

Plats och tid	Kommunhuset, "Tryggö", Kungshamn, 2018-10-18 kl 08.30 -	
Beslutande	Ulla Christensson Ljunglide (M), ordförande Robert Yngve (KD) Stig-Arne Helmersson (C) Gunnar Selstam (C) tjänstgörande ers.	Britt Wall (S) Vivianne Gustafsson (S) Bengt Sörensson (S)
Närvarande ersättare		Luis Morales (V) Olle Törnqvist (S) Gunnel Berlin (S)
Övriga deltagare	Håkan von Dolwitz, byggchef Therese Nyberg, bygglovhandläggare	Åsa Olsson, sekreterare
Justerare	Bengt Sörensson (S)	
Justering	Kommunhuset, 2018-10-18	
Sekreterare		
Ordförande	<hr/> Åsa Olsson	
Justerare	<hr/> Ulla Christensson Ljunglide	
	<hr/> Bengt Sörensson	

Anslag/bevis

Byggnadsnämndens protokoll 2018-10-18 är justerat.
Protokollet är anslaget under tiden 2018-10-19 - 2018-11-09.
Under anslagstiden kan ärendet överklagas enligt Kommunallagen.
Protokollet förvaras på kommunkontoret.

Åsa Olsson

BN § 125 **Dnr BN 2017/139**

Finntorp 17:10 - yttrande i Mål P 2769-18

Ärendet avser förslag till yttrande till mark- och miljödomstolen i mål P 2769–18.

Målet avser överklagande av byggnadsnämndens beslut att ge bygglov till flytt av en sjöbod på fastigheten Finntorp 17:10. (BN § 144, beslutsdatum 2018-12-07)

Byggnadsnämndens beslut överklagades till Länsstyrelsen som avslog överklagandet.

Länsstyrelsens beslut har överklagats till mark- och miljödomstolen som förelagt byggnadsnämnden att yttra sig över innehållet i två handlingar som bifogats föreläggandet.

Förvaltningens begäran om anstånd har beviljats innebärande att yttrande ska vara inlämnat senast 2018-10-20.

Beslutsunderlag

Bygglovhandläggarens tjänsteutlåtande 2018-09-13

Föreläggande från mark- och miljödomstolen

Byggnadsnämndens arbetsutskotts beredningsprotokoll 2018-10-04 § 123

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden motsätter sig det som yrkas i målet och vidhåller sitt beslut att bevilja bygglov till den ansökta åtgärden. (BN-2017-139, beslutsdatum 2017-12-07)

Byggnadsnämnden hänvisar till sitt beslut och beslutsunderlaget men åberopar även följande omständigheter till stöd för sitt yrkande.

Av yttrandet från Bohusläns museum framgår att flytten av sjöboden inte har någon negativ inverkan på kulturmiljön.

Sjöbodar ligger ofta tätt i grupper vilket utöver vad som anges i beslutsskälerna i det givna lovet och i länsstyrelsens beslut, talar för att avvikelser avseende minsta avstånd till gräns bör kunna bedömas som liten.

Avståndet mellan de två sjöbodarna på provningsfastigheten är efter åtgärden cirka tre meter vilket med god marginal är tillräckligt för att säkerställa klagandens tillgång till vattnet. Flytten av sjöboden innebär heller inte att mer mark tas i anspråk.

Åtgärden kan visserligen innebära att en del av granitbryggan och sjösättningsrampen övertäcks. Åtgärden innebär emellertid inte att anläggningarna helt övertäcks eller raseras.

forts. BN § 125 Dnr BN 2017/139

Avståndet mellan provningsbyggnaden och raden av sjöbodar på grannfastigheten Finntorp 17:11 är efter åtgärden nästan fem meter. Mellanrummet tillgodoser i tillräcklig omfattning behovet av möjligheterna till utblick mellan sjöbodarna.

Byggnadsnämnden förtydligar att kommuniceringsskyldigheten enligt 9 kap 25 och 26 §§ plan- och bygglagen (2010:900), förkortad PBL har fullgjorts. Av ärendets handläggning framgår att provningsfastighetens övriga två delägare samt berörda grannar har underrättats om ansökan innan ärendet avgjorts.

Sammanfattningsvis anser byggnadsnämnden att mark- och miljödomstolen bör avslå överklagandet och fastställa byggnadsnämndens beslut att ge bygglov till den ansökta åtgärden.

Omedelbar justering

Paragrafen justeras omedelbart.

Skickas till

Via e-post till: mmd.vanersborg@dom.se

Plats och tid	Kommunhuset, "Tryggö", Kungshamn, 2018-10-18 kl. 08.30 - 14.45 Ajournering: lunch 12:00:13:00, § 156 fältstudie 13:00-14:20	
Beslutande	Ulla Christensson Ljunglide (M), ordförande Robert Yngve (KD) Stig-Arne Helmersson (C) Gunnar Selstam (C) tjänstgörande ers.	Britt Wall (S) §§ 126-150, 152-158 Vivianne Gustafsson (S) Bengt Sörensson (S)
Närvarande ersättare		Luis Morales (V) Olle Törnqvist (S) Gunnel Berlin (S)
Övriga deltagare	Eveline Savik, förvaltningschef §§ 126-137 Håkan von Dolwitz, byggchef §§ 126-155 Susanne Jakobsson, trafikingenjör § 138 Alexander Tellin, bygglovhandläggare §§ 139-144 Therese Nyberg, bygglovhandläggare §§ 145-147	Kristina Nyblom, bygglovhandläggare §§ 148-149 Fina Hassellöv, bygglovhandläggare §§ 150-151 Amanda Jansson, plan- och exploateringschef §§ 156-158 Åsa Olsson, sekreterare
Justerare	Vivianne Gustafsson (S)	
Justering	Kommunhuset, 2018-10-19 kl.14:00	
Sekreterare		
Ordförande	<hr/> Åsa Olsson	
Justerare	<hr/> Ulla Christensson Ljunglide	
	<hr/> Vivianne Gustafsson (S)	

Anslag/bevis

Byggnadsnämndens protokoll 2018-10-18 är justerat.
Protokollet är anslaget under tiden 2018-10-22 - 2018-11-12.
Under anslagstiden kan ärendet överklagas enligt Kommunallagen.
Protokollet förvaras på kommunkontoret.

Åsa Olsson

Innehållsförteckning

Fastställande av dagordning.....	3
Anmälan av delegationsbeslut	4
Meddelande.....	5
Byggnadsnämndens reglemente, förslag till tillägg - information.....	6
Uppmaning från kommunstyrelsen om återhållsamhet	7
Uppföljning ärendebalans	8
Grundläggande granskning, svar.....	9
Budgetuppföljning jan-aug 2018	10
Delårsbokslut januari - september 2018.....	11
Internkontrollplan 2018, slutlig redovisning.....	12
Internkontrollplan 2019.....	13
Sammanträdesdagar 2019	14
Nya taxor för boendeparkering, parkeringstillstånd för nyttotrafik samt parkeringstillstånd för högst 7 dygn på 24-timmarsparkering på allmän plats- och gatumark.....	15
Anneslätt 1:14 - ansökan om förhandsbesked, nybyggnad av fritidshus.....	16
Bratteby 1:35 - ansökan om förhandsbesked, nybyggnad av enbostadshus	19
Bäckevik 2:7; 2:8 - tidsbegränsat bygglov, ändrad användning industri till restaurang.....	22
Bäckevik 26:12 - bygglov i efterhand, ändrad användning	24
Bäckevik 26:12 - tidsbegränsat säsongslöv, ändrad användning.....	26
Vägga 2:499 - förhandsbesked, nybyggnad av fritidshus, garage och annex	27
Ellene 1:78 - för tillsyn, byggsanktionsavgift.....	30
Finntorp 2:87 - bygglov, tillbyggnad av enbostadshus	33
Hunnebo 1:3 - bygglov, tillbyggnad flerbostadshus	35
Tången 1:104 - byggsanktionsavgift.....	37
Smögenön 85:8 - dubbel byggsanktionsavgift.....	39
Malmön 1:391 - bygglov, tillbyggnad fritidshus	42
Hovenäs 1:5 - bygglov i efterhand, ändrad användning från fotbollsplan till återvinningsgård/parkering	45
Stensjö 1:104 - förhandsbesked, nybyggnad två enbostadshus	48
Stensjö 1:131 - förhandsbesked för lada ändring till bostad.....	52
Enhetschefen informerar	55
Prioriteringslista för handläggning av detaljplaner.....	56
Detaljplan för Del av Säm 2:1 m.fl. Bovallstrand.....	57
Detaljplan för Vägga 2:408, Förålarne, Väjern.....	59
Detaljplan för del av Hunnebo 1:113, Hunnebostrand	60

BN § 126**Fastställande av dagordning****Byggnadsnämndens beslut**

Byggnadsnämnden fastställer dagordningen med följande ändringar;

Ärende som tillkommer;

- Prioriteringslista för handläggning av detaljplaner

Ärende som utgår;

- Hunnebo 1:170 - byggsanktionsavgift, dnr 2018/063

BN § 127**Anmälan av delegationsbeslut**

Delegationslista 2018-08-13 - 2018-09-23

Byggnadsnämndens arbetsutskotts beslutsprotokoll 2018-10-04

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden tar del av anmälda delegationsbeslut.

BN § 128**Meddelande**

2015/190	Länsstyrelsens beslut 2018-09-06, överklagande av beslut om negativt förhandsbesked på Stensjö 1:104
2016/393	Länsstyrelsens beslut 2018-08-27, beslut om arkeologisk utredning, steg 1 inför detaljplan för bostäder och verksamheter i Sotenäs kommun samt beslut om företagarens kostnadsansvar
2016/634	Mark- och miljödomstolens dom 2018-08-21 gällande bygglov för tillbyggnad av fritidshus på fastigheten Gravarne 3:42 i Sotenäs kommun
2017/258	Mark- och miljödomstolens dom 2018-09-04 gällande förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten Stensjö 1:133 i Sotenäs kommun
2017/473	Överklagan 2018-09-14 av byggnadsnämndens delegationsbeslut gällande bygglov på Klev 4:38
2017/586	Mark- och miljödomstolens dom 2018-08-27 gällande avvisande av överklagande av bygglov på Hunnebo 1:541
2017/596	Överklagan 2018-08-28 av byggnadsnämndens delegationsbeslut gällande bygglov på Tången 1:152
2017/605	Överklagan 2018-09-04 av byggnadsnämndens delegationsbeslut gällande bygglov på Finntorp 2:41
2018/134	Förvaltningsrätten i Göteborg beslut 2018-08-29 gällande laglighetsprövning enligt kommunallagen
2010/569	Länsstyrelsens beslut 2018-08-30, överklagande av beslut om förslag att antaga detaljplan för Gamla Hunnebo, Hunnebostrand i Sotenäs kommun
2010/569	Mark- och miljödomstolens protokoll 2018-09-12, beslut om att godkänna granskningsutlåtande samt att föreslå kommunstyrelsen att anta detaljplan för fastigheterna Ellene 1:383, Hunnebo 1:647 m.fl. Gamla Hunnebo, Hunnebostrand i Sotenäs kommun; nu fråga om avvisning
2010/1099	Överklagan 2018-09-14 av byggnadsnämndens delegationsbeslut gällande bygglov på Väjern 1:94.

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden tar del av ovanstående meddelande.

BN § 129**Dnr BN 2018/001****Byggnadsnämndens reglemente, förslag till tillägg - information**

Reglementet för Miljönämnden i mellersta Bohuslän föreslås ändras. Bl.a. föreslås uppdraget att bedriva tillsyn enligt lag om gaturenhållning och skyltning (1998:814) lyftas ur miljönämndens uppdrag. Ärendet kommer att behandlas i respektive kommun under hösten 2018 och föreslås träda i kraft 1 januari 2019. Här föreslås motsvarande uppdrag inom Sotenäs kommun, istället lämnas till Byggnadsnämnden i Sotenäs kommun.

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden tar del av informationen och uppdrar åt förvaltningschefen att ta fram en behovsutredning som belyser resursbehovet.

Skickas till

Förvaltningschefen

BN § 130 Dnr BN 2018/001**Uppmaning från kommunstyrelsen om återhållsamhet**

Sotenäs kommun har ett ansträngt budgetläge inför 2019 och de kommande två-tre åren. Anledningen är att kommunen har fått en kraftigt höjd avgift till kostnadsutjämningsystemet.

Kommunstyrelsen beslutade 2018-09-12 § 126 att uppmana nämnder och styrelser att vidta största restriktivitet under resterande del av året för att uppnå en budget i balans.

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden tar del av informationen och ger enhetschefen i uppdrag att till nästa nämnd ta fram en beskrivning av konsekvenserna till följd av ändringen i plan- och bygglagen som träder ikraft 1 januari 2019.

Nämnden är framförallt intresserad av de lagändringar som innebär sanktioner vilka beskrivits av enhetschefen i förslagen till budgetramar för 2018 och 2019.

Skickas till

Enhetschefen

BN § 131**Uppföljning ärendebalans**

Nämnden informerades om ärendebalansen inom byggenheten.

Byggnadsnämndens beslut

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

Nämnden 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.

Förvaltningen kommer på nästa nämndssammanträde i december presentera sitt förslag till nämnden.

BN § 132 Dnr BN 2018/001**Grundläggande granskning, svar**

Kommunrevisionen önskade kortfattade skriftliga svar på frågor samt dokument enligt dokumentlista inför nämnddialogen 2018-10-16.

Enhetschefen informerade nämnden om de skriftliga svar som lämnats till revisionen.

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden tar del av informationen.

BN § 133 **Dnr BN 2018/001**

Budgetuppföljning jan-aug 2018

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

Beslutsunderlag

Verksamhetsöversikt januari-augusti 2018

Byggnadsnämndens arbetsutskotts beredningsprotokoll 2018-10-04 § 108

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden ställer sig bakom redovisningen av budgetuppföljning och prognos för perioden jan-augusti 2018.

Skickas till

Kommunstyrelsen

BN § 134**Dnr BN 2018/001****Delårsbokslut januari - september 2018**

Ärendet avser bokslut för perioden januari till och med september 2018. Som helhet prognostiseras ett årsresultat på 0,2 mnkr i förhållande till budget.

Beslutsunderlag

Enhetschefens tjänsteutlåtande 2018-10-10

Delårsbokslut för byggnadsnämnden för perioden januari till och med september 2018.

Måluppföljning 2018-09-20

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden beslutar att tillstyrka föreliggande förslag till delårsbokslut för perioden januari till och med september 2018.

Skickas till

Kommunstyrelsen

BN § 135 **Dnr BN 2018/001**

Internkontrollplan 2018, slutlig redovisning

Ärendet avser förslag till redovisning av internkontroll för 2018, enligt antagen internkontrollplan. Byggnadsnämndens internkontrollplan för 2018 antogs 2018-04-19.

Enhetschefen redovisade resultatet av genomförd internkontroll 2018.

Beslutsunderlag

Enhetschefens tjänsteutlåtande 2018-09-17

Internkontroll 2018 underlag, stickprovskontroll av beslutade och slumpvis utvalda ärenden

Byggnadsnämndens arbetsutskotts beredningsprotokoll 2018-10-04 § 109

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden beslutar att anta föreliggande förslag till redovisning av genomförd internkontroll 2018 i enlighet med enhetschefens tjänsteutlåtande daterad 2018-09-17.

Skickas till

Kommunstyrelsen

BN § 136 **Dnr BN 2018/001****Internkontrollplan 2019**

Ärendet avser förslag till internkontrollplan för 2019. Till grund för förslaget ligger anvisningar från kommunstyrelsen antagna 2018-09-12. (KS § 138)

Syftet med internkontrollplanen är, enligt Reglemente för intern kontroll, antaget av kommunfullmäktige 2011-06-16, att säkerställa att styrelser och nämnder upprätthåller en tillfredsställande intern kontroll, vilket innebär att de med rimlig grad av säkerhet ska säkerställa att följande mål uppnås:

- Ändamålsenlig och kostnadseffektiv verksamhet
- Tillförlitlig finansiell rapportering och information om verksamheten
- Efterlevnad av tillämpliga lagar, föreskrifter, riktlinjer, avtal m.m.

Beslutsunderlag

Enhetschefens tjänsteutlåtande 2018-09-17

Förslag till internkontrollplan BN 2019

Anvisningar för intern kontroll 2019

Byggnadsnämndens arbetsutskotts beredningsprotokoll 2018-10-04 § 110

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden antar föreliggande förslag till internkontrollplan för 2019.

Skickas till

Kommunstyrelsen

BN § 137 Dnr BN 2018/001
Sammanträdesdagar 2019

Enligt gällande reglemente ska nämndernas sammanträden samordnas med tidpunkterna för kommunstyrelsen och kommunfullmäktige.

I kommunfullmäktiges beslut 2018-09-27 § 95 uppmanas nämnderna, med hänvisning till gällande reglemente, att fastställa sammanträdestider i enlighet med förslaget. Nämnderna ska också lägga fast tider för facklig samverkan mellan utskott och nämnd.

Sammanträdena börjar klockan 08:30 om inget annat anges i kallelsen.

Beslutsunderlag

Förslag till sammanträdesdagar BN 2019
Byggnadsnämndens arbetsutskotts beredningsprotokoll 2018-10-04 § 111

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden beslutar om följande sammanträdestider för 2019 samt tre utbildningstillfällen.

NÄMND	Januari	Februari	Mars	April	Maj	Juni	Juli	Augusti	September	Oktober	November	December
BN	23/1	28/2		25/4	23/5	27/6			26/9	17/10		12/12
	24/1 Utb.	5/2 Utb.	6/3 Utb.									
BNAU		14/2		11/4	9/5	13/6			12/9	3/10	28/11	

Följande tidpunkter avsätts för facklig samverkan:
18/2, 15/4, 17/6, 16/9, 7/10, 2/12

Skickas till

Kommunstyrelsen

BN § 138**Dnr BN 2018/491****Nya taxor för boendeparkering, parkeringstillstånd för nyttotrafik samt parkeringstillstånd för högst 7 dygn på 24-timmarsparkering på allmän plats- och gatumark**

Taxor för boendeparkering, parkeringstillstånd för nyttotrafik samt parkeringstillstånd för högst 7 dygn på 24-timmarsparkering på allmän plats- och gatumark har inte varit föremål för omprövning sedan 2011-01-01 och vid en jämförelse med olika grannkommuner framkommer det att nivåerna skiljer sig åt.

Förslaget på nya taxor baseras på jämförelser med andra kommuner.

Sotenäs kommun har idag följande taxor;

Boendeparkeringstillstånd 5000 kronor första året och 1500 kr för påföljande år.

Parkeringstillstånd för högst 7 dygn på 24-timmarsparkering på allmän plats- och gatumark 2000 kr.

Första nyttokortet kostar 2000 kr och 1000 kr från och med påföljande tillstånd.

Samtliga taxor är inklusive moms och gäller per kalenderår.

Beslutsunderlag

Trafikingenjörens tjänsteutlåtande 2018-09-21

Byggnadsnämndens arbetsutskotts beredningsprotokoll 2018-10-04 § 114

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden föreslår kommunfullmäktige att besluta om ny taxa gällande från 2019-01-01;

- boendeparkeringstillstånd till 2000 kr / år oavsett om det gäller första eller påföljande år
- 7 dygns parkeringstillstånd till 2500 kr / år
- nyttoparkeringstillstånd till 2300 kr / år och per varje beviljat tillstånd.

Skickas till

Kommunfullmäktige

BN § 139**Dnr BN 2018/261****Anneslätt 1:14 - ansökan om förhandsbesked, nybyggnad av fritidshus**

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnation av fritidshus. Det aktuella området föreslås styckas av från fastigheten Anneslätt 1:14. På så sätt bildas en egen fastighet på ca 850 m² i form av en lucktomt. Sökande är en av delägarna till den tänkta stamfastigheten. Den avsedda platsen är belägen i en slänt utmed väg 837 strax före Örn's samhälle. Slänten domineras av unga lövträd och sly.

Sökande avser att uppföra ett fritidshus som ansluts till kommunalt VA. Området omfattas inte av någon detaljplan.

Den föreslagna platsen är i kommunens översiktsplan (ÖP 2010) utpekad som ett område som ett område för utveckling inom befintlig bebyggelsestruktur.

Bebyggelseutveckling ska ske med hänsyn till de höga kulturhistoriska värden som omfattar ett större område kring Örn. Utveckling kräver en lösning av frågan kring vägsträckning förbi Örn. Strandskydd ska respekteras. Dock omfattas inte det aktuella området av strandskydd.

Översiktsplanen anger inriktningen för den långsiktiga utvecklingen av den fysiska miljön. Planen ska ge vägledning för beslut om hur mark- och vattenområden ska användas och hur den byggda miljön ska användas, utvecklas och bevaras. Översiktsplanen är inte bindande.

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

Fastigheten ligger utanför kommunens vatten- och avloppsverksamhet. Det finns inga kända fornlämningar inom fastigheten och i närheten av det område som berörs. Den tänkta fastigheten är belägen i ett område med höga kulturhistoriska värden.

På den tänkta fastigheten finns ett nyttjandeservitut för den befintliga grusvägen som leder till de två bakomvarande fastigheterna, det finns även en ledningsrätt (1427–216.1).

Beslutsunderlag

Bygglövshandläggarens tjänsteutlåtande 2018-09-20

Byggnadsnämndens arbetsutskotts beredningsprotokoll 2018-10-04 § 115

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 på följande villkor.

- att ansökan om kommunalt avlopp görs samtidigt med ansökan om bygglöv.

forts. BN § 139 Dnr BN 2018/261*Skäl till beslut*

Nämnden bedömer att åtgärden överensstämmer med ÖP:s bestämmelser i området, vilket medger utveckling inom befintlig bebyggelsestruktur. Den aktuella fastigheten ingår i en del av befintlig bebyggelse och bedöms med sin placering vara en lucktomt. Byggnationen bedöms därmed vara en lämplig komplettering av den befintliga byggnationen i området samt har inte ha någon eller en marginell påverkan på riksintressena för turism och rörligt friluftsliv samt obruten kust.

Den föreslagna byggnaden bedöms även kunna förses med vatten och avlopp, samt anslutas till en lämplig tillfartsväg.

Till grund för bedömningen ligger bland annat besök på plats.

Det senast beviljade bygglovet i det aktuella området är beviljat 2004. Därmed bedömer nämnden att bebyggelsestrycket i det aktuella området är lågt och därmed bedöms den sökta åtgärden inte vara sådan att markens lämplighet behöver prövas med detaljplan. (4 kap 2 § PBL)

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

Efter beräkning av bullernivåer framgår det att den beräknade bullernivån vid fasad uppgår till 53 dBA. Detta innebär att förvaltningen bedömer att den tänkta placeringen inte medför någon fara för människors hälsa i fråga om omgivningsbuller (2 kap 6a § PBL).

Även om byggnadens exakta placering inte är fastställd, så visar redovisningen i de inskickade handlingarna att sökande planerar att placera byggnaden utan att den väg som löper genom den tänkta fastigheten påverkas. Detta tillsammans med den rådande topografin innebär att förvaltningen bedömer att byggnadens placering inte medför betydande olägenhet för omgivningen, i form av till exempel minskad havsutsikt. (2 kap 6 § PBL). Den mer exakta placeringen och utformningen samt omgivningspåverkan kommer att prövas i bygglovet.

Handlingar som ingår i beslutet

Ansökan inlämnad 2016-02-18.

Karta inlämnad 2017-02-18.

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.

Anslutning till kommunalt VA kräver anmälan västvatten.

forts. BN § 139 Dnr BN 2018/261

Avgiften för förhandsbeskedet är 9 847 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 delges Anneslätt 1:19, Anneslätt 1:20, Anneslätt 1:23, Anneslätt 1:24. (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 Anneslätt 1:14 (9 kap 41 b § PBL)

BN § 140**Dnr BN 2018/077****Bratteby 1:35 - ansökan om förhandsbesked, nybyggnad av enbostadshus**

Ärendet avser förnyelse av förhandsbesked för nybyggnation av ett enbostadshus. Byggnadsnämnden har två gånger tidigare meddelat positivt förhandsbesked. (MBN § 94, beslutsdatum 2007-05-03 samt MBNau § 35, beslutsdatum 2011-01-24)

Föreslagen placering är vid en enskild mindre väg med väganlutning till Brattebyvägen.

Byggnaden avsågs ursprungligen att placeras nedanför en skogbeklädd sluttning på fastighetens nordöstra hörn, cirka 17 meter från vägen. Under handläggningen har byggnadens placering ändrats till att nu föreslås bli placerad på fastighetens sydvästra hörn. Avståndet till Hunnebostrand i väster är ca 1,5 km.

Höjden över havet på platsen är mellan 35–37 m.

Området omfattas inte av någon detaljplan. I kommunens översiktsplan (ÖP 2010) ligger större delen av fastigheten inom tätortszonen, tätortsutbredningen för Hunnebostrand och Ulebergshamn. En mindre del i nordöst hör till zonen med höglänt, delvis skogbeklätt bergkullelandskap.

Inom tätortszonen redovisas för respektive tätortsområde ett generellt utvecklingsområde vars utbredning utgår från strategin kring tätortsutveckling och tillgänglighet till servicecentra. Det strategiska ställningstagandet har anpassats till geografiska och topografiska förutsättningar mm. Områdena omfattar bebyggda områden, utvecklingsområden för boende, verksamheter, service mm. Större delen av fastigheten ligger inom ett sådant område. Hunnebostrand (Område för bebyggelseutveckling inom tätort)

Sydvästra delen av fastigheten omfattas av områdesrekommendationer. (U36a, Brattebyvägen). Enligt områdesrekommendationerna är området ett utredningsområde för bostäder. Delar av området utgör idag verksamhetsområde. Här är en blandning av bostäder och verksamheter med inriktning mot kontor och hantverk lämplig att pröva. Med hänsyn till läget i tätortsområdets utkant bör nytillkommande bostadsbebyggelse ges en glesare bebyggelsestruktur med möjlighet till större tomter.

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

Fastigheten ligger utanför kommunens vatten- och avloppsverksamhet.

Åtgärden berör kända fornlämningar.

Det finns en stenmur på fastigheten. Dess omfattning och skick är svårbedömd på grund av växtlighet. Stenmurar i jordbruksmark är viktiga att bevara för den biologiska mångfalden. De är därför skyddade som biotopskyddsområden i hela landet.

forts. BN § 140 Dnr BN 2018/077

Inom hela tätortszonen ställs i ÖP 2010 krav på prövning i detaljplan för all tillkommande bebyggelse och för alla tillkommande bygglovspliktiga anläggningar, med hänsyn till prövning av markutnyttjande i förhållande till befintlig bebyggelse och framtida utvecklingsmöjligheter.

Beslutsunderlag

Bygglovshandläggarens tjänsteutlåtande 2018-09-21

Byggnadsnämndens arbetsutskotts beredningsprotokoll 2018-10-04 § 116

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 har stöd i översiktsplanen.

Den föreslagna 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)

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

Övriga förutsättningar för att bevilja ansökan bedöms vara uppfyllda.

Handlingar som ingår i beslutet

Ansökan inlämnad 2016-02-18.

Karta inlämnad 2017-02-18.

Upplysningar

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

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

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

Åtgärder på stenvuren kräver dispens. Ansökan görs till Länsstyrelsen.

forts. BN § 140 Dnr BN 2018/077

Avgiften för förhandsbeskedet är 9 555 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 Bratteby 1:26, Bratteby 1:34, Bögebacka 1:10, Knutsdal 1:2 och Vik 1:3.

(9 kap 41 b § PBL)

BN § 141 Dnr BN 2018/070**Bäckevik 2:7; 2:8 - tidsbegränsat bygglov, ändrad användning industri till restaurang**

Ärendet avser förlängning av tidsbegränsat bygglov för ändrad användning från industri/lager/sjöbod till restaurang.

Den föreslagna åtgärden innebär att det tidsbegränsade bygglovet för ändrad användning från industri till restaurang förlängs. Sökande ansökte ursprungligen förlängning av det tidsbegränsade bygglovet från 1 juli 2019 fram till 1 juli 2029, dvs 10 år. Dock kan ett tidsbegränsat bygglov förlängas med högst fem år i taget, om sökande så begär detta. 9 kap 33 § (PBL), den sammanlagda tiden för ett tidsbegränsat bygglov får inte överstiga 15 år.

På fastigheten har det funnits en rad tidigare tidsbegränsade bygglov för ändrad användning.

Fastigheten omfattas av en stadsbyggnadsplan 14-GRA-8 fastställd 1935-02-22 med tillägg 14-GRA-19 beslutad 1941-07-09. Stadsplanen är enligt övergångsbestämmelserna i plan- och bygglagen (2010:900) PBL fastställd att gälla som detaljplan.

Enligt detaljplanen skall det aktuella området användas för industrilokal, sjöbod lagerlokal eller dylikt. Dessa får uppföras med en byggnadshöjd på högst 8 meter samt att bostäder inte får inredas.

Fastigheten är belägen i ett område med höga kulturhistoriska värden.

Ett yttrande från sökande inkom 2018-10-02 och sökanden menar där att det åligger kommunen att ta fram ny detaljplan för området.

Beslutsunderlag

Bygglovshandläggarens tjänsteutlåtande 2018-09-24
Byggnadsnämndens arbetsutskotts beredningsprotokoll 2018-10-04 § 117

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden beviljar tidsbegränsat bygglov för ändrad användning för restaurang till 2021-07-01 enligt 9 kap 33§ (PBL).

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

Skäl till beslut

Nämnden bedömer att den nu sökta åtgärden är av begränsad omfattning samt att avvikelser från nu gällande detaljplan tidigare har godtagits vid en tidigare bygglovsprövning (9 kap 30 § 1b PBL). Åtgärden utgör dessutom ett lämpligt komplement till den användning av marken som anges i detaljplanen (9 kap 31 c § PBL).

forts. BN § 141 Dnr BN 2018/070

Därmed bedömer nämnden 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. Visserligen skall ett tidsbegränsat bygglov vara av tillfällig karaktär och enkel att återställa, men då redan kök och annan inredning är på plats sedan tidigare beviljade lov, bedömer förvaltningen att den rimliga återställningen består i att avlägsna möblemang. Därmed uppfylls kravet på att åtgärden skall vara av tillfällig karaktär. Vidare bedömer nämnden att då verksamheten upphört mellan år 2012 och 2015 samt att verksamheten skiftat innehavare under denna period, skall den tid som det tidsbegränsade bygglovet beräknas ifrån utgå från 2015-06-25.

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

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

Handlingar som ingår i beslutet

Ansökan inkommen 2018-02-15

Ritningar inkomna 2018-02-15

Upplysningar

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.

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

Byggnadsnämnden upplyser sökanden att något planarbete från kommunens sida, i nuläget, inte är aktuellt. Om ändring av detaljplan önskas kan sökanden själv ansöka om planbesked.

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 Gravarne 3:1, Bäckevik 1:99 samt Bäckevik 2:6 (9 kap 41 b § PBL).

BN § 142 Dnr BN 2018/308**Bäckevik 26:12 - bygglov i efterhand, ändrad användning**

Ärendet avser bygglov i efterhand för ändrad användning från kultur och utställningslokal till restaurang. Sökande bedriver idag restaurang och servering i lokalerna. Det ursprungliga bygglovet hänvisar till att lokalen skall användas som kulturmuseum för utställningar och motsvarande. I detta ärendet avser sökande att ansöka i efterhand för ändrad användning för byggnaden till restaurang och servering.

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.

Åtgärden överensstämmer med detaljplanen, ingen behöver därför underrättas.

Beslutsunderlag

Bygglovshandläggarens tjänsteutlåtande 2018-09-03
Byggnadsnämndens arbetsutskotts beredningsprotokoll 2018-10-04 § 118

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämndens beviljar bygglov med stöd av 9 kap 30 § plan- och bygglagen (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.

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)

Granskningsavgiften för bygglovet är 6 711 kronor (i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige). Faktura för bygglovsavgiften skickas separat.

Skäl till beslut

Förvaltningen bedömer att den föreslagna åtgärden, att bedriva restaurang i byggnaden, följer den nu gällande detaljplanen.

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

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

forts. BN § 142 Dnr BN 2018/308

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

Handlingar som ingår i beslutet

Ansökan inkommen 2018-05-30

Ritningar inkomna 2018-05-30

Anmälan om kontrollansvarig inkommen 2018-05-30

Uppllysningar

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.

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

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 Bäckeвик 1:47, Gravarne 3:1 (9 kap 41 b § PBL)

BN § 143**Dnr BN 2018/309****Bäckevik 26:12 - tidsbegränsat säsongslöv, ändrad användning**

Ärendet avser tidsbegränsat säsongslöv 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.

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.

Beslutsunderlag

Bygglövshandläggarens tjänsteutlåtande 2018-09-12

Byggnadsnämndens arbetsutskotts beredningsprotokoll 2018-10-04 § 119

Yrkande

Ulla Christensson Ljunglide (M) yrkar på att ärendet återremitteras för vidare utredning gällande om bygglov kan beviljas med villkor för tillfälligt boende för verksamhetens sommarpersonal.

Britt Wall (S) yrkar bifall till Ulla Christensson Ljunglides förslag om återremiss.

Propositionsordning

Ordföranden ställer proposition på sitt egna och Britt Walls förslag mot byggnadsnämndens arbetsutskotts förslag och finner att nämnden antar Ulla Christensson Ljunglides m.fl. förslag.

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden återremitterar ärendet och ger handläggaren i uppdrag att utreda om bygglov kan beviljas med villkor för tillfälligt boende för verksamhetens sommarpersonal.

Skickas till

Sökanden, för kännedom

BN § 144**Dnr BN 2018/241****Vägga 2:499 - förhandsbesked, nybyggnad av fritidshus, garage och annex**

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnation av fritidshus, garage och annex i området paradiset strax norr om Kungshamn. Byggnadsnämnden beviljade 2014-10-23 ett förhandsbesked på den aktuella platsen (Dnr: BN-2014-280). Då var området arrenderat av Vägga 2:12. Sedan dess har fastigheten styckats av och är nu Vägga 2:499.

Den avsedda platsen är belägen på en befintlig fastighet i ett område med andra fritidshus. Fastigheten är belägen som en lucktomt i området. Området är beläget ca 300 meter öster om Wiggersviks camping och ca 500 meter från den östra infartsvägen till Kungshamn, väg 174.

Den aktuella fastighetens sydvästra del omfattas av utvidgat strandskydd, ca 2 meter in på fastigheten.

På fastigheten finns idag en villavagn och ett mindre uthus.

Den planerade byggnadsarean är angiven till 150 m² fördelat på en huvudbyggnad i ett och ett halvt plan med brutet tak, ett garage och annex.

Fastigheten avses anslutas till en gemensamhetsanläggning som i sin tur är ansluten till kommunalt VA

Området omfattas inte av någon detaljplan.

Den föreslagna platsen är i kommunens översiktsplan (ÖP 2010) utpekad som ett område för bebyggelseutveckling inom tätorten.

Inom det aktuella området anger ÖP att det ges möjlighet att komplettera med enstaka bostadshus.

Höjden över havet på platsen är mellan 2-3 meter. Enligt länsstyrelsens handbok "Stigande vatten" kan bostäder för helårsboende placeras 2,7-3,2 meter över havet om skyddsåtgärder vidtogs. Sökande har kompletterat med uppgifter om att grunden till byggnaden och tillfartsvägar skall placeras minst 3,2 meter över befintlig havsnivå.

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

Fastigheten ligger utanför kommunens vatten- och avloppsverksamhet.

forts. BN § 144 Dnr BN 2018/241

Beslutsunderlag

Bygglovshandläggarens tjänsteutlåtande 2018-09-11

Byggnadsnämndens arbetsutskotts beredningsprotokoll 2018-10-04 § 120

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 på följande villkor.

- Att ansökan om enskilt avlopp eller anslutning till gemensamhetsanläggning för avlopp görs samtidigt med ansökan om bygglov
- Byggnadens tillfartsväg och färdigt golv på huvudbyggnaden placeras minst 3,2 meter över befintlig havsnivå.

Skäl till beslut

Förvaltningen bedömer att åtgärden överensstämmer med ÖP:s bestämmelser i området, vilket medger möjlighet till komplettering med enstaka bostadshus. Den aktuella fastigheten ingår i en del av befintlig bebyggelse och bedöms med sin placering vara en lucktomt. Byggnationen bedöms därmed vara en lämplig komplettering av den befintliga byggnationen i området samt har inte ha någon eller en marginell påverkan på riksintressena för turism och rörligt friluftsliv samt obruten kust.

Visserligen är den precisa lösningen för vatten och avlopp inte löst, men miljöenheten bedömer i sitt yttrande att det finns olika alternativ för att lösa detta. Antingen via anslutning till gemensamhetsanläggning eller via enskilt avlopp, se bilaga.

Därmed bedöms den föreslagna byggnaden kunna förses med vatten och avlopp, samt anslutas till en lämplig tillfartsväg. (2 kap 5 § PBL)

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

Förvaltningen bedömer att ansökan innebär en lämplig komplettering av bebyggelsen i området samt att åtgärden har ingen eller en marginell påverkan på riksintressena för turism och rörligt friluftsliv samt obruten kust.

Sedan 2008 har ingen ansökan om bygglov för nybyggnation inkommit. Det låga bebyggelsestrycket innebär därför att förvaltningen bedömer att markens lämplighet behöver prövas med detaljplan. (4 kap 2 § PBL)

forts. BN § 144 Dnr BN 2018/241

Även om byggnadernas exakta placering inte är fastställd så visar redovisningen i de inskickade handlingarna att sökande planerar att placera byggnaden i fastighetens västra del. Detta tillsammans med den rådande topografin innebär att förvaltningen bedömer att byggnadens placering inte medför betydande olägenhet för omgivningen, i form av till exempel minskad havsutsikt. (2 kap 6 § PBL). Den mer exakta placeringen och utformningen samt omgivningspåverkan kommer att prövas i bygglovet.

Handlingar som ingår i beslutet

Ansökan inlämnad 2016-02-18.

Karta inlämnad 2017-02-18.

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.

Avgiften för förhandsbeskedet är 9 847 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 delges Vägga 2:363, Vägga 2:13, Vägga 2:15, Vägga 2:428, Vägga 2:92 Vägga 2:12 (9 kap 41 §)

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

BN § 145**Dnr BN 2017/491****Ellene 1:78 - för tillsyn, byggsanktionsavgift**

Ärendet avser byggsanktionsavgift för överträdelse av plan- och bygglagstiftningen. Ett byggnadsverk har byggts och tagits i bruk utan att startbesked givits.

Enligt 9 kap. 2 § PBL, krävs det bygglov för ändring av en byggnad som innebär en ökning av byggnadens volym, tillbyggnad.

Förvaltningen bedömer att det finns orsak att sänka byggsanktionsavgiften.

En anmälan om olovligt byggande inkom 2017-10-09. Anmälan innehöll även information om att gemensamt plank mellan uteplatser hade rivits. Komplettering med bilder inkom 2017-10-13. Information till innehavare angående tillsynsärendet sändes 2018-04-30 och bemötande på tillsynsärendet inkom 2018-05-01. Förvaltningen var på plats 2018-05-02.

Vid platsbesöket noterades att tillbyggnaden i form av ett inglasat uterum fanns på plats och tagits i bruk. Det noterades även att uterummet tog i anspråk delar av grannens stomme och nyttjandeområde. Det ursprungliga gemensamma planket som stått mellan uteplatserna var borttaget och ersatt med ett genomsiktligt plank, monterat så att utsikt kan ske genom fönster i det aktuella uterummet mot grannen. En öppen del mellan uteplatserna är i samband med uppförandet av uterummet igensatt.

Överträdelsen avser en tillbyggnad som kräver lov har påbörjats utan startbesked/tagits i bruk utan slutbesked.

Bygglov i efterhand för utförd åtgärd bedöms inte kunna ges med utförandets placering. Detta för att tillbyggnad nyttjar grannens nyttjanderätt, vilket inte grannen har medgivit.

2017-11-17 inkom en bygglovsansökan med diarienummer BN-2017-592.

Bygglovsansökan BN-2017-592 visar ett utförande som inte påverkar grannens nyttjanderätt. Bygglovsansökan beviljades med beslutsdatum 2018-06-01.

Enligt 9 kap 7 § PBL är byggsanktionsavgiften för att (trots förbudet i 10 kap. 3 § PBL) påbörja en sådan tillbyggnad som kräver lov enligt 9 kap. 2 § första stycket 2 eller 8 § första stycket 3 eller 4 PBL, eller kräver anmälan enligt 6 kap. 5 § första stycket 2, 9, 10, 12 eller 13, innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked.

Förvaltningen har gett den som anspråket riktas mot tillfälle att yttra sig. Yttranden har inkommit 2018-05-01.

forts. BN § 145 Dnr BN 2017/491

Beslutsunderlag

Bygglovhandläggarens tjänsteutlåtande 2018-08-17

Byggnadsnämndens arbetsutskotts beredningsprotokoll 2018-10-04 § 121

Byggnadsnämndens beslut

Med stöd av 11 kap. 51 § PBL och 9 kap.7 § PBF tas en byggsanktionsavgift om 5 687 kr av [redacted] och [redacted] som trots förbud i 10 kap. 3 § PBL påbörjat en sådan tillbyggnad som kräver lov enligt 9 kap. 2 § PBL innan byggnadsnämnden har gett ett starbesked.

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

Rättelse i ärendet för att undgå sanktionsavgift är att ta bort det olovligt byggda vilket är ett inglasat uterum före nästa datum för byggnadsnämndens möte 2018-10-18.

Byggnadsnämnden ger förvaltningen i uppdrag att upplysa bostadsrättsföreningens ordförande om att bygglov kan krävas för vissa ändringar som enskilda bostadsrättshavare avser att utföra även om bostadsrättsföreningen har godkänt åtgärden.

Skäl till beslut

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, i föreskrifter, domar eller andra beslut som har meddelats med stöd av lagen eller i EU-förordningar som rör frågor inom lagens tillämpningsområde.

Förvaltningens bedömer att nyttjanderättshavare till bostadsrätt [redacted] har startat en tillbyggnad utan att bygglov eller starbesked givits.

Förvaltningen bedömer att lov i efterhand inte kan medges på grund av placeringen av utbyggnaden som belastar nyttjanderättshavaren till [redacted] vilken inte gett sitt medgivande.

Gällande planket är det en bygglovsbefriad åtgärd för en skyddad uteplats, en åtgärd som regleras gemensamt mellan grannar och genom bostadsrättsföreningens stadgar. Därmed kan inte förvaltningen genom PBL reglera rättelse för nedtagandet av planket.

forts. BN § 145 Dnr BN 2017/491*Rättelse för att slippa byggsanktionsavgift*

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 byggnadsnämnden.

I det här ärendet kan rättelse enbart ske (för att slippa sanktionsavgift) genom att åtgärden helt tas bort innan dagen för nämndens sammanträde 2018-10-18.

Om rättelse inte sker

Enligt PBL (2011:338) 9 kap 2 § 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.

Nämnden bedömning är att [redacted] och [redacted] [redacted] informerades innan nämndens sammanträde i översändelse av denna skrivelse om innebörden av rättelse och möjligheten att undgå byggsanktionsavgiften, samt detta tjänsteutlåtande.

Nämnden bedömer att skäl finns för nedsättning av byggsanktionsavgiften. Det har förekommit missförstånd mellan bostadsrättsinnehavare och föreningen om vem som skall ombesörja bygglovsansökan. Bostadsrättsinnehavaren har även sänt in en bygglovsansökan på åtgärden, med annan placering än den utförda i detta ärende. Förvaltningen bedömer att byggsanktionsavgiften blir oskäligt hög utan nedsättning.

Byggsanktionsavgiften sänks till $\frac{1}{4}$. $22\,750/4 = 5\,687$ kronor.

Förvaltningen bedömer att byggsanktionsavgiften ska tas ut av [redacted] och [redacted] [redacted] vilka bedöms som nyttjanderättsinnehavare till bostadsrätten [redacted]. De ska därför solidariskt betala byggsanktionsavgiften.

Upplysningar

Byggsanktionsavgiften faktureras separat.

Detta beslut kan överklagas hos Länsstyrelsen, se besvärshänvisning.

Skickas till

Beslutet delges sökanden (9 kap 41 §)

BN § 146**Dnr BN 2017/385****Finntorp 2:87 - bygglov, tillbyggnad av enbostadshus**

Ärendet avser bygglov för tillbyggnad. Byggnadsnämnden återremitterade ärendet 2018-09-06 för vidare utredning gällande kulturmiljö och byggrätt.

För området gäller detaljplan 14-BOV-7 beslutad 1942-12-21.

Ansökan avser tillbyggnad och utvändiga ändringar av ett äldre, mindre bostadshus i enkel bredd och låg vindsvåning. Befintlig byggnad har en byggarea om ca 45 m².

Arbetsutskottet tog del av utredningen kring byggrätt på fastigheten.

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

Nämnden tog del av inkommit yttrande från sökande daterat 2018-10-15 och 2018-10-16.

Beslutsunderlag

Bygglovhandläggarens tjänsteutlåtande 2018-08-02

Bygglovhandläggarens tjänsteutlåtande 2018-09-24

Yttrande från Bohusläns museum ankomstdatum 2015-04-02 (BN-2014-419)

Byggnadsnämndens arbetsutskotts beredningsprotokoll 2018-10-04 § 122

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden avslår ansökan om bygglov.

Granskningsavgift: Timdebitering enligt taxa fastställd i kommunfullmäktige, 10 h á 800 kr = 8 000 kronor. Faktureras separat.

Skäl till beslut

Den ansökta åtgärden avviker från detaljplanen avseende avstånd till gräns och med hela tillbyggnadens placering för entré om 3,5 m².

En samlad bedömning har gjorts enligt 9 kap. 31d §. Befintlig byggnad avviker i sin placering i avstånd till gräns både mot öster och söder. De stora avvikelserna uppstod i samband med antagandet av planen 1942.

Då byggnaden nu ändras till två våningar blir avvikelserna än större i avstånd mot gräns då avstånd skall vara 6 m.

Nämnden bedömer att befintliga avvikelser tillsammans med de tillkommande i sökta åtgärder inte är sådana små eller av sådan begränsad omfattning som kan beviljas enligt 9 kap 31 b §.

forts. BN § 146 Dnr BN 2017/385

Den föreslagna verandan, takkupan och altanen som löper runt byggnadens hörn i norr och väster bedöms inte underordna sig i skala och karaktär mot den befintliga byggnaden. De kvaliteter som gör byggnaden och området särskilt värdefull påverkas negativt. Åtgärderna bedöms inte utföras varsamt och riskerar att utgöra en sådan förbjuden förvanskning av byggnaden och området som avses i 8 kap 13 § och 17 § PBL.

Handlingar som ingår i beslutet

Ansökan inkommen 2017-08-07

Ritningar inkomna 2018-05-11 och 2018-06-11

Anmälan kontrollansvarig inkommen 2018-08-08

Upplysningar

Detta beslut kan överklagas hos Länsstyrelsen, se besvärshänvisning.

Skickas till

Beslutet delges sökanden. (9 kap 41 §)

BN § 147**Dnr BN 2018/256****Hunnebo 1:3 - bygglov, tillbyggnad flerbostadshus**

Ansökan avser en tillbyggnad för en utanpåliggande hiss för att få en bättre tillgänglighet i byggnaden till andra våningen. Samtidigt uppförs ett skärmtak i anslutning till hisschaktets översida mot fasadens med entréer. Hisschaktet innebär en tillbyggnad om 2,7 m². Skärmtaket hamnar på en höjd om drygt 5,5 m och bedöms som en fasadändring.

Fastigheten omfattas av stadsplan 14-HUN-7 beslutad 1954-10-0.

Bestämmelserna som gäller fastigheten innebär att byggnadshöjden får vara 7,4 meter samt att byggnaden får ha högst två våningar. På fastigheten får 1/3 bebyggas vilket motsvarar 286 m². Prickad mark får inte bebyggas. Avstånd till tomtgräns är enligt byggnadsstadgan 4,5 meter.

Området är i Översiktsplanen 2010 utpekat som ett område med höga kulturhistoriska värden.

Beslutsunderlag

Bygglovhandläggarens tjänsteutlåtande 2018-10-02

Byggnadsnämndens arbetsutskotts beredningsprotokoll 2018-10-04 § 124

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden beviljar bygglov med stöd av 9 kap. 30 och 31 b samt 31 c §§ 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 lämnat ett startbesked enligt 10 kap. 3 § PBL.

Skäl till beslut

Åtgärden avviker från detaljplanen avseende tillbyggnadens avstånd mot gräns och att åtgärden utförs helt på överarea.

En samlad bedömning har gjort enligt 9 kap. 31d §. Befintlig byggnad avviker från gällande detaljplan när det kommer till exploateringsgrad, byggnadshöjd samt placering på prickad mark.

forts. BN § 147 Dnr BN 2018/256

Trots befintliga och tillkommande avvikelser bedömer byggnadsnämnden att avvikelsen i ansökt åtgärd är att betrakta som liten och åtgärden av begränsad omfattning.

Den föreslagna tillbyggnaden för en hiss är lämpligt för sitt ändamål då en hiss inomhus inte går att lösa tekniskt. Hissen ger byggnaden en bättre tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. (8 kap 1 § PBL)

Tillbyggnaden utformas i samma stil och material som den ursprungliga byggnaden och underordnar sig i skala och karaktär. De kvaliteter som gör byggnaden särskilt värdefull påverkas inte negativt. Åtgärden bedöms utföras varsamt och byggnaden förvanskas inte. (8 kap 13 §, 17 § PBL)

Fastigheten är visserligen placerad i en tätbebyggd kvartersstruktur. Tillbyggnadens placering gör att den dock inte bedöms innebära någon betydande olägenhet för grannar gällande insyn eller skuggning. (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 2018-09-05.

Ritningar inkomna 2018-09-03.

Upplysningar

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

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

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

Avgiften för bygglovet är 6 826 kronor (i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige). Faktura för bygglovsavgiften skickas separat.

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 skickas senast den dag då kungörandet sker till Ellene 1:231, 1:383, 62:1, Hunnebo 1:117, 1:13, 1:2, 1:6, 1:647, 1:7, 1:8 och 1:99 och boende i fastigheten Hunnebo 1:99. (9 kap 41 b § PBL)

BN § 148 **Dnr BN 2018/246****Tången 1:104 - byggsanktionsavgift**

Ärendet avser byggsanktionsavgift för överträdelse av plan- och bygglagstiftningen med att göra en tillbyggnad utan att lov eller startbesked har givits. Bygglov i efterhand har givits, BN-2014-443. Efter dom från Mark- och miljööverdomstolen (MÖÖD).

Överträdelsen avser bygglov och startbesked i efterhand för tillbyggnad av en veranda 15,6 kvadratmeter. BN-2014-443. Ärendet överklagat till MÖÖD Dom 2018-03-06 i mål P-6102-17 vilka överlämnat ärendet till byggnadsnämnden för att bevilja bygglovet i enlighet med ansökan.

Förvaltningen har översänt förslag till beslut till fastighetsägaren och därmed berett honom tillfälle att yttra sig samt att göra rättelse.

Beslutsunderlag

Bygglovhandläggarens tjänsteutlåtande 2018-09-12
Byggnadsnämndens arbetsutskotts beredningsprotokoll 2018-10-04 § 125

Byggnadsnämndens beslut

För att trots förbudet i 10 kap. 3 § plan- och bygglagen (2010:900) påbörja en sådan tillbyggnad som kräver lov enligt 9 kap. 2 § första stycket 2 eller 8 § första stycket 3 eller 4 PBL påför byggnadsnämnden med stöd av 11 kap. 51 § PBL [REDACTED] en byggsanktionsavgift om 22 886 kr.

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

Skäl till beslut

Av förvaltningens tjänsteskrivelse daterad 2016-04-29 samt fastighetsägarens överklagande i bygglovsärendet (BN-2014-443) framgår att åtgärden utförts utan bygglov och startbesked. Det är alltså ostridigt att åtgärden utförts utan att startbesked givits.

Prisbasbeloppet gäller för det år som beslut om avgift fattas. För år 2018 är det 45 500 kr.

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

Byggsanktionsavgiften ska tas ut av [REDACTED], ägare till fastigheten tången 1:104.

forts. BN § 148 Dnr BN 2018/246*Tillämpliga bestämmelser*

Enligt 11 kap 51 § plan- och bygglagen (2010:900), förkortad PBL 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.

Enligt 11 kap 52 § PBL ska byggsanktionsavgiftens storlek framgå av plan- och byggförordningen (2011:338), förkortad PBF.

Enligt 9 kap 7 § PBF är byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap. 3 § plan- och bygglagen (2010:900) påbörja en sådan tillbyggnad som kräver lov enligt 9 kap. 2 § första stycket 2 eller 8 § första stycket 3 eller 4 plan- och bygglagen innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked

1. för ett en- eller tvåbostadshus, 0,5 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,005 prisbasbelopp per kvadratmeter av tillbyggnadens sanktionsarea.

Upplysningar

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

Detta beslut kan överklagas hos Länsstyrelsen, se besvärshänvisning.

Skickas till

Byggnadsnämnden

BN § 149**Dnr BN 2017/429****Smögenön 85:8 - dubbel byggsanktionsavgift**

Ärendet avser en ny dubbel byggsanktionsavgift för de delar som inte rättats enligt beslutad tid, till det givna bygglovet, BNau-2015-464.

Överträdelse av plan- och bygglagstiftningen kvarstår, rättelse inom 4 månader har inte utförts vad beträffar återställande av 6 takkuporna.

Ärendet avser en dubbel byggsanktionsavgift i de delar som fortsatt inte följer givet lov. Byggnadsnämnden gav 2016-04-04 (BNAU § 49) bygglov för fyra takfönster och en balkong åt sydost samt en terrass ovanpå garaget, takmaterialet lertegel, fasadfärgen förväntades att vara vit, eftersom inget annat uppgavs vid ansökan.

Beslut om byggsanktionsavgift och rättelse beslutades i tillsynsärendet BN-2017-64 § 42 2017-04-18. Rättelsetiden sattes till 4 månader efter det att beslutet delgivits fastighetsägaren.

Nytt tillsynsbesök bokades för att se om rättelsen var utförd och inom rätt tid.

Viss rättelse var då utförd, balkongen och planket var utfört enligt givet bygglov. Nytt lov gällande fönstersättningen och takfärgen har beviljats. De delar ovan där rättelse är gjord utgår dessa ifrån ärendet.

Skälig tid till rättelse har givits.

Upplysning om dubbel byggsanktionsavgift, om rättelse inte genomfördes i tid, meddelades i beslutet. BN § 42 tillsynsärendet BN-2017-64.

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. Den sammanlagda avgiften för överträdelsen får dock uppgå till högst 50 prisbasbelopp.

Rättelse i ärendet är fortsatt att återställa byggnaden enligt givet bygglov. Takfönster ska återställas enligt lov inom 2 månader efter beslutet vunnit laga kraft.

Om rättelse inte utförs inom 2 månader från det att Sotenäs Boendeutveckling AB har tagit del av beslutet ska byggnadsnämnden ta upp ärendet för beslut om att dubbla den byggsanktionsavgift som tas ut nu.

Förvaltningen har gett den som anspråket riktas mot tillfälle att yttra sig. Nämnden tog del av inkommit yttrande 2018-10-18.

Beslutsunderlag

Bygglovhandläggarens tjänsteutlåtande 2018-09-25

Byggnadsnämndens arbetsutskotts beredningsprotokoll 2018-10-04 § 126

forts. BN § 149 Dnr BN 2017/429

Byggnadsnämndens beslut

Rättelse i ärendet är inte utförd vad beträffar takfönstren därför beslutar byggnadsnämnden om dubbla byggsanktionsavgift.

För att trots förbud i 10 kap. 3 § plan- och bygglagen (2010:900) påbörja en sådan ändring av en byggnad som kräver lov enligt 9 kap. 2 § första stycket 3 c eller 8 § punkt 7 plan- och bygglagen och som avser en byggnads yttre utseende innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked, påför byggnadsnämnden med stöd av 11 kap. 51 § PBL Sotenäs Boendeutveckling AB med orgnr. 559011–3873 byggsanktionsavgift om 34 125 kr och dubblar denna byggsanktionsavgift $34\,125 \times 2 = 68\,250$ kr

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

Skäl till beslut

Byggnadsnämnden gav 2016-04-04 (BNAU-2015-464 § 49) bygglov för fyra takfönster och en balkong åt sydost samt en terrass ovanpå garaget.

Byggnadsnämnden beslutade 2017-04-18 i tillsynsärendet BN-2017-64 att en byggsanktionsavgift ska tas ut samt att rättelsen av, takfärg, takfönster, fasadfärg, balkong, plank på terrassen, samt fönstersättningen ska utföras enligt givet bygglov BN-2015-464 senast 4 månader efter att beslutet delgivits.

För att rättelsen ska vara godkänd skulle det olovliga återställas till givet bygglov.

Fastighetsägaren har fått skälig tid till rättelse.

Rättelse hade inte utförts vid tillsynsbesöket 2018-09-27 vad gäller takfönster. Ommålning av fasaden har påbörjats, därför berörs fasaden inte i detta ärendet.

För fastigheten gäller detaljplan fastställd 1965. 14-SMÖ-87.

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

Prisbasbeloppet gäller för det år som beslutet om avgift fattas. För år 2018 är det 45 500 kr.

Enligt plan – och bygglagen (2011:338) 9 kap 2 § ska 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.

forts. BN § 149 Dnr BN 2017/429

Byggsanktionsavgiften ska tas ut av Sotenäs Boendeutveckling AB med orgnr. 559011–3873, ägare till fastigheten Smögenön 85:8. Mot bakgrund av ovan redovisade förhållanden föreslår förvaltningen att byggnadsnämnden beslutar att Sotenäs Boendeutveckling AB ska betala en dubblad byggsanktionsavgift om totalt 68 250 kr.

Upplysningar

Byggsanktionsavgiften faktureras separat.

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.

Skickas till

Beslutet delges fastighetsägaren

BN § 150 Dnr BN 2017/660**Malmön 1:391 - bygglov, tillbyggnad fritidshus**

Ärendet avser bygglov för tillbyggnad av fritidshus. Tillbyggnaden innebär att huset inreds med tre separata lägenheter, vilket gör att det kommer att klassas som ett flerbostadshus. Utförandet följer befintlig byggnad avseende takvinkel och materialval.

Fastigheten omfattas av detaljplan 1427-P87 beslutad 2007-02-20 med tillägget 1427-P109 beslutat 2012-06-14. Bestämmelserna som gäller fastigheten innebär bl.a. att maximal byggnadsyta för fastigheten är 160 m² varav 130 m² får inredas för bostadsändamål och 30 m² för uthus/garage, uthus/garage får inte inredas för bostadsändamål. Huvudbyggnad ska placeras minst 4 m från tomtgräns mot angränsande fastighet. Taklutning ska vara 30-38 grader. Maximal byggnadshöjd 5 m. Byggnader ska uppföras med ljusa träfasader och matta röda takpannor. Punktprickad mark får inte bebyggas.

Fastigheten ligger inom ett område som i Översiktsplanen 2010 utpekats med kulturhistoriskt högt värde.

Beslutsunderlag

Bygglovhandläggarens tjänsteutlåtande 2018-09-13

Byggnadsnämndens arbetsutskotts beredningsprotokoll 2018-10-04 § 127

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden beviljar bygglov med stöd av 9 kap. 30, 30 a och 31 b §§ plan- och bygglagen 2010:900), PBL.

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

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

För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Kontrollansvarig är Johan Griph, Seatons allé 11A, 44332 Lerum som är certifierad kontrollansvarig med behörighet Komplicerad enligt 10 kap. 9 § PBL.

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

Skäl till beslut

Befintlig fastighet avviker från gällande detaljplan avseende takvinkel (22 grader) och färgsättning. Dessa avvikelser har uppkommit i samband med antagande av ny detaljplan 2007.

forts. BN § 150 Dnr BN 2017/660

Åtgärden avviker från detaljplanen avseende takvinkel och färgsättning som fortsatt anpassas till befintlig byggnad. Åtgärden medför ny avvikelse avseende maximal tillåten byggnadsarea för huvudbyggnad som överskrider med 6,5 m² eller 5%. Åtgärden belastar punktprickad mark med ca 1,5 m² eller 1%.

Avvikelsen kan betraktas som liten då byggnadens befintliga avvikelser uppkommit i samband med ny detaljplan och tillkommande avvikelser är av ringa storlek.

Förvaltningen bedömer att byggnaden får en estetiskt tilltalande utformning med god form-, färg- och materialverkan. (8 kap. 1 § PBL) På gatan finns byggnation från tidigt 1900-tal som övergår i typiska 70-talsbyggnader för att sedan övergå i ett helt nybyggt område med större bostadshus. Pga husets placering i skiftet mellan 70-talsbebyggelsen och 2000-talsbebyggelsen ger tillbyggnaden en naturlig övergång till de större bostadshusen.

En samlad bedömning har gjorts enligt 9 kap. 31d §. Förvisso har byggnaden och åtgärden flera olika avvikelser, dock bedömer förvaltningen att dessa är av ringa betydelse och sammantagen en så pass liten avvikelse som får medges i ett bygglov.

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

Handlingar som ingår i beslutet

Ansökan inkommen 2017-12-27 och kompletterad 2018-09-11

Anmälan om kontrollansvarig inkommen 2017-12-27

Ritningar och situationsplan inkomna 2018-08-17

Planritning bottenvåning inkommen 2018-09-11

Upplysningar

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

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

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

Avgiften för bygglovet är 23 273 kronor (i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige). Faktura för bygglovsavgiften skickas separat.

Detta beslut kan överklagas hos Länsstyrelsen, se besvärshänvisning.

forts. BN § 150 Dnr BN 2017/660

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 Malmö 1:219 (Sotenäs kommun), Malmö 1:392, Malmö 1:757, Malmö 1:680 (BRF) samt folkbokförda bostadsrättsinnehavare med adress Olsebergsvägen 32a och 32b. (9 kap 41 b § PBL)

BN § 151 **Dnr BN 2018/260****Hovenäs 1:5 - bygglov i efterhand, ändrad användning från fotbollsplan till återvinningsgård/parkering**

Ärendet avser bygglov i efterhand för återvinningsgård och parkering. Ansökan avser tidsbegränsat bygglov i efterhand för en iordningställd återvinningsgård och parkering på en befintlig grusplan.

För området gäller detaljplan 1427-P86/8 beslutad 1986-10-21. Aktuellt markområde är avsett för park eller plantering (allmän plats).

Beslutsunderlag

Bygglovhandläggarens tjänsteutlåtande 2018-09-24

Byggnadsnämndens beslut

Tidsbegränsat bygglov ges med stöd av 9 kap. 33 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Bygglovets gällande till och med 2028-05-31.

När bygglovets upphör att gälla ska marken återställas i ursprungligt skick.

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

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).

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

Kontrollplanen fastställs

Åtgärden får påbörjas (fyra veckor efter PoIT)

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

Intyg från byggherren att kontrollplanen har följts och att byggnadsåtgärden överensstämmer med beviljat bygglov

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.

Tekniskt samråd och en kontrollansvarig krävs inte i detta ärende.

Granskningsavgift: 6 400 kr (faktureras separat).

forts. BN § 151 Dnr BN 2018/260*Skäl till beslut*

Enligt 9 kap 33 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL får ett tidsbegränsat bygglov ges, om sökanden begär det, åtgärden avses att pågå under en begränsad tid samt åtgärden uppfyller någon eller några men inte alla förutsättningar enligt 9 kap 30-32 a §§ PBL. Ett tidsbegränsat bygglov får ges för högst tio år. Tiden kan på sökandens begäran förlängas med högst fem år i taget. Den sammanlagda tiden får överstiga femton år endast om lovet ska användas för ett ändamål som avses i 9 §.

Förvisso kan åtgärden medföra viss kortvarig olägenhet i form av t.ex. buller vid avfallshämtning dock gynnar åtgärden ett allmänt intresse då området saknar en tillgänglig återvinningscentral och det råder parkeringsbrist i kommunen som helhet. Placeringen har diskuterats och sökanden anger att platsen är det bäst lämpade enligt Hovenäsets intresseförening.

Åtgärder har vidtagits för att minimera påverkan och störningar för intilliggande fastigheter genom val av bullerdämpande glasgloos samt placering längst bort från bostadsfastigheterna. Åtgärden bedöms kunna utföras utan en sådan väsentlig olägenhet som avses i 2 kap. 9 § PBL.

Handlingar som ingår i beslutet

Ansökan inkommen 2018-05-11

Situationsplan/illustration och projektbeskrivning inkomna 2018-09-06

Kontrollplan inkommen 2018-09-06

Upplysningar

Åtgärder som utförs innan beslutet om lov vinner 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.

Då åtgärden har påbörjats utan startbesked kommer byggnadsnämnden separat att besluta om byggsanktionsavgift. Byggsanktionsavgift tas ut av den som vid tidpunkten för överträdelsen var ägare av den fastighet eller det byggnadsverk som överträdelsen avser, den som begått överträdelsen eller den som har fått en fördel av överträdelsen.

Detta beslut kan överklagas hos Länsstyrelsen, se besvärshänvisning.

Protokollsanteckning

Britt Wall (S) anmäler jäv och deltar därför inte i överläggningen eller i beslutet av ärendet.

forts. BN § 151 Dnr BN 2018/260

Expediering och kungörelse

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

Beslutet delges Hovenäs 1:355, Hovenäs 1:356, Hovenäs 1:435, hyresgäst Hovenäs 1:434 och hyresgäst Hovenäs 1:429. (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 Hovenäs 1:354, Hovenäs 1:357, Hovenäs 1:426, Hovenäs 1:427, Hovenäs 1:428, Hovenäs 1:430, Hovenäs 1:431, Hovenäs 1:432, Hovenäs 1:433 samt folkbokförda hyresgäster med adress Klockaregatan 10-12. (9 kap 41 b § PBL)

BN § 152**Dnr BN 2015/190****Stensjö 1:104 - förhandsbesked, nybyggnad två enbostadshus**

Ärendet avser prövning av ett återförvisat ärende om förhandsbesked avseende nybyggnation av två enbostadshus på fastigheten Stensjö 1:104 vid Åbyfjorden.

Byggnadsnämnden beslutade 2017-02-23 att meddela negativt förhandsbesked för åtgärden. Beslutet kom att överklagas av sökanden i ärendet. Länsstyrelsen beslutade 2017-07-28 att upphäva beslutet och visa ärendet åter till nämnden för fortsatt handläggning.

Byggnadsnämnden överklagade länsstyrelsens beslut till mark- och miljödomstolen som 2018-02-09 avlog överklagandet. Mark- och miljödomstolen anger i sin dom att byggnadsnämnden har, från att enbart ha argumenterat utifrån översiktsplanerna och riksintressena, först i domstolen framhållit det höga bebyggelsestrycket som ett argument för att den ansökta byggnationen bör föregås av en detaljplaneläggning av området. Detta är en omständighet som inte lämpligen prövas i domstolen som första instans utan bör prövas vid den fortsatta handläggningen i nämnden.

Byggnadsnämnden överklagade inte mark- och miljödomstolens dom och beslutade 2018-04-19 att ännu en gång meddela negativt förhandsbesked. Även detta beslut överklagades till Länsstyrelsen som 2018-09-06 upphävde beslutet och lämnade det åter till byggnadsnämnden för fortsatt handläggning.

Enligt Länsstyrelsens beslutsskäl bedömer har byggnadsnämnden inte uppfyllt kommunikationsskyldigheten enligt 9 kap 26 § PBL. Denna underlåtenhet utgör en sådan brist i handläggningen som medför att det överklagade beslutet ska upphävas och visas åter till nämnden för förnyad handläggning.

Förutsättningar

Området är beläget strax norr om Fodenäs gård och väster om Hjälsängsbukten vid Åbyfjorden. Avståndet till havet är cirka 180 m. Hela området sluttar ned mot havsbukten i sydöst.

Åbyfjorden är ett långsmalt vattenområde som ligger i gränsen mellan Lysekils och Sotenäs kommuner. Landskapet runt fjorden är ett typiskt sprickdalslandskap med omväxlande bergspartier och låglänta dalgångar. Den unika miljön vid Åbyfjorden har ett högt bevarandevärde som omfattas av olika riksintressen och skyddsområden.

Två tomtplatser avses skapas genom avstyckningar på ca 2500 m² vardera placerade på slybeväxt ängsmark mellan bergspartier. De tänkta tomtplatserna gränsar till den sammanhållna bebyggelsen vid Fodenäs.

Byggnaderna avses anslutas till befintligt minireningsverk.

I området finns en befintlig enskild väg med väganslutning till statlig väg 869.

forts. BN § 152 Dnr BN 2015/190

Området omfattas inte av någon detaljplan.

I kommunens översiktsplan, ÖP 2010 ligger området inom zon med höglänt, delvis skogbeklätt bergkullelandskap. ÖP 2010 innehåller inte några ställningstaganden för den avsedda platsen.

I den fördjupade översiktsplanen för Åbyfjorden har kommunen för det aktuella området gjort ställningstagandet att komplettering med enstaka byggnader kan vara lämpligt. Den nya bebyggelsen ska anpassas till landskapet och den befintliga bebyggelsen. Bebyggelsegrupperingar ska omgärdas av en tillräckligt stor yta av natur/kulturlandskap så att det bildas en avgränsning till nästa bebyggelsegrupp i området. Avgränsning mellan bebyggelsegrupper och natur/kulturmiljö ska ske i naturliga gränser för storskaliga landskapselement, t.ex. höjdparter, skogsdungar, åkrar och liknande.

Området omfattas av riksintresse för friluftsliv, naturvård, turism och rörligt friluftsliv samt obruten kust.

Området ligger ca 70 m väster om utvidgat strandskydd.

Lotten B ligger inom regionalt värdefull odlingsmark enligt länsstyrelsens inventering.

Till grund för byggnadsnämndens framhållande ligger förvaltningens utredning över bebyggelsestrycket. Utredningen visar både beviljade och avslagna ansökningar.

Prövningen avser lotten A och lotten B enligt inlämnad karta sedan sökanden valt att ta bort lotten C ur ansökan.

Beslutsunderlag

Enhetschefens tjänsteutlåtande 2018-10-10
Utredning av bebyggelsestrycket vid Fodenäs
Yttrande inkommen 2018-10-09

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden beslutar att ge negativt förhandsbesked med stöd av 9 kap. 17 § plan- och bygglagen (2010:900).

Kommunicering

Förvaltningens förslag till beslut har 2018-09-11 kommunicerats med sökandens ombud. Yttrande har inkommit 2018-10-09.

forts. BN § 152 Dnr BN 2015/190*Nämndens bedömning efter sökandens yttrande*

I yttrandet bestrids att det skulle råda ett högt bebyggelsestryck i området. Mark- och miljödomstolen har dock i ett annat ärende (nu fråga om prövningstillstånd i mark- och miljööverdomstolen) som avser samma bebyggelseområde inte funnit anledning att ifrågasätta nämndens uppgift om att det är högt bebyggelsestryck i det aktuella området. Vad sökanden har anfört emot förvaltningens utredning föranleder ingen annan bedömning av mark- och miljödomstolen.

Vidare ifrågasätts två givna positiva förhandsbesked på fastigheterna Lyckan 1:51 och Lyckan 1:52. Fastigheterna var avstyckade när ansökan om förhandsbesked inkom 2018-01-04. Av byggnadsnämndens beslutsskäl framgår bland annat avståndet till den sammanhållna bebyggelsen vid Fodenäs samt det något högre läget på en plåtå bedöms innebära att bebyggelsegrupperna kommer att vara avskilda från varandra. Även visuellt kommer den nya bebyggelsegruppen att uppfattas som avskild från bebyggelsen vid Fodenäs. De separata tillfartsvägarna bidrar till den visuella upplevelsen av att bebyggelsegrupperna är avskilda från varandra.

Nämnden ser sammanfattningsvis ingen anledning att göra någon annan bedömning av ansökan med anledning av inkommit yttrande.

Skäl till beslut

Förvaltningens utredning av bebyggelsestrycket visar att byggnadsnämnden under de senaste tio åren har handlagt cirka 35 ärenden om lov och förhandsbesked inom området med sammanhållna bebyggelse vid Fodenäs. Utredningen visar att det råder stor efterfrågan på mark att bebygga i området.

Inom den sammanhållna bebyggelsen vid Fodenäs råder alltså ett högt bebyggelsestryck och som har aktualitet.

Begreppet komplettering med enstaka byggnader (enligt FÖP) ska tolkas på så sätt att det är kommunens intentioner att kompletteringarna ska ske över tid. Utredningen över bebyggelsestrycket visar att några av ärendena, i likhet med prövningsärendet avser fler än ett hus. En sådan stor efterfrågan på bebyggande motstrider intentionerna i den fördjupade översiktsplanen för Åbyfjorden.

Utredningen över bebyggelsestrycket visar också att bygglov getts till en sjöbod och en ca 70 m lång brygga med 24 båtplatser inom strandskyddat område cirka 180 m från den samlade bebyggelsen vid Fodenäs.

Bebyggelsen har förtätats i sådan omfattning att för fortsatt exploatering, det finns ett behov av att göra en samlad bedömning av till exempel exploaterings påverkan på riksintressen och naturvärden. Den ökade befolkningen i området innebär också en påverkan. Ett detaljplanearbete ger även möjlighet till delaktighet för berörda på ett annat sätt än vad som är möjligt i ett förhandsbesked. Att på ett sådant sätt studera markanvändningen och lämpligheten av fortsatt exploatering kan inte prövas i ett förhandsbesked utan bör istället utredas i en detaljplan.

forts. BN § 152 Dnr BN 2015/190

Ytterligare nybyggnation kan därför inte prövas i ett förhandsbesked. Markens lämplighet behöver därför prövas med detaljplan. (4 kap 2 § PBL)

Handlingar som ingår i beslutet

Ansökan inlämnad 2016-02-18

Karta inlämnad 2017-02-18

Upplysningar

Granskningsavgift har fakturerats tidigare.

Detta beslut kan överklagas hos Länsstyrelsen, se besvärshänvisning.

Skickas till

Beslutet delges sökanden. (9 kap 41 §)

BN § 153**Dnr BN 2017/259****Stensjö 1:131 - förhandsbesked för lada ändring till bostad**

Byggnadsnämndens arbetsutskott föreslog nämnden 2018-07-05 § 77 att meddela ett negativt förhandsbesked med stöd av 9 kap. 17 § plan- och bygglagen (2010:900).

Byggnadsnämndens arbetsutskotts förslag till beslut har 2018-07-11 kommunicerats med sökanden och sökandens ombud.

Byggnadsnämnden har tagit del av yttrande från sökande som inkom 2018-09-24.

Beslutsunderlag

Enhetschefens tjänsteutlåtande 2018-07-04

Byggnadsnämndens arbetsutskotts beredningsprotokoll 2018-07-05 § 77

Yttrande från sökande inkommen 2018-09-24

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden meddelar negativt förhandsbesked med stöd av 9 kap. 17 § plan- och bygglagen (2010:900).

Handlingar som ingår i beslutet

Ansökan inkommen 2017-05-16

Komplettering inlämnad 2017-08-04

Skäl till beslut

Den ansökta åtgärden innebär att ladans användning ändras från bygglovsbefriad ekonomibyggnad till enbostadshus. Det vill säga ansökan avser en byggnad som inte är prövad enligt PBL. Åtgärden innebär vidare att hela byggnaden påtagligt förnyas, det vill säga åtgärden är en ombyggnad enligt definitionen i 1 kap 4 § PBL.

Byggnadsnämnden bedömer att åtgärden ska jämföras med nybyggnad. Åtgärden innebär alltså en komplettering med ett nytt bostadshus och bör jämföras med en sådan komplettering som enligt FÖP:en i enstaka fall kan vara möjlig i området. Det vill säga en sådan åtgärd som förvaltningen bedömt redan har utförts i området i en sådan omfattning att bebyggelsen att åtgärden inte kan prövas i ett förhandsbesked.

forts. BN § 153 Dnr BN 2017/259

Förvaltningens utredning av ärendet visar att ladan är placerad endast någon meter från de öppna strandängarna som enligt FÖP:en ska bevaras. Strandängarna, som ingår i prövningsfastigheten ligger inom generell och utvidgat strandskydd och omfattas av riksintresse för obruten kust, naturvård och friluftsliv. Åtgärden innebär att en tillräckligt stor tomt för den ansökta bostaden ska tillskapas och ordnas enligt kraven i 8 kap 9 § PBL på lämplighet med hänsyn till bland annat landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen. Kravet innebär vidare att naturförutsättningarna så långt möjligt ska tas till vara och betydande olägenheter för omgivningen inte uppkommer. Tomten ska utgöra en hemfridszon för de boende och ska bland annat tillföras funktioner som hittills inte behövts på grund av att ladan varit en ekonomibyggnad för jordbrukets behov. Till exempel behövs en tillräckligt stor friyta för lek och utvistelse. På tomten ska enligt 2 kap 6 § PBL även finnas utrymme för framtida förändringar och kompletteringar.

Byggnadsnämnden bedömer att med hänsyn till den tänkta tomtens närhet till de skyddade strandängarna, det inte finns utrymme för att ordna en tomtplats som uppfyller kraven i 2 kap 6 § och 8 kap 9 § PBL.

Cirka 40 m² av ladan och delar av marken som behöver tas i anspråk som bostadstomt är placerad i översvämningszon 2 (2,7–3,2 meter över havet). Enligt länsstyrelsens handbok Stigande vatten kräver en sådan placering skyddsåtgärder för att åtgärden ska vara lämplig med hänsyn till risken för bland annat översvämning och erosion enligt 2 kap 5 § PBL.

Byggnadsnämnden bedömer att den ansökta åtgärden skulle innebära att skyddsåtgärder skulle behöva utföras som inte är förenliga med FÖP:ens intentioner, att bebyggelsen ska anpassas till landskapet. Åtgärden uppfyller därför varken kraven i 2 kap 5 § PBL (lämplig placering med hänsyn till risken för bland annat översvämning och erosion) och kraven i 2 kap 6 § PBL på lämplig placering med hänsyn till stads- och landskapsbilden och intresset av en god helhetsverkan.

Som framgår ovan bedömer byggnadsnämnden att den ansökta åtgärden ska jämföras med nybyggnad. Byggnadsnämnden bedömer att åtgärden kan förväntas få en betydande inverkan på omgivningen. Åtgärden förutsätter därför planläggning enligt 4 kap 2 § 3b PBL.

Byggnadsnämnden bedömer även att för eventuell fortsatt bebyggelseutveckling inom den sammanhållna bebyggelsen vid Fodenäs, det finns ett behov av en helhetssyn och av att övergripande studera området fortsatta användning. Åtgärden berör flera riksintressen och innebär klimatanpassningsåtgärder som ska vara lämpliga i sin miljö. Det är också viktigt att möjlighet till delaktighet ges för berörda. Att på ett sådant fördjupat sätt studera markanvändningen och lämpligheten av fortsatt bebyggelseutveckling kan inte prövas i ett förhandsbesked utan måste istället utredas i en detaljplan enligt 4 kap 2 § 2 PBL.

Den ansökta åtgärden kan därför inte prövas i ett förhandsbesked.



forts. BN § 153 Dnr BN 2017/259

Upplysningar

Detta beslut kan överklagas hos Länsstyrelsen, se besvärshänvisning.

Skickas till

Sökanden

Sökandens ombud

BN § 154**Enhetschefen informerar**

Enhetschefen informerade nämnden om;

- bygglovsbefrielse solceller
- byggnadsnämndens arkiv
- inlämnad ansökan om statligt stöd
- tillsyn allmänna platser
- nyheter i PBL fr o m 1 januari 2019

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden tar del av informationen.

BN § 155**Dnr BN 2018/545****Prioriteringslista för handläggning av detaljplaner****Byggnadsnämndens beslut**

Byggnadsnämnden ger plan- och exploateringschefen i uppdrag att ta fram ett förslag till prioriteringslista.

Beslut om förslag till prioritering tas på nämndens nästkommande sammanträde i december för att därefter tillskriva kommunstyrelsen att besluta om prioritering av detaljplaner.

Skickas till

Plan- och exploateringschefen

BN § 156**Dnr BN 2001/960****Detaljplan för Del av Säm 2:1 m.fl. Bovallstrand**

Granskningshandlingar för detaljplanen daterade 2018-03-26, har varit utställda för granskning under tiden 20 april - 11 maj 2018. Planhandlingarna har funnits tillgängliga i Kommunhuset, Kungshamn och varit utlagda på kommunens hemsida: www.sotenäs.se. Granskningen kungjordes på anslagstavla i Kommunhuset, Kungshamn, samt genom annons i Bohusläningen 20 april 2018. Med anledning av granskningen har 8 yttranden inkommit från 7 remissinstanser och 1 sakägare. Yttrandena har sammanställts i ett granskningsutlåtande daterat 2018-06-19.

Följande synpunkter har föranlett ytterligare utredningar och kompletteringar av planhandlingarna:

- Länsstyrelsen anser att Soteleden bör märkas ut på plankartan.
- Räddningstjänsten har inkommit med synpunkter gällande säkerhet vid dagvattendamm samt risk för översvämning vid skyfall.
- Ägaren till fastigheten Heljeröd 1:60 har inkommit med synpunkter gällande att marknivån är felaktigt redovisad och nockhöjden för föreslagna bostadshus bör sänkas för att inte ta utsikt. Exploateringsgraden bör sänkas närmast grannen och mindre bostadsenheter bör byggas.
- Västvatten har inkommit med synpunkter att VA-huvudman garanterar normalt vattentryck endast i anslutningspunkten. Om vattentrycket upplevs vara för lågt på det privata nätet bekostas en. ev tryckstegring av fastighetsägare/förening.

Ändringar/justeringar i planhandlingarna

- Soteleden har märkts ut på illustrationsplanen.
- Korrekta mätningar har utförts på fastigheten Heljeröd 1:60, genom kommunens försorg. Mätningarna har medfört att de närmast belägna bygggrätterna i detaljplanen har sänkts med 1 meter i syfte att utsiktsförhållandena inte ska försämrats.
- Övriga synpunkter har utretts och inarbetats i planhandlingarna.

Samhällsbyggnadsförvaltningen är av uppfattningen att föreslagna ändringar av planen är av sådan art att det inte krävs en ny granskning.

Byggnadsnämndens arbetsutskotts förslag till byggnadsnämnden är att godkänna granskningsutlåtandet daterat 2016-12-19 samt godkänna antagandehandlingarna daterade 2018-03-26 justerade 2018-06-29. Byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår byggnadsnämnden att föreslå Kommunfullmäktige att anta detaljplanen.

Beslutsunderlag

Enhetschefens tjänsteutlåtande 2018-07-17
Utlåtande efter granskning daterat 2018-09-05
Planbeskrivning daterad 2018-03-26 justerad 2018-06-29
Plankarta daterad 2018-03-26 justerad 2018-06-29
Illustration daterad 2018-03-26 justerad 2018-06-29
Fastighetsförteckning daterad 2018-04-05
Byggnadsnämndens arbetsutskotts beredningsprotokoll 2018-08-23 § 100
Byggnadsnämndens protokoll 2018-09-06 § 109

forts. BN § 156 Dnr BN 2001/960

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden beslutar att godkänna granskningsutlåtandet daterat 2018-09-05 samt godkänner antagandehandlingarna daterade 2018-03-26 justerad 2018-06-29.

Byggnadsnämnden föreslår Kommunfullmäktige att anta detaljplanen.

Skickas till

Kommunfullmäktige
Plan- och exploateringsenheten
Plankonsult, för kännedom
Exploator, för kännedom

BN § 157**Dnr BN 2016/242****Detaljplan för Vägga 2:408, Förålarne, Väjern**

Granskningshandlingar för detaljplanen daterade 2018-06-01, har varit utställda för granskning under tiden 11 juni - 2 juli 2018. Planhandlingarna har funnits tillgängliga i Kommunhuset, Kungshamn samt har även funnits utlagda på kommunens hemsida.

Med anledning av granskningen har 18 yttranden inkommit från 8 remissinstanser, 7 sakägare och 3 övriga. De 7 sakägare som yttrat sig motsätter sig delar av planförslaget. Yttrandena har sammanställts i ett granskningsutlåtande daterat 2018-09-11.

Beslutsunderlag

Plan- och exploateringschefens tjänsteutlåtande 2018-09-26

Utlåtande efter granskning daterat 2018-09-11.

Planbeskrivning daterad 2018-06-01 reviderad 2018-09-17

Plankarta med illustration daterad 2018-06-01 reviderad 2018-09-17

Fastighetsförteckning daterad 2017-01-09 reviderad 2018-04-09

Byggnadsnämndens arbetsutskotts beredningsprotokoll 2018-10-04 § 112

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden beslutar att godkänna granskningsutlåtandet daterat 2018-09-11 samt godkänner antagandehandlingarna daterade 2018-06-01 reviderad 2018-09-17.

Byggnadsnämnden föreslår Kommunfullmäktige att anta detaljplanen.

Skickas till

Kommunfullmäktige

Plankonsult, för kännedom

Exploator, för kännedom

Plan- och exploateringsenheten

BN § 158**Dnr BN 2017/255****Detaljplan för del av Hunnebo 1:113, Hunnebostrand**

Kommunstyrelsen lämnade positivt planbesked 2017-11-22 för att i detaljplan pröva möjligheten att ändra gällande planbestämmelse för allmänt ändamål (A) till bostadsändamål (B) och att dela fastigheten i två bostadstomter.

Samrådshandlingar och ett underlag till behovsbedömning har tagits fram. Planarbetet bedrivs enligt PBL 2010:900 (SFS 2014:900) som ett standardförfarande. Förfarandet kan ändras till begränsat förfarande om alla i samrådskretsen godkänner planförslaget.

Planområdet ligger utmed den södra infarten till Hunnebostrand, på Hunnebovägen och ansluter till befintlig bostadsbebyggelse. Fastigheten är idag bebyggd med ett gammalt skolhus samt en förrådsbyggnad. Denna detaljplan omfattar endast den del av fastigheten som är bebyggd med förrådshuset. Den andra delen av fastigheten, som är bebyggd med skolhuset, ingår i detaljplanen för gamla Hunnebo.

Detaljplanens syfte är att möjliggöra en delning av fastigheten så att två bostadstomter kan bildas och att denna del av fastigheten kan bebyggas med ett nytt bostadshus.

Beslutsunderlag

Plan- och exploateringschefens tjänsteutlåtande 2018-08-04
Plankarta daterad 2018-09-05
Planbeskrivning daterad 2018-09-05
Fastighetsförteckning daterad 2018-09-07
Behovsbedömning daterad 2018-09-05
Byggnadsnämndens arbetsutskotts beredningsprotokoll 2018-10-04 § 113

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden beslutar att godkänna samrådshandlingarna daterade 2018-09-05, att planens genomförande inte medför någon betydande miljöpåverkan samt att skicka ut planförslaget på samråd.

Skickas till

Plan- och exploateringsenheten
Plankonsult
Exploatör