

Plats och tid	Kommunhuset, "Alvö", Kungshamn, 2016-03-15 kl 08.30 - 11.15	
Beslutande	Ulla Christensson Ljunglide (M), ordförande Robert Yngve (KD)	Britt Wall (S)
Övriga deltagare	Bo Hallgren, förvaltningschef Måns Hallén, plan- och byggchef Håkan von Dolwitz, byggnadsingenjör § 29	Madeleine Thörngren, byggnadsingenjör §§ 30-31 Per-Åke Willhed, byggnadsingenjör §§ 32-35 Torgny Grahl, byggnadsingenjör § 36 Åsa Olsson, sekreterare
Justerare	Britt Wall (S)	
Justering	Kommunhuset, miljö- och byggkontoret, 2016-03-22	
Sekreterare		
Ordförande	<hr/> Åsa Olsson	
Justerare	<hr/> Ulla Christensson Ljunglide	
	<hr/> Britt Wall	

Anslag/bevis

Byggnadsnämndens protokoll 2016-03-15 är justerat.
Protokollet är anslaget under tiden 2016-03-23 - 2016-04-13.
Under anslagstiden kan ärendet överklagas enligt Kommunallagen.
Protokollet förvaras på kommunkontoret.

Åsa Olsson

Innehållsförteckning

Fastställande av dagordning.....	3
Malmö 1:98 - tillbyggnad av enbostadshus, takkupor	4
Malmö 1:219 - bygglov, nybyggnad förråd	6
Smögenön 108:11 - tillbyggnad av enbostadshus	8
Ellene 1:210 - ombyggnad och ändrad placering av förråd samt ändrad användning från butik till boende	9
Ellene 23:1 - tillbyggnad av enbostadshus.....	10
Tången 42:17 - nybyggnad av balkong	12
Vägga 2:75 - tillbyggnad enbostadshus	14
Uleberg 1:104 - nybyggnad av sjönära byggnad inredd med ateljé & utrymme för redskap i bottenvåning samt kontor och förråd på övervåningen.....	15
Yttrande om ärenden till JO - Dnr 4975-2015 m. fl.....	16

BNAU § 28**Fastställande av dagordning**

Byggnadsnämndens arbetsutskott fastställer dagordningen med följande ändringar;

Ärenden som utgår

- Gravarne 1:138 - ombyggnad fritidshus
- Sandön 1:11 - tillbyggnad industri- och lagerbyggnad

BNAU § 29 Dnr BN 2015/416**Malmön 1:98 - tillbyggnad av enbostadshus, takkupor**

Ärendet avser bygglov för uppförande av två takkupor på ett enbostadshus. Förslaget redovisar även ett badrum på övervåningen.

För fastigheten gäller detaljplan fastställd 1960-05-27.

Ansökan avviker från detaljplanens bestämmelse om maximalt tillåten längd för takkupor på 2 m. Avvikelsen uppgår till 0,44 m eller 22 %.

Plan- och byggenheten har gett berörda grannar tillfälle att yttra sig över ansökan.

Malmön 1:451 har synpunkter mot förslaget och uppger att de inte kan bedöma bortfall av sol på altan och trädgård och att takutsprång och höjd måste följa bygglovsritning och inte göras längre eller högre. Synpunkterna har kommunicerats med sökanden.

Inget yttrande har inkommit från Malmön 1:324. Övriga fyra grannar som underrättats har inget att erinra.

Plan- och byggenheten bedömer att avvikelsen är en sådan liten avvikelse som kan medges i ett bygglov och att de föreslagna takkuporna inte kommer att innebära någon påtaglig olägenhet.

Beslutsunderlag

Byggnadsingenjörens tjänsteutlåtande 2016-03-03

Byggnadsnämndens arbetsutskotts beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott beviljar bygglov med stöd av 9 kap. 30 och 31 b §§ Plan- och bygglagen (PBL).

Ritningar och övriga handlingar som ligger till grund för bygglovet fastställs.

För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas Anders Olsson, Strandrågstigen 1, Kungshamn.

Tekniskt samråd krävs i detta ärende. Kallelse översändes separat.

Granskningsavgift: 5 839 kronor. Faktureras separat.

Upplysningar

Åtgärden får inte påbörjas förrän startbesked lämnats enligt 10 kap. 3 § PBL.

forts. BNAU § 29 Dnr BN 2015/416

Beslutet upphör att gälla om åtgärden inte har påbörjats inom två år eller avslutats inom fem år från den dag som beslutet vinner laga kraft (enligt 9 kap. 43 § PBL).

Detta beslut kan överklagas hos Länsstyrelsen, se besvärshänvisning

Delegationshänvisning

För byggnadsnämnden, med delegation, enligt beslut i byggnadsnämnden 2013-01-31 § 2.
Beslutet kommer att anmälas vid byggnadsnämndens nästkommande sammanträde.

Skickas till

Sökande
Malmön 1:451

BNAU § 30 Dnr BN 2015/547**Malmön 1:219 - bygglov, nybyggnad förråd**

Ärendet avser bygglov för uppförande av en förrådsbyggnad på 17,5 m² mellan två sjöbodar vid Strandvägen. Enligt ansökan ska förrådet disponeras av en restaurang och fiskaffär.

Mark- och exploateringsingenjör lämnade 2015-10-09 ett positivt förhandsbesked om arrendeavtal under förutsättning att bygglov finns.

För fastigheten gäller detaljplan fastställd 1960-05-27. Förrådsbyggnaden placeras på område avsett för hamnändamål. Området får enligt detaljplanen användas för hamntrafik och därmed samhörigt ändamål.

Ärendet har remitterats till fastighetsägaren Sotenäs kommun som inte har något att erinra. Mark- och exploateringsavdelningen ställer sig positiva till att arrendera marken, vilket kommer att göras genom ett lägenhetsarrende eftersom sjöboden (förrådsbyggnaden) är tänkt att användas som lager.

Åtgärden avviker inte från detaljplanen och medför inte någon betydande olägenhet, även om förrådet medför en viss utsiktsbegränsning.

Utformningen av förrådet följer Sotenäs kommuns sjöbodspolicy (antagen i kommunfullmäktige 2014-04-24).

Till grund för bedömning ligger en granskning av inlämnade handlingar och ett besök på plats.

Beslutsunderlag

Byggnadsingenjörens tjänsteutlåtande 2016-03-09

Byggnadsnämndens arbetsutskotts beslut

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

Ritningar och övriga handlingar som ligger till grund för beslutet fastställs.

Utstakning ska göras av Sotenäs kommun.

I detta ärende krävs inte någon kontrollansvarig eller tekniskt samråd.

Frågan om startbesked prövas då förslag till kontrollplan inlämnats. Sökanden föreläggs att senast 2016-05-31 lämna in förslag till kontrollplan till Plan- och byggenheten.

Granskningsavgift: 3 511 kronor. Faktureras separat.

forts. BNAU § 30 Dnr BN 2015/547*Upplysningar*

Beslutet upphör att gälla om åtgärden inte har påbörjats inom två år eller avslutats inom fem år från den dag som beslutet vinner laga kraft (enligt 9 kap. 43 § PBL).

Åtgärden får inte påbörjas förrän startbesked lämnats enligt 10 kap. 3 § PBL.

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

Detta beslut kan överklagas hos Länsstyrelsen, se besvärshänvisning.

Delegationshänvisning

För byggnadsnämnden, med delegation, enligt beslut i byggnadsnämnden 2013-01-31 § 2.
Beslutet kommer att anmälas vid byggnadsnämndens nästkommande sammanträde.

Skickas till

Sökande
Sotenäs kommun, MEX

BNAU § 31**Dnr BN 2015/593****Smögenön 108:11 - tillbyggnad av enbostadshus**

Ärendet avser uppförande av en balkong placerad på fasad mot gatan. Den når ut till fastighetsgräns och hamnar 4,4 meter ovan mark. Fastigheten finns inom kulturhistoriskt värdefull bebyggelse och är av riksintresse enligt MB 3 kap. 6 § för kulturmiljövård.

För fastigheten gäller detaljplan fastställd 1950-03-31.

Detaljplanearbete för det aktuella området pågår. Samtliga fastigheter inom planområdet har inventerats och byggnadernas kulturhistoriska värden kommer att värderas i den nya detaljplanen genom klassning.

Bedömning

Det pågår ett detaljplanearbete för området och den aktuella byggnadens kulturhistoriska värde är ännu inte fastställt. Ett uppförande av en balkong kommer att påverka byggnadens karaktär och därför bör inget beslut tas innan byggnadens har värderats. Detaljplanearbetet bör även vara avslutat innan ett beslut tas, för att säkerhetsställa att inte lov lämnas för en åtgärd som strider mot den kommande planen.

Beslutsunderlag

Byggnadsingenjörens tjänsteutlåtande 2016-03-09

Byggnadsnämndens arbetsutskotts beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott beslutar att lämna anståndsbeslut i väntan på att pågående detaljplanearbetet avslutas. Om planarbetet inte har avslutats inom två år från det att ansökan inkom till byggnadsnämndens ska ärendet avgöras utan dröjsmål enligt 9 kap. 28 § Plan- och bygglagen 2010:900 (PBL).

Upplysningar

Detta beslut kan överklagas hos Länsstyrelsen, se besvärshänvisning.

Delegationshänvisning

För byggnadsnämnden, med delegation, enligt beslut i byggnadsnämnden 2013-01-31 § 2. Beslutet kommer att anmälas vid byggnadsnämndens nästkommande sammanträde.

Skickas till

Sökande

BNAU § 32 Dnr BN 2015/670**Ellene 1:210 - ombyggnad och ändrad placering av förråd samt ändrad användning från butik till boende**

Sökande förslag är att bygga om affärslokalen i bottenvåningen till en mindre affär och två lägenheter.

För fastigheten gäller detaljplan laga kraftvunnen 1990-06-12.

Plan- och byggenheten har berett berörda sakägare tillfälle att yttra sig över ansökan. Inget yttrande har inkommit från Ellene 1:307. Övriga som underrättats har inget att erinra.

Ombyggnaden av byggnaden till fler lägenheter är bra för kommunen med anledning av rådande bostadsbrist. De avvikelser som blir får anses vara nödvändiga för att få en tillfredställande boende miljö. Befintligt förråd flyttas till en mer ändamålsenlig placering på punktprickad mark. Förrådet nuvarande placering är på punktprickad mark.

De blivande altanerna på framsida byggnaden blir placerade på punktprickad mark. Altanerna tar inte mycket mer mark i anspråk ut från vägg än vad nuvarande trappor gör. Tillgängligheten till butiken får anses vara orimligt betungande med tanke på butikens ekonomiska bärkraft.

Byggnadsnämndens arbetsutskotts beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott återremitterar ärendet och ger handläggaren i uppdrag att utreda tillgängligheten till butiken genom en ingång på baksidan.

Skickas till

Sökande

BNAU § 33 Dnr BN 2015/423**Ellene 23:1 - tillbyggnad av enbostadshus**

Sökandes förslag är om- och tillbyggnad av fritidshus.

För fastigheten gäller detaljplan fastställd 1954-10-01.

Ellene 12:1 motsäger sig utbyggnad mot sydväst av altan och balkong. Vid samtal med ägarna tycker de inte att det blir någon olägenhet för dem trots allt.

Ellene 31:1 har inget att erinra på huvudbyggnaden men att gårdshuset inte får förändras i höjd eller sidled. Gårdshuset kommer enbart att renoveras.

Ellene 1:304 godtar en förlängd takkupa mot Sydost med befintliga mått gällande höjd, takvinkel, djup och position mot nock. Vi tar särskilt fasta på uppgiften att den bygghöjd och takvinkel som beskrivs och utlovas, skall resultera i en något lägre nockhöjd på huset än dagens.

I övrigt godtar vi inget som faller utanför gällande stadsplan för Hunnebostrand 1954-10-01 eller föreskrifter i gällande Plan- och bygglag som har påverkan på till- och ombyggnad för Ellene 23:1.

Övriga grannar har inget att erinra.

Ombyggnationen gör att byggnaden följer detaljplan med undantag av takkupans längd som blir 5,9 meter i stället för detaljplanens 3,0 meter. Anledning till att kupan blir så stor är att övervåningen skall få en mer ändamålsenligt användningssätt.

Beslutsunderlag

Byggnadsingenjörens tjänsteutlåtande 2016-03-09

Byggnadsnämndens arbetsutskotts beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott medger avvikelse av takkupans längd samt beviljar bygglov enligt plan och bygglagen 9 kap 31 b § trots 30 § första stycket 2, 31 § 1 och 31 a § 2 får bygglov ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan eller områdesbestämmelser, om avvikelserna är förenliga med detaljplanens eller områdesbestämmelsernas syfte och

1. åtgärden är av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt. Lag (2014:900).

Ritningar och övriga handlingar som ligger till grund för beslutet fastställs.

Åtgärden får inte påbörjas förrän startbesked lämnats enligt 10 kap. 3 § PBL.

Granskningsavgift: 19 029 kronor. Faktureras separat.

Uppllysningar

Detta beslut kan överklagas hos Länsstyrelsen, se besvärshänvisning.

forts. BNAU § 33 Dnr BN 2015/423

Åtgärden får inte påbörjas förrän Plan- och byggenheten lämnat startbesked enligt PBL 10 kap. 3 §.

Beslutet upphör att gälla om åtgärden inte påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från den dag beslutet vinner laga kraft. (enligt PBL 9 kap. 43§)

Delegationshänvisning

För byggnadsnämnden, med delegation, enligt beslut i byggnadsnämnden 2013-01-31 § 2.
Beslutet kommer att anmälas vid byggnadsnämndens nästkommande sammanträde.

Skickas till

Sökande

Ellene 12:1, med besvärshänvisning

Ellene 31:1, med besvärshänvisning

Ellene 1:304, med besvärshänvisning

BNAU § 34 Dnr BN 2015/524**Tången 42:17 - nybyggnad av balkong**

Tillbyggnad och ombyggnad av bostadshus samt nybyggnad av balkong.
Ombyggnad innefattar även rivning av befintlig matplats.

För fastigheten gäller detaljplan fastställd 1940-12-27.

Grannar har hörts, ingen erinran.

Sökandes förslag avviker från plan. Med hänsyn till att bostäder används på ett annat sätt idag kan man anse att förslaget är nödvändigt för att kunna användas på ett ändamålsenligt sätt.

Byggarean är 209,74m² efter tillbyggnad, avviker från plan med 59%.

Huvudbyggnads avstånd till gräns 3,7m, enligt plan minimum 4,5m.

Avstånd till garage mindre än 3 m från annan byggnad.

Byggnad på prickad o kryssad mark efter ombyggnad 67,59m²

Byggnadsnämndens arbetsutskott bordlade ärendet på sammanträdet 2016-02-11.

Arbetsutskottet bedömer att detaljplanens syfte kan medge en åtgärd av begränsad omfattning.

Beslutsunderlag

Byggnadsingenjörens tjänsteutlåtande 2016-02-03

Byggnadsnämndens arbetsutskotts beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott beviljar bygglov.

Enligt Plan och bygglagen (PBL) 9 kap 31 b § trots 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

2. åtgärden är av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt. Lag (2014:900).

Ritningar och övriga handlingar som ligger till grund för beslutet fastställs.

I detta ärende krävs inte någon kontrollansvarig eller tekniskt samråd.

Frågan om startbesked prövas då förslag till kontrollplan inlämnats. Sökande föreläggs att senast 2016-03-30 lämna in förslag till kontrollplan till Plan och byggenheten.

Granskningsavgift: 5 741 kronor. Faktureras separat.

forts. BNAU § 34 Dnr BN 2015/524*Upplysningar*

Åtgärden får inte påbörjas förrän Plan- och byggenheten lämnat startbesked enligt PBL 10kap. 3§

Beslutet upphör att gälla om åtgärden inte påbörjats inom två år och avslutat inom fem år från den dag beslutet vinner laga kraft. (enligt PBL 9 kap. 43§)

Delegationshänvisning

För byggnadsnämnden, med delegation, enligt beslut i byggnadsnämnden 2013-01-31 § 2.

Beslutet kommer att anmälas vid byggnadsnämndens nästkommande sammanträde.

Skickas till

Sökande

BNAU § 35 Dnr BN 2015/205**Vägga 2:75 - tillbyggnad enbostadshus**

Sökandes förslag är att bygga till bostadshus med 48,8m².

För fastigheten gäller detaljplan fastställd 1967-07-28.

Plan- och byggenheten har berett berörda sakägare tillfälle att yttra sig över ansökan.
Samtliga har inget att erinra.

Byggnadsnämndens arbetsutskotts beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott återremitterar ärendet för vidare handläggning.

Skickas till

Sökande

BNAU § 36**Dnr BN 2015/515****Uleberg 1:104 - nybyggnad av sjönära byggnad inredd med ateljé & utrymme för redskap i bottenvåning samt kontor och förråd på övervåningen**

Sökande avser att riva en befintlig sjöbod och bygga en ny byggnad för ateljé och kontor. Fastigheten ägs idag av två fastighetsägare. Delägaren har tillstyrkt ansökan om bygglov. Byggnadsnämndens arbetsutskott beslutade 2016-02-11 att återremittera ärendet till plan- och byggchefen för vidare diskussion med sökande gällande storleken på byggnaden samt utförande av balkong.

För fastigheten gäller detaljplan laga kraftvunnen 1999-09-20. Detaljplanen har benämningen *Th*, hamnändamål, med en tillåten byggnadshöjd på 3,5 m.

Byggnadsnämnden har tidigare medgivit verksamhetslokaler inom *Th*-område. Fastighetsägaren ska upprätta ett avtal med tekniska avdelningen för inkoppling av VA, knutet till verksamheten.

Plan- och byggchefen har efter besök på plats haft en diskussion med sökande. De nya ritningar som inkommit där sökande har tagit bort balkongen samt minskat på takutsprången, har tillstyrkts av plan- och byggchefen.

Byggnadsnämndens arbetsutskott ställer sig positiva till ansökan om nybyggnad, dock utan takkupa.

Beslutsunderlag

Byggnadsingenjörens tjänsteutlåtande 2016-03-08

Byggnadsnämndens arbetsutskotts beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott är ej beredd att lämna bygglov för sökt byggnad med en takkupa.

Byggnadsnämndens arbetsutskott avslår ansökan då denna strider mot Plan- och bygglagen, 2 kap. 6 § med hänsyn till kulturvärdena på platsen.

Granskningsavgift: 749 kronor. Faktureras separat.

Upplysningar

Detta beslut kan överklagas hos Länsstyrelsen, se besvärshänvisning.

Delegationshänvisning

För byggnadsnämnden, med delegation, enligt beslut i byggnadsnämnden 2013-01-31 § 2. Beslutet kommer att anmälas vid byggnadsnämndens nästkommande sammanträde.

Skickas till

Sökande samt delägaren till fastigheten

BNAU § 37 Dnr BN 2015/389**Yttrande om ärenden till JO - Dnr 4975-2015 m. fl.**

Till JO inkom under hösten 2015 en anmälan om brister och felaktig handläggning m.m. av bygglovsärenden vid miljö- och byggförvaltningen, Sotenäs kommun. JO har anmodat byggnadsnämnden att yttra sig angående fyra st bygglovsärenden.

Av de fyra aktuella ärenden som anmälts till JO har alltså två avskrivits, ett ärende pågår och ett ärende tillsätter vi ny handläggare på omgående.

Beslutsunderlag

Plan- och byggchefens tjänsteutlåtande 2016-03-09

Byggnadsnämndens arbetsutskotts beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott godkänner föreliggande tjänsteutlåtande, daterat 2016-03-09, som svar på förfrågan från JO.

Skickas till

JO, Riksdagens ombudsmän