



Kommunstyrelseförvaltningen  
Bygglövsenheten  
Rebecka Christiansson  
rebecka.christiansson@falkenberg.se

Fastighetsbolaget Stortorget i Falkenberg AB  
Öxabäcksvägen  
51265 Mjöbäck

## Hjulet 3 S-2019-1681

### Beslut

1. Bygglöv med avvikelse beviljas för tillbyggnad av flerbostadshus med 42 lägenheter med stöd av 9 kap 31b § plan- och bygglagen, PBL.
2. Startbesked för att påbörja åtgärden godkänns med stöd av 10 kap 23 § PBL.
3. Tekniskt samråd har sedan tidigare hållits i ärendet 2022-02-17. Med detta startbesked bestämmer bygglövsnämnden att kontrollplan diarieförd 2021-12-16 och kontrollplan för rivning diarieförd 2021-10-29 fastställs.
4. Avgiften är 4 719 kronor i enlighet med gällande taxa fastställd av kommunfullmäktige. Faktura för avgiften skickas separat.

### Motivering av beslut

Ärendet avser tillbyggnad av kontors- och butiksbyggnad med bostadslägenheter med två våningar till totalt fyra våningar. Byggherren avser att göra en förändring av balkongräckens utförande, förändring i planlösningen samt ändrat utförande på taket på den delen som är mot Nygatan.

Åtgärden avviker från detaljplanen för två lägenheter då ljudnivån överstigs vid lägenheternas fasad. Detaljplanen anger att om den ekvivalenta ljudnivån vid fasad överstiger 55 dBA ska minst hälften av boningsrummen ha en ekvivalent ljudnivå utanför minst ett fönster per rum som inte överstiger 45 dBA. Eftersom de två lägenheterna inte har någon fasad mot gården där ljudnivån understiger 45dBA uppfylls inte detaljplanens bestämmelse. De nuvarande riktlinjerna för buller vid fasad som idag bedöms godtagbara för att förebygga olägenhet för människors hälsa överskrids dock inte.

Avvikelsen från detaljplanen är förenlig med planens syfte och bedöms utgöra en sådan liten avvikelse från detaljplanen som avses i 9 kap 30-32 §§ PBL. Åtgärden bedöms uppfylla kraven i 2 kap, 6, 8, 9 §§ samt 8 kap 1-3, 9 – 18 §§ PBL.



Aktuell åtgärd antas komma att uppfylla de krav som gäller enligt PBL samt föreskrifter som har meddelats med stöd av denna lag, startbesked kan därför medges.

För fastigheten gäller detaljplan 331 lagakraftvunnen 2015-03-04.

Någon underrättelse har inte skickats ut i och med detta beslut då den förändring som skett inte berör själva avvikelserna från detaljplanen. Ingen av de berörda sakägarna invände mot avvikelserna inför föregående beslut. Ändringen som gjorts och åtgärden i sin helhet bedöms inte innebära en sådan olägenhet som avses i 9 kap 25§ PBL.

Antalet parkeringsplatser bedöms vara tillgodosedda enligt kommunens gällande parkeringsnorm med stöd av den parkeringsutredning som lämnats in.

Ansökan avser ändring, som inte ryms inom ramen, från tidigare beviljat lov. Avgiften för detta beslut motsvarar en timmes administrationstid, fyra timmars handläggningstid samt kostnad för kungörelse av beslut.

### Upplysningar

Detta beslut avser att ersätta tidigare beviljade lov 2020-02-27 § 81 och 2021-05-20 § 213 och meddelat startbesked 2022-03-03 § SDB-2022-1821 för åtgärden.

Beslut om lov får verkställas först 4 veckor efter att beslutet kungjorts i Post- och Inrikes tidningar. Om åtgärden påbörjas 4 veckor efter att beslutet kungjorts men det då inte vunnit laga kraft, sker byggnationen helt på byggherrens egen risk.

Beslut om bygglov upphör att gälla, om åtgärden inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från den dag då beslutet vinner laga kraft enligt 9 kap 43 § PBL.

Byggherren ansvarar för att bygg-, rivnings- och markåtgärder som byggherren utför eller låter utföra, genomförs i enlighet med de krav som gäller för åtgärden enligt PBL eller med beslut som meddelats med stöd av lagen enligt 10 kap 5 § PBL.

Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag till kontrollansvarig:

Namn: Bozo Lukanovic

Adress: Sandgatan 1A, 311 31, Falkenberg

Kontrollansvarig är certifierad enligt PBL (2010:900) och BSF 2011:14, KA4.

Slutbesked måste ha meddelats innan byggnadsdelen får tas i bruk enligt 10 kap 4§ PBL. Om den tas i bruk innan slutbesked meddelats kommer en byggsanktionsavgift tas ut.

**Följande handlingar ska lämnas in till bygglovsnämnden som underlag för slutbesked:**

- Verifierad kontrollplan
- Utlåtande kontrollansvarig
- Sakkunnigintyg om utförd lägeskontroll
- OVK-protokoll
- Injusteringsprotokoll ventilation
- Brandskyddsdocumentation och utförandekontroll brandskydd
- CE-märkning
- Verifiering av energianvändning
- Besiktningsprotokoll hiss
- Konstruktionsdocumentation
- Utlåtande tillgänglighet

Åtgärden kräver tillstånd från fastighetsägaren.

**Beskrivning av ärendet**

Ärendet avser tillbyggnad med totalt 42 stycken lägenheter. Fyra stycken enrumslägenheter, 26 stycken tvårumslägenheter, tre stycken tretrumslägenheter och nio stycken fyrrumslägenheter.

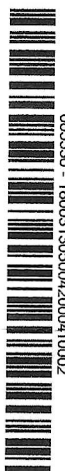
De nya fasaderna mot Stortorget och mot Nygatan får ett sammanhållet fasadmateriell som är en ljus kalksten/granitkeramik, likt befintlig. Befintlig tegelfasad mot Nygatan bevaras.

Kontrollplan för rivning avser de förberedande arbetena som behövde göras för att tillbyggnationen skulle vara möjlig.

Den ändring som gjorts från tidigare beviljat lov är utformningen av balkongräcken, taklutningen utmed Nygatan och planlösning gällande fläktrum på plan 2 i parkeringsgaraget. Två av parkeringsplatserna berörs av förändringen och de flyttas upp till plan 3.

**Underlag för beslut**

<b>Handling</b>	<b>Tillhör beslut</b>
456228 Kontrollplan rivning, 2021-10-29	X
463499 Kontrollplan, 2021-12-16	X
500250 Situationsplan, 2022-05-03	X
419405 Planritning, plan 4 del 1, 2021-02-26	X
501993 Planritning, plan 4 del 2, 2021-04-07	X
498788 Planritning, plan 3 del 1, 2022-05-03	X
498787 Planritning, plan 3 del 2, 2022-05-03	X



498790 Planritning, plan 3 och 4 översikt, 2022-05-03	X
501334 Fasadritning sydväst och sydost, 2022-10-31	X
501333 Fasadritning, översikt, 2022-10-31	X
501332 Planritning, del av plan 1 och 2, 2022-10-31	X
498786 Ansökan, 2022-05-03	X
424562 Parkeringsutredning, 2021-03-29	
501331 Färg- och materialbeskrivning, 2022-10-31	X

**Skickas till**

Sökande, kontrollansvarig, fastighetsägare, sakägare

**För bygglovsnämnden**



Rebecka Christiansson  
Bygglovshandläggare

Lejonet 21

Hsb Brf Opalen I Falkenberg  
Box 7  
311 21 Falkenberg

## Kungörelse enligt plan- och bygglagen (PBL)

Ett lov/förhandsbesked har beslutats om på **Hjulet 3 med fastighetsadress Stortorget 1A, Falkenberg**.

Fastigheten bedöms angränsa till er fastighet och/eller en samfällighet ni är ägare till. Ni har därför fått en kopia av det beslutet medskickat i detta brev.

Observera att fastigheten kan ha flera adresser och det är den första registrerade adressen som är angiven ovan och kan därmed avvika från placeringen av åtgärden. För att få veta exakt placering kan du begära ut ritningar och andra handlingar som tillhör beslutet kan begäras ut hos vårt kontaktcenter via 0346-88 60 00 eller via [kontaktcenter@falkenberg.se](mailto:kontaktcenter@falkenberg.se)

Om det finns andra personer som bor på din fastighet eller hyr/arrenderar av dig som inte står som lagfarna ägare förutsätter vi att du informerar dem om denna kungörelse då även de bedöms vara berörda.

### Enligt 9 kap 41 § PBL ska

**41 a §** Ett beslut om lov eller förhandsbesked ska kungöras genom ett meddelande i Post- och Inrikes Tidningar ([www.poit.se](http://www.poit.se)). I meddelandet ska beslutets huvudsakliga innehåll och var beslutet hålls tillgängligt anges. *Lag (2011:335)*.

**41 b §** Det meddelande som kungörs enligt 41 a § ska senast den dag då kungörandet sker skickas till

1. ägaren eller innehavaren av en särskild rätt till en tomt eller fastighet, som gränsar till den tomt eller fastighet som lovet eller förhandsbeskedet avser, eller som skiljs åt från denna endast av en väg eller gata, och
2. övriga kända sakägare, om antalet inte är så stort att det skulle innebära större kostnader och besvär än vad som är försvarligt med hänsyn till ändamålet med meddelandet att skicka det till var och en av dem.

### **Hur du överklagar bygglovsnämndens beslut**

Bygglovsnämndens beslut kan överklagas till Länsstyrelsen i Hallands län. Överklagandet ska skickas till **Bygglovsnämnden Falkenbergs kommun, 311 80 Falkenberg** eller via e-post till [bygglov@falkenberg.se](mailto:bygglov@falkenberg.se).

Överklagandet ska ske skriftligen och vara undertecknat. Det ska ha inkommit till bygglovsnämnden **senast inom fyra veckor från den dag beslutet kungjorts i Post- och Inrikes Tidningar** (se [poit.bolagsverket.se](http://poit.bolagsverket.se)) Har överklagandet kommit in i rätt tid överlämnas överklagandet och handlingarna i ärendet till Länsstyrelsen. Kommer överklagandet in för sent avvisas det och kan inte behandlas.

#### **I skrivelsen ska anges:**

- vilket beslut som överklagas t ex genom att ange beslutets datum, paragraf nummer och vad beslutet gäller
- hur beslutet skall ändras och varför samt namn, adress och telefonnummer

#### **Sändlista**

Skickat till aktuella ägare av följande fastigheter och samfälligheter.

Hjulet 3

Innerstaden 3:1

Lejonet 20

Lejonet 21

Hjulet 5

Innerstaden 1:12

Apotekaren 3



Kommunstyrelseförvaltningen  
Bygglövsenheten  
311 80 Falkenberg

Datum  
2022-11-11

Diarienummer  
S-2019-1681

Lejonet 20

Hsb Brf Opalen I Falkenberg  
Box 7  
311 21 Falkenberg

## Kungörelse enligt plan- och bygglagen (PBL)

Ett lov/förhandsbesked har beslutats om på **Hjulet 3 med fastighetsadress Stortorget 1A, Falkenberg**.

Fastigheten bedöms angränsa till er fastighet och/eller en samfällighet ni är ägare till. Ni har därför fått en kopia av det beslutet medskickat i detta brev.

Observera att fastigheten kan ha flera adresser och det är den första registrerade adressen som är angiven ovan och kan därmed avvika från placeringen av åtgärden. För att få veta exakt placering kan du begära ut ritningar och andra handlingar som tillhör beslutet kan begäras ut hos vårt kontaktcenter via 0346-88 60 00 eller via [kontaktcenter@falkenberg.se](mailto:kontaktcenter@falkenberg.se)

Om det finns andra personer som bor på din fastighet eller hyr/arrenderar av dig som inte står som lagfarna ägare förutsätter vi att du informerar dem om denna kungörelse då även de bedöms vara berörda.

### Enligt 9 kap 41 § PBL ska

**41 a §** Ett beslut om lov eller förhandsbesked ska kungöras genom ett meddelande i Post- och Inrikes Tidningar ([www.poit.se](http://www.poit.se)). I meddelandet ska beslutets huvudsakliga innehåll och var beslutet hålls tillgängligt anges. *Lag (2011:335)*.

**41 b §** Det meddelande som kungörs enligt 41 a § ska senast den dag då kungörandet sker skickas till

1. ägaren eller innehavaren av en särskild rätt till en tomt eller fastighet, som gränsar till den tomt eller fastighet som lovet eller förhandsbeskedet avser, eller som skiljs åt från denna endast av en väg eller gata, och
2. övriga kända sakägare, om antalet inte är så stort att det skulle innebära större kostnader och besvär än vad som är försvarligt med hänsyn till ändamålet med meddelandet att skicka det till var och en av dem.

## Hur du överklagar bygglovsnämndens beslut

Bygglovsnämndens beslut kan överklagas till Länsstyrelsen i Hallands län. Överklagandet ska skickas till **Bygglovsnämnden Falkenbergs kommun, 311 80 Falkenberg** eller via e-post till [bygglov@falkenberg.se](mailto:bygglov@falkenberg.se).

Överklagandet ska ske skriftligen och vara undertecknat. Det ska ha inkommit till bygglovsnämnden **senast inom fyra veckor från den dag beslutet kungjorts i Post- och Inrikes Tidningar** (se [poit.bolagsverket.se](http://poit.bolagsverket.se)) Har överklagandet kommit in i rätt tid överlämnas överklagandet och handlingarna i ärendet till Länsstyrelsen. Kommer överklagandet in för sent avvisas det och kan inte behandlas.

### I skrivelsen ska anges:

- vilket beslut som överklagas t ex genom att ange beslutets datum, paragraf nummer och vad beslutet gäller
- hur beslutet skall ändras och varför samt namn, adress och telefonnummer

### Sändlista

Skickat till aktuella ägare av följande fastigheter och samfälligheter.

Hjulet 3

Innerstaden 3:1

Lejonet 20

Lejonet 21

Hjulet 5

Innerstaden 1:12

Apotekaren 3