Plats och tid	Lejonet, Kommunhuset Öckerö, klockan 08.30 – 11:30
Beslutande	
Ledamöter	Hans Wickstrand (KD), tf ordf. Göran Olsson (S) Erica Tengroth (KD) Kerstin Sterner (M)
Tjänstgörande ersättare	Mona Ljung (V) för Göran Ohlsson (L) Christer Alexandersson (M) för Peter Jörnestrand
Övriga närvarande	
Tjänstepersoner	Theres Benito, tf. enhetschef plan-, bygg- och miljö, §§ 42-53 Birgitta Rignäs, bostadsanpassningshandläggare, § 42 Iréne Settergren, byggnadsinspektör, §§ 43, 44 Thang Hlawn Ceu, byggnadsinspektör, §§ 45-50 Nils Hjort, nämndsekreterare, §§ 52-53
Justering	
Justerare	Kerstin Sterner (M)
Underskrifter	
Sekreterare	..... Nils Hjort
Ordförande	..... Hans Wickstrand
Justerare	..... Kerstin Sterner

ANSLAG/BEVIS

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ	Bygg- och miljönämnden		
Sammanträdesdatum	2020-04-21		
Datum för anslags uppsättande	2020- -	Datum för anslags nedtagande	2020- -
Förvaringsplats för protokollet	Samhällsbyggnadskontoret, kommunhuset		
Underskrift	.....		

Utdragsbestyrkande

BMN § 42 Dnr B 2020-000006

Bostadsanpassning utomhus, rullstolshiss typ B-hiss

Ansökan avser hissinstallation av typ B-hiss utomhus på rubricerad fastighet. En ramp utanför entrémiljön och en tröskelramp in till badrum.
Bygganmälan är upprättad och ett startbesked har beviljats. Åtgärden anses inte kräva ett bygglov. Byggnaden ingår ej i Öckerö kommuns kulturmiljöprogram.

Bostaden
Hyresrätt, 4-rum och kök, belägen på andra våningen i bostadshuset. Trappen för att ta sig upp till andra våningen är utomhus. Lägenhetens uppfyller alla krav för bostadsanpassning.

Ett aktivt sökande för en lämplig bostadsform som ligger på markplan har tyvärr inte varit någon framgång. Den sökande står aktivt i de bostadsköer som finns inom Öckerö kommun och bostadsbolagen har informerat att tyvärr är det många år tills en boendelösning kan ske för den sökande.

Bostadsanpassningshandläggaren föreslår Bygg-och miljönämnden att bevilja ansökan.

Bilagor
Bilaga 1: Tjänsteskrivelse, 2020-04-06
Bilaga 2: Offert, 2020-03-06
Bilaga 3: Teknisk beskrivning B-hiss
Bilaga 4: Ritning
Bilaga 5: Foto

Ledamöternas förslag på sammanträdet
Erica Tengroth (KD) föreslår att ärendet återremitteras, då ny information tillkommit iärendet.

Beslutsgång
Ordförande frågar om nämnden ska besluta enligt förvaltningens förslag eller Erica Tengroths (KD) förslag. Ordförande finner att nämnden beslutar enligt Erica Tengroths (KD) förslag.

Bygg- och miljönämndens beslut
Bygg- och miljönämnden beslutar att återremittera ärendet, då ny information tillkommit i ärendet.

Upplysningar
Besvärshänvisning bifogas.

BMN § 43 Dnr L 2020-000068

Bygglov Uppförande av mur enbostadshus, Hyppeln 1:129

Ansökan avser bygglov för att uppföra murar samt spaljé på rubricerad fastighet samt trappa på fastigheten och ändrade markförhållanden. Se bifogade handlingar.

Planförhållande
För området gäller detaljplan ” HYPPELN ” fastställd av länsstyrelsen 1987-05-27.

Följande avvikelser mot plan noteras:
- Byggnation av murar på prickad mark.

Plan-, bygg- och miljöenhetens bedömning
Ärendet har skickats till grannar för hörande och någon erinran har inte inkommit. Avvikelserna anses vara så stora att de sammantaget inte kan ses som en liten.
Byggnadsinspektör föreslår därför att bygg- och miljönämnden avslår ansökan.

Bilagor
Bilaga 1: Tjänsteskrivelse, 2020-04-09
Bilaga 2: Sektionsritning, 2020-02-28
Bilaga 3: Fasadritning, 2020-02-28
Bilaga 4: Situationsplan, 2020-02-28
Bilaga 5: Markplanering, 2020-02-28
Bilaga 6: Ansökan, 2020-02-28

Ledamöternas förslag på sammanträdet
Göran Olsson (S) föreslår att ansökan godkänns.

Kerstin Sterner (M) föreslår att ansökan beviljas med följande tillägg till protokollet under upplysningar:
”Det finns ett Attefallshus på ritningen. Detta ingår inte i bygglovet, utan behöver ansökas för separat.”

Beslutsgång
Ordförande frågar om nämnden ska besluta enligt förvaltningens förslag eller Göran Olssons (S) förslag. Ordförande finner att nämnden beslutar enligt Göran Olssons (S) förslag.

Ordförande frågar om tilläggsförslaget från Kerstin Sterner (M) ska antas. Ordförande finner att tilläggsförslaget antas.

BMN § 43 Dnr L 2020-000068

Bygg- och miljönämndens beslut
Bygg- och miljönämnden beslutar att bevilja bygglov enligt 31 b kap 9 § plan- och bygglagen (2010:900).

Motivering
Tillgängligheten bedöms öka, och tomten kommer kunna nyttjas.

Avgiften för beviljat bygglov är 9174 kronor (i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige). Tidpunkt då komplett ärende inkommit 2020-02-28. Faktura på avgiften skickas separat.

Upplysningar
Åtgärden får ej påbörjas förrän fyra veckor efter beslut om lov kungjorts, om åtgärden påbörjas efter dessa fyra veckor gått utan att beslutet vunnit lagakraft sker åtgärden på egen risk eftersom beslutet kan komma att upphävas om det blir överklagat. Det är sökandes ansvar att försäkra sig om att beslutet har vunnit laga kraft.

Åtgärden får inte påbörjas förrän bygg- och miljönämnden lämnat ett startbesked (enligt 10 kap. 3 § PBL).

För att få startbesked skall följande material överlämnas till bygg- och miljönämnden för godkännande.
- Förslag till kontrollplan

Det finns ett Attefallshus på ritningen. Detta ingår inte i bygglovet, utan behöver ansökas för separat.

För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag till kontrollansvarig.

Byggherren kan själv vara kontrollansvarig för åtgärden. Tekniskt samråd krävs ej i detta ärende.

Följande handlingar ska inlämnas till bygg- och miljönämnden som underlag för slutbesked senast vid slutsamråd
- Intyg från byggherren att kontrollplanen har följts och att byggnadsåtgärden överensstämmer med beviljat bygglov
- Fotodokumentation

Om åtgärden har påbörjats inom två år gäller bygglovet i fem år från den dag som beslutet vinner laga kraft (enligt 9 kap. 43 § PBL).

BMN § 44 | Dnr L 2015-000323

Förhandsbesked Nybyggnad enbostadshus, [redacted]

[redacted] har tidigare ansökt om förhandsbesked för att uppföra ett enbostadshus på rubricerad fastighet. Sökanden har tidigare inkommit med en ansökan om förhandsbesked och då var huset på ca 150 m2 i bottenplan. Det inkom många erinringar för det förslaget och sökanden kom då in med ett nytt förslag

I det nya förslaget var byggnaden ett och en halv plans hus med en takvinkel på 37 grader och 120 m2 i bottenplan. Detta var uppe i BMN och fick då återremiss. Sökanden har nu inkommit med ytterligare ett nytt förslag. Det nya förslaget är ett hus på 100 m2 i bottenplan och ett en och ett halvplans hus. Byggnation av ett garage samt två parkeringsplatser är också inritade på fastigheten. Garaget är placerat ca 1,6m från tomtgräns mot granne i söder. Huset är placerat 4,5 m från tomtgräns.

Huset är ett mindre hus på endast 100 m2 i bottenvåningen. Från början var ansökan på 150 m2. Sökanden har varit lyhörd till grannarnas synpunkter och minskat byggvolymen både på höjden och utbredningen på marken samt nu även tagit bort garaget.

Planförhållande
För området saknas detaljplan.

Översiktsplan
Det finns Planprogram för Rörö och programmet har använts som underlag för översiktsplanen. Den aktuella fastigheten är belägen inom planprogram och anger bl.a. att på grund av områdets värde som kulturhistoriskt intressant miljö föreslås ingen förtätning. Översiktsplanen är enligt plan- och bygglagen inte bindande, men den ska vara vägledande för beslut om användning av mark- och vattenområden.
När detta ärende startade 2015 var inte den nya översiktsplanen antagen.

Kulturmiljöprogrammet
Det har framtagits ett planprogram för södra Rörö där detta område, Apelvik, är utsedd till ett kulturmiljöområde. Utdrag:

Område 12 - Apelvik
På grund av områdets värde som kulturhistoriskt intressant miljö föreslås ingen förtätning på Apelvik. Områdets karaktär och värden ska säkerställas i områdesbestämmelser genom begränsning av minsta tillåtna tomtstorlek och skyddsbestämmelser för byggnader.

Fastigheten ligger inom kulturområde enligt Rörö planprogram. Det finns inga byggnader på fastigheten idag. Sökanden har skrivit i en tidigare inlaga från 2017 att huset kommer att ha samma stil som husen ovanför ICA butiken på Rörö. Dessa hus har vit träfasad med tegelröda tak. Denna utformning harmonierar väl med husen på Apelviksområdet.

Plan-, bygg- och miljöenhetens bedömning
Ärendet har skickats på remiss och det har inkommit ett remiss svar från va där de hänvisar till att ytterligare VA-anslutningar för Nordöarna gäller beslut som tagits efter genomförd Va- utredning.

BMN § 44 Dnr L 2015-000323

Ett remiss svar har inkommit från planenheten. De skriver att kommunen har rätt att neka förhandsbesked med stöd av PBL (2010:90) 4 kap. 2 § 3 a
utifrån kommunens översiktsplan och planprogrammets identifiering av mycket höga kulturvärden, allemansrättslig tillgång till strandkant samt ett högt bebyggelsetryck för Rörö.
”Kommunen ska med en detaljplan pröva ett mark- eller vattenområdes lämplighet för bebyggelse och byggnadsverk samt reglera bebyggelsemiljöns utformning för […] 3. ett nytt byggnadsverk […] om byggnadsverket kräver bygglov eller är en annan byggnad än vad som avses i 9 kap. 4 a § och
a) Byggnadsverkets användning får betydande inverkan på omgivningen eller om det råder stor efterfrågan på området för bebyggande”.

Ärendet har skickats till grannar för hörande. Det har inkommit negativa grannhöranden där man skriver att byggnation av garage sker närmare än 4,5 m från tomtgräns, att området bör bevaras så som det ser ut idag och att Apelvik är ett kulturmiljöområde och att det råder ett bevarande intresse inom området. Man har också skrivit att marken inte alls bör bebyggas. Behöver det sprängas på fastigheten för att dra fram vatten- och avlopp är ytterligare en fråga som har kommit in. Man befarar att utsikt kommer att försvinna samt att nämnden bör åka ut på platsen innan ett beslut tas för att kunna bilda sig en egen uppfattning av tomtens utformning och placering. Man efterfrågar bättre underlag i form av situationsplan där omgivande byggnation är med samt fasadritningar.

Sökanden har fått skrivelserna för att kunna inkomma med ett bemötande. Sökanden har inkommit med ett bemötande där hon skriver att placeringen av huset ej skymmer grannarna utsikt förutom från deras garage samt att placeringen minimerar sprängning på fastigheten. Hon vill bygga sitt hus för åretruntboende. När det gäller placering av garage ligger grannens garage 2,7 m från hennes tomtgräns men hon kan tänka sig att flytta garaget så att det placeras 4,5 m från tomtgräns. När det gäller utformningen och om huset kommer att synas från havet så kommer det att smälta in i den befintliga bebyggelsen och inte sticka mer ut än de befintliga husen enligt sökanden.

Föreslagen tomt med bostadshus blir en förlängning av den befintliga bebyggelsen i området. Föreslagna tomter kan ses som något av en lucka mellan befintligt bebyggd fastigheter på Apelviken. Åtgärden bedöms tillräckligt väl bygga vidare på bebyggelsemönstret och kompletterar befintlig bebyggelse. Åtgärden tar tillräcklig hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen enligt 2 kap. 6 § PBL (punkt 1.) samt tillgängligheten enligt 8 kap. 1 § PBL (punkt 3).

Detaljplankrav
Kommunen enligt plan- och bygglagen ska med en detaljplan pröva ett mark- eller vattenområdes lämplighet för bebyggelse och byggnadsverk samt reglera bebyggelsemiljöns utformning om byggnadsverket eller dess användning får betydande inverkan på omgivningen eller om det råder stor efterfrågan på området för bebyggande.
Fastigheten [redacted] är belägen på norra Rörö. En detaljplan bör föregå byggnation på grund av stort bebyggelsetryck på Rörö och ny bebyggelse kan inte lämpligen tillkomma genom ytterligare enstaka komplettering via förhandsbesked.
Byggnadsinspektör föreslår därför att bygg- och miljönämnden avslår ansökan.

BMN § 44 Dnr L 2015-000323

Bilagor
Bilaga 1: Tjänsteskrivelse, 2020-04-08
Bilaga 2: Ansökan, 2015-10-15
Bilaga 3: Grannehörande, 2018-10-15
Bilaga 4: Remiss svar från planenheten, 2018-11-07
Bilaga 5: Svar på grannhöranden, negativ, 2 st, 2018-10-23
Bilaga 6: Svar på grannhörande, positiv, 2018-10-23
Bilaga 7: Svar på grannhörande, negativ, 2018-11-25
Bilaga 8: Svar på grannhörande, negativ, 2018-11-26
Bilaga 9: Svar från sökanden på grannhöranden, 2018-11-05
Bilaga 10: Positivt förhandsbesked i BMN, 2018-11-20
Bilaga 11: Beslut från LST, 2019-09-30
Bilaga 12: Ny situationsplan, 2020-03-04
Bilaga 13: Svar på grannhörande, 2020-03-11
Bilaga 14: Svar på grannhörande, 2020-03-18
Bilaga 15: Svar från sökanden på grannhörandet, 2020-04-06

Ledamöternas förslag på sammanträdet
Kerstin Sterner (M) föreslår att ärendet bordläggs, i avvaktan på Länsstyrelsens beslut i ett parallellt ärende.

Beslutsgång
Ordförande frågar om nämnden ska besluta enligt förvaltningens förslag eller Kerstin Sterners (M) förslag. Ordförande finner att nämnden beslutar enligt Kerstin Sterners (M) förslag.

Bygg- och miljönämndens beslut
Bygg- och miljönämnden beslutar att bordlägga ärendet, i avvaktan på Länsstyrelsens beslut i ett parallellt ärende.

Upplysningar
Besvärshänvisning bifogas.

BMN § 45 | Dnr L 2020-000057

Bygglov tillbyggnad enbostadshus, [redacted]

Ansökan avser bygglov för tillbyggnad av ett enbostadshus på rubricerad fastighet. Byggnaden kommer att utföras med en fasadbeklädnad av trä i vit kulör och med en takbeläggning av lertegel i orange kulör.

Planförhållande
För området gäller detaljplan ”Nordvästra Sudda” fastställd av länsstyrelsen 1981-10-01. Följande befintliga avvikelser noteras mot plan.
- Byggnadshöjden och antalvåning överskrids
- Byggnaden placeras mindre än 4,5 meter från tomtgräns

Följande nya avvikelser mot plan noteras:
- Byggnaden placeras mindre än 4,5 meter från tomtgräns

Kulturmiljöprogrammet
Byggnaden är betecknad som särskilt bevarandevärd enligt Öckerö kommuns kulturmiljöprogram. Enligt programmet ska bebyggelsen i Hult by i största möjliga utsträckning bevaras och underhållas så att dess äldre karaktär inte förvanskas.

Åtgärden anses följa rekommendationerna i kulturmiljöprogrammet.

Plan-, bygg- och miljöenhetens bedömning
Ärendet har skickats till grannar för hörande. Ingen erinran har inkommit.
Åtgärden anses inte vara till betydande olägenhet för omgivningen. Byggnationen anses ha en god form- och materialverkan.

För den aktuella fastigheten gäller en byggnadsplan från år 1981. Enligt 17 kap. 4 § första stycket ÄPBL gäller den som detaljplan. Planen reglerar inte avståndet mellan bebyggelse och tomtgräns. Enligt bestämmelsens tredje stycke ska därmed 39 § byggnadsstadgan (1959:612), BS, tillämpas som bestämmelse i planen. Åtgärden innebär avvikelser. Avvikelserna anses vara så stora att de sammantaget inte kan ses som en liten. Byggnadsinspektör föreslår därför att bygg- och miljönämnden avslår ansökan.

Bilagor
Bilaga 1: Tjänsteskrivelse, 2020-04-08
Bilaga 2: Grannehörande, 2020-02-27
Bilaga 3: Projektbeskrivning, 2020-02-24
Bilaga 4: Sektionsritning, 2020-02-14
Bilaga 5: Markplanering, 2020-02-14
Bilaga 6: Planritning, 2020-02-14
Bilaga 7: Fasadritning, 2020-02-14
Bilaga 8: Situationsplan, 2020-02-14
Bilaga 9: Ansökan, 2020-02-14

BMN § 45 Dnr L 2020-000057

Ledamöternas förslag på sammanträdet
Göran Olsson (S) föreslår att ansökan beviljas.

Beslutsgång
Ordförande frågar om nämnden ska besluta enligt förvaltningens förslag eller Göran Olssons (S) förslag. Ordförande finner att nämnden beslutar enligt Göran Olssons (S) förslag.

Bygg- och miljönämndens beslut
Bygg- och miljönämnden beslutar att bevilja bygglov enligt 9 kap 31 b § plan- och bygglagen (2010:900).

Motivering
Nämnden bedömer att avvikelses är mindre. Vidare rör ärendet en bevarandevärd byggnad som genom sökt åtgärd restaureras till sitt originalutseende.

Tekniskt samråd och kontrollansvarig krävs inte i detta ärende.

Avgiften för beviljat bygglov är 12 060 kronor (i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige). Tidpunkt då komplett ärende inkommit 2020-02-24. Faktura på avgiften skickas separat.

Upplysningar
Åtgärden får ej påbörjas förrän fyra veckor efter beslut om lov kungjorts, om åtgärden påbörjas efter dessa fyra veckor gått utan att beslutet vunnit lagakraft sker åtgärden på egen risk eftersom beslutet kan komma att upphävas om det blir överklagat. Det är sökandes ansvar att försäkra sig om att beslutet har vunnit laga kraft.

Åtgärden får inte påbörjas förrän bygg- och miljönämnden lämnat ett startbesked (enligt 10 kap. 3 § PBL).

För att få startbesked skall följande material överlämnas till bygg- och miljönämnden för godkännande.
- Förslag till kontrollplan
- Bygghandlingar innefattande måttsatta ritningar och principdetaljer

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

Åtgärden kräver tillstånd från samtliga fastighetsägare.

Om åtgärden har påbörjats inom två år gäller bygglovet i fem år från den dag som beslutet vinner laga kraft (enligt 9 kap. 43 § PBL).

BMN § 46 Dnr L 2020-000063

Bygglov nybyggnad enbostadshus, [redacted]

Ansökan avser bygglov för att uppföra ett enbostadshus på rubricerad fastighet. Byggnaden kommer att utföras med en fasadbeklädnad av trä i grå kulör och med en takbeläggning av tegelröda betongpannor.

Planförhållande
För området gäller detaljplan ”HÖNÖ OMF VÄSTRA VÄGEN-GÅRDAVÄGEN MM” fastställd av länsstyrelsen 1988-02-26.

Följande avvikelser mot plan noteras:
- Byggnaden placeras mindre än 4,5 m från tomtgräns

Plan-, bygg- och miljöenhetens bedömning
Ärendet har skickats till grannar för hörande.

Fastighetsägarna till [redacted] har inkommit med synpunkter där man framför att byggnadens placering kommer att medföra betydande olägenhet i form av skugga, samt att de har synpunkter på utformningen. Sökanden inkom därefter med ett bemötande och menade att de har anpassat sig för att så lite som möjligt orsaka negativ inverkan på omgivningen.

Ägare till fastighet [redacted] har inkommit med synpunkter angående eventuell framtida bergvärme. Sökande har inkommit med ett bemötande där de förtydligar att det inte är aktuellt.

Ägare till fastighet [redacted] har inkommit med synpunkter avseende ett fönster på fasad mot norr som ger insyn och medför betydande olägenhet. Sökande har därefter inkommit med nya fasadritningar mot norr. För hela yttrande, se bilaga.

Åtgärden bedöms inte medföra betydande olägenhet för omgivningen. Utformningskraven enligt 2 kap. och 8 kap. plan- och bygglagen, PBL bedöms vara uppfyllda.

För den aktuella fastigheten gäller en byggnadsplan från år 1988. Enligt 17 kap. 4 § första stycket ÄPBL gäller den som detaljplan. Planen reglerar inte avståndet mellan bebyggelse och tomtgräns. Enligt bestämmelsens tredje stycke ska därmed 39 § byggnadsstadgan (1959:612), BS, tillämpas som bestämmelse i planen.

Enligt 9 kap. 31b §, plan- och bygglagen ska bygglov ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan om avvikelsen är förenlig med detaljplanens syfte och avvikelsen är liten. Avvikelsen, att byggnaden delvis placeras ca 0,7 meter från granntomt, anses dock vara så stor att det inte kan ses som en liten.
Byggnadsinspektör föreslår därför att bygg- och miljönämnden avslår ansökan.

Bilagor
Bilaga 1: Tjänsteskrivelse, 2020-03-30
Bilaga 2: Fasadritning, 2020-03-29
Bilaga 3: Planritning, 2020-03-29

BMN § 46 Dnr L 2020-000063

Bilaga 4: Plan / Sektion, 2020-03-29
Bilaga 5: Skrivelse, 2020-03-29
Bilaga 6: Grannehörande, 2020-03-26
Bilaga 7: Grannehörande, 2020-03-18
Bilaga 8: Grannehörande, 2020-03-16
Bilaga 9: Grannehörande, 2020-03-05
Bilaga 10: Kontrollansvarig, 2020-02-24
Bilaga 11: Ansökan om bygglov, 2020-02-24
Bilaga 12: Situationsplan, 2020-02-24
Bilaga 13: Kontrollansvarig, 2020-02-24
Bilaga 14: Fasadritning, 2020-02-24

Ledamöternas förslag på sammanträdet
Kerstin Sterner (M) föreslår att ansökan beviljas.

Beslutsgång
Ordförande frågar om nämnden ska besluta enligt förvaltningens förslag eller Kerstin Sterners (M) förslag.. Ordförande finner att nämnden beslutar enligt Kerstin Sterners (M) förslag.

Bygg- och miljönämndens beslut
Bygg- och miljönämnden beslutar att bevilja bygglov enligt 9 kap 31b § plan- och bygglagen (2010:900).

Tekniskt samråd och kontrollansvarig krävs i detta ärende. Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag till kontrollansvarig.

Motivering
Avvikelsen är att anse som liten.

Avgiften för beviljat bygglov är 66 125 kronor (i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige). Tidpunkt då komplett ärende inkommit 2020-03-29. Faktura på avgiften skickas separat.

Upplysningar
Åtgärden får ej påbörjas förrän fyra veckor efter beslut om lov kungjorts, om åtgärden påbörjas efter dessa fyra veckor gått utan att beslutet vunnit lagakraft sker åtgärden på egen risk eftersom beslutet kan komma att upphävas om det blir överklagat. Det är sökandes ansvar att försäkra sig om att beslutet har vunnit laga kraft.

BMN § 46 Dnr L 2020-000063

Åtgärden får inte påbörjas förrän bygg- och miljönämnden lämnat ett startbesked (enligt 10 kap. 3 § PBL).

Byggherren kontaktar byggnadsinspektören när tillfälle ges som sedan kallar till samråd. Senast vid det tekniska samrådet ska följande redovisas:

- Förslag till kontrollplan
- Brandskyddsbeskrivning
- Energibalansberäkning
- Kopia på färdigställandeskydd
- Redovisning av dagvattenhantering
- Bygghandlingar innefattande måttsatta ritningar och principdetaljer

I detta ärende krävs utstakning av sakkunnig. Kontakt tas med byggnadsinspektör senast 14 dagar innan arbetet ska utföras. Lägeskontroll ska utföras.

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

Åtgärden kräver tillstånd från samtliga fastighetsägare.
Om åtgärden har påbörjats inom två år gäller bygglovet i fem år från den dag som beslutet vinner laga kraft (enligt 9 kap. 43 § PBL).

BMN § 47 | Dnr L 2020-000082

Tillsyn sanktionsavgift utan startbesked, [redacted]

Bygglov beviljades för tillbyggnad av enbostadshus på rubricerad fastighet, BMN § 131, 2018-10-23. För erhållande av startbesked skulle tekniskt samråd hållas och bygghandlingar omfattande bl.a. dimensionering av stomme, principdetaljer redovisande grundläggning, ytterväggar etc. inlämnas till bygg- och miljöenheten. Det har kommit till bygg- och miljöenhetens kännedom att åtgärden har påbörjats, detta utan startbesked.

Fastighetsägarna till Hönö 2:349 har getts tillfälle att yttra sig och/eller inkomma med en förklaring till varför överträdelsen har skett enligt 11 kap 58 § PBL. 2020-04-03 inkom fastighetsägarna med en förklaring, se bilaga.

Plan-, bygg- och miljöenhetens bedömning
Byggnadsnämnden ska inom ramen för sin tillsyn över plan- och bygglagen utfärda lovföreläggande, åtgärdsföreläggande, rättelseföreläggande, rivningsföreläggande m.fl. förelägganden för att föreskrifter, domar och beslut som har meddelats med stöd av lagen ska efterlevas. 6 § 1p.

Åtgärden får inte påbörjas förrän bygg- och miljönämnden lämnat ett startbesked (enligt 10 kap. 3 § PBL). Byggnation har påbörjats utan att startbesked lämnats.

En byggsanktionsavgift får, i ett enskilt fall, sättas ned till hälften eller en fjärdedel om avgiften inte står i rimlig proportion till den överträdelse som har skett.

Vid prövningen angående nedsättning av en byggsanktionsavgift ska det enligt 11 kap 53 a § 2 st. PBL särskilt beaktas om överträdelsen inte har skett uppsåtligen eller av oaktsamhet eller om överträdelsen av andra skäl kan anses vara av mindre allvarlig art.

Överträdelsen bedöms inte har skett uppsåtligen eller av oaktsamhet då byggherren har gjort felbedömningen att åtgärden får påbörjas när man fått bygglovet.

Bilagor
Bilaga 1: Tjänsteskrivelse, 2020-04-08
Bilaga 2: Skrivelse, 2020-04-03
Bilaga 3: Beräkning av sanktionsavgift, 2020-03-12
Bilaga 4: Utgående skrivelse, 2020-03-12
Bilaga 5: Bilder, 2020-03-11

Beslutsgång
Ordförande frågar om förvaltningens förslag kan antas, och finner att så sker.

BMN § 47 Dnr L 2020-000082

Bygg- och miljönämndens beslut

Bygg- och miljönämnden beslutar att byggsanktionsavgift enligt 11 kap. 51 § plan- och bygglagen och bestämmelser om byggsanktionsavgifter enligt 9 kap. 6 § 1 p. plan- och byggförordningen, tas ut av ägarna till fastigheten och byggnadsverket [redacted] och [redacted].

Bygg- och miljönämnden beslutar att sätta ned byggsanktionsavgiften till en fjärdedel, dvs. 4 139 kr enligt 11 kap. 53 a § plan- och bygglagen.

Upplysningar

Byggsanktionsavgift ska betalas inom två månader från det att beslutet delgetts de avgiftsskyldiga enligt 11 kap. 61 § plan- och bygglagen. Separat faktura kommer att skickas.

Bygg- och miljönämndens beslut kan överklagas.

BMN § 48 Dnr L 2020-000061

Bygglov tillbyggnad bostadshus, [redacted]

Ansökan avser bygglov för tillbyggnad av bostadshus om 10 kvm på rubricerad fastighet. Åtgärden kommer att utföras med en fasadbeklädnad som befintligt.

Planförhållande
För området gäller detaljplan ”Hönö Municipalsamhälle” fastställd av länsstyrelsen 1949-08-20. Följande befintliga avvikelser noteras mot plan.
- Ca 35 % av byggnad placeras på prickmark

Följande nya avvikelse mot plan noteras:
- 100 % på prickmark

Plan-, bygg- och miljöenhetens bedömning
Ärendet har skickats till grannar för hörande. Ingen erinran har inkommit.
Byggnationen anses ha en god form- och materialverkan. Åtgärden bedöms inte medföra en betydande olägenhet för omgivningen enligt 2 kap. 9 § PBL.

Enligt plan- och bygglagen ska bygglov ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan om avvikelsen är förenlig med detaljplanens syfte och avvikelsen är liten. Avvikelserna anses vara så stora att de sammantaget inte kan ses som en liten.

Byggnadsinspektör föreslår därför att bygg- och miljönämnden avslår ansökan.

Bilagor
Bilaga 1: Tjänsteskrivelse, 2020-04-08
Bilaga 2: Grannehörande, 2020-02-27
Bilaga 3: Fasadritning, 2020-02-19
Bilaga 4: Situationsplan, 2020-02-19
Bilaga 5: Ansökan om bygglov, 2020-02-19

Ledamöternas förslag på sammanträdet
Göran Olsson (S) föreslår att ansökan beviljas.

Beslutsgång
Ordförande frågar om nämnden ska besluta enligt förvaltningens förslag eller Göran Olssons (S) förslag. Ordförande finner att nämnden beslutar enligt Göran Olssons (S) förslag.

BMN § 48 Dnr L 2020-000061

Bygg- och miljönämndens beslut
Bygg- och miljönämnden beslutar att bevilja bygglov enligt 9 kap 31 b § plan- och bygglagen (2010:900).

Motivering
Nämnden bedömer avvikelsen vara liten. Vidare föreligger ett stort behov av den sökta åtgärden.

Tekniskt samråd och en kontrollansvarig krävs inte i detta ärende.

Avgiften för beviljat bygglov är 8 499 kronor (i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige). Tidpunkt då komplett ärende inkommit 2020-02-27. Faktura på avgiften skickas separat.

Upplysningar
Åtgärden får ej påbörjas förrän fyra veckor efter beslut om lov kungjorts, om åtgärden påbörjas efter dessa fyra veckor gått utan att beslutet vunnit lagakraft sker åtgärden på egen risk eftersom beslutet kan komma att upphävas om det blir överklagat. Det är sökandes ansvar att försäkra sig om att beslutet har vunnit laga kraft.

Åtgärden får inte påbörjas förrän bygg- och miljönämnden lämnat ett startbesked (enligt 10 kap. 3 § PBL).

För att få startbesked skall följande material överlämnas till bygg- och miljönämnden för godkännande.
- Förslag till kontrollplan

Observera att byggnadsverket inte får tas i bruk i de delar som omfattas av startbeskedet förrän byggnadsnämnden har gett ett slutbesked.
Åtgärden kräver tillstånd från samtliga fastighetsägare.

Om åtgärden har påbörjats inom två år gäller bygglovet i fem år från den dag som beslutet vinner laga kraft (enligt 9 kap. 43 § PBL).

BMN § 49 | Dnr L 2020-000100

Tillsyn sanktionsavgift utan startbesked, [redacted]

Det har kommit till bygg- och miljönämndens kännedom att det förekommer byggnation på fastigheten, detta utan startbesked.

Fastighetsägare till [redacted] har getts tillfälle att yttra sig och/eller inkomma med en förklaring till varför överträdelsen har skett enligt 11 kap 58 § PBL. 2020-03-10 inkom fastighetsägaren med en förklaring, se bilaga.

Beslutsunderlag
Byggnadsnämnden ska inom ramen för sin tillsyn över plan- och bygglagen utfärda lovförelägganden, åtgärdsförelägganden, rättelseförelägganden, rivningsförelägganden m.fl. förelägganden för att föreskrifter, domar och beslut som har meddelats med stöd av lagen ska efterlevas. 6 § 1p.

Åtgärden får inte påbörjas förrän bygg- och miljönämnden lämnat ett startbesked (enligt 10 kap. 3 § PBL). Byggnation har påbörjats utan att startbesked lämnats.

En byggsanktionsavgift får, i ett enskilt fall, sättas ned till hälften eller en fjärdedel om avgiften inte står i rimlig proportion till den överträdelse som har skett.

Vid prövningen angående nedsättning av en byggsanktionsavgift ska det enligt 11 kap 53 a § 2 st. PBL särskilt beaktas om överträdelsen inte har skett uppsåtligen eller av oaktsamhet eller om överträdelsen av andra skäl kan anses vara av mindre allvarlig art.

Överträdelsen bedöms inte har skett uppsåtligen eller av oaktsamhet och åtgärden kan anses vara av mindre allvarlig art.

Bilagor
Bilaga 1: Underlag för tjänsteskrivelse, 2020-04-08
Bilaga 2: Förklaring, 2020-03-23
Bilaga 3: Beräkning av sanktionsavgift, 2020-03-05
Bilaga 4: Utgående skrivelse, 2020-03-05

Beslutsgång
Ordförande frågar om nämnden kan besluta enligt förvaltningens förslag, och finner att så sker.

BMN § 49 Dnr L 2020-000100

Bygg- och miljönämndens beslut

Bygg- och miljönämnden beslutar att byggsanktionsavgift enligt 11 kap. 51 § plan- och bygglagen och bestämmelser om byggsanktionsavgifter enligt 9 kap. 6 § 1 p. plan- och byggförordningen, tas ut från ägaren till fastigheten och byggnadsverket [redacted].

Bygg- och miljönämnden beslutar att sätta ned byggsanktionsavgiften till en fjärdedel, dvs. 5 913 kr enligt 11 kap. 53 a § plan- och bygglagen.

Upplysningar

Byggsanktionsavgift ska betalas inom två månader från det att beslutet delgetts de avgiftsskyldiga enligt 11 kap. 61 § plan- och bygglagen. Separat faktura kommer att skickas.

Bygg- och miljönämndens beslut kan överklagas.

BMN § 50 Dnr L 2020-000051

Bygglov Nybyggnad Garage, [redacted]

Ansökan avser bygglov för att uppföra ett nytt större garage på rubricerad fastighet. Byggnadsarea uppgår enligt ansökan till 44,7 kvm. Ansökan avser även rivning av det gamla garaget på samma plats.

Planförhållande
För området gäller detaljplan ” ÖCKERÖ Ö SKOLOMRÅDE” fastställd av länsstyrelsen 1962-12-21.

Följande befintliga avvikelser noteras mot plan.

- Befintligt garage är placerat på mark som enligt plan ej får bebyggas, s.k. prickmark.
- Befintligt garage är ca 5 kvm större än i planen föreskrivna 20 kvm för komplementbyggnad
- Följande nya avvikelser mot plan noteras:
- Garaget placeras delvis på prickmark
- Garaget blir ca 25 kvm större än enligt plan tillåtna 20 kvm

Plan-, bygg- och miljöenhetens bedömning
Åtgärden har skickats till grannar för hörande tidigare med en betydligt större area. Ingen erinran från grannar inkom då. Nytt grannhörande bedöms som obehövligt som också skulle åsamka sökanden onödig kostnad.

Åtgärden medför avvikelser mot bestämmelser i detaljplan men strider inte mot detaljplanens syfte. Åtgärden bedöms ha god form- och materialverkan och anses inte medföra betydande olägenhet för grannar. Övriga tillämpbara utformningskrav enligt 2 kap. och 8 kap., plan- och bygglagen, PBL anses uppfyllda.

Vid en samlad bedömning anses avvikelserna vara för stora för att kunna godtas som en liten enligt 9 kap. 31 b§, plan- och bygglagen, PBL.

Byggnadsinspektör föreslår därför att bygg- och miljönämnden avslår ansökan.

Bilagor
Bilaga 1: Tjänsteskrivelse, 2020-04-07
Bilaga 2: Konstruktionsritning, 2020-02-13
Bilaga 3: Teknisk beskrivning, 2020-02-13

BMN § 50 Dnr L 2020-000051

Bilaga 4: Fasadritningar, 2020-03-12
Bilaga 5: Sektionsritning, 2020-03-12
Bilaga 6: Planritning, 2020-03-12
Bilaga 7: Situationsplan, 2020-04-06
Bilaga 8: Förslag till kontrollplan, 2020-02-13
Bilaga 9: Ansökan, 2020-02-13

Ledamöternas förslag på sammanträdet
Christer Alexandersson (M) föreslår att ansökan beviljas.

Beslutsgång
Ordförande frågar om nämnden ska besluta enligt förvaltningens förslag eller Christer Alexanderssons (M) förslag förslag. Ordförande finner att nämnden beslutar enligt Christer Alexanderssons (M) förslag.

Bygg- och miljönämndens beslut
Bygg- och miljönämnden beslutar att bevilja bygglov enligt 9 kap 31b § plan- och bygglagen (2010:900).

Bygg- och miljönämnden beslutar att bevilja startbesked, enligt 10 kap. 23 § plan- och bygglagen (2010:900).

Avgiften för beviljat bygglov är 5731 kronor (i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige). Tidpunkt då komplett ärende inkommit 2020-04-06. Faktura på avgiften skickas separat.

Upplysningar
Åtgärden får ej påbörjas förrän fyra veckor efter beslut om lov kungjorts, om åtgärden påbörjas efter dessa fyra veckor gått utan att beslutet vunnit lagakraft sker åtgärden på egen risk eftersom beslutet kan komma att upphävas om det blir överklagat. Det är sökandes ansvar att försäkra sig om att beslutet har vunnit laga kraft.

Byggherren kan själv vara kontrollansvarig för åtgärden.
Tekniskt samråd krävs ej i detta ärende.

Följande handlingar ska inlämnas till bygg- och miljönämnden som underlag för slutbesked senast vid slutsamråd
- Signerad kontrollplan
- Fotodokumentation

BMN § 50 Dnr L 2020-000051

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

Åtgärden kräver tillstånd från samtliga fastighetsägare
Om åtgärden har påbörjats inom två år gäller bygglovet i fem år från den dag som beslutet vinner laga kraft (enligt 9 kap. 43 § PBL).

BMN § 51 Dnr: 0022/19

Inbjudningar, kurser, möten och konferenser

1. Ersättning för förlorad arbetsförtjänst i samband med möten rörande utökad granskning av plan-, bygg- och miljöenheten.
Bygg- och miljönämnden beslutar att ersättning ska utgå för förlorad arbetsförtjänst i samband med möten rörande utökad granskning av plan-, bygg- och miljöenheten.

2. Deltagande i konferensen ”Fritidsbåtar och miljöpåverkan”, 2020-03-04, Länsstyrelsen
Bygg- och miljönämnden godkänner Linnéa Rösiös, miljöinspektör, och Göran Ohlssons, ordförande, deltagande i konferensen ”Fritidsbåtar och miljöpåverkan”, 2020-03-04, Länsstyrelsen.

BMN § 52

Information och övriga frågor

1. Information om beslut och domar.

a) Länsstyrelsen, 2020-04-02, [redacted]
Saken: Överklagande av beslut om föreläggande om försiktighetsmått för dieseltank

Beslut: Länsstyrelsen avslår överklagandet, men ändrar tiden inom vilken punkt 3 i föreläggandet ska vara fullgjord till senast tio månader efter att det föreligger lagakraftvunnet avgörande i frågan.

b) Länsstyrelsen, 2020-03-16, [redacted]
Saken: Överklagande av beslut om avgift för beviljat bygglov

Beslut: Länsstyrelsen avslår överklagandet avseende avgiften.

c) Länsstyrelsen, 2020-04-03, [redacted]
Saken: Överklagande av beslut om nekat bygglov för tillbyggnad av enbostadshus och nybyggnad av garage på

Beslut: Länsstyrelsen upphäver beslutet gällande avgiften och avslår överklagandet i övrigt.

d) Mark- och miljödomstolen, 2020-03-20, [redacted]
Saken: Föreläggande om åtgärder med anledningen av klagomål på buller och lukt på fastigheten Hälsö 1:345 i Öckerö kommun

Beslut: Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet.

2. Enhetschef informerar.

Theres Benito, enhetschef plan-, bygg- och miljöenheten, informerar om följande

- Nassir Rezaei Ohanian tillträder som byggnadsinspektör 2020-05-04
- Budgetuppföljning efter mars

3. Vidare information.

a) Ordförandebeslut om överklagan av ”Länsstyrelsen, 2020-03-17, [redacted]”

Informationen noteras till protokollet.

BMN § 53

Redovisning av delegationsbeslut

Enligt delegationsordningen fattar delegater delegationsbeslut inom en rad verksamhetsområden. För att kunna följa upp och rättssäkra delegationsbesluten skall de redovisas för Bygg- och miljönämnden löpande.

Följande delegeringsbeslut redovisades på dagens sammanträde;

1. Beslut fattade av miljö- och hälsoskyddsinspektör under 2020-03-09 – 2020-04-13
2. Beslut fattade av bygginspektör och bygghandläggare under 2020-03-01 – 2020-04-08

Bygg- och miljönämndens beslut

Redovisningen av delegationsbesluten godkänns.