

Plats och tid	Kommunhuset, "Alvö", Kungshamn, 2023-01-19 kl 08.30 - 12.15	
Beslutande	Britt Wall (S) ordförande §§ 1-8, 10-19 Nils Olof Bengtson (M) vice ordförande §§ 1-5 <i>på distans</i> Mikael Andersson (DemR) §§ 1-3, 5-19	Stig Roos (S) tjänstgörande ersättare. § 9 Dan Christiansson (M) tjänstgörande ersättare §§ 6-19
Övriga deltagare	Eveline Karlsson, förvaltningschef Håkan von Dolwitz, plan- och byggchef Amanda Jansson, planhandläggare § 4 <i>på distans</i> Jaqueline Dahllöf, planhandläggare §§ 6-8 Elinor Palm, planhandläggare §§ 6-8 Astrid Johansson, planhandläggare § 8 <i>på distans</i> Alexander Tellin, tillsyn- och bygglovhandläggare §§ 9, 11	Ebba Holmström, bygglovhandläggare § 10 <i>på distans</i> Carl Berring, bygglovhandläggare §§ 12-13 Yonas Goitom, bygglovhandläggare § 14 Fina Hassellöv, bygglovhandläggare § 15 Susanna Mäki, bygglovhandläggare §§ 16-17 <i>på distans</i> Åsa Amandusson, sekreterare
Justerare	Mikael Andersson (DemR), Nils Olof Bengtson (M), Stig Roos (S)	
Justering	Kommunhuset, kansliet, 2023-01-24 kl. 13:00	
Sekreterare		
Ordförande	<hr/> Åsa Amandusson	
	<hr/> Britt Wall §§ 1-8, 10-19	<hr/> Stig Roos (S) § 9
Justerare	<hr/> Mikael Andersson §§ 1-3, 5-19	<hr/> Nils Olof Bengtson (M) § 4

Anslag/bevis

Byggnadsnämndens arbetsutskotts protokoll 2023-01-19 är justerat.
Protokollet är anslaget under tiden 2023-01-25 - 2023-02-15
Under anslagstiden kan ärendet överklagas enligt Kommunallagen.
Protokollet förvaras på kommunkontoret.

Åsa Amandusson



Innehållsförteckning

Fastställande av dagordning.....	3
Anmälan av delegationsbeslut	4
Meddelande	5
Heljeröd 1:8 - bygglov, rivning samt nybyggnad av komplementbyggnad	6
Uleberg 1:114 - bygglov, nybyggnad fritidshus	7
Detaljplan för Malmön 1:4, Bohus-Malmön.....	8
Remiss - motion om ökade möjligheter till installation av solceller	9
Vägga 1:49 m.fl. - Vägga kyrkogård, samrådsredogörelse	11
Hunnebo 6:7 - bygglov och startbesked i efterhand, utvändig ändring samt tillbyggnad fritidshus	12
Askums-Backa 3:1 - rivning samt bygglov för nybyggnad av industribyggnad.....	14
Lönnkärr 2:6 - för tillsyn, påbörjat utan startbesked	18
Hunnebo 1:480 - bygglov, tillbyggnad enbostadshus	19
Malmön 1:633 - bygglov, rivning- samt nybyggnad garage	22
Kleven 2:56 - bygglov, trappa	23
Tossene 1:25 - bygglov, tillbyggnad enbostadshus	24
Malmön 1:8 bygglov, tillbyggnad sjöbod/förråd.....	26
Malmön 1:8 - för tillsyn, bod för uthyrning, altanbyggande vid sjöbod, inredd sjöbod	28
Ramsvik 3:51 - bygglov, rivning samt nybyggnad enbostadshus	29
Plan- och byggchefen informerar	30

BNAU § 1**Fastställande av dagordning****Byggnadsnämndens arbetsutskotts beslut**

Byggnadsnämndens arbetsutskott fastställer dagordningen med följande ändring;

Ärende som utgår;

- Valla 4:7, förhandsbesked, BN-2022-680

BNAU § 2**Anmälan av delegationsbeslut**

Delegationslista 2023-01-02 - 2023-01-08

Byggnadsnämndens arbetsutskotts förslag

Byggnadsnämnden tar del av anmälda delegationsbeslut.

Skickas till

Byggnadsnämnden

BNAU § 3**Meddelande**

Meddelanden enligt postlista inkomna under perioden 2023-01-02 - 2023-01-08.

Byggnadsnämndens arbetsutskotts förslag

Byggnadsnämnden tar del av meddelanden inkomna under ovanstående period.

Skickas till

Byggnadsnämnden

BNAU § 4 **BN 2022/317****Heljeröd 1:8 - bygglov, rivning samt nybyggnad av komplementbyggnad**

Ärendet avser rivningslov för befintliga stugor om ca 50 m² samt bygglov för nybyggnad av byggnad som avses nyttjas som lagerlokal om ca 70 m².

Sökande avser riva befintlig byggnation och uppföra en större, magasinliknande byggnad på ca 70 m² som ska användas som lagerlokal/garage. Byggnaden ska enligt uppgifter från sökande ej kopplas in med vatten eller avlopp. Byggnaden uppförs med stående träpanel i järnvitriol och av ritningsunderlaget framgår taktäckningsmaterial i rött tegel. Fönster, dörrar och portar uppfört i gråfärgad lättmetall. Även vindskivor uppförs i liknande grå kulör som fönster- och dörröppningar.

Historik

2022-09-15, Byggnadsnämndens arbetsutskott beslutade att återremittera ärendet till förvaltningen för att kommunicera avslag till sökanden.

2022-10-11, skickades en kommunicering om förslag till avslagsbeslut till sökande.

2022-10-20, fattades beslut om avslag av Byggnadsnämnden. Sökande överklagade beslutet om avslag till Länsstyrelsen.

2022-11-29, Länsstyrelsen upphäver beslutet och återförvisar ärendet till Byggnadsnämnden för fortsatt handläggning.

Beredningsunderlag

Bygglovhandläggarens tjänsteutlåtande 2023-01-13

Byggnadsnämndens arbetsutskotts beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott lämnar ärendet vidare till nämnden för beslut.

Skickas till

Byggnadsnämnden

Jäv

Mikael Andersson (DemR) anmäler jäv och deltar inte i handläggningen eller i förslag till beslut i ärendet.

BNAU § 5 BN 2022/782**Uleberg 1:114 - bygglov, nybyggnad fritidshus**

Ärendet avser bygglov för nybyggnation av fritidshus.

Åtgärden avser nybyggnation av fritidshus på 75 kvm i två plan som uppförs med stående vit träpanel och med taktäckningsmaterial i rött lertegel.

Förvaltningen har tidigare kommunicerat förslag till beslut om avslag på ansökan om förhandsbesked på fastigheten för nybyggnation av fritidshus. Sökande återtog därefter ansökan (diariern BN-2022-519, datum 2022-08-11).

Fastigheten omfattas av byggnadsplan TSS-1592, beslut 1969-03-20. Byggnadsplanen gäller som detaljplan. Bestämmelser som är av betydelse för prövningen anger bland annat följande. Området får endast bebyggas med hus för bostadsändamål som uppförs fristående. Endast en huvudbyggnad och ett uthus får uppföras på sammanlagt 150 kvm. Huvudbyggnaden får endast uppföras i en våning därtill får vinden inredas. Huvudbyggnaden får ges en större höjd än 5,5 meter och uthus får inte uppföras till större höjd än 2,5 meter. Huvudbyggnad får inte inrymma mer än två lägenheter. I uthus eller annan gårdsbyggnad får inte bostad inredas. Punktprickad mark får inte bebyggas.

Beslutsunderlag

Bygglovhandläggarens tjänsteutlåtande 2023-01-12

Yrkande

Mikael Andersson (DemR) yrkar på att återremittera ärendet och ge förvaltningen i uppdrag att höra berörda grannar.

Propositionsordning

Ordförande ställer proposition på Mikael Anderssons förslag och finner att arbetsutskottet antar detta.

Byggnadsnämndens arbetsutskotts beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott återremitterar ärendet och ger förvaltningen i uppdrag att höra berörda grannar.

Skickas till

Byggenheten

BNAU § 6**BN 2022/323****Detaljplan för Malmön 1:4, Bohus-Malmön**

Kommunstyrelsen lämnade positivt planbesked 2022-04-13 § 90 för att i detaljplan pröva möjligheten för ovanstående fastighet att delvis ändra användning samt att möjliggöra för ny bebyggelse på fastigheten. I planförslaget prövas möjligheten att uppföra nya bostadshus med tillhörande komplementbyggnader på fastigheten samt bekräfta prästgårdsvillans användning som samlingslokal.

Samrådshandlingar har tagits fram och planarbetet bedrivs enligt PBL 2010:900 (SFS 2014:900) som ett standardförfarande.

Planområdet är beläget på Bohus-Malmön och ligger centralt på öns västra sida intill Malmöns kyrka samt i nära anslutning till service och annan bostadsbebyggelse. Planförslaget syftar till att möjliggöra för byggnation på den östra delen av prästgårdstomten som i gällande detaljplanen från 1953 består av prickmark och därmed inte får bebyggas.

I planförslaget möjliggörs uppförande av ett till två nya enbostadshus på fastighetens östra del. Då omgivande bostadsbebyggelse nästan uteslutande består av småhusbebyggelse önskar exploitören komplettera med bebyggelse i liknande skala och utförande. Därmed har en högsta byggnadsarea reglerats till 150 m² per tillkommande fastighet, varav 110 m² för huvudbyggnad samt med en högsta nockhöjd på sju meter för tillkommande huvudbyggnader. Antal huvudbyggnader per fastighet regleras till en.

Planförslaget innebär även att nuvarande användning för befintlig bebyggelse på fastigheten, Prästgårdsvillan, bekräftas som samlingslokal. I gällande detaljplan har Prästgårdsvillan användningen bostäder, denna användning kommer även fortsättningsvis att tillåtas. Med tanke på kulturmiljön på Malmön samt den kringliggande bebyggelsen har flertalet bestämmelser gällande utformning och placering, utöver de redan nämnda, formulerats i förslaget för detaljplan.

Beredningsunderlag

Planarkitektens tjänsteutlåtande 2023-01-09

Plankarta daterad 2023-01-09

Planbeskrivning daterad 2022-01-09

Illustrationsplan daterad 2022-01-09

VA- och dagvattenutredning daterad 2022-10-17

Geotekniskt PM daterad 2022-10-06

Byggnadsnämndens arbetsutskotts förslag

Byggnadsnämnden beslutar att godkänna samrådshandlingarna daterade 2023-01-09, att planens genomförande inte medför någon betydande miljöpåverkan samt att skicka ut planförslaget på samråd.

Skickas till

Byggnadsnämnden

BNAU § 7**BN 2022/626****Remiss - motion om ökade möjligheter till installation av solceller**

Eva Abrahamsson (M), Nils Olof Bengtson (M) och Ronald Hagbert (M) lämnade in en motion 2022-09-08 där de föreslår att kommunen ska öka möjligheterna till att kunna installera solceller med anledning av pågående elkris. Motionärerna yrkar att Sotenäs kommun ska vidta följande åtgärder:

1. Göra en översyn av de begränsningar som finns i gällande kulturmiljöprogram och krav på bygglov så att solceller kan installeras.
2. Öka insatserna för energirådgivning med syftet att installera solceller samt energibesparande åtgärder.
3. Utredda möjligheterna att installera solceller på fler av kommunens fastigheter inklusive kommunens bolag samt planera för detta i kommande budget.

Slutsats

1. I samband med pågående översiktsplanarbete har behovet av ett nytt kulturmiljöprogram identifierats. En översyn av programmet kommer således att genomföras i samband med framtida arbete. Krav på bygglov gällande solceller regleras i lagstiftningen.
2. Förvaltningen anser att detta redan görs idag. Sotenäs har tillsammans med kommunerna Uddevalla, Munkedal, Lysekil, Tanum, och Strömstad en gemensam energi-och klimatrådgivning för privatpersoner, företag och föreningar.
3. Drift och-projektenheten har sedan tidigare fått i uppdrag att utreda kommunens fastigheter för solceller, enligt beslut KF § 87 2019-10-03. Flera av kommunens fastigheter har således utretts för solceller men det finns i dagsläget inga möjligheter att genomföra detta utan mer resurser.

Sotenäs Vatten

Under 2023 finns det i investeringsbudget att installera solceller på Dale vattenverk, 175 000 kr. Inför 2024 finns förslag att installera solceller på Hunnebo avloppsreningsverk och Omholmen avloppsreningsverk, 500 000 + 500 000 kr. Detta är dock osäkert med tanke på att det inte finns något beslut om reningsverkens framtid ännu. Enligt Sotenäs vatten skulle det säkert få plats större solcellsanläggningar än vad ovanstående budgetar tillåter, speciellt på Hunnebo och Omholmen avloppsreningsverk.

Sotenäsbostäder

Sotenäsbostäder har främst tittat på större byggnader, dock finns inga konkreta förslag ännu. De har även fått frågan om kommunen får installera solceller på Kvarnberget där de hyr av Sotenäs bostäder. Sotenäsbostäder har svarat positivt på den förfrågan, men därefter har det inte hänt mer i ärendet.

forts. BNAU § 7 BN 2022/626*Rambo*

Under 2023 finns det med i investeringsbudget att lägga solceller på tre av Hogenäs avfallsanläggning tak.

Tumlaren bad-och rehabilitering

I februari 2019 driftsattes solcellanläggningen på Tumlaren.

Beredningsunderlag

Planarkitektens tjänsteutlåtande 2023-01-09

Byggnadsnämndens arbetsutskotts förslag

Kommunfullmäktige anser motionen besvarad.

Skickas till

Byggnadsnämnden

BNAU § 8 BN 2016/366**Vägga 1:49 m.fl. - Vägga kyrkogård, samrådsredogörelse**

Arbetsutskottet informerades kort om fortsatt arbete inför granskning av detaljplanen Vägga 1:49 m.fl., Vägga kyrkogård.

Byggnadsnämndens arbetsutskotts beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott tar del av informationen.

BNAU § 9 BN 2022/762**Hunnebo 6:7 - bygglov och startbesked i efterhand, utvändigt ändring samt tillbyggnad fritidshus**

Ärendet avser bygglov i efterhand för fasadändringar samt tillbyggnad av fritidshus.

Åtgärden avser bygglov i efterhand för förändringar av byggnadens fasad när det gäller fönster och dörrars placering och utförande. Dessutom när det gäller ändrad placering av takfönster på norra takfallet samt tillkommande och ändrade takfönster på södra takfallet. Dessutom har terrass/loftgång på byggnadens östra fasad tillkommit.

2019-05-06 beviljade byggnadsnämnden bygglov utan startbesked för tillbyggnad, ändrad planlösning samt fasadändringar avseende både fasad och tak (BN-2019-135).

Av beslutet framgår det att den befintliga byggnaden avviker från gällande detaljplan avseende våningsantal samt byggnadshöjd, men att detta var prövat vid en tidigare bygglovsprövning.

Dessutom bedömdes den ansökta åtgärden följa gällande detaljplan.

2019-07-05 gav byggnadsnämnden startbesked för det beviljade lovet.

2019-10-11 genomförs arbetsplatsbesök.

2020-07-08 genomförs ett nytt platsbesök. Av protokollet framgår det att extra takfönster har installerats.

2020-08-17 öppnas ett tillsynsärende avseende att man inte följer beviljat lov (BN-2020-525).

2022-11-10 genomförs slutsamråd på plats. Något slutgiltigt slutbesked har dock inte givits.

2022-12-04 inkommer en ansökan om bygglov för de åtgärder som är utförda samt de ändringarna från givet bygglov.

Arbetsutskottet informerades om det yttrande som inkommit från sökande daterat 2023-01-12. Av yttrandet framgår det att sökande anser att de tillkommande takfönstren inte syns från samhället och därmed inte har någon stor samhällspåverkan och därför bör lov beviljas. När det kommer till den tillkommande loftgången menar sökande att det är en bra utrymningsväg och därför bör kunna ses som en liten avvikelse.

Beslutsunderlag

Bygglovhandläggarens tjänsteutlåtande 2023-01-09

Byggnadsnämndens arbetsutskotts beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott avslår den del av ansökan som avser takfönster samt tillbyggnad på östra sidan i form av loftgång/terrass, men beviljar den del av ansökan som avser ändringar på byggnadens fasader.

forts. BNAU § 9 BN 2022/762

Total avgift för detta beslut är 5 433 kronor. Beloppet faktureras separat. I den totala avgiften ingår avgift för beslut om lov med 3 115 kronor. Tidsfristen började löpa 2022-12-04 och beslut fattades 2023-01-19, 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 etc. med 2 318 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 i efterhand att den sökta åtgärden i form av ändringarna på byggnadens fasad får påbörjas fyra veckor efter kungörelse i PoIT. Tekniskt samråd och en kontrollansvarig krävs inte i detta ärende.

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

Med detta startbesked bestämmer byggnadsnämnden att;

1. Kontrollplanen fastställs, i delar som avser ändringarna i byggnadens fasad
2. Följande handlingar ska lämnas in till byggnadsnämnden som underlag för slutbesked:
 - a. Ifylld och av byggherren signerad kontrollplan
 - b. Intyg om utförd lägeskontroll
 - c. Foto på utförd åtgärd

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

Skäl till beslut, övrig upplysning och information

Byggnadsnämndens arbetsutskott instämmer i skäl till beslut samt övrig upplysning och information framfört i tjänsteutlåtande 2023-01-09.

Expediering och kungörelse

Beslutet delges sökanden. (9 kap 41 §)

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

Det meddelande som kungörs skickas senast den dag då kungörandet sker till Hunnebo 1:23, Hunnebo 1:188, Hunnebo 1:189, Hunnebo 1:239, Hunnebo 1:320, Hunnebo 6:6 samt Hunnebo 6:10 (9 kap 41 b § PBL)

Jäv

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

BNAU § 10**BN 2022/534****Askums-Backa 3:1 - rivning samt bygglov för nybyggnad av industribyggnad**

Ansökan avser överklagande av byggnadsnämndens arbetsutskott beslut 2022-11-17 att avslå en ansökan om bygglov.

Sökanden har överklagat beslutet och önskar att beslutet i första hand omprövas.

Ansökan avser bygglov för nybyggnation av maskinhall/lagerlokal/industribyggnad. I samband med nybyggnationen rivs befintligt byggnad och en hårdgjord yta väster om byggnaden anläggs. Åtgärden sker i ett befintligt industriområde som inte omfattas av detaljplan.

Förutsättningar

När ett överklagande har kommit in till byggnadsnämnden ska nämnden handlägga det på ett visst sätt innan det kan skickas vidare till länsstyrelsen. Som ett första steg ska nämnden ta ställning till om beslutet ska ändras och i så fall ändra det. Därefter ska nämnden göra en rättidsprövning och om överklagandet kommit in i rätt ska det skickas vidare till länsstyrelsen.

Beslutsunderlag

Bygglovhandläggarens tjänsteutlåtande 2023-01-13

Yrkande

Britt Wall (S) yrkar på att inte ompröva beslutet.

Mikael Andersson (DemR) yrkar på att ompröva beslutet.

Propositionsordning

Ordförande ställer proposition på Britt Walls förslag mot Mikael Anderssons förslag och finner att arbetsutskottet antar Britt Walls förslag.

Byggnadsnämndens arbetsutskotts beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott beslutar att inte ompröva byggnadsnämndens arbetsutskotts tidigare beslut, 2022-11-17 § 267.

Skäl till beslut

Inga nya omständigheter eller andra anledningar har framkommit som gör att beslutet är uppenbart oriktigt. Ett beslut är uppenbart oriktigt om det är felaktigt på ett sådant sätt att felet är odiskutabelt och kan upptäckas med normal iakttagelseförmåga utan att ytterligare utredning behöver företas.

Skickas till

Sökande

forts. BNAU § 10 BN 2022/534

Reservation

Mikael Andersson (DemR) reserverar sig skriftligt till förmån för eget förslag, se bilaga.

forts. BNAU § 10 BN 2022/534**Bilaga****Reservation**

Ärende 19 Askum Backa 3:1: Mikael Andersson Demokratiresan

- # Det står ej i proportion till byggets storlek relativt den byggnad som rivs att kräva ny detaljplan.
- # Ärendet är principiellt viktigt och kan vara vägledande i Sotenäs kommun.
- # BNAUS tidigare beslut kan enkelt åtgärdas genom att återta ärendet för fortsatt handläggning.
- # Detaljplanekravet är en långtgående inskränkning och skapar betydande problem, kostnader och tidsspillan.
- # På platsen finns en befintlig byggnad som skall rivs och ersättas med en ny, därmed är 4 kap 2 § PBL som reglerar nybyggnad ej primärt 6666tillämplig.
- # Verksamheten är i huvudsak likvärdig. Därmed är inte kravet på detaljplan uppfyllt.
- . Beslutet skall omprövas och förvisas till fortsatt handläggning i förvaltningen.

Utveckling av reservation

Angående beslut BNAU § 267, 2022-11-17.

Byggnadsnämndens arbetsutskott beslutar att avslå ansökan om bygglov med stöd av 9 kap 31 § samt 4 kap. 2 § PBL. Beslutsunderlag: tjänsteutlåtande 2022-11-07.

Det aktuella ärendet är en ersättningsbyggnad i ett område där flera mycket omfattande nybyggnationer beviljats, utan krav på detaljplan.

Området historiskt i översiktsplan

Området är upptaget i ÖP 2010 som område för verksamhetsutveckling utanför tätort. UV01. Området lämpar sig för utveckling av småskalig, icke publik och icke omgivningsstörande verksamhet, småindustri och hantverk.

I handlingar för genomförande, del 6 anges: För småindustri finns ett antal befintliga verksamhetsområden. De befintliga områdena bedöms ha en god utvecklingspotential och omfattar bl.a. området vid rondellen/Hunnebostrand (det nu aktuella området).

Ny översiktsplan är antagen sedan 2022-12-14 men har inte vunnit laga kraft.

ÖP 2022 anger området fortsatt som verksamhetsområde utanför tätort.

Motivering i tjänsteskrivelsen anger:

Åtgärden överensstämmer med ÖP intentioner för området och strider inte mot några riksintressen. I samband med nybyggnationen ianspråk tas en större yta väster om byggnationen, vilket innebär att bortsprängning av berg kommer att ske. Den nya anlagda ytan får en areal på ca 1900 m² och marknivån sänks som mest med ca 2 m.

Det råder högt bebyggelsestryck i området sett till tidigare års inkomna bygglovsansökningar och att området utpekats som ett lämpligt utvecklingsområde går det att förvänta sig ett fortsatt exploateringsstryck. Med anledning av expanderingsområdet i samband med byggnationen och av närheten till fornlämningsområdet och vattenskyddsområdet ser förvaltningen att nybyggnationen behöver ses över i ett större sammanhang.

forts. BNAU § 10 BN 2022/534**Egen utveckling i sak:**

Området har historiskt sett varit lämpat för utveckling av verksamhetsområde. Både i tidigare ÖP och i det förslag som nu ligger i väntan på lagakraft.

Det har alltså beviljats ett flertal betydligt mer omfattande nybyggnationer och tillbyggnader i området. Dagvattnet från aktuell plats är omhändertaget och påverkar ej vattentäkten med dess fysiska placering. Ny Översiktsplan anger generellt att verksamhetsområden, inte denna specifikt, bör prövas med detaljplan för tillkommande bebyggelse. Översiktsplanen är inte juridiskt bindande utan en vägledning för prövningar. BNau:s detaljplankrav i detta ärende står ej i proportion till åtgärden. En enskild småföretagare har mest sannolikt inte ekonomiska resurser eller kunskap för en detaljplaneprocess, som skulle kosta 100-000 tals kronor och ta år till begränsad allmännytta.

Oavsett ny översiktsplan med hänvisning till detaljplankrav har byggnadsnämnden möjlighet att åberopa detta krav. Detta har inte gjorts vid flera tidigare beviljade lov 2019-2022.

Inga av remissinstanserna ser några problem med att bevilja bygglov utan det ligger helt inom BN och förvaltningens bedömning.

Bemötande tjänsteskrivelsens motivering:

Det är inget nytt att industriverksamheter är markkrävande, se till tidigare beviljade lov. Miljö har remitterats och har inga åsikter gällande buller, luft- eller markföroreningar, gällande vattentäkten kan det komma krav men kommunen påtalar inget hinder för bygglov. Miljönämnden nämner heller inget om känsliga naturområden. Det finns inga planerade bostadsområden i direkt närhet och befintliga bostadshus påverkas inte av denna ersättningsbyggnad i liknande grad som av redan tidigare beviljade lov. Bohusläns museum har remitterats i frågan om fornlämningsområdet och ser inga problem att bevilja lov.

Kvar i motiveringen att bemöta är bebyggelsestrycket.

- Det är uppenbart att området har expanderat, krav kanske skulle ställts när den nya bebyggelsen som uppförts mellan 2019-2022. Att kräva detaljplan för rivning och nybyggnad är helt oproportionerligt. Detaljplankrav enligt 4 kap 2 § punkt 4 anger, enligt boverket, "ett nytt byggnadsverk, om det kräver lov och innebär en betydande inverkan på omgivningen eller om det råder stor efterfrågan på området för bebyggelse".

Det bör åter påtalas att det är en ersättningsbyggnad, alltså inte en helt ny etablering.

Boverket påtalar även proportionalitetsprincipen:

I vissa undantagsfall kan principen om proportionalitet påverka bedömningen av om ansökan om lov kan avslås med hänvisning till plankravet. Principen om proportionalitet gäller för allt byggnadsnämndens arbete, och innebär lite förenklat att de åtgärder som en myndighet vidtar inte får gå utöver vad som är nödvändigt med hänsyn till ändamålet. När det gäller plankravet innebär det att när de olägenheter som det innebär för den enskilde att inte få bebygga sin fastighet är starkare än det allmänna intresset av att först planlägga fastigheten, kan plankravet inte göras gällande. |

BNAU § 11**BN 2022/613****Lönnekärr 2:6 - för tillsyn, påbörjat utan startbesked**

Ärendet avser tillsynsärende för åtgärd påbörjad innan startbesked.

2020-08-31 kontaktar fastighetsägaren byggenheten. De önskade bygga en carport om ca 30 m² öster om det nybyggda huset för två bilar. Byggenheten svar att det inte kräver lov. Bedömning görs att om det inte dominerar så ligger fastigheten utanför sammanhållen bebyggelse och kan uppföras som en bygglovsbefriad komplementbyggnad.

2022-09-28 kontaktar fastighetsägaren åter byggenheten för att fråga hur man går tillväga när man har byggt utan bygglov och har för avsikt att sälja fastigheten. I samband med detta uppmanas fastighetsägaren att söka bygglov i efterhand och att ett tillsynsärende skulle öppnas. Detta då det enligt fastighetsägaren uppges att garaget 45 m² och därmed skulle kräva lov samt att det är placerad nämnare gräns än 4,5 meter.

2022-09-28 öppnas därmed detta tillsynsärende.

2022-10-25 inkom ansökan om bygglov i efterhand (BN-2022-676). Detta lov beviljades med startbesked 2022-11-25 samt slutbesked 2022-12-06.

Beredningsunderlag

Bygglovhandläggarens tjänsteutlåtande 2023-01-09

Byggnadsnämndens arbetsutskotts förslag

Byggnadsnämnden beslutar att;

1. påföra [REDACTED] så som ägare till fastigheten Lönnekärr 2:6 en sanktionsavgift enligt 11 kap 51 § PBL om totalt 9 442 kronor.
2. I samband med att sanktionsavgiften faktureras avslutas ärendet.

Förslag till skäl till beslut, övrig upplysning och information

Byggnadsnämnden instämmer i skäl till beslut samt övrig upplysning och information framfört i tjänsteutlåtande 2023-01-09.

Skickas till

Byggnadsnämnden

BNAU § 12 BN 2022/632**Hunnebo 1:480 - bygglov, tillbyggnad enbostadshus**

Åtgärden avser tillbyggnad av bostadshus med 35 m² på huvudbyggnadens södra sida.

Fastigheten omfattas av stadsplan 14-HUN-7, beslut 1954-10-01. Stadsplanen gäller som detaljplan.

Bestämmelser som är av betydelse för prövningen anger bland annat följande. Fastigheten ska användas för bostadsändamål och får bebyggas med som mest 305 m². Byggnader ska placeras 4,5 meter från gräns mot granntomt. Byggnader får uppföras med en våning med inredd vind och ha en byggnadshöjd på 5,5 meter. Källare räknas inte som en våning om avståndet mellan marken och den övre våningens golv inte överskrider 2,3 meter.

Åtgärden är sådan att berörda har underrättats om ansökan och getts tillfälle att yttra sig (enligt 9 kap. 25 § PBL). Ägare av fastighet Hunnebo 1:477 har yttrat att byggnadsarbetet kommer att innebära störningar och motsätter sig därför ansökan.

Beslutsunderlag

Bygglovhandläggarens tjänsteutlåtande 2022-12-21

Yrkande

Britt Wall (S) yrkar på att bevilja ansökan om bygglov.

Mikael Andersson (DemR) och Dan Christiansson (M) yrkar bifall till Britt Walls förslag.

Propositionsordning

Ordförande ställer proposition på Britt Wall m.fl. förslag och finner att arbetsutskottet antar Britt Wall m.fl. förslag.

Byggnadsnämndens arbetsutskotts beslut

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

Byggnadsnämnden förklarar med tillämpning av 9 kap. 30 a § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, att den befintliga byggnadens avvikelse 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)

forts. BNAU § 12 BN 2022/632

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 14 684 kronor. Beloppet faktureras separat. I den totala avgiften ingår avgift för beslut om lov med 14 071 kronor. Tidsfristen började löpa 2022-10-04 och beslut fattades 2023-01-19, 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 etcetera med 3 478 kronor. Samtliga avgifter är i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

Skäl till beslut

Befintlig byggnation på fastigheten avviker från detaljplanen. Huvudbyggnaden är placerad cirka 3,1 meter från gräns mot granntomt då detaljplanen anger 4,5 meter. Huvudbyggnaden är försedd med två våningar där detaljplanen medger en våning. Avvikelserna är inte prövade i bygglov efter år 1987, bedömning av avvikelserna behöver därför göras i detta lov.

Den befintliga byggnadens avvikelse gällande avstånd till gräns kan ses som en liten avvikelse enligt 9 kap. 31 b § PBL då byggnaden endast avviker med 1,4 meter från detaljplanen och byggnaden är uppförd innan detaljplanen blev upprättad.

Byggnadens avvikelse gällande antal våningar kan ses som en liten avvikelse då avvikelsen förekommer på flera fastigheter i området och att byggnadsnämnden år 2008 har gjort bedömningen att avvikelsen är liten på närliggande fastighet med samma utformning. Då byggnaden även är uppförd innan detaljplanen upprättats bedöms avvikelsen även vara förenlig med detaljplanen. Avvikelsen kan därför i efterhand ses som en liten avvikelse enligt 9 kap. 31 b § PBL

Den ansökta åtgärden avviker från detaljplanen genom att tillbyggnaden placeras för nära gräns då den placeras 4,45 meter från gräns där planen medger 4,5 meter. Avvikelsen kan betraktas som liten enligt 9 kap. 31 b § PBL.

I en samlad bedömning enligt 9 kap. 31 d § PBL kan avvikelserna ses som en godtagbar avvikelse.

Tillbyggnadens placering och utformning bedöms passa in i området samt bedöms ha en god färg-, form- och materialverkan. (2 kap. 6 § & 8 kap. 1 § PBL)

Tillbyggnaden bedöms inte innebära en sådan olägenhet som avses i 2 kap. 9 § PBL.

Bygglov kan därför ges enligt 9 kap. 30 § PBL.

forts. BNAU § 12 BN 2022/632**Handlingar som ingår i beslutet**

Ansökan inkommen 2022-10-04
Ritningar inkomna 2022-10-04
Sektionsritning inkommen 2022-12-24
Anmälan om kontrollansvarig inkommen 2023-01-15

Delegationshänvisning

Beslut har fattats av byggnadsnämndens arbetsutskott med stöd av byggnadsnämndens delegationsordning. Delegationspunkt 3.20.

Upplysningar

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

Beslutet kan överklagas till länsstyrelsen. Se överklagandeanvisning.

Expediering och kungörelse

Beslutet skickas till sökanden. (9 kap 41 §)
Beslutet delges ägare av fastigheten Hunnebo 1:477 (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 enligt sändlista. (9 kap 41 b § PBL)
Beslutet skickas till skatteverket@skatteverket.se

BNAU § 13**BN 2022/703****Malmö 1:633 - bygglov, rivning- samt nybyggnad garage**

Ärendet avser bygglov för återuppförande av komplementbyggnad.

Den ansökta åtgärden avser nybyggnad av en komplementbyggnad om 32,65 m² på aktuell fastighet. Komplementbyggnaden uppförs med stående vit träpanel och taktäckning i matt rött betongtegel.

Kommunicering om avslag har sänts till sökanden 2022-11-22. Sökandens ombud har yttrat att sökanden ansökte om rivning för att kunna komma in på fastigheten med grävmaskin och att byggnaden hade allvarliga fuktproblem. Sökandens ombud uppger att byggnaden redovisad i rivningslovet är mindre än den faktiska byggnaden vilken uppgår till samma storlek som den ansökta byggnaden. Den ansökta åtgärden är en likadan byggnad som tidigare har stått där och att avvikelserna har medgetts i tidigare lov.

Beredningsunderlag

Bygglovhandläggarens tjänsteutlåtande 2022-12-20

Yrkande

Mikael Andersson (DemR) yrkar på att överlämna ärendet vidare till nämnden för beslut.

Propositionsordning

Ordförande ställer proposition på Mikael Anderssons förslag och finner att arbetsutskottet antar detta.

Byggnadsnämndens arbetsutskotts beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott överlämnar ärendet vidare till nämnden för beslut.

Skickas till

Byggnadsnämnden

BNAU § 14 BN 2022/711**Kleven 2:56 - bygglov, trappa**

Ärendet avser bygglov för uppförande av en trappa.

Den ansökta åtgärden avser uppförande av en trappa utanför Kleven 2:56 åt nordost, på allmän brygga.

Beslutsunderlag

Bygglovhandläggarens tjänsteutlåtande 2023-01-09

Byggnadsnämndens arbetsutskotts beslut

Ansökan avslås.

Total avgift för detta beslut är 1 773 kr. Tidsfristen började löpa 2022-11-07 och beslut fattades 2023-01-19, vilket innebär att lagstadgade tidsfrister för handläggningen har överskridits med en vecka. Avgiften för beslut om lov, underrättelser och expediering, kungörelse och andra tids- och kostnadskrävande åtgärder har reducerats med en femtedel med stöd av 12 kap. 8 a § PBL.

Samtliga avgifter är i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

Skäl till beslut, övrig upplysning och information

Byggnadsnämndens arbetsutskott instämmer i skäl till beslut samt övrig upplysning och information framfört i tjänsteutlåtande 2023-01-09.

Expediering

Beslutet delges sökanden. (9 kap 41 §)

BNAU § 15**BN 2022/634****Tossene 1:25 - bygglov, tillbyggnad enbostadshus**

Ärendet avser bygglov för tillbyggnad av ett enbostadshus.

Ärendet avser bygglov för tillbyggnad av ett enbostadshus. Tillbyggnaden har en byggnadsarea om knappt 12 m² och uppförs i tre plan likt befintlig byggnad.

Beredningsunderlag

Bygglovhandläggarens tjänsteutlåtande 2023-01-09

Byggnadsnämndens arbetsutskotts förslag

Bygglov ges med stöd av 9 kap. 31 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

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

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

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

Total avgift för detta beslut är 12 192 kronor. Beloppet faktureras separat. I den totala avgiften ingår avgift för beslut om lov med 8 714 kronor. Tidsfristen började löpa 2023-01-09 och beslut fattades 2023-02-02, 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 etcetera med 3 478 kronor. Samtliga avgifter är i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

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

Åtgärden får därutöver tidigast påbörjas fyra veckor efter att lovbeslutet har kungjorts i Post- och Inrikes Tidningar (PoIT). Datum för kungörelse framgår av bifogad PoIT-meddelande eller via: <https://bolagsverket.se/sjalvservice/etjanster/postochinrikestidningar.1697.html>

Även om startbesked har getts, så måste dessa fyra veckor inväntas innan åtgärden får påbörjas. Om åtgärden som lovet avser påbörjas innan beslutet får verkställas, ska en byggsanktionsavgift tas ut.

Påbörjas åtgärden innan beslutet om lov har fått laga kraft sker det på byggherrens egen risk.

forts. BNAU § 15 BN 2022/634

Lovet upphör att gälla om den åtgärd som avses inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från den dag då lovet fick laga kraft.

Förslag till skäl till beslut, övrig upplysning och information

Byggnadsnämnden instämmer i skäl till beslut samt övrig upplysning och information framfört i tjänsteutlåtande 2023-01-09.

Skickas till

Byggnadsnämnden

BNAU § 16**BN 2022/785****Malmö 1:8 bygglov, tillbyggnad sjöbod/förråd**

Ärendet avser bygglov för sammabyggnation i efterhand av sjöbodar med arrende 0911-080 samt 0911-083.

Byggnadsnämnden startade 2019-06-12 ett tillsynsärende på ovanstående fastighet. Tillsynen omfattar bland annat sammabyggnation av sjöbodar.

Platsbesök görs 2022-10-03 samt 2022-10-04. Aktuell sjöbod konstateras under platsbesöket vara sammanbyggd med sjöboden åt väst. Sammabyggnaden bildar ett gemensamt förrådsutrymme som tillgås med separat dörr mellan de båda bodarna. Förrådsutrymmet uppgår till ca 2,11 m².

2022-11-17 beslutar byggnadsnämndens arbetsutskott att avskriva de delar av tillsynsärendet som avser inredande av sjöbod, boende i förrådsbyggnad och även den del som avser tillbyggnad av altan.

Vidare hanteras ärendet som avser sammanbyggnation av sjöbodar samt byggsanktionsavgift.

2022-12-05 förelägger byggnadsnämnden arrendetagare av 0911-080 samt 0911-083 att inkomma med bygglov för sammanbyggnationen i efterhand.

2022-12-14 inkommer sökanden med bygglovsansökan.

Beredningsunderlag

Bygglovhandläggarens tjänsteutlåtande 2023-01-12

Byggnadsnämndens arbetsutskotts förslag

Bygglov ges med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

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

Ett beslut om att ge bygglov, 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 13 486 kronor. Beloppet faktureras separat. I den totala avgiften ingår avgift för beslut om lov med 11 034 kronor. Tidsfristen började löpa 2022-12-20 och beslut fattades 2023-02-02, vilket innebär att lagstadgade tidsfrister för handläggningen har hållits. Avgiften har inte reducerats med stöd av 12 kap. 8 a § PB. I den totala avgiften ingår även avgift för beslut om startbesked, fastställande av kontrollplan samt förskottsavgift för slutbesked etcetera med 2 452 kronor. Samtliga avgifter är i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

forts. BNAU § 16 BN 2022/785

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

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

Med detta startbesked bestämmer byggnadsnämnden att:

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.

Förslag till skäl till beslut, övrig upplysning och information

Byggnadsnämnden instämmer i skäl till beslut samt övrig upplysning och information framfört i tjänsteutlåtande 2023-01-12.

Skickas till

Byggnadsnämnden

BNAU § 17 BN 2019/366, 2022/581**Malmön 1:8 - för tillsyn, bod för uthyrning, altanbyggnad vid sjöbod, inredd sjöbod**

Ärendet avser tillsynsärende för åtgärd påbörjad innan startbesked

Bygglov gavs för nybyggnation för de rubricerade arrendesjöbodarna 2015.

Byggnadsnämnden har efter en anonym anmälan 2019-06-12 startat ett tillsynsärende på ovanstående fastighet. Tillsynen avser uthyrning, inredande av sjöbod samt tillhörande altanbyggnation.

2022-09-13 skickas underrättelse till ägare av byggnadsverket om upprättad tillsyn.

Platsbesök görs 2022-10-03 samt 2022-10-04. Under besöket konstateras bland annat att de aktuella sjöbodarna sammanbyggs med ett förrådsutrymme som uppgår till ca 2,11 m².

2022-11-17 beslutar byggnadsnämndens arbetsutskott att avskriva de delar av tillsynsärendet som avser resterande delar av tillsynsärendet som bland annat inredande av sjöbod, boende i förrådsbyggnad och även den del som avser tillbyggnad av altan.

Vidare hanteras nu ärendet som avser sammanbyggnation av sjöbodarna.

Ansökan om bygglov i efterhand för den utförda åtgärden hanteras i separat ärende, BN-2022-785.

Beredningsunderlag

Tillsynshandläggarens tjänsteutlåtande 2023-01-12

Byggnadsnämndens arbetsutskotts förslag

Byggnadsnämnden beslutar att påföra en solidarisk byggsanktionsavgift om 3 864 kronor som tas ut av [redacted] innehavare av arrende 0911-080 samt [redacted] innehavare av arrende 0911-083 då båda rubricerade är dem som fått fördel av överträdelsen.

Förslag till skäl till beslut, övrig upplysning och information

Byggnadsnämnden instämmer i skäl till beslut samt övrig upplysning och information framfört i tjänsteutlåtande 2023-01-12.

Skickas till

Byggnadsnämnden

BNAU § 18**BN 2022/717****Ramsvik 3:51 - bygglov, rivning samt nybyggnad enbostadshus**

Ärendet avser rivning och bygglov inom områdesbestämmelser.

Ansökan avser rivning av befintlig huvudbyggnad samt nybyggnad av ett enbostadshus. Byggnadsnämndens arbetsutskott har nyligen avslagit en i stort identisk ansökan från sökanden i ett annat ärende. (BN-2022-37, beslutsdatum 2022-06-28).

Enligt kommunens kartmaterial har befintlig byggnad en byggnadsarea på cirka 70 kvadratmeter och den lovsökta byggnaden en byggnadsarea på 116,2 kvadratmeter.

Byggnadsnämndens arbetsutskott beslutade 2022-11-17 att lämna ärendet till byggnadsnämnden.

Beredningsunderlag

Enhetschefens tjänsteutlåtande 2023-01-12

Byggnadsnämndens arbetsutskotts beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott lämnar ärendet vidare till nämnden för beslut.

Skickas till

Byggnadsnämnden

BNAU § 19

Plan- och byggchefen informerar

Arbetsutskottet informerades kort om bl.a;

- Införande av nytt kartsystem, mer utbildning presenteras senare

Byggnadsnämndens arbetsutskotts beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott tar del av informationen.