



Plats och tid	Kommunhuset, "Långö", Kungshamn, 2018-11-22 kl 08.30 - 14:45	
Beslutande	Robert Yngve (KD) ordförande Sture Karlsson (L), tjänstgörande ersättare	Britt Wall (S)
Övriga deltagare	Håkan von Dolwitz, bygg- och GIS-chef Amanda Jansson, plan- och exploateringschef § 58 Marijana Kitl, arkitekt § 58	Fina Hassellöv, bygglovhandläggare § 59 Åsa Olsson, sekreterare
Justerare	Britt Wall (S)	
Justering	Kommunhuset, miljö- och byggkontoret, 2018-11-27	
Sekreterare		
Ordförande	<hr/> Åsa Olsson	
Justerare	<hr/> Robert Yngve	
Justerare	<hr/> Britt Wall	

Anslag/bevis

Byggnadsnämndens arbetsutskotts protokoll 2018-11-22 är justerat.
Protokollet är anslaget under tiden 2018-11-28 - 2018-12-19
Under anslagstiden kan ärendet överklagas enligt Kommunallagen.
Protokollet förvaras på kommunkontoret.

Åsa Olsson



Innehållsförteckning

Fastställande av dagordning.....	3
Uppföljning ärendebalans	4
Bäckeвик 1:154 - bygglov, tillbyggnad rad-, par-, kedjehus.....	5
Malmön 1:228 - bygglov, tillbyggnad enbostadshus, altan	8



BNAU § 56

Fastställande av dagordning

Byggnadsnämndens arbetsutskotts beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott fastställer dagordningen med följande ändringar;

Ärende som tillkommer;

- Malmön 1:228, dnr 2018/427
- Smögenön 1:261, dnr 2018/549

Ärende som utgår;

- Detaljplan Hovenäs 1:420, dnr 2016/130



BNAU § 57

Uppföljning ärendebalans

Arbetsutskottet informerades om ärendebalansen inom byggenheten.

Byggnadsnämndens arbetsutskotts beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott tar del av informationen.

BNAU § 58 Dnr BN 2018/367**Bäckeвик 1:154 - bygglov, tillbyggnad rad-, par-, kedjehus**

Ärendet avser bygglov för tillbyggnad av ett radhus. I ansökan föreslås en tillbyggnad innehållande garage åt söder och veranda åt väster.

Byggnadsnämndens arbetsutskott återremitterade 2018-10-04 ärendet och gav enhetschefen i uppdrag att klarlägga exploatörens inställning till att ändra på detaljplanen alternativt att göra en ny förrättning hos Lantmäteriet. (BNAU § 49)

Förutsättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan 1427-P92/11, laga kraft 1992-11-17. Detaljplanen ska ge möjlighet till uppförande av cirka 30 helårsbostäder, samt garage och förråd i anslutning till bostäderna. Planens genomförandetid är fem år från den dag beslutet fick laga kraft.

Detaljplanens bestämmelser som gäller fastigheten innebär bland annat att garage får anordnas, att prickad mark inte får bebyggas, att bostadshus ska placeras minst 4,5 m från tomtgräns samt att uthus, garage och förråd får placeras en meter från tomtgräns. Detaljplanen innehåller ingen bestämmelse som tillåter att garage får sammanbyggas med huvudbyggnaden. Bebyggelse ska vidare utformas i huvudsaklig överensstämmelse med till planen hörande illustration.

Fastigheten Bäckeвик 1:154 bildades genom avstyckning av fastigheten Bäckeвик 1:143. Av handlingarna i avstyckningsärendet framgår att åtgärden sker i enlighet med detaljplanen. (Aktbeteckning 1427-883, beslut 2017-03-15)

Byggnadsnämnden beviljade 2015-02-26 bygglov för uppförande av 29 radhus på stamfastigheten Bäckeвик 1:143. I ett annat ärende beviljades 2015-07-08 bygglov för ändring av det tidigare givna bygglovet. (BN-2015-43 respektive BN-2015-343)

Bebyggelsen på fastigheten Bäckeвик 1:154 utgörs av en självständig bostadslägenhet som ingår i en grupp av fyra andra bostäder, placerade på andra fastigheter och direkt sammanbyggda med varandra i gräns så att de bildar en rad. Radhus är enligt Boverket småhus som ingår i en grupp bestående av minst tre hus som är direkt sammanbyggda med varandra i en rad. Ett radhus är alltså ett en- eller tvåbostadshus i en radhuslänga.

Vid bygglovsprövningen betraktas prövningsbyggnaden som ett enbostadshus och åtgärden som en tillbyggnad som ska prövas mot detaljplanens bestämmelse om placering av bostadshus.

Ärendet är sådant att inga yttranden behöver inhämtas.

forts. BNAU § 58 Dnr BN 2018/367*Förvaltningens handläggning efter återremiss*

Behovet av en planändring har via telefonsamtal framförts till företrädare för exploatören som inte tagit ställning till deltagandet i en eventuell planändring, men uppger att en lantmäteriförrättning pågår i syfte att bilda en samfällighet.

Beslutsunderlag

Enhetschefens tjänsteutlåtande 2018-11-05

Byggnadsnämndens arbetsutskotts beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott avslår ansökan.

Skäl till beslut

Enligt 9 kap 30 § plan- och bygglagen (2010:900), förkortad PBL ska bygglov ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan, om

1. den fastighet och det byggnadsverk som åtgärden avser
 - a) överensstämmer med detaljplanen, eller
 - b) avviker från detaljplanen men avvikelsen har godtagits vid en tidigare bygglovsprövning enligt denna lag eller äldre bestämmelser eller vid en fastighetsbildning enligt 3 kap. 2 § första stycket andra meningen fastighetsbildningslagen (1970:988),
2. åtgärden inte strider mot detaljplanen,
3. åtgärden inte måste avvakta att genomförandetiden för detaljplanen börjar löpa, och
4. åtgärden uppfyller de krav som följer av 2 kap. 6 § första stycket 1 och 5, 6 § tredje stycket, 8 och 9 §§ samt 8 kap. 1 §, 2 § första stycket, 3, 6, 7, 9–11 §§, 12 § första stycket, 13, 17 och 18 §§.

Enligt 9 kap 31 b § PBL får trots 30 § första stycket 2 PBL bygglov ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan eller områdesbestämmelser, om avvikelsen är förenlig med detaljplanens syfte och

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

Befintligt bostadshus är placerat i tomtgräns då detaljplanen anger att bostadshuset ska vara placerat minst 4,5 m från tomtgräns. Byggnaden som åtgärden avser avviker alltså från detaljplanen. Avvikelsen fanns inte vid tidigare bygglovsprövningar vilka avsåg stamfastigheten Bäckevik 1:143. Avvikelsen har alltså inte godtagits vid tidigare bygglovsprövning. Av handlingarna som hör till fastighetsbildningen framgår att fastighetsbildningen inte avviker från detaljplanen. Avvikelsen har därför inte godtagits vid fastighetsbildningen. Då avvikelsen inte tidigare har godtagits saknas förutsättningar för att ge bygglov med stöd av 9 kap 30 § PBL.

forts. BNAU § 58 Dnr BN 2018/367

Den ansökta åtgärden avviker från detaljplanen då tillbyggnaden är placerad ca en meter från tomtgräns då detaljplanen anger att placeringen ska vara minst 4,5 m och är till cirka hälften placerad på mark som inte får bebyggas, så kallad prickmark. Eftersom förutsättningar saknas för att ge bygglov har bedömning inte gjorts avseende om avvikelserna i ansökan är en sådan som avses i 9 kap 31 b § PBL. Enligt rättspraxis är sådana avvikelser dock inte små.

Pågående lantmäteriförrättning har ingen betydelse för ärendets utgång.

Handlingar som ingår i beslutet

Ansökan, situationsplan och ritningar inkomna 2018-06-27.

Delegationshänvisning

För byggnadsnämnden, med delegation, enligt beslut i byggnadsnämnden 2017-02-23 § 9, justerad 2017-06-15 § 90, punkt 2.8 Beslutet kommer att anmälas vid byggnadsnämndens nästkommande sammanträde.

Upplysningar

Granskningsavgiften fastställs till 2 700 kronor (i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige). Faktura skickas separat.

Byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår exploatören att inkomma med en ansökan om planbesked.

Detta beslut kan överklagas hos Länsstyrelsen, se besvärshänvisning.

Expediering och kungörelse

Beslutet delges sökanden. (9 kap 41 §)

Exploatör

BNAU § 59**Dnr BN 2018/427****Malmö 1:228 - bygglov, tillbyggnad enbostadshus, altan**

Ärendet avser bygglov för tillbyggnad av fritidshus i form av altan. Den ansökta åtgärden avser utökning av en befintlig altan med 16,25 m².

Fastigheten omfattas av detaljplanen 14-ASU-1443 fastställd 1960-05-27. Enligt detaljplanen får punktprickad mark inte bebyggas. Byggnad ska placeras minst 4,5 m från gräns till grannfastighet och uppföras med en våning och inte till en större höjd än 4,4 m. Takkupa får ges en bredd av två meter och tillsammans inte överstiga en tredjedel av fasadens längd.

En identisk ansökan har tidigare handlagts och beslutats om avslag på. (BN-2014-295)

Beslutsunderlag

Bygglovhandläggarens tjänsteutlåtande 2018-11-16

Byggnadsnämndens arbetsutskotts beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott avslår ansökan.

Granskningsavgift: 3 200 kronor (4 timmar á 800 kronor). Timdebitering enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige. Granskningsavgiften faktureras separat.

Skäl till beslut

Befintlig byggnation på fastigheten avviker från detaljplanen. Huvudbyggnaden är genom den befintliga altanen placerad ca 1 m från gräns mot granntomt där detaljplanen anger 4,5 m. Byggnadshöjden överstiger 5 m där tillåten höjd är 4,4 m och byggnaden är försedd med en takkupa med en bredd om ca 4 m (ungefärligt mått utifrån mätning i flygfoto i kartsystemet Geosecma) där detaljplanen tillåter en bredd om 2 m.

Den ansökta åtgärden avviker från detaljplanen genom att delar av altanen avses uppföras på mark som inte får bebyggas (punktprickad mark), samt utökar omfattningen av befintlig avvikelse i form av för litet avstånd till gräns mot grannfastighet.

Trots att inlämnat material inte redovisar hela fastigheten och huvudbyggnaden kan förvaltningen bedöma att avvikelserna från detaljplanen vid en samlad bedömning av befintliga och tillkommande avvikelser, inte är sådana små avvikelser 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.

Utöver planavvikelseerna bedöms utformningen inte heller lämplig i sin bebyggelsemiljö. (2 kap 6 § PBL)



forts. BNAU § 59 Dnr BN 2018/427

Vid bedömning av ansökan bedöms den som identisk med en tidigare inkommen ansökan (BN-2014-295) som byggnadsnämndens arbetsutskott beslutade att ge avslag på 2015-06-09. Ingenting har framkommit som gör att förvaltningen ska bedöma denna ansökan annorlunda än tidigare ansökan.

Handlingar som ingår i beslutet

Ansökan inkommen 2018-08-13

Ritningar inkomna 2018-08-13

Delegationshänvisning

För byggnadsnämnden, med delegation, enligt beslut i byggnadsnämnden 2017-02-23 § 9, justerad 2017-06-15 § 90, punkt 2.8. Beslutet kommer att anmälas vid byggnadsnämndens nästkommande sammanträde.

Upplysningar

Detta beslut kan överklagas till Länsstyrelsen, se överklagande anvisning.

Skickas till

Beslutet delges sökanden. (9 kap 41 §)