

Miljö- och byggnämndens arbetsutskott

Sammanträdesdatum

2010-01-14

1 (7)

Plats och sammanträdestid

Miljö- och byggförvaltningens sammanträdesrum, Stadshuset, kl 08.00-11.00.

BeslutareSören Eriksson (stp)
Lars-Åke Karlgren (v)
Morgan Gutke (c)**Övriga deltagare**Michael Olsson, tf förvaltningschef
Peter Buse, byggnadsingenjör, Byggavdelningen
Ulla Hedlund, sekreterare**Justerare**

Morgan Gutke

Justeringens plats och tid

Strömstad 2010-01-18

Underskrifter Sekreterare

.....

Paragrafer 1-2

Ulla Hedlund

Ordförande

.....

Sören Eriksson

Justerare

.....

Morgan Gutke

Organ Miljö- och byggnämndens arbetsutskott**ANSLAGSBEVIS**

(justeringen har tillkännagivits genom anslag)

Sammanträdesdatum

2010-01-14

Datum för anslagsuppsättning

2010-01-18

Datum för**anslagsnedtagning** 2010-02-09**Protokollets förvaringsplats**

Miljö- och byggförvaltningen

Underskrift

.....

Ulla Hedlund

Utdragsbestyrkning

MBN AU § 1

Dnr MBN/2009-1346

Kebal 2:37 - bygglov - nybyggnad av komplementbyggnad.

Sökande: Ingrid Skjevesland, 76 Grand-Rue, F-01220 Divonne-les Bains, Frankrike.

Ärendebeskrivning:

En anonym anmälan om olovligt byggande avseende ena delen av komplementbyggnad inkom 2008-07-02. Ett tillsynsärende påbörjades. Tillsynsärendet avslutas i samband med att sökande beslöt sig för att ansöka om bygglov i efterhand för komplementbyggnaden, handlingar inkom 2009-09-07. Tjänsteskrivelse från Byggavdelningen till MBN, AU, 2009-09-15. Ärendet behandlades i MBN 2009-10-22. Tjänsteskrivelse till sökande 2009-10-28. Reviderad ritning inkom 2009-11-12.

Fastigheten omfattas av detaljplan 1407 med tillägg och ändring enligt P 35. Inom detaljplanen gäller bl.a. följande: En huvudbyggnad och ett uthus får uppföras inom varje tomt. Högsta byggnadsyta medges med 180 kvm. Prickmarkerad mark är avsedd att ej bebyggas. Huvudbyggnad får inte placeras närmare tomtgräns än 4,5 m. Efter grannes medgivande får uthus placeras närmare gräns.

Ursprunglig ansökan (2009-09-07) om bygglov i efterhand för komplementbyggnad avsåg en byggnad om totalt ca: 17 kvm byggnadsyta. Då fastigheten redan är bebyggd med ytterligare två byggnader samt att komplementbyggnaden var placerad på prickmarkerad yta, beslutade Miljö- och byggnämnden att återremittera ärendet till Byggavdelningen för kommunikation med sökande att nämnden ej har för avsikt att acceptera åtgärden som en mindre avvikelse samt att kommunicera med sökande om att vidta lämplig åtgärd.

En dialog och omfattande mailväxling med sökande inleddes där olika alternativ diskuterades.

Sökande bestämde sig för att riva den mindre och senare uppförda delen av komplementbyggnaden och därefter återuppbygga den i en mindre version med avseende på både yta och höjd. **De reviderade ritningar som inkom 2009-11-12 redovisar en byggnad om sammantaget ca: 15 kvm, och med en nockhöjd på nybyggd del på ca: 3 m.**

Den ursprungliga delen om ca: 10 kvm är i oförändrat utförande, vilket innebär att nockhöjden överstiger 3 m. Marken vid byggnaden består av berg i dagen med en sluttande profil, vilket förklarar nockhöjden. Den ursprungliga delen blev uppförd för över 10 år sen och har inte vållat några

forts

MBN AU § 1 forts**Dnr MBN/2009-1346**

invändningar av boende i omgivningen. Byggavdelningen anser att det avviket som föreligger gällande nockhöjden för den ursprungliga delen nu torde vara preskriberad, speciellt med tanke på att omgivande grannar inte haft några invändningar.

Byggavdelningen bedömer med bakgrund av ovanstående att byggnaden i det nya förslaget till all väsentlig del uppfyller de kriterier som ställs på en byggnad för att kunna klassificeras som en "friggebod".

Berörda grannar har beretts tillfälle att yttra sig gällande ursprunglig ansökan. Inga synpunkter inkom vid tillfället. Då det nya förslaget innebär att komplementbyggnaden är mindre och lägre bedöms inte någon ytterligare underrättelse göras. Tekniska förvaltningen som är ägare till marken som gränsar mot åtgärden har inget att erinra angående byggnadens placering.

Byggavdelningens förslag till Miljö- och byggnämndens arbetsutskotts beslut:

att komplementbyggnaden enligt reviderad ritning 2009-11-12 är att betrakta som en "friggebod" och därmed ej är bygglovspliktig.

Miljö- och byggnämndens arbetsutskott beslutar

att komplementbyggnaden enligt reviderad ritning 2009-11-12 är att betrakta som en "friggebod" och därmed ej är bygglovspliktig.

Överklagande ställs till Länsstyrelsen men inges till Miljö- och byggnämnden inom tre veckor från delfäendet enligt formulär A.

Beslutet vinner laga kraft (d v s går inte att överklaga) tre veckor efter det att den som kan vara berörd av beslutet underrättats om detta. Det åligger sökanden att kunna bevisa att så skett.

Beslutet upphör att gälla om åtgärden inte har påbörjats inom två år eller avslutats inom fem år efter beslutets datum.

Avgift:

Nedlagd arbetstid 2 500:-

forts

STRÖMSTADS KOMMUN

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Miljö- och byggnämndens arbetsutskott

Sammanträdesdatum

2010-01-14

MBN AU § 1 forts

Dnr MBN/2009-1346

Expedieras till:

Sökanden, rek + MB

Tekniska förvaltningen

Akten.

Justerandes sign

Adress:
Strömstads kommun
Miljö- och byggnämnden
452 80 Strömstad

Telefon: 0526-196 90 *Fax:* 0526-191 10
Nämndens E-postadress: mbn@stromstad.se
Kommunens webbsida på internet:
www.stromstad.se

MBN AU § 2

Dnr MBN/2009-0769

Kebal 2:207 - bygglov - nybyggnad av enbostadshus och garage.**Ärendebeskrivning:**

Bygglov beviljades i beslut 2009-06-16, § D 233.

Fastigheten omfattas av detaljplan P 96. Inom detaljplanen gäller bl.a. följande: Byggnader ska ha fasadmaterial av trä eller annat naturmaterial och färgmässigt anpassas till omgivande natur, exempelvis genom järnvitriol behandlad fasad. Takmaterial ska vara mörka matta takpannor, svartgrå papp eller svart/grå slätplåt.

I de handlingar som ligger till grund för bygglovet framgår att fasader skall bekläs med granitsten i grå och röd nyans samt fibercementskivor av fabrikat "Cembrit". Ansökningshandlingar redovisar att kulör "Crystal Concrete 403" (grå nyans) med NCS nr: NCSS 4502-Y skall användas.

Andelen skivmaterial i fasader för boningshuset är redovisat att uppgå till drygt ¼ av total fasadyta (exkl. takinklädning), i övrigt består fasader av granitsten och fönster. Garaget är i huvudsak redovisat att bekläs med fibercementskivor.

En anonym anmälan inkom till Byggavdelningen gällande fasadmaterialets kulör/utformning som de anser avviker från planens bestämmelse.

Tjänstemän från kommunens Bygg- samt Planavdelning har besökt platsen. Vid besöket träffades ägarna till Kebal 2:206 som uttryckte sin mening gällande fasader. De anser inte att fasadmaterialet är färgmässigt anpassat till omgivande natur, vilket planen anger att fasader skall vara. Deras främsta invändningar rör de garagefasader som vetter mot deras fastighet. Vidare anser de att de inte fått någon chans att bedöma vald kulör på skivor och garagefasadernas utformning mot deras fastighet innan bygglov gavs.

Under beredning av ärendet samt vid möte med Peter Buse på Byggavdelningen har de delgivits de handlingar i ärendet som berör fasader. Beroende på att ägare till Kebal 2:207 ändrade kulör på skivor efter beviljat bygglov stämmer deras kritik vad det gäller kulören. Det stämmer också att garagets fasader mot syd och väst inte redovisats i de handlingar som ligger till grund för lovet. Fasadritningar för garage mot norr och öster är dock redovisade och visar fasader som helt klart domineras av skivmaterial förutom vid dörrar, fönster samt mindre partier av sten i hörn.

forts

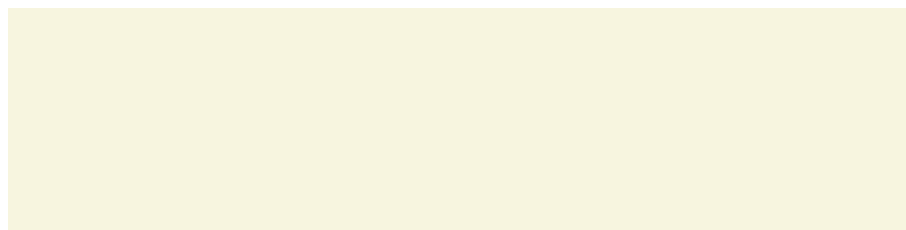
MBN AU § 2 forts

Dnr MBN/2009-0769

Vid besöket konstaterades att färgen på skivorna var i en vit/ljus kulör vilket inte motsvarade den kulör som var angivet i bygglovshandlingarna. En tjänsteskrivelse daterad 2009-12-08 skickades till ägare av Kebab 2:207 där han ombeddes inkomma med en skriftlig förklaring av valt utförande. Ägare till Kebab 2:207 har bl.a. svarat att skivorna består av 100 % naturmaterial och han ersatt angiven kulör Crystal Concrete 403 med Antarctic 304, men anser att då skivorna är i minoritet av fasadmateriell att det är en mindre avvikelse beträffande kulör. Skivan Antarctic 304 har NCS nr: NCS S 0502-Y.

**Crystal Concrete 403, NCS S 4502-Y (angiven i underlag för bygglov)**

Beteckningen 4502 anger nyansen, 45 anger graden av släktskap med svart (s) i detta fall 45 % svarthet och 02 anger kulörtäthet (c), i detta fall 2% kulörtäthet. Y anger kulörton i detta fall gult.

**Antarctic 304, NCS S 0502-Y (Skiva med vilken fasader är beklädda)**

Beteckningen 0502 anger nyansen, 05 anger graden av släktskap med svart (s) i detta fall 5 % svarthet och 02 anger kulörtäthet (c), i detta fall 2% kulörtäthet. Y anger kulörton i detta fall gult.

Av NCS kan man utläsa att de två kulörerna har samma kulörtäthet och samma kulörton, det som skiljer är gråtonen, i NCS S 4502-Y finns det mer svart färg.

Detaljplanen har inte exakt angivet vilken kulör fasader skall ha, utan anger endast att byggnader skall ha fasader av trä eller annat naturmaterial och färgmässigt skall anpassas till omgivande natur, exempelvis genom järvitriolbehandling. Byggavdelningen anser att det är en osäker ståndpunkt

forts

MBN AU § 2 forts**Dnr MBN/2009-0769**

att hävda att fasadkulören avviker från planens bestämmelse. I liknande rättsfall har det krävts en mer precis kulörangivelse, ex NCS nummer i planbestämmelsen för att kunna hävda att en viss kulör avviker från en planbestämmelse.

Ägare till Kebab 2:207 borde ha kontaktat Byggavdelningen innan han genomförde kulörförändringen. Sammanfattningsvis bedömer Byggavdelningen att vald kulör kan anses uppfylla planens bestämmelse om färgsättning, och att förseelsen att inte meddela Byggavdelningen är av mindre allvarlig art.

Miljö- och byggförvaltningens förslag till Miljö- och byggnämndens arbetsutskotts beslut:

att fasader på bostadshus och garage vad det gäller kulör och utformning bedöms uppfylla planens bestämmelse

att vald kulör NCS S 0502-Y godkänns som kulör på fasadskivor på bostadshus och garage.

Miljö- och byggnämndens arbetsutskott beslutar

att fasader på bostadshus och garage vad det gäller kulör och utformning bedöms uppfylla planens bestämmelse

att vald kulör NCS S 0502-Y godkänns som kulör på fasadskivor på bostadshus och garage.

Överklagande ställs till Länsstyrelsen men inges till Miljö- och byggnämnden inom tre veckor från delfåendet enligt formulär A.

Expedieras till:

Sökanden

Ägare till Kebab 2:206: Ellen och Christer Fredberg, Båtviksvägen 31
45290 Strömstad, rek + MB

Planavdelningen

Akten.