

Innehållsförteckning

BLN §95	Mötets öppnande	4
BLN §96	Information från sektor samhällsbyggnad	5
BLN §97	Verksamhetsplan för bygglovsnämnden 2022	6
BLN §98	Bygglovsnämndens tertialrapport 2 2021	7
BLN §99	Tillsyn rivning av byggnad utan startbesked	8 - 11
BLN §100	Rivningslov för rivning av industribyggnad	12
BLN §101	Tillsyn för uppförande av stödmur	13 - 15
BLN §102	Bygglov för uppförande av L-stöd mur	16 - 18
BLN §103	Bygglov för nybyggnad av flerbostadshus med tillhörande komplementbyggnader	19 - 21
BLN §104	Bygglov för nybyggnad av fritidshus samt rivning av befintligt	22
BLN §105	Bygglov för nybyggnad av fritidshus och komplementbyggnad	23 - 32
BLN §106	Bygglov för tillbyggnad av flerbostadshus - balkonger	33
BLN §107	Bygglov för nybyggnad av enbostadshus och garage	34
BLN §108	Rivningslov för rivning av komplementbyggnad	35
BLN §109	Bygglov för nybyggnad av fritidshus	36 - 38
BLN §110	Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus	39 - 41
BLN §111	Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus	42 - 45
BLN §112	Strandskyddsdispens för nybyggnad av enbostadshus, gäststuga och garage	46 - 49
BLN §113	Bygglov för nybyggnad av enbostadshus	50 - 53
BLN §114	Bygglov för nybyggnad av enbostadshus, samt rivningslov	54 - 56
BLN §115	Bygglov för utvärdig ändring av flerbostadshus - balkonger	57 - 62
BLN §116	Bygglov för nybyggnad av flerbostadshus	63 - 66
BLN §117	Bygglov för tillbyggnad av enbostadshus - inglasad altan	67 - 69
BLN §118	Bygglov för nybyggnad av flerbostadshus	70 - 72
BLN §119	Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus	73 - 76
BLN §120	Bygglov för nybyggnad av förskola	77 - 79
BLN §121	Anmälan av delegationsbeslut till bygglovsnämnden	80

SKÖVDE KOMMUN**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**

Sammanträdesdatum

BYGGLOVSNÄMNDEN

2021-09-30

Plats och tid	Arkitekten 2021-09-30 kl. 13:00 – 16:20 Studieresa kl 10:00-13:00	
Deltagande	Beslutande	Ersättare
	Gunilla Knutsson Löfvenborg (M) ordf. Kayda Lazar (S) v.ordf. Mathias Hjärtqvist (S) Andreas Svensson (C) Nils Carlsson (L)	Erkki Salmisaari (S) Erik Karlsson (V) *=Deltar på distans
Övriga deltagande	Claes Clausen, stadsarkitekt Susanne Johansson, sekreterare	

Utses att justera Kayda Lazar

Underskrifter**Sekreterare**

Paragrafer 95 - 121

.....

Susanne Johansson

Ordförande

.....

Gunilla Knutsson Löfvenborg (M)

Justerande

.....

Kayda Lazar (S)

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

Anslag/Bevis

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Instans	Bygglovsnämnden	
Sammanträdesdatum	2021-09-30	
Justeringsdatum	2021-10-04	
Anslagsdatum	2021-10-04	Överklagningstid t o m 2021-10-25
Förvaringsplats för protokoll	Skövde Stadshus	
Underskrift	-----	

BLN § 95

ADM.2021.4

Mötets öppnande

- Mötesöppnande
- Upprop/närvarokontroll
- Val av justerare
- Fastställande av föredragningslista
- Anmälan jäv
- Anmälan av övriga frågor

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

BLN § 96

ADM.2021.5

Information från sektor samhällsbyggnad**Information**

Rundtur i Simsjön mellan kl 10:00-12:00.

Information om personalförändringar.

Önskemål om samlad information av tillsynsärenden.

BLN § 97

ADM.2021.345

Verksamhetsplan för bygglovsnämnden 2022

Diskussion

Målet, Kundservicen skall säkras och bli bättre: Behålls.

Stratiger för att nå målet: Det är viktigt med kvalitet framför kvantitet.

Förtydligande vad som menas med servicenivåerna.

Nytt resultat mått, Ta bort handläggningstiden, mindre än 37 dagar. Handläggningstiden mäts kontinuerligt och redovisas till nämnden.

BLNs mål Kvalitetssäkra nämndens verksamhet: Lägga till något om att "Öka den egeninitierade tillsynen"

Resultatmått: Antal startade och avslutade egeninitierade tillsynsärenden inom strandskyddsärenden och bygglovsärenden

Handlingar

Förslag till nya mål VP 2022

BLN § 98

ADM.2021.346

Bygglövsnämndens tertialrapport 2 2021

Beslut

Bygglövsnämnden beslutar godkänna upprättad tertialrapport 2 för år 2021.

Bakgrund

Nämnderna ska enligt gällande riktlinjer för ekonomi- och verksamhetsstyrning rapportera till kommunstyrelsen måluppfyllelse och ekonomiskt resultat under året. Uppföljning sker tertialvis och innehåller helårsprognos.

Bygglövsnämndens prognos visar att de givna ekonomiska förutsättningarna beräknas att följas.

Beslutet kan överklagas

Handlingar

Tjänsteskrivelse BLN

Tertialrapport 2

Skickas till

Kommunstyrelsen

BLN § 99

TILLSYN.2021.6

**Tillsyn rivning av byggnad utan startbesked på fastigheten
TEGELBRUKET 4****Beslut**

Bygglovsnämnden beslutar att med stöd av 11 kap 51-53,53a, 57 §§ plan- och bygglagen (PBL) PBL, påföra Kreativa Hus Skövde AB 556252-0287, en byggsanktionsavgift enligt plan- och byggförordningens (PBF) 9 kap 1§ om 48 314 kr för att ha påbörjat rivning av industribyggnad på fastigheten Tegelbruket 4 innan startbesked har meddelats.

Bakgrund

Fastigheten omfattas av detaljplan ST174

Rivningslov meddelades 2020-03-16 för rivning av industribyggnad på fastigheten Tegelbruket 4. Enligt beslut om rivningslov krävdes tekniskt samråd och startbesked innan rivning påbörjades. 2021-02-28 fick bygglovsnämnden kännedom om att rivning var genomförd. Något startbesked för detta har inte beviljats.



Gatubild Streetview 2020-06-13. Byggnad som stod på platsen har rivits.



Gatubild Streetview 2018-06-02, med byggnad som rivits.

Beräkning av sanktionsavgift

Utifrån ritningar i bygglovärende från 1998 är berörd area 530 m², delvis skalmätt.

Sanktionsarean för byggnaden bedöms därmed vara 515 kvm.

Byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap. 3 § plan- och bygglagen (2010:900) påbörja en sådan rivning av en del av en byggnad som kräver lov, enligt 9 kap. 10 § plan- och bygglagen eller anmälan enligt 6 kap 5 § första stycket 1, innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked är enligt 9 kap 15 §4 PBF 2 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,004 prisbasbelopp per kvadratmeter av den rivna byggnadens sanktionsarea

Enligt 9 kap 3§ PBF, om en byggsanktionsavgift ska tas ut på grund av att den avgiftsskyldige har påbörjat en åtgärd innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked, ska avgiften bestämmas till hälften av det belopp som annars följer av detta kapitel om den avgiftsskyldige när åtgärden påbörjades hade fått bygglov för åtgärden. Då rivningslov var beviljat innan rivning påbörjades halveras avgiften.

Beräkningsgrundande formel $((2xpb_b)+(0,004xpb_bxsanktionsarea))/2$.

Det ger en sanktionsavgift på 96 628 kr $((2x47600)+(0,004x47600x515))/2$.

Yttranden

Kontakt har tagit med företrädare för fastighetsägare. Fastighetsägare har informerat om att de lämnat fullmakt till 2 företag/personer att företräda fastighetsägaren vid ansökan om rivning av byggnad. Fastighetsägare har då antagit att de erhållit nödvändiga tillstånd innan rivning genomförts.

Kontakt har tagits med företrädare för företaget Hifab som är en av de som fått fullmakt och hanterat ärendet. Epost har inkommit från företrädare. De inser att det inte hållits samråd och att startbesked inte har erhållits för rivningen. Enligt dem har aktuell person som hanterat ärendet hos dem varit allvarlig sjuk under denna period och även senare gått bort.

Lagrum

Av 9 kap 10 § punkt 2 PBL framgår det att det krävs rivningslov för att riva en byggnad eller en del av byggnad inom ett område med detaljplan om kommunen inte har bestämt något annat i planen.

Av 10 kap 3 § PBL framgår det att en åtgärd som kräver bygglov, marklov eller rivningslov inte får påbörjas innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked.

Enligt 11 kap 51 § PBL ska en byggsanktionsavgift tas ut bland annat om någon bryter mot en bestämmelser i 8 -10 kap PBL.

En byggsanktionsavgift ska enligt 11 kap 53 § första stycket PBL även tas ut även om överträdelsen inte har skett uppsåtligen eller av oaktsamhet.

Av första stycket framgår att avgiften inte behöver tas ut om det är oskäligt med hänsyn till att den avgiftsskyldige på grund av sjukdom inte har förmått att själv eller genom någon annan fullgöra sin skyldighet.

Av andra stycket framgår att avgiften dock inte behöver tas ut om det är oskäligt med hänsyn till att den avgiftsskyldige inte har kunnat eller bort förutse eller kunnat påverka, eller vad den avgiftsskyldige har gjort för att undvika att en överträdelse skulle inträffa.

Av 11 kap 53 a § framgår att en byggsanktionsavgift får i ett enskilt fall sättas ned om avgiften inte står i proportion till den överträdelse som har begåtts. Avgiften får sättas ned till hälften eller en fjärdedel.

Av 11 kap 57 § PBL framgår det att en byggsanktionsavgift ska tas ut av den som när överträdelsen begicks var ägare till den fastighet eller det byggnadsverk som överträdelsen avser, den som begick överträdelsen, eller den som har fått en fördel av överträdelsen.

Skäl till beslut

Rivning av byggnaden på fastigheten Tegelbruket 4 har skett utan att startbesked har meddelats. Det innebär att en byggsanktionsavgift ska tas ut enligt 11 kap 51 § PBL.

Bygglovsenheten bedömer att även om ansvarig person på det företag som fått fullmakt så borde detta ändå ha funnits rutiner hur detta ska hanteras av andra på företaget.

Enligt Didóns m.fl. kommentar till PBL framgår bland annat att vid skälighetsbedömningen borde utrymmet för avgiftsbefrielse anses vara större för privatpersoner och ensamföretagare än för näringsidkare av visst format.”

Dock anser bygglovsenheten att de rådande omständigheterna samt att sökande har inlämnat de handlingar, förslag till kontrollplan rivning och miljöinventering, som normalt krävs för startbesked i liknande ärenden kan vara ett skäl att sätta ner avgiften till hälften.

SKÖVDE KOMMUN
BYGGLOVSNÄMNDEN

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Sammanträdesdatum
2021-09-30

Beslutet kan överklagas

Handlingar

Tjänsteskrivelse tillsyn
Berörd area
Beräkning sanktionsavgift

Skickas till
Sökande
Berörda sakägare

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

BLN § 100

BYGG.2020.271

**Rivningslov för rivning av industribyggnad på fastigheten
TEGELBRUKET 4****Information**

Ärendet beslutas på delegation enligt delegationsordningen för bygglovsnämnden.

BLN § 101

TILLSYN.2021.15

Tillsyn för uppförande av stödmur på fastigheten **STORÄNGEN 16**

Beslut

Med stöd av 11 kap 51-53, 57 §§ plan- och bygglagen (PBL) påförs fastighetsägaren till fastigheten STORÄNGEN 16, Storängens Fastigheter i Skövde AB, 556966-2512, en byggsanktionsavgift enligt plan- och byggförordningens (PBF) 9 kap 1§ och 12 § 8 av 30 702 kr för att ha påbörjat uppförande av stödmur utan startbesked.

Avgiften betalas till bygglovsnämnden i Skövde kommun inom två månader efter det att beslutet har delgetts den avgiftsskyldige. En faktura kommer att skickas separat.

Sammanfattning

Tillsynsärendet avser uppförande av stödmur på fastigheten Storängen 16.

Bygglovsnämnden anser det finns anledning att utdöma sanktionsavgift då stödmuren får anses vara uppförd utan bygglov och startbesked.



Bakgrund

Bygglov och startbesked för nybyggnad av industribyggnad har lämnats i ärende Bygg.2019.97 med ändringar i ärende Bygg.2020.1431 inom fastigheten Storängen 16. Av de båda

bygglovsbesluten framgår att en stödmur skall uppföras av typ L-stöd till en överkantshöjd av +115,35.

Bygglovsenheten kunde vid slutsamråd 2021-06-14 och efter vidare utredning i ärendet konstatera att stödmuren inte var utförd i enlighet med de bygglov som hade lämnats. En inmätning av stödmurens överkantshöjd har genomförts. Överkantshöjderna varierar mellan +115,87 till +115,91.

Kommunicering

Fastighetsägaren har fått möjlighet att lämna en förklaring, någon förklaring har inte inkommit.

Fastighetsägaren har genom kommunikering av förslag till beslut gällande byggsanktionsavgift fått möjlighet att lämna synpunkter i ärendet samt informerats om möjligheten att utföra rättelse innan frågan om sanktioner har tagits upp till överläggning vid bygglovsnämndens sammanträde.

Uträkning av sanktionsavgifter

Avgift för att ha påbörjat en sådan åtgärd som avser mur utan startbesked framgår i 9 kap. 12 § punkt 8, PBF.

8. 0,025 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,01 prisbasbelopp per löpmeter när det gäller en mur eller ett plank vilket i detta fall ger en maximal sanktionsavgift $(0,25*47600)+(0,01*47600*62) = 30\ 702$ kr.

Motivering av beslut

Av 10 kap. 3 § PBL framgår att en åtgärd inte får påbörjas innan byggnadsnämnden gett ett startbesked.

Enligt 11 kap 51 § PBL ska en byggsanktionsavgift tas ut bland annat om någon bryter mot en bestämmelse i 8-10 kap PBL. En byggsanktionsavgift ska enligt 11 kap 53 § första stycket PBL tas ut även om överträdelsen inte har skett uppsåtligen eller av oaktsamhet. Av andra stycket framgår att avgiften dock inte behöver tas ut om det är oskäligt med hänsyn till att den avgiftsskyldige på grund av sjukdom inte har förmått att själv eller genom någon annan fullgöra sin skyldighet, att överträdelsen berott på en omständighet som den avgiftsskyldige inte har kunnat eller bort förutse eller kunnat påverka, eller vad den avgiftsskyldige har gjort för att undvika att en överträdelse skulle inträffa.

Av 11 kap. 53a § PBL framgår att en byggsanktionsavgift i ett enskilt fall får sättas ned om avgiften inte står i rimlig proportion till den överträdelse som har begåtts. Avgiften får sättas ned till hälften eller en fjärdedel. Vid prövningen ska det särskilt beaktas om överträdelsen inte har skett uppsåtligen eller av oaktsamhet eller om överträdelsen av andra skäl kan anses vara av mindre allvarlig art.

Av 11 kap. 57 § PBL framgår att en byggsanktionsavgift ska tas ut av den som när överträdelsen begicks var ägare till den fastighet eller det byggnadsverk som överträdelsen avser, den som begick överträdelsen, eller den som har fått en fördel av överträdelsen.

Beslutet kan överklagas

Handlingar

Tjänsteskrivelse tillsyn

Beräkning av sanktionsavgift

Foton

Inmättningsprotokoll

Skickas till

Sökande

Berörda sakägare

BLN § 102

BYGG.2021.1185

Bygglov för uppförande av L-stöd mur på fastigheten **STORÄNGEN 16**

Beslut

Bygglovsnämnden beviljar bygglov för uppförande av stödmur på fastigheten **STORÄNGEN 16** enligt 9 kap 30§ plan- och bygglagen (PBL).

Avvikelse från detaljplan medges.

Kontrollansvarig är Hasse Eriksson.

Startbesked för att påbörja åtgärden meddelas med stöd av 10 kap 23 § PBL och fastställer inlämnad kontrollplan.

Tekniskt samråd krävs inte i detta ärende enligt 10 kap 14 § PBL.

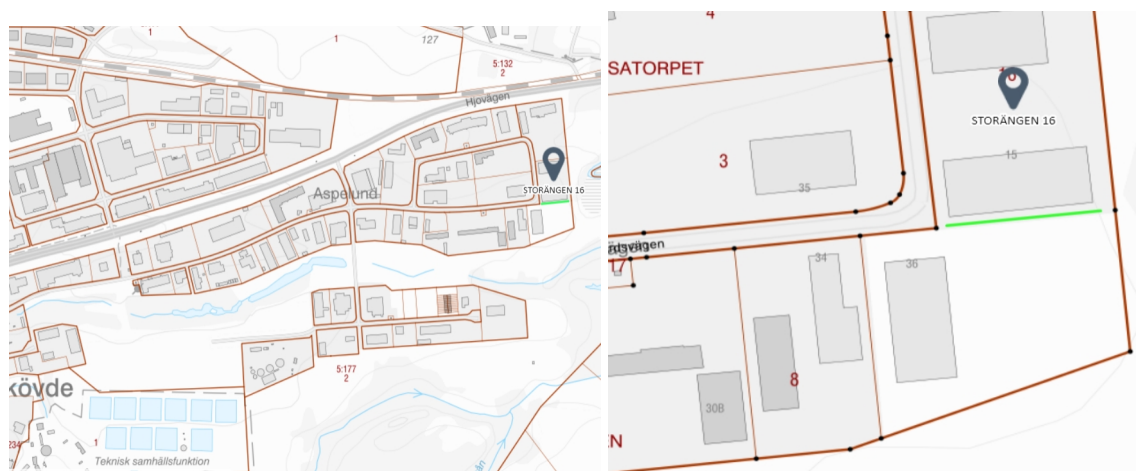
Den sökta åtgärden får tas i bruk innan slutbesked är lämnat enligt 10 kap 4 § PBL.

Avgiften för bygglovet är 9 939 kronor (i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige). Faktura för bygglovsavgiften skickas separat.

Följande handlingar ska lämnas in till bygglovsenheten som underlag för slutbesked:

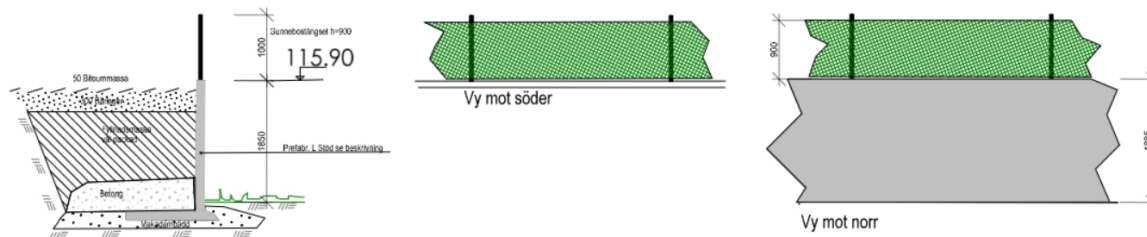
Verifierad och bestyrkt kontrollplan

Bakgrund



Fastigheten är belägen söder om Hjovägen vid den östra infarten.

Ansökan avser bygglov för uppförande av L-stödmur med en överkantshöjd av +115,90.



Fastigheten omfattas av detaljplan 1683K-DP359

Åtgärden innebär avvikelse från detaljplan då den placeras i mindre omfattning på mark som inte får bebyggas.

Yttranden

Berörda grannar har beretts möjlighet att yttra sig och inga synpunkter har inkommit.

Motivering till beslut

Enligt 9 kap 31 b § PBL får bygglov ges för en åtgärd som avviker från detaljplanen, om avvikelsen är förenlig med detaljplanens syfte och avvikelsen är liten.

Muren uppförs inom område som i detaljplan är avsett för industriverksamhet. Ett staket av typen nätstaket uppförs i ovkant på L-stöd mur för att säkerställa fallrisk.

Bygglovsenheten anser i relation till tidigare lämnade bygglov för fastigheten, att en mur av samma typ, placerad inom samma område, men av högre konstruktion, fortsatt bedöms som lämplig.

Bygglovsnämnden bedömer att en placering av mur på mark som inte får bebyggas kan anses vara en sådan avvikelse som avses enligt 9 kap 31 b § PBL.

Lagrum

Bygglovsnämnden gör den samlade bedömningen att lov kan beviljas då avvikelsen bedöms som liten och förenlig med detaljplanens syfte enligt 9 kap 31b § PBL.

Bygglovsnämnden gör den samlade bedömningen att förutsättningarna enligt 9 kap 30 § PBL är uppfyllda och att bygglov kan beviljas.

Bygglovsnämnden bedömer att föreslagen åtgärd uppfyller tillämpliga bestämmelser i 2 och 8 kap. PBL.

Information

Lovet ska påbörjas inom två år. Om åtgärden har påbörjats inom två år gäller bygglovet i fem år från den dag som beslutet vinner laga kraft.

Ansökan om slutbesked ska göras när åtgärden är utförd.

Åtgärden får påbörjas tidigast 4 veckor efter att beslutet har kungjorts i post- och inrikes tidningar.
[Http://poit.bolagsverket.se/poit/PublikPoitIn.do](http://poit.bolagsverket.se/poit/PublikPoitIn.do)

Startbesked för lovpliktiga åtgärder upphör att gälla den dag då beslutet om lov upphör att gälla.

Beslutet kan överklagas

Handlingar

Tjänsteskrivelse bygglov med startbesked

Situationsplan

K-ritning, sektion, fasad. K 1919-12

Kontrollplan

Skickas till

Sökande

Berörda sakägare

BLN § 103

BYGG.2021.595

Bygglov för nybyggnad av flerbostadshus med tillhörande komplementbyggnader på fastigheten STAKETET 7

Beslut

Bygglovsnämnden beviljar bygglov för nybyggnad av flerbostadshus med tillhörande komplementbyggnader på fastigheten STAKETET 7 enligt 9 kap 31b § plan- och bygglagen (PBL).

Avvikelse från detaljplanens krav på parkering medges .

Byggnadsnämnden godtar även avvikelsen från parkeringsnormen.

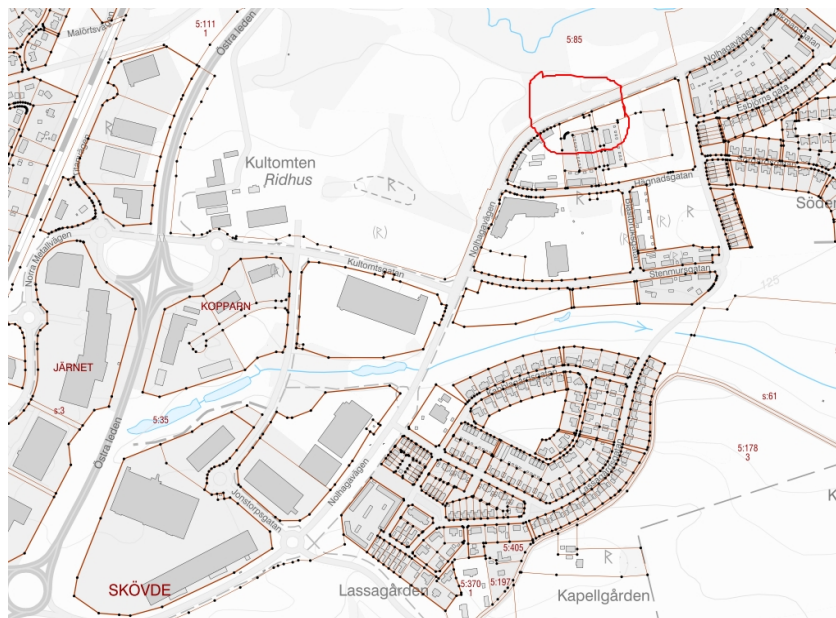
Kontrollansvarig är Mats Pettersson enligt 10 kap 9 § PBL

Tekniskt samråd krävs i detta ärende enligt 10 kap 14 § PBL.

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

Utstakning krävs.

Avgiften för bygglovet är 164 951 kronor (i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige). Faktura för bygglovsavgiften skickas separat.



Bakgrund

Ansökan avser bygglov för ett flerbostadshus i fyra våningar med tillhörande komplementbyggnader med lägenhetsförråd samt cykelförråd.

Fastigheten omfattas av detaljplan DP663. Detaljplanen medger flerbostadshus i 4 våningar.

Åtgärden avviker mot detaljplanens krav på parkeringsplatser inom fastigheten/kvarteret. Flerbostadshuset har en BTA av 2085 kvm vilket ställer krav på 25 parkeringsplatser. Förslaget redovisar 22 parkeringar vilket innebär att det saknas 3 bilparkeringsplatser för att klara parkeringsnormen. Sökande har upprättat ett nyttjanderättsavtal med Skövde kommun om ytterligare tre parkeringsplatser på fastighet Skövde 5:85, ca 250 m från bostadshuset.

Byggherren har inkommit med intyg från tillgänglighetssakkunnig som har godtagit entré från gård som enda tillgängliga entré.

Yttranden

Ärendet har remitterats till RÖS och AÖS. Inga synpunkter har inkommit.

Motivering till beslut

Kravet på parkering inom fastigheten kommer i konflikt med krav på friytor och krav på tillgängligheten för personer med nedsatt rörlighet. Att anlägga 3 gästparkeringar på gångavstånd från kvarteret anses därför rimligt.

Bygglov får ges för en åtgärd som avviker från detaljplanen, om avvikelsen är förenlig med detaljplanens syfte och avvikelsen är liten.

Bygglovenheten bedömer åtgärden som en "liten" avvikelse enligt plan- och bygglagen 9 kap 31 b §. *Om avvikelsen är liten eller om åtgärden är av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna bebyggas på ett ändamålsenligt sätt.*

Lagrum

Bygglovsnämnden bedömer att föreslagen åtgärd uppfyller tillämpliga bestämmelser i 2 och 8 kap. PBL.

Enligt 9 kap 31 b § PBL får bygglov ges för en åtgärd som avviker från detaljplanen, om avvikelsen är förenlig med detaljplanens syfte och avvikelsen är liten.

Bygglovsnämnden gör den samlade bedömningen att lov kan beviljas då avvikelsen bedöms som liten och förenlig med detaljplanens syfte enligt 9 kap 31b § PBL.

Information

Lovet upphör att gälla om arbetena inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från det att beslutet vunnit laga kraft.

Åtgärden får inte påbörjas innan startbesked har lämnats och bör inte påbörjas innan lovet har vunnit laga kraft. Beräknat laga kraft datum är ca fyra veckor efter beslutsdatum.

Startbesked får du efter att ett tekniskt samråd har genomförts. På samrådet går man bland annat igenom hur arbetet ska planeras och organiseras, förslaget till kontrollplan och handlingarna i övrigt. Handlingar ska inlämnas senast 1 vecka innan mötet.

Exempel på handlingar som ska inlämnas:

- * Förslag till kontrollplan
- * Konstruktionsritningar
- * Ventilationsritningar
- * Brandskydd
- * Vatten och avloppsritningar
- * Energibalansberäkning

Är du osäker vilka handlingar som krävs i ditt fall, ta kontakt med din kontrollansvarig eller ansvarig handläggare på bygglovenheten.

Beslutet kan överklagas

Handlingar

Tjänsteskrivelse bygglov med tekniskt samråd

Situationsplan. A-10-NBK

Rev. A-ritning sektion A, B, C. A-04-2-01 B

Rev. A-ritning fasader. A-04-3-01 B

Rev. A-ritning plan 10. A-04-1-01 A

Rev. A-ritning plan 11, 12, 13. A-04-1-02 A

Rev. A-ritning plan-, fasader-, sektion komplementbyggnad A. A-04-0-01 A

Rev. A-ritning plan-, fasader-, sektion komplementbyggnad B. A-04-0-02 A

Rev. A-ritning 1 rok A-, 1 rok B-, 2 rok A-, 2 rok B plan. A-04-0-03 A

Rev. A-ritning 3 rok A-, 4 rok A plan. A-04-0-04 A

Situationsplan, Föreslagna bilpoolsplatser. 1:2000

Situationsplan, Föreslagna bilpoolsplatser. 1:1000

Skickas till

Sökande

Berörda sakägare

BLN § 104

BYGG.2021.795

Bygglov för nybyggnad av fritidshus samt rivning av befintligt på fastigheten SIMSJÖBORG 4:44

Ärendet utgår på byggherrens begäran

BLN § 105

BYGG.2021.315

Bygglov för nybyggnad av fritidshus och komplementbyggnad på fastigheten SIMSJÖN 1:100

Beslut

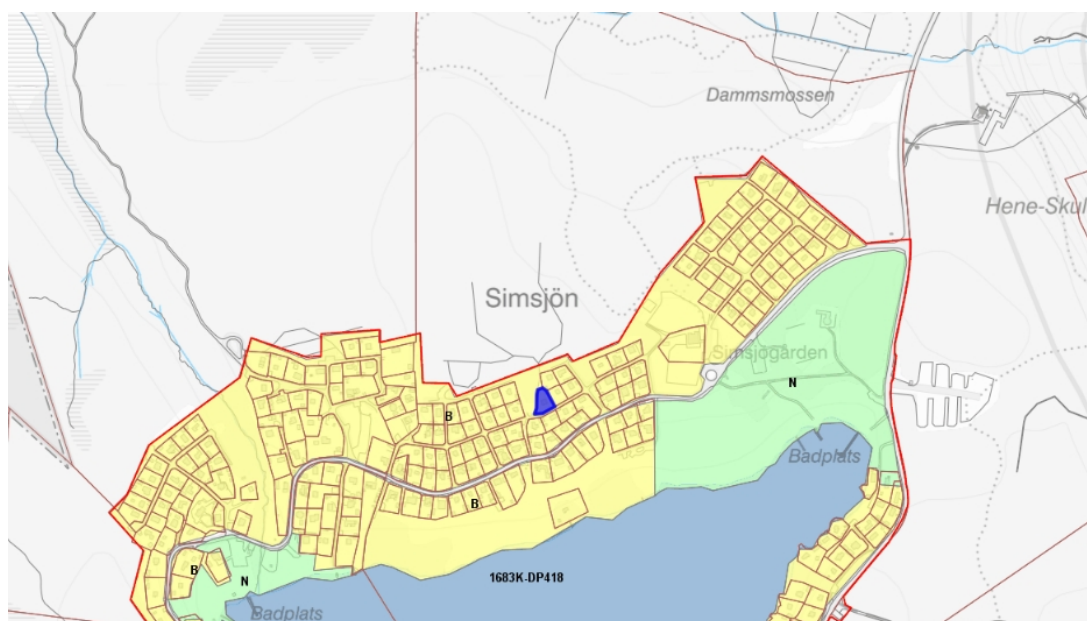
Bygglövsnämnden avslår ansökan om bygglov för nybyggnad av fritidshus och komplementbyggnad med stöd av plan- och bygglagen 9 kap 31§, på fastigheten SIMSJÖN 1:100

Avgiften är 3199 kronor (i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige). Faktura för bygglovsavgiften skickas separat. Avgiften gällande lovprövning har reducerats i sin helhet, då handläggningstiden har överskridits med 5 påbörjade veckor. Kvarvarande avgifter gäller administrativa avgifter som inte ska reduceras enligt 12 kap 8a § PBL.

Bakgrund

Simsjöområdet är ett område för fritidshusbebyggelse.

Fastigheten omfattas av områdesbestämmelser DP418 samt tillägg DP628.



Avsikten är att i samband med åtgärd riva befintligt fritidshus med tillhörande komplementbyggnad och ersätta det med ett nytt fritidshus om 134 kvm i två fulla plan.

Områdesbestämmelserna togs fram 1993 med syfte att *"utgöra [ett] juridiskt stöd för redovisning*

markanvändningen av hur markanvändningen, bebyggelse och fastighetsbildning skall regleras inom Simsjöområdet enligt program (planbilaga A)"

SKÖVDE KOMMUN

BYGGLOVSNÄMNDEN

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Sammanträdesdatum

2021-09-30

Programmet anger i sammandrag följande:

- Simsjöområdet är ett friluftsområde med fritidsbebyggelse.
- Simsjöområdet bedöms i princip vara fullbyggt, dvs att bara enstaka förtätningar kan komma i fråga i området.
- Markanvändning, bebyggelse och fastighetsbildning i Simsjöområdet skall regleras med stöd av områdesbestämmelser.
- All avstyckning skall i princip avse hävdade tomtplatser.
- Gemensamhetsanläggningar skall omfatta vägar, anordningar för avfalls- och latrinhantering samt sommarvattenledningar.
- Gemensamhetsanläggningarna skall förvaltas av en samfällighetsförening.
- Kommunen skall även fortsättningsvis vara huvudman för befintliga besöksparkeringar, allmänna toaletter, badplatser, grönområden, Simsjögården och vattenverket.
- Samfällighetsföreningen skall gentemot kommunen vara abonnent vad gäller vattenförsörjningen. Avtal skall träffas mellan parterna som reglerar villkoren.

Det framgår tydligt av syftet att det handlar om ett fritidshusområde, där man anser att området är utbyggt maximalt. Bestämmelserna från 1993 (DP418) anger maximala byggrätt om 50 kvm, för huvudbyggnad, 20 kvm för uthus och möjlighet till "friggebod" 10 kvm (det var den då möjliga friggebodsstorleken).

Av områdesbestämmelserna framgår det att man 1993 inte hade tillgång till vatten annat än sommarvatten genom en gemensam kran i söder. Man anger även att man inte avsåg tillåta att vatten dras in till de enskilda fastigheterna. Men man kan tänka sig att utöka antalet tappställen något. Enskilda vattentäkter skulle prövas och endast beviljas på de platser med tillgång till enskilt avlopp. Detta avlopp skulle utgöras av slutna tank. Sopor hämtas från 5 platser. Dessa avsåg man bibehålla eftersom latrin hämtades via dessa platser. Man lyfte även att vägnätet är av varierad standard. Inget generellt upprustande planerades men man förespråkade att man skulle se över vissa delar, för att räddningsfordon ska kunna ta sig fram.

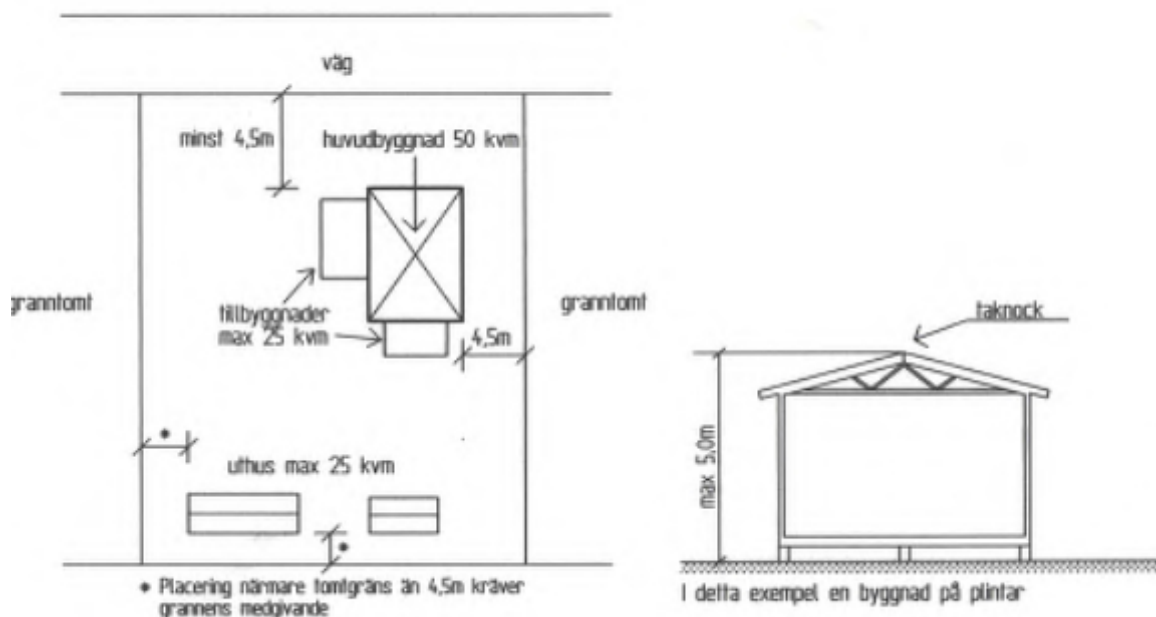
Områdesbestämmelserna är mycket restriktiva och det egentliga syftet var att möjliggöra friköp av de kommunala arrendetomter, som dominerade området. Man skriver uttryckligen att området är fullbyggt.

Bygglovenheten har under åren godtagit avsteg från områdesbestämmelserna. Det växte fram en typ av praxis som möjliggjorde komplettering genom ett uterum om 15 kvm, samt en tillbyggnad om 5 kvm på uthuset.

Under 2000-talet beslutade Miljösamverka östra Skaraborg att slutna tankar inte var en möjlig avloppslösning. Det ställdes då krav på kommunalt avlopp i området. I och med att man beslutade om kommunalt avlopp ville man avveckla latrinhämtningen. Det innebar att nya toaletter måste installeras i fritidshusen. Många av tomterna hade då utnyttjat hela sin byggrätt (50 kvm huvudbyggnad + 15 kvm uterum och 25 kvm uthus). De hade inte plats att bygga en toalett. För att möjliggöra ett badrum gjorde man ett tillägg till områdesbestämmelserna (DP628).

I tillägget möjliggör man ytterligare 5 kvm för huvudbyggnaden samt slår fast de tidigare avstegen. I och med tillägget möjliggjorde man 20 kvm uterum, 5kvm för badrum och 5 extra kvm för uthuset.

ILLUSTRATION AV BESTÄMMELSERNA



Maximal byggnation blev då som illustreras ovan. Tillägget till områdesbestämmelserna antogs 2010. Attefallsregelverket tillkom 2014. Regelverket bedömdes tillämplbart i området. Det innebär en ytterligare tillbyggnad om 15 kvm på bostadshuset och ytterligare ett uthus om 30 kvm.

Förutsättningarna för området har alltså ändrats markant under loppet av de knappa 30 år som områdesbestämmelserna tillämpats. Från att möjliggöra ett litet fritidshus på 50 kvm utan vatten och avlopp med uthusbyggnader på sammanlagt 30 kvm (uthus 20 kvm + friggebod 10 kvm) till ett hus med en botten yta på 90 kvm och sammanlagd yta för uthus om 70 kvm (25 kvm + Attefall 30 kvm och friggebod 15kvm). Många av tomterna i området är små, ner mot 400 kvm. På så små tomter ger det en exploatering om 40%. Det är mer än en dubbling om man ser till att man 1993 ansåg att området var färdigutbyggt med en exploatering om 70 kvm (huvudbyggnad 50 kvm + uthus 20 kvm), det gav en exploatering om 17 % för en tomt på 400 kvm

Simsjöområdet uppmärksammades redan i början av 1900-talet som ett fritidsområde. Tidigt ute var officerskåren vid Livregementets husarer K3 i, som år 1911 inköpte ett gammalt obebott hus, som flyttades till Simsjöns västra strand. De tidigaste fritidshusen uppfördes under 1910-20-talen. Fritidsbebyggelsen fick sedan fart under 1930-40-talet, semesterreformen möjliggjorde då ledighet för fler i samhället. Vägsystemet var till stora delar färdigutbyggt på 1960-talet.

Yttranden

Avfalls hantering östra Skaraborg har remitterats gällande situationen i Simsjöområdet. De har svarat genom att redovisa de krav som de har gällande framkomlighet och möjlighet till vändning. *"För genomförande av soptömning ska vägen till hämtningsplatsen ha en fri höjd på minst 3,65 meter; ha en fri bredd på minst 3 meter samt ha en bärighet för ett fordon på 18 ton. Vid hämtningsplatsen ska yta finnas med en bredd på minst 4,5 meter; fri längd på minst 14 meter samt ha en fri höjd på minst 5 meter. [...] För återvändsgator ska det finnas en vänd yta med diameter 18 meter samt en fri remsa på ca 1,5 meter utanför vändytan. Vändning kan också ske i en T-korsning.*

Det informerar i e-postmeddelande om att de har problem med framkomligheten på vissa platser.

Även Räddningstjänsten östra Skaraborg har fått frågan om hur de ser på situationen i Simsjöområdet. *"Vägnätet i området är inte anpassat för större och tyngre fordon vilket innebär att åtkomlighet med räddningsfordon i området är otillräcklig och redan nu behöver åtgärdas". [...] "Enligt räddningstjänsten uppgifter finns endast en brandpost i området, i korsningen mellan Villestigen och Herrekvarnsvägen. Det är oklart om brandposten finns i verkligheten, vilken kapacitet den har och vilket skick den är i. Det finns inte heller någon annan typ av brandvattenförsörjning i området, ex. iordningsställd plats för motorspruta eller liknande. Detta innebär att räddningstjänstens tillgång till brandvattenförsörjning i området är otillräcklig och redan nu behöver åtgärdas."*

Räddningstjänsten noterar vidare att avståndet mellan byggnader på fler platser understiger 8 meter vilket ställer ytterligare krav på *"en snabb och effektiv insats från räddningstjänstens sida. För att räddningstjänsten ska kunna genomföra en snabb och effektiv insats mot brand i området krävs god framkomlighet för räddningstjänsten fordon samt erforderlig tillgång till brandvattenförsörjning."*

Även Skolskjuts har fått möjlighet att yttra sig på ämnet. Den utmaning de ser framöver; är att kunna få en mer samlad skolskjuts i området kring Simsjön. I dagsläget har de åtta elever på fyra olika skolor som skjutsas med skoltaxi. *"Ju fler elever som är berättigade till skolskjuts i området ju större blir utmaningen att kunna planera det på ett så ekonomiskt och praktiskt sätt som möjligt för kommunen". Beroende på om skolskjutsen ska organiseras genom skoltaxi eller skolbuss kan det under de närmaste åren behövas en eller flera vändplatser som de skulle kunna använda som gemensamma uppsamlingsplatser. De ser inga problem med vägnätet i sig, med förutsättning att dagens standard bibehålls. Ska skolbuss köras mer permanent så måste "vägen plogas och halkbekämpas (gärna med sand) på lämpliga tider så skolbussarna inte blir stående vintertid. De upplever också ett problem med överhängande träd som gör det svårt för bussarna att möta andra fordon, och körs det då skolbuss flera gånger varje dag blir problemet med möten förstås större."*

På längre sikt kanske det även kommer kunna finnas möjligheter för kollektivtrafik i området. Västrafiks krav på vägnätet kan vara ett högre än för skolbussarna. Skolbussen är van att trafikera mindre vägar.

Kommunicering och Bemötande.

Förslag till avslag har kommunicerats med sökanden. Både de sökande och sökandens pappa har lämnat in var sitt yttrande.

De sökande uttrycker ett stort missnöje med handläggningen, de upplever att de fått tvetydig information och mer information via tidningen än via bygglovenheten.

Svar

Bygglovenheten kan inte annat att beklaga att sökanden upplever det så. Frågan om detaljpanelläggning i Simsjön har krävt flera olika avväganden och utgången har inte alltid varit tydlig.

De påtalar att de söker bygglov för en byggnad på sin tomt, inte för alla vägar och annan samhällsservice som kan krävas i området. De trycker även på att en avvikelse om 25 cm högre byggnadshöjd, än vad som medges i planen, har lämnats i området tidigare.

Svar:

Omvandlingen av Simsjöområdet har pågått ett par år och intensifierats under de sista 5-6 åren. Det råder ett högt exploateringsstryck och den omvandling som sker behöver ske i ett större sammanhang. Det är faktorer som utlöser kravet på detaljplan som följer av 4 kap 2 §PBL. För att inte försvåra för nödvändig samhällsservis måste man då ta ett steg tillbaka och planera området innan man utvecklar det vidare. Det är den punkten området nu har hamnat inför. Området måste planläggas innan vidare omvandling kan ske.

De ser inte problemen med vägnätet som tjänsteskrivelsen beskriver. De ser att lastbilar tar sig fram på vägarna t.ex.

Svar:

Remissinstanserna har uttryckte problem med vägnätet. Redan när området belades med områdesbestämmelser, omnämndes problemen i förarbetena till de områdesbestämmelserna.

De anser att laghänvisningarna är otydliga. En del av paragraferna gäller planlagt område och andra nämner område som inte är planerat.

Svar:

Området omfattas av områdesbestämmelser. Områden som omfattas av områdesbestämmelser eller saknar detaljplan prövas mot 9 kap 31 § PBL. Av den paragrafen framgår vilka övriga paragrafer som förslaget ska uppfylla. Laghänvisningarna i denna tjänsteskrivelse omfattar de lagparagrafer som bedöms aktuella i det specifika fallet.

De hänvisar till 9 kap 30 § punkt 1b PBL. De anser att avvikelsen redan är prövad enligt PBL.

Svar:

Då området inte omfattas av detaljplan är inte 9 kap 30§ PBL tillämplig, Det finns ingen detaljplan som åtgärden kan avvika ifrån. Däremot är 9 kap 31b § PBL tillämplig. Den paragrafen handlar om huruvida åtgärden kan anses som en liten avvikelse eller ej. Frågan i det aktuella fallet handlar mer om huruvida kravet på detaljpanelläggning för området löser ut eller ej. Vad gäller liten avvikelse eller ej så är det bygglovsenhetens uppfattning att en byggnadshöjd som möjliggör 2 fulla plan

inte kan vara en liten avvikelse. Syftet med nockhöjden i områdesbestämmelserna är att hålla ner möjlig bruttoarea, för att på så vis styra användningssättet av området. Mark och miljödomstolen har prövat frågan om huruvida avvikelse gällande byggnadshöjd i Simsjön kan strida mot syftet. I Mål P4884-20 slår de fast att den högre nockhöjden inte kan anses följa områdesbestämmelsernas syfte. En liten avvikelse från aldrig strida emot områdesbestämmelsernas syfte.

De tycker att tjänsteskrivelsen är för lång och att det är svårt med alla lagar och att de har ändrats vart efter som.

Svar:

Simsjön är ett komplicerat område. Då frågan är komplicerad och många aspekter av problemet måste beskrivas, blir tjänsteskrivelsen tyvärr lång. Även om lagtexten nyligen har formulerats om gällande t.ex krav på detaljplan (4 kap 2 § PBL) har det ingen direkt inverkan på det aktuella beslutsförslaget.

De vill inte betala den avgift som står i det kommunicerade tjänsteskrivelsen.

Svar:

I den kommunicerade tjänsteskrivelsen var fullständig avgift angiven. Eftersom handläggningstiden har överskridits, så har avgiften reduceras. Reduceringen har skett i enlighet med 12 kap 8a§ PBL. Taxan är fastställd av kommunfullmäktige.

Bygglovenheten har även fått in en skrivelse från sökandens pappa. Han har under flera år varit ordförande i Simsjöns samfällighetsförening.

Han upplyser om att sommarvattnet togs bort 2014, samt att den upprustning av vägnätet som omnämns i områdesbestämmelserna, från 1993, aldrig utfördes. Samfälligheten har försökt få tillstånd denna upprustning vid flera tillfällen. Föreningen håller med om att vägnätet behöver rustas upp. Han vill även upplysa om att kommunen fortfarande utför latrinhämtning för 55 fastigheter. Han bekräftar att AÖS upplever problem med vägnätet, men att det inte hindrar andras stora lastbilar från att köra på vägarna. Han upplyser även om att det finns en brandpost i hörnet Herrekvarnsvägen och Villestigen, den är ansluten till en PEM 110 ledning med 8 kg tryck. Han upplever att det är problematiskt att "*samfälligheten inte får sköta vinterväghållning enligt Anläggningsbeslutet från 1995. Det är ett stort problem just för räddningstjänst som vi har påtalat. Vi söker att få en förrättning med Lantmäteriet om ändring. Men det kostar mellan 2 till 300000 kr och någon hjälp från kommunen får vi inte heller, trots att vägarna tillhör kommunen.*" Han räknar upp att det finns samhällsservice i enlighet med 2 kap 5§ PBL. Vägnätet sköter föreningen, Vatten och avlopp tillhandahåller kommunen och fiber har fastighetsägarna bekostat. Vägarna är smala men i gott skick. Han föreslår att byggenheten gör ett besök vid Simsjön för att ta del av att Samfälligheten sköter vägnätet, med grusning, sladdning och saltning varje år. Han håller med om att det är ett fritidsområde, men att de som flyttar upp bor där på just de premisserna. Samfällighetsföreningen har påtalat att det behövs en detaljplan förut och önskar vara en del i det planarbetet.

Svar: Bygglovenheten tackar för all kompletterande information och lägger den till handlingarna.

Lagrum

Av 9 kap 31 punkt 1 PBL framgår det att bygglov ska ges för en åtgärd utanför ett område med detaljplan, om åtgärden inte strider mot områdesbestämmelserna.

Enligt 9 kap 31 § punkt 2 PBL ska bygglov lämnas för en åtgärd utanför detaljplan om åtgärden inte förutsätter detaljplanläggning enligt 4 kap 2 PBL§.

Enligt plan- och bygglagen 4 kap 2 § PBL så ska en detaljplan upprättas för ny sammanhållen bebyggelse, för bebyggelse som ska förändras eller bevaras och som behöver regleras i ett sammanhang liksom för nya enstaka, bygglovspliktiga byggnadsverk vars användning får en betydande inverkan på omgivningen eller om det råder stor efterfrågan på området för bebyggande.

I 9 kap 31 § PBL kan man läsa vad som krävs för ett bygglov. I samma paragraf, punkt 3 listas flera paragrafer som ska uppfyllas. Förslaget ska uppfylla de krav som följer av 2 kap. och 8 kap. 1 §, 2 § första stycket, 3, 6, 7, 9-11 §§, 12 § första stycket, 13, 17 och 18 §§.

Av 2 kap 1 § PBL framgår det att man ska ta hänsyn till både allmänna och enskilda intressen.

I 2 kap 2 § PBL står det att prövningen om bygglov ska syfta till att mark- och vattenområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Företräde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning.

I 2 kap 3 § punkt 1 PBL framgår att planläggning enligt denna lag ska med hänsyn till natur- och kulturvärden, miljö- och klimataspekter samt mellankommunala och regionala förhållanden främja en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse, grönområden och kommunikationsleder. Främja en ur social synpunkt god livsmiljö som är tillgänglig och användbar för alla samhällsgrupper.

Av 2 kap 5 § PBL framgår det att vid prövning av lov enligt denna lag ska bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till

1. människors hälsa och säkerhet,
3. möjligheterna att ordna trafik, vattenförsörjning, avlopp, avfallshantering, elektronisk kommunikation samt samhällsservice i övrigt,
5. risken för olyckor, översvämning och erosion.

Enligt 2 kap 6 § punkt 1 PBL ska bostadsbyggnader lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn

1. stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan,
2. skydd mot uppkomst och spridning av brand och mot trafikolyckor och andra olyckshändelser,
5. möjligheterna att hantera avfall,
6. trafikförsörjning och behovet av en god trafikmiljö,
7. möjligheter för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga att använda området.

Av 2 kap 7 PBL framgår det att man vid planläggning enligt denna lag ska hänsyn tas till behovet av att det inom eller i nära anslutning till områden med sammanhållen bebyggelse finns

1. gator och vägar,
2. torg,
3. parker och andra grönområden,
4. lämpliga platser för lek, motion och annan utevistelse, och
5. möjligheter att anordna en rimlig samhällsservice och kommersiell service.

8 kap 6 § punkt 2 PBL anger att fritidshus inte måste uppfylla kraven på tillgänglighet och användbarhet.

Av 8 kap 9 § PBL framgår att en obebyggd tomt som ska bebyggas ska ordnas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- eller landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen. Tomten ska ordnas så att naturförutsättningarna så långt möjligt tas till vara och att det finns en lämpligt belägen utfart från tomten samt anordningar som medger nödvändiga transporter och tillgodoser kravet på framkomlighet för utryckningsfordon.

Skäl till beslut

Fastigheten omfattas av områdesbestämmelser, det innebär att den ska prövas mot 9 kap 31 § PBL. Av den följer i sin tur en prövning mot hela 2 kapitlet PBL och delar av 8 kap. 2 kap PBL syftar till att marken är lämplig och att en avvägning mellan de allmänna och de enskilda intressena vägs mot varandra. De områdesbestämmelser som finns ska bidra vid den prövningen.

Då områdesbestämmelserna togs fram bedömde kommunen att området var färdigutvecklat och man ville säkerställa områdets karaktär och användning. Av de gällande områdesbestämmelserna framgår det att bebyggelsen skulle utgöras av mindre fritidshus. För att uppnå det satte man en gräns om 50 kvm med en nock höjd om 5,0 meter. Under ÄPBL fanns möjlighet till mindre avvikelser. När tillägget till områdesbestämmelserna beslutades 2010, valde man att legitimera de avvikelser som gjorts och möjliggöra utbyggnaden av kommunalt avlopp, genom att utöka byggrätten. Strax innan hade även friggebodsrätten ökat från 10 kvm till 15 kvm. Fyra år senare möjliggör regelverket kring Attefallsbyggnaderna ytterligare exploatering av området. Genom små steg och ändrad lagstiftning, har fritidsområdet exploaterats allt hårdare. Idag nyttjas stora delar av området för permanentboende. Det område som man 1993 förklarade endast var lämpligt för fritidshus utvecklas oreglerat med ett undermåligt vägnät. Samhällsservice som Skolskjuts, Avfallshantering och Räddningstjänst ska operera i ett område som inte är dimensionerat för denna typ av tjänster.

Lagstiftningen räknar fritidshus till bostadshus. Bostadshus med möjlighet till lättnader gällande tillgänglighet och användbarhet. Frågor som bland annat behandlar storlek på rum möblering av kök och badrum samt rumshöjd. Det ligger på den enskilde att bygga om fritidshuset så det uppfyller kraven på tillgänglighet och användbarhet då man börjar nyttja bostaden permanent. Ofta är dessa ombyggnationer inte möjliga att genomföra. Enda sättet för kommunen att reglera nyttjandegraden av fritidshuset är genom byggnadens area och byggnadshöjden. Genom kombinationen av dessa två kan boytan hållas nere. En liten boyta håller nere områdets attraktivitet för permanentboende.

SKÖVDE KOMMUN

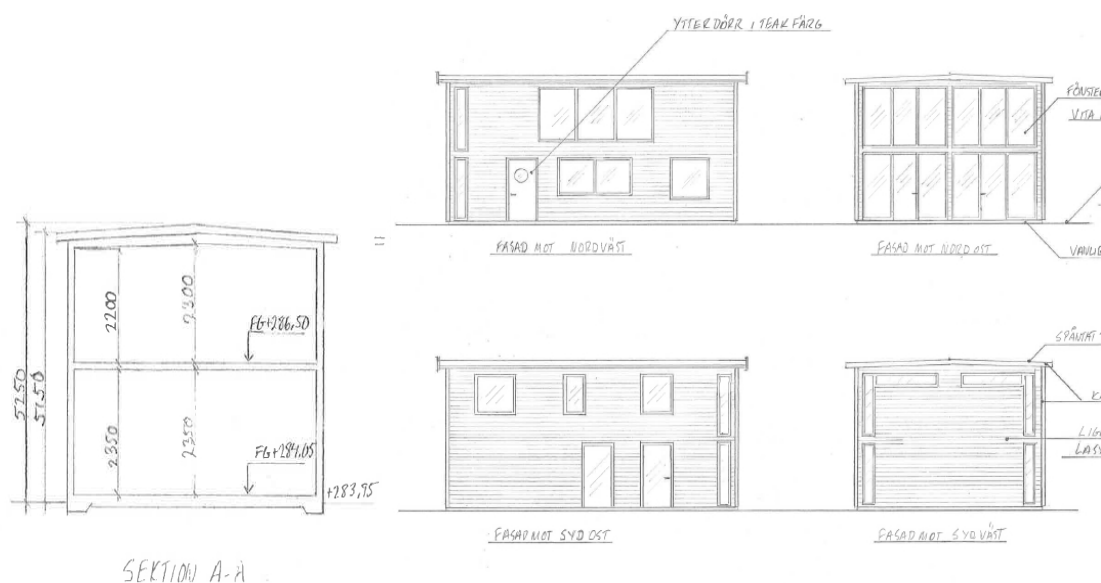
BYGGLOVSNÄMNDEN

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Sammanträdesdatum
2021-09-30

I området har det godtagit vissa avvikelser från maximal nockhöjd om 5,0 meter. Det har medfört att det uppfört hus med möjlighet till ett loft.

Den aktuella ansökan innebär ett hus i 2 hela plan, med en rumshöjd mellan 2,20 och 2,30 på plan 2 det ger en bruttoarea på 134 kvm med möjlighet till en attefallstillbyggnad om 15 kvm. Eftersom området endast omfattas av Områdesbestämmelser är markförändringar inte lovpliktiga. För att möjliggöra 2 fulla våningsplan grävs plan 1 ner. På så sätt uppfyller man kravet på max 5,0 meter i nockhöjd, utan att frångå planbestämmelsen vars syfte är att hålla nere den möjliga bruttoarean.



Vid ansökan om bygglov ska frågan om det krävs en detaljplan utredas enligt 9 kap 31 § punkt 2. Det framgår av 4 kap 2 § PBL att en detaljplan krävs för bebyggelse som ska förändras eller bevaras och som behöver regleras i ett sammanhang eller om det råder stor efterfrågan på området för bebyggande. Förutsättningarna är helt andra än de som var aktuella då områdesbestämmelserna togs fram. I och med det mycket höga bebyggelsestrycket, som möjlighet till vatten och avlopp, tillsammans med lagändringar har resulterat i, så finns det skäl att argumentera för att området borde planläggas. Bebyggelse trycket är mycket högt. Det har behandlas ca 40 ärenden om nybyggnation av fritidshus sedan möjligheten till Attefallstillbyggnad kom 2014. Det faktum att man river äldre små fritidshus, med enkel standard och ersätter dem med moderna bostäder med bruttoarea på ca 140 kvm, innebär att området är under omvandling. Denna omvandling behöver ske i ett större sammanhang. Vägnetet är i huvudsak det samma som på 1960-talet. Redan 1993 angav man att vägnätet var av skiftande kvalitet att det borde uppdateras, mot bakgrunda av framkomlighet för utryckningsfordon. Ett ökat permanentboende ställer krav på samhällsservice; gatubelysning, parker, förskolor m.m. Området som det är utformat är inte planerat för denna typ av service. Mot bakgrund av ovan bedöms 4 kap 2 § PBL var uppfylld och krav på detaljplan föreligger.

För att en åtgärd ska anses vara lämplig och ändamålsenlig ska flera saker uppfyllas. Dessa behandlas till stor del av 2 kap PBL. Det handlar om Lämplighet för sitt ändamål, anpassning till miljön, användbarhet och säkerhet. Detta regleras i 9 kap 31 § punkt 3.

Bland annat framgår det av 2 kap 5 § PBL att bostäder ska lokaliseras till mark som är lämplig med hänsyn till hälsa och säkerhet och en ändamålsenlig trafiksituation. Av områdesbestämmelserna framgår det att området endast är lämpligt för fritidshusbebyggelse, med avseende på just frågan om vägnätets beskaffenhet i förhållande till möjlighet för utryckningsfordon att ta sig fram. Vidare framgår det av 3§ samma kapitel att man ska främja en ur social synpunkt god livsmiljö som är tillgänglig och användbar för alla samhällsgrupper. Skolskjuts och kollektivtrafik är inte möjligt att anordna på ett rationellt sätt. Det borde exkludera området för barnfamiljer och personer som inte har möjlighet till egen bil. Av 2 kap 6 § PBL framgår det att miljöer ska vara tillgängliga och användbara för rörelsehindrade. Det faktum att vägnätet är dåligt och att flera av fritidshusen omvandlas till permanentbostäder gör att miljön blir svår för rörelsehindrade att använda.

Flera av de krav som följer av 2 kap 6 och 7 §§ PBL uppfylls inte. Här talar man om erforderligt vägnät, skydd mot brandspridning, avfallshantering, gator, torg, möjlighet att anordna samhällsservice m.m. Det är inte förbjudet att flytta in permanent i sitt fritidshus. Man ska då enligt lagen se till att man uppfyller kraven på användbarhet och tillgänglighet, men att ett område går från att vara ett fritidsområde till ett regelrätt bostadsområde medför mycket mer och de åtgärderna faller på kommunen att anordna.

Simsjöområdet står under en omvandling för att den omvandlingen ska ske på ett säkert och strukturerat vis, måste omvandlingen ske i ett större sammanhang: genom detaljplaneläggning. Förslaget kräver detaljplaneläggning enligt 4 kap 2§ PBL och uppfyller därför inte de krav som följer av 9 kap 31§ PBL

Beslutet kan överklagas

Handlingar

Tjänsteskrivelse avslag

Skickas till
Sökande
Berörda sakägare

BLN § 106

BYGG.2021.144

**Bygglov för tillbyggnad av flerbostadshus - balkonger på fastigheten
BJÖRNEN 11****Beslut**

Ärendet utgår på byggherrens egen begäran.

Bakgrund

Byggherren har dragit tillbaka ansökan.

BLN § 107

BYGG.2021.1084

Bygglov för nybyggnad av enbostadshus och garage på fastigheten LERDALA 2:67

Beslut

Bygglovsnämnden beslutar att återremittera ärendet i syfte att möjliggöra ett bifall av ansöka.

Yrkande

Nils Karlsson, (L), tillsammans med Andreas Svensson (C) och Gunilla Knutsson Löfvenborg, (M) att bygglovsnämnden ska återremittera ärendet i syfte att möjliggöra ett bifall av ansökan.

Beslutsgång

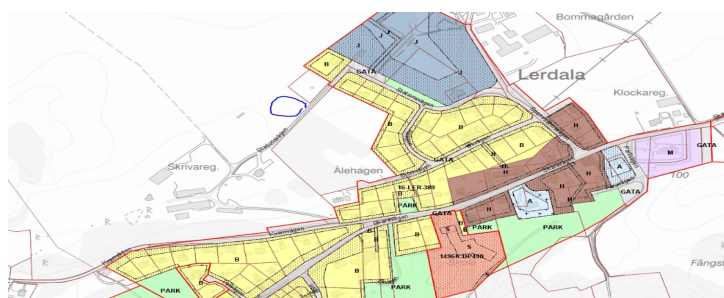
Ordförande ställer proposition på Nils Karlssons (L) yrkande om att återremittera ärendet i syfte att möjliggöra ett bifall av ansökan mot sektor samhällsbyggnads förslag till beslut för nybyggnad av enbostadshus och garage på fastigheten Lerdala 2:67 och finner att bygglovsnämnden beslutar enligt Nils Karlssons (L) yrkande.

Reservation

Kayada Lazar (S) och Mathias Hjærtqvist (S) reserverar sig till förmån för sektor samhällsbyggnadsförslag till beslut.

Sammanfattning

Sektor samhällsbyggnad bedömer att nybyggnad inom området behöver stöd i en detaljplan.



Beslutet kan överklagas

Handlingar

Tjänsteskrivelse Avslag

Skickas till
Sökande
Berörda sakägare

BLN § 108

BYGG.2021.1387

Rivningslov för rivning av komplementbyggnad på fastigheten BERG 2:8

Diskussionsärende

I området Lerdala/Berg är det höjd lovplikt på grunda va de höga kulturhistoriska värdena. Det är bland annat krav på rivningslov innan rivning (det är det inte generellt sett på landsbygden annars).

I det specifika ärendet träffade jag sökanden 2019 och hade rådgivning på plats. Han sökte då rivningslov för att riva samtliga av sina 3 uthusbyggnader (2 av dem av ovanligt hög ålder för området). På plats kom vi då överens om att han skulle bevara det gamla bykhuset (byggnad där man tvättade kläder) men ladugården (som var fallfärdig) och en mycket fin vedbod (av förhållandevis gått skick) kunde rivas. Bykhuset såg han en framtida funktion för och det var miljöskapande på platsen. Bykhuset hade ett hål i taket, men vi bedömde att lagar man det kunde byggnaden stå tills han fick möjlighet att rusta upp det. Nu inkommer han med en ansökan om att få riva även bykhuset. Han säger sig inte ha möjlighet att bevara byggnaden.

När bykhuset rivs försvinner den sist av de äldre byggnaderna i gårdsbilden. Kvar blir en moderniserad villa och en ny garagelänga. I äldre bondemiljöer är de mindre uthusen och de stora ladugårdarna mycket stora värdebärare. Utan dem förlorar området helt sin historiska kontext och sina kulturhistoriska värden. Det är för att bevara dessa värden inom riksintresseområdet som man har upprättat områdesbestämmelserna och försett komplementbyggnader och ekonomibygnader med lovplikt.

BLN § 109

BYGG.2021.1300

Bygglov för nybyggnad av fritidshus på fastigheten MELLDALA 3:11

Beslut

Bygglövsnämnden beviljar bygglov för nybyggnad av fritidshus på fastigheten MELLDALA 3:11 enligt 9 kap 31 § plan- och bygglagen (PBL).

Kontrollansvarig är Erik Jakobsson enligt 10 kap 9 § PBL

Tekniskt samråd krävs i detta ärende enligt 10 kap 14 § PBL.

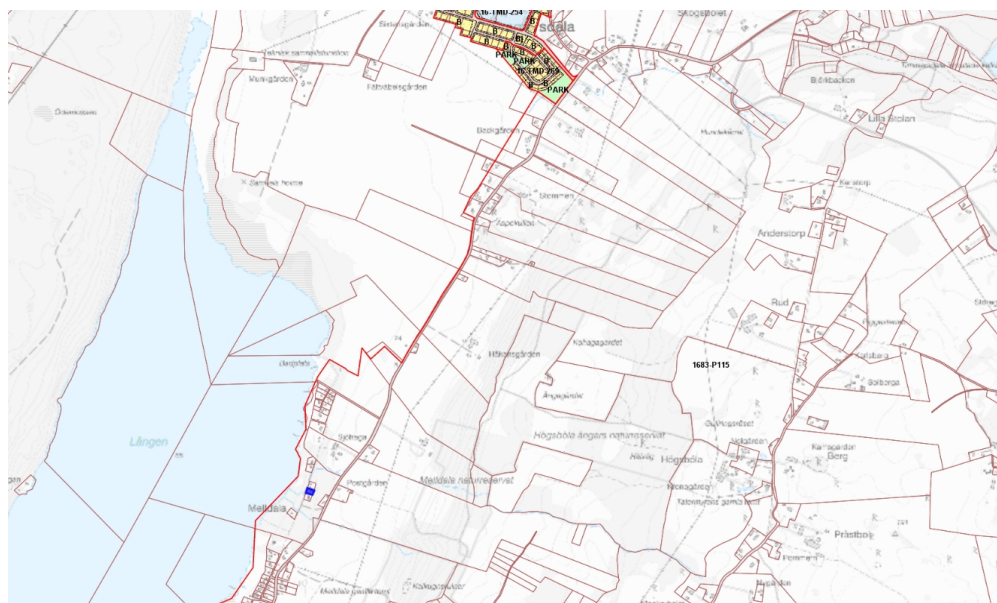
Åtgärden får inte påbörjas förrän nämnden lämnat ett startbesked enligt 10 kap 3 § PBL.

Ingen utstakning krävs.

Avgiften för bygglovet är 19 821 kronor (i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige). Faktura för bygglovsavgiften skickas separat.

Sammanfattning

Sektor samhällsbyggnad bedömer att åtgärden är möjlig.



Bakgrund

Ansökan avser Bygglov för nybyggnad av fritidshus. Det nya fritidshuset ersätter ett äldre på samma plats.

Fastigheten omfattas av områdesbestämmelser P115.

Området omfattas av Riksintressen för Naturvården, Kulturmiljövården och Friluftslivet. För att säkerställa de nationellt höga värdena har områdesbestämmelser med höjd lovplikt upprättats för området. Det innebär bl.a. annat att alla utvändiga ändringar och komplementbyggnader är lovpliktiga.

Dispens från strandskyddsbestämmelserna föreligger.

Yttrande

Berörda grannar har beretts möjlighet att yttra sig och inga synpunkter har inkommit till bygglovsnämnden.

Ärendet har remitterats till Miljösamverkan Östra Skaraborg som anser tillstyrker åtgärden. De upplyser om att föreskrifterna för vattenskyddsområdet ska följas.

Ärendet har remitterats till Skövde-VA som upplyser om att "*Fastigheten ligger utanför verksamhetsområdet för kommunalt vatten och avlopp. Vill fastigheten ansluta till den kommunala VA-anläggningen måste kontakt tas direkt med Skövde VA som gör en utredning om var på ledningsnätet fastigheten kan ansluta. Anslutning med avtal och egen ledning till av Skövde VA anvisad förbindelsepunkt är det som kan erbjudas i sådana fall.*"

Lagrum

Bygglov ska enligt 9 kap 31 ges för en åtgärd utanför ett område med detaljplan, om åtgärden inte strider mot områdesbestämmelser, inte förutsätter planläggning och uppfyller de krav som följer av 2 kap. och delar av 8 kap.

Motiv till beslut

Bygglovsnämnden bedömer att föreslagen åtgärd uppfyller tillämpliga bestämmelser i 2 och 8 kap. PBL.

Bygglovsnämnden gör den samlade bedömningen att förutsättningarna enligt 9 kap 31 § PBL är uppfyllda och att bygglov kan beviljas.

Information

Lovet upphör att gälla om arbetena inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från det att beslutet vunnit laga kraft.

Åtgärden får inte påbörjas innan startbesked har lämnats och bör inte påbörjas innan lovet har vunnit laga kraft. Beräknat laga kraft datum är ca fyra veckor efter beslutsdatum.

Startbesked får du efter att ett tekniskt samråd har genomförts. På samrådet går man bland annat igenom hur arbetet ska planeras och organiseras, förslaget till kontrollplan och handlingarna i övrigt. Handlingar ska inlämnas senast 1 vecka innan mötet.

Exempel på handlingar som ska inlämnas:

SKÖVDE KOMMUN**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**

Sammanträdesdatum

2021-09-30

BYGGLOVSNÄMNDEN

- * Förslag till kontrollplan
- * Konstruktionsritningar

- * Ventilationsritningar
- * Brandskydd

- * Vatten och avloppsritningar
- * Energibalansberäkning

Är du osäker vilka handlingar som krävs i ditt fall, ta kontakt med din kontrollansvarig eller ansvarig handläggare på bygglovenheten.

Du får inte börja använda din byggnad innan du har fått ett slutbesked av bygglovsnämnden. Om du börjar använda byggnaden innan du har fått slutbesked kommer du att få betala en byggsanktionsavgift.

Beslutet kan överklagas

Handlingar

Tjänsteskrivelse bygglov med tekniskt samråd
A-ritning fasad mot öster. A03
A-ritning plan, sektion. A01
A-ritning fasad mot väster, söder. A02
Situationsplan

Skickas till
Sökande
Berörda sakägare

BLN § 110

BYGG.2021.1233

Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten ÖM 10:2

Beslut

Bygglovsnämnden beviljar ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten ÖM 10:2 enligt 9 kap. 17 § plan- och bygglagen (2010:900).

Avgiften är 3978 kronor (i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige). Fakturan har reducerats men 3/5 eftersom handläggningstiden har överstigit med 3 påbörjade veckor.

Villkor

Förhandsbeskedet gäller redovisad omfattning, placering och i huvudsak utformning.

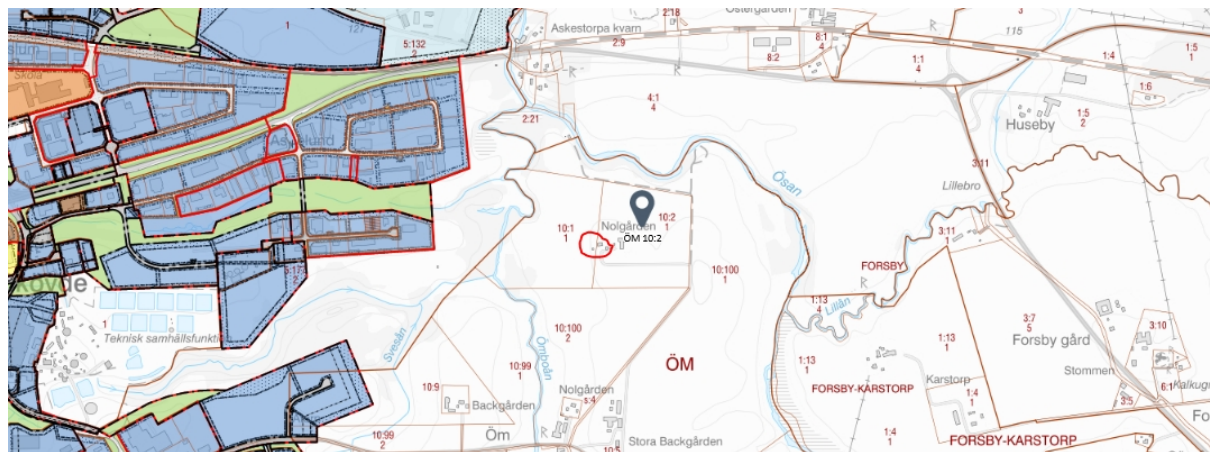
Byggnader ska anpassas till lokal byggnadsutformning.

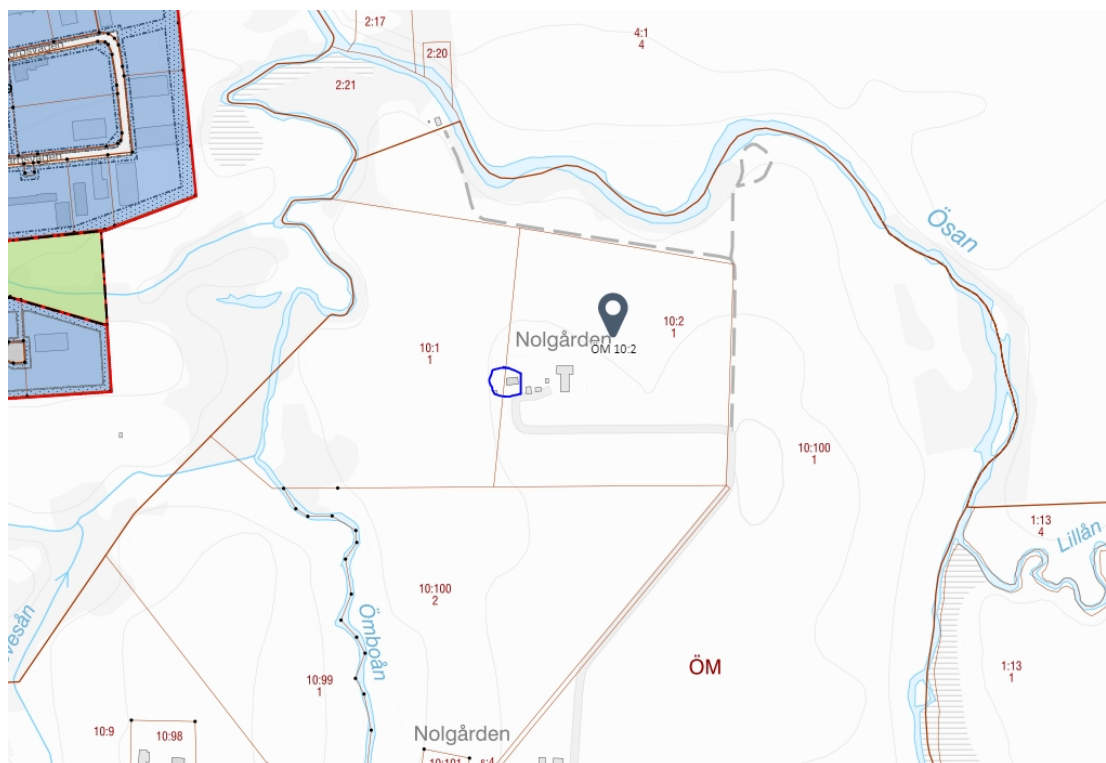
Byggnader ska placeras minst 4,5 meter från tomtgräns.

Vändzon ska ordnas inne på tomt för att inte bilar ska backa ut på allmän väg.

Sammanfattning

Föreslagen åtgärd är planerad inom bef. tomtplats och ersätter ett äldre bostadshus i dåligt skick, åtgärden bedöms vara möjlig.





Bakgrund

Fastigheten omfattas av de generella riktlinjerna i Skövde kommuns översiktsplan.

Förslaget innebär att befintligt bostadshus rivs och ersätts med ett enbostadshus ca 100 kvm.

Yttranden

Berörda grannar och Miljösamverkan östra Skaraborg har beretts möjlighet att yttra sig. Inga synpunkter har inkommit. Miljösamverkan östra Skaraborg påminner om att det krävs tillstånd från Miljönämnden östra Skaraborg för anläggande av enskild avloppsanläggning.

Lagrum

Enligt 9 kap 17 § PBL så ska byggnadsnämnden ge ett förhandsbesked i fråga om en åtgärden kan tillåtas på den avsedda platsen om någon begär det.

Av 9 kap 39 § punkt 3 PBL anger att de villkor som behövs för att förhandsbeskedet ska vara förenligt med de förutsättningar som gäller för den kommande bygglovsprövningen ska framgå av beslutet.

För att bygglov ska kunna meddelas måste de krav som följer av 9 kap 31 § PBL uppfyllas. Paragrafen hänvisar i sin tur vidare till 2 kap PBL och delar av 8 kap PBL.

Enligt 9 kap 31 § punkt 2 ska frågan om krav på detaljplan prövas. Frågan om när detaljplan krävs framgår av 4 kap 2 § PBL.

Motivering till beslut

Den nya byggnaden ersätter ett äldre bostadshus på en befintlig tomtplats. Platsen har fungerat väl som tomtplats genom hävd under många år. Trots närheten till planlagt område bedöms inte krav på detaljplan utlösas eftersom det rör sig om en ersättningsbyggnad som inte innebär ökat nyttjande av platsen. Lokaliseringen bedöms uppfylla kraven som följer av 9 kap 31 § PBL.

Information

Enligt 9 kap. 39 § PBL innebär förhandsbeskedet inte att åtgärden får påbörjas.

Förhandsbeskedet gäller enligt 9 kap. 39 § PBL, endast om bygglov för åtgärden söks inom två år efter det att beslutet om förhandsbesked vunnit laga kraft.

Beslutet kan överklagas

Handlingar

Tjänsteskrivelse Förhandsbesked
Situationsplan 1:1000

Skickas till
Sökande
Berörda sakägare

BLN § 111

BYGG.2021.1311

Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten VÄRSÅS 2:9

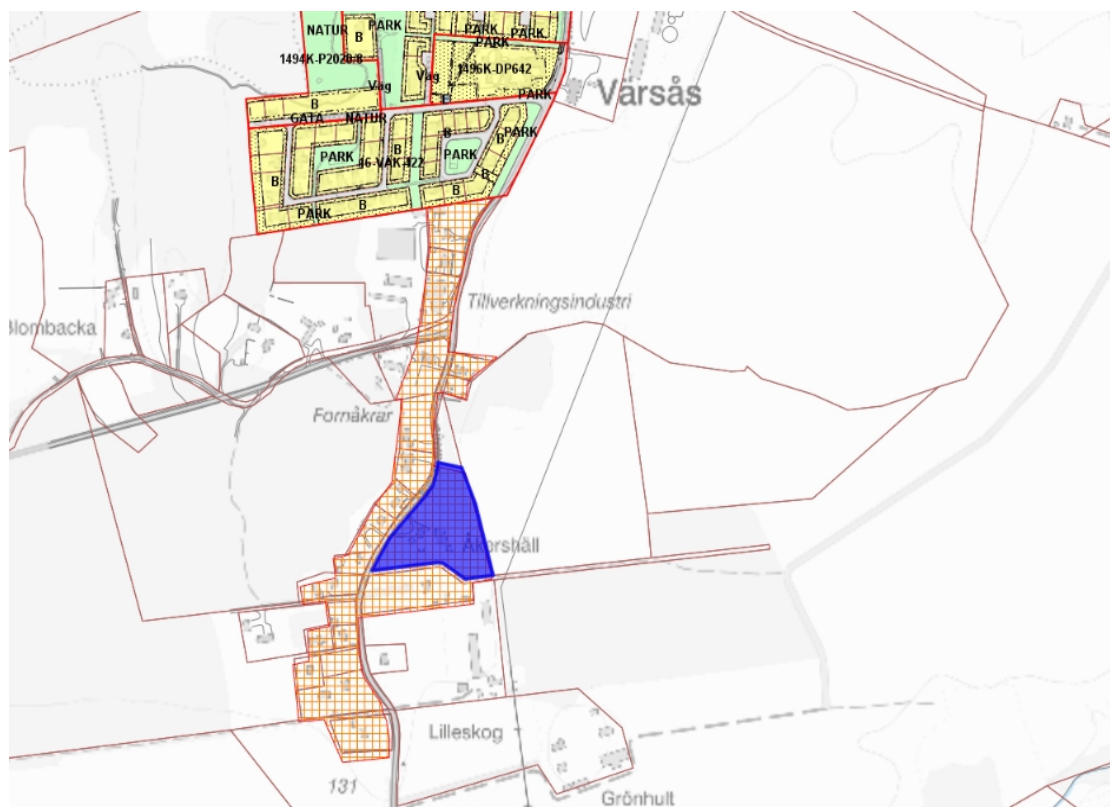
Beslut

Bygglövsnämnden avslår ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus med stöd av 9 kap 31 § plan- och bygglagen, på fastigheten VÄRSÅS 2:9.

Avgiften är 5712 kronor (i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige). Faktura för bygglövsavgiften skickas separat.

Sammanfattning

Sektor samhällsbyggnad bedömer att nybyggnad inom området behöver stöd i en detaljplan.



Bakgrund

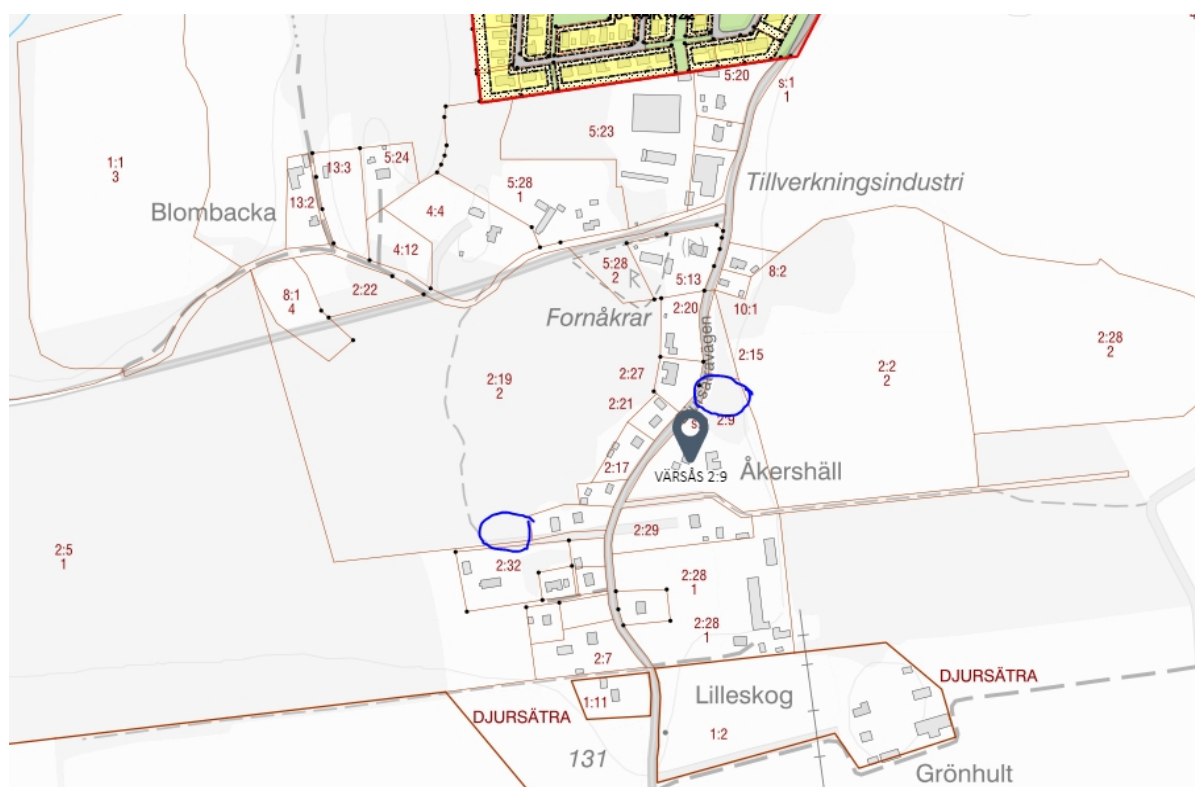
Fastigheten ligger ca 300 meter från detaljplanelagt område i Värsås och inom sammanhållen bebyggelse, området omfattas av de generella riktlinjerna i Skövde kommuns översiktsplan.

Sektor samhällsbyggnad upplever en efterfrågan på tomter för enbostadshus i randzonen till flera av Skövdes tätorter bl.a. Skultorp, Lerdala Stöpen och Värsås. Vid lokalisering i ett område med högt bebyggelsetryck så är det av vikt för området att regleringen av samhällsservicen (vägar,

avlopp, parker, förskolor annan service m.m.) sker i ett sammanhang. Sporadisk utbyggnad av samhället kan avsevärt försvåra framtida utveckling.

Det råder ett ökat bebyggelsetryck i Vårsås närområde. De senaste 5 åren har 5 ärenden registrerats och handlagts söder om Vårsås inom ett avstånd om 500 meter från tätorten. Vid det ena ärendet gällde ansökan från början 3 bostadstomter, men justerades sedan till en tomt. Ärenden behandlar både bostäder och en verksamhet. Bygglovenheten har utöver registrerade ansökningar dessutom fått in förfrågningsärenden gällande etableringar i närområdet.

Bygglovenheten har för närvarande 2 separata ansökningar om förhandsbesked i området.



Plats för de två pågående förhandsbeskeden

Länsstyrelsen har karterat sänkor där det samlas vatten vid skyfall, i samband med klimatanpassningsarbetet. Av de kartorna framgår det att området söder om Vårsås har flera sänkor som potentiellt kan påverkas mycket negativt vid skyfall. En mindre sänka är finns identifierad mitt på föreslagen tomt. Precis väster om fastigheten finns en stor sänka. I och med klimatförändringarna måste lokalisering av nya bostäder ta hänsyn till skyfall och deras effekter.



Den planerade åtgärden ligger inom på en fastighet som identifierats som kulturhistoriskt värdefull i det kulturmiljöprogram som antagits av Byggnadsnämnden 2012-02-02 §16. Inom området utmed Djursättravägen finns det flera utpekade byggnadsobjekt. De ligger i det glesa stråket av äldre bostadshus och villor söder om Vårsås. Här finns några viktiga minnesmärken efter Vårsåsbyggmästarnas verksamhet. Här utgör Vårsås 2:9 (byggdes av 1918 byggmästare Frans W. Djurman) tillsammans med Vårsås 2:16 och Vårsås 2:23 viktiga och välbevarade tätortsnära exempel på Vårsåsbyggmästarnas avtryck.

Kommunicering

Förslag har kommunicerats till sökanden. Inga synpunkter har inkommit.

Lagrum

Enligt 9 kap 31 § punkt 2 PBL ska bygglov lämnas för en åtgärd på landsbygden om åtgärden inte förutsätter detaljplaneläggning enligt 4 kap 2§.

Enligt plan- och bygglagen 4 kap 2 § så ska en detaljplan upprättas för ny sammanhållen bebyggelse, för bebyggelse som ska förändras eller bevaras och som behöver regleras i ett sammanhang liksom för nya enstaka, bygglovspliktiga byggnadsverk vars användning får en betydande inverkan på omgivningen eller om det råder stor efterfrågan på området för bebyggande.

Bygglov ska meddelas om åtgärden uppfyller kraven som följer av 9 kap 31 § PBL. 9 kap 31 § PBL hänvisar i sin tur vidare till 2 kap 2§ PBL.

SKÖVDE KOMMUN**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**

Sammanträdesdatum

BYGGLOVSNÄMNDEN

2021-09-30

Enligt 2 kap 4 § PBL får mark tas i anspråk för bebyggelse endast om marken från allmän synpunkt anses lämplig för ändamålet.

Av 8 kap 13 § framgår att en byggnad som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt får inte förvanskas. Enligt 8 kap 13 punkt 4. Så ska förbudet mot förvanskning även tillämpas på bebyggelseområden.

Skäl till beslut

Ansökan avser en plats med högt bebyggelsetryck som ligger i anslutning till detaljplanelagt område. För att säkerställa en lämplig samhällsutveckling av området behöver kommunen upprätta en detaljplan. Frågan kan således inte prövas genom förhandsbesked.

Behovet av detaljplan i randzoner med dokumenterat bebyggelsetryck har prövats i MÖD P3484-14. Av den domen framkommer det att bebyggelsetryck kan mätas genom mängden ansökningar och förfrågningar i ett område. Högsta domstolen (mål nr T 260-15) har prövat frågan om byggnation i nära anslutning till detaljplanelagt område. Där lyfter man att den enskildes intresse (intresset av en byggnation), inte väger tyngre än det allmännas intresse (en ändamålsenlig stadsplanering).

Den aktuella platsen ligger inom ett område som identifierats som kulturhistoriskt värdefullt. En sådan miljö är i regel känslig för kompletteringar. Av kulturmiljöprogrammet framgår det att det inom den aktuella miljön finns flera byggnader med mycket höga kulturhistoriska värden, ett sätt att säkerställa dessa värden är genom detaljplaneläggning. Vid ökat bebyggelsetryck kan sådana värden på platsen behöva säkerställas genom en detaljplan.

Åtgärden är inte möjlig då frågan måste prövas i ett större sammanhang genom detaljplan åtgärden bedöms därför inte uppfylla kraven som följer av 9 kap 31 §

Beslutet kan överklagas

Handlingar

Tjänsteskrivelse avslag

Skickas till

Sökande

Berörda sakägare

BLN § 112

STRAND.2021.3

Strandskyddsdispens för nybyggnad av enbostadshus, gäststuga och garage på fastigheten SJOGERSTAD 8:5**Beslut**

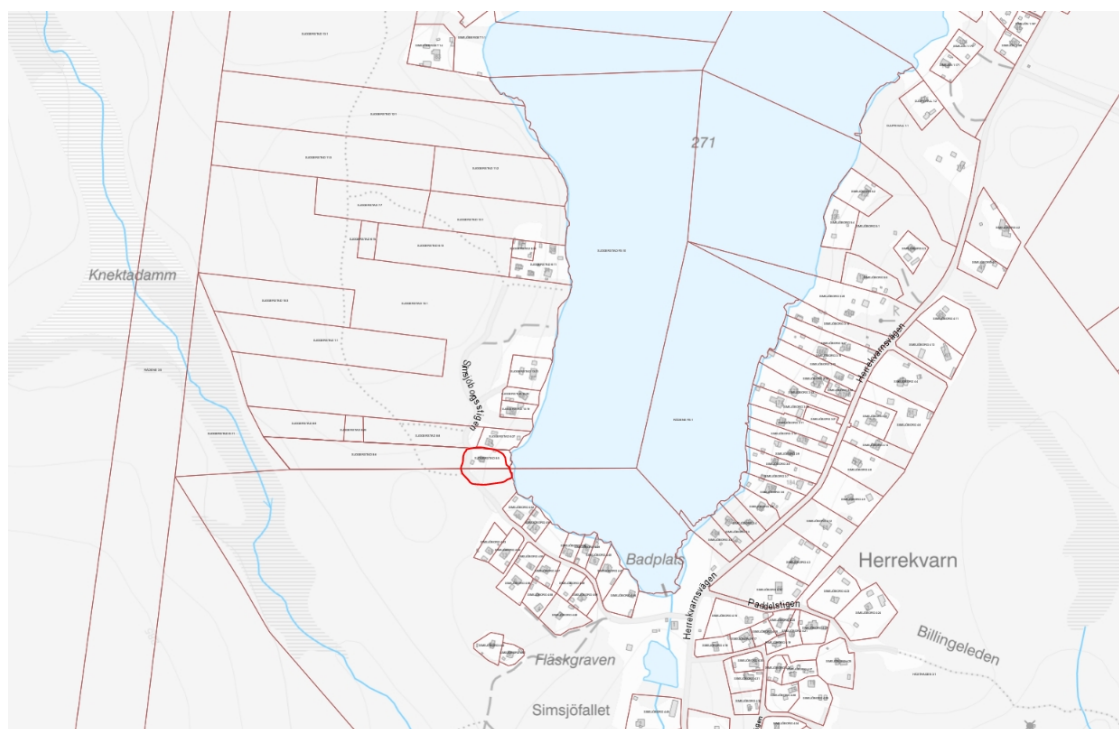
Bygglovsnämnden ger dispens från strandskyddsbestämmelserna för nybyggnad av enbostadshus, gäststuga och garage på fastigheten SJOGERSTAD 8:5.

Kostnad

Avgiften för strandskyddsdispens är 11 424 kronor (i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige). Faktura skickas separat

Villkor

Tomtplatsavgränsning.

**Bakgrund**

Du har ansökt om dispens från strandskyddsbestämmelserna för att ersätta bef bebyggelse med ny. Ansökan avser ett nytt enbostadshus, ett gästhus/spa samt nybyggnad av garagebyggnad.

Företrädare för bygglovsnämnden har besökt platsen.

Giltighetstid

Detta beslut slutar att gälla om åtgärden inte har påbörjats inom två år eller inte har avslutats inom fem år från dagen då beslutet vann laga kraft (7 kap. 18 h § miljöbalken).

Dispens från strandskyddsbestämmelserna

Platsen för det planerade fritidshuset ligger inom strandskyddsområde, som har en omfattning av 200 meter från Simsjöns strand. Inom detta område får man inte uppföra nya byggnader alternativt annat som är förbjudet i 7:15 (7 kap 15 § miljöbalken). Om det finns särskilda skäl får Bygglövsnämnden ge dispens från bestämmelserna (7 kap 18 a och 18 c §§ miljöbalken). Dispens får ges endast om det är förenligt med strandskyddets syfte (7 kap 26 § miljöbalken).

Syftet med strandskyddet är att trygga förutsättningarna för allmänhetens friluftsliv och att bevara goda livsvillkor på land och i vatten för djur- och växtlivet

Skälen för bygglövsnämndens beslut

Bygglövsnämnden bedömer att det finns särskilda skäl för dispens samt att varken tillgängligheten för allmänheten eller livsvillkoren för växt- och djurlivet påverkas av att dispens för fritidshuset ges.

Fastigheten utgörs av en befintlig fritidshusfastighet. På fastigheten står idag ett fritidshus, garage och en förrådsbyggnad. Befintlig bebyggelse ersätts med nya byggnader som placeras i samma läge.

Platsen är redan idag ianspråktagen som tomtplats.

Byggnadsnämnden bedömer att byggnaden är förenlig med kraven på en från allmän synpunkt lämplig hushållning med mark- och vattenresurserna (3 och 4 kap miljöbalken) samt med den för området gällande kommunala översiktsplanen.

Upplysningar

Tomtplats är det område där markägaren har rätt att hävda en privat zon, eller hemfridszon, där allemansrätten inte gäller.

Länsstyrelsen ska granska detta beslut inom tre veckor från det att det kommer in till Länsstyrelsen. Länsstyrelsen ska ta upp beslutet till överprövning om det kan antas att det inte finns särskilda skäl till dispens. Länsstyrelsen skickar ett godkännande alternativt beslut om överprövning inom denna tid. Först då kan dispensen bli giltig.

Sakägare har möjlighet att överklaga beslutet Du bör därför inte påbörja åtgärden förrän tiden för överklagande har gått ut.

Observera att området omfattas av områdesbestämmelser. Ärendet är inte granskat med avseende på möjlighet till bygglov. Strandskyddsdispensen innebär ingen garanti att bygglov senare kommer att kunna lämnas för åtgärden.



Bef utseende



Fotomontage som visar föreslagen byggnation

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

SKÖVDE KOMMUN**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL****BYGGLOVSNÄMNDEN**

Sammanträdesdatum

2021-09-30

*Beslutet kan överklagas***Handlingar**

Tjänsteskrivelse strandskyddsdispens

Kompletterade uppgifter strandskyddsdispens

Skickas till

Sökande

Berörda sakägare

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

BLN § 113

BYGG.2021.1347

**Bygglov för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten
TIMMERSDALA 4:5****Beslut**

Bygglövsnämnden beviljar bygglov för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten TIMMERSDALA 4:5 enligt 9 kap 31 § plan- och bygglagen (PBL).

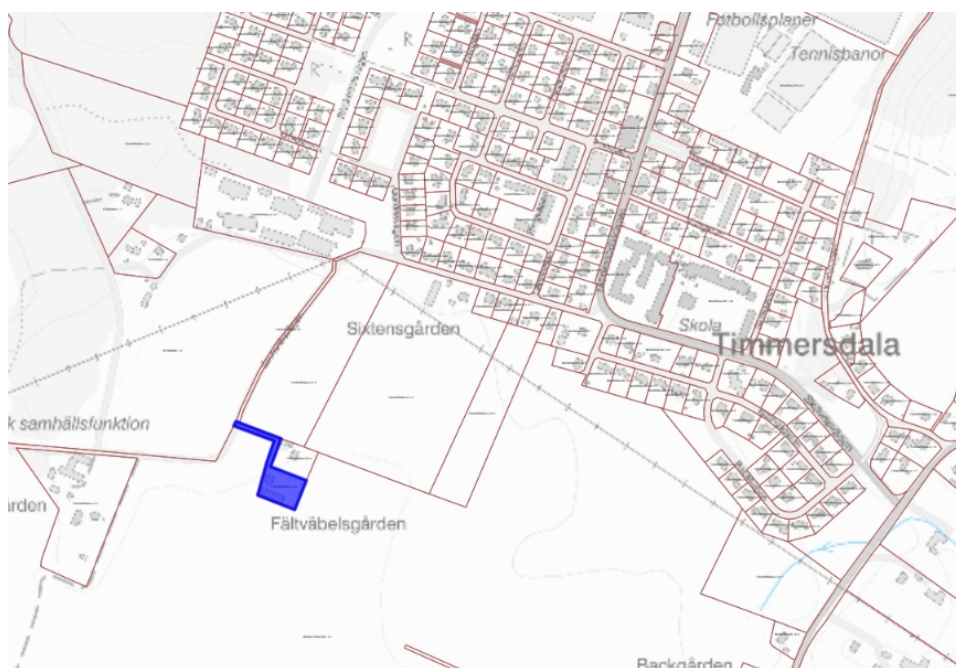
Kontrollansvarig är Rolf Andersson enligt 10 kap 9 § PBL

Tekniskt samråd krävs i detta ärende enligt 10 kap 14 § PBL.

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

Färdigställandegaranti behövs enligt lagen om färdigställandeskydd (2014:227)

Avgiften för bygglovet är 23 762 kronor (i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige). Faktura för bygglovsavgiften skickas separat.

**Sammanfattning**

Åtgärden uppfyller villkoren i gällande förhandsbesked och bedöms vara möjlig.

Bakgrund

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av enbostadshus.

Fastigheten omfattas av de generella riktlinjerna i Skövde kommuns översiktsplan.

Yttrande

Berörda grannar har beretts möjlighet att yttra sig och inga synpunkter har inkommit till bygglovsnämnden.

Yttrande har inkommit från grannen strax norr om. Denna uttrycker (precis som inför ansökan om förhandsbesked oro för att byggtrafiken och annan tillkommande trafik ska innebära ett ökat slitage på vägen.

Svar: Den aktuella fastigheten har rätt till vägen och fastigheten är redan idag bebyggd, det innebär att det redan idag kan gå trafik på vägen.

Han uttrycker även oro för det servitut för vatten han har rätt till på den aktuella fastigheten.

Svar: Byggnaden placeras minst 4,5 meter från vattenledningen, i enlighet med lämnat förhandsbesked.

Grannen uttrycker att han inte vill bli tvingad att medge en VA-ledning över hans fastighet. Samt att han vill behålla sin adress.

Svar: Dessa frågor prövas inte inom ramen för bygglov.

Ärendet har remitterats till Miljösamverkan Östra Skaraborg som upplyser om att det krävs tillstånd från Miljöpåverkan östra Skaraborg för enskild avloppsanläggning. Detta tillstånd måste inhämtas innan arbete med avloppsanläggningen påbörjas.

De upplyser även om att det kan förekommas störningar från närliggande lantbruksverksamhet.

Skövde-VA meddelar att vill fastigheten ansluta till den kommunala VA-anläggningen måste kontakt tas direkt med Skövde VA som gör en utredning om var på ledningsnätet fastigheten kan ansluta. Är detta aktuellt kommer det handla om en Anslutning med avtal och egen ledning till av Skövde VA anvisad förbindelsepunkt

Lagrum

Bygglov ska enligt 9 kap 31 § PBL ges för en åtgärd utanför ett område med detaljplan, om åtgärden, inte strider mot områdesbestämmelser, inte förutsätter planläggning enligt 4 kap. 2 eller 3 §, och uppfyller de krav som följer av 2 kap och delar av 8 kap.

Lokaliseringen har prövats genom förhandsbesked. Av plan och bygglagen 9 kap 17§ framgår att den som avser att vidta en bygglovspliktig åtgärd begär det, då ska byggnadsnämnden ge ett förhandsbesked i fråga om åtgärden kan tillåtas på den avsedda platsen.

Av 9 kap 8 § PBL framgår att ett förhandsbesked som innebär att åtgärden kan tillåtas är bindande vid den kommande bygglovsprövningen, om ansökan om bygglov görs inom två år från den dag då förhandsbeskedet vann laga kraft.

Motivering till beslut

Bygglovsnämnden bedömer att föreslagen åtgärd uppfyller tillämpliga bestämmelser i 2 och 8 kap. PBL.

Undantag från 39 § byggnadsstadgan kan ges då åtgärdsförslaget inte orsakar betydande besvär för granne gällande sundhet, brandsäkerhet eller trafiksäkerhet.

Bygglovsnämnden gör den samlade bedömningen att förutsättningarna enligt 9 kap 30 § PBL är uppfyllda och att bygglov kan beviljas.

Bygglovsnämnden gör den samlade bedömningen att förutsättningarna enligt 9 kap 31 § PBL är uppfyllda och att bygglov kan beviljas.

Bygglovsnämnden gör den samlade bedömningen att lov kan beviljas då avvikelsen bedöms som liten och förenlig med detaljplanens/ områdesbestämmelsernas syfte enligt 9 kap 31 b§ PBL.

Bygglovsnämnden gör den samlade bedömningen att lov kan beviljas då avvikelsen tillgodoser ett angeläget gemensamt behov/är av allmänt intresse och förenlig med detaljplanens/områdesbestämmelsernas syfte enligt 9 kap 31 c§ PBL.

Information

Lovet upphör att gälla om arbetena inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från det att beslutet vunnit laga kraft.

Åtgärden får inte påbörjas innan startbesked har lämnats och bör inte påbörjas innan lovet har vunnit laga kraft. Beräknat laga kraft datum är ca fyra veckor efter beslutsdatum.

Startbesked får du efter att ett tekniskt samråd har genomförts. På samrådet går man bland annat igenom hur arbetet ska planeras och organiseras, förslaget till kontrollplan och handlingarna i övrigt. Handlingar ska inlämnas senast 1 vecka innan mötet.

Exempel på handlingar som ska inlämnas:

- * Förslag till kontrollplan
- * Konstruktionsritningar
- * Ventilationsritningar
- * Brandskydd
- * Vatten och avloppsritningar
- * Energibalansberäkning

Är du osäker vilka handlingar som krävs i ditt fall, ta kontakt med din kontrollansvarig eller ansvarig handläggare på bygglovenheten.

Du får inte börja använda din byggnad innan du har fått ett slutbesked av bygglovsnämnden. Om du börjar använda byggnaden innan du har fått slutbesked kommer du att få betala en byggsanktionsavgift.

Beslutet kan överklagas

Handlingar

Tjänsteskrivelse bygglov med tekniskt samråd

Rev. A-ritning fasad mot norr o söder. A101

Rev. A-ritning fasad mot väster o öster. A102

Rev. A-ritning plan. A100

Rev. A-ritning sektion A-A,B-B. A103

Rev. Situationsplan 1:500

Skickas till

Sökande

Berörda sakägare

BLN § 114

BYGG.2021.1430

Bygglov för nybyggnad av enbostadshus, samt rivningslov på fastigheten KATORP 1:17

Beslut

Bygglovsnämnden beviljar bygglov för nybyggnad av enbostadshus, samt rivningslov på fastigheten KATORP 1:17 enligt 9 kap 31 § plan- och bygglagen (PBL).

Kontrollansvarig är Bo Lundgren enligt 10 kap 9 § PBL

Tekniskt samråd krävs i detta ärende enligt 10 kap 14 § PBL.

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

Färdigställandegaranti behövs enligt lagen om färdigställandeskydd (2014:227)

Ingen utstakning krävs.

Avgiften för bygglovet är 31 702 kronor (i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige). Faktura för bygglovsavgiften skickas separat.

Sammanfattning

Ansökan innebär att befintligt bostadshus ersätts med ett nytt och bedöms vara möjlig.



Bakgrund

Ansökan avser Bygglov för nybyggnad av enbostadshus, samt rivningslov.

Fastigheten omfattas av de generella riktlinjerna i Skövde kommuns översiktsplan.

Området är identifierats som kulturhistoriskt värdefullt. Området är inventerat och värderat av Förvaltningen för kulturutveckling (f.d. Västarvet). Områdets kulturhistoriska värdet är högt.

Yttrande

Berörda grannar har beretts möjlighet att yttra sig och inga synpunkter har inkommit till bygglovsnämnden.

Ärendet har remitterats till Miljösamverkan Östra Skaraborg som tillstyrker åtgärden och upplyser om att det krävs tillstånd från Miljönämnden östra Skaraborg för anläggande av enskild avloppsanläggning. Detta tillstånd måste inhämtas innan arbete med avloppsanläggningen påbörjas.

Lagrum

Bygglov ska enligt 9 kap 31§ PBL ges för en åtgärd utanför ett område med detaljplan, om åtgärden inte strider mot områdesbestämmelser, inte förutsätter planläggning och uppfyller de krav som följer av 2 kap. och delar av 8 kap.

Motiv till beslut

Bygglovsnämnden bedömer att föreslagen åtgärd uppfyller tillämpliga bestämmelser i 2 och 8 kap. PBL.

Bygglovsnämnden gör den samlade bedömningen att förutsättningarna enligt 9 kap 31 § PBL är uppfyllda och att bygglov kan beviljas.

Information

Lovet upphör att gälla om arbetena inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från det att beslutet vunnit laga kraft.

Åtgärden får inte påbörjas innan startbesked har lämnats och bör inte påbörjas innan lovet har vunnit laga kraft. Beräknat laga kraft datum är ca fyra veckor efter beslutsdatum.

Startbesked får du efter att ett tekniskt samråd har genomförts. På samrådet går man bland annat igenom hur arbetet ska planeras och organiseras, förslaget till kontrollplan och handlingarna i övrigt. Handlingar ska inlämnas senast 1 vecka innan mötet.

Exempel på handlingar som ska inlämnas:

- * Förslag till kontrollplan
- * Konstruktionsritningar
- * Ventilationsritningar
- * Brandskydd
- * Vatten och avloppsritningar
- * Energibalansberäkning

Är du osäker vilka handlingar som krävs i ditt fall, ta kontakt med din kontrollansvarig eller ansvarig handläggare på bygglovenheten.

Du får inte börja använda din byggnad innan du har fått ett slutbesked av bygglovsnämnden. Om du börjar använda byggnaden innan du har fått slutbesked kommer du att få betala en byggsanktionsavgift.

Beslutet kan överklagas

Handlingar

Tjänsteskrivelse bygglov med tekniskt samråd

Rev. A-ritning fasad mot A, C. D

Rev. A-ritning fasad mot B, D. A

A-ritning sektion. A03

Rev. A-ritning plan, entré. A01. D

A-ritning fasad med färgval. A11

Skickas till

Sökande

Berörda sakägare

BLN § 115

BYGG.2021.758

Bygglov för utvändig ändring av flerbostadshus - balkonger på fastigheten RÖNNEN 8

Beslut

Bygglövsnämnden avslår ansökan om bygglov för utvändig ändring av flerbostadshus - balkonger med stöd av plan- och bygglagen 9 kap 30§ samt 8 kap 13§, på fastigheten RÖNNEN 8

Avgiften är 5 712 kronor (i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige). Faktura för bygglovsavgiften skickas separat.

Sammanfattning

Bygglövsenheten anser att åtgärden inte kan beviljas bygglov då den inte följer detaljplanens bestämmelse om kulturhistoriskt värdefull byggnad samt innebär en förvanskning.

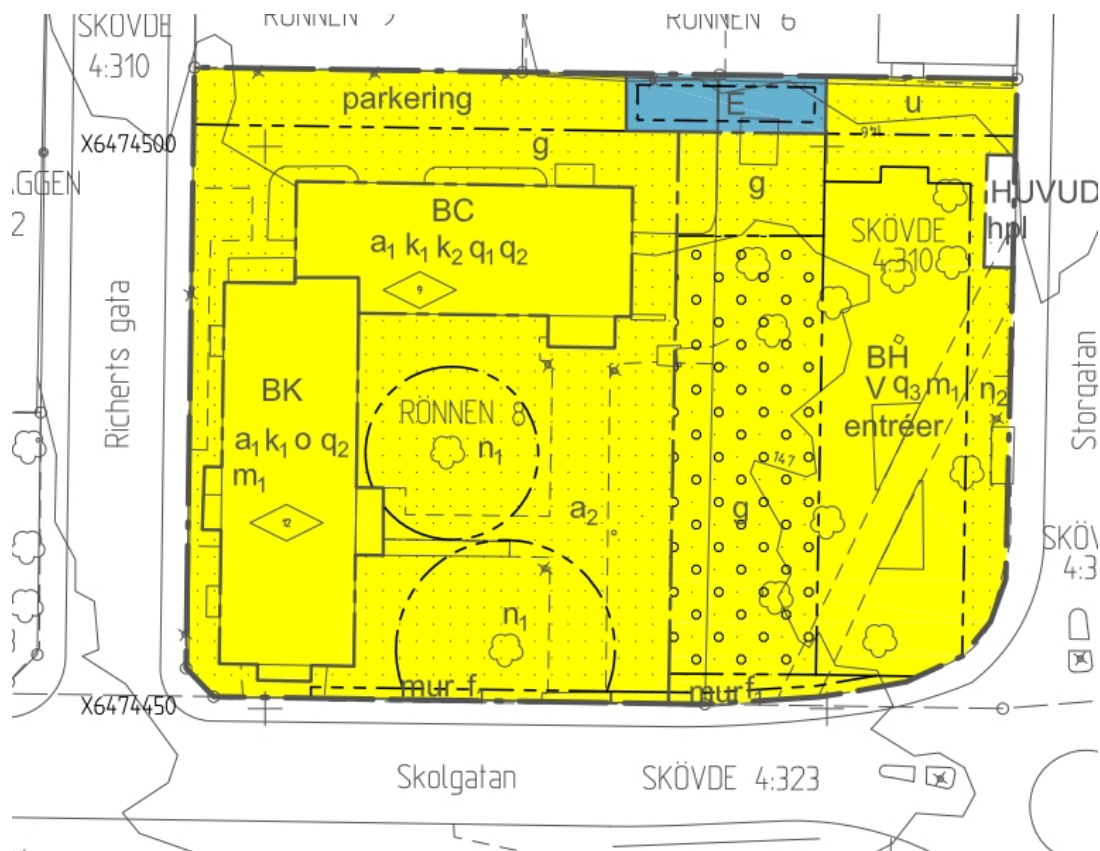
Bakgrund

Ansökan gäller tre nya balkonger på Rönnen 8, f.d. Tingshuset. Byggnaden används idag som bostadshus.



Fastigheten omfattas av detaljplan med bland annat de skyddande bestämmelserna k1 och q2 för den västra byggnadsdelen och k1 k2, q1 samt q2 för den norra byggnadsdelen.

- k₁ - Kulturhistorisk värdefull byggnad som ska bibehållas till sin (ursprungliga) karaktär med avseende på volym, proportioner, material samt detaljeringsnivå. Tak ska till form och utseende vara lika ursprungliga. Fasader ska vara beklädda med rött fasadtegel med fogar infärgade i rött. Fönster ska till form, proportioner och material vara lika ursprungliga.



Kulturmiljövården

Byggnaden är utpekad i det kulturmiljöprogram som antagits av kommunfullmäktige 2012. Tingshuset byggdes 1936- 38 med Gotthard Ålander som arkitekt. Det omfattar dels en före detta kontorsdel i tre våningar, dels en vinkelställd före detta tingsal. Exteriören har en stram tidstypisk utformning som är välbevarad, med fasader i rött tegel, fönsteromfattningar i svart natursten och portaler av huggen sten innefattade i marmor.

Utöver de två ursprungliga balkongerna från byggnadens uppförande på 30-talet har det tillkommit två balkonger 1959, samt två balkonger 2017. Med ansökans tre balkonger skulle totala antalet balkonger bli nio.

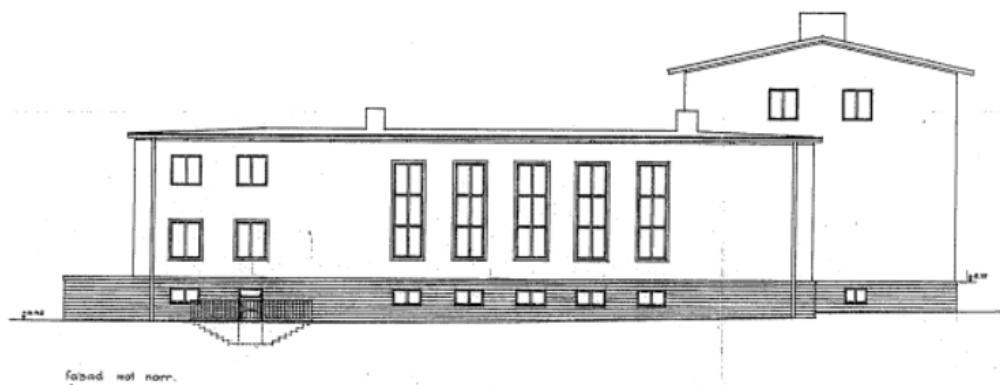
SKÖVDE KOMMUN
BYGGLOVSNÄMNDEN

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
 Sammanträdesdatum
 2021-09-30

Ansökan



Ursprungligt utseende 1936



Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

Yttranden

Ärendet har remitterats till Förvaltningen för kulturutveckling som beklagar de förändringar som redan gjorts på det tidigare Tingshuset och menar att föreslagen åtgärd innebär mindre förändring än de ändringar som redan gjorts. Se bilaga.

Ärendet har även remitterats till Skövde museum som inte har yttrat sig.

Kommunicering och bemötande

Förslag till beslut har kommunicerats med sökande. Sökande har inkommit med synpunkter, se bilaga Yttrande från fastighetsägare av fastigheten.

Bemötande av sökandes synpunkter:

Sökande anser att handläggningen av ärendet inte följer kraven i PBL och förvaltningslagen.

Svar: Det framgår inte på vilket sätt sökande anser att handläggningen inte följt lagstiftningen. Bygglovenheten gör bedömningen att handläggningen följer gällande lagstiftning.

Sökande anser att förslaget till beslut bygger på felaktigt underlag.

Svar: Det framgår inte av sökandes yttrande på vilket sätt underlaget är felaktigt.

Sökande anser att ansökan gäller tre balkonger men att endast två är bygglovspliktiga och att den sista kräver endast anmälan.

Svar: Bygglovenhetens bedömning är att alla tre balkongerna kräver bygglov. Det finns ett undantag från bygglovplikten för vissa balkonger. Det gäller balkonger på en- och tvåbostadshus som inte är en byggnad eller inom ett bebyggelseområde som är särskilt värdefullt från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Eftersom aktuell byggnad är kulturhistoriskt värdefull och dessutom ett flerbostadshus gäller inte undantaget här.

Sökande anser att ytterligare balkonger enligt deras ansökan skulle innebära en jämställd boendekvalitet för bostadsrättsföreningens samtliga boende.

Svar: Det enskilda intresset att utöka lägenheternas kvalitéer med balkonger måste vägas mot det allmänna intresset att bevara byggnadens karaktär. Ett flertal balkonger har tillåtits och byggts sedan huset uppfördes vilket har varit i linje med det enskilda intresset och rymts inom det allmänna intresset. Bygglovenhetens bedömning är att ytterligare balkonger inte kan medges då de inte ryms inom det allmänna intresset eftersom en för stor ökning av balkonger inte bevarar byggnadens karaktär.

Vi tolkar sökande som att de vill framföra att befintliga balkonger på västra fasaden har ersatts med nya 2017 och att detta inte framgått tydligt i tjänsteskrivelsen.

Svar: Vid bedömning av om byggnaden tål ytterligare balkonger är det balkongernas antal och utförande som är av vikt. Om befintliga balkonger är renoverade eller nyuppförda påverkar inte bedömningen av hur många balkonger byggnaden tål samt deras utformning.

Sökande påpekar att vid prövning ska hänsyn tas till både den enskildes och allmänhetens intresse och att det allmänna intresse inte påverkas av denna ansökan. Sökande anser att frågan inte prövats av handläggarna.

Svar: Den enskildes intresse om att addera balkonger till lägenheter har vid prövning vägts mot allmänhetens intresse att följa antagen detaljplan och bibehålla byggnaden kulturhistoriska värde. Kulturhistoriskt värde är ett allmänt intresse som byggnadsnämnden ska bevaka.

Sökande hänvisar till andra bostadshus i området som har uppförts vid samma tid och med samma stil liksom Rönnen 8 och anser att samtliga av dessa bostadshus är försedda med balkonger till lägenheterna och att ytterligare balkonger på Rönnen 8 skulle innebära en anpassning till den kulturhistoriska miljön.

Svar: Rönnen 8 har byggts och använts som tingshus med tillhörande kontor och bostäder. En stor del i byggnadens kulturhistoriska värde ligger i dess historiska funktion. Byggnaden utgör en fysisk markör av en mycket viktig funktion i staden. Byggnadens sociala och historiska funktion utgör en stor del av byggnadens kulturhistoriska värde. Eftersom byggnaden inte är uppförd som ett rent bostadshus ska den heller inte likställas i sin arkitektur med dessa. Byggnaden i sig visar genom sin arkitektur att den har haft en samhällsfunktion, förser man byggnaden med fler balkonger förloras den särprägel och byggnaden skulle då bli för lik kringliggande bostadshus. Det skulle i sin tur innebära att byggnaden förlorar en stor del av sitt kulturhistoriska värde. Enligt 8 kap 13 kap PBL får en byggnads kulturhistoriska värde inte förvanskas.

Sökande anser att kulturmiljövärden har av tidigare ägare och nuvarande bostadsrättsförening beaktats i högre utsträckning än vad detaljplanen kräver.

Svar: Enligt PBL ska alltid kulturmiljövärden beaktas, detta oavsett om och hur de regleras i detaljplanen. Det är positivt att ägaren till Rönnen 8 har praktiserat detta.

Sökande anser att de skulle ha delgivits yttrande från Skövde museum.

Svar: Skövde museum har fått chans att yttra sig i ärendet men inget yttrande har inkommit. Yttrande har däremot inkommit från Förvaltningen för kulturutveckling, Västra Götalandsregionen. Inkommet yttrande har tagits i beaktande vid prövningen men inte ansetts vara så avgörande att det behövde delges sökande.

Sökande anser att bygglov ska beviljas eftersom det enligt dem uppfyller 1 kap, 1§ PBL samt 2 kap, 1§ PBL. De anser därmed att 9 kap 30 § är uppfyllt och att bygglov ska beviljas. De anser också att 9 kap 31b § PBL gällande liten avvikelser är tillämplig.

Svar: Vid prövning av en ansökan om bygglov inom detaljplanelagt område ska samtliga paragrafer som 9 kap 30 § PBL hänvisar till uppfyllas. Det innebär att 8 kap 13 § och 8 kap 17 § ska tillämpas. Det är bygglovenhetens bedömning att åtgärden menligt påverkar byggnadens kulturhistoriska värde och att åtgärden inte är varsam. Det innebär att 8 kap 13 § och 8 kap 17 § inte uppfylls. Det innebär i sin tur att kraven som följer av 9 kap 30 § inte i sin helhet uppfylls. Planens syfte är bland annat att skydda och bevara den kulturhistoriskt värdefulla byggnaden Rönnen 8 samt miljön den är lokaliserad i. En liten avvikelse enligt 9 kap 31b måste följa planens syfte. Eftersom nya balkonger inte bedöms bevara byggnadens värden är paragrafen inte tillämplig.

Sökande anser att samma grund för bedömning ska gälla idag som 2017 då bygglov beviljades för bland annat balkonger på fastigheten.

Svar: Senast lämnade bygglov är från 2017, Beslut BN 2017-01-26 §7. Detta beslut innehåller inga fler balkonger än vad som finns idag.

Lagrum

Bygglov ska enligt 9 kap 30 § PBL, medges för en åtgärd om den fastighet och det byggnadsverk som åtgärden avser överensstämmer med detaljplanen eller avviker från detaljplanen men avvikelsen har godtagits vid en tidigare bygglovsprövning enligt denna lag eller äldre bestämmelser eller vid en fastighetsbildning.

Om åtgärden strider mot detaljplanen så ska bygglovsnämnden pröva om avvikelsen kan bedömas som en liten avvikelse enligt 9 kap 31 b§ PBL.

Enligt 8 kap 13 § PBL får en byggnad som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt inte förvanskas.

Skäl till beslut

F.d. Tingshuset har genomgått en del förändringar sedan det byggdes på 30-talet och det finns inte mycket utrymme kvar för ändringar som väsentligt påverkar fasaden utan att fasadens ursprungliga karaktär försvinner.

Ytterligare balkonger på de i ansökan berörda fasaderna skulle innebära att den ursprungliga karaktären med stram tidstypisk arkitektur förändras. De föreslagna balkongerna bedöms vara en förvanskning av byggnaden mycket höga kulturhistoriska värden.

Förslaget avviker därmed från detaljplanen och därmed uppfylls inte 9 kap 30§.

Avvikelsen bedöms inte vara en sådan liten avvikelse som avses i 9 kap 31 b§.

Förslaget bedöms också innebära en förvanskning enligt 8 kap 13§ PBL.

Beslutet kan överklagas

Handlingar

Tjänsteskrivelse avslag

Skickas till
Sökande
Berörda sakägare

BLN § 116

BYGG.2021.1275

Bygglov för nybyggnad av flerbostadshus på fastigheten EKEDAL 7

Beslut

Bygglovsnämnden beviljar bygglov för nybyggnad av flerbostadshus på fastigheten EKEDAL 7 enligt 9 kapitlet 31 b § plan- och bygglagen (PBL).

Kontrollansvarig är Mats Pettersson enligt 10 kapitlet 9 § PBL.

Tekniskt samråd krävs i detta ärende enligt 10 kapitlet 14 § PBL.

Åtgärden får inte påbörjas förrän bygglovsnämnden lämnat ett startbesked enligt 10 kapitlet 3 § PBL.

Utstakning krävs.

Avgiften för bygglovet är 325 207 kronor (i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige). Faktura för bygglovsavgiften skickas separat.

Sammanfattning

Bygglovsenheten anser att åtgärden kan beviljas bygglov då avvikelserna från detaljplanen är liten.





Bakgrund

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av flerbostadshus. Byggnaden kommer rymma 57 stycken lägenheter, från två rum och kök till fem rum och kök.

Fastigheten omfattas av detaljplan 1496K - P2020/2.

Detaljplanen reglerar bruttoarea exklusive garage. Ansökan innebär en överexploatering eftersom bruttoarean är större än detaljplanens högsta tillåtna bruttoarea.

Yttrande

Berörda grannar har beretts möjlighet att yttra sig och inga synpunkter har inkommit till bygglovsnämnden.

Lagrum

Bygglov ska enligt 9 kap 30 § PBL, medges för en åtgärd om den fastighet och det byggnadsverk som åtgärden avser överensstämmer med detaljplanen eller avviker från detaljplanen men avvikelsen har godtagits vid en tidigare bygglovsprövning enligt denna lag eller äldre bestämmelser eller vid en fastighetsbildning.

Om åtgärden strider mot detaljplanen så ska bygglovsnämnden pröva om avvikelsen kan bedömas som en liten avvikelse enligt 9 kap 31 b§ PBL.

Skäl till beslut

Bygglovsnämnden bedömer att föreslagen åtgärd uppfyller tillämpliga bestämmelser i 2 och 8 kap. PBL.

Bygglovsnämnden gör den samlade bedömningen att lov kan beviljas då avvikelsen bedöms som liten och förenlig med detaljplanens syfte enligt 9 kap 31 b§ PBL.

Information

Lovet upphör att gälla om arbetena inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från det att beslutet vunnit laga kraft.

Åtgärden får inte påbörjas innan startbesked har lämnats och bör inte påbörjas innan lovet har vunnit laga kraft. Beräknat laga kraft datum är ca fyra veckor efter beslutsdatum.

Startbesked får du efter att ett tekniskt samråd har genomförts. På samrådet går man bland annat igenom hur arbetet ska planeras och organiseras, förslaget till kontrollplan och handlingarna i övrigt. Handlingar ska inlämnas senast 1 vecka innan mötet.

Exempel på handlingar som ska inlämnas:

- * Förslag till kontrollplan
- * Konstruktionsritningar
- * Ventilationsritningar
- * Brandskydd
- * Vatten och avloppsritningar
- * Energibalansberäkning

Är du osäker vilka handlingar som krävs i ditt fall, ta kontakt med din kontrollansvarig eller ansvarig handläggare på bygglovenheten.

Du får inte börja använda din byggnad innan du har fått ett slutbesked av bygglovsnämnden. Om du börjar använda byggnaden innan du har fått slutbesked kommer du att få betala en byggsanktionsavgift.

Beslutet kan överklagas

Handlingar

Tjänsteskrivelse bygglov med tekniskt samråd
Situationsplan. M-00.1-01
A-ritning fasad mot nordost. A-04-3-1001
A-ritning plan 11. A-04-1-1100
A-ritning sektion A. A-04-2-1001
A-ritning plan 12. A-04-1-1200
A-ritning plan 13. A-04-1-1300
A-ritning plan 14. A-04-1-1400

SKÖVDE KOMMUN**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**

Sammanträdesdatum

2021-09-30

BYGGLOVSNÄMNDEN

A-ritning plan 15. A-04-1-1500
A-ritning plan 18. A-04-1-1800
A-ritning plan 19. A-04-1-1900
A-ritning fasad mot nordväst. A-40-3-1002
A-ritning fasad mot sydost. A-40-3-1003
A-ritning fasad mot sydväst. A-40-3-1004
Utvändig kulörbeskrivning
Markritning höjdsättningsplan. M-31.1-01
Nybyggnadskarta
Rev. Markritning. M-30.1-01. A
Rev. A-ritning plan 10. A
Rev. A-ritning sektion B&C. A-04-2-1002. A
Rev. A-ritning plan 17. A-04-1-1700. A
Rev. A-ritning plan 16. A-04-1-1600. A

Skickas till
Sökande
Berörda sakägare

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

BLN § 117

BYGG.2021.1073

Bygglov för tillbyggnad av enbostadshus - inglasad altan på fastigheten SVENTORP 2:16

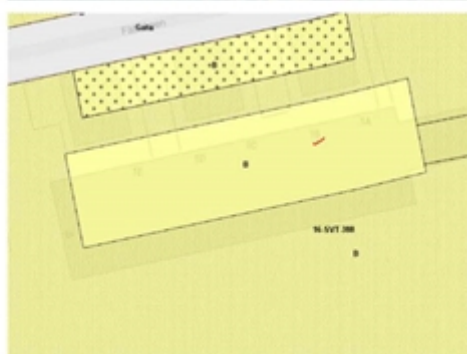
Beslut

Bygglovsnämnden avslår ansökan om bygglov för tillbyggnad av radhus - inglasat uterum med stöd av plan- och bygglagen 9 kap 30 §, på fastigheten SVENTORP 2:16

Avgiften är 1 885 kronor (i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige). Faktura för bygglovsavgiften skickas separat.

Sammanfattning

Bygglovenheten anser att åtgärden inte kan beviljas bygglov då både befintlig byggnad och åtgärden i sig avviker från detaljplanen och den sammanlagda avvikelserna inte kan anses vara en liten avvikelse.



Bakgrund

Ärendet avser ansökan om bygglov för tillbyggnad av radhus på fastigheten SVENTORP 2:16, Fältvägen 1B. Den sökta tillbyggnaden gäller ett inglasat uterum på 16 m² och som avses placeras helt på mark som inte får bebyggas.

Fastigheten omfattas av detaljplan 16 - SVT - 388 som enligt övergångsbestämmelser till PBL ska gälla som detaljplan. Detaljplanen reglerar radhusens placering och hur stor yta de upptar med markering av mark som inte får bebyggas, så kallad prickad mark.

Fastigheten bebyggdes i mitten av 1960-talet med radhus. Det finns totalt fyra huskroppar inom fastigheten. Den aktuella huskroppen ligger utmed Fältvägen i östra delen av fastigheten och består av sex stycken bostäder..

När radhusen i aktuell huskropp byggdes på 60-talet placerades de delvis på mark som inte får bebyggas. Om man bortser från den garagelänga som länkar samman aktuell radhuslänga med en annan radhuslänga på samma fastighet så placerades ca 185 m² av byggnadens totala yta på ca 558 m² på mark som inte får byggas. Detta innebär att ca 33% av aktuell radhuslänga placerades på mark som inte får bebyggas redan vid nybyggnation.

Bygglov för inglasning av uterum eller motsvarande har beviljats på aktuell byggnadskropp 2007 respektive 2010. Byggloven gäller Fältvägen 1A och 1C , 20,1 m² respektive 28,4m², både helt på mark som inte får bebyggas. I och med att bygglov beviljats 2010 på aktuell byggnadskropp är befintliga avvikelser redan prövade som en sammantaget liten avvikelse.

Kommunicering och bemötande

Förslag till beslut har kommunicerats med sökanden. Inga synpunkter har inkommit.

Lagrum

Bygglov ska enligt 9 kap 30 § punkt 1a och b, PBL, medges för en åtgärd om den fastighet och det byggnadsverk som åtgärden avser överensstämmer med detaljplanen eller avviker från detaljplanen men avvikelsen har godtagits vid en tidigare bygglovsprövning enligt denna lag eller äldre bestämmelser eller vid en fastighetsbildning.

Enligt 9 kap 31 b § PBL får bygglov ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan om avvikelsen är förenlig med detaljplanens syfte och avvikelsen är liten.

Om avvikelser tidigare har godtagits enligt 30 § första stycket 1 b, 31 b eller 31 c §, ska , enligt 9 kap 31 d § PBL, en samlad bedömning göras av den avvikande åtgärd som söks och de som tidigare har godtagits.

Skäl till beslut

Förslaget avviker från detaljplanen då uterummet placeras på mark som inte får bebyggas.

SKÖVDE KOMMUN**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**

Sammanträdesdatum

BYGGLOVSNÄMNDEN

2021-09-30

Det har i tidigare bygglovsprövning godtagits avvikelser på fastigheten gällande placering på mark som inte får bebyggas.

Om åtgärden strider mot detaljplanen så ska bygglovsnämnden pröva om avvikelserna kan bedömas som en liten avvikelse enligt 9 kap 31 b§ PBL. Vid den bedömningen så ska alla avvikelser från detaljplanen tas med i prövningen. Finns det tidigare avvikelser från detaljplanen ska dessa avvikelser sammanvägas och de ska tillsammans utgöra en liten avvikelse från detaljplanen.

Bygglovsnämnden gör den samlade bedömningen att åtgärdens avvikelse tillsammans med befintliga avvikelser inte kan ses som liten.

Bygglovsnämnden bedömer därför att inte 9 kap 30§ PBL uppfylls. Åtgärden är inte möjlig.

Beslutet kan överklagas

Handlingar

Tjänsteskrivelse avslag

Skickas till

Sökande

Berörda sakägare

BLN § 118

BYGG.2021.999

Bygglov för nybyggnad av flerbostadshus på fastigheten VATTENSLANGEN 1

Beslut

Bygglovsnämnden beviljar bygglov för nybyggnad av flerbostadshus på fastigheten VATTENSLANGEN 1 enligt 9 kap 31 b § plan- och bygglagen (PBL).

Kontrollansvarig är Peter Nordgren enligt 10 kap 9 § PBL.

Tekniskt samråd krävs i detta ärende enligt 10 kap 14 § PBL.

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

Utstakning krävs.

Avgiften för bygglovet är 193 511 kronor (i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige). Faktura för bygglovsavgiften skickas separat.

Sammanfattning

Bygglovenheten bedömer att bygglov kan beviljas då avvikelsen från detaljplanen är liten och förenlig med planens syfte.



Bakgrund

Ansökan avser Bygglov för nybyggnad av flerbostadshus. De tre byggnadskropparna kommer rymma 24 stycken lägenheter om tre rum och kök.

Fastigheten omfattas av detaljplan 1496K - DP663.

Yttrande

Berörda grannar har beretts möjlighet att yttra sig och inga synpunkter har inkommit till bygglovsnämnden.

Lagrum

Bygglov ska enligt 9 kap 30 § PBL, medges för en åtgärd om den fastighet och det byggnadsverk som åtgärden avser överensstämmer med detaljplanen eller avviker från detaljplanen men avvikelsen har godtagits vid en tidigare bygglovsprövning enligt denna lag eller äldre bestämmelser eller vid en fastighetsbildning.

Om åtgärden strider mot detaljplanen så ska bygglovsnämnden pröva om avvikelsen kan bedömas som en liten avvikelse enligt 9 kap 31 b§ PBL.

Skäl till beslut

Bygglovsnämnden bedömer att föreslagen åtgärd uppfyller tillämpliga bestämmelser i 2 och 8 kap. PBL.

Bygglovsnämnden gör den samlade bedömningen att lov kan beviljas då avvikelsen bedöms som liten och förenlig med detaljplanens syfte enligt 9 kap 31 b§ PBL.

Information

Lovet upphör att gälla om arbetena inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från det att beslutet vunnit laga kraft.

Åtgärden får inte påbörjas innan startbesked har lämnats och bör inte påbörjas innan lovet har vunnit laga kraft. Beräknat laga kraft datum är ca fyra veckor efter beslutsdatum.

Startbesked får du efter att ett tekniskt samråd har genomförts. På samrådet går man bland annat igenom hur arbetet ska planeras och organiseras, förslaget till kontrollplan och handlingarna i övrigt. Handlingar ska inlämnas senast 1 vecka innan mötet.

Exempel på handlingar som ska inlämnas:

- * Förslag till kontrollplan
- * Konstruktionsritningar
- * Ventilationsritningar
- * Brandskydd
- * Vatten och avloppsritningar
- * Energibalansberäkning

SKÖVDE KOMMUN**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**

Sammanträdesdatum

BYGGLOVSNÄMNDEN

2021-09-30

Är du osäker vilka handlingar som krävs i ditt fall, ta kontakt med din kontrollansvarig eller ansvarig handläggare på bygglovenheten.

Du får inte börja använda din byggnad innan du har fått ett slutbesked av bygglovsnämnden. Om du börjar använda byggnaden innan du har fått slutbesked kommer du att få betala en byggsanktionsavgift.

Beslutet kan överklagas

Handlingar

Tjänsteskrivelse bygglov med tekniskt samråd

Rev. Nybyggnadskarta

A-ritning plan 1 o 2, A2 Hus A-B

A-ritning plan 1 o 2, A2 Hus C-D

A-ritning plan 1 o 2, A2 Hus E-F

A-ritning planer-, fasader-, sektioner komplementbyggnader. A-40-0-201

Rev. Situationsplan. A-01-1-001

Fasad mot gata, norr

A-ritning fasader och sektioner. A-100.10

Färgsättning

Skickas till

Sökande

Berörda sakägare

BLN § 119

BYGG.2021.1159

Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten VÄRSÅS 2:19

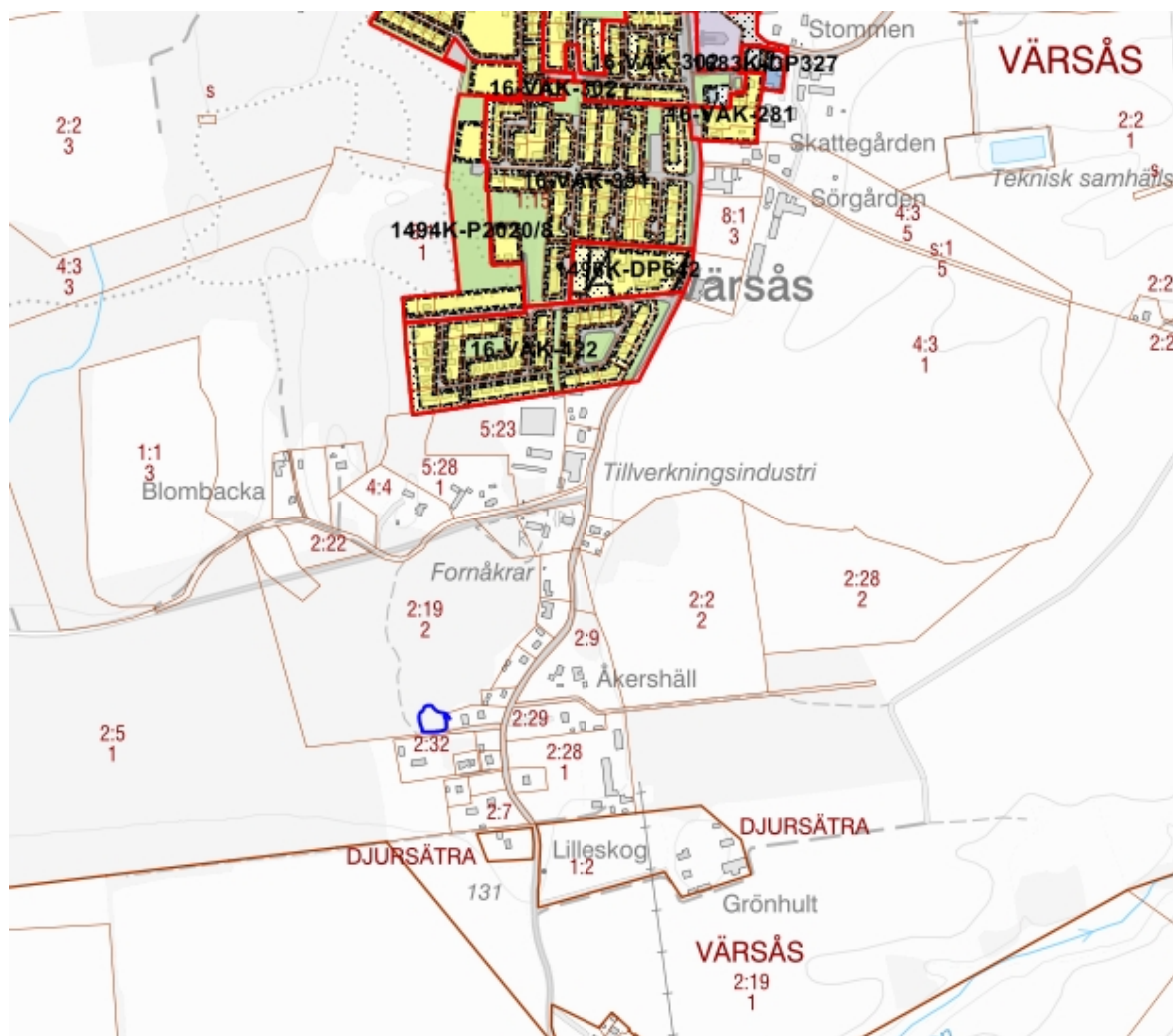
Beslut

Bygglovsnämnden avslår ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus med stöd av plan- och bygglagen 9 kap 31 §, på fastigheten VÄRSÅS 2:19

Avgiften är 5 712 kronor (i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige). Faktura för bygglovsavgiften skickas separat.

Sammanfattning

Sektor samhällsbyggnad bedömer att nybyggnad inom området behöver stöd i en detaljplan.



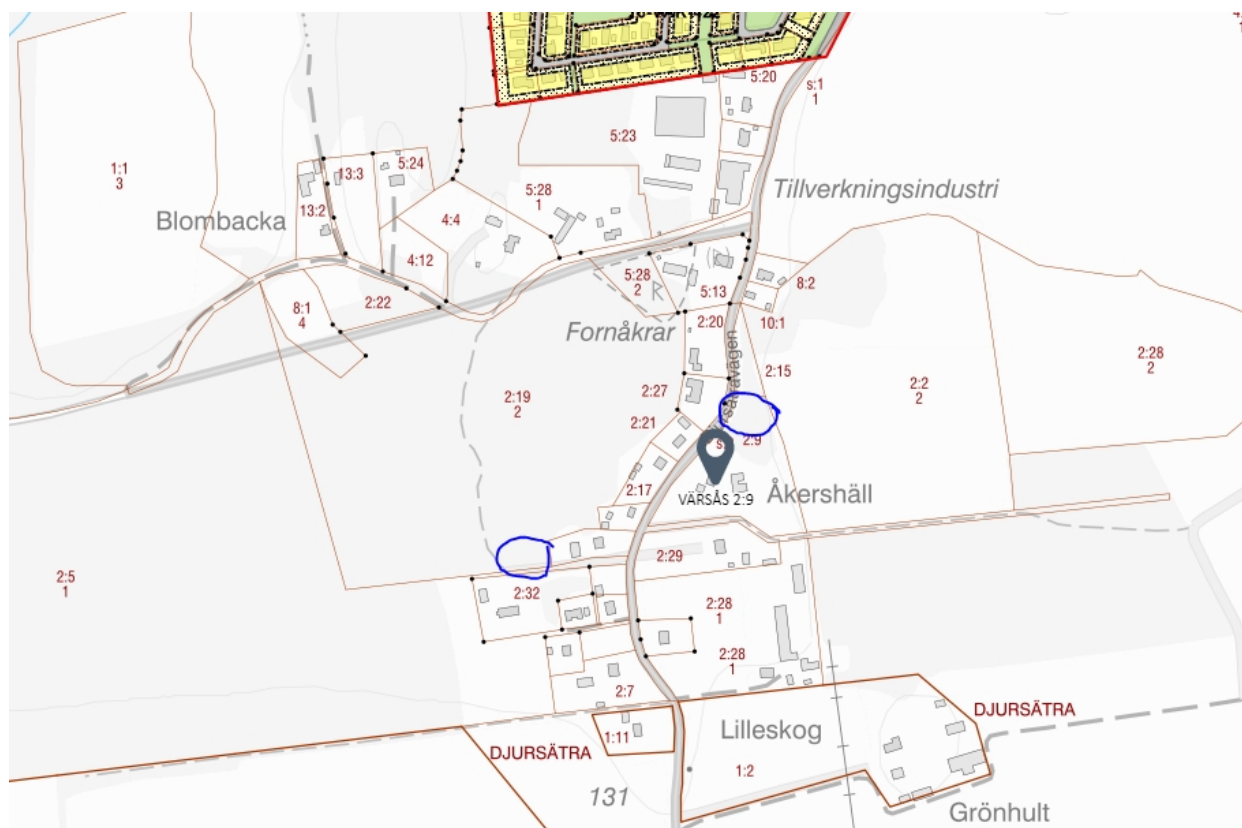
Bakgrund

Fastigheten ligger ca 470 meter från detaljplanelagt område i Vårsås och i direkt anslutning till sammanhållen bebyggelse, området omfattas av de generella riktlinjerna i Skövde kommuns översiktsplan.

Sektor samhällsbyggnad upplever en efterfrågan på tomter för enbostadshus i randzonen till flera av Skövdes tätorter bl.a. Skultorp, Lerdala Stöpen och Vårsås. Vid lokalisering i ett område med högt bebyggelsetryck så är det av vikt för området att regleringen av samhällsservicen (vägar, avlopp, parker, förskolor annan service m.m.) sker i ett sammanhang. Sporadisk utbyggnad av samhället kan avsevärt försvåra framtida utveckling.

Det råder ett ökat bebyggelsetryck i Vårsås närområde. De senaste 5 åren har 5 ärenden registrerats och handlagts söder om Vårsås inom ett avstånd om 500 meter från tätorten. Vid det ena ärendet gällde ansökan från början 3 bostadstomter, men justerades sedan till en tomt. Ärenden behandlar både bostäder och en verksamhet. Bygglovenheten har utöver registrerade ansökningar dessutom fått in förfrågningsärenden gällande etableringar i närområdet.

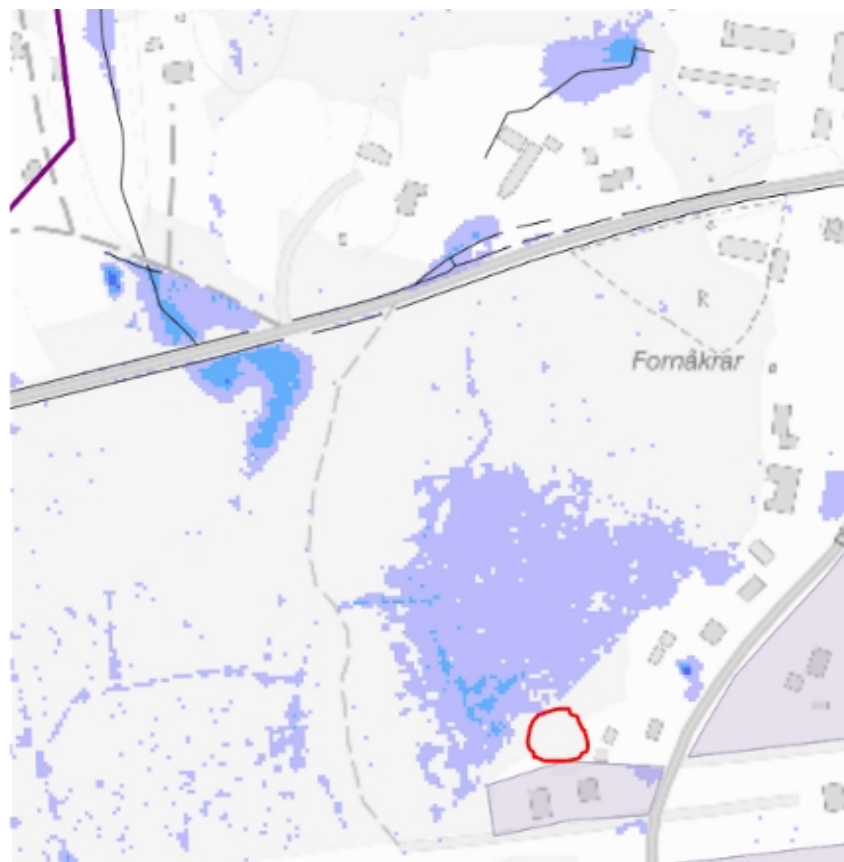
Bygglovenheten har för närvarande 2 separata ansökningar om förhandsbesked i området.



Plats för de två pågående förhandsbeskeden

Länsstyrelsen har karterat sänkor där det samlas vatten vid skyfall, i samband med klimatanpassningsarbetet. Av de kartorna framgår det att området söder om Vårsås har flera sänkor som potentiellt kan påverkas mycket negativt vid skyfall.

Precis i anslutning till den planerade tomten finns en stor sänka. I och med klimatförändringarna måste lokalisering av nya bostäder ta hänsyn till skyfall och deras effekter.



Den planerade åtgärden ligger i anslutning till en fastighet som identifierats som kulturhistoriskt värdefull i det kulturmiljöprogram som antagits av Byggnadsnämnden 2012-02-02 §16 . Inom området utmed Djursätravägen finns det flera utpekade byggnadsobjekt . De ligger i det glesa stråket av äldre bostadshus och villor söder om Vårsås. Här finns några viktiga minnesmärken efter Vårsåsbyggmästarnas verksamhet. Här utgör Vårsås 2:9 (byggdes av 1918 byggmästare Frans W. Djurman) tillsammans med Vårsås 2:16 och Vårsås 2:23 viktiga och välbevarade tätortsnära exempel på Vårsåsbyggmästarnas avtryck.

Kommunicering

Ärendet har kommunicerats med sökande 2021-09-09. Inga synpunkter har inkommit.

Lagrum

Enligt 9 kap 31 § punkt 2 PBL ska bygglov lämnas för en åtgärd på landsbygden om åtgärden inte förutsätter detaljplaneläggning enligt 4 kap 2§.

Enligt plan- och bygglagen 4 kap 2 § så ska en detaljplan upprättas för ny sammanhållen bebyggelse, för bebyggelse som ska förändras eller bevaras och som behöver regleras i ett sammanhang liksom för nya enstaka, bygglovspliktiga byggnadsverk vars användning får en

betydande inverkan på omgivningen eller om det råder stor efterfrågan på området för bebyggande.

Bygglov ska meddelas om åtgärden uppfyller kraven som följer av 9 kap 31 § PBL . 9 kap 31 § PBL hänvisar i sin tur vidare till 2 kap 2§ PBL.

Enligt 2 kap 4 § PBL får mark tas i anspråk för bebyggelse endast om marken från allmän synpunkt anses lämplig för ändamålet.

Av 8 kap 13 § framgår att en byggnad som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt får inte förvanskas.Enligt 8 kap 13 punkt 4. Så ska förbudet mot förvanskning även tillämpas på bebyggelseområden.

Skäl till beslut.

Ansökan avser en plats med högt bebyggelsetryck som ligger i anslutning till detaljplanelagt område. För att säkerställa en lämplig samhällsutveckling av området behöver kommunen upprätta en detaljplan. Frågan kan således inte prövas genom förhandsbesked.

Behovet av detaljplan i randzoner med dokumenterat bebyggelsetryck har prövats i MÖD P3484-14. Av den domen framkommer det att bebyggelsetryck kan mätas genom mängden ansökningar och förfrågningar i ett område. Högsta domstolen (mål nr T 260-15) har prövat frågan om byggnation i nära anslutning till detaljplanelagt område. Där lyfter man att den enskildes intresse (intresset av en byggnation), inte väger tyngre än det allmännas intresse (en ändamålsenlig stadsplanering).

Den aktuella platsen ligger i anslutning till ett område som identifierats som kulturhistoriskt värdefullt. En sådan miljö är i regel känslig för kompletteringar. Av kulturmiljöprogrammet framgår det att det inom den aktuella miljön finns flera byggnader med mycket höga kulturhistoriska värden, ett sätt att säkerställa dessa värden är genom detaljplaneläggning. Vid ökat bebyggelsetryck kan sådana värden på platsen behöva säkerställas genom en detaljplan.

Åtgärden är inte möjlig då frågan måste prövas i ett större sammanhang genom detaljplan åtgärden bedöms därför inte uppfylla kraven som följer av 9 kap 31 §

Beslutet kan överklagas

Handlingar

Tjänsteskrivelse avslag
Kartutdrag

Skickas till
Sökande
Berörda sakägare

BLN § 120

BYGG.2021.1262

Bygglov för nybyggnad av förskola på fastigheten BJÖRKEBACKEN 1:53

Beslut

Bygglövsnämnden beviljar bygglov för nybyggnad av förskola på fastigheten BJÖRKEBACKEN 1:53 enligt 9 kap 31 b § plan- och bygglagen (PBL).

Avvikelse medges från detaljplanens bestämmelse gällande mark som inte får bebyggas.

Kontrollansvarig är Håkan Svensson enligt 10 kap 9 § PBL

Tekniskt samråd krävs i detta ärende enligt 10 kap 14 § PBL.

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

Utstakning krävs

Avgiften för bygglovet är 182 944 kronor (i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige). Faktura för bygglovsavgiften skickas separat.

Sammanfattning

Åtgärden bedöms möjlig på den aktuella platsen.



Bakgrund

Ansökan avser Bygglov för nybyggnad av förskola.

Fastigheten omfattas av detaljplan 1496K-P2021/1.

Åtgärden avviker från detaljplanen då en mindre del placeras på prickad mark.

Yttrande

Berörda grannar har beretts möjlighet att yttra sig och inga synpunkter har inkommit till bygglovsnämnden.

Motivering till beslut

Bygglovsnämnden bedömer att föreslagen åtgärd uppfyller tillämpliga bestämmelser i 2 och 8 kap. PBL.

Bygglovsnämnden gör den samlade bedömningen att lov kan beviljas då avvikelsen bedöms som liten och förenlig med detaljplanens syfte enligt 9 kap 31 b § PBL.

Information

Lovet upphör att gälla om arbetena inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från det att beslutet vunnit laga kraft.

Åtgärden får inte påbörjas innan startbesked har lämnats och bör inte påbörjas innan lovet har vunnit laga kraft. Beräknat laga kraft datum är ca fyra veckor efter beslutsdatum.

Startbesked får du efter att ett tekniskt samråd har genomförts. På samrådet går man bland annat igenom hur arbetet ska planeras och organiseras, förslaget till kontrollplan och handlingarna i övrigt. Handlingar ska inlämnas senast 1 vecka innan mötet.

Exempel på handlingar som ska inlämnas:

- * Förslag till kontrollplan
- * Konstruktionsritningar
- * Ventilationsritningar
- * Brandskydd
- * Vatten och avloppsritningar
- * Energibalansberäkning

Är du osäker vilka handlingar som krävs i ditt fall, ta kontakt med din kontrollansvarig eller ansvarig handläggare på bygglovenheten.

Du får inte börja använda din byggnad innan du har fått ett slutbesked av bygglovsnämnden. Om du börjar använda byggnaden innan du har fått slutbesked kommer du att få betala en byggsanktionsavgift.

Beslutet kan överklagas

Handlingar

Tjänsteskrivelse bygglov med tekniskt samråd

A-ritning plan1, Hus 1. A-40-1-110

A-ritning plan 2, Hus 1. A-40-1-120

A-ritning sektion A o B. A-40-2-101

A-ritning fasad mot öster o söder. A-40-3-101

A-ritning fasad mot väster o norr. A-40-3-102

Nybyggnadskarta

Situationsplan. A-01-1-001

A-ritning plan, fasader, takplan, Hus 2, förråd uteateljé. A-40-0-210

A-ritning plan, takplan, sektion, fasader, Hus 3, fristående skärmtak. A-40-0-310

A-ritning plan, takplan, fasader, sektion, Hus 4, förråd. A-40-0-410

Markritning markplaneringsplan del 1. L-31-1-001

Markritning markplaneringsplan del 2. L-31-1-002

Illustration. A-49-P001

Skickas till

Sökande

Berörda sakägare

BLN § 121

ADM.2021.3

Anmälan av delegationsbeslut till bygglovsnämnden

Beslut

Nämnden har tagit del av redovisningen av delegationsbeslut.

Bakgrund

Bygglovenheten har fattat beslut på delegation i redovisade ärenden.

Trafikhandläggare har fattat beslut på delegation i redovisade ärenden.

Lantmäterimyndigheten har fattat beslut på delegation i redovisade ärenden.

Handlingar

Lantmäteriförrättningar 20210604-20210920

Delegationsbeslut, Trafikdispenser och parkeringstillstånd 210820-0924.

Delegationsbeslut, Bygglovsbeslut 20210820-0924