



<b>Plats och tid</b>	Kommunhuset, "Tryggö", Kungshamn, 2018-12-06 kl 08.30 - 12.00	
<b>Beslutande</b>	Ulla Christensson Ljunglide (M), ordförande Robert Yngve (KD) Sture Karlsson (L) Stig-Arne Helmersson (C)	Olle Törnqvist (S) tjänstgörande ers. Vivianne Gustafsson (S) Bengt Sörensson (S)
<b>Närvarande ersättare</b>	Gunnar Selstam (C)	Luis Morales (V)
<b>Övriga deltagare</b>	Håkan von Dolwitz, byggchef Amanda Jansson, plan- och exploateringschef §§ 163-170	Marijana Kitl, arkitekt §§ 163-170 Åsa Olsson, sekreterare
<b>Justerare</b>	Vivianne Gustafsson (S)	
<b>Justering</b>	Kommunhuset 2018-12-07 kl. 15:30	
<b>Sekreterare</b>		
<b>Ordförande</b>	<hr/> Åsa Olsson	
<b>Justerare</b>	<hr/> Ulla Christensson Ljunglide	
	<hr/> Vivianne Gustafsson	<hr/>

### Anslag/bevis

Byggnadsnämndens protokoll 2018-12-06 är justerat.  
Protokollet är anslaget under tiden 2018-12-10 - 2019-01-02.  
Under anslagstiden kan ärendet överklagas enligt Kommunallagen.  
Protokollet förvaras på kommunkontoret.

---

Åsa Olsson

## Innehållsförteckning

Fastställande av dagordning.....	4
Anmälan av delegationsbeslut .....	5
Meddelande .....	6
Justerade tider för facklig samverkan .....	8
Översyn och prioritering av detaljplaner .....	9
Ändring av Stadsplan för Gravarne och Bäckeviks Municipalsamhälle, 14-GRA-8, upphävande av tomtindelning för Gravarne 1:279, 1:39 och del av 3:1 .....	10
Detaljplan för Hovenäs 1:61, Hovenäset .....	11
Detaljplan för Kalvbogen 1:129 m fl. - granskningshandlingar .....	12
Detaljplan för Munkebo etapp 2, del av Uleberg 1:3, 1:4 och 1:5, Ulebergshamn .....	13
Ändring av förslag till ändring av stadsplan för del av Hunnebostrand, Ellene 1:303, området Bankeberg .....	15
Ändring av detaljplan för Gravarne 3:41, 3:1 del av Guleskär, Kungshamn.....	16
Detaljplan Sandbogen 1:4 - inriktningsbeslut .....	17
Uppföljning ärendebalans .....	19
Ekonomi- budgetuppföljning jan-okt.....	20
Remissvar - medborgarförslag gällande solceller .....	21
Organisation inom byggnadsnämndens tillsynsområde.....	22
Konsekvensbeskrivning med anledning av vissa ändringar i plan- och bygglagen.....	23
Gravarne 50:12 - anmälan ej bygglovspliktig åtgärd, avstängning av hiss så den ej går att bruka ...	24
Amhult 1:8 - bygglov samt rivningslov enbostadshus.....	26
Bäckevik 26:12 - tidsbegränsat säsongslov, ändrad användning från möte/konferens till boende sommartid plan 2.....	28
Malmön 1:8 - bygglov, ombyggnad sjöbod .....	30
Smögenön 1:1 - bygglov, tillbyggnad, ombyggnad av sjöbod .....	32
Smögenön 54:7 - bygglov, tillbyggnad enbostadshus, takkupa samt balkong .....	34
Östra Rörvik 1:3 - förhandsbesked, nybyggnad fritidshus .....	36
Malmön 1:399 - bygglov, tillbyggnad flerbostadshus, 2 balkonger .....	38
Smögenön 59:7 - bygglov, 3 stycken parkeringsplatser .....	40
Hunnebo 1:647 - bygglov, parkering .....	42
Smögenön 15:12 - bygglov, förlängning av tidsbegränsat lov om ändrad användning.....	45
Ellene 1:431, 1:433 - byggsanktionsavgift .....	47
Hunnebo 1:2 - byggsanktionsavgift .....	49
Hunnebo 1:13 - byggsanktionsavgift .....	52
Malmön 1:278 - åtgärdsföreläggande .....	54
Smögenön 73:1 - byggsanktionsavgift.....	56
Tången 1:134 - byggsanktionsavgift.....	58
Askum 3:14 - förhandsbesked, nybyggnad enbostadshus .....	60
Hunnebo 1:31 - bygglov, rivning samt nybyggnad av sjöbod .....	62
Hunnebo 1:170 - byggsanktionsavgift .....	66
Linddal 2:1 - förhandsbesked, nybyggnad enbostadshus.....	68
Smögenön 1:123 m.fl. - tillsyn sammanbyggda fastigheter vid Smögenbryggan .....	71
Smögenön 73:2 m.fl. - tillsyn, sammanbyggda fastigheter vid Smögenbryggan .....	74



Smögenön 1:261 - förhandsbesked, ändrad användning .....	77
Stensjö 1:104 - yttrande till Mark- och miljööverdomstolen.....	79
Tossene-Anneröd 1:4 - bygglov, rivning samt nybyggnad av industri- och lagerbyggnad.....	82
Tången 2:34 - byggsanktionsavgift.....	84



## BN § 159

### Fastställande av dagordning

#### Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden fastställer dagordningen med följande ändringar;

*Ärende som utgår;*

- Kleven 2:10, planbesked dnr 2018/478
- Gravarne 7:2, byggsanktionsavgift dnr 2016/358
- Smögenön 72:4, byggsanktionsavgift dnr 2016/375



## **BN § 160**

### **Anmälan av delegationsbeslut**

Delegationslista 2018-09-24 - 2018-11-11

Byggnadsnämndens arbetsutskotts beslutsprotokoll 2018-11-22

### **Byggnadsnämndens beslut**

Byggnadsnämnden tar del av anmälda delegationsbeslut.

**BN § 161****Meddelande**

2017/466	Överklagan 2018-09-24 av byggnadsnämndens delegationsbeslut om bygglov, Smögenön 43:7
2016/615	Överklagan 2018-09-24 av byggnadsnämndens delegationsbeslut om bygglov, Smögenön 24:6
2017/473	Länsstyrelsens beslut 2018-09-25, överklagande av beslut om avvisning av bygglovsansökan samt uttagande av avgift på fastigheten Klev 4:38
2017/610	Länsstyrelsens beslut 2018-09-25, överklagande av beslut om bygglov för tillbyggnad av enbostadshus på fastigheten Smögenön 72:8
	Kommunstyrelsens protokoll 2018-09-12, § 126 Budgetuppföljning jan-juni
2017/524	Överklagan 2018-09-26 av byggnadsnämndens delegationsbeslut om bygglov, Smögenön 74:7
2015/656	Mark- och miljödomstolens dom 2018-09-27, bygglovsansökan för ombyggnad avseende takaltan på fastigheten Hunnebo 1:17
2018/194	Överklagan 2018-09-28 av byggnadsnämndens delegationsbeslut om bygglov Smögenön 76:7
2018/306	Överklagan 2018-10-02 av byggnadsnämndens beslut om bygglov, Gravarne 3:1
2016/528	Överklagan 2018-10-03 av byggnadsnämndens delegationsbeslut om avvisandebeslut på fastigheten Råghult 1:1
2018/459	Överklagan 2018-10-04 av byggnadsnämndens delegationsbeslut om ansökan om handikappsparkeringstillstånd
	Kommunstyrelsens protokoll 2018-10-03 § 169 Budgetuppföljning jan-aug
2018/463	Överklagan 2018-10-10 av byggnadsnämndens delegationsbeslut om bygglov, Ellene 1:431
2017/339	Överklagan 2018-10-10 av byggnadsnämndens delegationsbeslut om bygglov, Uleberg 2:104
2016/300	Överklagan 2018-10-11 av byggnadsnämndens delegationsbeslut om tillsyn Smögenön 1:197
2018/194	Överklagan 2018-10-12 av byggnadsnämndens delegationsbeslut om bygglov Smögenön 76:7
2018/160	Överklagan 2018-10-12 av byggnadsnämndens beslut om bygglov, Lyckan 1:16
2018/230	Länsstyrelsens beslut 2018-10-18, överklagande av beslut om tidsbegränsat bygglov för flytbrygga inom och i anslutning till fastigheten Smögenön 1:414
2018/627	Länsstyrelsens beslut 2018-10-22, överklagande av beslut om bygglov för tillbyggnad av enbostadshus på fastigheten Tången 2:34



---

**forts. BN § 161**

---

2018/627	Länsstyrelsens beslut 2018-10-25, överklagande av beslut om bygglov för tillbyggnad av enbostadshus på fastigheten Tången 2:34
2017/368	Länsstyrelsens beslut 2018-10-25, överklagande av beslut om tidsbegränsat bygglov för skyltanordning på fastigheten Gravarne 60:6
2017/385	Överklagan 2018-10-31 av byggnadsnämndens beslut om bygglov, Finntorp 2:87
2018/348	Länsstyrelsens beslut 2018-11-05, överklagande av beslut om beviljat bygglov för fasadändring på fritidshus på fastigheten Malmön 1:584
2018/137	Mark- och miljödomstolens dom 2018-11-05 gällande byggsanktionsavgift för åtgärd på fastigheten Malmön 1:581
2017/635	Överklagan 2018-11-06 av byggnadsnämndens delegationsbeslut om lov, Smögenön 85:4
2017/586	Mark- och miljööverdomstolens protokoll 2018-11-06, avvisning; nu fråga om prövningstillstånd
2017/634	Överklagan 2018-11-06 av byggnadsnämndens delegations beslut om lov, Smögenön 85:5
2018/416	Överklagan 2018-11-08 av byggnadsnämndens delegationsbeslut om lov, Gravarne 19:5
2017/586	Högsta domstolens protokoll 2018-11-08, ansökan i hovrätt om återställande av försutten tid m.m.
2018/198	Överklagan 2018-11-09 av byggnadsnämndens delegationsbeslut om lov, Ramsvik 3:46

---

**Byggnadsnämndens beslut**

Byggnadsnämnden tar del av ovanstående meddelande.



**BN § 162**

**Dnr BN 2018/001**

**Justerade tider för facklig samverkan**

I kommunfullmäktiges beslut 2018-09-27 § 95 uppmanades nämnderna att lägga fast tider för facklig samverkan mellan utskott och nämnd.

Tidpunkter för facklig samverkan antogs av byggnadsnämnden (2018-10-18 § 137) och miljönämnden i mellersta Bohuslän (2018-10-17 § 63). Dock skulle dessa tidpunkter ha synkroniserats vilket inte gjordes.

Nämnden föreslås anta nya synkroniserade tidpunkter för facklig samverkan.

**Beslutsunderlag**

Nämndsekreterarens tjänsteutlåtande 2018-10-30

Byggnadsnämndens arbetsutskotts beredningsprotokoll 2018-11-22 § 134

**Byggnadsnämndens beslut**

Byggnadsnämnden återtar sitt tidigare beslut (2018-10-18 § 137) i den del som avser tidpunkter för facklig samverkan.

Byggnadsnämnden fastställer nya tidpunkter för facklig samverkan:

18/2, 12/4, 13/5, 16/9, 7/10, 2/12

**Skickas till**

Kommunstyrelsen, för kännedom

Monica Bensköld





**BN § 163**

**Dnr BN 2018/545**

**Översyn och prioritering av detaljplaner**

Byggnadsnämnden gav (2018-10-18 § 155) plan- och exploateringschefen i uppdrag att ta fram ett förslag till prioriteringslista för framtagande av nya detaljplaner för kommunens samhällen. En översyn av nu gällande detaljplaner har gjorts och fungerar som underlag till prioriteringslistan. Byggnadsnämnden föreslås att godkänna prioriteringsförslaget, föreslå kommunstyrelsen att prioritera och budgetera utifrån förslaget.

Ett stort antal av våra detaljplaner är framtagna för mellan 100 och 50 år sedan, dåtidens ideal på stadsplanering och kulturmiljö stämmer inte med dagens syn på vår bebyggelse. Bebyggelse och användning stämmer inte överens med detaljplanen vilket försvårar verksamheter och boendes utvecklingsmöjligheter. Genom att göra nya detaljplaner kan vi bevara värdefull bebyggelse samtidigt som vi varsamt möjliggör en förändring och utveckling.

Översynen bedöms vara genomarbetad utifrån nuvarande lagstiftning och förvaltningen föreslår att byggnadsnämnden och kommunstyrelsen godkänna förslaget.

**Beslutsunderlag**

Plan- och exploateringschefens tjänsteutlåtande 2018-11-05

Översyn och prioritering av detaljplaner 2018

Byggnadsnämndens arbetsutskotts beredningsprotokoll 2018-11-22 § 139

**Byggnadsnämndens beslut**

Byggnadsnämnden godkänner översynen och prioriteringsförslaget.

Byggnadsnämnden föreslår kommunstyrelsen att ta del av översynen och prioriteringsförslaget och fatta beslut därefter.

*Upplysning*

Byggnadsnämnden upplyser kommunstyrelsens tekniska utskott om den akuta faran till följd av den tunga busstrafiken vid Bäckeвикstorget/Bäckeвикsgatan.

**Skickas till**

Kommunstyrelsen

Kommunstyrelsens tekniska utskott

Räddningstjänsten, för kännedom



**BN § 164**

**Dnr BN 2017/180**

**Ändring av Stadsplan för Gravarne och Bäckeviks Municipalsamhälle, 14-GRA-8, upphävande av tomtindelning för Gravarne 1:279, 1:39 och del av 3:1**

Kommunstyrelsen lämnade positivt planbesked 2017-05-17 § 125 för att ge möjlighet att upphäva gällande tomtindelning så att gränsen mellan fastigheterna Gravarne 1:279 och 1:39 kan flyttas dit befintlig byggnad ska delas med brandmur.

Samrådshandlingar som inkluderar en behovsbedömning har tagits fram.

Planarbetet bedrivs enligt PBL 2010:900 (SFS 2014:900) som ett begränsat standardförfarande, vilket innebär att om alla sakägare och remissinstanser godkänner planförslaget kan planen antas utan att granskning måste genomföras.

Samråd om planförslaget genomfördes 14 september – 12 oktober 2018. Ett extra brev skickades ut 17 oktober 2018 till de sakägare som inte yttrat sig. Därefter har samtliga sakägare och remissinstanser godkänt planförslaget och planförslaget kan nu antas.

På fastigheterna Gravarne 1:279 och 1:39 finns idag en byggnad. Ägaren har för avsikt att dela byggnaden där det finns en naturlig delning. Fastigheterna omfattas av en tomtindelning från 1962 vilken utgör ett hinder för önskad fastighetsreglering.

Syftet med ändringen av detaljplanen är att upphäva tomtindelningen från 1962 (14-GRA-142) för fastigheterna Gravarne 1:279, 1:39 och del av Gravarne 3:1, då den hindrar möjlighet till fastighetsreglering. Tomtindelningen vann laga kraft den 31 juli 1962 men är inte genomförd. Tomtindelningar betraktas som planbestämmelser och förfarandet kräver därför att gällande detaljplan ändras.

**Beslutsunderlag**

Plan- och exploateringschefens tjänsteutlåtande 2018-11-07

Plankarta daterad 2018-08-07

Planbeskrivning daterad 2018-08-07

Stadsplan 14-GRA-8

Byggnadsnämndens arbetsutskotts beredningsprotokoll 2018-11-22 § 140

**Byggnadsnämndens beslut**

Byggnadsnämnden beslutar att anta den ändrade plankartan daterad 2018-08-07.

**Skickas till**

Kommunstyrelsen, för kännedom

**BN § 165** **Dnr BN 2017/253****Detaljplan för Hovenäs 1:61, Hovenäset**

Granskningshandlingar för detaljplanen daterade 2018-09-13, har varit utställda för granskning under tiden 27 september - 11 oktober 2018.

Under granskningen har 15 yttranden inkommit från 8 remissinstanser, 5 sakägare och 2 övriga. 3 sakägare och 2 övriga intressenter motsätter sig planförslaget med hänsyn till påverkan på bebyggelsemiljön utifrån kulturhistoriska värden samt utifrån påverkan på utsikt.

Med anledning av inkomna synpunkter behöver följande ändring göras:  
Plankartan och illustrationskartan förtydligas med befintliga +höjder.

Den aktuella fastigheten ligger i södra Hovenäset inom ett område som enligt gällande detaljplan från 1949 får användas för fiskeri-, handels-, -hantverks- och hamnändamål. Huset ligger också till största delen på punktprickad mark (mark som inte får bebyggas).

Planområdet är en del av en bebyggelsemiljö med höga kulturhistoriska värden.

Detaljplanens syfte är att ändra gällande detaljplan så att befintlig byggnad får användas för bostadsändamål, att byggrätten utökas något samt att kulturvärdena säkerställs.

**Beslutsunderlag**

Plan- och exploateringschefens tjänsteutlåtande 2018-11-06

Utlåtande efter granskning daterad 2018-11-06

Planbeskrivning daterad 2018-09-13 justerad 2018-11-12

Plankarta daterad justerad 2018-09-13 justerad 2018-11-12

Byggnadsnämndens arbetsutskotts beredningsprotokoll 2018-11-22 § 141

**Byggnadsnämndens beslut**

Byggnadsnämnden beslutar att godkänna utlåtandet efter granskning daterat 2018-11-06 samt godkänner antagandehandlingarna daterade 2018-09-13 justerad 2018-11-12.

Byggnadsnämnden föreslår kommunfullmäktige att anta detaljplanen.

**Skickas till**

Kommunstyrelsen



## BN § 166

Dnr BN 2013/1063

### Detaljplan för Kalvbogen 1:129 m fl. - granskningshandlingar

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

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

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

### Beslutsunderlag

Plan- och exploateringschefens tjänsteutlåtande 2018-11-07  
Planbeskrivning, daterad 2018-11-01  
Plankarta, daterad 2018-11-01  
Illustrationskarta, daterad 2018-11-01  
Byggnadsnämndens arbetsutskotts beredningsprotokoll 2018-11-22 § 142

### Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden återremitterar ärendet och ger plan- och exploateringsenheten i uppdrag att i detaljplanearbetet belysa tillgängligheten för allmänheten längs med strandkanten.

### Skickas till

Plan och- exploateringsenheten  
Exploatören  
Plankonsult

**BN § 167** **Dnr BN 2011/1137****Detaljplan för Munkebo etapp 2, del av Uleberg 1:3, 1:4 och 1:5, Ulebergshamn**

Denna detaljplan syftar till att möjliggöra bildandet av nya tomter för småhus. Projektet utgör en utvidgning av området Munkebo etapp 1, som nu är fullt utbyggt.

Samråd av planförslaget genomfördes under 2016 och i den samrådsredogörelse som därefter upprättades, 2018-03-23, framgår bl.a. att ”planförslaget ska omarbetas med hänsyn till landskapsbilden och riksintresset”.

Inför det fortsatta arbetet med att ta fram granskningshandlingar har tillfart till planområdet diskuterats.

Förvaltningen bedömer att tillfart till planområdet ska medföra så liten inverkan i landskapsbilden och naturmiljön som möjligt och att befintlig infrastruktur ska nyttjas effektivt. Exploatören, däremot, önskar en längre tillfart till planområdet eftersom det givits löften om att befintligt planområde, Munkebo etapp 1, inte ska få mer trafik genom sitt område.

Exploatören har därför tagit fram ett underlag där två huvudalternativ beskrivs:

Alternativ 1.1 och 1.2 som visar en längre tillfart med olika stort intrång i strandskyddat område.

Alternativ 2 som visar en kortare tillfart genom det utbyggda området Munkebo etapp 1.

En kort jämförelse beskrivs här:

Alternativ 1 -nyanläggning av tillfartsväg är ca 500 meter lång innan den når planområdet. Den passerar 15 bostadshus utmed befintliga vägar. Många höjdmeter behöver tas upp längs sträckan och flera partier får en genomsnittlig lutning på ca 10%.

Alternativ 2 -använder befintlig tillfart via området Munkebo etapp 1. Den passerar 12 bostadshus utmed gatan. Inga nya ingrepp i naturmiljön och landskapsbilden.

***Förvaltningens bedömning***

Vägalternativ 2 är den mest naturliga tillfarten till planområdet. Gatan är utbyggd med en god standard och ansluter direkt till planområdet, Munkebo etapp 2.

Det alternativ som exploatören förordar, alternativ 1, bedömer förvaltningen som mindre god samhällsplanering där befintlig infrastruktur inte tas tillvara på ett effektivt sätt. Förslaget ger också onödigt stora ingrepp i landskapet och naturmiljön samtidigt som vägen blir brant och svårframkomlig särskilt vintertid.

**Beslutsunderlag**

Plan- och exploateringschefens tjänsteutlåtande 2018-11-09

PM Vägalternativ Munkebo etapp 2, daterad 2018-11-08

Byggnadsnämndens arbetsutskotts beredningsprotokoll 2018-11-22 § 143



**forts. BN § 167      Dnr BN 2011/1137**

### **Yrkande**

Robert Yngve (KD) och Vivianne Gustafsson (S) yrkar på att detaljplanen för Munkebo etapp 2 ska ha sin tillfart enligt alternativ 1.

Stig-Arne Helmersson (C) yrkar på att detaljplanen för Munkebo etapp 2 ska ha sin tillfart enligt alternativ 2.

### **Propositionsordning**

Ordförande ställer proposition på Robert Yngves och Vivianne Gustafssons förslag mot Stig-Arne Helmerssons förslag och finner att nämnden antar Robert Yngve och Vivianne Gustafssons förslag.

### **Byggnadsnämndens beslut**

Byggnadsnämnden beslutar att detaljplanen för Munkebo etapp 2 ska ha sin tillfart enligt alternativ 1.

### **Skickas till**

Plan- och exploateringsenheten  
Plankonsult  
Exploator



**BN § 168**

**Dnr BN 2017/609**

**Ändring av förslag till ändring av stadsplan för del av Hunnebostrand, Ellene 1:303, området Bankeberg**

Samrådshandlingar daterade 2018-08-13 har varit ute på samråd under tiden 14 sep - 12 okt 2018. Samrådet har genomförts i enlighet med plan -och bygglagen (2010:900). Med anledning av att alla i samrådsgruppen inte godkände planförslaget kan planprocessen inte fortsätta med ett begränsat planförfarande. Planarbetet kommer fortsatt bedrivas med standardförfarande. Detta innebär att planförslaget ska granskas innan det kan antas.

Berörda myndigheter och intresseföreningar, enligt särskild sändlista, samt berörda sakägare enligt fastighetsförteckning, har genom utsända samrådshandlingar getts tillfälle att yttra sig. Planhandlingarna har varit tillgängliga på kommunens hemsida: [www.sotenas.se](http://www.sotenas.se) och ställts ut på Sotenäs kommunhus.

Planområdet ligger i norra delen av Hunnebostrands hamnområde, på en höjd av cirka 10 meter över havet och ansluter till befintlig bostadsbebyggelse. Syfte med ändringen av gällande detaljplan är att ändra användning på fastigheten Ellene 1:303 från allmänt ändamål (A) till bostadsändamål (B) för att möjliggöra ca 30 bostadslägenheter.

**Beslutsunderlag**

Planarkitektens tjänsteutlåtande 2018-11-07

Samrådsredogörelse daterad 2018-10-31

Fastighetsförteckning daterad 2018-08-06

Byggnadsnämndens arbetsutskotts beredningsprotokoll 2018-11-22 § 144

**Byggnadsnämndens beslut**

Byggnadsnämnden beslutar att godkänna samrådsredogörelsen samt att granskningshandlingar ska upprättas i enlighet med samrådsredogörelsens förslag till fortsatt arbete och därefter ställa ut planen för granskning.

**Skickas till**

Plan- och exploateringsenheten

Plankonsult

Exploatör



**BN § 169**

**Dnr BN 2016/208**

**Ändring av detaljplan för Gravarne 3:41, 3:1 del av Guleskär, Kungshamn**

Granskningshandlingar för detaljplanen daterade 2018-08-08, har varit utställda för granskning under tiden 19 sep- 10 okt 2018. Planhandlingarna har funnits tillgängliga i Kommunhuset, Kungshamn och varit utlagda på kommunens hemsida: [www.sotenas.se](http://www.sotenas.se)

Granskningshandlingarna kungjordes på anslagstavlan i Kommunhuset i Kungshamn. Berörda myndigheter och fastighetsägare, enligt särskild sändlista samt fastighetsförteckning, har genom utställda granskningshandlingar getts tillfälle att yttra sig.

Med anledning av granskningen har 4 yttranden inkommit varav 2 är sakägare och 2 är remissinstanser. De har inga synpunkter på planförslaget.

Detaljplanen syftar till att säkerställa att befintlig industribyggnad, som står delvis på kommunens mark Gravarne 3:1, kan införlivas i den egna fastigheten.

Ändringen av detaljplanen innebär att mark som inte får bebyggas och ska vara tillgänglig för allmän körtrafik (punktprickad mark samt z) tas bort och att nya gränser tillförs så att den aktuella byggnaden blir planenlig.

**Beslutsunderlag**

Planarkitektens tjänsteutlåtande 2018-11-02

Utlåtande efter granskning daterad 2018-11-02

Planbeskrivning daterad 2018-08-08

Plankarta daterad 2018-08-08

Fastighetsförteckning daterad 2018-05-14

Byggnadsnämndens arbetsutskotts beredningsprotokoll 2018-11-22 § 145

**Byggnadsnämndens beslut**

Byggnadsnämnden beslutar att godkänna granskningsutlåtande daterad 2018-11-02 samt godkänner antagandehandlingarna daterade 2018-08-08.

Byggnadsnämnden antar detaljplanen.

**Skickas till**

Plan- och exploateringsenheten

Exploator



**BN § 170**                      **Dnr BN 2010/1104****Detaljplan Sandbogen 1:4 - inriktningsbeslut**

KS beslutade 2018-04-11 § 67 att avbryta planarbete för ovanstående område och låta kommunen ta över ansvaret för att starta upp ett nytt planarbete med inriktning mot park eller torg för allmänheten på en öppen yta mellan Gerlegården och havet, samt att pröva viss bostadsbyggnation i området.

*Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning:*

- Bebyggelsens skala, exploateringsgrad samt utformning ska anpassa sig till landskapet
- Gerlegården med hög kulturhistoriska värde ska låta den återfå sin kontakt med vattnet
- Havsnära, lätt tillgänglig natur och landskap ska bevaras och Kungshamnsberget ska inte exploateras.

*Förslag till utformning:*

- Byggnaderna ska organiskt placeras för att följa bergets kurva, de ska uppdelas i mindre huskroppar upp till 10x20m och upp till 3 våningar (plus inredd vind), beräknas kunna inrymma ca 40 bostadslägenheter.
- Grön infrastruktur, allmän gångtrafik (gångstråk) samt parkeringsplatser (enligt PP normen för kommunen); öppna ytor med tillhörande gatumöblering kan användas som en park i form av lekplats och plats för kulturevenemang.

**Beslutsunderlag**

Planarkitektens tjänsteutlåtande 2018-11-27

Byggnadsnämndens arbetsutskotts beredningsprotokoll 2018-11-22 § 146

**Yrkande**

Ulla Christensson Ljunglide (M) yrkar på att ärendet återremitteras och ger planenheten i uppdrag att ta fram skalenliga skissförslag och att Näbbans badplats ska ingå i detaljplanearbetet.

Stig-Arne Helmersson (C) yrkar bifall till Ulla Christenssons förslag och tilläggsyrkar att parkeringsplatser inritade i tjänstemannaförslaget tas bort till fördel att anordna parkeringsplatser i bottenplan på eventuella bostadsfastigheter, att inte begränsa antal våningar till 3 samt endast tillåta bostäder på norrsidan där berget är högst.

Ulla Christensson Ljunglide yrkar bifall till Stig-Arnes Helmersson tilläggsyrkande.

**Propositionsordning**

Ordförande ställer proposition på Ulla Christensson Ljunglides förslag mot arbetsutskottets förslag och finner att nämnden antar Ulla Christensson Ljunglides förslag.

Ordförande ställer proposition på Stig-Arne Helmerssons tilläggsförslag och finner att nämnden antar denna.



**forts. BN § 170      Dnr BN 2010/1104**

### **Byggnadsnämndens beslut**

Byggnadsnämnden återremitterar ärendet och ger planenheten i uppdrag att ta fram skalenliga skissförslag, att Näbbans badplats ska ingå detaljplanarbetet samt att parkeringsplatser inritade i tjänstemannaförslaget tas bort till fördel att anordna parkeringsplatser i bottenplan på eventuella bostadsfastigheter, att inte begränsa antal våningar till 3 samt endast tillåta bostäder på norrsidan där berget är högst.

### **Skickas till**

Plan- och exploateringenheten



## **BN § 171**

### **Uppföljning ärendebalans**

Nämnden informerades om ärendebalansen inom byggenheten.

### **Byggnadsnämndens beslut**

Byggnadsnämnden tar del av informationen.



**BN § 172                      Dnr BN 2018/001**

**Ekonomi- budgetuppföljning jan-okt**

Enhetschefen redovisade budgetuppföljning och prognos för perioden jan-okt 2018.

**Beslutsunderlag**

Budgetuppföljning jan-okt 2018

Byggnadsnämndens arbetsutskotts beredningsprotokoll 2018-11-22 § 135

**Byggnadsnämndens beslut**

Byggnadsnämnden ställer sig bakom redovisning av budgetuppföljning och prognos för perioden jan-okt 2018.

**Skickas till**

Kommunstyrelsen, för kännedom



## BN § 173

### Remissvar - medborgarförslag gällande solceller

Ärendet gäller förslag till svar på ett medborgarförslag inlämnat 2017-10-31.

I medborgarförslaget föreslås att bygglovsplikten för installation av solceller eller för solfångare i Sotenäs kommun helt avskaffas.

Som det förstås avses i medborgarförslaget att kommunen i ett beslut helt ska avskaffa lovplikten för solceller och solfångare.

Solcellspaneler och solfångare som installeras på byggnader kan, trots nyligen införd bygglovsbefrielse i vissa fall fortfarande kräva bygglov.

Att genomföra förslaget är visserligen olagligt men kommunen kan i sitt planarbete införa planbestämmelser som minskar lovplikten. Delar av förslaget kan därför ändå gå att genomföra där det är lämpligt.

Det finns inga möjligheter att genomföra förslaget eftersom lovplikten regleras i plan- och bygglagen (2010:900).

Kommunen bör överväga att använda sig av möjligheten i 4 kap 15 § PBL att i sitt planarbete minska lovplikten.

### Beslutsunderlag

Enhetschefens tjänsteutlåtande 2018-10-21

Medborgarförslag

Byggnadsnämndens arbetsutskotts beredningsprotokoll 2018-11-22 § 136

### Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden föreslår kommunfullmäktige att tacka förslagsställaren för förslaget men avslå förslaget eftersom den generella lovplikten regleras i Plan- och bygglagen.

### Skickas till

Kommunstyrelsen

**BN § 174                      Dnr BN 2018/001****Organisation inom byggnadsnämndens tillsynsområde**

Byggnadsnämnden har tidigare givit förvaltningen i uppdrag att presentera en organisation inom tillsynsområdet i syfte att stärka avdelningen och att arbeta bort de balanser som upparbetats under lång tid.

Enhetschefen presenterade ett organisationsschema för bygg- och GISenheten.

**Beslutsunderlag**

Byggnadsnämndens arbetsutskotts beredningsprotokoll 2018-11-22 § 137

**Byggnadsnämndens beslut**

Byggnadsnämnden tar del av informationen och konstaterar att det är fortsatt höga balanser inom ärendekategorierna lov och tillsyn.



**BN § 175**

**Dnr BN 2018/001**

**Konsekvensbeskrivning med anledning av vissa ändringar i plan- och bygglagen**

Ärendet gäller konsekvensbeskrivning med anledning av vissa ändringar i plan- och bygglagen (2010:900), förkortad PBL och i plan- och byggförordningen (2011:338), förkortad PBF.

Ändringarna innebär att i de fall handläggningen av ärenden om lov, förhandsbesked eller anmälningsärenden överskrider lagstadgade tidsfrister med fem veckor, så ska byggnadsnämnden inte ta ut avgifter. Reduktionen ska avse den del av avgiften som är hänförlig till det beslutet som ärendet avser, expediering och kungörelse och andra tids- eller kostnadskrävande åtgärder.

**Beslutsunderlag**

Enhetschefens tjänsteutlåtande 2018-11-21

Byggnadsnämndens arbetsutskotts beredningsprotokoll 2018-11-22 § 138

**Byggnadsnämndens beslut**

Byggnadsnämnden tar del av informationen och föreslår att kommunstyrelsens tar del av samma information.

**Skickas till**

Byggnadsnämnden



**BN § 176**

**Dnr BN 2018/291**

**Gravarne 50:12 - anmälan ej bygglovspliktig åtgärd, avstängning av hiss så den ej går att bruka**

Ärendet avser en åtgärd som kräver anmälan enligt plan- och byggförordningen (2011:338), förkortad PBF.

Fastighetsägarens avsikt är att ta hissen ur bruk.

För en väsentlig ändring av en hiss krävs anmälan enligt 6 kap 5 § punkt 4 PBF och ett skriftligt startbesked från byggnadsnämnden innan åtgärden påbörjas.

Byggnaden har två våningar. Entrévåningen hyrs ut till en bank och övervåningen till en revisionsfirma.

Fastigheten omfattas av detaljplanen 14-GRA-16 1939-08-28. Då ärendet är ett anmälningsärende granskas det inte mot detaljplanen. Prövning sker mot förutsättningarna i plan- och bygglagen (2010:900), PBL och PBF.

Åtgärden är utförd och ett tillsynsärende (BN-2017-546) är upprättat.

**Beslutsunderlag**

Byggnadsinspektörens tjänsteutlåtande 2018-11-13

Byggnadsnämndens arbetsutskotts beredningsprotokoll 2018-11-22 § 148

**Byggnadsnämndens beslut**

Byggnadsnämnden beslutar att startbesked nekas.

Granskningsavgiften är 1 800 kronor (i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige). Faktura skickas separat.

*Skäl till beslut*

Genom att hissen finns uppfylls nu gällande krav på tillgänglighet vid uppförande av nya byggnader. Om hissen tas ur bruk ändras byggnaden och utgångspunkten är att en ändring av byggnaden inte får innebära en försämring av tillgängligheten.

Byggnadsverket tekniska egenskaper ska bevaras, 8 kap 4 § punkt 8, PBL



**forts. BN § 176      Dnr BN 2018/291**

Boverkets föreskrifter och allmänna råd om hissar och vissa andra motordrivna anordningar - 4 kap, 1-3 §§

”Anordningens ägare eller den som annars ansvarar för en motordriven anordning ska se till att anordningen drivs, fortlöpande tillses, sköts och underhålls så att den ger ett tillfredsställande skydd för säkerhet och hälsa vid användning, skötsel, underhåll, tillsyn och kontroll.”

*Handlingar som ingår i beslutet*

Ansökan inkommen 2018-05-25

*Upplysningar*

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

Detta beslut kan överklagas hos Länsstyrelsen, se besvärshänvisning.

**Skickas till**

Beslutet delges anmälaren. (9 kap 41 §)

**BN § 177****Dnr BN 2018/421****Amhult 1:8 - bygglov samt rivningslov enbostadshus**

Sökande avser att riva befintligt bostadshus och på samma plats uppföra ett enbostadshus.

Området är beläget utanför detaljplanerat område, dock omfattas platsen av den fördjupade översiktsplanen (FÖP) för Åbyfjorden.

Platsen pekas i FÖP ut som ett lämpligt område att pröva ny bebyggelse. Dessutom berörs platsen av riksintressen enligt miljöbalken 1998:808 MB. Turism och rörligt friluftsliv (MB 4 kap 2 §) och obruten kust (MB 4 kap 3 §). Dessutom omfattas området av riksintresse för naturvård (MB 3 kap 6 §)

Anmälan om avlopp inkom till miljöenheten 2018-10-30.

**Beslutsunderlag**

Bygglovshandläggarens tjänsteutlåtande 2018-11-08

Byggnadsnämndens arbetsutskotts beredningsprotokoll 2018-11-22 § 149

**Byggnadsnämndens beslut**

Byggnadsnämnden beviljar rivningslov enligt 9 kap 34 § PBL samt beviljar bygglov enligt 9 kap 31 § PBL.

Detta under förutsättning att ansökan om avlopp är beviljad av miljöenheten vid beslutstillfället.

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

*Skäl till beslut*

Förvaltningen bedömer att den befintliga byggnaden inte är en sådan byggnad som bör bevaras på grund av byggnadens eller bebyggelsens historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värde. Därmed skall rivningslov ges.

Åtgärden strider inte mot områdesbestämmelserna. (9 kap 31 §, PBL)

Åtgärden bedöms kunna genomföras utan betydande olägenhet för omgivningen och ha ingen eller endast obetydlig påverkan på områdets riksintressen.

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

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

**forts. BN § 177      Dnr BN 2018/421**

I närområdet finns både äldre och nyare bebyggelse med både lantlig och modernare formspråk. Därmed bedömer förvaltningen att byggnaden är väl anpassad till landskapet och platsen. Detta bedömer förvaltningen bidrar till en god helhetsverkan i området (2 kap 6 § PBL).

Den befintliga byggnaden har redan idag en lämplig tillfartsväg, samt en godkänd ansökan om avlopp.

Tillgrund för förslag till beslut ligger, förutom inlämnade handlingar även syn på platsen.

*Handlingar som ingår i beslutet*

Ansökan inkommen 2018-08-08

Ritningar inkomna 2018-08-08

Karta inkommen 2018-10-31

Anmälan kontrollansvarig inkommen 2018-11-05

*Upplysningar*

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)

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

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

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

Avgiften för bygglovet är 28 629 kronor (i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige). Faktura för bygglovsavgiften skickas separat.

Detta beslut kan överklagas hos Länsstyrelsen, se besvärshänvisning.

**Skickas till**

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 Amhult 1:7, Amhult 1:37, Amhult 1:11 (9 kap 41 b § PBL)

**BN § 178**                      **Dnr BN 2018/309****Bäckevik 26:12 - tidsbegränsat säsongslav, ändrad användning från möte/konferens till boende sommartid plan 2**

Ärendet avser tidsbegränsat säsongslav för verksamhetens sommarpersonal över 5 år mellan åren 2019-2023.

Sökande avser att mellan juni t.o.m. augusti under 5 år ändra användningen på byggnadens översta plan från möte/konferens till tillfälligt boende för sin sommarpersonal.

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

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

Fastigheten omfattas av detaljplan 147-P108 beslutad 2009-10-12. Av detaljplanen framgår det att den aktuella fastigheten skall användas för kontor, handel, restaurang/café och utställningar.

Förvaltningen föreslår nämnden att bevilja lov.

**Beslutsunderlag**

Bygglovshandläggarens tjänsteutlåtande 2018-11-09  
Byggnadsnämndens arbetsutskotts beredningsprotokoll 2018-11-22 § 150

**Yrkande**

Vivianne Gustafsson (S), Bengt Sörensson (S) och Olle Törnqvist (S) yrkar avslag på ansökan.

Ulla Christensson (M) yrkar på att återremittera ärendet för att kommunicera med sökanden med förslag om säsongslav för ett år.

**Propositionsordning**

Ordförande ställer proposition på om ärendet ska avgöras på dagens sammanträde eller senare och finner att ärendet ska avgöras senare.

**Byggnadsnämndens beslut**

Byggnadsnämnden återremitterar ärendet och ger handläggaren i uppdrag att kommunicera med sökanden med förslag om säsongslav för ett år.

*Reservation*

Vivianne Gustafsson (S) m.fl. reserverar sig skriftligt mot beslutet, se bilaga.

**Skickas till**

Sökande

**forts. BN § 178      Dnr BN 2018/309**

### **Bilaga, reservation**

#### **Reservation mot tillfälligt boende i Sjönära byggnader/Bäcke Vik 26:12**

Sjönära lokaler för fiskförädling och båtservice, magasin och sjöbodars har under flera sekel varit ett naturligt inslag i kulturmiljön i våra småsamhällen i Sotenäs. Att kunna röra sig fritt mellan ”brygga och bue” har alltid varit en viktig företeelse. Dessa miljöer är ett signum för hela bilden av Sotenäs och en berättelse om kustsamhällets framväxt under de stora fiske- och sillperioderna. Miljöerna är dessutom en grundval för besöksnäringen. Nu gör den moderatledda majoriteten en rejäl högersväng och vill tillåta tillfälligt boende i en sjönära byggnad i Kungshamn.

Det attraktiva sjönära läget på de gamla industrilokalerna, magasinerna, bodarna och fiskets tillbakagång har medfört att flera av byggnaderna omvandlats till att bedriva delvis andra verksamheter i. Stora komplex har byggts för industri-, hamn- och handelsverksamheter såsom Guleskär, Lökholmen, Roparebacken mfl. Detta är ofta acceptabelt. Men verkligheten vittnar om en annan utveckling. Många av verksamhetslokalerna, magasinerna/bodarna används nu för sommarboende vilket är illegalt och strider mot detaljplanen.

Nu har den borgerliga majoriteten beviljat tillfälligt bygglov för boende i NäraHavet i Kungshamn där det idag bedrivs en restaurang. Vi reserverar oss mot detta beslut. Planen för NäraHavet (som då kallades Havsnära) var att det skulle användas som kulturmagasin vilket vi Socialdemokrater tyckte var en bra idé, då Kungshamns centrum saknade lokaler för kultur. Tyvärr är kulturarrangemangen borta sedan flera år och endast restaurangdelen återstår. Att nu också tillåta boende kommer att få förödande konsekvenser både på kort och lång sikt. Beslutet riskerar att få prejudicerande verkan och bereda vägen för mer boende i sjönära lokaler. Vi beklagar att Alliansen godkänner denna omvandling av vår kulturmiljö som kommer att leda till kraftigt upptrissade priser för dem som verkligen behöver sjönära lokaler och till smygprivatiseringar kring allmänna ytor samt inskränkningar av vår allas tillgång till vattenlinjen.

Detta är en politik för rika badgäster och ett dråpslag mot det produktiva näringslivet och vanligt folk i vår kommun.

Socialdemokraterna säger bestämt nej till boende i sjönära magasin, verksamhetslokaler och sjöbodars!

Socialdemokraternas ledamöter i Byggnadsnämnden  
2018-12-04



**BN § 179**

**Dnr BN 2018/442**

**Malmön 1:8 - bygglov, ombyggnad sjöbod**

Ärendet avser bygglov för tillbyggnad av sjöbod. Sökande avser att höja en befintlig sjöbod med 90 cm.

Fastigheten omfattas av byggnadsplan 14-ASU-1443 beslutad 1960-05-27. Byggnadsplanen är enligt övergångsbestämmelserna i plan- och bygglagen (2010:900) PBL fastställd att gälla som detaljplan.

Enligt detaljplanen skall det aktuella området användas för hamntrafik och där tillhörande ändamål. Byggnader får uppföras med en högsta byggnadshöjd om 6,0 meter.

**Beslutsunderlag**

Bygglovshandläggarens tjänsteutlåtande 2018-10-24

Byggnadsnämndens arbetsutskotts beredningsprotokoll 2018-11-22 § 151

**Byggnadsnämndens beslut**

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

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

Med detta startbesked bestämmer byggnadsnämnden att

1. Kontrollplanen fastställs
2. Åtgärden får påbörjas (fyra veckor efter PoIT).
3. Följande handlingar ska lämnas in till byggnadsnämnden som underlag för slutbesked:
  - a. Intyg från byggherren att kontrollplanen har följts och att byggnadsåtgärden överensstämmer med beviljat bygglov
  - b. Styrkt och signerad kontrollplan
  - c. foto på den utförda åtgärden.

*Skäl till beslut*

Visserligen avviker åtgärden mot Sotenäs kommuns sjöbodspolicy då den enbart tillåter en nock höjd på 3,5 meter. Byggnadsnämnden bedömer dock att en sjöbod är förenlig med detaljplanen samt att den föreslagna nock höjden blir 5,2 meter samt byggnadshöjden blir 4,1 meter. Därmed överensstämmer förslaget med detaljplanen (9 kap 30 § PBL).

Vidare bedömer förvaltningen att den föreslagna höjningen av sjöboden blir väl anpassad till övriga kringliggande sjöbodar då dessa är uppförda med ungefär samma byggnadshöjd som åtgärden skulle innebära. Därmed bidrar den föreslagna åtgärden till en god helhetsverkan (2 kap 6 § PBL).

**forts. BN § 179      Dnr BN 2018/442**

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

*Handlingar som ingår i beslutet*

Ansökan inkommen 2018-08-23

Ritningar inkomna 2018-08-23

Karta inkommen 2018-10-17

Kontrollplan inkommen 2018-10-17

*Upplysningar*

Åtgärden kan behöva tillstånd från markägaren (Sotenäs kommuns mark- och exploateringsavdelning).

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)

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

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

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

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

Avgiften för bygglovet är 4 059 kronor (i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige). Faktura för bygglovsavgiften skickas separat.

Detta beslut kan överklagas hos Länsstyrelsen, se besvärshänvisning.

**Skickas till**

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 Malmön 1:8 samt arrendatorn 0911-079, 09-077 (9 kap 41 b § PBL).



**BN § 180**

**Dnr BN 2018/041**

**Smögenön 1:1 - bygglov, tillbyggnad, ombyggnad av sjöbod**

Ärendet avser bygglov för rivning av befintlig sjöbod samt uppförande av ny sjöbod.

Den ansökta åtgärden avser rivning av befintlig sjöbod och nybyggnation av nytt magasin med en byggnadsarea på ca 30 m<sup>2</sup> i två våningar. Den föreslagna byggnadshöjden skulle enligt förslaget bli 4,2 meter.

Fastigheten omfattas av en stadsplan 14-SMÖ-21 fastställd 1950-03-31. Stadsplanen är enligt övergångsbestämmelserna i plan- och bygglagen (2010:900) PBL fastställd att gälla som detaljplan.

Det aktuella området skall bebyggas med sjöbodar och magasin. Största byggnadshöjd är fastslagen till 4,5 meter.

I det aktuella området pågår ett arbete med ny detaljplan. Det aktuella området skall enligt planförslaget användas till hamnverksamhet.

Byggnaden är belägen på arrendetomt med lägenhets arrende (sjöbod). Sökande har uppgivit att man avser att söka ökat arrende. Till dagens datum har inte en sådan ansökan kommit in.

Byggnaden är belägen i ett område med höga kulturhistoriska värden.

Förvaltningens förslag till beslut har 2018-10-09 kommunicerats till sökande.

**Beslutsunderlag**

Bygglovshandläggarens tjänsteutlåtande 2018-10-25

Byggnadsnämndens arbetsutskotts beredningsprotokoll 2018-11-22 § 152

**Byggnadsnämndens beslut**

Byggnadsnämnden beslutar om anståndsbeslut med stöd av 9 kap. 28 § PBL.

*Skäl till beslut*

Om ett ärende om lov avser en byggnad som omfattas av ett påbörjat arbete för att anta, ändra eller upphäva en detaljplan, får byggnadsnämnden besluta att ärendet om lov inte ska avgöras förrän planarbetet har avslutats. Om kommunen inte har avslutat planarbetet inom två år från det att ansökningen om lov kom in till byggnadsnämnden, ska dock ärendet om lov avgöras utan dröjsmål. (9 kap 28 § PBL).

Visserligen avviker inte den sökta åtgärden från nu gällande detaljplan. Dock avviker den ansökta åtgärden från den föreslagna detaljplanen genom att ca 30 % av byggnaden föreslås uppföras på mark som inte får bebyggas.

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



**forts. BN § 180      Dnr BN 2018/041**

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

Förvaltningen bedömer att ärendet är sådant att det inte bör avgöras innan planarbetet är avslutat. Därför föreslås begäran om anstånd i högst två år med stöd av 9 kap 28 § PBL

Den föreslagna åtgärden är även strid med kommunens sjöbodspolicy avseende storlek och höjd.

*Handlingar som ingår i beslutet*

Ansökan inkommen 2018-01-25

Ritningar inkomna 2018-01-25

*Uppllysning*

Detta beslut kan överklagas hos Länsstyrelsen, se besvärshänvisning.

**Skickas till**

Beslutet delges sökanden. (9 kap 41 §)

**BN § 181****Dnr BN 2018/301****Smögenön 54:7 - bygglov, tillbyggnad enbostadshus, takkupa samt balkong**

Ärendet avser bygglov för tillbyggnad av enbostadshus i form av en takkupa. Sökande avser att, i samband med takreparationer, uppföra en takkupa på byggnadens södra takfall.

Fastigheten omfattas av stadsbyggnadsplan 14-SMÖ-21 fastställd 1950-03-31. Stadsplanen är enligt övergångsbestämmelserna i plan- och bygglagen (2010:900) PBL fastställd att gälla som detaljplan.

Enligt gällande detaljplan får byggnader inte uppföras till en större höjd än 5,6 meter och inte innehålla mer än en våning jämte vindsvåning.

Källare skall inte anses som våning om den förläggs så att golvet i på närmaste våning ovanför är placerat högs 2,4 meter över angränsade markyta.

I övergångsbestämmelserna finns byggnadsstadgans bestämmelser om att byggnader skall placeras 4,5 meter från gräns mot granntomt.

I det aktuella området pågår ett arbete med att ta fram en ny detaljplan. Planförslaget innebär bl.a. att på den aktuella fastigheten får en takkupa uppföras på huvudbyggnad till en längd av en tredjedel av fasadenslängd samt högst 3,5 meter. Ny huvudbyggnad eller tillbyggnader skall placeras minst 4,0 meter från fastighetsgräns. Prickad mark får inte bebyggas. Högsta nockhöjd är bestämd till 18,8 meter över kartans nollplan, dock regleras inte antalet våningar i planförslaget.

Fastigheten är belägen i ett område som är utpekad som ett område med kulturhistoriska värden av riksintresse.

Befintlig huvudbyggnad bedöms vara uppförd mellan åren 1880 – 1900 och vara en så kallad dubbelkammarsstuga.

I bebyggelseregistret som är upprättat av riksantikvarieämbetet har byggnaden fått klassificeringen B. Detta innebär att byggnaden har ett objektsvärde, att den är av regionalt intresse och omistlig. Byggnaden skyddas även enligt 8 kap 13-14 § PBL, vilket innebär underhållskarv och förvanskningförbud.

Förvaltningens förslag till beslut har 2018-10-12 kommunicerats till sökande.

**Beslutsunderlag**

Bygglovshandläggarens tjänsteutlåtande 2018-10-25

Byggnadsnämndens arbetsutskotts beredningsprotokoll 2018-11-22 § 153

**Byggnadsnämndens beslut**

Byggnadsnämnden beslutar om anståndsbeslut med stöd av 9 kap. 28 § PBL.



**forts. BN § 181**

**Dnr BN 2018/301**

*Skäl till beslut*

Om ett ärende om lov avser en byggnad som omfattas av ett påbörjat arbete för att anta, ändra eller upphäva en detaljplan, får byggnadsnämnden besluta att ärendet om lov inte ska avgöras förrän planarbetet har avslutats. Om kommunen inte har avslutat planarbetet inom två år från det att ansökningen om lov kom in till byggnadsnämnden, ska dock ärendet om lov avgöras utan dröjsmål. (9 kap 28 § PBL).

Visserligen avviker inte den föreslagna takkupan varken mot nuvarande detaljplan eller mot det nu aktuella detaljplaneförslaget. Dock bedömer byggnadsnämnden att om takkupan skulle beviljas mot nuvarande detaljplan, skulle detta innebära att ytterligare en takkupa skulle kunna uppföras med stöd av det nu aktuella detaljplaneförslaget. Detta skulle motverka detaljplaneförslaget, då de bestämmelser som föreslås utgår ifrån den befintliga bebyggelsen.

Förvaltningen bedömer därmed att ärendet är sådant att det inte bör avgöras innan planarbetet är avslutat. Därför föreslås begäran om anstånd i högst två år med stöd av 9 kap 28 § (PBL).

*Handlingar som ingår i beslutet*

Ansökan inkommen 2018-05-29  
Ritningar inkomna 2018-10-11

*Uppllysning*

Detta beslut kan överklagas hos Länsstyrelsen, se besvärshänvisning.

**Skickas till**

Beslutet delges sökanden. (9 kap 41 §)

**BN § 182                      Dnr BN 2018/410****Östra Rörvik 1:3 - förhandsbesked, nybyggnad fritidshus**

Ärendet avser ansökan om förhandsbesked för uppförande av ett fritidshus.

Det ansökta fritidshuset har en våning och inredd vind samt en byggnadsarea på ca 150 m<sup>2</sup>. Sökandens avsikt är att genom avstyckning tillskapa en bostadstomt på ca 1400 m<sup>2</sup>.

Den avsedda platsen utgörs av en åker som sluttar åt öster ner mot Åbyfjorden. Avståndet till Åbyfjorden är ca 250 meter.

Byggnaden avses placeras i gränsen där åkermark möter skogsbyn. Inlämnad karta redovisar en tänkt tillfartsväg i åkerkanten. Tillfartsvägen bedöms få en längd på ca 130 m.

Området omfattas inte av någon detaljplan och är glest bebyggt. I den fördjupade översiktsplanen för Åbyfjorden är marken redovisad som jordbruksmark som bör värnas och ej bebyggas. Planbeskrivningen anger att landskapsbilden ska värnas genom att jordbruksmarken (främst odlingsmark och strandängar) inte exploateras. Åkermark och betesmark bör i huvudsak inte ianspråkta för byggnader eller andra anläggningar. Undantag kan dock ges för lucktomter eller liknande. Vidare anges att byggnader bör placeras traditionellt i gränsen där åkermark möter skogsbyn eller berg och sluttningar för att ge bebyggelsen stöd och förankring i landskapet och för att förutsättningarna för fortsatt brukande av jordbruksmark ska bibehållas.

Byggnadsnämnden beviljade 2017 (BN-2016-178) ett positivt förhandsbesked på grannfastigheten, detta med samma bestämmelser ur den fördjupade översiktsplanen.

Avståndet till länsväg 871 är ca 200 m.

Åkern som berörs är stödberättigad jordbruksmark med en areal på ca 14 000 m<sup>2</sup>

Området omfattas av följande riksintressen enligt Miljöbalken (1998:808), MB. Friluftsliv, Turism och rörligt friluftsliv samt obruten kust.

Fastigheten ligger utanför kommunens vatten- och avloppsverksamhet.

Det finns kända fornlämningar inom i närheten av det område som berörs.

Förvaltningen föreslår negativt förhandsbesked.

**Beslutsunderlag**

Enhetschefens tjänsteutlåtande 2018-09-24

Byggnadsnämndens arbetsutskotts beredningsprotokoll 2018-11-22 § 154



**forts. BN § 182      Dnr BN 2018/410**

**Byggnadsnämndens beslut**

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

*Skäl till beslut*

Den ansökta åtgärden avser visserligen brukningsvärd åkermark. Förhandsbeskedet avser dock ett enstaka bostadshus och tar endast en mindre del av den berörda åkermarken i anspråk.

Åtgärden bedöms inte påtagligt försämra möjligheterna att bruka resten av den berörda åkermarken.

*Handlingar som ingår i beslutet*

Ansökan och karta inlämnad 2018-08-02

*Uppllysningar*

Avgiften för förhandsbeskedet är 9 282 kronor (i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige). Faktura skickas separat.

Detta beslut kan överklagas hos Länsstyrelsen, se besvärshänvisning.

**Skickas till**

Beslutet delges sökanden. (9 kap 41 §)

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

Det meddelande som kungörs skickas senast den dag kungörandet sker till mottagare enligt sändlista.



**BN § 183**

**Dnr BN 2018/267**

**Malmön 1:399 - bygglov, tillbyggnad flerbostadshus, 2 balkonger**

Ärendet avser bygglov för tillbyggnad av flerbostadshus. Den ansökta åtgärden avser byggnation av två balkonger, 1,6 x 3 m, på flerbostadshusets södra fasad.

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

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

Förvaltningen kommunicerade avslag på ansökan 2018-09-03, yttrande inkom från sökanden 2018-10-01.

2018-11-05 meddelar förvaltningen att tidigare kommunicerat avslag kvarstår samt att beslut kommer att tas i byggnadsnämnden 2018-12-06. Förvaltningen bedömer att inga nya uppgifter som föranleder förvaltningen att göra en annan bedömning har framkommit.

**Beslutsunderlag**

Bygglovshandläggarens tjänsteutlåtande 2018-11-12

Byggnadsnämndens arbetsutskotts beredningsprotokoll 2018-11-22 § 155

**Byggnadsnämndens beslut**

Byggnadsnämnden avslår ansökan.

*Skäl till beslut*

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

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

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

Förslaget avviker från detaljplanen genom att balkongerna föreslås uppföras ovan mark som är punktprickad och därmed inte tillåten att bebyggas. Balkongernas höjd ovan marken är 2,1 m resp 4,9 m och klassas därmed som tillbyggnader som ianspråkta marken nedanför.

**forts. BN § 183      Dnr BN 2018/267**

Förvisso är åtgärden att bygga två mindre balkonger sådan att den kan ses som en liten avvikelse. Vid en samlad bedömning av befintliga och till följd av ansökan tillkommande avvikelser enligt 9 kap 31d § PBL är dock avvikelserna från detaljplanen inte av den ringa omfattning som får medges i ett bygglov med stöd av 9 kap 31b § PBL.

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

Den aktuella fasaden vetter mot gatan och är den för allmänheten mest exponerade fasaden som i dagsläget är helt fri från utstickande fasadelement. Förvisso finns en befintlig takbalkong ovan ansökta balkonger, dock är denna indragen och i liv med fasaden. Tillkomsten av två ensamma och asymmetriskt placerade balkonger skulle förstöra dess släta arkitektur och riskera förvanska byggnaden. Förvaltningen bedömer i samråd med Sotenäs kommuns arkitekt att tänkta balkonger ger fasaden ett disharmoniskt uttryck, utförandet är olämpligt ur arkitektonisk synpunkt och därmed att åtgärden strider mot förvanskingsförbudet (8 kap 13 § PBL) samt uppfyller inte kravet på god form-, färg- och materialverkan (8 kap 1 § PBL).

*Handlingar som ingår i beslutet*

Ansökan och kontrollplan inkomna 2018-05-15

Ritningar och foton befintlig byggnad inkomna 2018-05-15

*Upplysningar*

Avgiften för beslutet är 4 796 kronor (i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige).

Faktura för bygglovsavgiften skickas separat.

Detta beslut kan överklagas hos Länsstyrelsen, se besvärshänvisning.

**Skickas till**

Beslutet delges sökanden. (9 kap 41 §)



**BN § 184**

**Dnr BN 2018/488**

**Smögenön 59:7 - bygglov, 3 stycken parkeringsplatser**

Ärendet avser bygglov för parkering. Åtgärden innebär anläggande av tre asfalterade parkeringsplatser och en laddstolpe för elbilar.

För området gäller detaljplan 14-SMÖ-53 beslutad 1957-11-22. Aktuellt markområde är kvartersmark för allmänt ändamål (skola).

Åtgärden överensstämmer med detaljplanen. Ingen behöver därför underrättas.

**Beslutsunderlag**

Bygglovshandläggarens tjänsteutlåtande 2018-11-12

Byggnadsnämndens arbetsutskotts beredningsprotokoll 2018-11-22 § 156

**Byggnadsnämndens beslut**

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

Ett bygglov upphör att gälla enligt 9 kap. 43 § PBL, om den åtgärd som lovet avser inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från dagen 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)

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

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

Med detta startbesked bestämmer byggnadsnämnden att

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

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

Granskningsavgift: 4 800 kr (faktureras separat).



**forts. BN § 184      Dnr BN 2018/488***Skäl till beslut*

Förvaltningen bedömer ansökt åtgärd som lämplig användning av aktuell yta. I kommunen råder parkeringsbrist och uppsättning av laddstolpar för elbilar verkar miljöfrämjande.

Sökanden har angett att den lokal vars fönster vetter mot tänkt parkeringsyta används som bibliotek/grupprum. Eventuell kortvarig olägenhet i form av bländning av billyktor påverkar således inte samma personer kontinuerligt. De tre ansökta parkeringsplatserna ligger i anslutning till befintliga parkeringsplatser på Kyrkogatan och åtgärden bedöms kunna utföras utan en sådan väsentlig olägenhet som avses i 2 kap. 9 § PBL.

Förvaltningen har 2018-11-08 samrått med trafikingenjören som inte har några synpunkter på ansökt åtgärd.

*Handlingar som ingår i beslutet*

Ansökan, foton och kontrollplan inkomna 2018-09-19

Illustration/situationsplan inkommen 2018-11-09

*Upplysningar*

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

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

Detta beslut kan överklagas hos Länsstyrelsen, se besvärshänvisning.

**Skickas till**

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 Smögenön 1:1, 59:1, 59:6, 35:1, 50:1, 65:8, 65:7, 108:4, 108:2, 108:1, 78:2, 53:10, 53:9 och 34:2 (9 kap 41 b § PBL).



**BN § 185                      Dnr BN 2018/405**

**Hunnebo 1:647 - bygglov, parkering**

Ärendet avser bygglov för befintlig parkering med ställplatser för husbilar.

I samband med att på befintlig parkering inkludera ställplatser väljer sökanden att ansöka om frivilligt bygglov för de befintliga parkeringsplatserna.

Området för parkering avser en yta om ca 5250 m<sup>2</sup> öster om Lahällevägen mot berget och en yta om ca 1400 m<sup>2</sup> väster om vägen mot sjöbodarna.

Området omfattar idag en parkering som omfattar ca 200 parkeringsplatser sommartid. Övrig tid fungerar området som en kombinerad parkering och område för båtförvaring med ca 150 platser.

Den södra delen kommer att organiseras för 18 ställplatser för husbilar.

Fastigheten omfattas av detaljplan 14-TSS-1858 beslutad 1979-03-01.

Detaljplanen anger området för hamnändamål och plankartan markerar området för parkering och båtuppläggningsområde.

Remissvar har inkommit från Västvatten angående vatten och avlopp inför ställplatserna för husbilarna. Västvatten har inget att erinra.

**Beslutsunderlag**

Bygglovhandläggarens tjänsteutlåtande 2018-11-09

Byggnadsnämndens arbetsutskotts beredningsprotokoll 2018-11-22 § 157

**Byggnadsnämndens beslut**

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

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

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

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

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

**forts. BN § 185      Dnr BN 2018/405**

Med detta startbesked bestämmer byggnadsnämnden att

7. Kontrollplanen fastställs
8. Åtgärden får påbörjas (fyra veckor efter PoIT)
9. Följande handlingar ska lämnas in till byggnadsnämnden som underlag för slutbesked:
  - a. Intyg från byggherren att kontrollplanen har följts och att byggnadsåtgärden överensstämmer med beviljat bygglov
  - b. Foto på utförd åtgärd

*Skäl till beslut*

Åtgärden, det vill säga parkering överensstämmer med detaljplanen. (9 kap 30 § PBL)

Parkering har funnits på platsen sedan länge och kräver i sig inget lov. Detta är ett frivilligt bygglov. Parkeringen fyller en viktig funktion för områdets användning och verksamheter och bedöms vara lämplig för sitt ändamål. (8 kap 1 § PBL).

Att ändra en del av den befintliga parkeringen till ställplatser för husbilar är i sig ingen väsentlig ändring då ställplatser i denna omfattning ingår under användning av parkering. Detta bedöms som en enklare ställplats för husbilar och inte som en campingplats.

I anslutning av parkeringsplatsen finns idag en byggnad för allmän toalett och sophantering med källsortering som tjänar hela hamnområdet med båtplatser och sjöbodas på arrende.

I anslutning av parkeringsplatsen finns idag en byggnad för allmän toalett och sophantering med källsortering som tjänar hela hamnområdet med båtplatser och sjöbodas på arrende. Här finns även installerat för husbilars eventuella behov av el, vatten och tömning för husbilars toaletter.

Det är stort efterfrågan i området både för parkeringsplatser och ställplatser för husbilar. Att organisera 18 ställplatser på den befintliga parkeringen som redan idag används till viss del av husbilsägare, bedöms ge en bättre ordning och effektivitet i användandet av marken och bedöms vara lämpligt för sitt ändamål. (8 kap 1 § PBL)

Att området har en parkering och inkluderar 18 ställplatser för husbilar bedöms inte innebära någon olägenhet för grannfastigheter verksamheter eller områdets befintliga användning. (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 2018-08-01

Kartor/ritningar inkomna 2018-08-01 och 2018-11-09

**forts. BN § 185      Dnr BN 2018/405***Upplysningar*

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

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

Granskningsavgift för bygglovet är 9 911 kronor (i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige). Faktura skickas separat.

Kostnad för kungörelse sänds separat.

Detta beslut kan överklagas hos Länsstyrelsen, se besvärshänvisning.

**Skickas till**

Beslutet skickas till sökanden. (9 kap 41 §)

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

Det meddelande som kungörs kommer att annonseras.

(9 kap 41 b § PBL)



**BN § 186**

**Dnr BN 2018/356**

**Smögenön 15:12 - bygglov, förlängning av tidsbegränsat lov om ändrad användning**

Ärendet gäller tidsbegränsat bygglov för pensionatverksamhet, 2 år där gällande plan anger användning för bostäder.

Ansökan avser en förlängning av tidigare beviljat tidsbegränsat lov för pensionatverksamhet.

Dnr S-2015-141 beviljade tidsbegränsat bygglov tom 2016-12-31, Dnr BN-2016-381 beviljade tom 2018-12-13. Totalt beviljade år i följd är 3 år.

Fastigheten omfattas av detaljplan 14-SMÖ-73, beslutad 1960-12-03. Detaljplanen anger att fastigheten är avsedd för bostadsändamål.

Fastigheten ingår i område som omfattas av pågående planarbete. I förslaget till ny detaljplan är användning för fastigheten föreslagen som vandrarhem/pensionat.

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

**Beslutsunderlag**

Bygglovhandläggarens tjänsteutlåtande 2018-11-05

Byggnadsnämndens arbetsutskotts beredningsprotokoll 2018-11-22 § 158

**Byggnadsnämndens beslut**

Byggnadsnämnden beviljar tidsbegränsat bygglov med stöd av 9 kap. 33 § (PBL).

Det tidsbegränsade bygglovet gäller t.o.m. 2020-12-31.

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

För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Kontrollansvarig är Jonas Stranne, Byggkonsult Stranne och Henriksson AB, Varvsgatan 21A, 456 32 Kungshamn, som är certifierad kontrollansvarig med behörighet K enligt 10 kap. 9 § PBL.

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

*Skäl till beslut*

Den nu ansökta åtgärden bedöms vara av begränsad omfattning samt att avvikelser från nu gällande detaljplan tidigare har godtagits vid en tidigare bygglovsprövning (9 kap 30 1b § PBL).

**forts. BN § 186      Dnr BN 2018/356**

Åtgärden utgör dessutom ett lämpligt komplement till den användningen av marken som anges i detaljplanen. (9 kap 31 c § PBL)

Därmed bedömer förvaltningen att kraven i 9 kap 33§ uppfylls vilket innebär att några men inte alla förutsättningarna enligt 9 kap 30-32 a § skall vara uppfyllda för att bevilja ett tidsbegränsat bygglov.

Förvaltningen bedömer att åtgärden är av tillfällig karaktär då användningen kommer att beviljas med ny detaljplan. Förvaltningen har därför inte hanterat frågan om återställning av byggnaden.

Olägenheter för grannfastigheter i fråga om viss insyn och aktivitet bedöms inte vara större än att de får tålas i en tätbebyggd struktur. (2 kap 9 § PBL)

Vidare bedömer byggnadsnämnden att föreslagen åtgärd kan utföras varsamt och utan att förvanska byggnaden eller områdets kulturvärden. (8 kap 13 §, 17 § PBL)

*Handlingar som ingår i beslutet*

Ansökan inkommen 2018-10-10

Ritningar inkomna 2018-06-20

*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.

Granskningsavgift för bygglovet är 3 200 kronor (i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige). Faktura för bygglovsavgiften skickas separat.

Detta beslut kan överklagas hos Länsstyrelsen, se besvärshänvisning.

**Skickas till**

Beslutet skickas till sökanden. (9 kap 41 §)

Beslutet delges Smögenön 1:108 (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 Smögenön 1:1, 1:105, 15:10 och 15:11. (9 kap 41 b § PBL)

**BN § 187** **Dnr BN 2017/392****Ellene 1:431, 1:433 - byggsanktionsavgift**

Ärendet avser byggsanktionsavgift för åtgärder att uppföra ett plank mellan fastigheterna Ellene 1:433 samt Ellene 1:431 utan att bygglov eller startbesked givits.

Bygglov och startbesked har i efterhand (dnr BN-2018-257). Byggsanktionsavgiften tas ut av Ellene 1:431 då det är denna fastighet som ansökt om bygglovet.

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

**Beslutsunderlag**

Bygglovhandläggarens tjänsteutlåtande 2018-10-23  
Byggnadsnämndens arbetsutskotts beredningsprotokoll 2018-11-22 § 159

**Byggnadsnämndens beslut**

Med stöd av 11 kap. 51 § PBL och 9 kap. 12 § punkt 8 PBF tas en byggsanktionsavgift om 2 560 kronor solidariskt ut av [redacted] och [redacted] ägare till Ellene 1:431 som trots förbud i 10 kap. 3 § påbörjas en sådan åtgärd att sätta upp ett plank i tomtgräns innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked.

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

*Skäl till beslut*

Ett klagomål inkommer och upprättas 2017-08-02.

Enligt 11 kap. 5 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, ska byggnadsnämnden pröva förutsättningarna för och behovet av att ingripa eller besluta om en påföljd så snart det finns anledning att anta att någon inte har följt en bestämmelse i plan- och bygglagen.

Platsbesök gjordes under tiden då ärendet med bygglovsansökan behandlades i byggnadsnämnden.

Förvaltningen konstaterade att när åtgärden med planket påbörjades fanns inget givet bygglov.

Förvaltningen gör bedömningen att för att slippa sanktionsavgiften är rättelse i ärendet att ta bort planket, vilket inte är aktuellt.

Bygglov och startbesked har givits i efterhand BN-2018-257.

Fastigheten omfattas av detaljplan 1427-P92/8 beslutad 1992-08-18.

**forts. BN § 187      Dnr BN 2017/392**

Förvaltningen bedömer att det finns skäl för en nedsättning av byggsanktionsavgiften.

Förvaltningen bedömer att bristfällig handläggning och information från vår sida har lett till att ansökan om plank inte blev registrerad 2017. Byggsanktionsavgiften sänks därför till ¼.

Förvaltningen bedömer att byggsanktionsavgiften ska tas ut av [redacted] och [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] och [redacted] solidariskt betala en byggsanktionsavgift om 10 238 kronor = 2 560 kronor.

*Upplysningar*

Byggsanktionsavgiften kommer att faktureras separat från Sotenäs kommun.

Detta beslut kan överklagas hos Länsstyrelsen, se besvärshänvisning.

**Skickas till**

Beslutet delges fastighetsägarna  
Klaganden



**BN § 188** **Dnr BN 2016/299****Hunnebo 1:2 - byggsanktionsavgift**

Ärendet avser byggnation av flera plank, en takterrass och fasadändring utan att bygglov eller startbesked har givits.

Byggnadsnämnden gör bedömningen att bygglov i efterhand inte kan ges. Rättelsen i ärendet är att takterrassen samt planken tas bort. Byggnaden som avses är Hunnebo 1:2. Ärendet gäller flera plank med olika höjder och en olovlig utökning av en beviljad takterrass med beslutsdatum 1999-09-03.

Fastigheten ligger inom kulturmiljön i Hunnebostrand och är ett av de husen som tillhör särskilt värdefulla byggnader, trots mindre förändringar.

Fastigheten omfattas av detaljplan 14-HUN-7 beslutad 1954-10-01.

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

I dag pågår det ett planarbete i området. Den nya planen har för avsikt att bl.a. ge ett bättre juridiskt skydd för kulturområdet.

Vid tillsynsbesök 2017-09-12 visar det sig att halva taket tagits bort ifrån en komplementbyggnad och en takterrass har placerats i vinkel med redan befintlig takterrass, ca 5,5 m<sup>2</sup>.

Vid tillsynsbesöket noterades också att ett plank som är 2,04 meter högt och 3,6 meter långt, placerat 1,7 meter från fastighetsgräns västerut, mot Norra Strandgatan. Planket omger en uteplats och mäter här 1,7 m högt och löper 3,4 m, vinklas därefter ut ca 1,5 m.

Ett lägre plank har placerats i gräns mot grannfastigheten 62:1 och är ca 10 meter långt.

Tillsynsärendet gäller även en fasadändring där fönster har bytts. Bytet av fönster bedöms ha skett varsamt och som ett underhåll. Denna del av ärendet avskrivs därför.

**Beslutsunderlag**

Bygglovhandläggarens tjänsteutlåtande 2018-10-04

Byggnadsnämndens arbetsutskotts beredningsprotokoll 2018-11-22 § 161

**Byggnadsnämndens beslut**

För att trots förbudet i 10 kap. 3 § plan- och bygglagen (2010:900) påbörja en sådan åtgärd i fråga om en annan anläggning än en byggnad som kräver lov enligt 9 kap. 8 § första stycket 5 PBL eller 6 kap. 1 § eller anmälan enligt 5 § första stycket 8 innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked påför byggnadsnämnden med stöd av 11 kap. 51 § PBL [redacted] och [redacted] en byggsanktionsavgift om 10 010 kr.



**forts. BN § 188      Dnr BN 2016/299**

För att trots förbudet i 10 kap. 3 § plan-och bygglagen (2010:900) PBL påbörja en sådan ändring av en byggnad som kräver lov enligt 9 kap. 2 § första stycket 3 c eller 8 § första stycket 2 a eller c eller PBL och som avser en byggnads yttre utseende innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked påför byggnadsnämnden med stöd av 11 kap. 51 § PBL [redacted] och [redacted] en byggsanktionsavgift om 5 813 kr.

Byggnadsnämnden tar ut en byggsanktionsavgift om totalt 15 823 kr av [redacted] och [redacted] Hunnebostrand.

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

*Skäl till beslut*

Enligt 8 kap. 1 § PBL ska en byggnad vara lämplig för sitt ändamål, ha en god form-, färg- och materialverkan.

Enligt 8 kap 13 § PBL får inte en byggnad som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt förvanskas.

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

Byggförvaltningen bedömer att det inte går att bevilja bygglov i efterhand på grund av den kulturmiljö som råder i området.

För de fall två eller flera är avgiftsskyldiga för samma överträdelse, har dessa ett solidariskt ansvariga för betalningen.

Prisbasbeloppet för år 2018 är 45 500 kr.

Det har inte framkommit något i ärendet som gör att byggsanktionsavgiften ska sättas ner eller tas ut.

Byggförvaltningens bedömning är att fastighetsägarna [redacted] och [redacted] Hunnebostrand begick överträdelsen, samt fick fördel av överträdelsen, när åtgärderna påbörjades och när byggnadsverken togs i bruk. De ska därför betala byggsanktionsavgiften.



**forts. BN § 188      Dnr BN 2016/299**

Enligt 11 kap. 54 § PBL ska en byggsanktionsavgift inte tas ut om rättelse sker innan frågan om sanktion eller ingripande enligt detta kapitel har tagits upp till överläggning vid ett sammanträde med tillsynsmyndigheten.

I det ärendet är rättelse att ta bort planken samt den tillbyggda delen av takterrassen som inte omfattas av beviljat lov 1999-09-03.

Rättelsen ska vara utförd senast dagen före Byggnadsnämndens sammanträde 2018-12-06 om fastighetsägarna vill undgå byggsanktionsavgift. Foto på utförd rättelse kan skickas till Byggnadsnämnden senast dagen före datum för sammanträdet.

[REDACTED] innan nämndens sammanträde genom översändelse av denna skrivelse om innebörden av rättelse och möjligheten att undgå byggsanktionsavgiften.

*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.

Byggsanktionsavgiften ska betalas till Sotenäs kommun inom två månader från det att beslutet vunnit laga kraft. Beloppet faktureras separat.

Detta beslut kan överklagas hos Länsstyrelsen, se besvärshänvisning.

**Skickas till**

Beslutet delges fastighetsägarna  
Klaganden



**BN § 189**

**Dnr BN 2015/563**

**Hunnebo 1:13 - byggsanktionsavgift**

Ärendet avser byggsanktionsavgift för åtgärden att göra en fasadändring utan att startbesked givits för fastigheten Hunnebo 1:13. Fasadändring gäller byte av tre fönster och en dörr.

Bygglov och startbesked har givits i efterhand BN-2018-409.

Ärendet avser byggsanktionsavgift för bygglov i efterhand för fasadändring med byte av tre fönster samt en dörr.

Vid tiden för upprättande av ärendet var det andra ägare till fastigheten än i dag. Dåvarande fastighetsägaren till Hunnebo 1:13 har gjort en fasadändring med att byta ut tre fönster och en dörr utan att bygglov eller startbesked lämnats.

Fastigheten blir såld till nuvarande ägare som i detta läget inte visste att fasaden förändrats, utan att bygglov hade givits.

Fastigheten omfattas av stadsbyggnadsplan 14-HUN-7 beslutad 1954-10-01.

Fastigheten är beläget i ett område med höga kulturhistoriska värden.

Bygglov och startbesked har givits i efterhand BN-2018-409.

Tillsyn på plats genomfördes i slutet på september 2017.

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

**Beslutsunderlag**

Bygglovhandläggarens tjänsteutlåtande 2018-10-30

Byggnadsnämndens arbetsutskotts beredningsprotokoll 2018-11-22 § 162

**Byggnadsnämndens beslut**

Med stöd av 11 kap 51 § och i 10 kap. 3 § PBL (2010:900) samt 9 kap 10 § PBF påförs en byggsanktionsavgift om totalt 11 375 kronor solidariskt till [redacted] och [redacted] för att påbörja en sådan ändring av en byggnad som kräver lov enligt 9 kap. 2 § första stycket 3 c och som avser en byggnads yttre utseende innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked.

Byggnadsnämnden bestämmer med stöd av 11 kap. 61 § PBL (2010:900) att en byggsanktionsavgift ska betalas inom två månader efter det att beslutet om att ta ut avgiften har delgetts den avgiftsskyldige och beslutet vunnit laga kraft.

**forts. BN § 189      Dnr BN 2015/563***Skäl till beslut*

Tillsynsärendet upprättades 2015-11-06 efter att det inkommit en anmälan om fasadförändring utan att bygglov har givits.

Nuvarande fastighetsägare inkommer med en bygglovsansökan i efterhand. Byggnadsnämnden godkände bygglov och startbesked i efterhand BN-2018-409. Byggsanktionsavgift ska därför tas ut enligt 11 kap 51 § PBL.

Förvaltningen bedömare att rättelse inte går att genomföra i ärendet vilket i så fall skulle vara att återställa fönster och dörrar till det ursprungliga.

Startbesked gavs 2018-10-18. Startbeskedet innehåller en upplysning om att ”startbeskedet inte innebär att rättelse har skett i avseende att fasadändringen påbörjats utan startbesked. Frågan om påföljd (byggsanktionsavgift) tas upp till överläggning av byggnadsnämnden i ett särskilt beslut.”

Det finns stöd för nedsättning av byggsanktionsavgiften på grund av den långa handläggningstiden samt att de nya fastighetsägarna inte visste om att det utförts olovlig fasadförändring. En hel byggsanktionsavgift blir därför oskäligt att ta ut därför sänks avgiften ned till hälften.

Förvaltningen bedömer att byggsanktionsavgiften solidariskt ska tas ut av [REDACTED] och [REDACTED] eftersom de är ägare till Hunnebo 1:13 och fått fördel av överträdelsen. Mot bakgrund av ovan redovisade förhållanden föreslår Förvaltningen att Byggnadsnämnden beslutar att [REDACTED] och [REDACTED] ska betala en byggsanktionsavgift på 11 375 kronor vilket är 50% av den beräknade sanktionsavgiften.

Prisbasbeloppet för 2018 är 45 500 kronor.

*Upplysningar*

Sanktionsavgiften faktureras separat.

Detta beslut kan överklagas hos Länsstyrelsen, se besvärshänvisning.

**Skickas till**

Fastighetsägarna  
Klaganden

**BN § 190**                      **Dnr BN 2017/274**  
**Malmön 1:278 - åtgärdsföreläggande**

Föreläggande omfattar en friggebod som genom sin höjd, 3,3 meter blir en komplementbyggnad och som då kräver en anmälan.

Marknivån har höjts. Bygglov i efterhand bedömer förvaltningen inte kan ges på grund av komplementbyggnadens placering.

Komplementbyggnaden ska vara borta senast 2019-05-30, enligt överenskommelse med en av fastighetsägarna, [REDACTED]. Ärendet läggs vilande tills 2019-05-30 då kontroll kommer att genomföras.

Ett klagomål inkom 2017-05-22. Klaganden i ärendet är [REDACTED].

Ärendet gäller en redan uppförd komplementbyggnad utan givet bygglov eller startbesked. Skälig tid till rättelse har givits. En tidplan i överenskommelse med fastighetsägaren har gjorts.

Fastighetsägarna har fått möjlighet till yttranden.

Fastigheten ligger utanför detaljplanelagt område vid Apelviken och ingår i en sammanhållen bebyggelse vid Draget på Bohus-Malmön.

Området är i översiktsplanen (2010) utpekad som ett område med höga kulturhistoriska värden. Fastigheten berörs inte av strandskydd med hänsyn till länsstyrelsen beslut 2017-01-12.

**Beslutsunderlag**

Bygglovhandläggarens tjänsteutlåtande 2018-10-11  
Byggnadsnämndens arbetsutskotts beredningsprotokoll 2018-11-22 § 163

**Byggnadsnämndens beslut**

Byggnadsnämnden förelägger [REDACTED],  
[REDACTED],  
[REDACTED] samt [REDACTED] med stöd av 11 kap. 19 § plan- och bygglagen, PBL (2010:900) att göra åtgärden att ta bort komplementbyggnaden, enligt detta beslut, senast den 30 maj 2019.

Följs inte föreläggandet inom föreskriven tid kan ett nytt beslut fattas om att åtgärderna enligt föreläggande kan komma att utföras genom byggnadsnämndens försorg på [REDACTED]

[REDACTED] samt [REDACTED]  
[REDACTED] bekostnad med stöd av 11 kap. 27 § PBL (2010:900).



**forts. BN § 190      Dnr BN 2017/274**

*Skäl till beslut*

Enligt 11 kap. 5 § PBL ska en tillsynsmyndighet pröva förutsättningarna för och behovet av att ingripa eller besluta om en påföljd enligt detta kapitel.

Byggnadsnämnden var 2017-10-03 på plats och utförde mätningar. Komplementbyggnaden placering intill huvudbyggnaden och avståndet mäter 0,37 m.

Förvaltningen bedömer att komplementbyggnaden mäter 3,3 meter på höjden.

Förvaltningen bedömer att marknivån har höjts.

Förvaltningen bedömer att placeringen av komplementbyggnaden inte är lämplig och att bygglov i efterhand inte går att ges.

Förvaltningen bedömer att den tidsplan som fastighetsägaren har givit för rättelse är rimligt på grund av en flytt ifrån London till Sverige samt att familjen utökats ytterligare.

Förvaltningen bedömer att behovet av att ingripa har genomförts.

*Uppllysningar*

Detta beslut kan överklagas hos Länsstyrelsen, se besvärshänvisning.

Nämnden kommer att ta upp frågan om sanktionsavgift vid ett senare tillfälle.

**Skickas till**

Fastighetsägarna  
Klaganden

**BN § 191 Dnr BN 2016/630****Smögenön 73:1 - byggsanktionsavgift**

Ärendet avser byggsanktionsavgift för överträdelse av plan- och bygglagstiftningen

Överträdelsen är att fastighetsägarna har väsentligt ändrat en anläggning för vatten/avlopp på fastigheten Smögenön 73:1 vilket kräver en anmälan och startbesked enligt PBL.

Start och slutbesked har givits i efterhand 2016-12-09, BN-2015-185.

Anmälan om VA installation inkommer 2015-04-17. Åtgärden avser väsentlig ändring av en anläggning för vattenförsörjning/avlopp. Åtgärder kräver en anmälan och startbesked enligt 6 kap 5 § 5 PBF.

Fastigheten är såld och det är två nya fastighetsägare vilka är införstådda med tillsynsärendet och är kommunicerade.

Upplysningen om att byggsanktionsavgift eventuellt kommer att tas ut i ett eget ärende finns redovisat i slutbeskedet.

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

**Beslutsunderlag**

Bygglöshandläggarens tjänsteutlåtande 2018-10-18

Byggnadsnämndens arbetsutskotts beredningsprotokoll 2018-11-22 § 165

**Byggnadsnämndens beslut**

För att trots förbudet i 10 kap. 3 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL påbörja en sådan ändring som kräver en anmälan enligt 6 kap. 5 § punkt 5 PBF (2011:338) innan byggnadsnämnden har givit ett startbesked. Byggnadsnämnden påför med stöd av 11 kap. 51 § PBL [redacted] samt [redacted] solidariskt en byggsanktionsavgift om 2 275 kr.

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

**Skäl till beslut**

Tillsynsärendet upprättas 2016-12-09 enligt anmälan har anmälningspliktig åtgärd utförts utan att startbesked har givits.

Enligt 11 kap. 5 § plan- och bygglagen (2010:900), förkortas PBL, ska byggnadsnämnden pröva förutsättningarna för och behovet av att ingripa eller besluta om en påföljd så snart det finns anledning att anta att någon inte har följt en bestämmelse i plan- och bygglagen. Förvaltningen bedömer att åtgärden som vidtagits här är anmälningspliktig.





**forts. BN § 191      Dnr BN 2016/630**

Enligt 11 kap. 51 § PBL ska en byggsanktionsavgift tas ut om någon bryter mot en bestämmelse i 8–10 kap. PBL.

Enligt 11 kap 54 § PBL ska en byggsanktionsavgift inte tas ut om rättelse sker innan frågan om sanktion tagits upp i Byggnadsnämndens sammanträde.

Förvaltningen bedömer att rättelse i ärendet inte går att genomföra.

I det slutbesked finns upplysning om att frågan om byggsanktionsavgift handläggs i ett separat ärende.

Förvaltningen bedömer att åtgärden påbörjades innan startbesked lämnades.

Förvaltningen bedömer att inte finns stöd i lagen för att sätta ned eller inte ta ut någon byggsanktionsavgift.

Förvaltningen bedömer att det är fastighetsägarna till Smögenön 73:1 [redacted] samt [redacted] ska påföras byggsanktionsavgiften om 2 275 kronor solidariskt eftersom de är ägare och har fått fördel av överträdelsen.

*Upplysning*

Byggsanktionsavgiften faktureras separat.

Detta beslut kan överklagas hos Länsstyrelsen, se besvärshänvisning.

**Skickas till**

Beslutet delges fastighetsägarna

**BN § 192**                      **Dnr BN 2017/433****Tången 1:134 - byggsanktionsavgift**

Ärendet avser byggsanktionsavgift för bygglov och startbesked i efterhand för fastigheten Tången 1:134. Bygglovet avser utvändig ändring, fasad och fönstersättning som skiljer sig mot tidigare beviljat bygglov BN-2012-44.

Nytt beviljat bygglov i efterhand har givits med startbesked BN-2018-263.

Ärendet avser även en veranda där rättelse har utförts och kräver därmed inget bygglov eller anmälan. Verandan behandlas inte vidare.

Ärendet gäller byggsanktionsavgift för lov i efterhand. Ett tillsynsärende inkommer och registreras 2017-09-01.

Ärendet avser byggsanktionsavgift för utvändig ändring av fyra fönster samt en utstickande del, på norra fasaden, som inte räknas som en tillbyggnad utan som fasadändring. Den utstickande delen är inte ansluten till mark eller grund.

På grund av bristfällig handläggning i ärendet BN-2012-44 kommer sanktionsavgiften att sänkas med halva sanktionsavgiften.

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

**Beslutsunderlag**

Bygglovhandläggarens tjänsteutlåtande 2018-11-05  
Byggnadsnämndens arbetsutskotts beredningsprotokoll 2018-11-22 § 166

**Byggnadsnämndens beslut**

För att trots förbudet i 10 kap. 3 § plan- och bygglagen (2010:900) samt 9 kap. 10 § punkt 1 PBF påbörja en sådan ändring av en byggnad som kräver lov och avser en byggnads yttre utseende påför byggnadsnämnden med stöd av 11 kap. 51 § PBL [REDACTED] en byggsanktionsavgift om totalt 14 239 kronor, vilket är halverad byggsanktionsavgift.

Byggnadsnämnden bestämmer med stöd av 11 kap. 61 § PBL (2010:900) att en byggsanktionsavgift ska betalas inom två månader efter det att beslutet om att ta ut avgiften har delgetts den avgiftsskyldige och beslutet vunnit laga kraft.

*Skäl till beslut*

Ärendet upprättades och registreras 2017-09-01.



**forts. BN § 192            Dnr BN 2017/433**

Förvaltningen bedömer att fastighetsägaren till Tången 1:134 har gjort ändringar i form av fasad och fönstersättningar utan att startbesked har givits. Fönstersättningen avser 4 fönster samt fasadändring i form av ett utstick med måtten 3 x 0,5 meter.

Enligt 11 kap 51 § plan- och bygglagen (2010:900), ska byggnadsnämnden ta ut en byggsanktionsavgift om någon bryter mot en bestämmelse i 8–10 kap PBL eller i föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av någon av bestämmelserna i 16 kap. 2–10 §§ PBL.

Byggnadsnämnden beviljade 2018-10-15 [REDACTED] bygglov och startbesked i efterhand för den fasad och fönstersättning som redan är utförd. Beslutet innehåller en upplysning om att utredningen och sanktionsavgift utreds i ett annat ärende.

Fastigheten omfattas av detaljplan 14-TÅN-4 beslutad 1940-12-27.

Förvaltningen bedömer att rättelse i ärendet inte går att genomföra. Rättelsen är i så fall att återställa fasaden.

Förvaltningen anser det oskäligt att ta ut hela sanktionsavgiften på grund av den handläggning som genomfördes i ärendet BN-2012-44 därför är förslaget att sanktionsavgiften nedsätts till hälften.

Förvaltningen bedömer att byggsanktionsavgiften ska tas ut av [REDACTED] eftersom han 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 halverad byggsanktionsavgift om totalt 14 239 kronor.

Hel byggsanktionsavgift är totalt 28 478 kronor.

*Upplysningar*

Byggsanktionsavgiften faktureras separat.

Detta beslut kan överklagas hos Länsstyrelsen, se besvärshänvisning.

**Skickas till**

Beslutet delges fastighetsägaren

**BN § 193****Dnr BN 2018/504****Askum 3:14 - förhandsbesked, nybyggnad enbostadshus**

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnation av ett enbostadshus på sökandens fastighet cirka 800 m väster om Önna vatten.

Sökandens avsikt är att för eget bruk uppföra ett enbostadshus i två våningar och med en byggnadsarea på 150 m<sup>2</sup>. En mindre väg med befintlig väganslutning till statlig väg 870 leder till platsen som utgörs av en kulle som en bit nedanför toppen sedan länge är bebyggd med en industri- eller lagerbyggnad. Inlämnad karta redovisar en placering strax öster om och något lägre än befintlig byggnad.

Området omfattas inte av någon detaljplan.

I zonindelningen i kommunens översiktsplan (ÖP 2010) ingår området i zonen höglänt, delvis skogbeklätt bergkullelandskap. Utveckling av bostäder inom zonen bör ske i anslutning till eller med god tillgänglighet till huvudvägar/kollektivtrafik samt utifrån landsbygdens attraktivitet med ostördhet och närhet till natur/rekreation mm.

ÖP 2010 innehåller inga rekommendationer för området. De kommunövergripande rekommendationerna bedöms dock vara vägledande vid prövningen av ärendet. Enligt dessa ska ny bebyggelse utgå från läget i landskapet, karaktären på området och områdets förhållande till vägar och kollektivtrafik. Ny bebyggelse ska lokaliseras för att undvika fragmentering av landskapet och ta hänsyn till befintliga byggnader och strukturer samt till det omgivande landskapet. Bebyggelsen bör vara grupperad i mindre grupper. Bebyggelsen ska vidare anpassas till landskapet och ska utnyttja sol-/vindförhållandena med hänsyn till energi och ljus. Befintliga tillfartsvägar ska i största möjliga mån utnyttjas.

Platsen ligger utanför kommunens vatten- och avloppsverksamhet.

Den geologiska jordartskartan från SGU (myndigheten för frågor om berg, jord och grundvatten) visar att markförhållandena i det avsedda läget för enbostadshuset består av berg.

Det finns inga kända fornlämningar i närheten av den avsedda platsen. Åtgärden berör heller inga riksintressen, åtgärdsområden eller skyddsområden. Tillgängligt kartmaterial redovisar inga rättigheter.

Avståndet till statlig väg 870 i öster är ca 800 m. Avstånd till närmaste busshållplats är ca 3 km.

Höjden över havet är på platsen ca 70 m vilket är cirka 10 m högre än närmaste vattendrag samt 20 m högre än Önna Vatten.

**Beslutsunderlag**

Enhetschefens tjänsteutlåtande 2018-10-31

Byggnadsnämndens arbetsutskotts beredningsprotokoll 2018-11-22 § 167

**forts. BN § 193      Dnr BN 2018/504**

### **Byggnadsnämndens beslut**

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

#### *Skäl till beslut*

Den ansökta åtgärden avser en plats som sedan länge är ianspråktagen för bebyggelse. Åtgärden innebär alltså inte någon fragmentering av landskapet utan bedöms istället som en lämplig komplettering av bebyggelsen på platsen. Åtgärden bedöms följa övriga intentioner i ÖP 2010.

Byggnaden bedöms kunna förses med el, vatten och avlopp.

Befintlig tillfartsväg bedöms som lämplig för trafik med både personbil och renhållningsfordon. En lämplig vändplats bedöms även kunna ordnas för renhållnings- och slamtömningsfordon.

Den sökta åtgärden bedöms inte vara sådan att markens lämplighet behöver prövas med detaljplan. (4 kap 2 § PBL)

Byggnadens placering bedöms inte medföra betydande olägenhet för omgivningen.

#### *Handlingar som ingår i beslutet*

Ansökan och karta inlämnad 2018-09-26

#### *Upplysningar*

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

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

Anordnande av enskilt avlopp kräver tillstånd av miljönämnden. Ansökan ska inlämnas till miljönämnden samtidigt med ansökan om bygglov.

Avgiften för förhandsbeskedet är 13 123 kronor (i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige). Faktura skickas separat.

Detta beslut kan överklagas hos Länsstyrelsen, se besvärshänvisning.

### **Skickas till**

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 Askum 1:2, Askum 1:9, Askum 1:15, Askum 3:2, Askum 3:6, Askum 3:8, Askum 4:1, Askum 1:23, Djupedal 1:9, Klev 4:4, Lönnekärr 1:1 och Rörby 2:11. (9 kap 41 b § PBL)

En kopia av beslutet skickas till GIS-ingenjören.

**BN § 194****Dnr BN 2012/678****Hunnebo 1:31 - bygglov, rivning samt nybyggnad av sjöbod**

Ärendet avser en ansökan om bygglov där byggnadsnämnden tidigare beslutat om anstånd i avvaktan på en ny detaljplan. Då mer än två år förflutit sedan ansökan inlämnades har byggnadsnämnden att avgöra ärendet.

Bygglovsprövningen ska ske mot den gällande detaljplanen.

Åtgärden avser rivningslov för rivning av befintlig sjöbod på cirka 60 m<sup>2</sup> med en våning samt bygglov för uppförande av en ersättningsbyggnad på 68 m<sup>2</sup> med en våning och inredd vind. Sökandens avsikter är alltså att riva den befintliga sjöboden och på platsen uppföra en ny och högre byggnad.

Enligt ansökan avses den nya byggnaden användas som sjöbod. Då inlämnade handlingar redovisar att byggnaden avser inredas med pentry och toalett samt kommunal anslutning till vatten och avlopp har sökanden kontaktats via telefon som uppgett att byggnaden avses användas i företagets försäljning.

Sjöboden ingår i en rad med sjöbodar längs Södra Strandgatans västra sida, cirka 40 m söder om korsningen med Seglaregatan. Byggnaden är uppförd på provningsfastigheten men har i väster ett bryggdäck, delvis uppfört på den kommunägda fastigheten Hunnebo 1:647.

Fastigheten omfattas av stadsplan 14-TSS-1970, beslut 1984-03-29. Stadsplanen har enligt övergångsbestämmelserna i plan- och bygglagen (2010:900), förkortad PBL fastställts att gälla som en detaljplan vars genomförandetid har löpt ut.

I detaljplanen ligger fastigheten inom ett område betecknat Th Hamn. Bestämmelserna innebär bland annat att marken endast får användas för hamnändamål. Ny bebyggelse ska uppföras i huvudsaklig överensstämmelse med till förslaget hörande illustration. Största tillåtna byggnadshöjd är 4,5 m. Tak får ges en lutning mot horisontalplanet av lägst 25° och högst 34°. Tak ska utföras som sadeltak med takpannor i matt röd färg. Som område för hamnändamål avses endast de för hamnrörelsen erforderliga landutrymmena, såsom kajer, trafikleder och mark avsedd för upplag samt för magasin och vaktbyggnader mm.

Fastigheten är belägen i ett område som i kommunens översiktsplan är utpekad som ett område med höga kulturhistoriska värden. I det kulturhistoriska underlaget för kommunens översiktsplan (ÖP 2010) anges att sjöbodsraden är variationsrik med bodar och magasin i varierande storlek vilket är betydelsefullt för helhetsintrycket.

Kommunen håller på att ta fram en ny detaljplan för området. Målet är att skapa en aktualiserad detaljplan i Hunnebostrands äldsta område närmast hamnen. Den nya detaljplanen ska vara ett tydligt beslutsunderlag för en hållbar utveckling, där kulturmiljön ges ett juridiskt skydd samtidigt som verksamheter och handel inom planområdet har stöd i planen.

**forts. BN § 194                    Dnr BN 2012/678**

I bebyggelseinventeringen till det pågående planarbeten anges att sjöbodens proportioner och placering är värden att bevara. I planbeskrivningen, sidan 13 anges att sjöbodarna ursprungligen var låga och enkla. Några har byggts i två våningar och i dag finns en blandning av äldre och yngre sjöbodar. Sjöbodarna har placerats så att det här och var skapats ett prång mellan bodarna där det är möjligt att ta sig ner till vattnet och bryggan.

Sjöboden är placerad i direkt anslutning till allmän plats i norr där det finns ett prång med en bredd på ca 2 m ned till vattnet. På andra sidan av prånget finns det också sjöbodar med en våning vilket innebär att på båda sidor av prånget det idag endast finns låga sjöbodar. I programsamrådsredogörelsen till det pågående planarbetet redovisar kommunen sin syn på de allmänna prången mellan sjöbodarna. De allmänna prången mellan sjöbodarna gör att ytorna blir tillgängliga och öppna och medger syn- och rörelsekontakt mellan gata och hav. Det är viktiga frågor att arbeta vidare med i planarbetet. (BNau 2015-11-05, dnr 2010-569)

Ärendet har remitterats till Bohusläns museum som har synpunkter på den ansökta åtgärden.

**Beslutsunderlag**

Enhetschefens tjänsteutlåtande 2018-11-01

Byggnadsnämndens arbetsutskotts beredningsprotokoll 2018-11-22 § 168

**Byggnadsnämndens beslut**

Ansökan avslås.

Granskningsavgiften fastställs till 3 600 kronor (i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige). Faktura skickas separat.

*Skäl till beslut**Åtgärden avviker från detaljplanen*

Ansökan avviker från detaljplanen då taklutningen är 37° och detaljplanen anger 34°.

Detaljplanen innehåller inga bestämmelser om placering av byggnad. Enligt övergångsbestämmelserna i plan- och bygglagen (2010:900, förkortad PBL, ska därför 39 § byggnadsstadgan (1959:612), BS tillämpas som planbestämmelse. Detta innebär att minsta avstånd ska vara 4,5 meter till tomtgräns om det inte finns förutsättningar för att göra ett undantag från avståndsregeln. Detta kan ske om det är påkallat av särskilda skäl och inte medför men för granne eller fara för sundhet, brandsäkerhet eller trafiksäkerhet och inte försvårar ett lämpligt bebyggande av området, se 39 § tredje stycket BS.

Den ansökta användningen bedöms som detaljhandel, visserligen av marin karaktär men utan sådan koppling till hamnverksamheten som anges i detaljplanen. Användningen strider därför mot den gällande detaljplanen. Den ansökta åtgärden avviker också från detaljplanen då takvinkeln är två grader högre än vad som anges i detaljplanen.

**forts. BN § 194      Dnr BN 2012/678**

Förvaltningen bedömer att avvikelsen från detaljplanen inte är förenlig med detaljplanens syften och att den inte är liten. Åtgärden är heller inte av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt. Ingenting har framkommit som motiverar ett undantag från avståndsregeln i 39 § BS. Bygglov kan därför inte ges med stöd av 9 kap 31 b § PBL.

Åtgärden innebär inte en sådan annan användning av marken som utgör ett lämpligt komplement till den användning som har bestämts i detaljplanen. Bygglov bedöms därför inte heller kunna ges med stöd av 9 kap 31 c § PBL.

*Åtgärden är inte lämplig med hänsyn till områdets kulturvärden*

Den ansökta ersättningsbyggnaden skiljer sig väsentligt från den befintliga då boden kommer få ett loft som innebär att nocken höjs 2,3 m. Takets lutning är också större och byggnaden är större. Det sistnämnda genom att befintligt bryggdäck byggs in.

Bohusläns museum uppger i sitt yttrande bland annat att den ansökta boden kommer att höja sig avsevärt gentemot den befintliga samt över de närliggande bodarna. Visserligen finns det högre bodar i raden men majoriteten av dem är låga. Det innebär att miljön kommer att påverkas. Museet anger vidare att den ansökta åtgärden kommer att påverka miljön, som det förstås på ett negativt sätt.

Förvaltningen tillägger efter att ha besökt området, att det är särskilt väsentligt att bodens proportioner bevaras med hänsyn till bodens placering vid ett prång.

Förvaltningen bedömer att åtgärden inte uppfyller kraven i 2 kap 6 § första stycket PBL på att bebyggelse och byggnadsverk ska utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till bland annat stadsbilden, kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

Åtgärden bedöms heller inte uppfylla kraven i 2 kap 6 § andra stycket PBL på att bebyggelseområdets kulturhistoriska värden skyddas och att ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas.

Åtgärden innebär även en sådan förbjuden förvanskning som avses i 8 kap 13 § punkt 3 PBL. Förvanskningen avser prånget placerat utanför tomten, på allmän plats.

Av yttrandet från Bohusläns museum samt det kulturhistoriska underlaget till översiktsplan framgår tydligt att den befintliga sjöboden bör bevaras på grund av sitt kulturhistoriska värde. Förutsättningarna för att ge rivningslov med stöd av 9 kap 34 § PBL är därför inte uppfyllda.

Förvaltningens förslag har kommunicerats med sökanden i ärendet.



**forts. BN § 194      Dnr BN 2012/678***Handlingar som ingår i beslutet*

Ansökan, uppmättningsritning, fasadritning samt situationsplan med planer och sektioner inkomna 2012-06-12.

*Upplysningar*

Tänkt användning i förslaget till ny detaljplan är detaljhandel och hamnverksamhet. Bygglov för åtgärder enligt planen får inte ges före genomförandetidens början. Eftersom bygglovsprövningen ska ske mot den gällande detaljplanen har planförslaget ingen betydelse för ärendets utgång.

Detta beslut kan överklagas hos Länsstyrelsen, se besvärshänvisning.

**Skickas till**

Beslutet delges sökanden

**BN § 195**                      **Dnr BN 2018/063**  
**Hunnebo 1:170 - byggsanktionsavgift**

Ärendet avser byggsanktionsavgift för överträdelse av plan- och bygglagstiftningen.

Överträdelsen avser att en bygglovsbefriad tillbyggnad med förråd för vilken anmälan har inlämnats, har påbörjats utan startbesked. Byggnaden som avses är ett enbostadshus.

Överträdelsen upptäcktes av 2018-02-01 av handläggande byggnadsinspektör samt en kollega. Väggarna var då resta och yttertakets var uppfört.

Då överträdelsen begicks fanns en inlämnad anmälan avseende tillbyggnaden. Anmälare är lagfaren ägare 1/1, [REDACTED]. Anmälan inlämnades 2017-12-15 och fördelades på en byggnadsinspektör 2018-01-10.

Under handläggningen av anmälningsärendet begärde handläggaren in kompletteringar vid två tillfällen. Första gången komplettering begärdes in var 2018-01-10 och avsåg kontrollplan, förtydligande kring takkonstruktion samt utvändiga material och kulörer. En komplettering som inkom 2018-01-18 innehöll inga uppgifter om utvändiga material och kulörer varför en ny begäran om komplettering gjordes 2018-02-02. En ny komplettering inkom 2018-02-05.

Då kompletteringen granskats bedömdes anmälan vara komplett för en prövning från 2018-02-05. Startbesked gavs 2018-02-08. I startbeskedet upplyses anmälaren om att då åtgärden har påbörjats utan startbesked, byggnadsnämnden kommer att besluta om byggsanktionsavgift.

Förvaltningen har fastighetsägaren och ombudet i anmälningsärendet tillfälle att yttra sig. Yttranden har inkommit.

**Beslutsunderlag**

Enhetschefens tjänsteutlåtande 2018-11-05  
Byggnadsnämndens arbetsutskotts beredningsprotokoll 2018-11-22 § 169

**Byggnadsnämndens beslut**

För att trots förbudet i 10 kap. 3 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL påbörja en sådan tillbyggnad som kräver anmälan enligt 6 kap. 5 § första stycket 2 plan- och byggförordningen (2011:338) innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked, påför byggnadsnämnden med stöd av 11 kap. 51 § PBL [REDACTED] en byggsanktionsavgift om 5 688 kr.



**forts. BN § 195      Dnr BN 2018/063**

*Skäl till beslut*

Beräknad hel byggsanktionsavgift är 11 375 kr.

Fastighetsägarens klartecken till att åtgärden kunde påbörjas gavs efter en oriktig uppgift från fastighetsägarens ombud i anmälningssärendet. Försumlighet hos uppdragstagare motiverar enligt förarbetena inte avgiftsbefrielse. Det är därför inte möjligt att med stöd av 11 kap 53 § PBL avstå från att ta ut byggsanktionsavgift.

Det omständighet att den utförda åtgärden är av enkel karaktär innebär dock att överträdelsen är mindre allvarlig. Det är därför lämpligt att med stöd av 11 kap 53 a § PBL sätta ned avgiften till hälften.

*Upplysningar*

Byggsanktionsavgiften ska betalas till Sotenäs kommun inom två månader från det att beslutet har delgetts den avgiftsskyldige enligt 11 kap 59 § PBL.

Detta beslut kan överklagas hos Länsstyrelsen, se besvärshänvisning.

**Skickas till**

Beslutet delges den avgiftsskyldige. (11 kap 59 §)

**BN § 196****Dnr BN 2018/473****Linddal 2:1 - förhandsbesked, nybyggnad enbostadshus**

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnation av enbostadshus.

Sökandens avsikt är att på egna fastigheten uppföra ett enbostadshus med en våning och inredd vind och med en byggnadsarea på 200 m<sup>2</sup>. I ansökan anges att bostadshuset är avsett för generationsskifte.

En mindre enskild väg med befintlig väganslutning till statlig väg 872 leder till platsen. Vägen betjänar sedan tidigare några bostadshus ett par hundra meter längre fram.

Bostadshuset avses placeras i en bergssluttning åt väster. Höjden över havet är på platsen ca 46 m. Berget är som högst drygt 60 m över havet.

Inlämnad karta redovisar en placering cirka 15 m öster om den enskilda vägen och ca 4 m över vägnivån. Vid platsbesöket redogjordes för att en infart till tomten avses anordnas söderifrån.

Området omfattas inte av någon detaljplan.

I zonindelningen i kommunens översiktsplan (ÖP 2010) ingår området i zonen kal bergszon. Utveckling av bostäder bör ske i anslutning till eller med god tillgänglighet till huvudvägar/kollektivtrafikstråk. Utveckling av gruppbebyggelse inom sammanhängande naturområden bör undvikas. Utveckling av bostadsbebyggelse ska inom zonen ske med utgångspunkt i livsmiljö bebyggelsegruppering utanför tätort genom kompletteringar av utpekade, befintliga bebyggelsegrupperingar (se avsnitt mark- & vattenanvändning kommunövergripande/ bebyggelsegrupperingar utanför tätort) samt med utgångspunkt i livsmiljö landsbygd (se avsnitt kommunövergripande rekommendationer/boende & byggande samt mark- & vattenanvändningskarta) inom utpekade områden.

ÖP 2010 innehåller inga rekommendationer för området. De kommunövergripande rekommendationerna bedöms dock vara vägledande vid prövningen av ärendet. Enligt dessa ska ny bebyggelse utgå från läget i landskapet, karaktären på området och områdets förhållande till vägar och kollektivtrafik. Ny bebyggelse ska lokaliseras för att undvika fragmentering av landskapet och ta hänsyn till befintliga byggnader och strukturer samt till det omgivande landskapet. Bebyggelsen bör vara grupperad i mindre grupper. Bebyggelsen ska vidare anpassas till landskapet och ska utnyttja sol-/vindförhållandena med hänsyn till energi och ljus. Befintliga tillfartsvägar ska i största möjliga mån utnyttjas

Området omfattas av följande riksintressen enligt Miljöbalken (1998:808), förkortad MB. Turism och rörligt friluftsliv (4 kap 2 § MB ) och obruten kust (4 kap 3 § MB ).

Fastigheten ligger utanför kommunens vatten- och avloppsverksamhet.

Det finns kända fornlämningar inom fastigheten och i närheten av det område som berörs.

**forts. BN § 196      Dnr BN 2018/473**

Avståndet till statlig väg 872 och närmaste busshållplats är ca 1,3 km.

Den geologiska jordartskartan från SGU (myndigheten för frågor om berg, jord och grundvatten) visar att markförhållandena i det avsedda läget för enbostadshuset består av berg.

**Beslutsunderlag**

Enhetschefens tjänsteutlåtande 2018-10-31

Byggnadsnämndens arbetsutskotts beredningsprotokoll 2018-11-22 § 170

**Byggnadsnämndens beslut**

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

*Skäl till beslut*

Den ansökta åtgärden avser möjliggöra ett generationsskifte på gården. Åtgärden syftar alltså till att gården fortsatt ska kunna brukas. Åtgärden bedöms därför som en lämplig komplettering av bebyggelsen på gården.

Byggnaden bedöms kunna förses med vatten och avlopp. (2 kap 5 § PBL)

Byggnadens placering bedöms inte medföra betydande olägenhet för omgivningen. (2 kap 6 § PBL)

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

*Handlingar som ingår i beslutet*

Ansökan karta och översiktskarta inlämnad 2018-09-12.

*Upplysningar*

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

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

Anordnande av enskilt avlopp kräver tillstånd av miljönämnden. Ansökan ska inlämnas till miljönämnden samtidigt med ansökan om bygglov.

Avgiften för förhandsbeskedet är 10 647 kronor (i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige). Faktura skickas separat.

Detta beslut kan överklagas hos Länsstyrelsen, se besvärshänvisning.



**forts. BN § 196            Dnr BN 2018/473**

**Skickas till**

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 Linddal 2:2,  
Linddal 2:3, Skindelsröd 1:4, Knutsvik 1:15, Linddal 1:5 och Linddal 1:8

(9 kap 41 b § PBL)



**BN § 197**

**Dnr BN 2015/691, 2018/524**

**Smögenön 1:123 m.fl. - tillsyn sammanbyggda fastigheter vid Smögenbryggan**

Ärendet avser tillsyn enligt plan- och bygglagen (2010:900), förkortad PBL.

Ärendena upprättades 2015-06-02 respektive 2017-08-02 efter det att två olika anmälningar inkommit. Anmälaren i ärende BN-2015-691 uppger att en butik i en sjöbod har sammanbyggts med sjöboden på grannfastigheten. Anmälaren i ärende BN-2018-524 uppger att byggnaderna på fastigheterna Smögenön 1:123, Smögenön 1:85, Smögenön 1:399 och Smögenön 1:383 har sammanbyggts.

Området omfattas av stadsplan 14-SMÖ-21, beslut 1950-03-31. En mindre del av fastigheterna Smögenön 1:85 och Smögenön 1:399 omfattas dock av stadsplan 14-SMÖ-99, beslut 1967-08-28. Planerna har i övergångsbestämmelserna i PBL fastställts att gälla som detaljplaner vars genomförandetider har löpt ut.

Enligt detaljplanerna får marken endast bebyggas med sjöbodar och magasin.

Området är i kommunens översiktsplan utpekad som ett område med höga kulturhistoriska värden och är även av riksintresse för kulturmiljövården.

Kommunen håller på att ta fram en ny detaljplan för området. Målet är att få ett tydligt beslutsunderlag som ger kulturmiljön ett juridiskt skydd mot olämpliga förändringar samtidigt som planbestämmelserna anpassas till dagens utvecklingsbehov. Detaljplanen bedöms i nuläget kunna antas vid årsskiftet 2018–2019. I bebyggelseregistret tillmäts byggnaderna ett särskilt kulturhistoriskt värde. Detta innebär bland annat att byggnaderna är omistliga och skyddas genom både rivningsförbud och förvanskningförbud samt omfattas av underhållskrav med stöd av PBL. Tänkt användning i förslaget till ny detaljplan är detaljhandel och hamnverksamhet. Detaljhandel avser enligt planbeskrivningen alla slag av köp och försäljning av varor och tjänster för allmänheten. Till detaljhandel räknas även service och hantverk av olika slag till exempel skomakeri, bank, post, resebyrå och restaurang. Bygglov för åtgärder enligt planen får inte ges före genomförandetidens början.

Prövningsfastigheterna gränsar inte till varandra utan skiljs åt av kvartersmark på den kommunägda fastigheten Smögenön 1:1.

Förvaltningen har gjort utvändig syn vid tillsynsbesök 2018-10-26. Invändig syn kunde inte göras eftersom fastighetsägaren inte kommit i kontakt med hyresgästen.



**forts. BN § 197      Dnr BN 2015/691, 2018/524**

Vid tillsynsbesöket noterades bland annat att två dörrar och ett plank satts upp mellan byggnaderna samt att byggnaderna på fastigheterna Smögenön 1:383 och Smögenön 1:123 har sammanbyggts med en tillbyggnad. Tillbyggnaden har enligt uppgift från bolaget en längd på cirka 1,8 m och en bredd motsvarande avståndet mellan byggnaderna, ca 1,2 m. Tillbyggnaden nyttjas som en invändig passage mellan byggnaderna. Vidare uppgav fastighetsägaren vid tillsynsbesöket att byggnaderna på fastigheterna Smögenön 1:123, Smögenön 1:383, Smögenön 1:85 och Smögenön 1:399 innehåller en enda butikslokal som upplåts med hyresrätt.

**Beslutsunderlag**

Enhetschefens tjänsteutlåtande 2018-11-12

Byggnadsnämndens arbetsutskotts beredningsprotokoll 2018-11-22 § 171

**Byggnadsnämndens beslut**

*Tillbyggnad mellan Smögenön 1:383 och Smögenön 1:123*

För att trots förbudet i 10 kap. 3 § PBL påbörja en sådan tillbyggnad som kräver lov enligt 9 kap. 2 § första stycket 2 PBL innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked, påför byggnadsnämnden med stöd av 11 kap. 51 § PBL Smögenbryggan AB en byggsanktionsavgift om 22 750 kr.

*Sammanbyggnader*

Ärendet avseende övriga i anmälan angivna sammanbyggnader avskrivs eftersom det inte finns lagstöd för ett ingripande med stöd av plan- och bygglagen (2010:900), förkortad PBL.

Det som i övrigt framkommit vid tillsynsbesöket lämnas utan åtgärd eftersom det förflutit mer än tio år sedan åtgärderna utfördes.

Frågan om tillsyn gällande åtgärder som utförts på kommunens mark överlämnas till Sotenäs kommun som fastighetsägare.

*Kommunicering*

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

*Skäl till beslut*

Kommunens flygfoton visar att med ett undantag, de berörda byggnaderna har varit sammanbyggda åtminstone sedan 2006. För eventuella överträdelser som ägde rum för så länge sedan har byggnadsnämndens inga möjligheter att besluta om rättelseförelägganden enligt 11 kap 20 § PBL och byggsanktionsavgifter enligt 11 kap 58 § PBL.

Fastighetsägaren medger att en tillbyggnad utförts som sammanbygger byggnaden på fastigheten Smögenön 1:383 med Smögenön 1:123. Tillbyggnaden har uppförts för tre år sedan. Det förhållande att butiken, liksom de flesta andra butiker och restauranger vid Smögenbryggan var stängd för säsongen vid tillsynsbesöket, innebär inte att rättelse har utförts.



**forts. BN § 197      Dnr BN 2015/691, 2018/524**

Byggnadsnämnden är därför enligt 11 kap 51 § PBL skyldig att ta ut byggsanktionsavgift. Förhållandet att butiken är stängd innebär dock att överträdelsen är av mindre allvarlig art vilken motiverar en nedsättning av byggsanktionsavgiften med hälften med stöd av 11 kap 53 a § PBL. (Full byggsanktionsavgift är 45 500 kr.)

Bolaget uppger att planket och dörrarna uppfördes 2000–2002. Byggnaden på fastigheten Smögenön 1:383 togs i anspråk för handel för minst tio år sedan och hyrdes ut till nuvarande hyresgäst 2010. Byggnaderna på fastigheterna Smögenön 1:123, Smögenön 1:85 och Smögenön 1:399 togs i anspråk för handel ca år 2000.

*Upplysningar*

Byggsanktionsavgiften ska betalas till Sotenäs kommun inom två månader från det att beslutet har delgetts den avgiftsskyldige enligt 11 kap 59 § PBL. Beloppet ska sättas in på Sotenäs kommuns bankgironummer 543–4253.

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 besvärshänvisning.

**Expediering**

Beslutet delges sökanden

Beslutet delges anmälaren

Beslutet skickas till Sotenäs kommun, mark- och exploatering samt räddningstjänsten



**BN § 198**

**Dnr BN 2017/391**

**Smögenön 73:2 m.fl. - tillsyn, sammanbyggda fastigheter vid Smögenbryggan**

Ärendet avser tillsyn enligt plan- och bygglagen (2010:900), förkortad PBL.

Ärendet upprättades 2017-08-02 efter anmälan. Anmälaren uppger att byggnaderna på fastigheterna Smögenön 73:2 har sammanbyggts med byggnaden på Smögenön 1:139, som i sin tur har sammanbyggts med byggnaden på Smögenön 1:287.

Fastigheten Smögenön 73:2 omfattas av stadsplan 14-SMÖ-54, beslut 1958-01-30, stadsplan 14-SMÖ-109, beslut 1973-01-25 samt av tomtindelningsplan 14-SMÖ-113, beslut 1974-02-05. Av detaljplan 14-SMÖ-109 framgår att planbestämmelserna i stadsplanen fastställd 1950-03-31 (14-SMÖ-21) ska gälla i tillämpliga delar. Planerna har i övergångsbestämmelserna i PBL fastställts att gälla som detaljplaner vars genomförandetider har löpt ut.

Enligt detaljplanerna är marken i söder avsedd för bostadsändamål medan marken i norr endast får bebyggas med sjöbodar och magasin. Planbestämmelsen som avser mark för bostadsändamål anger att byggnadsnämnden får medge att byggnad uppförs eller inreds för annat ändamål, dock inte för sådan verksamhet som kan väntas medföra sanitär olägenhet för närboende eller störa trevnaden.

Området är i kommunens översiktsplan utpekad som ett område med höga kulturhistoriska värden och är även av riksintresse för kulturmiljövården.

Kommunen håller på att ta fram en ny detaljplan för området. Målet är att få ett tydligt beslutsunderlag som ger kulturmiljön ett juridiskt skydd mot olämpliga förändringar samtidigt som planbestämmelserna anpassas till dagens utvecklingsbehov. Detaljplanen bedöms i nuläget kunna antas vid årsskiftet 2018–2019. I bebyggelseregistret tillmäts byggnaderna ett särskilt kulturhistoriskt värde. Detta innebär bland annat att byggnaderna är omistliga och skyddas genom både rivningsförbud och förvanskningförbud samt omfattas av underhållskrav med stöd av plan- och bygglagen (2010:900). Tänkt användning i förslaget till ny detaljplan är detaljhandel och hamnverksamhet. Detaljhandel avser enligt planbeskrivningen alla slag av köp och försäljning av varor och tjänster för allmänheten. Till detaljhandel räknas även service och hantverk av olika slag till exempel skomakeri, bank, post, resebyrå och restaurang. Bygglov för åtgärder enligt planen får inte ges före genomförandetidens början.

Mellan fastigheterna Smögenön 73:2 och Smögenön 1:139 finns cirka 25 m<sup>2</sup> kommunal mark (Smögenön 1:1). Mellan fastigheterna Smögenön 1:139 och Smögenön 1:287 finns en ca 40 cm bred remsa kommunal mark, även den på fastigheten Smögenön 1:1.

Förvaltningen har genomfört tillsynsbesök 2018-10-26. Vid tillsynsbesöket noterades bland annat att byggnaden på Smögenön 73:2 till ca 25 m<sup>2</sup> är placerad utanför den egna fastigheten, på en del av den kommunägda fastigheten Smögenön 1:1. Byggnaden är vidare sammanbyggd med byggnaden på Smögenön 1:139 vilken i sin tur är sammanbyggd med byggnaden på Smögenön 1:287.

Entréväning inrymmer en enda butikslokal utan avskiljande väggar. Enligt uppgift från bolaget har lokalen tillskapats genom att väggar tagits bort. Vid besöket noterades också att takfönster har satts in på Smögenön 73:2, Smögenön 1:1 och Smögenön 1:287.



**forts. BN § 198**

**Dnr BN 2017/391**

### **Beslutsunderlag**

Enhetschefens tjänsteutlåtande 2018-11-09

Byggnadsnämndens arbetsutskotts beredningsprotokoll 2018-11-22 § 172

### **Byggnadsnämndens beslut**

Tillsynsärendet avskrivs till de delar det avser sammanbyggnader och ändrad användning.

För att trots förbudet i 10 kap. 3 § PBL påbörja en sådan ändring av en byggnad som kräver lov enligt 9 kap. 2 § första stycket 3 c och som avser en byggnads yttre utseende innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked, påför byggnadsnämnden med stöd av 11 kap. 51 § PBL Smögenbryggan AB en byggsanktionsavgift om 5 688 kr.

Byggnadsnämnden förelägger Smögenbryggan AB med stöd av 11 kap 17 § PBL, att lämna in en ansökan om bygglov inom 8 veckor från den dag detta beslut fått laga kraft. Ansökan ska omfatta insatta takfönster i byggnaden på fastigheten Smögenön 1:287. Omfattningen redovisas på ortofoto daterat 2018-11-09.

#### *Skäl till beslut*

##### *Sammanbyggnader*

Kommunens flygfoton, bland annat de historiska flygfotona från perioden 1949–1970 visar att de berörda byggnaderna har varit sammanbyggda under en lång följd av år. Byggnaderna på fastigheterna Smögenön 1:139 och Smögenön 1:287 har haft en gemensam takavvattning i form av en rännadal av plåt placerad på Smögenön 1:1. Rännalden är synlig på ett vykort från femtiotalet som tillhör bolagets yttrande inlämnat 2018-11-02. För eventuella överträdelser som ägde rum för så länge sedan har byggnadsnämndens inga möjligheter att besluta om rättelseförelägganden enligt 11 kap 20 § PBL och byggsanktionsavgifter enligt 11 kap 58 § PBL.

Utökningen av lokalen under befintlig rännadal mellan byggnaderna på fastigheterna Smögenön 1:139 och Smögenön 1:287 betraktas som mindre fasadändringar som kan utföras utan bygglov. Ingen ytterligare yta tas i anspråk och berörda fasader är med hänsyn till det ringa avståndet mellan byggnaderna synliga endast i en mycket begränsad omfattning.

##### *Ändrad användning*

Butikslokalen har visserligen utökats med cirka 100 m<sup>2</sup> men det kan inte uteslutas att ytorna tidigare använts som butikslager.

##### *Takfönster*

Kommunens flygfoton från 2017 och 2018 visar att ett takfönster nyligen satts in på byggnaden på fastigheten Smögenön 1:287. Takfönstret har en area på cirka 2 m<sup>2</sup> vilket motsvarar ca 10 % av takfallens area. Åtgärden bedöms som en sådan ändring av byggnadens yttre utseende som kräver bygglov enligt 9 kap 2 § första stycket 3 c PBL. Bygglov i efterhand bedöms kunna ges för insatta takfönster på byggnaden på fastigheten Smögenön 1:287.



**forts. BN § 198      Dnr BN 2017/391**

*Kommunicering*

Kommunicering har skett. Yttranden har inkommit.

*Upplysningar*

Byggsanktionsavgiften ska betalas till Sotenäs kommun inom två månader från det att beslutet har delgetts den avgiftsskyldige enligt 11 kap 59 § PBL. Beloppet ska sättas in på Sotenäs kommuns bankgironummer 543–4253.

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)

Beslutet kan överklagas, se överklagandeanvisning.

**Expediering**

Beslutet delges fastighetsägaren

Beslutet delges anmälnaren

Beslutet skickas till Sotenäs kommun, mark- och exploatering samt räddningstjänsten

**BN § 199**                      **Dnr BN 2018/549****Smögenön 1:261 - förhandsbesked, ändrad användning**

Ansökan avser förhandsbesked för ändrad användning. Sökandens avsikt är att ändra användningen av en del av byggnaden, från lager till restaurangkök och omklädningsrum.

Fastigheten omfattas av detaljplan 1427-P18, beslut 2000-05-22. Marken är betecknad Jhu. Föreskriven användning är fiskauktionshall med därtill hörande verksamheter såsom lager, kontor och handel.

Sotenäs kommun är positiv till föreslagen ombyggnad under förutsättning att nytt hyresavtal tecknas (ändrad användning av lokalen) innan åtgärden påbörjas.

**Beslutsunderlag**

Enhetschefens tjänsteutlåtande 2018-11-21

Byggnadsnämndens arbetsutskotts beredningsprotokoll 2018-11-22 § 176

**Byggnadsnämndens beslut**

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

*Skäl till beslut*

Enligt Boverkets planbestämmelsekatalog för perioden 1996-01-01 - 2001-12-31 är handel ett begrepp som omfattar alla slag av köp och försäljning av varor och tjänster för allmänheten. Till handel räknas även service av olika slag t.ex. restaurang.

Åtgärden bedöms därför inte avvika från detaljplanen.

*Handlingar som ingår i beslutet*

Ansökan inlämnad 2018-10-23

*Upplysningar*

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

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

Åtgärden kräver tillstånd av Sotenäs kommun som fastighetsägare.

Avgiften för förhandsbeskedet är 5 771 kronor (i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige). Faktura skickas separat.

Detta beslut kan överklagas hos Länsstyrelsen, se besvärshänvisning.



**forts. BN § 199      Dnr BN 2018/549**

**Skickas till**

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 Smögenön 1:167, Smögenön 1:490. (9 kap 41 b § PBL)



**BN § 200**

**Dnr BN 2017/258**

**Stensjö 1:104 - yttrande till Mark- och miljööverdomstolen**

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

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

Fastigheten Stensjö 1:133 bildades genom avstyckning från stamfastigheten Stensjö 1:104. (Akt 1427-799 2015-03-13)

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

Som beslutsmotivering anges att bebyggelsestrycket i området är högt och har aktualitet samt att byggnadsnämnden bedömer att det finns ett behov att övergripande studera områdets fortsatta användning. Lämpligheten av den ansökta åtgärden kan därför inte prövas i ett förhandsbesked utan bör istället utredas i en detaljplan.

Beslutet överklagades av sökanden i ärendet till länsstyrelsen som avlog överklagandet. Länsstyrelsens beslut överklagades till mark- och miljödomstolen som också avlog överklagandet. Sökanden överklagade mark- och miljödomstolens dom till mark- och miljööverdomstolen som har meddelat prövningstillstånd samt förelagt byggnadsnämnden att senast 2018-12-03 yttra sig över överklagan. Förvaltningen har begärt och fått anstånd till 2018-12-13.

**Beslutsunderlag**

Enhetschefens tjänsteutlåtande 2018-11-21

Byggnadsnämndens arbetsutskotts beredningsprotokoll 2018-11-22 § 173

**Byggnadsnämndens beslut**

Byggnadsnämnden motsätter sig klagandes yrkande om ändring och anser att Mark- och miljööverdomstolen ska avslå överklagandet.

*Utveckling av grunderna för byggnadsnämndens inställning*

*Kommunens översiktsplan (ÖP 2010)*

I överklagandet anges att i kommunens översiktsplan, området beskrivs som lämpligt

för bostadsutveckling som utgår från *livsmiljö landsbygd*. Detta är fel. Prövningsfastigheten ligger inom *Zon med höglänt, delvis skogbeklätt bergkullelandskap*. I analysdelen till ÖP 2010 anges bland annat att bebyggelsestrycket är begränsat, men kommunen har på senare år noterat ett ökat intresse att bygga enstaka bostadshus inom vissa områden på landsbygden, bland annat vid

**forts. BN § 200      Dnr BN 2017/258**

Åbyfjorden. Kommunfullmäktige antog översiktsplanen 2010-12-16.

*Den fördjupade översiktsplanen för Åbyfjorden, FÖP*

I överklagandet anges att fastigheten ligger inom område Fodenäs med sammanhållen bebyggelse där komplettering med enstaka byggnader kan vara lämpligt.

Detta är också fel. Fastigheten ligger utanför området med sammanhållen bebyggelse där komplettering med enstaka byggnader kan vara lämpligt. Eftersom bilaga 3 i överklagandet gäller ett område som prövningsfastigheten inte ligger i är bilaga 3 i överklagandet inte av betydelse. (se bilaga Fodenäs)

*Klaganden ifrågasätter sättet kommunen sammanställt underlaget*

Området i utredningen redovisas som ett enda område med sammanhållen bebyggelse i bebyggelseinventeringen till FÖP. Förvaltningen har bedömt att det är lämpligt att utredningen ska avse hela området och inte endast delar av det. (se bilaga Sammanhållen bebyggelse enligt FÖP)

*Bebyggelsestrycket är högt och har aktualitet*

Utredningen visar att byggnadsnämnden under de senaste åren handlagt ett stort antal ansökningar i området. Det finns alltså ett påvisbart intresse att få bygga i området. Eftersom anordnandet av bryggor och uppförandet av sjöbodar är förknippat med exploateringen av bebyggelseområdet bör hänsyn tas även till dessa åtgärder eftersom de berör områden med strandskydd och riksintressen. Fastigheter där det inte finns något ärende av aktualitet har tydligt angetts i utredningen. Byggnadsnämnden vidhåller därför att utredningen över bebyggelsestrycket visar att det råder stor efterfrågan på området för bebyggande. Bebyggelsestrycket i området är därför högt och har aktualitet.

*Fel uppgifter i överklagandet om avstånd till fastigheternas Lyckan 1:51 och 1:52*

Överklagandet innehåller fel uppgifter gällande avståndet mellan prövningsfastigheten och fastigheterna Lyckan 1:51 och 1:52. I överklagandet anges på ett ställe helt felaktigt att fastigheterna är belägna endast några meter från prövningsfastigheten. På ett annat ställe anges att avståndet är 25 meter. I verkligheten är avståndet långt större. Avståndet mellan Lyckan 1:51 och prövningsfastigheten är drygt sjuttio meter och avståndet mellan Lyckan 1:52 och prövningsfastigheten är drygt hundra meter. Som bevis åberopas utdrag ur kommunens fastighetskarta i skala 1:1000 försedd med verkliga avstånd som gulmarkerats. Mätningarna har gjorts med fastighetskartans mätverktyg. (se bilaga Kartutdrag)

*Givet förhandsbesked för nybyggnad på fastigheterna Lyckan 1:51 och Lyckan 1:52*

Byggnadsnämnden beslutade 2018-04-19 att meddela positivt förhandsbesked för nybyggnation av två enbostadshus på fastigheterna Lyckan 1:51 och 1:52. Av beslutsskäl framgår att avståndet till den sammanhållna bebyggelsen vid Fodenäs samt det något högre läget på en plåt bedöms innebära att bebyggelsegrupperna kommer att vara avskilda från varandra.



**forts. BN § 200      Dnr BN 2017/258**

Vidare anges i beslutsskälerna att den nya bebyggelsegruppen även visuellt kommer att uppfattas som avskild från bebyggelsen vid Fodenäs. De separata tillfartsvägarna bidrar till den visuella upplevelsen av att bebyggelsegrupperna är avskilda från varandra.

Byggnadsnämndens beslut att meddela positivt förhandsbesked för nybyggnad på fastigheterna Lyckan 1:51 och 1:52 har därför ingen betydelse för prövningsärendet.  
(se bilaga Lyckan 1:51 och 1:52)

*Åtgärden kräver detaljplan*

Till stöd för byggnadsnämndens inställning att detaljplan krävs bifogas en del av de synpunkter som inkommit vid handläggningen av ärenden i bebyggelseområdet.

*Förtydliganden och rättelse av uppgifter i utredningen av bebyggelsestrycket**Rubriken Inventering av bebyggelsestrycket vid Fodenäs - Förtydligande*

Andra stycket under rubriken avser markerat område på kartan som gäller ärende BN-2015-190. Byggnadsnämnden har nyligen, 2018-10-18 tagit ett nytt beslut i det återförvisade ärendet och har meddelat negativt förhandsbesked.

Byggnadsnämnden meddelade 2012-02-23 negativt förhandsbesked för tre enbostadshus inom det området som ärende BN-2015-190 avser.  
(Se bilaga Stensjö 1 104 S -2011-1201).

*Fastigheten Lyckan 1:36 - Rättelse*

Utredningen av bebyggelsestrycket anger att den tilltänkta platsen ligger utanför kartan i kartbilagan, cirka 250 m väster om fastighet 11. Detta är fel. Rätt formulering i utredningen ska vara följande.

*Område 11 Lyckan 1:36*

Byggnadsnämnden meddelade 2017 positivt förhandsbesked för två hus, från början avsåg ärendet tre hus. (BN-2015-597, beslutsdatum 2016-05-02)

*En ansökan om förhandsbesked avseende ett enbostadshus återtogs av sökanden, efter kommunikering av förvaltningens förslag till beslut, att meddela negativt förhandsbesked (BN-2015-598, beslutsdatum 2016-09-26). Den tilltänkta platsen ligger utanför kartan i kartbilagan, cirka 25 m väster om lotten A i ärende BN-5015-190, avseende Stensjö 1:104.*

**Skickas till**

Mark- och miljööverdomstolen



**BN § 201**

**Dnr BN 2018/320**

**Tossene-Anneröd 1:4 - bygglov, rivning samt nybyggnad av industri- och lagerbyggnad**

Ärendet avser bygglov för nybyggnad av båtförvaringshall. Sökandens avsikt är riva befintlig byggnad och på platsen uppföra en båtförvaringshall för eget privat bruk.

Platsen omfattas inte av någon detaljplan.

Länsstyrelsen har 2018-07-05 gett sökanden i bygglovsärendet tillstånd till ingrepp i fornlämning. (länsstyrelsens diarienummer 431-21378-2018)

Sökanden i ärendet har lämnat in en ansökan om enskilt avlopp till miljönämnden. (MIMB 2018-1317)

**Beslutsunderlag**

Enhetschefens tjänsteutlåtande 2018-11-12

Byggnadsnämndens arbetsutskotts beredningsprotokoll 2018-11-22 § 174

**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.

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

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

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

*Skäl till beslut*

Den ansökta åtgärden avser en ersättningsbyggnad på en redan bebyggd del av fastigheten som är ansluten till en befintlig tillfartsväg. Byggnaden bedöms vidare kunna anslutas till vatten och avlopp. Övriga relevanta förutsättningar för att bevilja bygglov bedöms vara uppfyllda.

**forts. BN § 201      Dnr BN 2018/320***Handlingar som ingår i beslutet*

Ansökan inkommen 2018-06-06

Ritningar och anmälan kontrollansvarig inkomna 2018-08-14

*Upplysningar*

Anordnande av enskilt avlopp kräver tillstånd av miljönämnden. Ansökan ska inlämnas till miljönämnden.

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

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

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

Avgiften för bygglovet är 34 963 kronor (i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige). Faktura för bygglovsavgiften skickas separat.

Detta beslut kan överklagas hos Länsstyrelsen, se besvärshänvisning.

**Skickas till**

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 till mottagare i sändlista. (9 kap 41 b § PBL)

**BN § 202** **Dnr BN 2015/590****Tången 2:34 - byggsanktionsavgift**

Ärendet avser byggsanktionsavgift för uppförande av en bygglovspliktig komplementbyggnad utan startbesked har givits. Någon ansökan om bygglov har inte inlämnats.

Ärendet upprättades 2015-09-17 efter en anonym anmälan. Fastighetsägaren underrättades samma dag om att ett tillsynsärende upprättats. Av underrättelsen framgår bland annat att byggnaden inte uppfyller bestämmelserna om höjd och avstånd till gräns som gäller för friggebodar. Vidare ges fastighetsägaren möjlighet att inkomma med förklaring senast 2015-10-01. Förklaring inkom 2015-09-29. Tillsynen avslutades utan ett beslut 2015-12-18.

För fastigheten gäller BPL 14-TÅN-4 B beslutad 1940. Komplementbyggnaden är placerad på punktprickad mark som endast får bebyggas med mindre till huvudbyggnaden hörande utbyggnader.

Nämnden informerades på sammanträdet att kommunen tidigare har medgett placeringen och att föregående ägare av fastigheten Tången 2:2 också har medgett placeringen. Kommunens beslut om medgivande har fattats 2015-12-14, alltså efter det att komplementbyggnaden hade uppförts.

Ett muntligt yttrande har inkommit 2018-12-05 från fastighetsägarens ombud.

**Beslutsunderlag**

Enhetschefens tjänsteutlåtande 2018-10-03

Byggnadsnämndens arbetsutskotts beredningsprotokoll 2018-11-22 § 175

**Byggnadsnämndens beslut**

Med stöd av 11 kap. 20 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, föreläggs [REDACTED], ägare till fastigheten Tången 2:34, att senast 2018-07-01 sänka nockhöjden på komplementbyggnaden på fastigheten till högst tre meter, mätt från markens medelnivå invid byggnaden. Om föreläggandet inte följs kan byggnadsnämnden enligt 11 kap. 27 § PBL besluta att åtgärden ska genomföras på den försumliges bekostnad och hur det ska ske.

Med stöd av 11 kap. 20 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, föreläggs [REDACTED], ägare till fastigheten Tången 2:34, att senast 2018-07-01 sänka nockhöjden på komplementbyggnaden på fastigheten till högst tre meter, mätt från markens medelnivå invid byggnaden. Om föreläggandet inte följs kan byggnadsnämnden enligt 11 kap. 27 § PBL besluta att åtgärden ska genomföras på den försumliges bekostnad och hur det ska ske.

*Skäl till beslut*

Kommunens beslut att i efterhand medge att byggnaden är placerad närmare gräns mot allmän plats än 4,5 m kan visserligen ifrågasättas. Beslutet bedöms dock som ett sådant gynnande beslut som inte kan återkallas. Byggnaden är därför en sådan bygglovsbefriad komplementbyggnad (s k friggebod) som avses i 9 kap 4 § PBL.

**forts. BN § 202****Dnr BN 2015/590**

Byggnaden bedöms uppfylla övriga relevanta krav i 2 och 8 kap PBL.

Nuvarande ägare av fastigheten Tången 2:2 anses enligt rättspraxis vara bunden av föregående ägares medgivande av placeringen av den aktuella komplementbyggnaden.

*Upplysningar*

Detta beslut kan överklagas hos Länsstyrelsen, se besvärshänvisning.

**Skickas till**

Beslutet delges ägarna av Tången 2:34 samt deras ombud  
Beslutet delges Tången 2:2  
En kopia av beslutet skickas till inskrivningsmyndigheten.