skäl till att sätta ner byggsanktionsavgiften med hänvisning till 11 kap 53 a§ (PBL).

Upplysningar

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

Detta beslut kan överklagas till länsstyrelsen, se överklagandehänvisning.

Expediering

Beslutet delges Tången 42:40 (9 kap 41 §)

Protokollsanteckning

Vivianne Gustafsson (S) anmäler jäv och deltar därför inte vid handläggningen eller i beslutet i ärendet.

BN § 165**Dnr BN 2017/647****Vägga 2:2 - för tillsyn, villavagnar uppställda nere vid vattnet utan bygglov**

Ärendet avser tillsyn avseende villavagnar uppförda utan bygglov samt i strandskyddat område.

Byggnadsnämnden fick 2017-12-18 in en anonym anmälan avseende 5 stycken villavagnar som var uppställda vid vattnet utan bygglov eller strandskyddsdispens. Byggnadsnämnden handlägger om byggnaderna är uppförda utan bygglov. Ärendet fick diarienumret BN-2017-647. Frågan om strandskyddsdispens handläggs av miljöenheten.

Beslutsunderlag

Byggnadsnämndens arbetsutskotts protokoll 2019-11-28 § 184

Bygglovhandläggarens tjänsteutlåtande 2019-11-06

Byggnadsnämndens beslut

1. Byggnadsnämnden förelägger [REDACTED] så som ägare både till Vägga 2:2 samt Wiggersviks Camping med stöd av 11 kap. 20 § plan- och bygglagen, PBL (2010:900) att ta bort den aktuella villavagnen (benämnd 4), enligt detta beslut, senast den 2020-02-25.
2. Avskrivning av tillsynsärende avseende vagn 1–3 samt 5, då tiden för överträdelse överstigit 10 år.
3. Samtidigt beslutar byggnadsnämnden att ta en byggsanktionsavgift om 16 612 kr av ovanstående fastighetsägare då byggnaden uppförts olovligt samt utan att erhållit startbesked. Detta med stöd av 11 kap 51 § PBL.

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

Kommunicering

Nämnden bedömer att fastighetsägarna har informerats före nämndens sammanträde genom skrivelse 2019-10-19 om innebörden av rättelse och möjlighet att undgå vite. Fastighetsägarna har även fått möjlighet att yttra sig.

Yttrande från fastighetsägare, i korthet

Fastighetsägaren ställer sig frågande om varför det tagit nästan två år att underrätta dom om ärendet. Man menar även att området har använts som campingplats i över 70 år. Den platsen som nu vagn 4 är placerad på har alltid använts till olika campingfordon och även tidigare för en äldre villavagn. Man finner inte heller att villavagnarna skulle vara någon form av varaktighet då de endas kan nyttjas på sommaren och att kontrakt skrivs från säsong till säsong. Vagnarna är placerade på stenblock och är klassade som "EN 1647" (mobilt boende) och har både drag och hjul.

forts. BN § 165 Dnr BN 2017/647*Skäl till beslut**Är villavagnarna bygglovspliktiga?*

Enligt 9 kap 2§ PBL krävs det bygglov föra att uppföra byggnader. I praxis har lätt flyttbara konstruktioner som T.ex. husvagnar ansetts kräva bygglov om de är varaktigt placerade på samma ställe. (MMD P 3733–13).

Därmed bedöms att med hänsyn till den tid som villavagnarna har varit placerade samt det faktum att flygfoton visar att ett trädäck/altan är uppfört runt villavagnen innebär att villavagnen är varaktigt placerad och därmed skall betraktas som en bygglovspliktig byggnad.

Kan bygglov i efterhand ges?

Huvudregeln i bygglovsärenden inom ett område med detaljplan är att åtgärden inte får avvika från detaljplanen. (9 kap 30 § PBL)

Byggnadsnämnden får dock i vissa fall ge bygglov för åtgärder som avviker från detaljplanen.

Enligt 9 kap 31b § PBL får bygglov ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan om avvikelsen är förenlig med detaljplanens syfte och,

1. avvikelsen är liten, eller
2. åtgärden av begränsad omfattning och är nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt.

En del av byggnaden är placerad på ett område som enligt gällande detaljplan endast får användas för campingändamål, tält, husvagn och får inte bebyggas. Den andra delen av byggnaden är placerad i ett område som är angivet som ett skyddsområde. Vidare är båda dessa områden helt benämnda som prickad mark som inte får bebyggas.

Då bygganden i sin helhet är placerad på prickad mark samt i områden som inte är avsedda för byggnader, bedöms att avvikelsen avseende placering inte är en sådan liten avvikelse som avses i 9 kap. 31 b § (PBL). Därmed kan bygglov i efterhand inte ges.

Rättelseföreläggande samt avskrivning

Om det på en fastighet eller i fråga om ett byggnadsverk har vidtagits en åtgärd i strid mot plan- och bygglagen (PBL), får byggnadsnämnden förelägga den som äger fastigheten eller byggnadsverket att vidta rättelse inom en viss tid (rättelseföreläggande). 11 kap 20 § (PBL)

Byggnadsnämnden får inte besluta om ett föreläggande om det har förflutit mer än tio år från överträdelsen begicks (11 kap 20 § PBL).

Då det via ortofoto bedöms att vagnarna 1-3 samt 5 varit placerade på platsen i mer än 10 år, skall därför ärendet avseende dessa vagnar avskrivas.

Enligt praxis krävs det bygglov för att varaktigt placera en villavagn. Denna skall då jämföras med en byggnad. Att uppföra en byggnad kräver bygglov och startbesked (9 kap 2§ PBL). Då vagn nr 4 har uppförts utan givet bygglov eller startbesked har denna åtgärd utförts i strid med PBL.

forts. BN § 165 Dnr BN 2017/647

Eftersom lov i efterhand inte kan ges för villavagn nr 4, skall rättelse ske. Detta innebär att ta bort villavagnen i sin helhet. (11 kap 20 § PBL).

Sanktionsavgift

Om någon bryter mot en bestämmelse i 8–10 kap i plan- och bygglagen ska byggnadsnämnden besluta om att ta ut en särskild avgift (byggsanktionsavgift) (11 kap 51 § PBL). Då den aktuella åtgärden är utförd i strid med 9 kap 2 § PBL skall därmed en sanktionsavgift tas ut.

Sanktionsavgiften är beräknad enligt boverkets modell (se bilaga) och grundar sig på en uppmätning av byggnadens area (40 m²) i kartsystemet. Detta innebär att den omkringliggande altanen inte är inkluderad i den beräkningsgrundande arean, då denna yta är svår att beräkna i kartsystemet.

Vidare bedöms det att skäl saknas för avgiftsbefrielse och nedsättning av byggsanktionsavgiften. Byggsanktionsavgiften ska tas ut av [REDACTED] så som ägare till Vägga 2:2 samt Wiggersviks Camping då denne är den som fått fördel av överträdelsen. Mot bakgrund av ovan redovisade förhållanden beslutar byggnadsnämnden att [REDACTED] ska betala en byggsanktionsavgift på 16 612 kronor.

Nämnden bedömer att rättelseföreläggandet och byggsanktionsavgiften är skäliga och att det är rimligt att åtgärderna skall vara utförda före byggnadsnämndens nästa sammanträde 2020-02-25.

Upplýsningar

Beslutet kan överklagas till länsstyrelsen. Se överklagandeanvisning.

Frågan om överträdelse av strandskyddsdispens handläggs och beslutas av kommunens miljöenhet.

Om inte rättelseföreläggandet har efterlevts till nämndens sammanträde 2020-02-25 kan byggnadsnämnden besluta om att dubbla sanktionsavgiften.

Detta beslut kan överklagas hos Länsstyrelsen, se överklagandeanvisning.

Expediering

Beslutet delges fastighetsägaren (9 kap 41 §)



BN § 166

Dnr BN 2018/207

Vägga 2:305 - för tillsyn, skyltar monterat innan lov och startbesked

Ärendet avser tillsynsärende för påbörjad åtgärd utan bygglov. Åtgärden avser fasadändring samt uppförande av skyltar.

Beslutsunderlag

Byggnadsnämndens arbetsutskotts protokoll 2019-11-28 § 185
Bygglovhandläggarens tjänsteutlåtande 2019-11-10

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden beslutar att påföra fastighetsägaren BBH Förvaltnings AB orgnr 556454-2386 en sanktionsavgift om 7 109,50 kronor med stöd av 11 kap 51 § PBL.

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

Skäl till beslut

Enligt 6 Kap 3 § plan- och byggförordningen (PBF) krävs det inom ett område som omfattas av detaljplan bygglov för att sätta upp, flytta eller väsentligt ändra en skylt.

En åtgärd som kräver bygglov får inte påbörjas förrän byggnadsnämnden har gett startbesked 10 kap 3 § plan- och bygglagen (PBL).

Då byggnadsnämnden bedömer att åtgärden är utförd innan startbesked, har man brutit mot tillämpliga bestämmelser i PBL. I dessa fall skall byggsanktionsavgift tas ut (11 kap 51 §PBL). En byggsanktionsavgift ska tas ut även om överträdelsen inte har skett uppsåtligt eller av oaktsamhet enligt 11 kap. 53 §.

Då övrigt utförda åtgärder, fasad samt övrig fasadutsmyckning (blocknycklar etc), bedöms inte kräva bygglov skall sanktionsavgiften skall beräknas på skyltarna med texten ”MEKONOMEN” (7 m²) samt skylt som innehåller öppettider (1,5 m²). Då överträdelsen har utförts under 2018 beräknas avgiften på brisbasbeloppet för 2018 som är 45 500 kr. Vid beräkning enligt boverkets modell innebär detta en byggsanktionsavgift på 14 219 kr.

Då fastighetsägaren har låtit en utomstående part hantera ärendet om bygglov, samt att det kan finnas tveksamheter om hur byggnadsnämnden besvarat frågor om bygglovsplikten, bedömer byggnadsnämnden att det finns skäl att halvera byggsanktionsavgiften med stöd av 11 kap. 53a§ (PBL). Detta innebär en total sanktionsavgift om 7 109,50 kr. Dock är det BBH Förvaltnings AB såsom fastighetsägare samt den som fått nytta av åtgärden som bedöms vara den som sanktionsavgiften skall riktas mot.



forts. BN § 166 Dnr BN 2018/207

Upplysningar

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

Detta beslut kan överklagas till Länsstyrelsen, se överklagandehänvisning.

Expediering

Beslutet delges Vägga 2:305 (9 kap 41 §)



BN § 167

Dnr BN 2019/341

Finntorp 2:99 - bygglov, nybyggnad livsmedelsbutik

Ärendet avser bygglov för nybyggnation av livsmedelsbutik.

Sökande avser att på den avstyckad del av fastigheten Finntorp 2:99 uppföra en ny livsmedelsbutik. Detta då de nuvarande lokalerna i den centrala delen av samhället börjar bli för små. Fastigheten är placerad utmed väg 174 precis söder om Bovallstrand. Byggnadsnämnden beviljade 2019-02-28 förhandsbesked på för åtgärden på den avsedda platsen. Av förhandsbeskedet framgår det att byggnaden skall ha en byggnadsarea om ca 1 000 m². Den nu sökta bygganden uppförs med en byggnadsarea om ca 950 m² samt en bruttoarea om ca 1 100 m². Byggnaden uppförs med en byggnadshöjd om 4,2 meter. Fasaden förses med panel av vit komposit och taket beläggs med papp vilket i sin tur förses med solceller.

Beslutsunderlag

Byggnadsnämndens arbetsutskotts protokoll 2019-11-28 § 186
Bygglovhandläggarens tjänsteutlåtande 2019-11-27

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden ställer sig positiv till den sökta åtgärden och delegerar till byggnadsnämndens arbetsutskott att fatta beslut om bygglov med stöd av 9 kap 31 § PBL så snart trafiksituationen och vilka åtgärder som sökande behöver vidta är klargjorda.

Skickas till

Byggenheten



BN § 168

Dnr BN 2017/471

Smögenön 1:383 - begäran om omprövning av beslut

Ärendet avser en ansökan innebärande att sökandens två sjöbodar belägna på fastigheterna Smögenön 1:383 och Smögenön 1:123 sammanbyggs med en tillbyggnad på ca 2 m² belägen mellan sjöbodarna på den kommunägda fastigheten Smögenön 1:1.

Byggnadsnämndens beslutade 2019-04-24 § 62 att avslå ansökan.

Byggnadsnämnden har tagit del av den begäran från fastighetsägaren om omprövning av beslut som inkom 2019-11-12.

Beslutsunderlag

Byggnadsnämndens arbetsutskotts protokoll 2019-11-28 § 189

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden beslutar att inte ompröva sitt beslut 2019-04-24 § 62.

Skickas till

Fastighetsägaren Smögenön 1:383



BN § 169

Dnr BN 2019/481

**Smögenön 25:1 - bygglov, tillbyggnad, ändrad användning
"Smögengården"**

Ärendet avser bygglov för anordnande av parkeringsplatser samt inredande av bostadsrum för uthyrning.

Inlämnade ritningar redovisar att sju parkeringsplatser avser anordnas på tomten samt att rumsfunktion, som det förstås för boende avser tillföras i källaren, mellanplan och vindsplan.

Ärendet återremitterades av byggnadsnämndens arbetsutskott 2019-11-28 § 190 med uppdrag att utreda parkeringens omgivningspåverkan.

Beslutsunderlag

Byggnadsnämndens arbetsutskotts protokoll 2019-11-28 § 190

Bygglovhandläggarens tjänsteutlåtande 2019-12-03

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden återremitterar ärendet och ger handläggaren i uppdrag att underrätta grannar samt delegerar till handläggaren att ta beslut i ärendet.

Skickas till

Byggenheten

BN § 170**Dnr BN 2019/509****Vägga 2:262 - bygglov, nybyggnad industribyggnad**

Ärendet avser bygglov för nybyggnad av industribyggnad.

Sökandens avsikt är att uppföra en industribyggnad i glas för industriell produktion av alger för användning i t ex solceller, batterier, biosensorer och hudvård. Teknikrum och personalutrymmen kommer att vara sammanbyggda med industribyggnaden. Under delar av dygnet kommer byggnaden att vara upplyst varför den kommer att ha mörkläggningsgardiner. Inlämnade handlingar redovisar även två cisterner.

Beslutsunderlag

Byggnadsnämndens arbetsutskotts protokoll 2019-11-28 § 191

Byggnadsinspektörens tjänsteutlåtande 2019-12-11

Byggnadsnämndens beslut

Bygglov ges med stöd av 9 kap. 30 och 31 b §§ 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, 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)

Total avgift för detta beslut är 291 975 kr. Beloppet faktureras separat.

I den totala avgiften ingår avgift för beslut om lov med 154 484 kr.

Tidsfristen började löpa 2019-11-18 och beslut fattades 2019-12-12, 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 avgift för beslut om startbesked, tekniskt samråd, fastställande av kontrollplan samt förskottsavgift för slutsamråd mm med 137 491 kr.

Samtliga avgifter är i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

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

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

forts. BN § 170 Dnr BN 2019/509*Skäl till beslut*

Den ansökta åtgärden avviker från detaljplanen då byggnaden är placerad på prickmark över befintliga underjordiska ledningar, så kallat u-område. Eftersom Västvatten i sitt yttrande uppger att en flytt av ledningarna i u-området pågår har prickmarken på u-området inte längre något syfte för framtiden. Avvikelsen i ansökan bedöms därför som förenlig med detaljplanens syften och som en sådan liten avvikelse som kan godtas i ett beslut om bygglov med stöd av 9 kap 31 b § PBL.

Ansökan avviker vidare genom att en mindre del av byggnaden är placerad 0,4 m från ett hörn av naturmarken i öster då detaljplanen anger att minsta avstånd ska vara 2,5 m. Avvikelsen avser ca 10 m². En planenlig placering skulle innebära att en sektion med en bredd på 6,4 m av byggnadens etapp ett skulle behöva tas bort. En planenlig placering skulle alltså innebära en omfattande ändring av ansökan. Eftersom placeringen inte försvårar allmänhetens tillgång till den allmänna platsen bör vid en avvägning av allmänna och enskilda intressen även denna avvikelse kunna betraktas som liten.

Avvikelserna i ansökan bör av ovanstående skäl tillsammans kunna ses som en sådan liten avvikelse som är förenlig med detaljplanens syfte och som kan godtas i ett bygglovsbeslut.

Byggnaden har i förhållande till naturmarken i öster och befintlig byggnation i området en lägre placering och avståndet till bostadsfastigheterna i norr är mellan ca 21–26 meter. Teknikrum, processrum och taksjutportar är lokaliserade till sydvästra gaveln mot lokalgatan. Cisternerna är placerade ca 100 m från bostadsbebyggelsen på andra sidan av väg 171. Byggnadsverkens placering, utformning och användning samt trafik till och från dem bedöms därför inte innebära någon sådan väsentlig olägenhet för omgivningen som avses i 2 kap 9 § PBL.

Övriga förutsättningar i 2 och 8 kap PBL för att bevilja bygglov bedöms vara uppfyllda.

Bemötande av yttrande från Vägga 2:497

Hänvisning till planbeskrivningen är ingen planbestämmelse, utan ett ställningstagande som kommunen har gjort i översiktsplanen (ÖP 2010). Översiktsplanen har ingen juridisk verkan vid bygglovsprövningen. Då den aktuella fastigheten är belägen i ett industriområde bedöms byggnadens utformning knyta an till övriga industribyggnader i planområdet. Byggnaden är även placerad i en lägre del av planområdet och därmed har hänsyn tagits till terrängförhållandena på platsen.

Varken den aktuella platsen eller den omgivande bebyggelsen ligger inom ett sådant område i ÖP 2010 som är utpekad som ett område med höga kulturhistoriska värden.

Övriga synpunkter i yttrandet anses bemötta tidigare i beslutet.

forts. BN § 170 Dnr BN 2019/509*Bemötande av yttrande från Ödegården 1:7*

Planbestämmelsen (f2) som anges i yttrandet gäller inte den avsedda platsen och är därför inte tillämplig vid bygglovsprövningen.

Risken för störande ljus och reflektioner från fasaden bedöms som liten då byggnaden är placerad lågt i förhållande till närliggande väg. Vidare har trafikverket inte tagit upp detta som en risk i remissvaret.

Räddningstjänsten har tagit del av ansökningshandlingarna och har inget att erinra mot varken byggnaden eller cisternernas placering.

Övriga synpunkter i yttrandet anses bemötta tidigare i beslutet.

Handlingar som ingår i beslutet

Ansökan om bygglov inkommen 2019-10-04, sidorna 1, 2 och 4.

Anmälan kontrollansvarig inkommen 2019-10-04

Situationsplan inkommen 2019-11-18

Översiktsplan inkommen 2019-11-18

Två fasadritningar inkomna 2019-11-18

Fyra planritningar inkomna 2019-11-18

Två sektionsritningar inkomna 2019-11-18

Bilaga visande tank inkommen 2019-10-04

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.

Innan byggnaden och cisternerna 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/ingår inte i bygglovsavgiften.

Beslutet kan överklagas till Länsstyrelsen. Se överklagandeanvisning.

Expediering och kungörelse

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

Beslutet delges [redacted] Beslutet

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

Det meddelande som kungörs skickas senast den dag då kungörandet sker till mottagare enligt sändlista. (9 kap 41 b § PBL)



forts. BN § 170

Dnr BN 2019/509

Protokollsanteckning

Enhetschefen anmäler jäv och deltar därför inte vid handläggningen eller i beslutet av ärendet.



BN § 171

Byggchefen informerar

Nämnden informerades om följande ärenden;

- Ärendebalans, byggenheten
- Nyanställning av mätingenjör
- Digitaliseringspris till en medarbetare

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden tar del av informationen.



BN § 172

Information från råden

Tillgänglighetsrådet

Byggnadsnämndens representant i *Tillgänglighetsrådet* framförde önskemål om att frågan om tillgänglighet ska ingå i det löpande arbetet vid framtagandet av den nya översiktsplanen.

Rådet för hållbarhet och hälsa

Byggnadsnämndens representant i *Rådet för hållbarhet och hälsa* framförde önskemål om att hänsyn, såsom t.ex. olycksprevention och barnperspektiv, ska beaktas vid handläggning av bygglov.

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden tar del av informationen.