



Plats och tid

Kommunhuset, "Alvö", Kungshamn, 2020-02-27 kl 08.30 - 12.30

Beslutande

Robert Yngve (KD) ordförande
Gunilla Ohlin (L)
Maria Holmström (M) tjänstgörande ersättare
Carl-Johan Starck (M)
Lennart Johansson (C) tjänstgörande ersättare,
§ 25

Anders Henriksson (S) tjänstgörande ersättare,
ej § 25
Vivianne Gustafsson (S)
Sebastian Andersson (SD) tjänstgörande ersättare

**Närvarande
ersättare**

Mikael Andersson (-) ej § 8
Håkan Hansson (L)
Lennart Johansson (C) ej § 25

Övriga deltagare

Eveline Savik, förvaltningschef §§ 1-14
Håkan von Dolwitz, byggchef
Susanne Jakobsson, trafikingenjör §§ 4-6
Johan Fransson, t.f. planchef §§ 7-12
Cecilia Lindsten, konsult § 7
Elisabeth Fjellman, konsult §§ 8-10
Dennis Eriksson, bygghandläggare §§ 13-14

Therese Nyberg, bygghandläggare §§ 15-18
Susanna Mäki, bygghandläggare § 19
Markus Olsson, mättingenjör § 19
Alexander Tellin, bygghandläggare §§ 6, 20-23
Fina Hassellöv, bygghandläggare §§ 24-25
Markus Ljungberg, bygghandläggare § 26
Yonas Goitom, bygghandläggare § 27
Åsa Olsson, sekreterare

Justerare

Vivianne Gustafsson (S)

Justering

Kommunhuset, 2020-03-04

Sekreterare

Åsa Olsson

Ordförande

Robert Yngve

Justerare

Vivianne Gustafsson

Anslag/bevis

Byggnadsnämndens protokoll 2020-02-27 är justerat.
Protokollet är anslaget under tiden 2020-03-05 - 2020-03-26.
Under anslagstiden kan ärendet överklagas enligt Kommunallagen.
Protokollet förvaras på kommunkontoret.

Åsa Olsson

Innehållsförteckning

Fastställande av dagordning.....	3
Anmälan av delegationsbeslut	4
Meddelande.....	5
Ansökan om permanent parkeringstillstånd samt översyn av nuvarande gällande regler samt villkor för denna form av tillstånd	6
Förslag att revidera delegationsordningen, avsnitt 6-9 gällande trafik.....	7
Smögenön 37:3 - marklov, schakt för parkering.....	8
Detaljplan för del av fastigheten Bäcke Vik 12:1, Kvarnberget, Kungshamn.....	11
Detaljplan för Råghult 1:5 m.fl. Skomakarudden, Bovallstrand.....	12
Detaljplan för del av Hunnebo 1:113, Hunnebostrand	15
Väjern 1:162 - planbesked	16
Planchefen informerar.....	17
Byggnadsnämndens bokslut 2019.....	18
Ändring i PBL, större komplementbostadshus - information	19
Förslag till ändringar av PBL-taxa.....	20
Hasselön 1:363 - för tillsyn, olovligt boende.....	21
Kleven 2:12 - för tillsyn, ovårdad tomt samt bristande underhåll	24
Smögenön 18:13 - för tillsyn, ovårdad tomt samt bristande underhåll.....	29
Smögenön 108:6 - för tillsyn, tillbyggnad utan sökt bygglov	35
Malmön 1:2 - bygglov, nybyggnad av komplementbyggnad	37
Ellene 1:139 - för tillsyn, altanbygge utan bygglov.....	40
Klev 1:33 - för tillsyn, rivning pågår utan lov	45
Malmön 1:3 - för tillsyn, olovlig användning.....	47
Uleberg 6:1 - bygglov, nybyggnad samt om- och tillbyggnad	51
Väjern 1:97 - bygglov, rivning samt tillbyggnad flerbostadshus.....	53
Västra Rörvik 2:60 - bygglov, rivning- samt nybyggnad fritidshus och komplementbyggnad.....	57
Knutsvik 1:4 - bygglov, utvändigt ändring av mur	60
Ramsvik 1:3 - bygglov, nybyggnad av ett fritidshus	62
Västra Rörvik 2:57 - bygglov, nybyggnad enbostadshus	64
Byggchefen informerar	67



BN § 1

Fastställande av dagordning

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden fastställer dagordningen med följande ändring;

Ärende som utgår

Smögenön 1:253, dnr 2017/389



BN § 2

Anmälan av delegationsbeslut

Delegationslista 2019-11-11 - 2020-02-02

Byggnadsnämndens arbetsutskotts protokoll 2020-02-13

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden tar del av anmälda delegationsbeslut.



BN § 3

Meddelande

Meddelanden enligt postlista 2019-11-11 - 2020-02-02.

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden tar del av meddelanden 2019-11-11 - 2020-02-02

BN § 4**Dnr BN 2020/006****Ansökan om permanent parkeringstillstånd samt översyn av nuvarande gällande regler samt villkor för denna form av tillstånd**

Sökande är hyresgäst i fastighet Smögenön 1:353 och denna fastighet saknar parkeringsmöjlighet. Hyresgästen sökte under 2018 boendeparkeringstillstånd och fick avslag på denna ansökan med hänvisning till att den sökande inte uppfyllde gällande regler samt villkor för boendeparkering enligt kommunfullmäktiges beslut 2006-04-20 § 39.

För att kunna erhålla beviljat beslut om boendeparkeringstillstånd måste man enligt beslut av kommunfullmäktige 2006-04-20 § 39, vara fastighetsägare och folkbokförd på fastigheten samt stå som ägare till det sökta fordonet i Transportstyrelsens bilregister.

Av de uppgifter som framkommit är inte sökande ägare eller delägare till den berörda fastigheten.

Beslutsunderlag

Byggnadsnämndens arbetsutskotts protokoll 2020-02-13 § 4
Trafikingenjörens tjänsteutlåtande 2020-01-15

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden beslutar att avslå ansökan om permanent parkeringstillstånd då kommunfullmäktiges beslut, 2006-04-20 § 39, om gällande regler samt villkor inte är uppfyllda.

Byggnadsnämnden ger trafikingenjören i uppdrag att se över möjligheten att ändra nuvarande villkor samt regler inför kalenderår 2021.

Skickas till

Sökande

BN § 5 Dnr BN 2020/116**Förslag att revidera delegationsordningen, avsnitt 6-9 gällande trafik**

I byggnadsnämndens delegationsordning, 2019-04-24 § 45 i avsnitt 6-9 gällande trafik finns idag ingen mer delegat än trafikingenjören. Detta innebär en stor risk vid en eventuell längre frånvaro eller någon annan form av händelse där trafikingenjören inte har möjlighet att fatta beslut enligt gällande delegationsordningen.

För att minimera denna risk är det av största vikt att det finns ytterligare en delegat som kan och ges möjlighet att hantera samt handlägga inkomna och akuta ärenden vid trafikingenjörens frånvaro. Lämplig delegat att lägga till i de ärenden som berör trafik är Avdelningschef för Drift- och Projektenheten då trafikingenjören tillhör nämnd enhet.

Byggnadsnämnden föreslår att lägga till överordnad chef samt byggnadsnämndens arbetsutskott som delegater.

Beslutsunderlag

Trafikingenjörens tjänsteutlåtande 2020-02-14

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden beslutar att revidera nuvarande delegationsordning, 2019-04-24 § 45, avsnitt 6-9 gällande trafik genom att lägga till *överordnad chef* samt *byggnadsnämndens arbetsutskott* som delegater.

BN § 6**Dnr BN 2019/034****Smögenön 37:3 - marklov, schakt för parkering**

Den ansökta åtgärden avser sprängning och schaktning för parkeringsplats på den egna fastigheten, samt för att anordna utfart över en befintlig trottoar och till Brunnsgatan på den kommunägda fastigheten Smögenön 1:1.

Ansökan om marklov inkom 2019-01-19. Ansökan avslogs via delegationsbeslut då åtgärden inte tog hänsyn till bebyggelseområdets kulturvärden.

Beslut kom att överklagas till länsstyrelsen som 2019-12-04 upphävde beslutet och lämnade ärendet åter till byggnadsnämnden för fortsatt handläggning. Motiveringen till länsstyrelsens beslut är bl.a. att länsstyrelsen har förståelse för nämndens önskan att bevara berghällar, men att sökandes enskilda intresse av att tillskapa sig en tillgänglig parkering på den egna fastigheten väger tyngre än det allmänna intresset av att bevara kulturvärdena i området.

Byggnadsnämnden överklagade länsstyrelsens beslut men överklagan avvisades som försent inkommen. Överklagandet gjordes visserligen i rätt tid men överklagan kom aldrig fram till länsstyrelsens e-postlåda.

Av länsstyrelsens lagkraftvunna beslut framgår det att ärendet återförvisas för fortsatt handläggning. Det innebär att övriga förutsättningar för att bevilja ansökan ska prövas.

Förutsättningar

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

Bestämmelserna som gäller den aktuella fastigheten innebär bl.a. att marken ska bebyggas med fristående byggnader för bostadsändamål. Den nu gällande detaljplanen reglerar inte marknivåer eller eventuella ändring av denna.

Yttranden

Eftersom en del av den ansökta åtgärden berör kommunal mark, har ärendet remitterats till kommunens markförvaltning. Kommunen invänder mot marklovet som innebär schaktning på kommunal mark (se 2019-034/10).

Ärendet har efter återförvisandet från länsstyrelsen remitterats till kommunens trafikingenjör som efter att ha besökt platsen uppger följande i sitt yttrande. Efter utförda trafikflödesmätningar kan man konstatera att det under vissa tidsperioder på ett kalenderår färdas ca 1400 fordon per dygn på Brunnsgatan. Vid varje tillfälle som önskad parkeringsplats skall nyttjas på ovan nämnd fastighet måste fordonet passera över den enda anlagda trottoaren som finns på Brunnsgatan.

Fastighetsägaren har ansökt om att få schakta samt kila bort en del av det befintliga berget och om denna åtgärd genomförs kommer sikten att vara undermålig på grund av fastigheten.

forts. BN § 6 Dnr BN 2019/034

Trafikingenjörens bedömning i detta fall är att en in/utfart på Brunngatan från fastigheten Smögenön 37:3 inte är lämplig på grund av att detta skulle öka olycksrisken framförallt gällande påkörningsolyckor med oskyddade trafikanter men även gällande kollisionrisk med andra fordon som nyttjar Brunngatan. (se nr: 2019–34/20)

Kommunicering

Förslaget till beslut har 2020-02-04 kommunicerat till sökanden och sökandens ombud. Yttrande från sökanden har inkommit 2020-02-21. Yttrande från sökandes ombud har inkommit 2020-02-18.

I yttrandena uppges bland annat att länsstyrelsen i sak redan har prövat frågan om marklov, samt att då en parkering vid ett en och tvåbostadshus är bygglovbefriad saknar trafiksituationen relevans. I yttrandena uppges bland annat att gällande detaljplan inte har något utfartsförbud från den aktuella fastigheten eller några skyddsbestämmelser avseende kulturmiljön. Trafiksituationen inom planlagt område bör prövas inom ramen för detaljplan. Ombudet menar vidare att de brister i tillgängligheten som påvisats i tidigare kommunikering från kommunen är sådana som är att betrakta som enkelt avhjälpna hinder. En parkering på fastigheten skulle därmed uppfylla kraven på tillgängligheten enl. PBL och BBR.

Nämnden har tagit del av sökandens yttrande i mail 2020-02-21 samt ombudets brev daterat 18 februari 2020 med tillhörande bilagor.

Beslutsunderlag

Bygglovshandläggarens tjänsteutlåtande 2020-02-26
Byggnadsnämndens arbetsutskotts protokoll 2020-02-26 § 27

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden avslår ansökan.

Skäl till beslut

Förutsättningarna för att ge marklov inom ett område som omfattas av detaljplan anges av 9 kap 35 § PBL. Av bestämmelsen framgår bland annat att marklov ska ges för en åtgärd som inte medför störningar eller betydande olägenheter för omgivningen.

Av ansökan framgår att syftet med marklovet är att anordna en parkeringsplats på den egna fastigheten samt att på den kommunägda fastigheten Smögenön 1:1 anordna utfart över en befintlig gångbana samt en anslutning till Brunngatan. Eftersom den ansökta åtgärden innebär anordnandet av en parkeringsplats vilken enligt 6 kap 1 § plan- och byggförordningen (2011:338), PBF är en anläggning vilken i sin tur utgör byggnadsverk enligt definitionerna i 1 kap 4 § PBL ska åtgärden uppfylla kraven i 2 kap 6 § PBL på att byggnadsverk ska utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till bland annat skydd mot trafikolyckor och andra olyckshändelser.

forts. BN § 6 Dnr BN 2019/034

Av yttrandet från trafikingenjören framgår att utfarten inte är lämplig eftersom den skulle korsa en trottoar och ha dålig sikt samt innebära en ökad olycksrisk, framförallt gällande påkörningsolyckor med oskyddade trafikanter men även gällande kollisionsrisk med andra fordon som nyttjar Brunnsgatan.

Eftersom den ansökta åtgärden enligt trafikingenjörens yttrande skulle innebära en påtaglig och direkt fara för trafiksäkerheten uppfylls varken kravet på att åtgärden inte får medföra störningar eller betydande olägenheter för omgivningen i 9 kap 35 § PBL eller kravet på lämplig utformning och placering med hänsyn till skydd mot bland annat trafikolyckor och andra olyckshändelser i 2 kap 6 § PBL.

Utmed Brunnsgatan finns det ca 25-30 fastigheter. Bland dessa finns det ca 2-3 fastigheter som har utfört eller ansökt om att utföra liknande åtgärder som den nu ansökta.

Vissa av de omgivande parkeringarna är utförda utan bygglov och därmed inte legaliserade. I ett av dessa ärenden har byggnadsnämnden pågående tillsynsärende. I detta tillsynsärende har byggnadsnämnden bedömt att marklov i efterhand inte har kunnat ges med hänsyn till kulturmiljön men även med hänsyn till den trafikfara som denna parkering skulle medföra, då en utfart skulle korsa en trottoar samt ge en skyddad sikt. Dessutom har byggnadsnämnden avslagit en liknande ansökan på närliggande fastighet.

Inlämnade handlingar visar inte att den sökta åtgärden skulle medföra att kravet på tillgänglighet mellan parkeringen och byggnadens entré är åtgärdat, inte heller skulle åtgärden skapa en mer tillgänglig tomt då tomten i övrigt kan bedömas som otillgänglig med sitt utseende. Vidare har sökande inte på något sätt redovisat hur tillgängligheten skall utformats från den nedsänkta parkeringen ca 80 cm under marknivå fram till entrén. Åtgärden innebär därför inte någon förbättrad tillgänglighet.

Handlingar som ingår i beslutet

Ansökan inkommen 2019-01-19

Ritningar inkomna 2019-01-19

Yttrande från trafikingenjör inkommit 2019-12-10

Uppllysningar

Beslutet kan överklagas till länsstyrelsen. Se överklagandeanvisning.

Expediering och kungörelse

Beslutet delges sökanden samt skickas till ombud. (9 kap 41 §)

BN § 7**Dnr BN 2018/214****Detaljplan för del av fastigheten Bäckevik 12:1, Kvarnberget, Kungshamn**

Kommunstyrelsen lämnade positivt planbesked 2018-09-12 §148 för att i detaljplan ändra användning på del av fastigheten Bäckevik 12:1 från vård (D) till att även tillåta boende (B). Planområdet utgör ett obebyggt område i direkt anslutning till Kvarnbergshemmet i den norra delen av Kungshamn.

Samrådshandlingar och undersökning om betydande miljöpåverkan har tagits fram. Planarbetet bedrivs enligt PBL 2010:900 (SFS 2014:900) som ett standardförfarande.

Beslutsunderlag

Byggnadsnämndens arbetsutskotts protokoll 2020-02-13 § 9
T.f. plan- och exploateringschefens tjänsteutlåtande 2020-01-30
Plankarta daterad 2020-01-30
Planbeskrivning daterad 2020-01-30
Undersökning om betydande miljöpåverkan, daterad 2020-01-24

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden beslutar att godkänna samrådshandlingarna daterade 2020-01-30, att planens genomförande inte medför någon betydande miljöpåverkan samt att skicka ut planförslaget på samråd.

Skickas till

Plan- och exploateringsenheten
Exploatör

BN § 8**Dnr BN 2003/708****Detaljplan för Råghult 1:5 m.fl. Skomakarudden, Bovallstrand**

Planförslaget är föremål för en andra utställning, kallad utställning 2. Den första utställningen hölls 2011 men detaljplanen antogs inte av kommunen.

Utställningshandlingar för detaljplanen daterad 2019-09-25, har varit utställda enligt PBL 1987:90, under tiden 30 oktober – 27 november 2019. Planhandlingarna har funnits tillgängliga i Kommunhuset, Kungshamn och varit utlagda på kommunens hemsida.

Utställningen kungjordes på kommunens anslagstavla samt genom annons i Bohusläningen 29 oktober 2019.

Med anledning av utställningen har yttranden från 12 remissinstanser och ägare till 15 fastigheter inkommit. Av dessa har ägare till 2 fastigheter inkommit för sent, 3 har inget att erinra och övriga 10 har synpunkter emot planförslaget. Yttrandena har sammanställts i ett utlåtande daterat 2020-01-27.

Beslutsunderlag

Byggnadsnämndens arbetsutskotts protokoll 2020-02-13 § 10
T.f. Plan- och exploateringschefens tjänsteutlåtande 2020-02-14
Utlåtande efter utställning daterad 2020-02-10

Yrkande

Vivianne Gustafsson (S) yrkar på att föreslå kommunstyrelsen att avbryta planarbetet.

Gunilla Ohlin (L) yrkar på att delegera till ordförande att ta beslut om godkännande av justerat utlåtande och beslut om att antagandehandlingar.

Propositionsordning

Ordförande ställer proposition på Vivianne Gustafssons förslag mot Gunilla Ohlins förslag och finner att nämnden antar Gunilla Ohlins förslag.

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden beslutar att delegera till ordföranden att ta beslut om godkännande av justerat utlåtande och beslut om att antagandehandlingar.

Skickas till

Plan- och exploateringsenheten
Plankonsult
Exploator



forts. BN § 8 Dnr BN 2003/708

Reservation

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

Protokollsanteckning

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

Skickas till

Planenheten

forts. BN § 8 Dnr BN 2003/708**Reservation**

Sotenäs byggnadsnämnd 2019-09-26

**Reservation detaljplan för Råghult 1:5 m.fl. Skomakarudden
Bovallstrand**

Socialdemokraterna har under hela planarbetet påtalat det högst olämpliga i att exploatera själva Skomakarudden då denna udde med tillhörande badplats utgör viktiga naturvärden och är en stor tillgång för det rörliga friluftslivet. Vid sidan av Badholmarna är Skomakarudden en av norra Sotenäs populäraste badplatser med bra tillgänglighet. Speciella strömförhållanden bidrar till ett badvatten med hög kvalitet. Byggnation för nära badplatsen avhåller allmänheten och kan förstöra de unika förhållanden som råder på denna plats. Många mycket negativa synpunkter har framkommit under tidigare planarbete. Inte minst redovisar planarbetet många allvarliga hinder som ska övervinnas vid en eventuellt kommande exploatering såsom:

- Förorenad mark
- Instabila markförhållanden
- Översvämningsrisker
- Hög bullernivå från trafiken
- Säkerhetsavgränsning mot badplats
- Säkerställande så att de marina värdena inte påverkas
- Säkerställande för skredrisker

Socialdemokraterna anser att det är för många mycket osäkra faktorer som pekar på att området är olämpligt att exploatera i den skala som föreslås. Därmed kan planens positiva påverkan på Bovallstrands utveckling inte säkerställas. Planarbetet ska därför avbrytas.

**Socialdemokraterna i Sotenäs**

Britt Wall 2:dre vice ordförande, Vivianne Gustafsson ledamot

BN § 9**Dnr BN 2017/255****Detaljplan för del av Hunnebo 1:113, Hunnebostrand**

Tjänsteutlåtande reviderades 2020-02-19 med anledning av Byggnadsnämndens arbetsutskotts beslut, 2019-11-28 § 160, att återremittera ärendet och ge planenheten i uppdrag att justera planbestämmelser gällande takvinkel och nockhöjd.

Planförslaget ändras så att takvinkeln får vara 25-35 grader istället för 20-35 grader. Högsta nockhöjd ändrades inför granskning av planförslaget och får vara 0,5 meter högre än på befintligt hus.

Granskningshandlingar för detaljplanen daterade 2019-06-05, har varit utställda för granskning under tiden 12 augusti - 2 september 2019. Planhandlingarna har funnits tillgängliga i Kommunhuset, Kungshamn och har varit utlagda på kommunens hemsida.

Med anledning av granskningen har 13 yttranden inkommit från 9 remissinstanser och 4 sakägare. Samtliga sakägare motsätter sig planförslaget eller delar av planförslaget framförallt med hänvisning till påverkan på kulturmiljön och byggnadens storlek och utformning. Yttrandena har sammanställts i ett granskningsutlåtande daterat 2019-10-01 rev.2020-02-13.

Med anledning av inkomna synpunkter ska följande ändringar göras:

- Planbeskrivningen förtydligas avseende användningen inom den del av fastigheten Hunnebo 1:113 som ligger utanför planområdet.
- Plankartan ändras så att planbestämmelsen om takvinkel på huvudbyggnaden ändras från att tillåten takvinkel är 20-35 grader till att tillåten takvinkel är 25-35 grader.

Beslutsunderlag

Byggnadsnämndens arbetsutskotts protokoll 2020-02-13 § 11
Utlåtande efter granskning daterat 2019-10-01 rev. 2020-02-19
Planbeskrivning daterad 2019-06-05 justerad 2020-02-19
Plan- och illustrationskarta daterad 2019-06-05 justerad 2020-02-19
Fastighetsförteckning daterad 2019-07-31

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden beslutar att godkänna granskningsutlåtandet daterat 2019-10-01 rev. 2020-02-19 samt godkänner antagandehandlingarna daterade 2019-06-05 justerade 2020-02-19.

Byggnadsnämndens förslag

Byggnadsnämnden föreslår kommunfullmäktige att anta detaljplanen.

Skickas till

Kommunstyrelsen



BN § 10 **Dnr BN 2019/612**

Väjern 1:162 - planbesked

Ansökan om planbesked avser en ändring av gällande detaljplaner så att ett flerbostadsbostadshus i två våningar kan uppföras samt eventuellt ett par småhustomter. Aktuellt område ligger centralt i Väjern, utmed Lindalskogen.

Ansökan om planbesked inkom 2019-11-08. Sökanden är Sotenäsbostäder AB som också äger den aktuella fastigheten. Byggnadsnämnden i Sotenäs kommun beviljade bygglov för ett flerbostadshus i två våningar 2018-06-14.

Den gällande detaljplanen är i huvudsak utbyggd, förutom Sotenäsbostädernas fastighet Väjern 1:162 och intilliggande kommunal fastighet Väjern 1:109 (A-tomt). En översyn av detaljplanen bedöms som behövlig med hänsyn till att gällande planbestämmelser kan förhindra ett modernt byggande och en önskad samhällsutveckling.

Beslutsunderlag

Byggnadsnämndens arbetsutskotts protokoll 2020-02-13 § 12
t.f. plan- och exploateringschefens tjänsteutlåtande 2019-12-10

Byggnadsnämndens förslag

Byggnadsnämnden föreslår kommunstyrelsen att besluta;

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

Upplysning

Kostnad för planbeskedet är 13 950 kr

Skickas till

Kommunstyrelsen

BN § 11**Planchefen informerar**

T.f. plan- och exploateringschefen informerade nämnden om följande ärenden;

- Personalsituationen
- Rekrytering av planhandläggare
- Planering av eventuellt samrådsmöte gällande Örns camping
- Wiggersviks camping

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden tar del av informationen.



BN § 12

Dnr BN 2020/001

Byggnadsnämndens bokslut 2019

I ärendet presenteras förvaltningens förslag till bokslut för 2019. Redovisningen omfattar ekonomiskt utfall, personalfrågor och uppföljning av målen för verksamheten.

Beslutsunderlag

Byggnadsnämndens arbetsutskotts protokoll 2020-02-13 § 7
Enhetschefens tjänsteutlåtande 2020-01-30
Bokslutsrapport 2019

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden ställer sig bakom förslag till bokslut för 2019.

Skickas till

Kommunstyrelsen, för kännedom

BN § 13**Ändring i PBL, större komplementbostadshus - information**

Riksdagen har beslutat att den tillåtna byggnadsarean för komplementbostadshus ska utökas från 25,0 m² till 30,0 m². Lagändringen kommer att träda i kraft den 1 mars 2020.

Utökningen till 30,0 m² gäller endast för Attefallshus som är komplementbostadshus. Precis som tidigare kan ett komplementbostadshus efter utökningen vara antingen en permanentbostad eller ett fritidshus. Om komplementbostadshuset är ett fritidshus finns det vissa undantag från utformningskraven och de tekniska egenskapskraven på byggnadsverk, exempelvis kraven på tillgänglighet och användbarhet.

Attefallshus som används som komplementbyggnader, till exempel garage, förråd, växthus eller gäststuga, kommer även i fortsättningen få vara högst 25,0 m².

Fram till den 1 mars 2020 är det fortfarande högst 25,0 m² som gäller för både komplementbostadshus och komplementbyggnader.

Byggnadsnämnden beslut

Byggnadsnämnden tar del av informationen.

BN § 14 Dnr BN 2020/088**Förslag till ändringar av PBL-taxa**

Ärendet gäller förslag till nya avgifter för handläggning av vissa kategorier av anmälningsärenden hos byggnadsnämnden samt förslag till ny tidsersättning. Plan- och bygglagen, PBL, ger kommunerna rätt att ta ut avgifter så att kommunen kan täcka byggnadsnämndens kostnader för alla åtgärder som normalt ingår i ärenden om lov eller anmälan.

Byggnadsnämndens avgifter tas enligt ett förslag till taxeunderlag som tagits fram av Sveriges kommuner och Regioner, SKR och som antogs av kommunfullmäktige 2011-04-14 (KF § 29).

Taxeunderlaget ska ge stöd för kommunerna att täcka kostnaderna för de av byggnadsnämndens uppgifter som nämnden får ta ut avgifter för. Taxan innehåller tabeller för de vanligaste åtgärderna. Om en åtgärd inte kan hänföras till någon tabell, beslutar byggnadsnämnden om skälig avgift grundad på tidsersättning. Vid delegationsbeslut fattas beslut om avgift med stöd av byggnadsnämndens delegationsordning. I tidsersättningen ingår alla normala kringkostnader, utom kostnader för lokaler som inte kan schablonberäknas, eftersom stora variationer förekommer. I taxeunderlaget anges vidare att materialet kan justeras med hänsyn till förhållanden i varje enskild kommun.

Beslutsunderlag

Byggnadsnämndens arbetsutskotts protokoll 2020-02-13 § 6
Enhetschefens tjänsteutlåtande 2020-02-04

Byggnadsnämndens förslag

Med stöd av 12 kap. 10 § plan- och bygglagen beslutar kommunfullmäktige att tidsersättningen i PBL-taxan ska höjas från 900 kronor per timme till 1 108 kronor per timme.

Med stöd av 12 kap. 10 § plan- och bygglagen beslutar kommunfullmäktige att tidsersättningen i PBL-taxan ska justeras med index enligt rekommendationer från SKR.

Med stöd av 12 kap. 10 § plan- och bygglagen beslutar kommunfullmäktige att förvaltningens genomsnittliga handläggningstider vid prövning av bygglovsbefriade åtgärder som kräver anmälan ska ligga till grund för avgiftsbesluten i nedanstående ärendekategorier. (Beloppen inom parentes avser 2020 och kan komma att ändras vid nästa indexjustering.)

- Komplementbyggnad/tillbyggnad utan tekniskt samråd 5 timmar (5 540 kr)
- Komplementbyggnad/tillbyggnad med tekniskt samråd 8 timmar (8 864 kr)
- Komplementbostadshus med utan tekniskt samråd 5 timmar (5 540 kr)
- Komplementbostadshus med tekniskt samråd 8 timmar (8 864 kr)
- Takkupor 4 timmar (4 432 kr)

Taxan gäller från och med ärenden som inkommer från 1 juni 2020.

Skickas till

Kommunstyrelsen



BN § 15

Dnr BN 2018/079

Hasselön 1:363 - för tillsyn, olovligt boende

Ärendet avser förslag till rättelseföreläggande.

Den 20 februari 2018 inkom en anonym anmälan om olovligt boende på fastigheten Hasselön 1:363. Av anmälan framgick det bl.a. att fastigheten inte används för det ändamål som myndigheterna gett tillstånd för. Istället används byggnadsverket på fastigheten för boendeändamål. Förvaltningen upprättade den 12 november 2019 ett kommuniseringsbrev till fastighetsägaren varav det framgick att förvaltningen inte tagit ställning till anmälan. Det framgick vidare att fastighetsägaren hade möjlighet att yttra sig till den anmälan som inkommit, samt att förvaltningen skulle komma att göra ett platsbesök varav protokoll skulle upprättas som underlag för utredningen.

Den 5 december 2019 svarade fastighetsägaren genom epost att fastigheten uthyres till ett aktieföretag. Vidare angavs det att tillfälligt boende skedde av och till.

Vid tillsynsbesök på fastigheten HASSELÖN 1:363 med datum 2019-12-17, konstaterade förvaltningen att byggnaden som fanns på fastigheten delvis var inredd för annat ändamål än det som senast beviljats för.

Fastighetsägaren kommunicerades den 22 december 2019 och gavs möjlighet till yttrande. Den 7 januari 2020 lämnade fastighetsägaren svar på kommunikationen.

Beslutsunderlag

Byggnadsnämndens arbetsutskotts protokoll 2020-02-13 § 14
Handläggarens tjänsteutlåtande 2020-01-20

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden beslutar, med stöd av 11 kap. 20 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, att förelägga Handelsbolaget Hamnstaden som ägare till fastigheten Hasselön 1:363, att senast inom 6 månader från det att beslutet har vunnit laga kraft, vidta rättelse genom att återställa byggnadsverket till planlösning och inredning i enlighet med gällande bygglovsbeslut daterat 2009-05-19. Inredningen gäller främst det övre planet där inredning skett i strid mot gällande bygglovshandlingar.

forts. BN § 15 Dnr BN 2018/079*Skäl till beslut*

Utgångspunkten är att en ansökan om bygglov ska prövas utifrån vad som anges vara den åtgärd som bygglov söks för. Om det är uppenbart att syftet med en sökt åtgärd är att kringgå en detaljplanebestämmelse, kan åtgärden i vissa fall ändå anses planstridig trots att sökanden uppgett en planenlig utformning (enl. Mark- och miljööverdomstol ens domar den 20 mars 2018 i mål nr P 7484–17 och P 7503–17).

Av lämnade revideringar som lämnades efter att lov getts kan nämnden anta att det kan ha funnits ett önskemål om att facto inreda byggnaden för annat ändamål. Ytterligare underlag som skulle styrka påståendet är att fastighetsägaren m.fl. ansökt om planbesked för att således tillåta boende. Nämnden har dock ingen anledning att göra antagande eller misstro det underlag som sökande lämnat, utan har att utreda åtgärden i tillräcklig utsträckning för att avgöra ärendet.

Fastighetsägaren har vidare vid kommunikering under ärendets gång framfört att utrymmet används för tillfälligt boende, dock troligen enstaka gång per månad.

Nämnden gör följande bedömning;

Nämnden kan konstatera att fastighetsägaren till Hasselön 1:363 inrett den befintliga industribyggnaden till annat ändamål än vad som senast gavs lov för. Av handlingarna framgår det att lov givits för verksamhetslokaler inredda med förråd samt till vis del kontor. Eftersom kontorsdelen var underordnad torde nämnden vid bedömning av lov konstaterat att verksamheten var förenlig med planens syfte som anger småindustri. Av förvaltningens besök på fastigheten framgår det tydligt av bildmaterialet att fastighetens övre plan inretts för annat ändamål, vilket genom sin inredning även möjliggjort för en annan användning än förråd/kontor.

Att använda mark för ett annat ändamål än vad som stadgas i gällande detaljplan har i praxis inte ansetts utgöra en liten avvikelse från detaljplanen (se t.ex. Mark- och miljööverdomstol ens dom från den 28 oktober 2014 i mål P 4246–14 och MÖD 2012:25).

Nämnden bedömer med hänsyn till den praxis som utvecklats inom området att den åtgärd som har vidtagits är lovpliktig, samt att lov inte kan lämnas i efterhand. Det får därmed inte anses vara aktuellt att förelägga fastighetsägaren med ett lovföreläggande. Nämnden har tillräckligt med underlag för att gå vidare med ett föreläggande om rättelse.

Föreläggande om rättelse

Föreläggandet i det aktuella ärendet avser användningssätt samt inredning. Av dokumenterade handlingarna och det underlag som ligger till grund för nämnden bedömning har det framgått att den nuvarande inredningen samt planlösningen inte medgetts av nämnden varken genom skriftligt besked eller ett nämndbeslut. Det kan inte varit främmande för fastighetsägaren att tillfälligt boende eller inredning för boende krävt tillstånd från ansvariga myndigheter. Vidare fanns det vid beslutstillfället inget underlag som talade för att utrymmet skulle komma att inredas med fullständigt kök samt utrymmen för övernattnings. Det enda som framgår av beslutade handlingar är att utrymmet till större delar skulle användas för ändamålet förråd. Av förvaltningens besök fanns det inget utrymme som talade för att utrymmet skulle till större delar utgöra förråd.



forts. BN § 15 Dnr BN 2018/079

Rättelseföreläggandet avser därför borttagande av inredning som inte varit föremål för nämndens prövning 2009-05-19. Det får anses vara tillräckligt precist för ägaren av fastigheten följa föreläggandet då hen innehar det tidigare beslutade handlingar.

Nämnden bedömer det skäligt att rättelsen ska vara gjort inom 6 månader från det att beslutet har vunnit laga kraft.

Upplysningar

Detta beslut kan överklagas hos Länsstyrelsen, se överklagandeanvisning.

Om föreläggandet inte följs får byggnadsnämnden med stöd av 11 kap. 27 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, besluta att åtgärden ska genomföras på den försumliges bekostnad och hur det ska ske.

Skickas till

Beslutet delges fastighetsägaren Hasselön 1:363
En kopia av beslutet skickas till inskrivningsmyndigheten.

BN § 16**Dnr BN 2017/488****Kleven 2:12 - för tillsyn, ovårdad tomt samt bristande underhåll**

Ärendet avser åtgärdsföreläggande om underhåll på fastigheten Kleven 2:12. Åtgärdsföreläggandet förenas med vite.

Byggnadsnämnden har tagit del av yttrande inkom 2020-02-14.

Beslutsunderlag

Bygglövshandläggarens tjänsteutlåtande 2020-02-14

Byggnadsnämndens arbetsutskotts protokoll 2020-02-13 § 21

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden beslutar att;

1. Med stöd av 11 kap. 24 § PBL föreläggs [REDACTED] ägare till fastigheten Kleven 2:12 att senast inom en månad från det att ni tagit del av beslutet anordna ett stängsel kring byggnadsverket på fastigheten Kleven 2:12.

Stängslet skall vara 2 m högt och utföras på ett säkert sätt så att obehöriga ej kan beträda fastigheten.

2. Fastighetsägaren till Kleven 2:12 [REDACTED] föreläggs med stöd av 11 kap 19 § plan- och bygglagen (2010:900) PBL, ett åtgärdsföreläggande om underhåll, att vidta åtgärder avseende byggnaden och tomten på fastigheten genom att senast den 1 oktober 2020 ha utfört underhåll på byggnaden så att klimatskalet blir intakt. Tomten skall vara avröjd.

Åtgärderna gällande byggnadens underhåll innebär;

- Taket skall vara tätt och underhållet med material lämpligt för byggnadens karaktär.
- Fasad, luckor/portar och fönster hela och målade, i samma utförande som dagens.
- Skorstenar underhållas och säkras
- Utvändiga bryggor skall vara hela säkra att beträda

Enligt underlag BN-2017-488/23-25

Runt byggnaden och på bryggan skall de upplag av skräp och material som inte kan anses vara brukbart för fastigheten och dess byggnad avlägsnas:

- Möbler och delar till möbler
- Trävirke
- Metall- och järn-skrot
- Stegar

Enligt underlag BN-2017-488/23-25

forts. BN § 16 Dnr BN 2017/488

3. Om rättelse inte sker senast nämnda datum, förpliktigas [REDACTED] med stöd av 11 kap. 37 § PBL att utge ett vite om tio tusen kronor (10 000 kr). [REDACTED] förpliktigas vidare att utge samma belopp för varje period om fyra veckor, räknat från 1 oktober 2020, som åtgärdsföreläggandet inte har följts.

Kommunicering

Byggnadsnämnden bedömer att fastighetsägaren har information om tillsynsärendet före nämndens sammanträde. Fastighetsägaren inkom med yttrande 2020-02-14.

I yttrandet ber fastighetsägaren att få återkomma med förslag till åtgärdsplan för fastigheten. Fastighetsägaren meddelar även att intentionen är att låta fastigheten inrymma verksamhet. (BN-2017-488/27)

Detta yttrande påverkar inte ärendets bedömning och förslag till beslut.

*Skäl till beslut**Behöver byggnaden underhållas?*

Byggnadsnämnden bedömer att byggnaden snarast behöver underhåll då risk för skador föreligger för byggnadens stomme. (enligt BN-2017-488/24)

I 1 kap. 4 § finns en definition av "underhåll" som innebär att "en eller flera åtgärder som vidtas i syfte att bibehålla eller återställa en byggnads konstruktion, funktion, användningssätt, utseende eller kulturhistoriska värde" är att bedöma som underhåll. Underhållet bör ske på så sätt att byggnadsverkets lämplighet upprätthålls och byggnadsverkets tekniska egenskaper i huvudsak bevaras. Åtgärderna bör anpassas till byggnadsverkets värde från historisk, kulturhistorisk, miljömässig och konstnärlig synpunkt (prop. 2009/10:170 Del 1 s. 269).

Av 8 kap 14 § plan- och bygglagen framgår det i första stycket att ett byggnadsverk ska hållas i vårdat skick och underhållas så att dess utformning och de tekniska egenskaper som avses i 4 § i huvudsak bevaras. Underhållet ska anpassas till omgivningens karaktär och byggnadsverkets värde från historisk, kulturhistorisk, miljömässig och konstnärlig synpunkt.

Av andra stycket framgår det att om byggnadsverket är särskilt värdefullt från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt, ska det underhållas så att de särskilda värdena bevaras.

forts. BN § 16 Dnr BN 2017/488

Av lagkommentar (Zeteos lagkommentar) till paragrafen framgår b.la följande;

Det kan många gånger vara svårt att ange var gränsen går mellan vad som är underhåll och vad som är standardhöjande åtgärder. Som huvudprincip gäller att till underhåll hänförs sådana åtgärder som behövs för att byggnadens egenskaper och funktioner ska bevaras. Detta innebär givetvis inte att alla delar i en byggnad ständigt måste hållas i skick som nya. Avsikten är i stället att byggnadens funktioner i olika hänseenden inte påtagligt ska försämrats i förhållande till vad som ursprungligen krävdes. Med stöd av bestämmelserna om underhåll kan däremot inte krävas åtgärder som innebär att en byggnad tillförs nya egenskaper och funktioner eller att dess standard höjs.

Vidare framgår;

Det är byggnadens ägare som har ansvaret för att underhållsskyldigheten fullgörs. Om ägaren eftersätter underhållet, kan byggnadsnämnden med stöd av 11 kap. 19 § förelägga denne att vidta nödvändiga åtgärder. I detta sammanhang bör också erinras om bestämmelserna i 11 kap. 18 §, som ger byggnadsnämnden möjlighet att under vissa förutsättningar uppdra åt en sakkunnig person att utreda behovet av underhållsåtgärder.

Enligt första stycket andra meningen ska kravet på underhåll anpassas till byggnadens historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värde samt till omgivningens karaktär.

Underhållsåtgärder ska alltså utföras så, att de värden som finns i bebyggelsen och dess karaktär bibehålls, oavsett om bebyggelsen har sådana värden att den omfattas av bestämmelserna i 13 § eller inte. Bestämmelsen innebär t.ex. att materialval och färgsättning ska anpassas till byggnadens värde, karaktären på omgivningen och till lokala traditioner. Departementschefen anförde som exempel på detta (prop. 1985/86:1 s. 514) att, i en by på landet med faluröda byggnader, ommålning av byggnaderna ska göras med en färg som inte bryter mot byns karaktär.

Av andra stycket framgår det b.la att om ägaren till fastigheten inte sköter det underhållet som framgår av skyddsbestämmelserna i detaljplan, kan de med stöd av 11 kap. 19 § föreläggas att göra detta och att därvid iaktta skyddsbestämmelserna. Bestämmelserna om underhåll kan t.ex. innebära att vissa fasaddetaljer, invändiga takmålningar eller speciella delar av en inredning ska underhållas på ett visst sätt.

Även utan ett sådant föregående beslut bör det vara möjligt att förelägga ägaren av en byggnad med eftersatt underhåll att vidta de underhållsåtgärder som följer av andra stycket. Om fastighetsägaren anser att bestämmelsen inte är tillämplig eller att de förelagda åtgärderna är alltför långtgående, kan han överklaga beslutet om föreläggande och därvid få till stånd en överprövning av åtgärdernas omfattning. Slutligen kan också den situationen uppstå att fastighetsägaren visserligen har utfört underhållsåtgärder på sin byggnad, men inte på sådant sätt att kraven i förevarande stycke har blivit uppfyllda. I ett sådant fall kan byggnadsnämnden ingripa i efterhand och med stöd av 11 kap. 19 § genom ett rättelseföreläggande kräva att ägaren rättar det utförda. (Se Didon m.fl. plan- och bygglagen (2010:900) kommentar till 8 kap 14 §)

forts. BN § 16 Dnr BN 2017/488*Är tomten ovårdad?*

Byggnadsnämnden bedömer att tomten innebär en betydande olägenhet och fara för människors hälsa och säkerhet enligt 2 kap 9 § samt 8 kap 15 § PBL.

Enligt 8 kap 15 § PBL skall en tomt hållas i vårdat skick och skötas så att risken för olycksfall begränsas och betydande olägenheter för omgivningen och för trafiken inte uppkommer. Begreppet tomt bedöms här kunna jämföras med byggnadens kringliggande brygga.

Det upplag som samlats på tomten och runt byggnaden bedöms innebära en fara för den som beträder tomten. Materialet består av bland annat gamla trasiga fönster blandat med möbler, delar av möbler, material i trä och konstruktioner i metall och järn. Den stora ansamlingen innebär risk för olycka om man skulle beträda området samt riskerar innebära skada för byggnaden. (BN-2017-488/23-25)

Behöver fastigheten stängslas in?

Nämndens utredning visar att det kan vara farligt att vistas i byggnadens närhet. Runt byggnaden både inom och utanför egna fastigheten förvaras trädgårdsmöbler och byggavfall. Flera av föremålen är uppstaplade på ett sätt som bedöms utgöra fara. Vidare har byggnaden trasiga fönsterrutor och ett dåligt underhållet tak. Två skorstenar bedöms vara i dåligt skick där taket samtidigt är lätt att beträda från en klipphylla vid byggnaden.

Om föreläggandet inte följs kan byggnadsnämnden enligt 11 kap 27 § besluta att åtgärden ska genomföras på den försumliges bekostnad och hur det ska ske.

Föreläggande

Byggnadsnämnden ska pröva förutsättningarna för och behovet av att ingripa eller besluta om påföljd så snart det finns anledning att anta att någon inte har följt en bestämmelse i plan- och bygglagen, m.m. När en byggnad, som i förevarande fall, har ett så pass bristande underhåll och en farligt ovårdad tomt finns behov för ingripande av byggnadsnämnden.

Byggnaden

Fastighetsägaren ska därför föreläggas att utföra underhåll av byggnaden på fastigheten Kleven 2:12. Byggnaden skall erhålla ett godtagbart tätt klimatskal, fasader och fönster skall vara hela och målade. Bryggor skall vara hela och säkra att beträda.

Bedömning görs att byggnaden, trots stora brister i underhållet går att rädda och bevara med underhåll och skall därför inte rivas. Byggnaden är ett äldre magasin som bedöms ha en enklare konstruktion och har enklare standard än tex ett bostadshus varför en renovering/underhåll till normal standard för ett magasin bedöms rimligt.

forts. BN § 16 Dnr BN 2017/488*Tomten*

Upplag av skräp, möbler och material som inte kan anses vara brukbart för fastigheten och dess magasin skall rensas bort från bryggan och runt byggnaden.

Byggnadsnämnden finner det skäligt att åtgärder enligt ovan ska ha vidtagits senast den 1 oktober 2020 utifrån den föreliggande risken att byggnaden skadas samt med hänvisning till tidigare beslut i Förvaltningsrätten 2011-09-26 (Mål nr 3515-11 E)

Vite

Enligt 11 kap 37 § PBL får ett föreläggande enligt 19 § förenas med vite.

När vite föreläggs enligt 3 § lagen om Viten (1985:206), skall det fastställas till ett belopp som med hänsyn till vad som är känt om adressatens ekonomiska förhållanden och till omständigheterna i övrigt kan antas förmå honom att följa det föreläggande som är förenat med vitet. Vitet skall fastställas till ett bestämt belopp, eller, om det är lämpligt, löpande enligt 4 §.

Enligt en allmän princip ska vitesbeloppet fastställas till ett belopp som kan antas förmå adressaten att följa föreläggandet. Mot bakgrund av omständigheterna i fallet, med hänsyn tagen till fastighetsägarens kända ekonomiska förhållanden, till byggnadens behov av underhåll, dess omfattning och tomtens ovårdade skick finner nämnden det befogat och skäligt att förena föreläggandet med ett löpande vite om belopp 10 000 kr för det fall rättelse inte sker senast den 1 oktober 2020 och vidare för varje period om fyra veckor, räknat från nämnda datum, som rättelse inte sker.

*Upplysningar**För att slippa vite*

Vite tas inte ut om åtgärdsföreläggandet har följts innan frågan om vite eller ingripande enligt 11 kap. 54 § PBL tagits upp för överläggning vid ett sammanträde med byggnadsnämnden. I detta ärende, för att slippa vite, skall byggnaden vara underhållen, trädgården rensad, planket åtgärdat, dagen före 1 oktober 2020.

Beslutet kan överklagas till länsstyrelsen. Se överklagandeanvisning.

Expediering

Beslutet delges fastighetsägaren Kleven 2:12 [REDACTED]
[REDACTED] (9 kap 41 §)

Skickas till

Inskrivningsmyndigheten



BN § 17

Dnr BN 2017/122

Smögenön 18:13 - för tillsyn, ovårdad tomt samt bristande underhåll

Ärendet avser åtgärdsföreläggande om underhåll på fastigheten Smögenön 18:13.

Åtgärdsföreläggandet förenas med vite.

Ärendet har remitterats till Bohusläns museum med råd att särskilt belysa byggnadens plank, tomt, fasad och yttertrappan. Museet anser att denna byggnad har ett högt kulturhistoriskt värde både i sig själv och för sin omgivning. Det innebär att de ingående delarna: planket, tomten, fasaden och yttertrappan var för sig och tillsammans utgör viktiga delar. De markerar villakaraktären i det framväxande "stadsplanerade" Smögen som blivit municipalsamhälle 1903 och som medvetet avvek från det i stort spontant tillkomna fiskar- och sjöfartssamhällets bebyggelse. Delarna är alla sådana som är karaktäristiska för denna del av Smögen och därför bör vårdas och bevaras väl.

Byggnadsnämnden har tagit del av yttrande inkom 2020-02-14.

Beslutsunderlag

Bygglovhandläggarens tjänsteutlåtande 2020-02-14

Byggnadsnämndens arbetsutskotts protokoll 2020-02-13 § 22

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden beslutar att;

1. Fastighetsägaren till Smögenön 18:13 [REDACTED] föreläggs med stöd av 11 kap 19 § plan- och bygglagen (2010:900) PBL, ett åtgärdsföreläggande om underhåll, att vidta åtgärder avseende byggnaden och tomten på fastigheten genom att senast den 1 oktober 2020 ha utfört underhåll på byggnaden så att klimatskalet blir intakt. Tomten skall vara avröjd och vegetation begränsas. Planket åtgärdas.

Åtgärderna gällande byggnadens underhåll innebär;

- Taket skall vara tätt
- Fasad och fönster hela och målade
- Utvändiga verandor, balkonger och trappor skall vara säkra att beträda och hela och målade
- Byggnadens särskilda utsmyckning i fasad och runt fönster skall bevaras och underhållas

Enligt underlag BN-2017-122/17 (2 sid)



forts. BN § 17

Dnr BN 2017/122

På tomten skall de upplag av skräp och material som inte kan anses vara brukbart för fastigheten och dess byggnad avlägsnas:

- Fönster
- Möbler och delar till möbler
- Trävirke
- Däck
- Metall- och järn-skrot
- Sparkar
- Hinkar, burkar, byttor och trasiga krukor
- Stegar
- Markiser med ställningar
- Marknivån skall återställas till ursprunglig nivå utan rötat material och trädgårdsavfall.

Enligt underlag BN-2017-122/18 (7sid)

Växtligheten och vegetation skall begränsas

- Växtlighet skall hållas inom fastigheten,
- buskar och träd beskäras till rimlig grad för omgivningens karaktär
- Vegetation nära byggnadens fasad skall avlägsnas och inte innebära en skada för byggnaden.

Enligt underlag BN-2017-122/19

Planket

- Plank skall avlägsnas eller lagas och underhållas.

Enligt underlag BN-2017-122/20

2. Om rättelse inte sker senast nämnda datum, förpliktigas [REDACTED] med stöd av 11 kap. 37 § PBL att utge ett vite om tio tusen kronor (10 000 kr). [REDACTED] förpliktigas vidare att utge samma belopp för varje period om fyra veckor, räknat från 1 oktober 2020, som rättelse inte sker.

forts. BN § 17 Dnr BN 2017/122*Kommunicering*

Byggnadsnämnden bedömer att fastighetsägaren har information om tillsynsärendet före nämndens sammanträde.

Detta förslag till beslut är skickat med brev till fastighetsägaren med möjlighet att yttra sig senast 2020-02-12. Fastighetsägaren har inkommit med yttrande på föreläggandet där fastighetsägaren i stort sett håller med om att förelagda åtgärder behövs. (BN-2017-122/24)

*Skäl till beslut**Behöver byggnaden underhållas?*

Byggnadsnämnden bedömer att byggnaden snarast behöver underhåll då risk för skador föreligger för byggnadens stomme. (bilaga BN-2017-122-15)

I 1 kap. 4 § finns en definition av "underhåll" som innebär att "en eller flera åtgärder som vidtas i syfte att bibehålla eller återställa en byggnads konstruktion, funktion, användningssätt, utseende eller kulturhistoriska värde" är att bedöma som underhåll. Underhållet bör ske på så sätt att byggnadsverkets lämplighet upprätthålls och byggnadsverkets tekniska egenskaper i huvudsak bevaras. Åtgärderna bör anpassas till byggnadsverkets värde från historisk, kulturhistorisk, miljömässig och konstnärlig synpunkt (prop. 2009/10:170 Del 1 s. 269).

Av 8 kap 14 § plan- och bygglagen framgår det i första stycket att ett byggnadsverk ska hållas i vårdat skick och underhållas så att dess utformning och de tekniska egenskaper som avses i 4 § i huvudsak bevaras. Underhållet ska anpassas till omgivningens karaktär och byggnadsverkets värde från historisk, kulturhistorisk, miljömässig och konstnärlig synpunkt.

Av andra stycket framgår det att om byggnadsverket är särskilt värdefullt från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt, ska det underhållas så att de särskilda värdena bevaras.

Av lagkommentar (Zeteos lagkommentar) till paragrafen framgår b.la följande;

Det kan många gånger vara svårt att ange var gränsen går mellan vad som är underhåll och vad som är standardhöjande åtgärder. Som huvudprincip gäller att till underhåll hänförs sådana åtgärder som behövs för att byggnadens egenskaper och funktioner ska bevaras. Detta innebär givetvis inte att alla delar i en byggnad ständigt måste hållas i skick som nya. Avsikten är i stället att byggnadens funktioner i olika hänseenden inte påtagligt ska försämrats i förhållande till vad som ursprungligen krävdes. Med stöd av bestämmelserna om underhåll kan däremot inte krävas åtgärder som innebär att en byggnad tillförs nya egenskaper och funktioner eller att dess standard höjs.

forts. BN § 17 Dnr BN 2017/122

Vidare framgår;

Det är byggnadens ägare som har ansvaret för att underhållsskyldigheten fullgörs. Om ägaren eftersätter underhållet, kan byggnadsnämnden med stöd av 11 kap. 19 § förelägga denne att vidta nödvändiga åtgärder. I detta sammanhang bör också erinras om bestämmelserna i 11 kap. 18 §, som ger byggnadsnämnden möjlighet att under vissa förutsättningar uppdra åt en sakkunnig person att utreda behovet av underhållsåtgärder.

Enligt första stycket andra meningen ska kravet på underhåll anpassas till byggnadens historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värde samt till omgivningens karaktär. Underhållsåtgärder ska alltså utföras så, att de värden som finns i bebyggelsen och dess karaktär bibehålls, oavsett om bebyggelsen har sådana värden att den omfattas av bestämmelserna i 13 § eller inte. Bestämmelsen innebär t.ex. att materialval och färgsättning ska anpassas till byggnadens värde, karaktären på omgivningen och till lokala traditioner. Departementschefen anförde som exempel på detta (prop. 1985/86:1 s. 514) att, i en by på landet med faluröda byggnader, ommålning av byggnaderna ska göras med en färg som inte bryter mot byns karaktär.

Av andra stycket framgår det bl.a. att om ägaren till fastigheten inte sköter det underhållet som framgår av skyddsbestämmelserna i detaljplan, kan de med stöd av 11 kap. 19 § föreläggas att göra detta och att därvid iaktta skyddsbestämmelserna. Bestämmelserna om underhåll kan t.ex. innebära att vissa fasaddetaljer, invändiga takmålningar eller speciella delar av en inredning ska underhållas på ett visst sätt.

Även utan ett sådant föregående beslut bör det vara möjligt att förelägga ägaren av en byggnad med eftersatt underhåll att vidta de underhållsåtgärder som följer av andra stycket. Om fastighetsägaren anser att bestämmelsen inte är tillämplig eller att de förelagda åtgärderna är alltför långtgående, kan han överklaga beslutet om föreläggande och därvid få till stånd en överprövning av åtgärdernas omfattning. Slutligen kan också den situationen uppstå att fastighetsägaren visserligen har utfört underhållsåtgärder på sin byggnad, men inte på sådant sätt att kraven i förevarande stycke har blivit uppfyllda. I ett sådant fall kan byggnadsnämnden ingripa i efterhand och med stöd av 11 kap. 19 § genom ett rättelseföreläggande kräva att ägaren rättar det utförda. (Se Didon m.fl. plan- och bygglagen (2010:900) kommentar till 8 kap 14 §)

Är tomten ovårdad?

Byggnadsnämnden bedömer att tomten innebär en betydande olägenhet och fara för människors hälsa och säkerhet enligt 2 kap 9 § samt 8 kap 15 § PBL.

Enligt 8 kap 15 § PBL skall en tomt hållas i vårdat skick och skötas så att risken för olycksfall begränsas och betydande olägenheter för omgivningen och för trafiken inte uppkommer.

forts. BN § 17 Dnr BN 2017/122

Vad som utgör betydande olägenhet ska bedömas med urskiljning och utifrån de förhållanden som råder på den aktuella platsen. Vegetation får inte tillåtas växa så högt att den i oacceptabel grad skuggar grannens tomt. Vid bedömningen av vad som i det enskilda fallet är att betrakta som en betydande olägenhet för omgivningen måste även beaktas områdets karaktär och förhållandena på orten. Toleransnivån kan alltså variera mellan olika platser. De olägenheter som är vanligast förekommande när det gäller växtlighet är skuggning, försämrad utsikt och nedskräpning. (jfr prop. 2009/10:170 sid 464, prop. (jfr prop. 1985/86:1 sid 484, 517ff och 523f)

Det upplag som samlats på tomten och runt byggnaden bedöms innebära en fara för den som beträder tomten. Materialet består av bland annat gamla trasiga fönster blandat med möbler, delar av möbler, material i trä och konstruktioner i metall och järn. Den stora ansamlingen innebär risk för olycka om man skulle beträda området samt riskerar innebära skada för byggnaden. (BN-2017-122/15)

Föreläggande

Byggnadsnämnden ska pröva förutsättningarna för och behovet av att ingripa eller besluta om påföljd så snart det finns anledning att anta att någon inte har följt en bestämmelse i plan- och bygglagen, m.m. När en byggnad, som i förevarande fall, har ett så pass bristande underhåll och en farligt ovårdad tomt finns behov för ingripande av byggnadsnämnden.

Byggnaden

Fastighetsägaren ska därför föreläggas att åtgärda underhåll av byggnaden på fastigheten Smögenön 18:13. Byggnaden skall erhålla ett godtagbart tätt klimatskal. Fasader och fönster skall vara hela och målade. Balkonger, verandor och trappor hela och målade. Byggnadens särskilda utsmyckning i fasad och runt fönster skall bevaras och underhållas.

Tomten

Upplag av skräp, möbler och material som inte kan anses vara brukbart för fastigheten skall rensas bort. Både på tomten och runt byggnaden.

Växtlighet

Växtlighet som växer nära och tätt inpå fasaden skall rensas bort. Växtlighet som växer ut över fastigheten skall avlägsnas. Övrig vegetation skall trimmas till storlek som är lämplig till tomtens storlek, omgivning och karaktär.

Planket

Planket skall monteras ned eller lagas och underhållas i sin befintliga utformning (färg, form, material). Då inget bygglov finns i gamla handlingar för planket krävs inget rivningslov för att ta bort planket. Nämnden bedömer att planket är försumbart i sammanhanget för att rädda byggnaden på fastigheten.

forts. BN § 17 Dnr BN 2017/122

Byggnadsnämnden finner det skäligt att åtgärder enligt ovan ska ha vidtagits senast den 1 oktober 2020 utifrån den föreliggande risken att byggnaden skadas samt med hänvisning till tidigare beslut i Mark- och miljödomstolens målnummer P 915-12 år 2012.

Vite

Enligt 11 kap 37 § PBL får ett föreläggande enligt 19 § förenas med vite.

När vite föreläggs enligt 3 § lagen om Viten (1985:206), skall det fastställas till ett belopp som med hänsyn till vad som är känt om adressatens ekonomiska förhållanden och till omständigheterna i övrigt kan antas förmå honom att följa det föreläggande som är förenat med vitet. Vitet skall fastställas till ett bestämt belopp, eller, om det är lämpligt, löpande enligt 4 §.

Enligt en allmän princip ska vitesbeloppet fastställas till ett belopp som kan antas förmå adressaten att följa föreläggandet. Mot bakgrund av omständigheterna i fallet, med hänsyn tagen till fastighetsägarens kända ekonomiska förhållanden, till byggnadens behov av underhåll, dess omfattning och tomtens ovårdade skick finner nämnden det befogat och skäligt att förena föreläggandet med ett löpande vite om belopp 10 000 kr för det fall rättelse inte sker senast den 1 oktober 2020 och vidare för varje period om fyra veckor, räknat från nämnda datum, som rättelse inte sker.

*Upplysningar**Rättelse för att slippa vite*

Vite tas inte ut om rättelse sker innan frågan om vite eller ingripande enligt 11 kap. 54 § PBL tagits upp för överläggning vid ett sammanträde med byggnadsnämnden. I detta ärende, för att slippa vite, skall byggnaden vara underhållen, trädgården rensad, planket åtgärdat, dagen före 1 oktober 2020.

Beslutet kan överklagas till länsstyrelsen. Se överklagandeanvisning.

Expediering

Beslutet delges fastighetsägaren Smögenön 18:13, [REDACTED].
Samt till klaganden (9 kap 41 §)

Skickas till

Inskrivningsmyndigheten

BN § 18**Dnr BN 2018/506****Smögenön 108:6 - för tillsyn, tillbyggnad utan sökt bygglov**

Ärendet avser byggsanktionsavgift för fasadändringar på fastigheten SMÖGENÖN 108:6 utan startbesked.

Beslutsunderlag

Byggnadsnämndens arbetsutskotts protokoll 2020-02-13 § 24
Bygglovshandläggarens tjänsteutlåtande 2020-02-12

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden påför fastighetsägarna med stöd av 11 kap. 51 § PBL [REDACTED]
[REDACTED] en byggsanktionsavgift om
22 750 kr.

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

Kommunicering

Förslag till beslut har kommunicerats till fastighetsägarna via brev. Fastighetsägarna har yttrat sig och menar sammanfattat att de har försökt att göra rätt och att de anser sanktionsavgiften för hög. De menar att skadan hade kunnat begränsats om handläggningen varit snabbare. De yrkar sammanfattningsvis att sanktionsavgiften skall sänkas. (BN-2018-506/9)

Skäl till beslut

Enligt 9 kap 2 § PBL krävs det bygglov för annan ändring av en byggnad än tillbyggnad, om ändringen innebär att byggnaden byter färg, fasadbeklädnad eller taktäckningsmaterial eller byggnadens yttre utseende avsevärt påverkas på annat sätt. Bygglov för dessa fasadändringar gäller endast om byggnaden ligger inom ett område som omfattas av en detaljplan.

Nämnden gör bedömning att de utförda ändringarna är sådana ändringar som kräver lov.

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

Byggnadsnämnden beviljade 2019-12-27 bygglov och startbesked i efterhand för de utförda fasadändringarna. Beslutet innehåller en upplysning om att byggnadsverket inte får tas i bruk innan byggnadsnämnden har gett slutbesked.

forts. BN § 18 Dnr BN 2018/506

Fastighetsägaren menar att skadan hade kunnat begränsats om handläggningen inte tagit sådan tid. Från bildmaterial 2018-09-26 dvs när ärendet startades är redan fasadändringarna utförda och det enda som skiljer är att det vid underrättelsen om tillsynsärendet är ett uppfört ett räcke vid övre altanen. (Jämför underlag BN-2018-506/1 med beviljat lov). Därmed bedöms de två balkongerna/altanerna redan vara ändrade vid starten av tillsynsärendet och därmed har handläggningstiden inte påverkat sanktionsavgiften. Sanktionsavgiften i detta ärende beräknas på att två balkonger/altaner har påverkats av ändringarna. Därför bedöms inte beräkning på berörd area eller tillämpad. Ändringen avser att bygga in en takaltan under tak och utöka en ovanpåliggande. Med detta menar vi att den nedre takaltanen påverkas genom att den nu är inbyggd och den övre påverkas genom att bli större och fått ett nytt utförande.

Däremot har byggnadsnämnden felaktigt kommunicerat att sanktionsavgiften blir 23 650 kr vilket beräknats utifrån fel års prisbasbelopp. Den korrekta summan blir 22 750 kr, beräknat på 2018 års prisbasbelopp då fasadändringen bedöms vara utförd.

Nämnden konstaterar att skäl saknas för avgiftsbefrielse och nedsättning av byggsanktionsavgiften enligt 11 kap 53 a § PBL. Byggsanktionsavgiften ska tas ut av fastighetsägarna eftersom de är ägare och även begått och fått fördel av överträdelsen.

Upplysningar

Sökande har ännu inte sökt slutbesked för den sökta åtgärden. Som underlag för slutbesked skall sökande lämna in styrkt och signerad kontrollplan samt foto på den utförda åtgärden. Enligt beslut med diarienummer BN-2019-651.

Detta beslut kan överklagas till länsstyrelsen, se överklagandehänvisning.

Expediering

Beslutet delges Smögenön 108:6 (9 kap 41 §)

BN § 19**Dnr BN 2020/025****Malmön 1:2 - bygglov, nybyggnad av komplementbyggnad**

Ärendet avser bygglov för komplementbyggnad. Ansökan avser nybyggnation av förrådsbyggnad på 15 m² som placeras invid fastighetens sydvästra gräns. Förrådet uppförs likt befintliga byggnaders färg- och material med stående gråmålad locklistpanel, röda takpannor samt fönster och dörrar med vit kulör.

Fastigheten befinner sig utan för områdesbestämmelser samt utanför sammanhållen bebyggelse.

Åtgärden är sådan att berörda har underrättats om ansökan och getts tillfälle att yttra sig (enligt 9 kap. 25 § PBL). Inga negativa synpunkter har inkommit.

Beslutsunderlag

Byggnadsnämndens arbetsutskotts protokoll 2020-02-13 § 38
Bygglovhandläggarens tjänsteutlåtande 2020-02-06

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden beviljar bygglov 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)

Total avgift för detta beslut är 3 170 kronor. Beloppet faktureras separat.

I den totala avgiften ingår avgift för beslut om lov med 2 035 kronor.

Tidsfristen började löpa 2020-02-05 och beslut fattades 2020-02-27, vilket innebär att lagstadgade tidsfrister för handläggningen har hållits. Avgiften har inte reducerats med stöd av 12 kap. 8 a § PBL.

I den totala avgiften ingår även avgift för beslut om startbesked, fastställande av kontrollplan samt förskottsavgift för slutbesked etcetera med 1 135 kronor.

Samtliga avgifter är i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

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.

forts. BN § 19 Dnr BN 2020/025

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

Med detta startbesked bestämmer byggnadsnämnden att

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

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

Skäl till beslut

Åtgärden, att uppföra en komplementbyggnad, uppfyller kravet på lämplig placering genom att komplementbyggnaden linjerar med kringliggande byggnader. Byggnaden har en lämplig utformning då den med sin volym och arkitektur varsamt knyter an till omgivande bebyggelse på platsen. Byggnaden tar hänsyn till kulturvärdena på platsen och bidrar till en god helhetsverkan. Åtgärden bedöms vara förenlig med 2 kap 6 § PBL.

Komplementbyggnaden ska uppföras likt omkringliggande byggnaders utformning. Komplementbyggnaden uppförs med stående locklistpanel av kulören grå, röda takpannor, fönsterramar samt spröjs av kulören vit, vilket bedöms passa in i omgivande bebyggelse. Åtgärden bedöms ha en god färg-, form- och materialverkan och vara förenlig med 8 kap 1 § PBL.

Komplementbyggnaden utformas i samma stil och material som de ursprungliga byggnaderna på fastigheten och underordnar sig i skala och karaktär. Komplementbyggnaden utförs varsamt och området förvanskas inte. Åtgärden bedöms vara förenlig med 8 kap 13 § PBL. Byggnadsnämnden bedömer att föreslagen åtgärd även uppfyller övriga tillämpliga bestämmelser i 2 och 8 kap. PBL.

Handlingar som ingår i beslutet

Ansökan inkommen 2020-01-13
Ritningar inkomna 2020-01-13 samt 2020-02-05
Kontrollplan inkommen 2020-02-05
Foto på befintlig byggnad inkommen 2020-02-05
Situationsplan inkommen 2020-02-05
Tekniskbeskrivning inkommen 2020-02-05



forts. BN § 19 Dnr BN 2020/025

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.

Beslutet kan överklagas till länsstyrelsen. Se överklagandeanvisning.

Expediering och kungörelse

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

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

Det meddelande som kungörs skickas senast den dag då kungörandet sker till MALMÖN 1:325.
(9 kap 41 b § PBL)

BN § 20**Dnr BN 2019/143****Ellene 1:139 - för tillsyn, altanbygge utan bygglov**

Ärendet avser tillsynsärende för altan, plank samt murar som är olovligen uppfört.

Ökade altanytan:

Avgörande för om altanen skall betraktas som en tillbyggnad, som därmed kräver bygglov enligt 9 kap. 2§ PBL är om den ger ett visuellt intryck av att vara en tillbyggnad och att utrymme skapats under altangolvet som innebär en volymökning. (jfr t.ex. RÅ 2009 ref 67 1-3). Byggnadsnämnden bedömer att altanen med sin höjd på ca 1,6 m över marken och sitt utförande som tillför volym under, att betrakta som en tillbyggnad.

Planken:

Enligt 6 kap 1 § punkt 7 Plan- och byggförordningen (PBF) krävs det bygglov för att anordna, inrätta, uppföra, flytta eller väsentligt ändra murar och plank. Därmed bedöms att planken kräver bygglov.

Kan planken ses som bygglovsbefriade plank?

Enligt 9 kap 4 § PBL för en- och tvåbostadshus och till dem hörande fristående uthus, garage och andra små byggnader (komplementbyggnader) krävs det, trots 9 kap 2 § PBL och föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 7 §, inte bygglov för att med en mur eller ett plank anordna en skyddad uteplats inom 3,6 meter från bostadshuset, om muren eller planket inte är högre än 1,8 meter och inte placeras närmare gränsen än 4,5 meter.

Då en del av planken är högre än 1,8 meter från marken samt placerat närmare gränsen än 4,5 meter bedöms planken inte är att betrakta som sådana bygglovsbefriade plank som avses i ovanstående paragraf.

Kan bygglov ges i efterhand?

Enligt 9 kap 30 § ska bygglov ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan, om

1. den fastighet och det byggnadsverk som åtgärden avser

a) överensstämmer med detaljplanen, eller

b) avviker från detaljplanen men avvikelsen har godtagits vid en tidigare bygglovsprövning enligt denna lag eller äldre bestämmelser eller vid en fastighetsbildning enligt 3 kap. 2 § första stycket andra meningen fastighetsbildningslagen (1970:988),

Den del av byggnationen som är beviljad i olika lov har en sammanlagd byggnadsarea om 185,5 m². Därmed bedöms detta avvika från detaljplanens begränsning om att fastigheten högst får bebyggas med 151,6 m². Denna avvikelse är inte heller prövad i bygglov enligt denna lag eller äldre i tidigare lov. Vidare är komplementbyggnaden delvis placerad på prickad mark som inte får bebyggas. Inte heller denna avvikelse är tidigare prövad. Vidare avviker komplementbyggnaden avseende avstånd till gräns. Denna avvikelse är dock godtagen in samband med bygglovsprövningen av tillbyggnaden av komplementbyggnaden 2010.

forts. BN § 20 Dnr BN 2019/143

De befintliga avvikelserna på byggnadsverken och fastigheten innebär att byggnaden i sitt ursprungsläge är såpass avvikande från detaljplanen att bedömningen görs att bygglov inte kan ges (9 kap 30 §PBL).

Byggnadsnämnden kan med stöd av 9 kap 31b § (PBL) ge bygglov för en liten avvikelse från detaljplanen. Dock bedöms att den utökade arean av altanen skulle innebära en total yta om 210 m² där högsta tillåtna byggnadsarea är 145 m². Detta innebär en ökning av den tillåtna byggnads arean med ca 42 %.

Därmed anses att avvikelserna från detaljplanen inte är sådana små avvikelser som får medges i ett bygglov med stöd av 9 kap 31b § PBL.

Även vid en samlad bedömning av de befintliga avvikelserna, prövade och inte prövade i tidigare lov, bedöms dessa inte vara sådana små avvikelser som avses i 9 kap 31b § PBL. Därmed bedöms det inte är möjligt att ge bygglov i efterhand för några av de utförda åtgärderna.

Förslaget till beslut har via brev 2020-01-09 kommunicerats både till fastighetsägare och klagande.

Beslutsunderlag

Bygglovhandläggarens tjänsteutlåtande 2020-02-14

Byggnadsnämndens arbetsutskotts protokoll 2020-02-13 § 25

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämndens beslutar att:

1. Fastighetsägarna till Ellene 1:139 [redacted] föreläggs med stöd av 11 kap 20 § plan- och bygglagen (2010:900) PBL, att vidta rättelse avseende de delar som är av altanen samt samtliga plank som är uppförda utan bygglov, senast 2020-04-23. De delar av altanen som omfattas av rättelseföreläggandet framgår under skäl till beslut (se bild nedan, del benämnd ”5”).
2. Om rättelse inte sker senast nämnda datum, förpliktigas [redacted] med stöd av 11 kap. 37 § PBL att utge ett vite om tio tusen kronor (10 000kr). Ovanstående fastighetsägare till Ellene 1:139 förpliktigas vidare att utge samma belopp för varje period om fyra veckor, räknat från den 2020-04-23 om rättelse inte sker.

forts. BN § 20 Dnr BN 2019/143*Skäl till beslut, rättelseföreläggande:*

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

Eftersom nämnden bedömer att åtgärden inte kan beviljas i efterhand genom en sedvanlig prövning återstår det för nämnden att förelägga ägaren till fastigheten att göra rättelse. Genom rättelse innebär det att den sökande skall riva den nu olovligt utförda åtgärden.

Plank:

Detta innebär att samtliga plank på fastigheten skall tas bort med stöd av 11 kap 20 § PBL. Dock finns det möjlighet för fastighetsägaren att nyttja de plank som placeras inom 3,6 meter från bostadshuset, om planket inte är högre än 1,8 meter från marken och inte placeras närmare gränsen än 4,5 meter. Om planket skall placeras närmare gränsen än 4,5 meter skall granne lämna sitt medgivande.

Altan:

Vissa delar av den nu befintliga altanen inte berörs av rättelseföreläggande då de är beviljade i tidigare bygglov eller inte omfattas av bygglovsplikt, medan vissa delar av altanen kräver bygglov, vilket inte kan ges. Dessa delar omfattas av rättelseföreläggande. Se infogad bild och klargörande text nedan:



forts. BN § 20 Dnr BN 2019/143

Altandel 1: Denna del är beviljad i bygglov 1985 och omfattas inte av rättelseföreläggande.

Altandel 2: Denna del omfattas av bygglov från 2010. Visserligen stämmer inte dess höjd mellan utförd åtgärd och ritningar i ärendet. Dock bedöms detta beslut är fattat på bristfälligt underlag avseende höjder och marklinjer. Därmed bedöms denna del vara beviljad i bygglov från 2010 och omfattas inte av rättelseföreläggande.

Altandel 3: Denna del bedöms med sitt utförande inte betraktas som en tillbyggnad då den är placerad nära marken. Den bedöms även vara nödvändig för att skapa en tillgänglig förbindelse från parkeringen till byggnaden på tomten. Därmed omfattas inte denna del av rättelseföreläggande.

Altandel 4: Denna del bedöms tillföra byggnadsdelarna rimliga proportioner och symmetri. Vidare bedöms att rivning av denna del inte står i proportion till dess omfattning eller utförande. Därmed omfattas inte denna del av rättelseföreläggande.

Altandel 5 (skrafferad): Denna del bedöms vara en bygglovspliktig tillbyggnad, för vilken bygglov saknas och inte bedöms kunna ges i efterhand. Därmed skall rättelse göras med stöd av 11 kap 20 § PBL. Detta innebär att denna del skall tas bort i sin helhet.

Sammanfattningsvis innebär detta rättelseföreläggandet att samtliga plank, samt den del av altanen benämnd ”5”, vilken även är skrafferad skall tas bort.

Dock kan inte krav med stöd av PBL ställas på att altanens under sida skall kläs in.

Bedömningen görs att rättelseföreläggandet är skäligt och att det är rimligt att åtgärderna skall vara utförda före byggnadsnämndens sammanträde 2020-04-23.

Skäl till beslut, vite

Ett föreläggande enligt 20 § får förenas med vite. (11 kap 37 § PBL).

Där med skall ansökas om löpande vite om 10 000 kr per påbörjad månad till dess att fastighetsägarna redovisat att rättelseföreläggandet efterföljts senast 2020-04-23 (11 kap 37 § PBL). Vitesbeloppet bedöms skäligt då fastighetsägarna då haft sedan 2020-02-25 på sig att vidtaga rättelse.



forts. BN § 20

Dnr BN 2019/143

Skäl till beslut, avskrivning murar:

Den stödmur som finns mellan vägen och komplementbyggnaden bedöms funnits på plats mer än 10 år även om den i samband med utbyggnaden av komplementbyggnaden renoverades. Detta har styrkts genom att det i utredningen framkommit foton som styrker detta. Även den mur som är belägen vid komplementbyggnadens norra fasad, mellan komplementbyggnaden och fastighetsgränsen mot Ellene 1:228 bedöms varit på plats mer än 10 år. Detta enligt fastighetsägarens samt klagandes utsaga. Därmed bedöms de nämnda murarnas uppförande vara preskriberade och därmed saknas möjlighet att ingripa avseende dessa med stöd av 11 kap PBL. Denna del av ärendet skall därmed avskrivas.

Upplysningar

Beslutet kan överklagas till länsstyrelsen. Se överklagandeanvisning.

Expediering och kungörelse

Beslutet delges fastighetsägare (9 kap 41 §)

Beslutet delges klagande (9 kap 41 §)

Skickas till

Inskrivningsmyndigheten

BN § 21 Dnr BN 2019/458**Klev 1:33 - för tillsyn, rivning pågår utan lov**

Ärendet avser påbörjad rivning av enbostadshus utan startbesked.

2019-09-11 görs ett arbetsplatsbesök på fastigheten och kan då konstatera att delar av den befintliga byggnaden rivs. Efter arbetsplatsbesöket kommunicerar byggnadsnämnden 2019-09-11 via brev att byggnadsnämnden överväger att stoppa arbetena med stöd av 11 kap 31 § PBL.

2019-09-27 inkommer en ny ansökan om rivningslov samt bygglov på fastigheten Klev 1:33 (BN-2019-493). 2019-12-18 beviljade byggnadsnämnden via delegationsbeslut ett rivningslov samt bygglov för nybyggnation. Av det beviljade rivningslovet framgår det som en upplysning att det beviljade lovet inte innebär att rättelse eller påföljden för att påbörjat rivningen utan startbesked, är avgjord. Till dagens datum har inte startbesked för åtgärden givits.

Förvaltningens förslag till beslut är kommunicerat till klagande samt till fastighetsägarna 2020-01-07 via brev.

Beslutsunderlag

Byggnadsnämndens arbetsutskotts protokoll 2020-02-13 § 26
Bygglovshandläggarens tjänsteutlåtande 2020-01-10

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden beslutar att:

1. Påföra fastighetsägarna

en
sanktionsavgift om 23 529 kronor med stöd av 11 kap 51 § PBL.

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

Skäl till beslut

Kräver den utförda åtgärden rivningslov?

Det krävs rivningslov för att riva en byggnad eller en del av en byggnad inom ett område med detaljplan, om kommunen inte har bestämt något annat i planen. (9 kap 10 § PBL).

Då fastighetsägarna bedöms har rivit en större del av byggnaden bedöms att den utförda åtgärden kräver rivningslov. Inte heller bedömes den utförda åtgärden kan bedömas ingå i det tidigare beviljade bygglovet (BN-2017-378) då det framgår från handlingar i det ärendet att det är en om- och tillbyggnad samt att ytterväggar och takstolar skall vara kvar eller återanvändas. Efter platsbesök att så konstateras att detta inte har skett i den nu aktuella delen som är riven. Därmed bedöms den utförda åtgärden kräva rivningslov.

forts. BN § 21 Dnr BN 2019/458

Kan bygglov ges i efterhand?

Byggnadsnämnden har via delegationsbeslut i ärende BN-2019-493 bedömt och beviljat rivningslov i efterhand för den utförda åtgärden.

Sanktionsavgift

Om någon bryter mot en bestämmelse i 8–10 kap i plan- och bygglagen (PBL) ska byggnadsnämnden besluta om att ta ut en särskild avgift (byggsanktionsavgift) (11 kap 51 § PBL). En byggsanktionsavgift ska 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. (11 Kap 54 § PBL) En byggsanktionsavgift ska tas ut även om överträdelsen inte har skett uppsåtligt eller av oaktsamhet enligt 11 kap. 53 §.

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

Då fastighetsägarna har påbörjat rivning utan rivningslov eller startbesked innebär detta att man har brutit mot 9 kap 10 § samt 10 kap 3 § PBL (kravet på rivningslov samt startbesked).

Vid en beräkning av byggsanktionsavgiften framkommer summan 23 529 kr. Detta belopp grundar sig på en uppmätning av den berörda arean 68 m² (55 m² i bottenplan samt 13 m² på plan två). Beräkningen är gjord enligt boverkets beräkningsmodell (se bilaga).

Vidare bedöms det att skäl saknas för avgiftsbefrielse och nedsättning av byggsanktionsavgiften. Byggsanktionsavgiften ska tas ut solidariskt av [REDACTED]

Klev 1:33, då dessa som fastighetsägare låtit utföra åtgärden samt är de som fått fördel av överträdelsen. Mot bakgrund av ovan redovisade förhållanden föreslås att ovanstående ska betala en byggsanktionsavgift på 23 529 kronor.

Vidare bedöms att byggsanktionsavgiften är skäliga och att det är rimliga i förhållande till den utförda åtgärden

Upplysningar

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

Beslutet kan överklagas till länsstyrelsen. Se överklagandeanvisning.

Expediering och kungörelse

Beslutet delges fastighetsägarna. (9 kap 41 §)

Beslutet delges klagande (9 kap 41 §)

BN § 22 Dnr BN 2015/357**Malmön 1:3 - för tillsyn, olovlig användning**

Ärendet avser tillsynsärende avsedd ändrad användning. Gäller vite, åtgärdsföreläggande samt förbud mot fortsatt användning. Byggnadsnämnden öppnade ett tillsynsärende efter en anmälan 2015-07-02. Ärendet gäller väsentlig ändrad verksamhet från utbildning i slutna grupper till uthyrning till allmänheten, B&B. Denna ändrade användning saknar bygglov.

Förslaget till beslut har via brev 2019-12-02 kommunicerats till fastighetsägare och klaganden. Man har via skrivelse meddelat att man har för avsikt att utföra de åtgärder som krävs för att kunna påvisa ett fullgott brandskydd utifrån fastighetens förutsättningar. Man har även tagit kontakt med sakkunnig.

Även räddningstjänsten har remitterats. Man skriver i ett yttrande att man har varit på plats och man anser att det finns brister i brandskyddet. Man menar även att fastighetsägarna bör beskriva hur byggnadens brandskydd skall utföras.

Byggnadsnämnden har tagit del av fastighetsägarnas yttrande som inkom 2020-02-25 med begäran om att förlänga föreläggandet till juni månads slut.

Beslutsunderlag

Byggnadsnämndens arbetsutskotts protokoll 2020-02-13 § 29
Bygglovhandläggarens tjänsteutlåtande 2020-02-07

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden beslutar att:

1. Förelägga fastighetsägaren [REDACTED] enligt 11 kap 19 § PBL att senast 2020-06-01 påvisa att åtgärder har utförts som ger ett fullgott brandskydd enligt BBR kap 5.
2. Om inte fastighetsägarna senast 2020-06-01 kan påvisa fullgott brandskydd, belägga den del av byggnaden som omfattas av övernattande gäster, med stöd av 11 kap 33 §PBL, med omedelbart användningsförbud.
3. Om [REDACTED] så som fastighetsägare samt nyttjandehavare av fastigheten Malmön 1:3 bryter mot användningsförbudet, påföra fastighetsägarna ett vite om 10 000 varderas för varje natt som man inhyser övernattande gäster (11 kap 37§ PBL)

forts. BN § 22 Dnr BN 2015/357*Skäl till beslut**Kräver den utförda åtgärden bygglov?*

Enligt 9 kap 2 § PBL krävs det bygglov för om byggnaden helt eller delvis tas i anspråk eller inreds för ett väsentligen annat ändamål än det som byggnaden senast har använts för eller enligt senast beviljade bygglov har anpassats till utan att den avsedda användningen kommit till stånd.

Bedömningen görs att övergång från kurser i slutna sällskap till att även omfatta B&B, är en lovpliktig åtgärd enligt 9 kap 2 § PBL.

Kan bygglov ges i efterhand?

Enligt 9 kap 30 § ska bygglov ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan, om

1. den fastighet och det byggnadsverk som åtgärden avser
 - a) överensstämmer med detaljplanen.

Trots 90 kap 30 § första stycket 2, 31 § 1 och 31 a § 2 får bygglov ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan eller områdesbestämmelser, om avvikelsen är förenlig med detaljplanens eller områdesbestämmelsernas syfte och

1. avvikelsen är liten 9 kap 31 b §

Då den befintliga byggnaden helt är placerad i ett område för allmänt ändamål, görs bedömningen att byggnaden i sitt utgångsläge avviker från gällande detaljplan. Denna avvikelse är inte heller prövad i tidigare bygglovsprövning. Byggnaden avviker därmed i sådan omfattning så att bygglov i efterhand kan inte ges (9 kap 30 § PBL)

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

Bygglov kan därmed inte ges i efterhand.

Rättelseföreläggande

Utredningen i ärendet visar har uthyrning och övernattnings i samband med te.x. kurser pågått sedan byggnaden såldes av kommunen 1994. Detta innebär att överträdelsen för den lovpliktiga åtgärden har pågått mer än 10 år. Byggnadsnämnden får därmed inte besluta om rättelseföreläggande dvs att verksamheten skall upphöra med stöd av 11 kap 20 § PBL.

Åtgärdsföreläggande

Om en ägare eller nyttjanderättshavare låter bli att vidta en åtgärd och därigenom bryter mot en skyldighet enligt denna lag eller föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av lagen, får byggnadsnämnden förelägga denne att inom en viss tid vidta åtgärder (åtgärdsföreläggande). (11 kap 19 § PBL).

Då det vid tillsynsbesöket 2017-06-17 tillsammans med räddningstjänsten, framkommer att det finns brister i brandskyddet, bedömer byggnadsnämnden att fastighetsägarna inte uppfyller tillämpliga delar av föreskrifter i BBR kap 5.

forts. BN § 22 Dnr BN 2015/357

Därmed skall byggnadsnämnden besluta om ett åtgärdsföreläggande.

Åtgärdsföreläggandet innebär att fastighetsägarna senast 2020-06-01 skall påvisa att byggnaden har ett fullgott brandskydd utefter den verksamhet för övernattande gäster som bedrivs. Detta skall styrkas med en brandskyddsdocumentation samt utlåtande från sakkunnig. Dessa handlingar skall senast ovanstående datum vara inlämnade till byggnadsnämnden (11 kap 8 § PBL)

Förbud mot användning av byggnadsverk

Byggnadsnämnden får förbjuda den som äger eller har nyttjanderätt till ett byggnadsverk att använda hela eller delar av byggnadsverket, om

1. byggnadsverket har brister som kan äventyra säkerheten för dem som uppehåller sig i eller i närheten av byggnadsverket, eller
2. det inte finns förutsättningar för att ge slutbesked enligt 10 kap. 34 eller 35 § (11 kap 33 § PBL).

Nämnden samt räddningstjänsten bedömer den del av byggnaden som berörs av övernattande gäster omfattas av verksamhets klass 4 (Vk 4) avseende brandskydd. Denna klassificering gäller även om verksamheten är av sådan liten omfattning så att den inte är tillståndspliktig enligt andra eventuella lagstiftningar. De brandkrav som ställs på en Vk 4 byggnad är av väldigt omfattande art. Detta medför, enligt Nämndens bedömning, att brister i brandskyddet för övernattande gäster innebär en direkt fara för de personer som sover där. Därmed bedöms att ett förbud av användning för övernattande gäster, vara motiverat med stöd av 11 kap 33 § PBL.

Därmed föreslås att byggnadsnämnden 2020-06-02 beslutar om omedelbart användningsförbud av den berörda byggnadsdelen, om inte fastighetsägarna via brandskyddsdocumentation och utlåtande från sakkunnig kan påvisa ett fullgott brandskydd. Detta förbud gäller omedelbart, även om inte beslutet vunnit laga kraft (11 kap 38 § PBL).

Vidare bedöms tiden för att utföra eventuella åtgärder avseende brandskyddet vara rimlig med hänsyn till den fara för människors liv och säkerhet som bristerna innebär. Därmed bedöms det inte finnas skäl för ytterligare förläning för att utföra åtgärderna

Vite

Ett beslut om förbud enligt 33 § får förenas med vite. (11 kap 37 § PBL).

Med hänsyn till de risker för personer och egendom som ett bristande brandskydd medför, föreslås att påföra fastighetsägarna ett vite om 10 000 kr vardera för varje natt som man inhyser övernattande gäster. Detta gäller efter det att användningsförbudet är beslutat.



forts. BN § 22 Dnr BN 2015/357

(1985:206) Lag om viten 3 §

När vite föreläggs, skall det fastställas till ett belopp som med hänsyn till vad som är känt om adressatens ekonomiska förhållanden och till omständigheterna i övrigt kan antas förmå honom att följa det föreläggande som är förenat med vitet. Vitet skall fastställas till ett bestämt belopp, om annat inte följer av 4 §. Om vite föreläggs flera personer gemensamt, skall ett särskilt belopp fastställas för var och en av dem.

Upplysningar

För att undgå förbud mot användning samt eventuellt vite skall redovisning av fullgott brandskydd vara byggnadsnämnden tillhanda senast 2020-06-01.

Beslutet kan överklagas till länsstyrelsen. Se överklagandeanvisning.

Expediering och kungörelse

Beslutet delges fastighetsägarna (9 kap 41 §)

Skickas till

Inskrivningsmyndigheten

BN § 23**Dnr BN 2019/616****Uleberg 6:1 - bygglov, nybyggnad samt om- och tillbyggnad**

Sökande avser att bygga om- och till ett befintligt enbostadshus på fastigheten tillbyggnaden motsvarar ca 16 m². Samtidigt planeras en avstyckning och byggnation av ett helt nytt enbostadshus om ca en byggnadsarea om 91 m².

Området har tidigare varit föremål för planbesked med syfte att bygga ett större antal byggnader på fastigheten. Detta arbete avslutades då markstabiliteten inom delar av området var osäker.

Berörda grannar har underrättats och getts tillfälle att yttra sig över ansökan. Inga negativa yttranden har inkommit. Kommunens mark- och exploateringsavdelning och Västvatten har ingenting att erinra.

Beslutsunderlag

Bygglovhandläggarens tjänsteutlåtande 2020-02-14

Byggnadsnämndens arbetsutskotts protokoll 2020-02-13 § 28

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden beviljar bygglov för åtgärderna.

För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Kontrollansvarig är Robert Eriksson, Väderögatan 10, 45647 Bovallstrand som är certifierad kontrollansvarig med behörighet Komplicerad enligt 10 kap. 9 § PBL.

Total avgift för detta beslut är 27 669 kr. Beloppet faktureras separat.

I den totala avgiften ingår avgift för beslut om lov med 16 621 kr.

Tidsfristen började löpa 2020-01-16 och beslut fattades 2020-02-27, vilket innebär att lagstadgade tidsfrister för handläggningen har hållits. Avgiften har inte reducerats med stöd av 12 kap. 8 a § PBL. I den totala avgiften ingår även avgift för beslut om startbesked, tekniskt samråd, fastställande av kontrollplan samt förskottsavgift för slutsamråd mm med 11 048 kr. Samtliga avgifter är i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

Skäl till beslut

Visserligen har delar av fastigheten en osäker markstabilitet p.g.a. den bakomliggande slänten, dock visar den geotekniska undersökningen gjord i samband med arbetet med detaljplanen, att det aktuella området delvis har en god markstabilitet samt att detta i det övriga området går att säkerställa med hjälp av åtgärder. Dessa åtgärder bedöms tillräckliga.

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

forts. BN § 23 Dnr BN 2019/616

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

Då den aktuella byggnationen sker på ett område som är att betrakta som en lucktomt bedöms kraven på att pröva åtgärden i en detaljplan inte vara uppfyllda (4 kap 2 § PBL).

Då den aktuella platsen inte omfattas av några begränsningar, förutom den marginella påverkan på nämnda riksintressen, bedöms bebyggelse vara lämplig med hänsyn till markens beskaffenhet och användning (2 kap 2 § PBL) Vidare bedöms även påverkan för allmänheten vara av yttersta begränsning tack vare byggnadernas placering. (2 kap 1 § PBL).

Handlingar som ingår i beslutet

Ansökan inkommen 2019-11-14

Ritningar inkomna 2020-01-14, 2020-01-16

Anmälan kontrollansvarig inkommen 2019-11-21

Nybyggnadskarta inkommen 2020-01-14

Tekniskbeskrivning för marken inkommen 2019-11-14

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.

Sökande skall för att få startbesked kunna påvisa att man avser att följa den tekniska beskrivningen avseende markstabiliteten.

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

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

Beslutet kan överklagas till länsstyrelsen. Se överklagandeanvisning.

Expediering och kungörelse

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

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

Det meddelande som kungörs skickas senast den dag då kungörandet sker till Uleberg 1:3, Uleberg 1:81, Uleberg 1:89, Uleberg 1:98, Uleberg 1:99, Uleberg 2:2, Uleberg 2:212, Uleberg 2:265 samt Uleberg 2:266 (9 kap 41 b § PBL)

BN § 24 **Dnr BN 2019/582****Väjern 1:97 - bygglov, rivning samt tillbyggnad flerbostadshus**

Ärendet avser bygglov för tillbyggnad av flerbostadshus. Ärendet avser tillbyggnad av ett befintligt lokal- och bostadshus. Ansökt åtgärd innebär att en befintlig byggnadsdel (garage) mot norr rivs och ersätts av en tillbyggnad i tre plan med en byggnadsarea om ca 110 m². Ansökan avser även en tillbyggnad i två nya plan höjdledes ovan befintlig verksamhetslokal mot söder. Åt öster tillkommer en mindre tillbyggnad för att inrymma sophantering och cyklar. Ansökan innebär att byggnaden efter åtgärden innehåller 7 lägenheter och 2-3 verksamhetslokaler.

Beslutsunderlag

Bygglovhandläggarens tjänsteutlåtande 2020-02-14
Byggnadsnämndens arbetsutskotts protokoll 2020-02-13 § 30

Byggnadsnämndens beslut

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

Rivningslov ges med stöd av 9 kap. 34 § PBL.

Byggnadsnämnden förklarar med tillämpning av 9 kap. 30 a § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, att den befintliga byggnadens avvikelse avseende byggnation på punktprickad mark enligt punkt 13 i övergångsbestämmelserna till PBL ska vara en sådan avvikelse som avses i 9 kap. 30 § första stycket 1 b 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)

Bygglovet får verkställas tidigare än fyra veckor efter det att beslutet har kungjorts enligt 9 kap 41 a § PBL även om det inte har fått laga kraft. (9 kap 42 a § PBL)

För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Kontrollansvarig är Jonas Stranne, Varvsgatan 21a, 456 32 KUNGSHAMN som är certifierad kontrollansvarig med behörighet Komplicerad enligt 10 kap. 9 § PBL.

Total avgift för detta beslut är 61 009 kr. Beloppet faktureras separat. I den totala avgiften ingår avgift för beslut om lov med 31 248 kr.

forts. BN § 24 Dnr BN 2019/582

Tidsfristen började löpa 2020-02-14 och beslut fattades 2020-02-27, vilket innebär att lagstadgade tidsfrister för handläggningen har hållits. Avgiften har inte reducerats med stöd av 12 kap. 8 a § PBL. I den totala avgiften ingår även avgift för beslut om startbesked, tekniskt samråd, fastställande av kontrollplan samt förskottsavgift för slutsamråd mm med 29 761 kr. Samtliga avgifter är i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

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

Skäl till beslut

Befintlig byggnad belastar punktprickad mark med ca 67 m² eller ca 18 %. Avvikelsen har uppstått i samband med antagande av gällande detaljplan 1987. Avvikelsen bedöms som en sådan avvikelse som avses i 9 kap. 30a § PBL och förhindrar inte att bygglov för tillbyggnad kan medges för byggnaden.

Åtgärden avviker från detaljplanen avseende byggnation på punktprickad mark. Befintlig byggnadsdel mot söder belastar till ca 7 m² punktprickad mark vilket i sin tur gör att tillkommande våningsplan ovan befintlig byggnadsdel mot söder även kommer att belasta punktprickad mark. Då omfattningen är så pass marginell och byggtekniskt försvarbar och ingen ny punktprickad mark tas i anspråk betraktas avvikelsen som en sådan liten avvikelse som kan medges i ett bygglov enligt 9 kap. 31b § PBL.

Då ansökta åtgärder innebär att byggnaden som helhet efter åtgärden belastar punktprickad mark med ca 14% istället för som före åtgärden med ca 18% bedöms åtgärden i en samlad bedömning enligt 9 kap. 31d § lämplig då byggnaden bättre anpassas till detaljplanen.

Synpunkter har inkommit angående byggnadens storlek och höjd. Byggnadens beräkningsgrundande fasad bedöms vara långsidan mot sydväst. Byggnadens höjd bedöms kunna beräknas tämligen okomplicerat då omkringliggande marknivå är väldigt jämn och byggnadshöjden bedöms till tillåtna 7,5 m baserat på medelmarknivån kring byggnaden. Byggnadens placering understiger dock 6 m mot allmän plats. Medelnivån på den allmänna platsen invid tomten beräknas till +2,19 m vilket bedöms överstiga medelnivån på marken invid byggnaden marginellt. Vid beräkning av byggnadshöjden utifrån medelhöjden på den allmänna platsen blir bedömningen av byggnadens höjd i allt väsentligt densamma eller marginellt lägre som vid bedömning utifrån medelnivån invid byggnaden. Byggnadens höjd bedöms planerlig. Att åtgärden har viss påverkan på utsikt och ljusförhållandena på omkringliggande bebyggelse är något som får tålas i en tätbebyggd kvartersstruktur. Då prövningsfastigheten ligger ca 45-70 m från närmast liggande bostadsbebyggelse och avskiljs med gator, parkeringar och parkliknande naturområde bedöms åtgärden kunna genomföras utan att orsaka sådan väsentlig olägenhet som avses i 2 kap. 9 § PBL. Ökat bostadsbyggande är ett nationellt samhällsintresse och allmänhetens intresse av fler bostäder bedöms väga tyngre än den påverkan ansökt åtgärd kan ha för några enskilda fastighetsägare.

forts. BN § 24 Dnr BN 2019/582

Befintlig byggnad skiljer sig tydligt från den äldre bebyggelsen som den angränsar till och byggnaden är till sin utformning mer lik den centrumbebyggelse som den ansluter till söderut. Byggnaden bedöms få en lämplig utformning som knyter an till och blir en förlängning av den befintliga centrumbebyggelsen med butikslokaler och bostäder.

Sikten vid utfart på väg 174 (Dinglevägen) påverkas inte av ansökt åtgärd. Tillbyggnaderna bedöms inte påverka siktförhållandena för utfarter på ett sätt som innebär trafikfara.

Då fastigheten ligger inom detaljplanerat område är förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggande inte tillämplig. Att byggnaden får ett godtagbart inomhusklimat är ett tekniskt egenskapskrav som kontrolleras i byggprocessen och regleras i samband med utfärdande av startbesked.

Ansökt utförande redovisar 15 p-platser inom den egna fastigheten. Den för Sotenäs kommun antagna parkeringsnormen anger att fler platser skulle krävas för att uppfylla normen. Antalet angivna platser bedöms dock räcka för fastighetens behov då användningen och behovet av p-platserna sannolikt varierar olika tider på dygnet beroende på om man är boende eller besökare till någon av verksamheterna. Därutöver finns en stor parkering anlagd i direkt anslutning till fastigheten för de tillfällen de egna platserna inte är tillräckliga till antalet.

Parkering är inte att betrakta som att bebygga i för tiden aktuell lagstiftning och placeringen på punktprickad mark är därmed inte att betrakta som en avvikelser.

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

Handlingar som ingår i beslutet

Ansökan och sektionsritning inkomna 2019-11-06
Ritningar befintligt utseende inkomna 2020-01-31
Planritningar inkomna 2020-01-15 (butikspan) och 2020-01-31 (lägenhetsplan)
Fasadritningar inkomna 2020-01-15
Situationsplan på nybyggnadskarta inkommen 2020-01-15
Situationsplaner med parkeringar inkomna 2020-01-31
Anmälan kontrollansvarig och fullmakt inkomna 2020-02-14

Upplýsningar

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

Västvatten uppger om att servisledning för dricksvatten måste uppgraderas till minst V50 PE.

forts. BN § 24 Dnr BN 2019/582

Tekniskt samråd krävs i detta ärende. Vid det tekniska samrådet ska särskilt belysas valet av byggmaterial så att godtagbart inomhusklimat uppnås. Kallelse till sammanträde för tekniskt samråd översänds separat.

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

Beslutet kan överklagas till länsstyrelsen. Se överklagandeanvisning.

Expediering och kungörelse

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

Beslutet delges Väjern 1:23, 1:95 och 1:138. (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 Väjern 1:1, 1:161, 1:140, 1:29, 1:31, 1:151, 1:110, 1:70, 1:69 och 1:98. (9 kap 41 b § PBL)

BN § 25**Dnr BN 2019/541****Västra Rörvik 2:60 - bygglov, rivning- samt nybyggnad fritidshus och komplementbyggnad**

Befintlig byggnad avses rivas och ersättas av en ny större huvudbyggnad som placeras något högre i terrängen och en komplementbyggnad. Mellan byggnaderna anläggs en altan i två nivåer.

Åtgärden är sådan att berörda har underrättats om ansökan och getts tillfälle att yttra sig (enligt 9 kap. 25 § PBL).

Ärendet har remitterats till Bohusläns museum som yttrade sig 2019-11-18, åtgärden avseende rivning tillstyrktes, likaså uppförande av ny huvudbyggnad och komplementbyggnad men man framförde ett flertal synpunkter kring den nya byggnadens utformning.

Beslutsunderlag

Byggnadsnämndens arbetsutskotts protokoll 2020-02-13 § 31
Bygglovshandläggarens tjänsteutlåtande 2020-02-03

Byggnadsnämndens beslut

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

Rivningslov ges med stöd av 9 kap. 34 § 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)

Bygglovet får verkställas tidigare än fyra veckor efter det att beslutet har kungjorts enligt 9 kap 41 a § PBL även om det inte har fått laga kraft. (9 kap 42 a § PBL)

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.

Total avgift för detta beslut är 21 548 kr. Beloppet faktureras separat.

I den totala avgiften ingår avgift för beslut om lov med 12 173 kr.

forts. BN § 25 Dnr BN 2019/541

Tidsfristen började löpa 2020-01-31 och beslut fattades 2020-02-27, vilket innebär att lagstadgade tidsfrister för handläggningen har hållits. Avgiften har inte reducerats med stöd av 12 kap. 8 a § PBL.

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

Samtliga avgifter är i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

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

Skäl till beslut

Befintlig byggnad bedöms inte ha ett bevarandevärde som förhindrar att rivningslov ska beviljas.

Ny huvudbyggnad förläggs längre in på tomten vilket möjliggör en högre placering i höjddled för att bättre kunna skydda huset mot stigande havsnivåer. Detta utan att omfattande markhöjning krävs som påverkar omgivningen på ett negativt sätt. Färdig golvhöjd för huvudbyggnad anges till +2,2 m vilket enligt Länsstyrelsens rekommendationer är en godtagbar nivå för ett delårsboende om åtgärder vidtas mot stigande havsnivåer. Byggnaden kommer att grundläggas med plintar som är höjbara för att kunna höja huset om havsnivån stiger. Tänkt åtgärd bedöms uppfylla rekommendationen om skyddsåtgärd.

Ny komplementbyggnad förläggs framför huvudbyggnaden och närmare Sotekanalens med en färdig golvnivå på +1,9 m, den något lägre placeringen gör att dess visuella påverkan minskas något och bedöms lämplig på platsen. Även komplementbyggnaden förses med höjbara plintar för att uppfylla Länsstyrelsens rekommendation om åtgärd vid grundläggningsnivå som riskerar påverkas av stigande havsnivå.

Områdesbestämmelserna syftar till att bibehålla karaktären i området och ersättningsbyggnad ska efterlikna ursprunglig byggnads volym och får uppföras i ett plan. Förvisso har ersättningsbyggnaden inredd vind, men då fasaden som vetter mot Sotekanalens helt saknar fönster i vindsplanet framgår det inte att vinden är inredd sett från Sotekanalens, varifrån byggnaden är tveklöst mest exponerad, och således bedöms den inredda vinden ändamålsenlig och lämplig för att byggnaden ska bli mer funktionell och användbar. Avvikelsen bedöms därmed som en godtagbar liten avvikelse som inte strider mot områdesbestämmelsernas syfte.

Byggnaderna bedöms få lämplig utformning där material och kulörer harmonierar med omgivande natur och byggnationen underordnar sig och anpassas till naturvärdena på platsen. Ansökt åtgärd bedöms i huvudsak följa Bohusläns museums rekommendationer avseende utformning.

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

forts. BN § 25 Dnr BN 2019/541*Handlingar som ingår i beslutet*

Ansökan inkommen 2020-01-24

Planritning, sektion, situationsplan och förteckning fönster inkomna 2020-01-16

Fasadritningar och 3D-vy inkomna 2020-01-31

Anmälan av kontrollansvarig inkommen 2020-01-22

Upplysningar

Åtgärden kräver strandskyddsdispens och dispens enligt föreskrifterna för naturreservatet Ramsvikslandet.

Åtgärden kräver tillstånd för enskilt avlopp.

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

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

Beslutet kan överklagas till länsstyrelsen. Se överklagandeanvisning.

Expediering och kungörelse

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

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

Det meddelande som kungörs skickas senast den dag då kungörandet sker till Västra Rörvik 2:14, 2:16 och 2:41. (9 kap 41 b § PBL)

Protokollsanteckning

Anders Henriksson (S) anmäler jäv och deltar därför inte i handläggningen eller i beslutet i ärendet.

BN § 26**Dnr BN 2019/683****Knutsvik 1:4 - bygglov, utvändig ändring av mur**

Ansökan avser redan uppförd stödmur som är placerad längs fastighetens södra gräns. Stödmuren är uppförd med en höjd om 1,6 – 1,8 meter, en längd om cirka 10,8 meter och är placerad cirka 3,5 meter från fastighetsgräns. Muren är utformad av betong som efterliknas den befintliga rullstensmuren på fastigheten.

Området som fastigheten befinner sig inom är i översiktsplanen (ÖP 2010) utpekad som ett område med höga kulturhistoriska värden.

Åtgärden är sådan att berörda har underrättats om ansökan och getts tillfälle att yttra sig (enligt 9 kap. 25 § PBL). Inga negativa synpunkter har inkommit.

Beslutsunderlag

Byggnadsnämndens arbetsutskotts protokoll 2020-02-13 § 34
Bygglovhandläggarens tjänsteutlåtande 2020-02-03

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden beviljar bygglov.

Total avgift för detta beslut är 9 004 kr. Beloppet faktureras separat.

I den totala avgiften ingår avgift för beslut om lov med 6 102 kr.

Tidsfristen började löpa 2019-12-16 och beslut fattades 2020-02-27, vilket innebär att lagstadgade tidsfrister för handläggningen har hållits. Avgiften har inte reducerats med stöd av 12 kap. 8 a § PBL.

I den totala avgiften ingår även avgift för beslut om startbesked, tekniskt samråd, fastställande av kontrollplan samt förskottsavgift för slutsamråd mm med 2 902 kr.

Samtliga avgifter är i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

Skäl till beslut

Stödmuren bedöms uppfylla kravet på lämplig placering genom att muren linjerar med kringliggande byggnader. Stödmuren har en lämplig utformning då den med sin volym och utformning knyter an till omgivande bebyggelse på platsen. Stödmuren bedöms ta hänsyn till kulturvärdena på platsen och bidrar till en god helhetsverkan. Åtgärden bedöms vara förenlig med 2 kap 6 § PBL.

Stödmuren är uppförs av betong som efterliknar befintlig rullstensmur vilket bedöms anpassas till omgivande bebyggelse, åtgärden bedöms vara förenlig med 8 kap 1 § PBL.

forts. BN § 26 Dnr BN 2019/683

Stödmuren är utformad i samma stil för att efterlikna den ursprungliga stödmuren och underordnar sig i skala och karaktär. Stödmuren bedöms vara utförd varsamt och befintlig bebyggelse förvanskas inte. Åtgärden bedöms vara förenlig med 8 kap 13 § PBL

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

Handlingar som ingår i beslutet

Ansökan inkommen 2019-12-13
Ritningar inkomna 2019-12-13
Situationsplan inkommen 2019-12-13
Teknisk beskrivning inkommen 2019-12-13
Kontrollplan inkommen 2019-01-16
Foton inkommen 2019-12-13

Upplysningar

Arbetsplatsbesök kommer att göras innan slutbesked ges. Vid arbetsplatsbesöket kommer byggnadsnämnden kontrollera att åtgärden uppfyller varsamhetskravet och förvanskningförbudet i 2 och 8 kap 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.

Beslutet kan överklagas till länsstyrelsen. Se överklagandeanvisning.

Expediering och kungörelse

Beslutet skickas per brev till sökanden. (9 kap 41 §)
Beslutet kungörs i Post- och Inrikes Tidningar. (9 kap 41 a § PBL)
Det meddelande som kungörs skickas senast den dag då kungörandet sker till Knutsvik 1:17, 1:31, 1:32, 1:33, 1:42 samt Linddal 2:1 (9 kap 41 b § PBL)



BN § 27

Dnr BN 2019/522

Ramsvik 1:3 - bygglov, nybyggnad av ett fritidshus

Ärendet avser bygglov för nybyggnad av ett fritidshus. Ansökan avser uppförandet av ett nytt fritidshus i ett plan med en byggnadsarea på 85 m², gäststuga på 25 m² samt altan, trädäck med pool.

Åtgärden är sådan att fastighetens ägare har underrättats om ansökan och getts tillfälle att yttra sig (enligt 9 kap. 26 § PBL). Inga negativa synpunkter har inkommit.

Beslutsunderlag

Byggnadsnämndens arbetsutskotts protokoll 2020-02-13 § 35

Bygglovhandläggarens tjänsteutlåtande 2020-02-03

Byggnadsnämndens beslut

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

För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Kontrollansvarig är Jan-Fredrik Fredriksson, Kvarterstvägen 5, 442 60 Kode som är certifierad kontrollansvarig med behörighet Normal enligt 10 kap. 9 § PBL.

Total avgift för detta beslut är 19 717 kr. Beloppet faktureras separat.

I den totala avgiften ingår avgift för beslut om lov med 10 343 kr.

Tidsfristen började löpa 2020-02-03 och beslut fattades 2020-02-27, vilket innebär att lagstadgade tidsfrister för handläggningen har hållits. Avgiften har inte reducerats med stöd av 12 kap. 8 a § PBL.

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

Samtliga avgifter är i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

Skäl till beslut

Åtgärden avviker inte från områdesbestämmelserna. (9 kap 31 § PBL)

Byggnaderna ska uppföras med vitfärgad stående träpanel och tak av röda betongpannor vilket väl passar in i omgivande bebyggelse. (8 kap 1 § PBL)

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

forts. BN § 27 Dnr BN 2019/522*Handlingar som ingår i beslutet*

Ansökan inkommen 2019-10-10
Anmälan om kontrollansvarig inkommen 2019-10-10
Ritningar inkomna 2020-02-03

Upplysningar

Åtgärden kräver tillstånd om dispens från föreskrifterna för Ramsvikslandets naturreservat från Länsstyrelsen i Västra Götalands län. Detta innebär att åtgärden inte får påbörjas innan dispens/tillstånd från föreskrifterna för Ramsvikslandetsnaturreservat för att uppföra bostadshus på fastigheten Ramsvik 1:3 från styrelsen i Västra Götalandsregionen.

Åtgärden kräver tillstånd om enskilt avlopp. Det finns ett pågående ärende om ansökan om enskilt avlopp hos miljöenheten, (MIMB-2019-1882).

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

Åtgärder som utförs innan beslutet om lov får 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.

I detta ärende kan utstakning komma att krävas vid det tekniska samrådet. Kostnader för detta ingår inte i bygglovsavgiften.

För att bestämma byggnadernas läge och vridning fastställer byggnadsnämnden måtten som angivna på situationsplanen mellan gränspunkter 7 och 20 för huvudbyggnad samt mellan gränspunkter 1 och 7 för komplementbyggnad.

Beslutet kan överklagas till länsstyrelsen. Se överklagandeanvisning.

Expediering och kungörelse

Beslutet skickas per brev till sökanden. (9 kap 41 §)
Beslutet kungörs i Post- och Inrikes Tidningar. (9 kap 41 a § PBL)
Det meddelande som kungörs skickas senast den dag då kungörandet sker till Ramsvik 1:1, Ramsvik 1:2 samt Ramsvik 14:1. (9 kap 41 b § PBL)



BN § 28

Dnr BN 2016/576

Västra Rörvik 2:57 - bygglov, nybyggnad enbostadshus

Ansökan avser bygglov för uppförande av enbostadshus med sammanbyggt garage även innehållande tvättrum och apparatrum samt bygglov i efterhand för tillbyggnad med veranda.

Ärendet är sådant att berörda grannar har underrättats. Negativa synpunkter har inkommit från Västra Rörvik 2:56 som motsätter sig att bygglov ges med hänvisning till planbestämmelserna. Övriga som underrättats har inga negativa synpunkter.

Kommunicering

Förvaltningens förslag till beslut har kommunicerats med sökandens ombud. Yttrande har inkommit. Sökandens ombud anser att kommunen ska besluta om bygglov utan att garaget rivs.

Nämnden har tagit del av yttranden som har inkommit från fastighetsägarna 2020-02-21 samt fastighetsägarnas ombud som inkom 2020-02-05 samt 2020-02-24.

Beslutsunderlag

Byggnadsnämndens arbetsutskotts protokoll 2020-02-13 § 42
Enhetschefens tjänsteutlåtande 2020-02-03

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden beviljar bygglov med stöd av 8 kap 11 § plan- och bygglagen (1987:10) för uppförande av huvudbyggnad och veranda.

Ansökan avslås till den del som avser det med huvudbyggnaden sammanbyggda garaget även innehållande tvätt/apparatrum.

Byggnadsnämnden beslutar med stöd av 8 kap 32 § plan- och bygglagen (1987:10) att det med huvudbyggnaden sammanbyggda garaget även innehållande tvätt/apparatrum ska separeras från huvudbyggnaden senast 2020-09-30.

Ärendet avskrivs till den del det avser överträdelsen att verandan olovligen har uppförts.

Skäl till beslut

Utförd byggnation på fastigheten avviker från detaljplanens bestämmelser om mark som inte får bebyggas, största tillåtna byggnadsarea samt placering av huvudbyggnad. Eftersom garaget med tvätt/apparatrum och huvudbyggnaden är sammanbyggda och detaljplanen inte tillåter att de sammanbyggs ska planens bestämmelser om största tillåtna byggnadsarea för huvudbyggnad samt placering av huvudbyggnad tillämpas.

forts. BN § 28 Dnr BN 2016/576

Huvudbyggnaden har en byggnadsarea på 164 m² då detaljplanen anger att största tillåtna byggnadsarea för huvudbyggnad ska vara 150 m². Huvudbyggnaden är placerad som närmast 1,8 meter från gräns mot granntomt då detaljplanen anger att minsta avstånd ska vara 4,5 meter. Vidare är cirka 16 m² av huvudbyggnaden, eller 10 % placerad på mark som inte får bebyggas, så kallad prickmark. Avvikelserna från detaljplanen är sammantaget inte sådana små avvikelser som får medges i ett bygglov med stöd av 8 kap 11 § ÄPBL.

Om tillbyggnaden innehållande garage och tvätt/apparatrum separeras kommer huvudbyggnaden att ha en planenlig area samt en planenlig placering i förhållande till tomtgräns medan avvikelsen gällande prickmark kvarstår.

Det är inte rimligt att flytta huvudbyggnaden till en mindre eller helt planenlig placering. Avvikelsen gällande huvudbyggnadens placering på prickmark bör därför kunna godtas som en sådan mindre avvikelse som avses i 8 kap 11 § ÄPBL.

Eftersom garaget med sitt tvätt/apparatrum uppförts som en tillbyggnad av huvudbyggnaden långt efter det att huvudbyggnaden uppförts och tagits i bruk, utgör sammanbyggnaden varken ett hinder för ett delavslag eller för ett beslut att byggnadsdelen ska separeras.

Eftersom det förflutit mer än tio år sedan verandan uppfördes utan lov finns inget lagstöd för att ta ut varken byggnadsavgift, särskild avgift eller tilläggsavgift enligt 10 kap ÄPBL eller byggsanktionsavgift enligt 11 kap PBL.

Eftersom ärendet har återförvisats av länsstyrelsen och länsstyrelsens beslut har fått laga kraft har nämnden att handlägga ärendet enligt länsstyrelsens anvisning, det vill säga att vid lovprövningen av bostadshuset ta hänsyn till garaget och verandan, då dessa delar tillsammans utgör fastighetens huvudbyggnad.

Prövningsfastigheten är belägen inom detaljplanelagt område varför det var korrekt av byggnadsnämnden att begära in en nybyggnadskarta som redovisar byggandens läge.

Byggnadsnämnden anser att det är ostridigt att garaget är en del av huvudbyggnaden. Eftersom detaljplanen tillåter fristående garage och att de får placeras närmare gräns än vad som gäller för huvudbyggnad är det rimligt att det som utförts ändras på så sätt att garaget separeras från huvudbyggnaden.

Frågan om preskription och att vinden inte är inredd är omständigheter som tillsammans med det som sökandens ombud i övrigt uppger saknar betydelse för ärendets utgång.

forts. BN § 28 Dnr BN 2016/576*Handlingar som ingår i beslutet*

Ansökningshandlingar och reviderade ritningar inkomna 2019-06-16

Situationsplan upprättad på nybyggnadskarta inkommen 2019-09-03

Upplysningar

Det ligger inom byggherreansvaret att det är sökanden i ärendet som ska se till att garaget separeras och att åtgärden följer gällande detaljplan. Enligt detaljplanen skall uthusdel placeras minst 1,5 m från tomtgräns. (9 kap 1 § ÄPBL)

Avstånd mellan garage och huvudbyggnad efter separering bör vara sådant att det skapar tillräckligt med utrymme för utförande av underhåll.

Byggnadsnämnden ställer sig positiv till att ge bygglov för ett fristående garage med planenlig placering och utformning

Beslutet kan överklagas till länsstyrelsen. Se överklagandeanvisning.

Expediering och kungörelse

Beslutet delges sökanden i ärendet och Västra Rörvik 2:56.

BN § 29**Byggchefen informerar**

Enhetschefen informerade om följande ärende;

- Digitalisering av detaljplaner
- Ärendestatistik

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden tar del av informationen.