

**Plats och tid**

Kommunhuset, "Alvö", Kungshamn, 2020-02-13 kl 08.30 - 16.15
Ajournering lunch: 12:30-13:15

Beslutande

Robert Yngve (KD), ordförande
Gunilla Ohlin (L)

Vivianne Gustafsson (S) tjänstgörande ersättare

Övriga deltagare

Håkan von Dolwitz, bygg- och GIS-chef
Susanne Jakobsson, trafikingenjör § 4
David Fransson, bygglovhandläggare §§ 5-6
Dennis Eriksson, bygglovhandläggare §§ 5-6
Johan Fransson, t.f. planchef §§ 1-8
Amanda Jansson, planhandläggare §§ 9-12
Boris Petrusic, konsult §§ 13-20
Therese Nyberg, bygglovhandläggare §§ 13-24

Alexander Tellin, bygglovhandläggare §§ 13-20, 25-29
Fina Hassellöv, bygglovhandläggare §§ 30-31
Markus Ljungberg, bygglovhandläggare §§ 32-34
Yonas Goitom, bygglovhandläggare § 35
Susanna Mäki, bygglovhandläggare §§ 36-38
Mona Engelbrektsson, handläggare § 39
Åsa Olsson, sekreterare

Justerare

Vivianne Gustafsson (S)

Justering

Kommunhuset, 2020-02-19

Sekreterare**Ordförande**

Åsa Olsson

Robert Yngve

Justerare

Vivianne Gustafsson

Anslag/bevis

Byggnadsnämndens arbetsutskotts protokoll 2020-02-13 är justerat.
Protokollet är anslaget under tiden 2020-02-20 - 2020-03-12
Under anslagstiden kan ärendet överklagas enligt Kommunallagen.
Protokollet förvaras på kommunkontoret.

Åsa Olsson

Innehållsförteckning

Fastställande av dagordning.....	4
Anmälan av delegationsbeslut	5
Meddelande.....	6
Ansökan om permanent parkeringstillstånd samt översyn av nuvarande gällande regler samt villkor för denna form av tillstånd	7
Ändring i PBL, större komplementbostadshus - information.....	8
Förslag till ändringar av PBL-taxa.....	9
Byggnadsnämndens bokslut 2019.....	10
Planchefen informerar.....	11
Detaljplan för del av fastigheten Bäckevik 12:1, Kvarnberget, Kungshamn.....	12
Detaljplan för Råghult 1:5 m.fl. Skomakarudden, Bovallstrand.....	13
Detaljplan för del av Hunnebo 1:113, Hunnebostrand	15
Väjern 1:162 - planbesked	16
Gravarne 3:44 - för tillsyn, olovligt boende.....	17
Hasselön 1:363 - för tillsyn, olovligt boende	19
Kleven 2:10 - för tillsyn, olovligt boende	22
Sandön 1:3 - för tillsyn, olovligt boende.....	26
Sandön 1:6 - för tillsyn, olovligt boende.....	29
Smögenön 6:2, 6:10 - för tillsyn, olovligt boende	32
Smögenön 6:3 - för tillsyn, olovligt boende	34
Pågående tillsynsärenden - information	37
Kleven 2:12 - för tillsyn, ovårdad tomt samt bristande underhåll	38
Smögenön 18:13 - för tillsyn, ovårdad tomt samt bristande underhåll.....	43
Smögenön 1:253 - för tillsyn, olovligt uppfört plank samt utförda ändringar i fasad	49
Smögenön 108:6 - för tillsyn, tillbyggnad utan sökt bygglov	54
Ellene 1:139 - för tillsyn, altanbygge utan bygglov	56
Klev 1:33 - för tillsyn, rivning pågår utan lov	61
Smögenön 37:3 - marklov, schakt för parkering.....	63
Uleberg 6:1 - bygglov, nybyggnad samt om- och tillbyggnad	66
Malmön 1:3 - för tillsyn, olovlig användning.....	68
Väjern 1:97 - bygglov, rivning samt tillbyggnad flerbostadshus.....	72
Västra Rörvik 2:60 - bygglov, rivning- samt nybyggnad fritidshus och komplementbyggnad.....	76
Hovenäs 1:419 - förhandsbesked, nybyggnation industribyggnad	79
Hunnebo 10:6 - bygglov, tillbyggnad enbostadshus	81
Knutsvik 1:4 - bygglov, utvändig ändring av mur	83
Ramsvik 1:3 - bygglov, nybyggnad av ett fritidshus	85
Smögenön 1:120 - tidsbegränsat bygglov för pensionatsrörelse	87
Smögenön 15:7 - tidsbegränsat bygglov för pensionatsrörelse	89
Malmön 1:2 - bygglov, nybyggnad av komplementbyggnad	91
Tillsyn av OVK (Obligatorisk Ventilationskontroll) - information.....	94
Smögenön 1:389 - tidsbegränsat bygglov	95
Tången 42:1 - bygglov, nybyggnad av sjöbod.....	97
Västra Rörvik 2:57 - bygglov, nybyggnad av enbostadshus.....	99



Smögenön 1:131 - yttrande till Länsstyrelsen gällande ansökan om tidsbegränsat bygglov till och med 2022-12-31 VA-anlutning sjöbod.....	101
Tången 2:34 - för tillsyn, redan uppfört komplementbyggnad	102
Byggchefen informerar	103



BNAU § 1

Fastställande av dagordning

Byggnadsnämndens arbetsutskotts beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott fastställer dagordningen med följande ändringar;

Ärende som tillkommer;

- Malmön 1:3, för tillsyn dnr 2015/357

Ärende som utgår;

- Dataskyddsombud - utse nytt ombud, dnr 2020/001
- Detaljplan Uleberg 1:3 Munkebo 2, dnr 2011/1137



BNAU § 2

Anmälan av delegationsbeslut

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

Byggnadsnämndens arbetsutskotts förslag

Byggnadsnämnden tar del av anmälda delegationsbeslut.

Skickas till

Byggnadsnämnden



BNAU § 3

Meddelande

Meddelanden enligt lista inkomna under perioden 2019-11-11 - 2020-02-02.

Byggnadsnämndens arbetsutskotts förslag

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

Skickas till

Byggnadsnämnden



BNAU § 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

Trafikingenjörens tjänsteutlåtande 2020-01-15

Byggnadsnämndens arbetsutskotts beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott lämnar ärendet vidare till byggnadsnämnden utan förslag till beslut.

Skickas till

Byggnadsnämnden



BNAU § 5

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.

Byggnadsnämndens arbetsutskotts beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott tar del av informationen.



BNAU § 6

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

Enhetschefens tjänsteutlåtande 2020-02-04

Byggnadsnämndens arbetsutskotts 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)

Skickas till

Byggnadsnämnden



BNAU § 7

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

Enhetschefens tjänsteutlåtande 2020-01-30
Bokslutsrapport 2019

Byggnadsnämndens arbetsutskotts förslag

Byggnadsnämnden ställer sig bakom förslag till bokslut för 2019.

Skickas till

Byggnadsnämnden



BNAU § 8

Planchefen informerar

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

- Personalsituationen
- Rekryteringar
- Detaljplan Ödby 1:2

Byggnadsnämndens arbetsutskotts beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott tar del av informationen.



BNAU § 9

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

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 arbetsutskotts förslag

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

Byggnadsnämnden

BNAU § 10**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

T.f. Plan- och exploateringschefens tjänsteutlåtande 2020-01-28

Utlåtande efter utställning daterad 2020-01-27

Yrkande

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

Gunilla Ohlin (L) yrkar bifall till förvaltningens förslag till beslut.

Robert Yngve (KD) yrkar bifall till Gunilla Ohlins förslag.

Propositionsordning

Ordförande ställer proposition på Vivianne Gustafssons förslag mot Gunilla Ohlin och Robert Yngves förslag och finner att arbetsutskottet antar Gunilla Ohlin och Robert Yngves förslag.

Byggnadsnämndens arbetsutskotts förslag

Byggnadsnämnden beslutar att godkänna utlåtandet daterat 2020-01-27 och att antagandehandlingar ska upprättas i enlighet med utlåtandets förslag till åtgärder.

Skickas till

Byggnadsnämnden

Reservation

Vivianne Gustafsson (S) reserverar sig skriftligt mot förslag till beslut, se bilaga.



forts. BNAU § 10 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



BNAU § 11

Dnr BN 2017/255

Detaljplan för del av Hunnebo 1:113, Hunnebostrand

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.

Med anledning av inkomna synpunkter från Lantmäteriet behöver följande ändring göras:

- Planbeskrivningen förtydligas avseende användningen inom den del av fastigheten Hunnebo 1:113 som ligger utanför planområdet.

Beslutsunderlag

T.f. plan- och exploateringschefens tjänsteutlåtande 2019-10-30

Utlåtande efter granskning daterat 2019-10-01

Planbeskrivning daterad 2019-06-05 justerade 2019-10-17

Plankarta daterad 2019-06-05 justerade 2019-10-17

Fastighetsförteckning daterad 2019-07-31

Byggnadsnämndens arbetsutskotts förslag

Byggnadsnämnden beslutar att godkänna granskningsutlåtandet daterat 2019-10-01 samt godkänner antagandehandlingarna daterade 2019-06-05 justerade 2019-10-17 med ändring av att handlingarna justeras gällande takvinkeln.

Byggnadsnämnden föreslår kommunfullmäktige att anta detaljplanen.

Skickas till

Byggnadsnämnden



BNAU § 12 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

t.f. plan- och exploateringschefens tjänsteutlåtande 2019-12-10

Byggnadsnämndens arbetsutskotts 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

Uppllysning

Kostnad för planbeskedet är 13 950 kr

Skickas till

Byggnadsnämnden

BNAU § 13**Dnr BN 2018/087****Gravarne 3:44 - för tillsyn, olovligt boende**

Den 20 februari 2018 inkom en anonym anmälan om olovligt boende på fastigheten GRAVARNE 3:44. Av anmälan framgår det att bl.a. att fastigheten inte används för det ändamål som myndigheterna gett tillstånd för, istället används byggnadsverket på fastigheten för boendeändamål. Förvaltningen hade vid tidpunkten för anmälan inte tagit ställning till ärendet. Förvaltningen kommunicerade i första hand ut genom brev till fastighetsägaren, att en anmälan inkommit samt relevant fakta för det aktuella ärendet. Vidare gavs fastighetsägaren en möjlighet att bemöta anmälan.

Den 5 december 2019 inkom ett svar från ägaren till fastigheten.

Förvaltningen gjorde ett tillsynsbesök den 20 december. Vid tillsynsbesöket fördes en dialog med fastighetsägaren samt att dokumentering fördes genom fotografier från platsen. Förvaltningen sammanfattade materialet och slutsatserna i ett kommunicerings brev med titeln ”möjlighet att inkomma med förklaring” daterad 2019-12-22. Den 20 december 2019 inkom underlag till utredningen från RAMBO AB som hanterar avfalls- och återvinningsfrågor. Det framgår av underlaget att Gravarne 3:44 har ett verksamhetsabonnemang sen 2011.

Beslutsunderlag

Handläggarens tjänsteutlåtande 2020-01-22

Byggnadsnämndens arbetsutskotts beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott beslutar att avskryva ärendet.

Skäl till beslut

Utredningen i ärendet visar att fastigheten inte använts som olovligt på sådant sätt som anmälan antyder. Det finns inget underlag från nämndens sida som talar för ett ingripande och att användningen skulle vara annorlunda än den som senast beviljats bygglov för. Den sökande har framfört trovärdiga uppgifter som inte kan motbevisas eller betvivlas av nämnden. Även om inredningen talar för att boende facto kunnat vara möjlig, har nämnden genom tidigare givet beslut beviljat en viss funktionalitet som skulle kunna möjliggöra en annan användning. Nämnden har dock i beslutet från 2006 villkorat beslutet med att något boende inte får ske. Utifrån besöket som gjorts kan nämnden i första hand konstatera att något boende vid tidpunkten för besöket inte förekom.

Underlag som givits och inhämtats från RAMBO AB stöder uppfattningen att boende inte sker på sådant sätt som aktualiserar lovplikten för ändrad användning.

Nämnden har därmed inte funnit skäl att ingripa enligt 11 kap plan- och bygglagen (2010:900), PBL.



forts. BNAU § 13 Dnr BN 2018/087

Eftersom anmälan gäller olovligt boende och utredningen av ärendet visar att det inte finns skäl att ingripa mot olovligt boende så ska ärendet avskrivas.

Upplysningar

Beslutet kan överklagas till länsstyrelsen. Se överklagandeanvisning.

Utredningen av ärendet visar att bygglovets inte följts avseende planlösning och fasad. Ett tillsynsärende kommer att startas avseende detta.

Delegationshänvisning

Beslut har fattats med stöd av byggnadsnämndens delegationsordning, delegationspunkt 2.3.

Skickas till

Ägaren till fastigheten Gravarne 3:44

BNAU § 14 **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 aktiebolag. 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. Förvaltningen noterade att övervåningen var inredd med ett fullständigt kök (spis, ugn, kyl & frys, köksskåp etc). Vidare fanns utrymme för sovplats med möblerad säng. Vardagsrum (rum för allmän tillvaro) med soffor, soffmöbler, tv-apparat, tv spel samt hylla med prydnadsändamål.

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

Beslutsunderlag

Handläggarens tjänsteutlåtande 2020-01-20

Byggnadsnämndens arbetsutskott förslag

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.

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

forts. BNAU § 14 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 (se Mark- och miljööverdomstolens 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 miljööverdomstolens 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. BNAU § 14 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 gjord inom 6 månader från det att beslutet har vunnit laga kraft.

Upplysningar

Detta beslut kan överklagas hos Länsstyrelsen, se överklagandeanvisning.

Om föreläggandet (t.ex. att riva) 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

Byggnadsnämnden



BNAU § 15

Dnr BN 2018/090

Kleven 2:10 - för tillsyn, olovligt boende

Den 20 februari 2018 inkom en anonym anmälan om olovligt boende på fastigheten KLEVEN 2:10. 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 hade vid tidpunkten för anmälan inte tagit ställning till ärendet. Förvaltningen kommunicerade i första hand ut genom brev till fastighetsägaren, att en anmälan inkommit samt relevant fakta för det aktuella ärendet. Vidare gavs fastighetsägaren en möjlighet att bemöta anmälan.

Den 6 december 2019 inkom fastighetsägaren med ett yttrande över anmälan.

Representanter från förvaltningen gjorde ett anmält tillsynsbesök på fastigheten den 17 december 2019 enligt överenskommelse med ägaren till fastigheten. Förvaltningen noterade vid besöket bl.a. att de nedre våningsplanen inte var inredda på sådant sätt som talade för att det skulle handla om ett eventuellt boende. Dessa plan var avsedda för uthyrning för kontorsändamål samt lagerförvaring. De övre planerna var dock inredda med full möblering som närmast efterliknar ett stadigvarande boende.

Yttranden

Yttrande/information från Rambo angående sopabonnemang inkom 2020-01-20.

Fastighetsägaren har underrättats om tillsynsärendet och getts tillfälle att yttra sig. Yttrande har inkommit.

Beslutsunderlag

Handläggarens tjänsteutlåtande 2020-01-28

Byggnadsnämndens arbetsutskotts beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott avskriver ärendet.

Skäl till beslut

I punkt 3 a) föreskrivs bygglovsplikt för att ta i anspråk eller inreda byggnader helt eller till viss del för ett väsentligen annat ändamål än det för vilket byggnaden senast har använts eller för vilket bygglov har lämnats. Lovplikten gäller alltså oavsett om några inredningsåtgärder behöver företas eller inte.

Genom prop. 2009/10:170 (s. 467) En enklare plan- och bygglag gjordes ett förtydligande av lagtexten så att det klart framgår att det i första hand handlar om en bedömning utifrån den senaste användningen eller – om den faktiska användningen inte överensstämmer med vad byggnaden enligt senast beviljade bygglov har anpassats till utan att den avsedda användningen har kommit till stånd – den användning som byggnaden har anpassats till enligt det senaste bygglovet.

forts. BNAU § 15 Dnr BN 2018/090

Av Förvaltningslagen (2017:900) (FL) 37 § framgår det att en myndighet får ändra ett beslut som den har meddelat som första instans om den anser att beslutet är felaktigt på grund av att det har tillkommit nya omständigheter eller av någon annan anledning.

Ett beslut som till sin karaktär är gynnande för någon enskild part får dock ändras till den enskildes nackdel bara om;

1. det framgår av beslutet eller de föreskrifter som det har grundats på att beslutet under vissa förutsättningar får återkallas,
2. tvingande säkerhetsskäl kräver att beslutet ändras omedelbart, eller
3. felaktigheten beror på att parten har lämnat oriktiga eller vilseledande uppgifter.

I FL finns numera en uttrycklig reglering om vilka beslut som vinner negativ rättskraft. Av 37 § andra stycket FL framkommer således att beslut som är gynnande för den enskilde som huvudregel inte kan ändras till den enskildes nackdel av myndigheten, vilket brukar betecknas som principen om gynnande besluts negativa rättskraft. Principen gäller även om beslutet skulle strida mot lag eller praxis eller på annat sätt vara felaktigt eller olämpligt. Det finns emellertid inget som hindrar att ett gynnande beslut ersätts av ett annat gynnande beslut, om ändringen inte är till nackdel för någon enskild.

Det kan ofta vara fråga om förmåner som är av personlig eller ekonomisk art men att förmånen är av sådant slag är inte något krav enligt bestämmelsen. Den typ av beslut som det handlar om kännetecknas av att de typiskt sett ger den enskilde rätt till något som hen inte hade innan beslutet fattades.

Till exempel kan det handla om ett tillstånd att bebygga en fastighet eller en rätt till ett ekonomiskt stöd från det allmänna. Det kan också handla om att den enskilde beviljas en registrering som hen har begärt som lagfart på en fastighet eller ett sökt varumärkesskydd. Besluten är i grunden gynnande för den enskilde. Se FL-prop. s. 231.

Av bestämmelserna följer att ett beslut som är gynnande för någon enskild part får ändras till den enskildes nackdel endast om förutsättningarna i någon av de tre punkterna i stycket är uppfyllda. (Juno, Nordstedts Juridik, Förvaltningslag (2017:900) 37 §, Lexino 2017-12-22, Kristina Ahlström)

Nämndens tidigare prövning i ärendet

Av nämndens skrivelse med rubriken ” Begäran om tillsynsåtgärd avseende Kleven 2:10 Sotenäs kommun” daterat 2012-12-21 framgick b.la följande;

”Nämnden beviljat bygglov för kontor/verksamhetslokaler i 3 våningar samt övervakningslägenhet i plan 2 och 3. ”

forts. BNAU § 15 Dnr BN 2018/090

Vidare framgår det att miljö- och byggkontoret besiktigade 2012-06-27 fastigheten på Kleven. Besiktningen gav vid handen att en del av övre planen 2 och 3 var inredd som övervakningslägenhet samt den andra delen och undre planet som var sparsamt möblerat och inrett som verksamhetslokaler/kontor. Såvitt kontoret kunde konstatera stämde inredningen och de attribut som fanns på respektive våning överens med beviljade bygglov. Av fotografierna som var tagna vid tillfället och hör till skrivelsen var våningarna fullt inredda med möblering som kan hänföras till typiskt bostadsändamål. Nämndens arbetsutskott beslutade den 28 augusti 2014 att inte ingripa. Som beslutsunderlag användes förvaltningschefens tjänsteutlåtande daterad 2014-08-27. Av utlåtandet konstaterades det att lokalerna använts såsom bygglovet föreskrev.

Har omständigheterna förändrats från tidigare prövning?

Nämnden kan inte utifrån dokumenterade handlingar konstatera att omständigheterna gällande inredningen förändrats på sådant sätt att nya kan påstås uppkommit. I frågan om verksamhetens drift och användningssätt har fastighetsägaren i sitt yttrande daterat 2020-01-13 anfört bl.a följande;

För stunden är verksamheten på fastigheten begränsad. En väsentligt påverkande faktor till detta har varit avsaknaden av ett vattenarrende runt bryggan, vilket har tagit tid och varit svårt att få till men som nu är löst. Vi står nu i begrepp rusta delar av lokalerna och göra eventuella nödvändiga anpassningar för att mer attraktivt kunna locka till oss nya hyresgäster och därmed ser vi att verksamheten på fastigheten återigen kommer att vara mer aktiv inom snar framtid. Vi ser stor potential i att bli kunna erbjuda kontorslokaler, konferenslokaler och bryggplats centralt belägen i Smögens hamn.

Övervakning av fastigheten har och är trots begränsad verksamhet nödvändig och utförs periodvis av representanter för Danskär. Vi vill dock påpeka att det inte rör sig om boende.

Nämndens bedömning

Nämnden kan förvisso konstatera att inredningen på de övre planen inte talar för att det skulle handla om "vaktmästarbostad". Det står inte i rimlig proportion att en övernattningslägenhet skulle kräva de faciliteter som ex bastu samt massagebad för att verksamheten skall kunna bedrivas på ett erforderligt sätt. Att verksamheten skulle vara i behov av en övernattningslägenhet kan inte heller anses vara förenligt då nämnden inte kan konstatera en pågående verksamheten har en anknytning till behovet av att övervakning krävs. Vidare har det i ägarens skrivelse framgått att lokalerna i huvudsak används vid konferenser vilket inte heller torde innebära att en övervakning är nödvändig. Det bör inte krävas inredning till sovrum på samtliga plan med tillhörande bekvämligheter för att övervakning skall kunna ske på ett tillfredställande sätt.

Nämnden har dock under samma omständigheter beviljat lov för övernattningslägenhet, genom vaktmästarbostad med tillhörande inredning. Vidare har nämnden under samma förhållanden beslutat år 2014 att inte ingripa mot anmäld åtgärd. Det tidigare beslutet får anses utgöra ett gynnande beslut i enlighet med FL 37 §. Nämnden kan sammanfattningsvis inte finna stöd under samma paragraf för att göra ett ingripande.



forts. BNAU § 15 Dnr BN 2018/090

Byggnadsnämnden har utifrån det som redovisats i ärendet inte funnit skäl att ingripa enligt 11 kap plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Delegationshänvisning

Beslut har fattats med stöd av byggnadsnämndens delegationsordning, delegationspunkt 2.3.

Uppllysning

Detta beslut kan överklagas hos Länsstyrelsen, se överklagandeanvisning.

Skickas till

Beslutet skickas till fastighetsägare Kleven 2:10



BNAU § 16

Dnr BN 2018/083

Sandön 1:3 - för tillsyn, olovligt boende

På fastigheten Sandön 1:3 finns idag bebyggelse som tillhör ändamålet industri. År 1993 gav nämnden bygglov för ändrad användning från kontor till mindre lägenhet som var avsedd att användas som övernattningslägenhet. Denna lägenhet skall av kommuneringen vara avsedd för ändamålet industri och på sådant sätt vara direkt knuten till verksamhetens art och planens ändamål (industri).

Den 20 februari 2018 inkom en anonym anmälan om olovligt boende på fastigheten SANDÖN 1:3. Av anmälan framgår det att bl.a. att fastigheten inte används för det ändamål som myndigheterna gett tillstånd för, istället används byggnadsverket på fastigheten för boendeändamål.

Nämnden gav fastighetsägaren möjligheten att bemöta samt ta del av anmälan som inkommit. Nämnden hade vid kommuneringen inte tagit ställning till anmälan dock meddelades ägaren att ett platsbesök skulle komma att utföras.

Den 27 november 2019 inkom en skrivelse från fastighetsägaren.

Förvaltningens representanter gjorde ett tillsynsbesök på fastigheten den 18 december 2019. Vid besöket konstaterade förvaltningen att övervåningen på den nu aktuella fastigheten delvis var inredd för annat ändamål än det som senast beviljats för. Av tjänsteanteckningen från tillsynsbesöket daterat samma dag som besöket framgår bl.a följande;

Förvaltningen kunde vid besöket konstatera att fastigheten bl.a var inredd för bostad samt handelsändamål. I bottenplan kunde förvaltningen vid besöket konstatera att fanns en frisörsalong samt kontor/reklambyrå. På övervåningen finns en stor lgh fullt inredd. Genom foton som var tagna från platsen visas fullinredda ytor som exempelvis kök, sovrum, allrum samt bad och dusch. Vidare återfanns prydnadsföremål som normalt hänförs till permanent boende. Fastighetsägaren som närvarande vid besöket instämmer i att ytan disponera för boendeändamål, men vill även framföra att den har varit inredd och bebodd under en period av 10–15 år

Yttrande/information från Rambo angående sopabonnemang inkom 2020-01-20

Fastighetsägaren har underrättats om tillsynsärendet och getts tillfälle att yttra sig. Yttrande har inkommit.

Beslutsunderlag

Handläggarens tjänsteutlåtande 2020-01-24

forts. BNAU § 16 Dnr BN 2018/083**Byggnadsnämndens arbetsutskotts beslut**

Ärendet avskrivs enligt 11 kap. 20 § plan- och bygglagen (2011:900) då det förflutit mer än tio år från överträdelsen begicks.

Skäl till beslut

Enligt 10 kap. 27 § andra stycket jämförd med 12 § 2 ÄPBL får en byggnadsnämnd inte, sedan tio år förflutit från det att åtgärden vidtogs, besluta om ett rättelseföreläggande mot den som vidtagit en åtgärd med stöd av bygglov som därefter upphävts genom ett beslut som fått laga kraft.

Vad gäller olovligt ianspråktagande av en byggnad för väsentligen annat ändamål, är huvudregeln att preskriptionstiden börjar löpa från det att ianspråktagandet skedde (se prop. 1985/86:1 s. 787 f. och prop. 1989/90:37 s. 27 f. samt RÅ 1980 2:51, RÅ 1995 ref. 42 och MÖD:s dom den 19 december 2018, P 3379-18). Det är endast då bostadslägenhet olovligen tagits i anspråk för ett väsentligen annat ändamål än bostadsändamål som någon preskription inte inträder (se 3 st.).

Det är ostridigt och framgår av handlingarna i ärendet att den aktuella byggnaden används otillåtet för annat ändamål än det som senast gavs bygglov för. Även ägaren har i ett kommuniseringsbrev till nämnden angett i sin skrivelse att ändamålet boende både inträtt samt är fortgående.

Frågan i ärendet är om nämnden är förhindrade att ingripa med ett rättelseföreläggande pga preskription inträtt.

Av kommentar till lag (2011:335) PBL och Lexino kommentar till 11 kap 20 § framgår b.la följande;

När preskriptionsfrågor blir aktuella är det inte ovanligt att regler och principer om bevisbörda och beviskrav måste tillämpas. Vad först och främst gäller om förutsättningar föreligger för ett ingripande i form av ett föreläggande, ligger bevisbördan (och utredningsskyldigheten; jfr även 23 § förvaltningslagen [2017:900] samt Lexino-kommentaren till 13 kap. PBL) på tillsynsmyndigheten (byggnadsnämnden), särskilt som fråga är om en för den enskilde betungande ärende- respektive måltyp.

Vidare framgår

Om sedan fastighetsägaren gör en preskriptionsinvändning, har det tidigare hävdats – bl.a. på denna plats – att det borde ankomma på ägaren att visa att det förflutit mer än tio år sedan åtgärden vidtogs. Resonemanget byggde på att en ”omkastad bevisbörda” i denna del kunde vara rimlig, främst eftersom det är ägaren som har lättast att säkra bevisning i form av t.ex. fakturor, kvitton, fotografier, intyg och annan dokumentation (det finns heller inte något som hindrar att den enskilde åberopar muntlig bevisning till styrkande av att preskription inträtt). Vidare hävdades att det torde vara rimligt med ett lägre beviskrav för den enskilde i denna del och att det borde vara tillräckligt att ägaren åberopar omständigheter till stöd för att preskription inträtt och att de omständigheterna framstår som sannolika, samtidigt som anledning att ifrågasätta dem inte framkommer.

forts. BNAU § 16 Dnr BN 2018/083

Fastighetsägaren har i ärendet lämnat in bilagor samt underlag som stärker påståendet att delar av byggnaden används för ändamålet bostad sedan åtminstone 2005 års månad. Av hyresavtal som lämnats samt inkomstdeklaration framgår att det på den nu aktuella adressen hyrts ut samt mottagits hyresavgift för april månad 2005. Vidare har fastigheten meddelat att något avbrott i verksamheten aldrig skett sedan dess. I ärendet finns även uppgifter från RAMBO som hanterar frågor rörande bl.a. sopabonnemang. Av uppgifterna i handlingar framgår det att fastigheten Sandön 1:3 anmält till verksamheten att det finns en bostadslägenhet samt 4 inredda verksamheter i fastigheten.

Nämnde har inga uppgifter eller annan bevisning som skulle tala emot det ägaren nu framfört. Även om de råder vissa tvivelaktigheter i uppgifterna samt att bevisunderlaget är vagt, har det av kommentar till lagen framkommit att det torde vara rimligt med ett lägre beviskrav för den enskilda vid en ”omkastad bevisbörda”. Nämnden bedömer utifrån inlämnade handlingar att fastighetsägarens uppgifter om att ändamålet boende pågått i mer än 10 år får anses vara trovärdiga. Nämnden kan därmed inte ingripa med ett rättelseföreläggande då det förflutit mer än tio år från överträdelsen.

Nämnden vill dock framföra följande tillägg i sin bedömning. Preskriptionsregeln betyder inte att det olovliga ska betraktas som lovligt. Ytterligare bygglov kan inte meddelas på fastigheten eftersom den fastighet och det byggnadsverk som åtgärden avser inte överensstämmer med detaljplanen, dvs. utgångsläget är planstridigt enligt 9 kap. 30 § plan- och bygglagen (2010:900). Vidare är det fastighetsägarens ansvar att se till så de tekniska egenskapskraven alltid uppfylls i enlighet med gällande lag och förordningar. Befintliga byggnadsverk ska underhållas så att dessa egenskaper bevaras.

Upplysningar

Detta beslut går att överklaga till länsstyrelsen, se överklagandehänvisning.

Delegationshänvisning

Beslut har fattats med stöd av byggnadsnämndens delegationsordning, delegationspunkt 2.3.

Skickas till

Beslutet skickas per brev till Sandön 1:3.

BNAU § 17 **Dnr BN 2018/080****Sandön 1:6 - för tillsyn, olovligt boende**

Den 20 februari 2018 inkom en anonym anmälan om olovligt boende på fastigheten SANDÖN 1:6. Av anmälan framgick det bland annat att fastigheten inte använts för det ändamål som myndigheterna gett tillstånd för, istället används byggnadsverket på fastigheten för boendeändamål.

Nämnden gav fastighetsägaren möjligheten att bemöta samt ta del av anmälan som inkommit. Nämnden hade vid kommunikeringen inte tagit ställning till anmälan dock meddelades ägaren att ett platsbesök skulle komma att utföras.

Den 29 november 2019 inkom en skrivelse från fastighetsägaren.

Representanter från förvaltningen besökte fastigheten den 18 december 2019. Det fanns vid besöket ingen närvarande vid fastigheten eller platsen som kunde ge tillträde till förvaltningen för en erforderlig syn. På platsen kunde förvaltningen notera att de övreplanen som genom baksidan av huset kunde beträdas var inredda. Av inredningen kunde förvaltningen notera att det således fanns ett möblerat sovrum, fullt inrett kök samt plats för gemensam samvaro med tillhörande matplats. Det nedre planet hade förvaltningen ingen möjlighet att besikta.

Efter tillsynsbesöket skickade nämnden genom skrivelse och gav ägaren till fastigheten möjlighet att inkomma med förklaring, samt bifoga handlingar som eventuellt skulle styrka fastighetsägarens ställningstagande. Fastighetsägaren inkom med handlingar samt underlag den 13 januari 2020.

Yttrande/information från Rambo angående sopabonnemang inkom 2020-01-20

Fastighetsägaren har underrättats om tillsynsärendet och getts tillfälle att yttra sig. Yttrande har inkommit.

Beslutsunderlag

Handläggarens tjänsteutlåtande 2020-01-24

Byggnadsnämndens arbetsutskotts beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott beslutar att ärendet avskrivs enligt 11 kap. 20 § plan- och bygglagen (2011:900) då det förflutit mer än tio år från överträdelsen begicks.

Skäl till beslut

Enligt 10 kap. 27 § andra stycket jämförd med 12 § 2 ÄPBL får en byggnadsnämnd inte, sedan tio år förflutit från det att åtgärden vidtogs, besluta om ett rättelseföreläggande mot den som vidtagit en åtgärd med stöd av bygglov som därefter upphävts genom ett beslut som fått laga kraft.

forts. BNAU § 17 Dnr BN 2018/080

Vad gäller olovligt ianspråktagande av en byggnad för väsentligen annat ändamål, är huvudregeln att preskriptionstiden börjar löpa från det att ianspråktagandet skedde (se prop. 1985/86:1 s. 787 f. och prop. 1989/90:37 s. 27 f. samt RÅ 1980 2:51, RÅ 1995 ref. 42 och MÖD:s dom den 19 december 2018, P 3379-18). Det är endast då bostadslägenhet olovligen tagits i anspråk för ett väsentligen annat ändamål än bostadsändamål som någon preskription inte inträder (se 3 st.).

Det är ostridigt och framgår av handlingarna i ärendet att den aktuella byggnaden används otillåtet för annat ändamål än det som senast gavs bygglov för. Även ägaren har i ett kommuniseringsbrev till nämnden angett i sin skrivelse att ändamålet boende både inträtt samt är fortgående.

Frågan i ärendet är om nämnden är förhindrade att ingripa med ett rättelseföreläggande pga preskription inträtt.

Av kommentar till lag (2011:335) PBL och Lexino kommentar till 11 kap 20 § framgår b.la följande;

När preskriptionsfrågor blir aktuella är det inte ovanligt att regler och principer om bevisbörda och beviskrav måste tillämpas. Vad först och främst gäller om förutsättningar föreligger för ett ingripande i form av ett föreläggande, ligger bevisbördan (och utredningsskyldigheten; jfr även 23 § förvaltningslagen [2017:900] samt Lexino-kommentaren till 13 kap. PBL) på tillsynsmyndigheten (byggnadsnämnden), särskilt som fråga är om en för den enskilde betungande ärende- respektive måltyp.

Vidare framgår

Om sedan fastighetsägaren gör en preskriptionsinvändning, har det tidigare hävdats – bl.a. på denna plats – att det borde ankomma på ägaren att visa att det förflutit mer än tio år sedan åtgärden vidtogs. Resonemanget byggde på att en ”omkastad bevisbörda” i denna del kunde vara rimlig, främst eftersom det är ägaren som har lättast att säkra bevisning i form av t.ex. fakturor, kvitton, fotografier, intyg och annan dokumentation (det finns heller inte något som hindrar att den enskilde åberopar muntlig bevisning till styrkande av att preskription inträtt). Vidare hävdades att det torde vara rimligt med ett lägre beviskrav för den enskilde i denna del och att det borde vara tillräckligt att ägaren åberopar omständigheter till stöd för att preskription inträtt och att de omständigheterna framstår som sannolika, samtidigt som anledning att ifrågasätta dem inte framkommer.

Fastighetsägaren har i ärendet lämnat in bilagor samt underlag som stärker påståendet att byggnaden används för bostäder sedan åtminstone 2008 mars månad. Av fastighetsvärderingen som var gjord 2008-03-12 framgår det under ”byggnadsbeskrivning” att byggnaden inrymmer 3 lägenheter, förrådslokaler samt garage. Vidare har uppgifter lämnats på uppmaning av nämnden från RAMBO som hanterar frågor rörande b.la sopabonnemang. Av uppgifterna i handlingar framgår det att fastigheten Sandön 1:6 är klassat som flerfamiljshus enligt lantmäteriets uppgifter. Vidare framgår det att det finns 3 stycken sopabonnemang för på fastigheten för bostadslägenheter sedan 2008, samt 1 abonnemang för verksamhet sedan 2009.



forts. BNAU § 17 Dnr BN 2018/080

Nämnde har inga uppgifter eller annan bevisning som skulle tala emot det ägaren nu framfört. Nämnden bedömer utifrån inlämnade uppgifter att fastighetsägarens uppgifter om att verksamheten pågått i mer än 10 år får anses vara trovärdiga. Nämnden kan därmed inte ingripa med ett rättelseföreläggande då det förflutit mer än tio år från överträdelsen.

Nämnden vill dock framföra följande tillägg i sin bedömning. Preskriptionsregeln betyder inte att det olovliga ska betraktas som lovligt. Ytterligare bygglov kan inte meddelas på fastigheten eftersom den fastighet och det byggnadsverk som åtgärden avser inte överensstämmer med detaljplanen, dvs. utgångsläget är planstridigt enligt 9 kap. 30 § plan- och bygglagen (2010:900). Vidare är det fastighetsägarens ansvar att se till så de tekniska egenskapskraven alltid uppfylls i enlighet med gällande lag och förordningar. Befintliga byggnadsverk ska underhållas så att dessa egenskaper bevaras.

Upplysningar

Detta beslut går att överklaga till länsstyrelsen, se överklagandehänvisning.

Delegationshänvisning

Beslut har fattats med stöd av byggnadsnämndens delegationsordning, delegationspunkt 2.3.

Expediering

Beslutet skickas per brev Sandön 1:6.



BNAU § 18

Dnr BN 2018/088

Smögenön 6:2, 6:10 - för tillsyn, olovligt boende

Den 20 februari 2018 inkom en anonym anmälan om olovligt boende på fastigheten SMÖGENÖN 6:2. 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 kommunicerade med fastighetsägaren och skickade via post de handlingar som inkommit i samband med anmälan om olovligt boende. Vidare gavs fastighetsägaren en möjlighet att bemöta anmälan. Fastighetsägaren bemötte inte anmälan innan sista svarsdatum.

Representanter valde att den 16 december göra ett tillsynsbesök i överenskommelse med fastighetsägaren.

Yttrande/information från Rambo angående sopabonnemang inkom 2020-01-20

Fastighetsägaren har underrättats om tillsynsärendet och getts tillfälle att yttra sig. Yttrande har inkommit.

Beslutsunderlag

Handläggarens tjänsteutlåtande 2020-01-25

Byggnadsnämndens arbetsutskotts beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott har inte funnit skäl att ingripa enligt 11 kap plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Något ingripande kommer inte att ske från nämndens sida varför ärendet avskrivs. Nämnden hade vid tidpunkten för anmälan inte tagit ställning till ärendet.

Skäl till beslut

Utredningen i ärendet visar att fastigheten inte använts som olovligt på sådant sätt som anmälan antyder. Det finns inget underlag från nämndens sida som talar för ett ingripande och att användningen skulle vara annorlunda än den som senast beviljats bygglov för. Sökande har i ärendet lämnat in kompletterande uppgifter och bilagor som styrker hans påstående om att verksamheten fortfarande bedrivs som industribyggnad.

Det framgår vidare av RAMBO som hanterar frågor som b.la sophantering/abonnemang att fastigheten har ett registrerat verksamhetsabonnemang med ett stort 660 kärll.

Byggnadsnämnden har inte funnit skäl att ingripa enligt 11 kap plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Uppllysningar

Detta beslut går att överklaga till länsstyrelsen, se överklagandehänvisning.



forts. BNAU § 18 Dnr BN 2018/088

Delegationshänvisning

Beslut har fattats med stöd av byggnadsnämndens delegationsordning, delegationspunkt 2.3.

Expediering

Beslutet skickas per brev till Smögenön 6:2.



BNAU § 19

Dnr BN 2018/089

Smögenön 6:3 - för tillsyn, olovligt boende

Den 20 februari 2018 inkom en anonym anmälan om olovligt boende på fastigheten SMÖGENÖN 6:3. 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 hade vid tidpunkten för anmälan inte tagit ställning till ärendet. Förvaltningen kommunicerade i första hand ut genom brev till fastighetsägaren, att en anmälan inkommit samt relevant fakta för det aktuella ärendet. Vidare gavs fastighetsägaren en möjlighet att bemöta anmälan. Fastighetsägaren hade vid sista svarsdatum inte lämnat något bemötande på den inkomna anmälan.

Representanter från förvaltningen gjorde ett anmält tillsynsbesök på fastigheten den 17 december 2019. Nämnden gav efter besöket en möjlighet för fastighetsägaren att inkomma med en förklaring till förvaltningens framförande och protokollsskrivelse av besöket.

Den 13 januari 2020 inkom fastighetsägarens skrivelse och bemötande till nämnden.

Yttrande/information från Rambo angående sopabonnemang inkom 2020-01-20

Fastighetsägaren har underrättats om tillsynsärendet och getts tillfälle att yttra sig. Yttrande har inkommit.

Beslutsunderlag

Handläggarens tjänsteutlåtande 2020-01-25

Byggnadsnämndens arbetsutskotts beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott har inte funnit skäl att ingripa enligt 11 kap plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Något ingripande kommer inte att ske från nämndens sida varför ärendet avskrivs.

Skäl till beslut

I punkt 3 a) föreskrivs bygglovsplikt för att ta i anspråk eller inreda byggnader helt eller till viss del för ett väsentligen annat ändamål än det för vilket byggnaden senast har använts eller för vilket bygglov har lämnats. Lovplikten gäller alltså oavsett om några inredningsåtgärder behöver företas eller inte.

Genom prop. 2009/10:170 (s. 467) En enklare plan- och bygglag gjordes ett förtydligande av lagtexten så att det klart framgår att det i första hand handlar om en bedömning utifrån den senaste användningen eller – om den faktiska användningen inte överensstämmer med vad byggnaden enligt senast beviljade bygglov har anpassats till utan att den avsedda användningen har kommit till stånd – den användning som byggnaden har anpassats till enligt det senaste bygglovet.

forts. BNAU § 19 Dnr BN 2018/089

För att väsentlighetskravet ska vara uppfyllt krävs det också att den ändrade användningen inte är av en helt tillfällig karaktär. Det bör exempelvis inte krävas lov, om en bostadslägenhet tillfälligt tas i anspråk som kontor för en byggarbetsplats eller som valbyrå för ett parti inför ett val. I vissa fall kan emellertid ett säsongsbetonat nyttjande kräva lov för ianspråktagande (se RÅ 1972 C 242, där nyttjandet var avsett att återkomma år efter år).

Här kan även hänvisas till RÅ 1993 ref. 64, där väsentlighetskravet inte ansågs vara uppfyllt vid uthyrning som resanderum för kortare tider av övre våningen (fyra sovrum), som tidigare hade använts av ägarens familj för bostadsändamål.

(Kommentar till 9 kap 2 § plan- och bygglagen, Nordstedts Juridik)

Ägaren till fastigheten har i ärendet framfört invändningar till att fastigheten i någon form skulle användas för boende. Vidare har det framförts att några förändringar i planlösningen aldrig skett. Nämnden konstaterar att det framgår motsägelsefulla uppgifter i handlingarna och skrivelserna som lämnats av fastighetsägaren. Av handlingarna framgår det att det i första hand inte hyrts ut kommersiellt utan att man erbjuder sina gäster övernattningsplatser i fastighetens lokaler. Vidare framgår det att under punkt 4 att boende på tomten funnits sedan 1914. Ägaren torde mena på boendet som främst var kopplat till det bostadshus som fanns på fastigheten och numera är rivet genom rivningslov som gavs av nämnden 2006.

Vid förvaltningens besök kunde det konstateras att lokalen inte var ändrad till sin planlösning. Utrymmet var inrett med möblerad toalett, kök samt soffgrupp och en enkel säng i den del som enligt beslutshandlingar redovisas som "kontor". Förvaltningen kunde inte vid tiden för besöket konstatera att något boende förekommit. Vidare har nämnden i ärendet inte genom konkreta uppgifter kunnat fastställa att ändamålet för boende i varaktig form faktiskt kommit till stånd, även om det genom den dokumenterade enkelsängen skulle kunna ge möjlighet för ett sådant påstående.

Ägaren har framfört att det handlar om övernattningsplatser för eget bruk. De själva ansvarar och nyttjar lokalytorna för verksamheten. Som en service menar ägaren på att de upplåter för gästerna en övernattningsplats i kontorsutrymmen. Detta skedde enligt ägaren sporadiskt några gånger om året. Det har alltså aldrig varit för avsikt att upplåta ett varaktigt eller säsongsbetonat boende, utan endast de tillfällen då fartygen av skäl parkerat för längre, lastning, reparation eller övrigt kortvariga vistelser.

Nämnden bedömer utifrån de uppgifter som inhämtats av ägaren samt det utredningsmaterial som dokumenterats av förvaltningen att boende inte förekommer på sådant sätt som står i strid mot gällande detaljplan, samt utlöser kraven på ändrad användning enligt 9 kap. 2 § punkt 3 plan- och bygglagen (2011:900).

Byggnadsnämnden har inte funnit skäl att ingripa enligt 11 kap plan- och bygglagen (2010:900), PBL.



forts. BNAU § 19 Dnr BN 2018/089

Upplysningar

Detta beslut går att överklaga till länsstyrelsen, se överklagandehänvisning.

Delegationshänvisning

Beslut har fattats med stöd av byggnadsnämndens delegationsordning, delegationspunkt 2.3.

Expediering

Beslutet skickas per brev till Smögenön 6:3



BNAU § 20

Pågående tillsynsärenden - information

Arbetsutskottet informerades om arbetet med pågående tillsynsärenden.

Byggnadsnämndens arbetsutskotts beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott tar del av informationen.

BNAU § 21 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.

Beslutsunderlag

Bygglovshandläggarens tjänsteutlåtande 2020-02-04

Byggnadsnämndens arbetsutskotts förslag

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 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.

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. BNAU § 21 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, trots ej mottagna rekommenderade brev. Det finns inkomna yttranden och överklaganden från fastighetsägaren gällande tidigare ärende (Diarienummer S-2008-968) ärendet där förvaltningsrätten avslog överklagandet 2011-09-26 (Mål nr 3515-11 E).

I detta ärende har fastighetsägaren inkommit med skrivelser i huvudsak gällande varför byggnaden inte har blivit underhållen. Nämnden bedömer att de inkomna yttrandena i sak inte påverkar bedömningen av behovet av underhåll och möjlighet att utföra underhållet.

Detta förslag till beslut är skickat med brev till fastighetsägaren med möjlighet att yttra sig. Både till folkbokförd adress och till [REDACTED], där fastighetsägaren enligt uppgifter nu uppehåller sig.

*Skäl till beslut**Behöver byggnaden underhållas?*

Byggnadsnämnden bedömer att byggnaden snarast behöver underhåll då risk för skador föreligger för byggnadens stomme. (bilaga 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. BNAU § 21 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. BNAU § 21 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 skal 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 åtgärda 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. BNAU § 21 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 åtgärdsföreläggande 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.

Skickas till

Byggnadsnämnden

BNAU § 22**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 där vi ber museet att särskilt belysa byggnadens plank, tomt, fasad och yttertrappan. Museet anser att denna byggnaden 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 villakarakteren 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.

Beslutsunderlag

Bygglövshandläggarens tjänsteutlåtande 2020-01-31

Byggnadsnämndens arbetsutskotts förslag

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. BNAU § 22 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.

Kommunicering

Byggnadsnämnden bedömer att fastighetsägaren har information om tillsynsärendet före nämndens sammanträde, trots ej mottagna rekommenderade brev. Det finns inkomna yttranden och överklaganden från fastighetsägaren gällande tidigare ärende (S-2008-969 med Mark- och miljödomstolens målnummer P 915-12), samt personliga möten med nämnden. Fastighetsägaren [REDACTED]

forts. BNAU § 22 Dnr BN 2017/122

Detta förslag till beslut är skickat med brev till fastighetsägaren med möjlighet att yttra sig. Både till folkbokförd adress [REDACTED], där fastighetsägaren enligt uppgifter nu uppehåller sig.

*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 bl.a 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.

forts. BNAU § 22 Dnr BN 2017/122

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.

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)*)

forts. BNAU § 22 Dnr BN 2017/122

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.

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 §.



forts. BNAU § 22 Dnr BN 2017/122

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.

Skickas till

Byggnadsnämnden

BNAU § 23**Dnr BN 2017/389****Smögenön 1:253 - för tillsyn, olovligt uppfört plank samt utförda ändringar i fasad**

Ett tillsynsärende har öppnats gällande olovligt uppförande av plank samt att utförda ändringar i fasaden inte följer beviljade lov. Det har även utan anmälan installerats en braskamin i byggnaden.

Eftersom bedömning görs att lov i efterhand inte kan ges i efterhand för planket återstår det för nämnden att förelägga nyttjanderättshavarna till byggnaden att göra rättelse gällande planket.

Bedömning görs samtidigt att lov i efterhand möjligen kan ges för ändringar i fasaden.

Startbesked för eldstaden är givet i ärende BN-2019-549, där upplysningar finns för erhållande av slutbesked.

Beslutsunderlag

Bygglovshandläggarens tjänsteutlåtande 2020-01-23

Byggnadsnämndens arbetsutskotts förslag

Byggnadsnämnden beslutar att;

1. [redacted] till aktuell byggnad på Smögenön 1:253 [redacted] föreläggs med stöd av 11 kap 20 § plan och bygglagen (2010:900) PBL, att vidta rättelse genom att ta bort uppsatt plank vid uteplatsen i nordväst mot Skolgatan senast före byggnadsnämndens sammanträde 2020-02-25.
2. Om rättelse inte skett före nämndens kommande sammanträde 2020-02-25 påförs sanktionsavgift enligt 11 kap 51 § PBL om 3 766 kr.
3. Byggnadsnämnden förelägger [redacted] att med stöd av 11 kap 17 § plan- och bygglagen (2010:900) PBL att senast 2020-03-15 lämna in bygglovsansökan med ritningsunderlag för byggnadens befintliga utseende.

Yttranden/Kommuniceringar

Fastighetsägaren inkom 2019-09-02 med redogörelse av ändringar utförda efter 2016.

Fastighetsägaren menar även att det inte getts några medgivanden till de utförda ändringarna som skett. Angivna ändringar avser: Färg på dörr och accentfärg, underdelen av husets panel, fönster, ornament vid fönster, balkongens utformning, avsågad spaljé, fönsters yta har minskat, bänkar i köket har höjts, altanen har ökat i yta, eldstad är installerad. (se BN-2017-389/12)

forts. BNAU § 23 Dnr BN 2017/389

2019-09-18 inkommer yttrande från [REDACTED]. De menar att [REDACTED] varit i kontakt med byggnadsbyggkontoret 2015. Renoveringen skulle ske med utgångspunkt från husets ursprungliga utseende. De menar vidare att det olovligt uppförda planket är en renovering av tidigare befintligt insynsskydd. I det fall byggnadsnämnden finner det av största vikt att insynsskyddet kortas med 5 cm ned till 180 cm och att överliggare tas bort, så kommer man att rätta sig efter det. Bifogat yttrandet finns foton tagna av det tidigare utförandet. Bifogat yttrandet finns även mailkonversation med byggkontoret 2015. (se BN-2017-389/13)

Dispositionshavaren har via [REDACTED] ombesörjt en anmälan gällande eldstaden som har fått startbesked 2019-10-30. I startbeskedet finns upplysningar om vad som krävs för att erhålla slutbesked vilket måste erhållas före eldstaden tas i bruk. (Ärende BN-2019-549)

Ärendet är remitterat till Bohusläns museum för yttrande gällande plank, staket, balkong och fönster på byggnaden. De anser att planket inte passar in ur kulturhistoriskt perspektiv och bör avlägsnas. Bohusläns museum kan konstatera att ändringar har utförts, framför allt har en balkong fått en ny utformning i sina konsolstöd. Detta bör återställas, i övrigt bör man kunna låta övriga ändringar passera, då de inte påverkar det kulturhistoriska värdet så pass att det motiverar ett återställande. (Se BN-2017-389/17)

2019-10-14 har [REDACTED] via [REDACTED] yttrat sig mot Bohusläns museum remissvar. De menar att valet av välvda stöd till balkongen valdes för att de var vanliga i området. De menar även att staketet som Bohuslänsmuseum hänvisar till är 30 cm högt och att ett staket behöver vara 110 cm. (se BN-2017-389/19).

Kommunicering med förslag till beslut är sänt 2019-11-13 till både fastighetsägare samt [REDACTED] 2019-12-04 sändes ytterligare mail till [REDACTED] via [REDACTED] som återkom 2019-12-05 och bad om att få återkomma senast 2019-12-09 för att uppdatera sig i ärendet. Ingen yttrande har inkommit.

Skäl till beslut

Visserligen är [REDACTED] fastighetsägare men då byggnaden nyttjas av [REDACTED] enligt [REDACTED] bedömer byggnadsnämnden att det är [REDACTED] som har rådighet över byggnaden. Det är vidare [REDACTED] som har låtit utföra ändringarna och har fördel för det utförda. Därmed bedöms att [REDACTED] är ansvarig för rättelse och att förelägganden följs.

En byggsanktionsavgift ska tas ut av den som begick överträdelsen och/eller den som har fått en fördel av överträdelsen enligt 11 kap 57 §. PBL.

forts. BNAU § 23 Dnr BN 2017/389*Är planket bygglovspliktigt?*

Enligt plan- och byggförordningen 6 kap 1 § är plank en sådan anläggning som kräver bygglov. Vid bedömning av vad som är skillnad mellan ett plank eller staket är att planket har som principiellt syfte och funktion att förhindra insyn och har därmed liten eller ingen genomsiktighet och att det ofta är högre än staket. Vid bedömning av om en viss konstruktion är ett bygglovspliktigt plank eller staket betraktas höjd, längd, genomsiktighet och utformning i övrigt (se mark och miljööverdomstolen s avgörande MÖD 2014:39)

Efter syn på platsen samt foto bedömer byggnadsnämnden att planket är ett sådan anläggning som kräver bygglov. Planket är därmed enligt byggnadsnämnden olovligt uppfört.

Att det tidigare har funnits en konstruktion på platsen påverkar inte bedömningen då det nu är en helt ny konstruktion med ett helt nytt utförande.

Kan bygglov i efterhand ges för planket?

Planket är i sin helhet ca 5,6 m med en höjd om 2,05 m. Planket är uppfört ca 3 m från gräns i norr och 2 m från gräns i väst. Planket avviker i sin placering mot detaljplanen då mark är prickad från byggnad mot gräns i norr och är placerat för nära gräns åt väster. Byggnadsnämnden bedömer att detta inte är en sådan liten avvikelser som anges i 9 kap § 31b §. Byggnadsnämnden bedömer därmed att bygglov i efterhand inte kan ges.

Nämnden bedömer samtidigt att plankets utformning, material och färg inte är lämpligt för byggnaden eller området. Planket påverkar byggnaden och områdets kvaliteter negativt och har inte utförts varsamt. Åtgärden tar inte hänsyn till byggnaden eller områdets historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden och innebär en förvanskning enligt 8 kap 14 § och 17§.

Nämnden bedömer att det är skäligt att planket är nedmonterat före nämndens kommande sammanträde 2020-02-25.

Är de utförda fasadändringarna eller den utökande altanen bygglovspliktiga?

Enligt PBL 9 kap 2 § krävs det bygglov om byggnaden byter färg, fasadbeklädnad eller taktäckningsmaterial eller byggnadens yttre utseende avsevärt påverkas på annat sätt. Detta gäller om byggnaden ligger inom område som omfattas av en detaljplan.

I detta ärende har byggnadsnämnden beaktat de ändringar som utförts i fönstersättning, utsmyckningar både runt fönster, vid balkong och verandan samt utökning av altanen.

Byggnadsnämnden bedömer att de utförda ändringarna inte endast kan ses som ett underhåll då de tillsammans avsevärt påverkat byggnadens yttre utseende.

Byggnadsnämnden bedömer därför att de utförda åtgärderna i fasaden är lovpliktiga.

Av inlämnat material framkommer att det förekommit kontakt med förvaltningen före ändringarna. Däremot visar inte underlaget att byggnadsnämnden på något sätt har godkänt de utförda ändringarna.

forts. BNAU § 23 Dnr BN 2017/389

Kan bygglov ges i efterhand för fasadändringarna?

Innan nämnden beslutar om ett föreläggande enligt 11 kap. 20 § PBL, bör dock prövas om lov kan lämnas till åtgärden (jfr Mark- och miljööverdomstolens dom den 15 april 2016 i mål nr P 11688-15). Om det framstår som sannolikt att lov kan ges, ska ägaren ges tillfälle att ansöka om lov (jfr 11 kap. 17 § PBL).

Nämnden gör bedömning att lov för fasadändringarna kan beviljas i efterhand.

Nämnden bedömer det skäligt att ansökan om lov för de utförda ändringarna i fasaden är byggnadsnämnden tillhanda senast 2020-03-15.

En ansökan om lov för fasadändring i efterhand för de utförda åtgärderna skall bifogas fasadritningar för alla fasader med dagens utseende. För erhållande av startbesked bifogas även kontrollplan för det utförda.

Är de invändiga ändringarna bygglovspliktiga?

Det krävs lov enligt 9 kap 2 § PBL för ändringar om ändringen innebär att byggnaden helt eller delvis tas i anspråk eller inreds för ett väsentligen annat ändamål eller att det i byggnaden inreds någon ytterligare bostad eller någon ytterligare lokal för handel, hantverk eller industri. Att ändringen inte kräver lov utesluter inte att en ändring kan kräva en anmälan.

De höjda bänkarna bedöms inte påverka byggnadens stomme och bedöms inte kräva varken lov eller anmälan. En eldstad kräver heller inte bygglov men är anmälningspliktig. Anmälan på eldstaden inkom 2019-10-26, startbesked lämnades 2019-10-30. Före eldstaden får tas i bruk skall slutbesked erhållas.

Upplysningar

Om föreläggandet att ta bort planket 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.

Om lov ges i efterhand till de utförda fasadändringarna får byggnadsnämnden bestämma om skyldighet att vidta de ändringar i det utförda som behövs enligt 9 kap. 38 § PBL.

Om lovföreläggandet inte följs får byggnadsnämnden, enligt 11 kap. 27 § PBL, besluta att på ägarens bekostnad låta upprätta de ritningar och beskrivningar samt vidta de åtgärder i övrigt som är nödvändiga för att pröva frågan om lov.

Överträdelse kan innebära att byggsanktionsavgift tas ut enligt 11 kap. 51 § PBL. Även om bygglov beviljas i efterhand för en åtgärd som har utförts utan lov, tas avgiften ut. Så även om startbesked lämnas för anmälningsärenden i efterhand.



forts. BNAU § 23 Dnr BN 2017/389

Om rättelse sker, dvs. det olovligt utförda tas bort, innan frågan om sanktioner eller ingripande har tagits upp till överläggning vid ett sammanträde med byggnadsnämnden tas ingen avgift ut och ärendet avskrivs enligt 11 kap. 54 § PBL.

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

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

Beslutet kan överklagas. Se överklagandehänvisning.

Skickas till

Byggnadsnämnden

BNAU § 24**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

Bygglovshandläggarens tjänsteutlåtande 2020-02-03

Byggnadsnämndens arbetsutskotts förslag

Byggnadsnämnden påför fastighetsägarna med stöd av 11 kap. 51 § PBL [REDACTED] samt [REDACTED] en byggsanktionsavgift om 23 650 kr.

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

Kommunicering

Förvaltningens förslag till beslut har kommunicerats till fastighetsägarna via brev. Förvaltningen bedömer att fastighetsägarna har informerats före nämndens sammanträde genom skrivelse om innebörden av rättelse och möjlighet att undgå byggsanktionsavgift. Fastighetsägarna har även fått möjlighet att yttra sig. Till dagens datum har inget yttrande från fastighetsägarna inkommit.

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 uppsåtligen 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. BNAU § 24 Dnr BN 2018/506

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. Mot bakgrund av ovan redovisade förhållanden föreslås att byggnadsnämnden beslutar om byggsanktionsavgift.

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.

Skickas till

Byggnadsnämnden

BNAU § 25**Dnr BN 2019/143****Ellene 1:139 - för tillsyn, altanbygge utan bygglov**

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

Bedömning av ärendet

Kräver de utförda åtgärderna bygglov?

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 grannes gräns 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),

forts. BNAU § 25 Dnr BN 2019/143

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.

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

Bygglovshandläggarens tjänsteutlåtande2020-01-30

Byggnadsnämndens arbetsutskotts förslag

Byggnadsnämnden beslutar att:

1. Fastighetsägarna till Ellene 1:139 [REDACTED] samt [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. BNAU § 25 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. BNAU § 25 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. BNAU § 25 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.

Skickas till

Byggnadsnämnden

BNAU § 26**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

Bygglovshandläggarens tjänsteutlåtande 2020-01-10

Byggnadsnämndens arbetsutskotts förslag

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 bedöms 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. BNAU § 26 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.

Skickas till

Byggnadsnämnden

BNAU § 27**Dnr BN 2019/034****Smögenön 37:3 - marklov, schakt för parkering**

Ärendet avser marklov för parkering.

Den ansökta åtgärden avser schaktning för parkeringsplats på den egna fastigheten, samt att anordna utfart på Brunnsgratan på Smögen. Under handläggningen har det framkommit att den sökta åtgärden skulle innebära sprängning av intilliggande berghäll. Till grund för detta ligger flygfoto, olika karttjänster samt foton ur olika inventeringar.

Ansökan om marklov inkom 2019-01-19. Ansökan avslogs via delegationsbeslut. Detta med hänvisning till kulturvärdena både för området samt för den specifika byggnaden på fastigheten. Detta beslut överklagades av sökande. Länsstyrelsen biföll överklagan och i sitt beslut 2019-12-04 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 en att tillskapa sig en tillgänglig parkering på den egna fastigheten väger tyngre än det allmänna intresset av att bevara kulturvärdena i området.

Förslag till beslut har 2020-02-04 kommunicerat till både sökande samt ombud.

Beslutsunderlag

Bygglovshandläggarens tjänsteutlåtande 2020-02-04

Byggnadsnämndens arbetsutskotts förslag

Byggnadsnämnden avslår ansökan om marklov.

Skäl till beslut

Utmed Brunnsgratan finns det ca 25-30 fastigheter. Bland dessa finns det ca 2-3 fastigheter som har utfört liknande åtgärder som den nu ansökta. Dock kan byggnadsnämnden konstatera att de flesta av dessa åtgärder är utförda vid byggnader som inte har den höga klassningen enligt riksantikvarieämbetets klassificering som den nu aktuella byggnaden. Inte heller har de övriga parkeringsytor som anordnats i området inneburit sådan påverkan på höga öppna berghällar så som den nu ansökta åtgärden skulle innebära. Därmed görs bedömningen att den nu aktuella åtgärdens påverkan på kulturmiljön, inte bara för den unika byggnaden utan för hela områdets miljö, är av sådan negativ omfattning att den sökta åtgärden förvanskar enligt 8 kap 13 § PBL samt inte heller kan utföras varsamt (2 kap 6 § PBL).

Vissa av de omgivande parkeringarna är dessutom utförda utan bygglov och därmed inte legaliserade. På te.x grannfastigheten närmast Smögenön 37:3 finns ett tillsynsärende (BN-2017-393) för en likande åtgärd som redan är olovligt utförd. 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 skymd sikt. Den åtgärden innebar inte heller någon bortsprängning av öppen berghäll, utan till största del utschaktning av jordmassor omgiven av mur.



forts. BNAU § 27 Dnr 2019/034

Vid den prövning av övriga förutsättningar, skall nu ställning tas till om den nu ansökta parkeringen skulle kunna innebära en fara för trafiksäkerheten samt risken för trafikolyckor. Men även så att en betydande olägenhet för trafiken inte uppkommer. (8 kap 9 § PBL).

Efter yttrande från trafikingenjören bedöms att utfarten med dess placering och utförande skulle innebära en påtaglig och direkt fara för trafiksäkerheten, både för oskyddade trafikanter samt andra fordon. (2 kap 6 § PBL).

Visserligen strider åtgärden inte mot detaljplanens bestämmelser avseende marklov enligt 9 kap 35 § (PBL). Dock bedöms att den tänkta parkeringen, vilket är syftet med marklovet skulle medföra störningar och betydande olägenheter för omgivningen i form av de risker för olyckor och kollision, både med fordon och oskyddade trafikanter, som en parkering och utfart skulle innebära (9 kap 35 § fjärde stycket). Detta då parkeringen skulle innebära att man med fordon är tvungen att korsa en trottoar samt en begränsad siktlinje. Till grund för detta ligger trafikingenjörens utlåtande.

Visserligen finns förståelse för Lars Johanssons enskilda intresse av en parkering på fastigheten samt Lars Johanssons yttrande om att skapa en tillgänglig parkering och tomt.

Dock anses att de handlingar som är inlämnade i ärendet inte visar att den sökta åtgärden skulle medföra att kravet på tillgängligheten mellan parkeringen och byggnadens entré är åtgärdat, inte heller skulle åtgärden skapa en mer tillgänglig tomt då tomten i övrig kan bedömas som otillgänglig med sitt utseende. Vidare har sökande inte på något sätt redovisat hur tillgängligheten skall utformats från den medsänkta parkeringen ca 80 cm under marknivå fram till entrén. Därmed bedöms att den föreslagna åtgärden inte innebär någon förbättrad tillgänglighet.

Därmed bedöms att den nu aktuella åtgärdens påverkan på kulturmiljön samt säkerhet kring trafiksituationen är av ett större allmänt intresse än Lars Johanssons enskilda intresse att skapa sig en parkering på den egna tomten. (2 kap 1 § PBL) Det kan därför inte heller anses proportionerligt att förvanska kulturmiljön genom att skapa en parkering som genom sin placering inte är varken lämplig ur trafiksäkerhetssynpunkt eller tillgänglig.

Handlingar som ingår i beslutet

Ansökan inkommen 2019-01-19

Ritningar inkomna 2019-01-19

Yttrande från trafikingenjör inkommit 2019-12-10

Yttrande från Bohusläns museum 2019-02-19



forts. BNAU § 27 Dnr 2019/034

Upplysningar

Åtgärden kräver tillstånd av markägaren i den del som är belägen utanför egen fastighet.

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.

Skickas till

Byggnadsnämnden

BNAU § 28**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.

Ärendet har remitterats kommunens mark- och exploateringsavdelning (MEX) som representant för den kommunalägda grannfastigheten. MEX har ingenting att erinra.

Då byggnaderna avses ansluta till kommunalt VA har även västvatten remitterats.

Beslutsunderlag

Bygglovhandläggarens tjänsteutlåtande 2020-01-30

Byggnadsnämndens arbetsutskotts förslag till 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.



forts. BNAU § 28 Dnr BN 2019/616

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.

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.

Skickas till

Byggnadsnämnden

BNAU § 29**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. Ärendet har diarienummer BN-2015-357.

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.

Beslutsunderlag

Bygglovhandläggarens tjänsteutlåtande 2020-02-07

Byggnadsnämndens arbetsutskotts förslag

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)

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.

forts. BNAU § 29 Dnr BN 2015/357

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 övernattnig 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.

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 brandskyddsdokumentation samt utlåtande från sakkunnig. Dessa handlingar skall senast ovanstående datum vara inlämnade till byggnadsnämnden (11 kap 8 § PBL)

forts. BNAU § 29 Dnr BN 2015/357*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

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.

(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.



forts. BNAU § 29 Dnr BN 2015/357

Beslutet kan överklagas till länsstyrelsen. Se överklagandeanvisning.

Skickas till

Byggnadsnämnden

BNAU § 30**Dnr BN 2019/582****Väjern 1:97 - bygglov, rivning samt tillbyggnad 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 höjddes ovan befintlig verksamhetslokal mot söder. Åt öster tillkommer en mindre tillbyggnad för att inrymma sophertering och cyklar. Ansökan innebär att byggnaden efter åtgärden innehåller 7 lägenheter och 2-3 verksamhetslokaler.

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

Ärendet har remitterats till Västvatten, Trafikverket och Räddningstjänsten.

Yttranden har inkommit från Räddningstjänsten och Trafikverket. Räddningstjänsten tillstyrker åtgärden. Trafikverket framhåller att byggnationen ska klara bullerkraven i förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader samt upplyser om att väg 174 är sekundär transportled för farligt gods och att hänsyn till farligt gods ska beaktas vid exploatering, se bilaga.

Beslutsunderlag

Bygglovshandläggarens tjänsteutlåtande 2020-02-03

Byggnadsnämndens arbetsutskotts förslag

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)

forts. BNAU § 30 Dnr BN 2019/582

För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Kontrollansvarig har ännu inte anmälts i ärendet.

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.

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 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

forts. BNAU § 30 Dnr BN 2019/582

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.

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 inkommen

forts. BNAU § 30 Dnr BN 2019/582*Upplysningar*

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

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.

Skickas till

Byggnadsnämnden

BNAU § 31**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

Bygglovshandläggarens tjänsteutlåtande 2020-02-03

Byggnadsnämndens arbetsutskotts förslag

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. BNAU § 31 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. BNAU § 31 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.

Skickas till

Byggnadsnämnden

BNAU § 32**Dnr BN 2020/011****Hovenäs 1:419 - förhandsbesked, nybyggnation industribyggnad**

Sökandens avsikt är att genom den redan avstyckade fastigheten bygga en industribyggnad på ca 1 550 m². Verksamheten som tänkt för fastigheten är att ihop montera elbilen Inzile.

Ärendet har remitterats till Sotenäs kommun, Sotenäs kommuns trafikingenjör, Räddningstjänsten samt Sotenäs Västvatten AB. Sotenäskommun mark- och exploateringsingenjören har inget att invända mot ovan nämna nybyggnation. Räddningstjänsten har inget att invända mot ett gynnande beslut. Trafikverket har inget att invända, förutsatt att befintlig anslutningen till väg 872 söder om fastigheten nyttjas. Sotenäs Västvatten AB har inget att erinra. Det finns möjlighet för inkoppling till den allmänna VA-anläggningen. Sökande får själv inkomma med en blankett för ansökan om anslutning.

Berörda grannar har underrättats och getts tillfälle att yttra sig över ansökan. Inga negativa synpunkter har inkommit.

Beslutsunderlag

Bygglöshandläggarens tjänsteutlåtande 2020-02-04

Byggnadsnämndens arbetsutskotts beslut

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

Avgiften för beslut om förhandsbesked är 11 713 kr.

Tidsfristen började löpa 2020-01-03 och beslut fattades 2020-02-13, vilket innebär att lagstadgade tidsfrister för handläggningen har hållits. Avgiften har inte reducerats med stöd av 12 kap. 8 a § PBL.

Avgiften är i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

Skäl till beslut

Prövningen avser lokaliseringen, det vill säga markens lämplighet för den avsedda åtgärden.

Den ansökta åtgärden innebär en lämplig komplettering av bebyggelsen i området samt att åtgärden har ingen eller en marginell påverkan på riksintressena.

Den föreslagna byggnaden bedöms även kunna förses med vatten och avlopp, samt att fastigheten har ett servitut genom grannfastigheten Hovenäs 1:363 och kan anslutas till en lämplig tillfartsväg.

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

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



forts. BNAU § 32 Dnr BN 2020/011

Handlingar som ingår i beslutet

Ansökan inlämnad 2020-01-03

Karta inlämnad 2020-01-03

Delegationshänvisning

Beslut har fattats av byggnadsnämndens arbetsutskott med stöd av byggnadsnämndens delegationsordning. Delegationspunkt 3.12.

Upplysningar

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

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

Detta beslut kan överklagas hos Länsstyrelsen, se överklagandeanvisning.

Skickas till

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

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

Det meddelande som kungörs skickas senast den dag då kungörandet sker till Hovenäs 1:2, 1:212, 1:363, 1:365 samt 1:5 (9 kap 41 b § PBL)

BNAU § 33**Dnr BN 2019/434****Hunnebo 10:6 - bygglov, tillbyggnad enbostadshus**

Ärendet avser bygglov för en tillbyggnad av ett enbostadshus. Den ansökta åtgärden avser en tillbyggnad i form av ett inglasat uterum samt en altan på 36m² mot sydväst.

Kommunicering om avslag har sänts till sökanden 2019-11-15. Svar ifrån sökande inkom 2019-11-29.

Beslutsunderlag

Bygglovshandläggarens tjänsteutlåtande 2020-01-27

Byggnadsnämndens arbetsutskotts beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott avslår ansökan.

Avgiften för bygglovet är 2700 kronor (i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige). Faktura för bygglovsavgiften skickas separat.

Skäl till beslut

Åtgärden, det vill säga tillbyggnaden, överensstämmer inte med detaljplanen då den hamnar på mark som inte får bebyggas, så kallad punktprickad mark. Utgångsläget överensstämmer inte med detaljplanen då befintlig byggnad från 1910 är uppförd med 2 våningar samt har en byggnadshöjd på 8 m. Den beräkningsgrundande fasaden är mot sydost, fasaden pryds av en takkupa med bredd om 3,9 meter. Takkupans bredd medför att byggnaden beräknas innefattas av två våningar och därmed beräknas nockhöjden utifrån takkupans nock.

De befintliga avvikelserna har uppstått i samband med antagandet av den nu gällande detaljplanen från 1954. Enligt plan- och bygglagen 9 kap 30 a § kan byggnadsnämnden i ett beslut om bygglov förklara att avvikelsen är liten och förenlig med detaljplanens syfte. Dock bedöms planavvikelsen i det aktuella ärendet vara omfattande och i direkt strid med detaljplanens syfte att en sådan förklaring inte är möjlig. Byggnadsnämnden bedömer därför att bygglovet inte ska ges för åtgärden enligt 9 kap 30 § PBL.

Handlingar som ingår i beslutet

Ansökan inkommen 2019-08-28

Ritningar inkomna 2019-08-28

Kontroll ansvarig inkommen 2019-10-07

Delegationshänvisning

Beslut har fattats med stöd av byggnadsnämndens delegationsordning, delegationspunkt 2.3.



forts. BNAU § 33 Dnr BN 2019/434

Upplysningar

Beslutet kan överklagas till länsstyrelsen. Se överklagandeanvisning.

Expediering och kungörelse

Beslutet delges sökanden. (9 kap 41 §)



BNAU § 34

Dnr BN 2019/683

Knutsvik 1:4 - bygglov, utvändigt 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) utpekade 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

Bygglovhandläggarens tjänsteutlåtande 2020-02-03

Byggnadsnämndens arbetsutskotts förslag

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

forts. BNAU § 34 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

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.

Skickas till

Byggnadsnämnden



BNAU § 35

Dnr BN 2019/522

Ramsvik 1:3 - bygglov, 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

Bygglovhandläggarens tjänsteutlåtande 2020-02-03

Byggnadsnämndens arbetsutskotts förslag

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, Kvartsvägen 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. BNAU § 35 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.

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.

Skickas till

Byggnadsnämnden

BNAU § 36**Dnr BN 2020/008****Smögenön 1:120 - tidsbegränsat bygglov för pensionatsrörelse**

Den ansökta åtgärden avser tidsbegränsat bygglov i ett år, 2020-01-01 t.o.m. 2020-12-31, för att bedriva pensionat/gästhem.

Ärendet har remitterats till Räddningstjänsten. Remissyttrande har inkommit. Räddningstjänsten meddelar att de är positiva med förbehåll. Räddningstjänsten vill medverka på det tekniska samrådet för uppföljning av brandskyddsdokumentation och eventuella åtgärder.

Ärendet har även remitterats till Mark- och exploateringsenheten. Åtgärden är sådan att berörda har underrättats om ansökan och getts tillfälle att yttra sig enligt 9 kap. 25 § plan- och bygglagen.

Beslutsunderlag

Bygglovhandläggarens tjänsteutlåtande 2020-01-31

Byggnadsnämndens arbetsutskotts beslut

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

Bygglovet gäller till och med 2020-12-31.

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

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

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)

Bygglovets 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)

Total avgift för detta beslut är 4 406 kronor. Beloppet faktureras separat.

I den totala avgiften ingår avgift för beslut om lov med 3 271 kronor.

forts. BNAU § 36 Dnr BN 2020/008

Tidsfristen började löpa 2020-02-04 och beslut fattades 2020-02-13, 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 1 135 kronor.

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

Ansökan avser en förlängning av det tidsbegränsade lovet på ytterligare 1 år. Det har framkommit i sökandens motivering tillräckliga skäl för att kunna påvisa att åtgärden är av tillfälligt behov.

Utifrån handlingarna bedöms pensionatet kunna påvisas som en åtgärd av tillfälligt behov eller av tillfällig karaktär. Åtgärden är förenlig med 9 kap 33 § PBL.

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

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

Handlingar som ingår i beslutet

Ansökan inkommen 2020-01-07

Ritningar inkomna 2020-01-28

Anmälan av Kontrollansvarig inkom 2020-01-28

Remissyttrande, räddningstjänsten 2020-01-30

Delegationshänvisning

Beslut har fattats med stöd av byggnadsnämndens delegationsordning, delegationspunkt 3.15.

Upplysningar

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 1:1, 1:105, 1:107, 1:108, 1:109, 1:111, 1:105, 1:115, 1:124, 1:132, 1:175, 1:376, 1:477, 15:3, 15:14 samt Smögenön 15:15. (9 kap 41 b § PBL)

BNAU § 37**Dnr BN 2020/007****Smögenön 15:7 - tidsbegränsat bygglov för pensionatsrörelse**

Den ansökta åtgärden avser tidsbegränsat bygglov i ett år, 2020-01-01 t.o.m. 2020-12-31, för att bedriva pensionat/gästhem.

Ärendet har remitterats till Räddningstjänsten, de har ingen erinran.

Ärendet har även remitterats till Mark- och exploateringsenheten.

Åtgärden är sådan att berörda har underrättats om ansökan och getts tillfälle att yttra sig enligt 9 kap. 25 § plan- och bygglagen.

Beslutsunderlag

Bygglovhandläggarens tjänsteutlåtande 2020-01-31

Byggnadsnämndens arbetsutskotts beslut

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

Bygglovets gällande till och med 2020-12-31.

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

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

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)

Bygglovets 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)

Total avgift för detta beslut är 4 406 kronor. Beloppet faktureras separat.

I den totala avgiften ingår avgift för beslut om lov med 3 271 kronor.

forts. BNAU § 37 Dnr BN 2020/007

Tidsfristen började löpa 2020-02-04 och beslut fattades 2020-02-13, 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 1 135 kronor.

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

Ansökan avser en förlängning av det tidsbegränsade lovet på ytterligare 1 år. Det har framkommit i sökandens motivering tillräckliga skäl för att kunna påvisa att åtgärden är av tillfälligt behov.

Utifrån handlingarna bedöms pensionatet kunna påvisas som en åtgärd av tillfälligt behov eller av tillfällig karaktär. Åtgärden är förenlig med 9 kap 33 § PBL.

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

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

Handlingar som ingår i beslutet

Ansökan inkommen 2020-01-07

Ritningar inkomna 2020-01-28

Anmälan av Kontrollansvarig inkom 2020-01-28

Remissyttrande, räddningstjänsten 2020-01-30

Delegationshänvisning

Beslut har fattats med stöd av byggnadsnämndens delegationsordning, delegationspunkt 3.15.

Upplysningar

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 1:1, 1:105, 1:107, 1:108, 1:109, 1:111, 1:105, 1:115, 1:124, 1:132, 1:175, 1:376, 1:477, 15:3, 15:14 samt Smögenön 15:15. (9 kap 41 b § PBL)

BNAU § 38**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

Bygglovhandläggarens tjänsteutlåtande 2020-02-06

Byggnadsnämndens arbetsutskotts förslag

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. BNAU § 38 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. BNAU § 38 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.

Skickas till

Byggnadsnämnden



BNAU § 39

Tillsyn av OVK (Obligatorisk Ventilationskontroll) - information

Tillsynsinspektören informerade arbetsutskottet om tillsyn av OVK.

OVK, obligatorisk ventilationskontroll, ska göras regelbundet, i de flesta byggnader. Syftet är att visa att inomhusklimatet är bra och att ventilationssystemen fungerar. Kontrollen ska göras av en certifierad kontrollant. Kontrollanten ska också ge förslag till hur energiåtgången kan minskas för ventilationen, utan att det ger en sämre inomhusmiljö.

Kravet på OVK finns sedan 1991. Det bör finnas OVK-protokoll för byggnaden, hos kommunens byggnadsnämnd, från regelbundna kontroller.

Byggnadsnämndens arbetsutskotts beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott tar del av informationen.

BNAU § 40 **Dnr BN 2019/702****Smögenön 1:389 - tidsbegränsat bygglov**

Ärendet avser förnyelse av ett tidsbegränsat bygglov som upphör 2020-04-30. (BN-2019-696). Ansökan avser förlängning till och med 2020-12-31.

Ansökan avser förlängning av tidigare givna tidsbegränsat bygglov för ändrad användning från glasskiosk till restaurang i två plan, fasadändring samt tillbyggnad med balkong och uteservering placerade på den kommunala fastigheten Smögenön 1:1.

Åtgärden är sådan att fastigheternas ägare samt berörda ägare av grannfastigheterna Smögenön 1:378 och Smögenön 1:289 har underrättats om ansökan och getts tillfälle att yttra sig senast 2020-02-03. (enligt 9 kap. 25 och 26 §§ PBL).

Beslutsunderlag

Enhetschefens tjänsteutlåtande 2020-02-03

Byggnadsnämndens arbetsutskotts beslut

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

Bygglovet gäller till och med 2020-12-31.

Protokoll från tekniskt samråd, startbesked och slutbesked i ärende BN-2018-73 fastställs gälla i detta ärende.

Total avgift för detta beslut om lov är 5 231 kr. Beloppet faktureras separat.

Tidsfristen började löpa 2020-01-17 och beslut fattades 2020-02-13, vilket innebär att lagstadgade tidsfrister för handläggningen har hållits. Avgiften har inte reducerats med stöd av 12 kap. 8 a § PBL. Samtliga avgifter är i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

Skäl till beslut

Förutsättningar för förnyelse av tidigare givet tidsbegränsat bygglov bedöms vara uppfyllda.

Den ansökta åtgärden avviker från den användning som anges i den gällande detaljplanen. Avvikelsen betraktas som liten. (9 kap 31 b § PBL)

Utformningen är visserligen mindre lämplig med hänsyn till byggnadens och områdets kulturvärden, men å andra sidan avses åtgärden pågå under en begränsad tid. Åtgärden innebär därför inte någon bestående försämring av byggnadens och områdets kulturvärden.

Åtgärden bedöms kunna utföras utan betydande olägenhet samt uppfyller övriga relevanta krav i 2 och 8 kap. PBL.



forts. BNAU § 40 Dnr BN 2019/702

Handlingar som ingår i beslutet

Ansökan inkommen 2019-12-27

Ritningar inkomna 2020-01-17

Avvecklingsplan inkommen 2019-11-19

Delegationshänvisning

Beslut har fattats av byggnadsnämndens arbetsutskott med stöd av byggnadsnämndens delegationsordning. Delegationspunkt 3.15.

Upplysningar

Det är upp till sökanden att inhämta tillstånd till åtgärden av fastigheternas ägare.

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

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 Smögenön 1:378 och Smögenön 1:289. (9 kap 41 b § PBL)

BNAU § 41 Dnr BN 2020/004**Tången 42:1 - bygglov, nybyggnad av sjöbod**

Ärendet avser bygglov för nybyggnad av sjöbod/förråd på den kommunägda fastigheten Tången 42:1.

Den ansökta byggnaden har en byggnadsarea på 78 m². Enligt projektbeskrivningen avses byggnaden användas för förvaring och underhåll av fiskeredskap.

Kommunstyrelsen tekniska utskott beviljade 2018-11-21 (KSTU § 130) en ansökan om arrende med en markyta på 50 m² då den ansökta byggnaden har en byggnadsarea på 78 m². Skillnaden har ingen betydelse för bygglovsprövningen.

Sotenäs kommun samt berörda grannar har getts tillfälle att yttra sig.

Beslutsunderlag

Enhetschefens tjänsteutlåtande 2020-02-03

Byggnadsnämndens arbetsutskotts beslut

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

För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Kontrollansvarig är Anders Olsson, Dale 3, 45691 Kungshamn som är certifierad kontrollansvarig med behörighet Normal enligt 10 kap. 9 § PBL.

Total avgift för detta beslut är 10 611 kr. Beloppet faktureras separat. I den totala avgiften ingår avgift för beslut om lov med 7 206 kr.

Tidsfristen började löpa 2019-12-30 och beslut fattades 2020-02-13, 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 3 406 kr. Samtliga avgifter är i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

Skäl till beslut

Den ansökta byggnaden avviker från den användning som anges i den aktuella delen av planområdet då byggnaden avser användas för förvaring och underhåll av fiskeredskap och detaljplanen anger att marken ska användas för parkering eller båtuppläggning. Eftersom yrkesmässig fiskeverksamhet ofta är beroende av byggnader i anslutning till kajen och det inte är möjligt att placera byggnaden på ett planerligt sätt bör avvikelserna kunna betraktas som en sådan liten avvikelse som kan godtas i ett bygglovsbeslut med stöd av 9 kap 31 b § PBL.

forts. BNAU § 41 Dnr BN 2020/004

Behovet av parkeringsplatser bedöms inte vara sådant att det förhindrar att marken tas i anspråk för uppförande av byggnaden.

Byggnaden kommer att ingå i en rad med sjöbodrar och andra sjönära byggnader med samma utformning. Byggnaden bedöms därför ha en lämplig utformning och placering. (2 kap 6 § PBL)

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

Handlingar som ingår i beslutet

Ansökan och ritningar inkomna 2019-12-30

Anmälan kontrollansvarig inkommen 2020-01-31

Delegationshänvisning

Beslut har fattats av byggnadsnämndens arbetsutskott med stöd av byggnadsnämndens delegationsordning. Delegationspunkt 3.19.

Upplysningar

Det är upp till sökanden att inhämta tillstånd till åtgärden av Sotenäs kommun som markägare.

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. Vid det tekniska samrådet bör behovet av geoteknisk undersökning enligt detaljplanens planbeskrivning belysas. Se planbeskrivningen sidan 3.

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

Kostnader för eventuell utstakning ingår inte i bygglovsavgiften.

Beslutet kan överklagas till länsstyrelsen. Se överklagandeanvisning.

Expediering och kungörelse

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

Beslutet skickas per brev till (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 mottagare enligt sändlista. (9 kap 41 b § PBL)



BNAU § 42

Dnr BN 2016/576

Västra Rörvik 2:57 - bygglov, nybyggnad av 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.

Beslutsunderlag

Enhetschefens tjänsteutlåtande 2020-02-03

Byggnadsnämndens arbetsutskotts förslag

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 tas bort 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.

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 tas bort kommer huvudbyggnaden att ha en planenlig area samt en planenlig placering i förhållande till tomtgräns medan avvikelsen gällande prickmark kvarstår.

forts. BNAU § 42 Dnr BN 2016/576

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 tas bort.

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.

Förvaltningens förslag till beslut har kommunicerats med sökandens ombud. Till dagens datum har inget yttrande inkommit.

Handlingar som ingår i beslutet

Ansökningshandlingar och reviderade ritningar inkomna 2019-06-16

Situationsplan upprättad på nybyggnadskarta inkommen 2019-09-03

Delegationshänvisning

Byggnadsnämnden har inte delegerat beslutanderätten gällande skyldighet att vidta de ändringar i det utförda som behövs.

Uppllysningar

Det ligger inom byggherreansvaret att det är sökanden i ärendet som ska se till att garaget tas bort. (9 kap 1 § ÄPBL)

Beslutet kan överklagas till länsstyrelsen. Se överklagandeanvisning.

Skickas till

Byggnadsnämnden



BNAU § 43

Dnr BN 2019/537

Smögenön 1:131 - yttrande till Länsstyrelsen gällande ansökan om tidsbegränsat bygglov till och med 2022-12-31 VA-anslutning sjöbod

Den ansökta åtgärden avser ändrad användning av en sjöbod vid Smögenbryggan.

Arbetsutskottet beslutade 2019-11-28 (BNAU § 188) att avslå ansökan om tidsbegränsat bygglov. Sökanden i ärendet har överklagat nämndens beslut till länsstyrelsen som har anmodat nämnden att senast 2020-01-29 inkomma med yttrande över sökandens överklagande till länsstyrelsen.

Förvaltningen har begärt anstånd med att inkomma med yttrande senast 2020-02-14.

Tjänsteutlåtandet avser förslag till yttrande till Länsstyrelsen. Länsstyrelsens diarienummer är 403-48997-2019.

Beslutsunderlag

Enhetschefens tjänsteutlåtande 2020-02-11

Byggnadsnämndens arbetsutskotts beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott ställer sig bakom enhetschefens förslag till yttrande enligt tjänsteutlåtande 2020-02-11 och delegerar till enhetschefen att besluta om yttrande till Länsstyrelsen.

Skickas till

Enhetschefen, bygg

BNAU § 44 Dnr BN 2015/590**Tången 2:34 - för tillsyn, redan uppfört komplementbyggnad**

Ärendet avser tillsyn med anledning av att en bygglovpliktig komplementbyggnad har uppförts utan bygglov. Någon ansökan om bygglov har inte inlämnats.

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

För fastigheten gäller BPL 14-TÅN-4 B beslutad 1940. Komplementbyggnaden är placerad på punktprickad mark som endast får bebyggas med mindre till huvudbyggnaden hörande utbyggnader. Förvaltningen har besökt fastigheten ett antal gånger under årens lopp. Senast besöket gjordes 2018-05-16.

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

Beslutsunderlag

Enhetschefens tjänsteutlåtande 2020-02-03

Byggnadsnämndens arbetsutskotts beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott uppdrar åt förvaltningen att kommunicera ett rättelseföreläggande med ägarna av fastigheten Tången 2:34 innebärande att komplementbyggnaden ska tas bort.

Skäl till beslut

Komplementbyggnaden har en nockhöjd som överstiger tre meter och är placerad närmare allmän plats än 4,5 m. Innehavaren av den allmänna platsen är inte en sådan granne som kan medge placeringen. Byggnaden är därför inte någon bygglovsbefriad komplementbyggnad.

Bygglov i efterhand kan inte ges eftersom byggnaden är placerad på prickmark och avvikelsen från detaljplanen inte är en sådan avvikelse som får godtas i ett beslut om bygglov.

Under ärendets utredning har framkommit att fastighetsägaren inhämtat ett medgivande till åtgärden från kommunens företrädare. Det är inte klarlagt om medgivandet inhämtades före eller efter det att komplementbyggnaden uppfördes på den plats den har idag. Lämpligheten av att ta ut byggsanktionsavgift enligt 11 kap PBL kan dock ifrågasättas.

Skickas till

Enhetschefen Bygg- och GIS



BNAU § 45

Byggchefen informerar

- Ärendebalansen

Byggnadsnämndens arbetsutskotts beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott tar del av informationen.