

Innehållsförteckning

BLN §142	Mötets öppnande	4
BLN §143	Information från sektor samhällsbyggnad	5
BLN §144	Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus	6
BLN §145	Bygglov för nybyggnad av fritidshus	7 - 16
BLN §146	Bygglov för nybyggnad av fritidshus	17 - 25
BLN §147	Bygglov för utvändig ändring av flerbostadshus - fönsterbyte	26 - 33
BLN §148	Bygglov för nybyggnad av fritidshus	34 - 36
BLN §149	Bygglov för utvändig ändring av flerbostadshus - fönsterbyte	37 - 44
BLN §150	Strandskyddsdispens för fritidshus	45 - 52
BLN §151	Bygglov för nybyggnad av kallager	53 - 55
BLN §152	Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus	56 - 59
BLN §153	Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus	60 - 62
BLN §154	Bygglov för anläggande av återvinningsstation	63
BLN §155	Digitalt signerade nämndsprotokoll	64
BLN §156	Anmälan av delegationsbeslut till bygglovsnämnden	65
BLN §157	Förhandsbesked för nybyggnad av två st enbostadshus	66 - 70
BLN §158	Bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad samt rivning av gammalt uthus	71 - 73
BLN §159	Beslut om extra insatt bygglovsnämnd	74

Plats och tid Arkitekten 2021-12-16 kl. 13:00 – 16:15

Deltagande	Beslutande	Ersättare
	Gunilla Knutsson Löfvenborg (M) ordf. Kayda Lazar (S) v.ordf. Mathias Hjärtqvist (S) Andreas Svensson (C) Clary Starck (M)	Nils Carlsson (L) Erkki Salmisaari (S) Erik Karlsson (V) *=Deltar på distans

Övriga deltagande Inger Carlsson, Tf
Samhällsbyggnadschef
Claes Clausen, stadsarkitekt
Susanne Johansson, sekreterare
Evelina Tapper, bygglovsadministratör

Utses att justera Kayda Lazar

Underskrifter

Sekreterare

Paragrafer 142 - 159

.....
Susanne Johansson

Ordförande

.....
Gunilla Knutsson Löfvenborg (M)

Justerande

.....
Kayda Lazar (S)

Anslag/Bevis

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Instans	Bygglovsnämnden	
Sammanträdesdatum	2021-12-16	
Justeringsdatum	2021-12-20	
Anslagsdatum	2021-12-20	Överklagningstid t o m 2022-01-10
Förvaringsplats för protokoll	Skövde Stadshus	
Underskrift	-----	

BLN § 142

ADM.2021.4

Mötets öppnande

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

BLN § 143

ADM.2021.5

Information från sektor samhällsbyggnad

Information

Överklagade ärenden

Simsjön 2:66, Länsstyrelsen gick på byggherrens förslag om möjlig byggnation. Byggnadsnämnden överklagade länsstyrelsens beslut till Mark- och miljödomstolen (MMD). MMD upphävde länsstyrelsens beslut och gick på bygglovsnämndens beslut.

Närlunda Tidän, fattat beslut om rättelse med löpande vite från 2019 har bytt ägare vilket gör att vårt beslut inte längre är giltigt för att vi inte har skrivit in de i fastighetsboken/inskrivningsmyndigheten.

Personal

Martin Hollertz ny samhällsbyggnadschef.

Revision

Revisionen har granskat nämnden och det gick bra.

Trafikinformation

Uppföljning Nollvisionen för förtroendevalda 2019, Peter Svensson
I augusti 2019 besökte jag Bygglovsnämnden tillika Trafiknämnden med information om trafiksäkerhet och Nollvisionen.

Projektet pågår fortfarande och nu har i stort sett alla kommuner i Skaraborg fått informationen. I årets plan ingår en uppföljning från de kommuner som var först ut 2019 när projektet startade.

Frågor:

Vad har vi för strategier för att lyckas nå målen?

Bygger ut och förbättrar cykelvägar successivt utefter de cykelstråken som är beslutade.

Problem med logistiken utanför Billingskolan - görs de några åtgärder?

Trafikingenjör har varit på plats för att titta på hur av och påstigningsflödet är på skolorna.

Handlingar

Information till BLN

Information BLN statistiktrafik

BLN § 144

BYGG.2021.262

**Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten
BÅRSTORP 1:3**

Information

Diskussion och information om ärendet.

BLN § 145

BYGG.2021.1629

Bygglöv för nybyggnad av fritidshus på fastigheten SIMSJÖN 1:97

Beslut

Bygglovsnämnden avslår ansökan om bygglöv för nybyggnad av fritidshus med stöd av plan- och bygglagen (PBL) kap 9 kap 31§, på fastigheten SIMSJÖN 1:97

Avgiften är 13 252 kr (i enlighet med taxan fastställd av kommunfullmäktige). Faktura för bygglövsavgiften skickas separat.

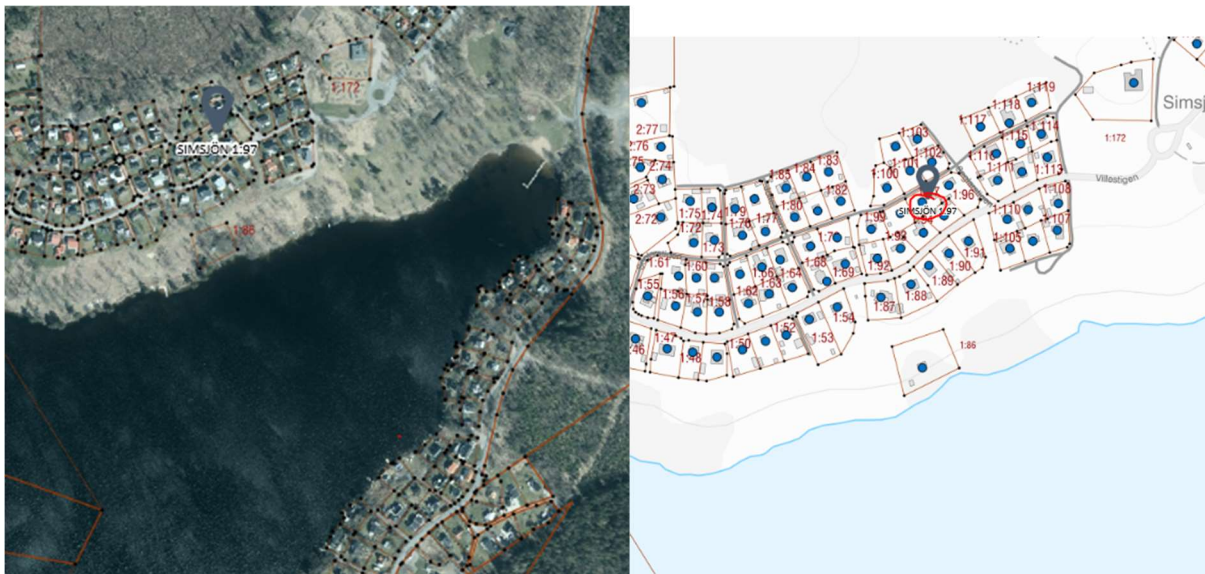
Sammanfattning

Bygglövsenheten bedömer att åtgärden kräver en detaljplaneläggning och inte följer områdesbestämmelsernas syfte enligt 9 kap 31§ PBL.

Bakgrund

Simsjöområdet är ett område för fritidshusbebyggelse.

Fastigheten omfattas av områdesbestämmelser DP418 samt tillägg DP626.



Ansökan innebär att ett mindre fritidshus om ca 42 kvm med tillhörande komplementbyggnader rivs och ersätts med ett nytt fritidshus om 148 kvm i 2 fulla plan samt ett uthus som i genom fönstersättning ser ut som bostadsyta om 39,9 kvm även den i 2 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)"*

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).

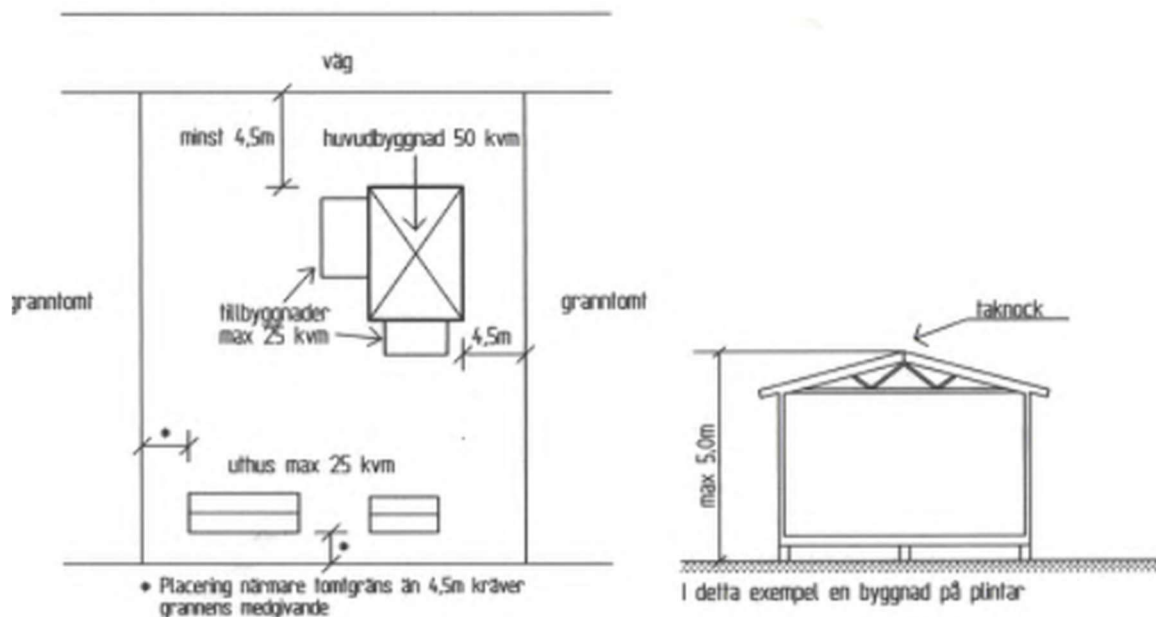
Av områdesbestämmelserna framgår det att man 1993 inte hade tillgång till vatten annat än sommarvatten genom en gemensam kran i söder. Man anger även att man inte avsåg tillåta att vatten dras in till de enskilda fastigheterna. Men man kan tänka sig att utöka antalet tappställen något. Enskilda vattentäkter 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 fullbebyggt.

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 tomtarna 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 (DP626). 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. Tillågget till områdesbeståmmelserna antogs 2010. Attefallsregelverket tillkom 2014. Regelverket bedömdes tillåmpbart i området. Det innebär en ytterligare tillbyggnad om 15 kvm på bostadshuset och ytterligare ett uthus om 30 kvm.

Förutsåttningarna för området har alltså åndrats markant under loppet av de knappa 30 år som områdesbeståmmelserna tillåmpats. 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 dubblering om man ser till att man 1993 ansåg att området var fårdigutbyggt 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 uppmårksammades redan i början av 1900-talet som ett fritidsområdet. 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. Vågsystemet var till stora delar fårdigutbyggt 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 våndning.

"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 Viljestigen 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 beslut har kommunicerats med sökanden.

Han påtar att hans förslag följer de måttangivelser som framgår av gällande områdesbestämmelser, huvudbyggnaden är mindre än 75 kvm och byggnaderna är under 5,0 meter i nock.

Svar: Synpunkten föranleder ingen ändring av beslutsförslaget

Han anser att byggnadens bruttoarea är ovidkommande eftersom områdesbestämmelserna inte anger en begränsning på den punkten.

Svar: Områdesbestämmelsernas syfte är att begränsa användningssättet i området till fritidshusbebyggelse. Det enda sättet att begränsa detta är genom ytbegränsningar. Begränsningen i nockhöjd syftar till att förhindra byggnader i 2 fulla plan. Planförfattarna förutsåg inte den typ av förslag, som i likhet med detta, innebär att byggnaden grävs ner för att på så sett möjliggöra 2 fulla plan.

Han anser även att utrymmet på plan 2 i komplementbyggnaden inte ska beräknas på rumshöjden inte är över 1,9 m.

Svar: Ytor med en rumshöjd på 1,9 meter ska beräknas som bruttoarea. Komplementbyggnaden har enligt mätverktyget en rumshöjd om 1,9 meter, ytan ska således ingå i bruttoarean.

Sökanden förklarar hur han tänker kring komplementbyggnadens fönstersättning: Det är stora fönster i sydostlig riktning, dessa vetter dock mot sjön och påverkar därför inte helhetsintrycket i området. Fönster i riktning mot nordväst är mindre, tanken kring detta är att huset inte ska sticka ut ifrån övrig bebyggelse.

Svar: Rummen anges som förråd på ritningen. Förråd har i regel inte stora fönster, fönster begränsar den typen av användning.

Sökanden förklarar att han och hans familj har för avsikt att nyttja byggnaden som fritidshus. Det står redan ett fritidshus på platsen; belastningen på samhällsservicen finns alltså redan.

Svar: Den föreslagna byggnaden har betydligt större bruttoarea och möjliggör ett helt annat nyttjande. Ökad nyttjandegrad påverkar behovet av samhällsservice.

Han anser att det redan lämnats bygglov för i stort sett identiska hus.

Svar: Sedan frågan om krav på detaljplan för vidare utveckling av Simsjöområdet blev aktuellt har inga bygglov av motsvarande storlek beviljats. De hus som sökanden hänvisar till har varit mindre med avseende på bruttoarea. Inga byggnader har godtagits där hela plan 1 delvis ligger helt under marknivå.

Sökanden hänvisar även till ett bygglov gällande återuppförande som blev högre än 5,0 meter i nockhöjd.

Svar: I det bygglov förekom det ett ritningsfel. Det ritningsfelet har rättats till. Bygglovet gällde endast återuppförande till tidigare lämnat lov, det innebär att endast den byggnad som fick lov i mars 2021 är möjlig att uppföra. De avvikelser som fanns i ritningsunderlaget har observerats och nytt beslut är taget. Beslut om de nya handlingarna togs 2021-11-18. I de handlingarna framgår det tydligt att byggnadens maximal nockhöjd understiger 5,0 meter.

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 detaljplaneläggning 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 tas 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 riklig 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

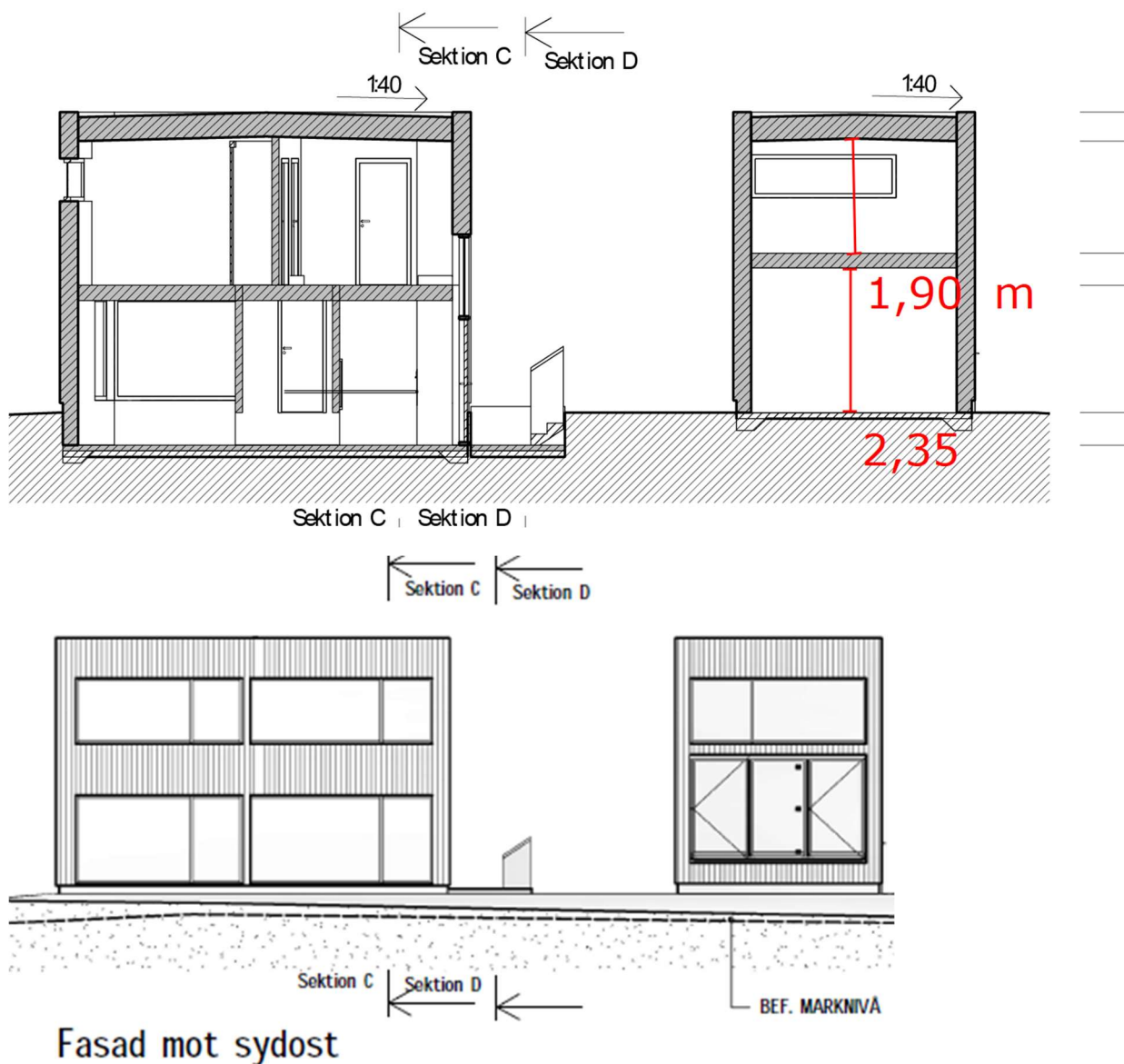
Fastigheten omfattas av områdesbestämmelser, det innebär att den ska prövas mot 9 kap 31 § PBL. Av den följer i sin tur en prövning mot hela 2 kapitlet PBL och delar av 8 kap. 2 kap PBL syftar till att marken är lämplig och att en avvägning mellan de allmänna och de enskilda intressena vägs mot varandra.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

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 på 2,4 meter på plan 2 det ger en bruttoarea på 148 kvm med möjlighet till en Attefallstillbyggnad om 15 kvm. Uthusbyggnaden är även den uppförd med stora fönster i 2 plan. Plan 2 nås via taklucka och har en rumshöjd om 1,90, det ger en bruttoarea på ca 40 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 bebyggelsetrycket, 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 drygt 50 ärenden om nybyggnation av fritidshus sedan möjligheten till Attefallstillbyggnad kom 2010. 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. Vägnätet 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 var 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 var 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.

Handlingar

Tjänsteskrivelse avslag

Synpunkter

Skickas till

Sökande

Berörda sakägare

BLN § 146

BYGG.2021.795

Bygglöv för nybyggnad av fritidshus på fastigheten SIMSJÖBORG 4:44

Beslut

Bygglovsnämnden avslår ansökan om bygglöv för nybyggnad av fritidshus med stöd av plan- och bygglagen (PBL) 9 kap 31 §, på fastigheten SIMSJÖBORG 4:44

Avgiften är 10 967 (i enlighet med taxan fastställd av kommunfullmäktige). Faktura för bygglövsavgiften skickas separat.

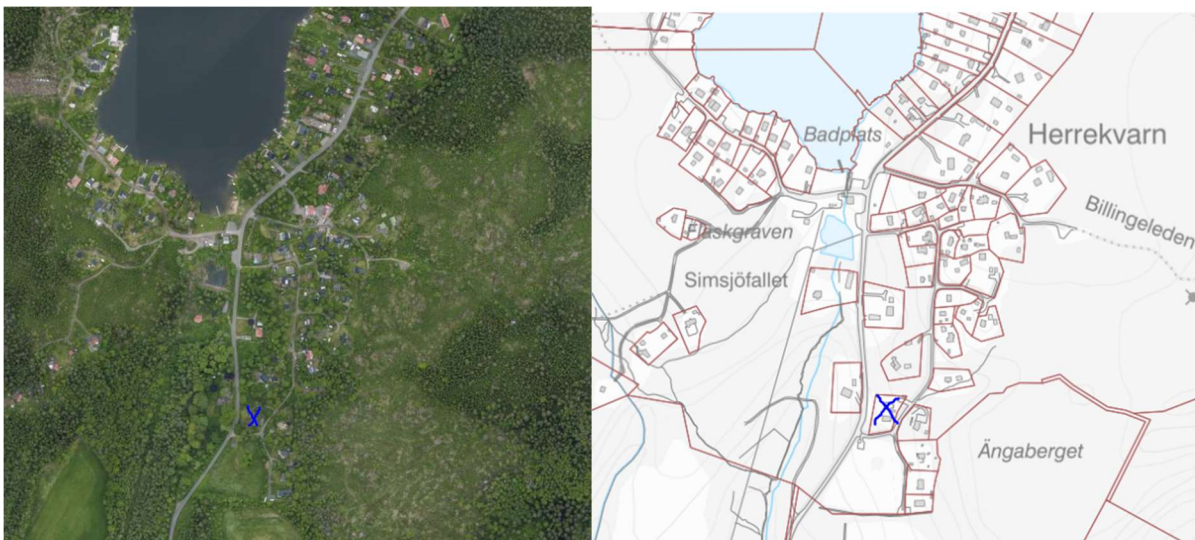
Sammanfattning

Bygglövsenheten bedömer att åtgärden kräver en detaljplaneläggning och inte följer områdesbestämmelsernas syfte enligt 9 kap 31§ PBL.

Bakgrund

Simsjöområdet är ett område för fritidshusbebyggelse.

Fastigheten omfattas av områdesbestämmelser DP418 samt tillägg DP626.



Ansökan innebär att ett mindre fritidshus om ca 70 kvm med tillhörande komplementbyggnader rivs och ersätts med ett nytt fritidshus om 148,5 kvm i 2 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)"*

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).

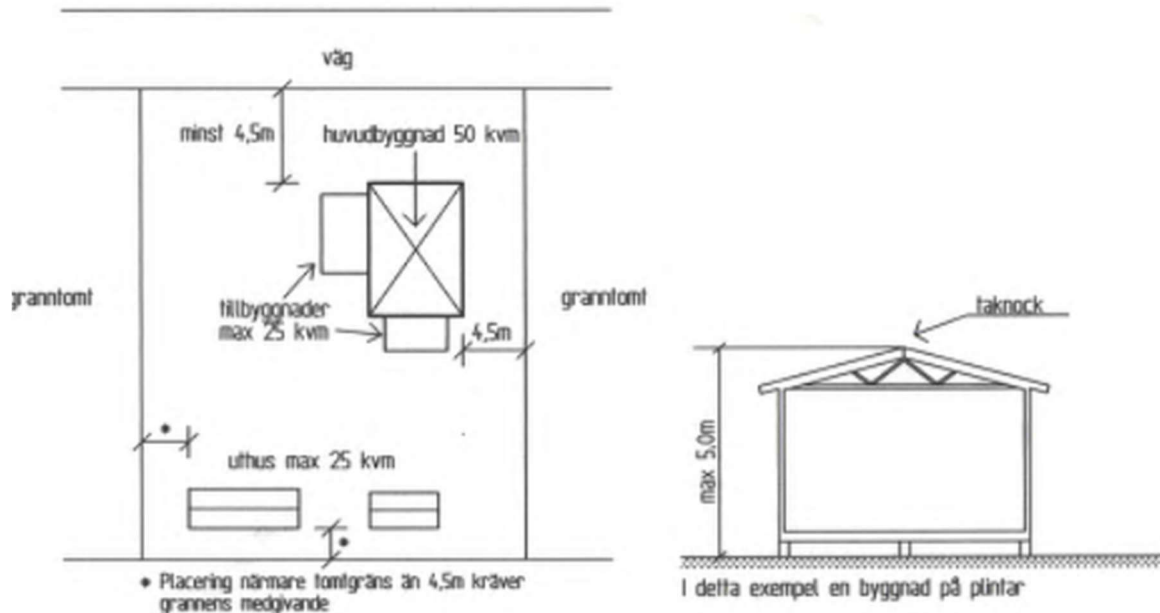
Av områdesbestämmelserna framgår det att man 1993 inte hade tillgång till vatten annat än sommarvatten genom en gemensam kran i söder. Man anger även att man inte avsåg tillåta att vatten dras in till de enskilda fastigheterna. Men man kan tänka sig att utöka antalet tappställen något. Enskilda vattentäkter 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 tomtarna 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 (DP626). 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 obott 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 beslut har kommunicerats med sökanden 2021-09-02.

Sökanden valde då att lämna in nya ritningar. Det nya förslaget ändras marginellt. Bl.a sänks rumshöjden på plan 2 till 2,30 m från 2,40 m, samt att marknivåerna ändrades något. Ändringen innebär att nockhöjden sänktes från 5,28 m till 5,18 m.

Svar: Simsjön bedöms vara under omvandling; från fritidshusområde till småtätort. Denna förändring behöver ske i ett större sammanhang genom detaljplaneläggning, innan ytterligare nybyggnad kan godkännas inom området.

Förslag till avslag kommunicerades även 2021-10-19.

Sökanden har lämnat in en skrivelse där han trycker på att hans hus ligger i södra delarna av området. I de delarna är det glesare med bebyggelse, här finns större hus och han har en stor tomt. Fastigheten angörs via Herrekvarnsvägen som är väl underhållen, här är framkomligheten för sophämtning och räddningstjänst god. Han är medveten om att hans hus är högre än vad områdesbestämmelserna medger, men hoppas att detta kan godtas som en liten avvikelse.

Svar: De områdesbestämmelser som gäller för området idag gör ingen skillnad på tomtstorlek, bebyggelsestruktur m.m. I detaljplaner har man större möjlighet att se till förutsättningarna för varje enskilt område. De nu gällande områdesbestämmelserna syftar till att bibehålla området som fritidshusområde. För att uppnå detta har man begränsat byggnadsarean och byggnadshöjden. Syftet med detta är att hålla nere möjlig bruttoarea och på så vis minska områdets attraktivitet för permanentboende. En liten avvikelse får aldrig strida mot områdesbestämmelsernas syfte. Mark och miljödomstolen har i Mål P4884-20 bedömt att en högre nockhöjden inte kan anses följa områdesbestämmelsernas syfte. Domen är överklagad och väntar på besked om prövningstillstånd. Skäl till beslut har förtydligats gällande nockhöjd och planens syfte.

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 detaljplaneläggning 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

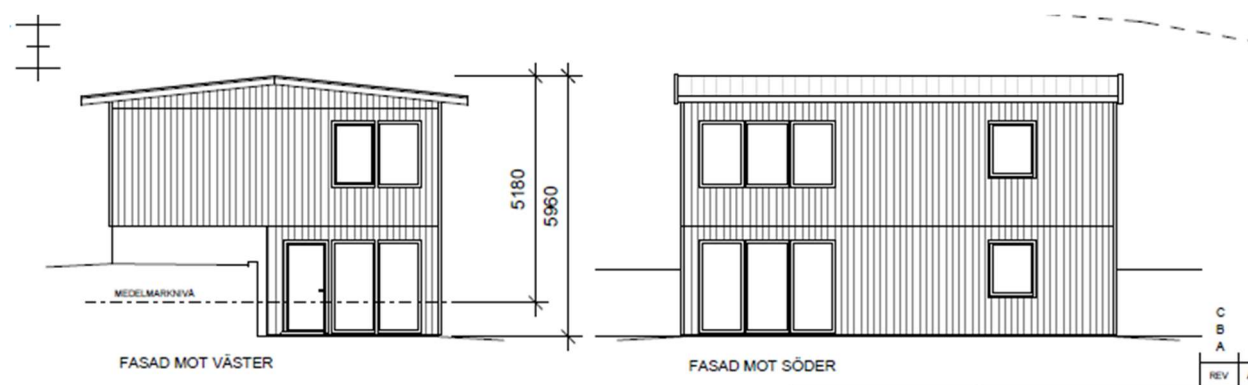
Fastigheten omfattas av områdesbestämmelser, det innebär att den ska prövas mot 9 kap 31 § PBL. Av den följer i sin tur en prövning mot hela 2 kapitlet PBL och delar av 8 kap. 2 kap PBL syftar till att marken är lämplig och att en avvägning mellan de allmänna och de enskilda intressena vägs mot varandra.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

I området har det godtagit vissa avvikelser från maximal nockhöjd om 5,0 meter. Det har medfört att det uppförts hus med möjlighet till ett loft. Mark och Miljödomstolen har prövat frågan om huruvida en maximal nockhöjd om 5,0 meter kan prövas som en liten avvikelse. I Dom P4884-20 konstaterar de att *"De aktuella områdesbestämmelserna reglerar nockhöjden på fritidshus och har till syfte att motverka ökat helårsboende och en förändring av områdets Karaktär[...]Den högre nockhöjden kan inte anses vara förenlig med områdesbestämmelsernas syfte att motverka ett ökat helårsboende"*. Domen är överklagad.

Den aktuella ansökan innebär ett hus i 2 hela plan, med en rumshöjd på 2,3 meter på plan 2 det ger en bruttoarea på 148,5 kvm med möjlighet till en Attefallstillbyggnad om 15 kvm. Eftersom området endast omfattas av Områdesbestämmelser är markförändringar inte lovpliktiga. Då byggnaden utförs i souterräng i en backe möjliggör det 2 fulla våningsplan. 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 behövs 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 bebyggelsetrycket, 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 drygt 50 ärenden om nybyggnation av fritidshus sedan möjligheten till Attefallstillbyggnad kom 2010. 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. Vägnätet 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
Synpunkter på beslutsförslag, från sökande
Yttranden gällande simsjön (RÖS, AÖS och Skolskjuts)

Skickas till
Sökande
Berörda sakägare

BLN § 147

BYGG.2021.1109

Bygglöv för utvärdig ändring av flerbostadshus - fönsterbyte på fastigheten SKIFFERN 1

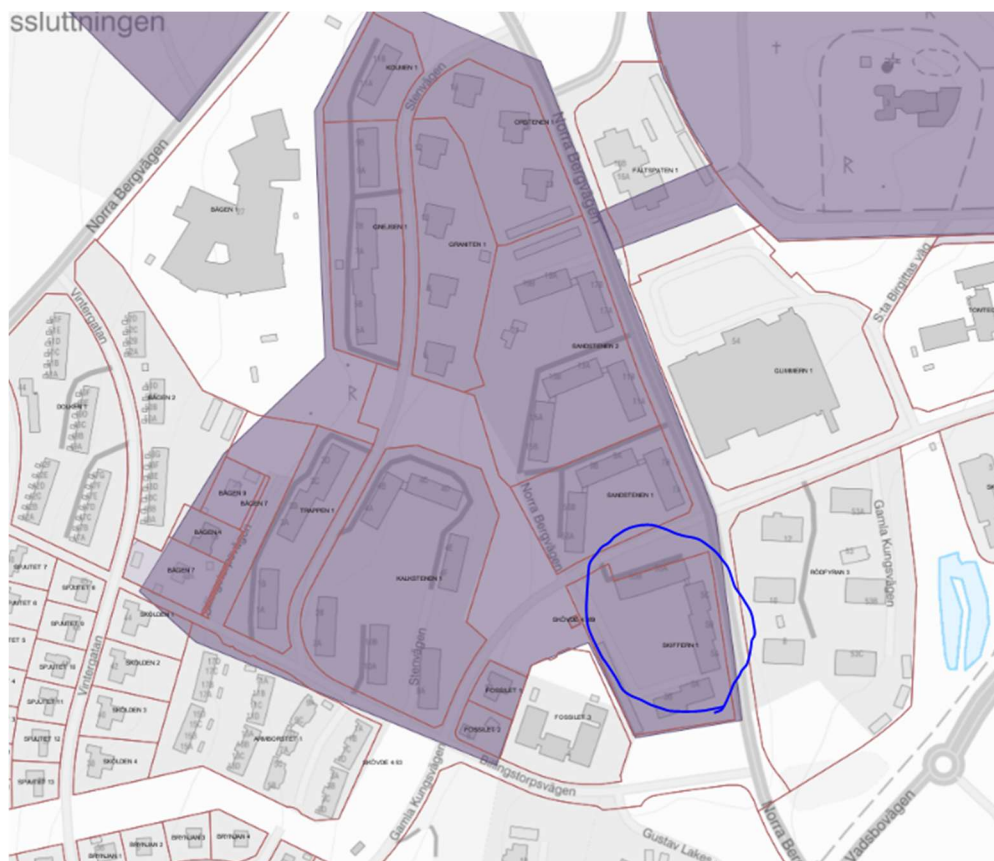
Beslut

Bygglovsnämnden avslår ansökan om bygglöv för utvärdig ändring av flerbostadshus - fönsterbyte med stöd av plan- och bygglagen 9 kap 30 §, punkt 4 på fastigheten SKIFFERN 1

Avgiften för bygglövet är 2 513 kronor (i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige). Faktura för bygglövsavgiften skickas separat.

Sammanfattning

Åtgärden bedöms påverka byggnaden och områdets kulturhistoriska värde negativt och bedöms därför inte möjlig mot bakgrund av förvanskingsförbudet.



Bakgrund

Fastigheten omfattas av detaljplan ST 86.

Fastighetsägaren vill byta fönstren på husen på den aktuella fastigheten. De har även flaggat för att de börjar med två fastigheter, för att sen söka för ytterligare hus inom bostadsområdet. De har uppmanats att inventera vilka fönster som kan renoveras och vilka fönster som är så dåliga att de behöver bytas. Fastighetsägaren har utfört en sådan inventering. Av den inventeringen framgår att fönstren är i behov av renovering men att renovering med gott resultat är möjlig.



Området, Billingesluttningen, är identifierat som kulturhistorisk värdefullt redan på 1980-talet av dåvarande Skaraborgs länsmuseum. Skövde stad inventerades igen 2009, även då uppmärksammades Flerbostadshuset på Billingesluttningen, som ett kulturhistoriskt värdefullt område. Området beskrivs som *"Skaraborgs största sammanhängande stadsmiljö med välbevarad bostadsbebyggelse från 1950- och 60-talen"*. Inventeringen slår fast att kulturmiljö är av stort intresse då miljön är *"Skaraborgs största, mest konsekvent genomförda och mest välbevarade flerbostadsområde från 1950-talets svenska folkhemsepok"*.

Fastighetsägaren har lämnat in en skrivelse där de motiverar fönsterbytet.

De har utfört en Livskostnadsanalys (LKA), en Livscykelanalys (LCA) och en provmontering. De anser att ett fönsterbyte bäst tillgodoser kundnyttan och är fördelaktigast ekonomisk och miljömässigt för dem.

Bemötande

Fastighetsägarens motiv till att byta fönster är att man önskar nya fönster som hjälper upp de synpunkter på bl.a. dragiga fönster man fått från hyresgästerna. Ansökan tillsammans med Livscykelanalysen och livskostnadsanalysen har granskats av kommunens energirådgivare (se bilaga 1 och 2). Energirådgivarens slutsats är att: LCA och LCC inte är en standardiserad process och utfallet beror på vilka faktorer man stoppar in. Utgår man från deras analyser och väger in kulturvärdet så är renovering med energiglas bästa alternativet ur energi och miljösynpunkt. De fönster som föreslås av sökanden är aluminiumbeklädda och kallas för underhållsfria. Bygglovenheten har uppfattningen att underhållsfria fönster normalt inte går att underhålla, utan att de måste bytas när fönstret nått sin tekniska livslängd. Det betyder fönstren måste nytillverkas när de ska bytas igen om 40-50 år. De fönster som sitter i fastigheten idag går att underhålla och har redan tillverkats (deras största miljöbelastning har således redan skett).

Yttranden

Ärendet har remitterats till Förvaltningen för Kulturutveckling, som trycker på att *"Fönstrens utseende och utformning är en viktig del av byggnadens karaktär och gestaltning, inte endast det utvändiga utseendet på avstånd, utan även vad gäller detaljutformning. De ursprungliga fönstrens indelning och smäckra utformning i karmar och bågar är mycket karaktärsskapande, liksom material och funktion, vilket sammantaget bidrar till ett högt kulturhistoriskt värde"*.

De problem som sökanden listar gällande befintliga fönster är vanliga förekommande för fönster efter ca 65 år. Dessa brister kan dock åtgärdas genom ordinär fönsterrenovering. Kulturutveckling poängterar att det är ca 19 % av hyresgästerna som uttryckt problem med bef. Fönster det innebär då att 81 % av hyresgästerna inte har uttryckt önskemål om fönsterbyte. Man konstaterar även att *"Analysen visar att renovering av befintliga fönster med montering av energiglas ger ett nästan lika lågt u-värde som ett nytillverkat fönster. Den totala kostnaden för renovering av fönster med montering av energiglas beräknas i ett 25-årsperspektiv endast vara 11% högre än att byta fönster helt och hållet, och då bevaras de ursprungliga fönstren, byggnadernas karaktär och deras kulturhistoriska värde"*.

Renoverade fönster är dessutom möjliga att renovera även efter perioden i LCA vilket ger en längre livslängd än analysens 25 år. *"Ur antikvarisk synvinkel är 25 år en mycket kort tidsperiod för en byggnad, varför ett längre perspektiv måste anläggas på kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Ur ett resurshushållningsperspektiv framstår renovering av befintliga fönster som ett mer klimatsmart alternativ än kassering av ursprungliga fönster och tillverkning av nya."*

Kulturutveckling ser att

"Skövdebostäder som kommunägt bostadsbolag skulle kunna vara en förebild och visa att det finns en vilja och ambition att bevara kulturhistoriska värden och förvalta byggnadsbeståndet på ett hållbart sätt utifrån tankar om kulturmiljövården, cirkulär ekonomi och social hållbarhet. En renovering av byggnadernas fönster av trä istället för att byta dessa mot fönster av aluminium skulle i det sammanhanget kunna lyftas som ett bra exempel på Skövdebostädernas hållbara förvaltning av sitt byggnadsbestånd, något som skulle kunna ge uppmärksamhet även på nationell nivå". (Bilaga 3)

Kommunicering och bemötande

Förslag till avslag har kommunicerats med sökande, som har lämnat in en skrivelse (se bilaga 5).

Skövde bostäder anser att ett fönsterbyte är bästa alternativet ur ett hållbarhetsperspektiv. De upplyser om att denna ansökan är ett första steg i ett större projekt om fönsterbyte och att de har för avsikt att inkomma med ansökan för 1500 lägenheter till.

Svar: Ser man till hela livscykeln för ett fönster så är det inte hållbart att byta ut och ersätta fullt fungerande byggnadselement mot nya. Fönstren finns idag, det innebär att den miljöförlust som sker vid tillverkning av dem, framställning av ingående komponenter och transporter redan har skett. Eftersom det är träfönster så lagrar de även CO₂ i materialet. Co₂ som frisätts igen när fönstren skrotas. Vill man lyfta fram hållbarheten i sitt byggnadsbestånd måste man ta med alla aspekter och då utgör tillverkningsprocessen av nya fönster en del i detta.

En ny forskningsrapport från Stockholms universitet lyfter frågan om fönsterbyte och bevarande. Den heter "Fönster öppnar upp för hållbarhetsmål i konflikt? Fönster, energieffektivisering och bevarande av kulturvärden i plan- och bygglagen" och är skriven av Edith Lalander Malmsten. I den kan man läsa: *"I en jämförande studie från Edinburgh Napier University år 2002, jämfördes några vanliga typer av fönstermaterial (trä, aluminium och PVC) där deras svagheter respektive styrkor lyftes fram samtidigt som en genomgripande livscykelanalys presenterades. Att observera är dock att studien främst avsåg den inbakade energin och således inte beaktade de driftsmässiga energiaspekterna. Av studien framgick det att tillverkning av såväl aluminium som PVC är en energiintensiv process som generar olika typer av miljöfarliga föroreningar likt koldioxid, svaveldioxid, kolväten och olika typer av tungmetaller"*.

Vidare framgår det att *"Nya träfönster kräver [...] mycket underhåll men är mycket lätta att reparera om skador uppkommer. För aluminiumfönster finns i studien inga uppgifter om hur lätta de är att reparera. Av jämförelsen framkom att träfönsterna ger minst negativ miljöpåverkan. Det framkom även att aluminiumfönster har den högsta inbakade energin, vilket i kombination med utsläppen av miljöfarliga ämnen som*

aluminiumproduktionen orsakar, gjorde att aluminiumfönsternas bedömdes ha den högsta miljöbelastningen i ett livscykelerspektiv." Rapporten lyfter fram ett arbetet från Lunds tekniska högskola som 1998 undersökte äldre fönsters värmetekniska egenskaper och förbättringspotential. "Där framgår att man med byte till glasruta med lågemissionsglas (LE-glas) kan minska värmeförlusterna med upp till 35 % utan att påverka den ursprungliga arkitekturen negativt. Metoden innebär att man byter ut fönsterglas, förslagsvis i innerbågen, mot LE-glas. [... Fönstret] får sina låga U-värden tack vare sitt emissionsskikt. Skiktet består av en mycket tunn metallbeläggning. Beläggningen är färgneutral och minskar bara dagsljusinsläppet med några få procent varför det är mycket svårt att se någon skillnad mellan LE-glas och vanliga mer klara glas. I studien byttes fönsterglas från år 1880 och år 1930 med ett u-värde på 2,44

respektive 2,56 ut enligt denna metod. U-värdena minskade genom detta till värden om 1,60 respektive 1,77. Vidare angavs LE-glas ligga i samma prisklass som vanliga fönsterglas varför det blir relativt billigt att åstadkomma energiförbättringarna. Det anges att den enskilde kan tjäna in de pengar som bytet kostat redan efter 10 år tack vare den sänkta energianvändningen, vilket kan jämföras med 40 år för nytillverkade energifönster.

Rapporten visar tydligt att man uppfylla både önskemålen om minska energiförbrukning i det bef. byggnadsbeståndet och bevara kulturhistoriskt värdefulla fönster.

De anser att byggnadens karaktärsdrag eller områdets kulturvärden inte påverkar byggnaden på ett sätt som strider mot förvanskningförbudet och kravet på varsamhet. De hänvisar till MÖD P5260-19.

Svar: Boverket har analyserat aktuell dom (Fönsterbyten - Bygglövsplikt och förvanskningförbudet - PBL kunskapsbanken - Boverket texten är publicerad 22/6-2021). De konstaterar att domen har refererats, men de konstaterar samtidigt att skälet till detta referat snarare gäller frågan att en domstol har möjlighet att pröva lovlikten för en specifik åtgärd, än sakfrågan. Vidare konstateras det att domen inte prövar frågan om materialets ingående värden, autenticitet och en bibehållen detaljeringsnivå. Vidare refererar Boverket till åtskilliga domar där autenticitet och äktheten i material utgör skäl till förvanskning. De refererar även till flertalet domar där huruvida ändringen är synlig eller ej inte påverkat bedömning. En förvanskning kan vara en förvanskning även om gemene man inte förväntas se den. Boverket skriver: "*För att få vägledning om hur lagstiftaren har resonerat kring betydelsen av ursprungligt material och utförande kan man läsa i regeringens proposition Framtidsformer - Handlingsprogram för arkitektur, formgivning och design. Genom den propositionen fick varsamhetskravet sin nuvarande utformning då ordet "särdrag" ersattes med "karaktärsdrag". Motivet till ändringen var bland annat att "i många fall inte tillräcklig uppmärksamhet ägnats bebyggelsens ursprungliga värden som innefattar trohet inte bara mot originalets utseende, utan även mot den teknik och de material med vilket det åstadkommit". Detta uttalande ifrån lagstiftaren bekräftar att de värden som ligger i material och utförande ska ha stor betydelse vid lovprövningen. (jfr prop. 1997/98:117 sid. 20-21)".*

En byggnads kulturhistoriska värde ligger i så mycket mer än i just utseendet. Ett fönsterbyte innebär att de värden som finns i materialval, tekniska konstruktioner, hantverksmässighet m.m går förlorat. Det kulturhistoriska värdet av byggnaden och en del av den tiden och den byggandes historias förstörs och förvanskas vid ett fönsterbyte.

En kulturhistoriskt värdefull byggnad får inte förvanskas. Alltså är ett fönsterbyte på den aktuella byggnaden inte möjligt.

Skövdebostäder har utarbetat en lista där de listar fördelarna med fönsterbyte (se Bilaga 5)

Svar: Huvuddelarna av punkterna på listan uppfylls även genom en fönsterrenovering (med kompletterande buller och energibesparande åtgärder på bef. fönster. Synpunkten föranleder ingen ändring.

Skövde bostäder bedömer att fönsterrenovering endast förlänger fönstrens livslängd med 30 år och att nya fönster håller i 70 år.

Svar: Skövde bostäder styrker inte de siffrorna på något vis. Vid kontinuerlig renovering finns ingen dokumenterad övre livslängd på träfönster. Byggnadsvårdsföreningen skriver "*Ett träfönster med bra virke och linoljefärg håller flera hundra år med rätt underhåll*". Vad gäller nya fönster så skriver de vidare "*Ett fönster med isolerkassett dvs två eller tre ihopsatta och beskiktade glasrutor med gas mellan rutorna anses hålla sin isolerförmåga ungefär 25 år.*". Efter den tiden har gas sipprat ut och isolerförmågan försvagas. Uppgiften om 25 år har även representanter för Skövde kommuns fastighetsavdelning fått uppgifter om från fönsterfirma.

Skövde bostäder presenterar även en siffra på hur mycket CO2 de sparar på fönsterbyte i driften. Det är dock inte tydligt hur denna beräkning är gjord och om de räknat med möjliga energibesparande åtgärder på bef. fönster.

Svar: Då det är otydligt vad som ingår i beräkningen är detta påstående svårt att bemöta. Skövde bostäder har inte heller gjort en livscykel analys för det specifika projektet.

Skövdebostäder vill trycka på vikten av kundnöjdhet och att de får klagomål på fönster och inomhusklimat.

Svar: Stor del av problemen som hyresgästerna upplever skulle avhjälpas även genom fönsterrenovering.

Skövdebostäder anser att de gjort avvägningen mellan energi och kulturvärden m.m. Och anser att fönsterbyte är en varsam och möjlig väg framåt.

Svar: Bedömningen mellan enskilda och allmänna intressen utgör en viktig del av bygglovsprövningen. Kulturmiljövärdena är en viktig del i det allmänna intresset. Då stora delar av en byggnads kulturhistoriska värden finns i fönster och de ingående materialet i fönstren, bedömer bygglovsnämnden att åtgärden inte uppfyller kraven som följer av 8 kap 13 §. Det innebär att åtgärden inte är möjlig. Bef. Fönster är av god kvalitet och hantverkare har visat att renovering är möjlig med gott resultat. Vidare har bygglovenheten öppnat upp för möjligheten att komplettera bef fönster med energibesparande åtgärder. Sammanfattningsvis finns det i det aktuella fallet goda möjligheter att tillgodose de boendes önskemål om större komfort samt minska energianvändningen vid drift.

Lagrum

Bygglövsnämnden ska enligt plan- och bygglagen 9 kap 30 § punkt 4, meddelas om åtgärden följer listade krav i 2 och 8 kap PBL.

Förbud mot förvanskning följer av 8 kap 13 §. *"En byggnad som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt får inte förvanskas"*

Enligt 8 kap 13§ punkt 4 ska förvanskningsförbudet även tillämpas på värdefulla bebyggelseområden.

Skäl till beslut

Byggnaden har kvar sina originalfönster och fönster från 1950-talet brukar vara av god kvalitet. Sökanden och fastighetsägaren har dokumentation som visar att aktuella fönstren är i behov av renovering men att renovering är fullt möjligt (Bilaga 4). Inventeringen är utförd av fönsterhantverkare som konstaterar *"att samtliga fönster som inventerats var i ett sådant skick att de både var möjliga och lämpliga att renovera. Ett mindre antal av fönstren var i sådant skick att det behövdes bytas bottenstycke i karm eller båge"*. De brister hyresgästerna upplever genom drag och ljudläckage går att därmed åtgärda genom renovering. Således bedöms en renovering med möjlighet till komplettering genom energiglas (eller bullerdämpande glas) uppfylla de krav som fastighetsägaren har, samtidigt som det bevarar områdets mycket höga kulturhistoriska värden.

Området har mycket höga kulturhistoriska värden och byggnaderna har en välbevarad exteriör. Ett fönsterbyte bedöms påverka de kulturhistoriska värdena negativt. Att byta fönster i området påverkar direkt de kulturhistoriska värdena negativt.

Byggnaden är exteriört i stort sett oförändrad från tiden då den uppfördes. Arkitekturidealet under 50-talet var enkelt, man eftersträvade utsmyckade byggnader där materialval, fönster, dörrar och räcken är värdebärande och viktiga element för att bibehålla byggnadens karaktär. Byggnaders fönster brukar kallas för "husets ögon" och på 50-talet byggnader med avskalad arkitektur spelar fönstren stor roll för upplevelsen av byggnaden, även ingående material är viktiga för kulturmiljövärden.

Att byta fönster förvanskar byggnaden och områdets karaktär och uppfyller således inte kraven som följer av 9 kap 30§ plan och bygglagen.

Beslutet kan överklagas

Handlingar

Tjänsteskrivelse avslag

Bilaga 1 Yttrande Energirådgivare

Bilaga 2 Yttrande Energirådgivare

Bilaga 3 Yttrande VGR Kulturmiljö.pdf

Bilaga 4 Resultat av fönsterinventering

Bilaga 5 Yttrande fr sökande

Skickas till

Sökande

Berörda sakägare

BLN § 148

BYGG.2021.1616

Bygglövsnämnden för nybyggnad av fritidshus på fastigheten SIMSJÖBORG 3:18

Beslut

Bygglövsnämnden beviljar bygglövsnämnden för nybyggnad av fritidshus på fastigheten SIMSJÖBORG 3:18 enligt 9 kapitlet 31 § plan- och bygglagen (PBL).

Kontrollansvarig är Erik Jakobsson enligt 10 kapitlet 9 § PBL

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

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

Färdigställandegaranti behövs enligt lagen om färdigställandeskydd (2014:227)

Utstakning krävs

Avgiften för bygglövsnämnden är 32 387 kronor (i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige). Faktura för bygglövsavgiften skickas separat.

Yrkande

Kayada Lazar (S) och Mathias Hjærtqvist (S), yrkar att besluta enligt tjänstemännens tidigare förslag om avslag, BLN, 2021-11-04 §133.

Clary Starck (M), tillsammans med Andreas Svensson (C) och Gunilla Knutsson Löfvenborg, (M) yrkar att bygglövsnämnden ska bifalla enligt förslag.

Beslutsgång

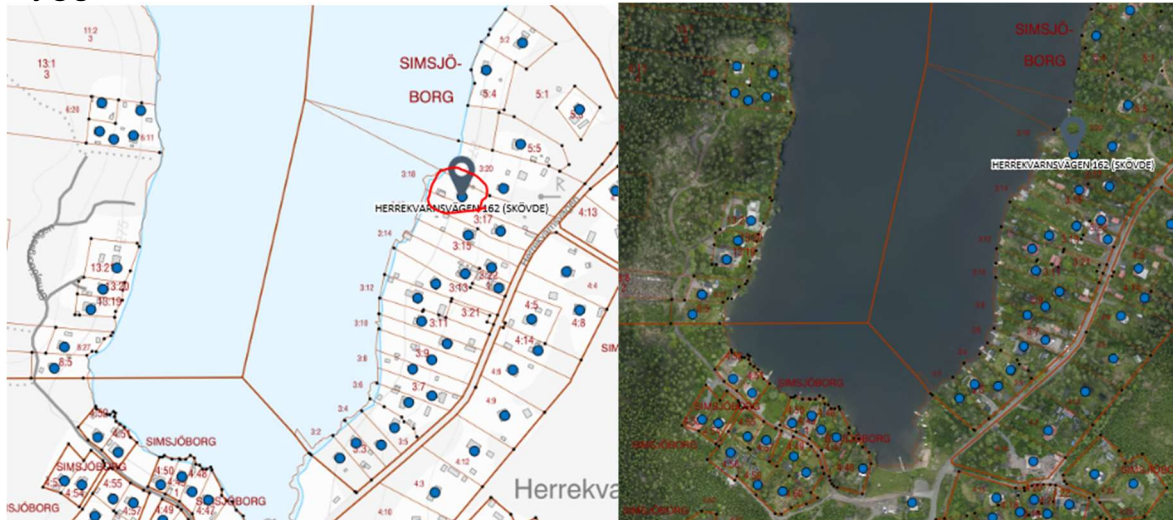
Ordförande ställer yrkandena mot varandra och finner att bygglövsnämnden beslutar enligt yrkande från Clary Starck (M), tillsammans med Andreas Svensson (C) och Gunilla Knutsson-Löfvenborg, (M). Ordförande finner att bygglövsnämnden beslutar enligt liggande förslag om bifall av ansöka.

Reservation

Kayada Lazar (S) och Mathias Hjærtqvist (S) reserverar sig till förmån för eget yrkande.

Sammanfattning

Bygglövsnämnden har fått i uppdrag att möjliggöra ett positivt besked.



Bakgrund

Förslag till beslut upprättas på uppdrag av Bygglövsnämnden 2021-11-04 §133.

Ansökan avser Bygglövs för nybyggnad av fritidshus.

Fastigheten omfattas av områdesbestämmelser OB 626

Yttrande

Yttrande har inkommit från skolskjuts, Avfallshantering östra Skaraborg och Räddningstjänsten östra Skaraborg som har yttrat sig gällande situationen i Simsjön.

Lagrum

Bygglövs 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.

Motivering till beslut

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

Bygglövsnämnden gör den samlade bedömningen att förutsättningarna enligt 9 kap 31 § PBL är uppfyllda och att bygglövs 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 bygglövsnämnden. 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 plan och sektion A-A, B-B. A-10

A-ritning sektion A-A, B-B. A-11

A-ritning fasad väster norr. A-12

A-ritning fasad öster söder samt 3D-vy. A-13

Situationsplan

Tjänsteskrivelse avslag

Skickas till

Sökande

Berörda sakägare

BLN § 149

BYGG.2021.1110

Bygglövsnämnden avslår ansökan om bygglov för utvändigt byte av fönster på fastigheten SANDSTENEN 1 | SANDSTENEN 2

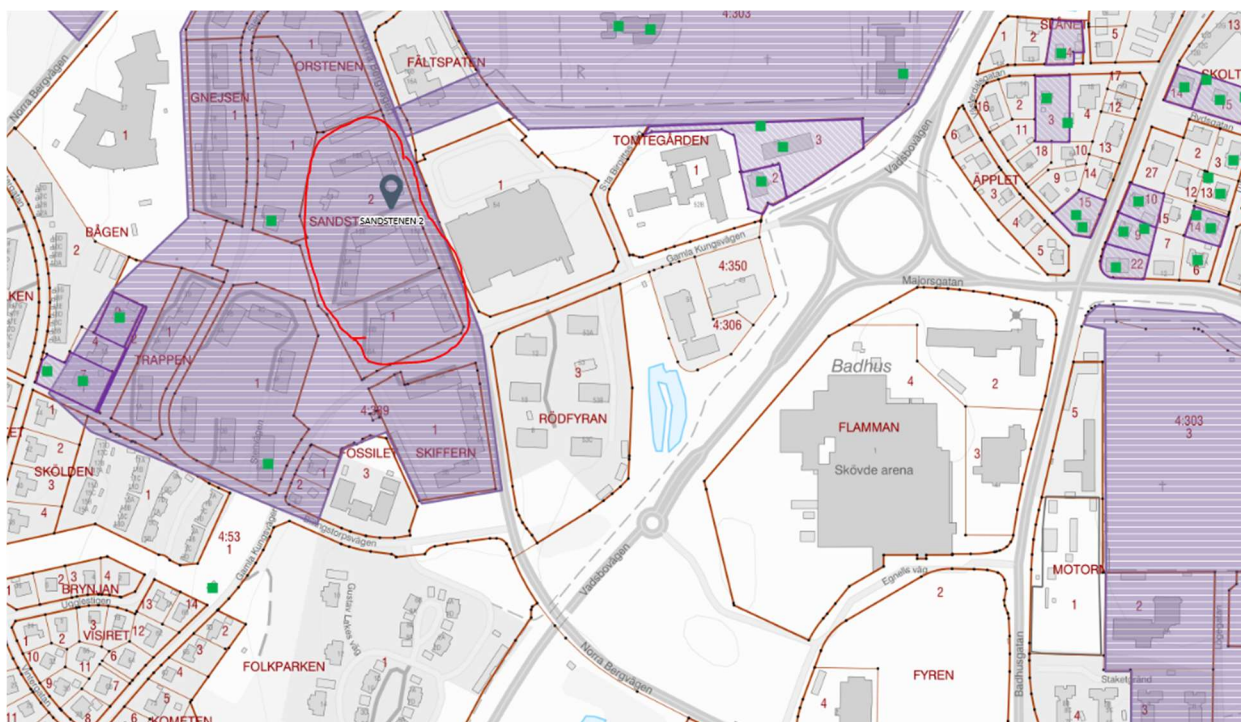
Beslut

Bygglövsnämnden avslår ansökan om bygglov för utvändigt byte av fönster på fastigheten SANDSTENEN 1 och SANDSTENEN 2

Avgiften för bygglovet är 2513 kronor (i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige). Faktura för bygglovsavgiften skickas separat.

Sammanfattning

Åtgärden bedöms påverka byggnaden och områdets kulturhistoriska värde, negativt och bedöms därför inte möjlig mot bakgrund av förvanskingsförbudet.



Bakgrund

Fastigheten omfattas av detaljplan ST 86.

Fastighetsägaren vill byta fönstren på husen på den aktuella fastigheten. De har även flaggat för att de börjar med två fastigheter, för att sen söka för ytterligare hus inom bostadsområdet. De har uppmanats att inventera vilka fönster som kan renoveras och vilka fönster som är så dåliga att de behöver bytas. Fastighetsägaren har utfört en sådan inventering. Av den inventeringen framgår att fönstren är i behov av renovering men att renovering med gott resultat är möjlig.





Området, Billingesluttningen, är identifierat som kulturhistorisk värdefullt redan på 1980-talet av dåvarande Skaraborgs länsmuseum. Skövde stad inventerades igen 2009, även då uppmärksammades Flerbostadshusen på Billingesluttningen, som ett kulturhistoriskt värdefullt område. Området beskrivs som *"Skaraborgs största sammanhängande stadsmiljö med välbevarad bostadsbebyggelse från 1950- och 60-talen"*. Inventeringen slår fast att kulturmiljö är av stort intresse då miljön är *"Skaraborgs största, mest konsekvent genomförda och mest välbevarade flerbostadsområde från 1950-talets svenska folkhemsepok"*.

Fastighetsägaren har lämnat in en skrivelse där de motiverar fönsterbytet.

De har utfört en Livskostnadsanalys (LKA), en Livscykelanalys (LCA) och en provmontering. De anser att ett fönsterbyte bäst tillgodoser kundnyttan och är fördelaktigast ekonomisk och miljömässigt för dem.

Bemötande

Fastighetsägarens motiv till att byta fönster är att man önskar nya fönster som hjälper upp de synpunkter på bl.a. dragiga fönster man fått från hyresgästerna. Ansökan tillsammans med Livecykelanalysen och livskostnadsanalysen har granskats av kommunens energirådgivare (se bilaga 1 och 2). Energirådgivarens slutsats är att: LCA och LCC inte är en standardiserad process och utfallet beror på vilka faktorer man stoppar in. Utgår man från deras analyser och väger in kulturvärdet så är renovering med energiglas bästa alternativet ur energi och miljösynpunkt. De fönster som föreslås av sökanden är aluminiumbeklädda och kallas för underhållsfria.

Bygglovenheten den uppfattningen att underhållsfria fönster normalt inte går att underhålla, utan att de måste bytas när fönstret nått sin tekniska livslängd.. Det betyder fönstren måste nyttillverkas när de ska bytas igen om 40-50 år. De fönster som sitter i fastigheten idag går att underhålla och har redan tillverkas (deras största miljöbelastning har således redan skett).

Yttranden

Ärendet har remitterats till Förvaltningen för Kulturutveckling, som trycker på att *"Fönstrens utseende och utformning är en viktig del av byggnadens karaktär och gestaltning, inte endast det utvändiga utseendet på avstånd, utan även vad gäller detaljutformning. De ursprungliga fönstrens indelning och smäckra utformning i karmar och bågar är mycket karaktärsskapande, liksom material och funktion, vilket sammantaget bidrar till ett högt kulturhistoriskt värde"*.

De problem som sökanden listar gällande befintliga fönster är vanliga förekommande för fönster efter ca 65 år. Dessa brister kan dock åtgärdas genom ordinär fönsterrenovering. Kulturutveckling poängterar att det är ca 19 % av hyresgästerna som uttryckt problem med bef. Fönster det innebär då att 81 % av hyresgästerna inte har uttryckt önskemål om fönsterbyte. Man konstaterar även att *"Analysen visar att renovering av befintliga fönster med montering av energiglas ger ett nästan lika lågt u-värde som ett nyttillverkat fönster. Den totala kostnaden för renovering av fönster med montering av energiglas beräknas i ett 25-årsperspektiv endast vara 11% högre än att byta fönster helt och hållet, och då bevaras de ursprungliga fönstren, byggnadernas karaktär och deras kulturhistoriska värde"*.

Renoverade fönster är dessutom möjliga att renovera även efter perioden i LCA vilket ger en längre livslängd än analysens 25 år. *"Ur antikvarisk synvinkel är 25 år en mycket kort tidsperiod för en byggnad, varför ett längre perspektiv måste anläggas på kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Ur ett resurshushållningsperspektiv framstår renovering av befintliga fönster som ett mer klimatsmart alternativ än kassering av ursprungliga fönster och tillverkning av nya."*

Kulturutveckling ser att

"Skövdebostäder som kommunägt bostadsbolag skulle kunna vara en förebild och visa att det finns en vilja och ambition att bevara kulturhistoriska värden och förvalta byggnadsbeståndet på ett hållbart sätt utifrån tankar om kulturmiljövärden, cirkulär ekonomi och social hållbarhet. En renovering av byggnadernas fönster av trä istället för att byta dessa mot fönster av aluminium skulle i det sammanhanget kunna lyftas som ett bra exempel på Skövdebostädernas hållbara förvaltning av sitt byggnadsbestånd, något som skulle kunna ge uppmärksamhet även på nationell nivå" (Bilaga 3).

Kommunicering och bemötande

Förslag till avslag har kommunicerats med sökande, som har lämnat in en skrivelse (se bilaga 5).

Skövde bostäder anser att ett fönsterbyte är bästa alternativet ur ett hållbarhetsperspektiv. De upplyser om att denna ansökan är ett första steg i ett större projekt om fönsterbyte och att de har för avsikt att inkomma med ansökan för 1500 lägenheter till.

Svar: Ser man till hela livscykeln för ett fönster så är det inte hållbart att byta ut och ersätta fullt fungerande byggnadselement mot nya. Fönstren finns idag, det innebär att den miljöförlust som sker vid tillverkning av dem, framställning av ingående komponenter och transporter redan har skett. Eftersom det är träfönster så lagrar de även CO₂ i materialet. CO₂ om frisätts i igen när fönstren skrotas. Vill man lyfta fram hållbarheten i sitt byggnadsbestånd måste man ta med alla aspekter och då utgör tillverkningsprocessen av nya fönster en del i detta.

En ny forskningsrapport från Stockholms universitet lyfter frågan om fönsterbyte och bevarande. Den heter "Fönster öppnar upp för hållbarhetsmål i konflikt? Fönster, energieffektivisering och bevarande av kulturvärden i plan- och bygglagen" och är skriven av Edith Lalander Malmsten. I den kan man läsa: "*I en jämförande studie från Edinburgh Napier University år 2002, jämfördes några vanliga typer av fönstermaterial (trä, aluminium och PVC) där deras svagheter respektive styrkor lyftes fram samtidigt som en genomgripande livscykelanalys presenterades. Att observera är dock att studien främst avsåg den inbakade energin och således inte beaktade de driftsmässiga energiaspekterna. Av studien framgick det att tillverkning av såväl aluminium som PVC är en energiintensiv process som generar olika typer av miljöfarliga föroreningar likt koldioxid, svaveldioxid, kolväten och olika typer av tungmetaller*".

Vidare framgår det att "*Nya träfönster kräver [...] mycket underhåll men är mycket lätta att reparera om skador uppkommer. För aluminiumfönster finns i studien inga uppgifter om hur lätta de är att reparera. Av jämförelsen framkom att träfönsterna ger minst negativ miljöpåverkan. Det framkom även att aluminiumfönster har den högsta inbakade energin, vilket i kombination med utsläppen av miljöfarliga ämnen som aluminiumproduktionen orsakar, gjorde att aluminiumfönsternas bedömdes ha den högsta miljöbelastningen i ett livscykelperspektiv*".

Rapporten lyfter fram ett arbetet från Lunds tekniska högskola som 1998 undersökte äldre fönsters värmetekniska egenskaper och förbättringspotential. "*Där framgår att man med byte till glasruta med lågmissionsglas (LE-glas) kan minska värmeförlusterna med upp till 35 % utan att påverka den ursprungliga arkitekturen negativt. Metoden innebär att man byter ut fönsterglas, förslagsvis i innerbågen, mot LE-glas. [... Fönstret] får sina låga U-värden tack vare sitt emissionsskikt. Skiktet består av en mycket tunn metallbeläggning. Beläggningen är färgneutral och minskar bara dagsljusinsläppet med några få procent varför det är mycket svårt att se någon skillnad mellan LE-glas och vanliga mer klara glas. I studien byttes fönsterglas från år 1880 och år 1930 med ett u-värde på 2,44 respektive 2,56 ut enligt denna metod. U-värdena minskade genom detta till värden om 1,60 respektive 1,77. Vidare angavs LE-glas ligga i samma prisklass som vanliga fönsterglas varför det blir relativt billigt att åstadkomma energiförbättringarna. Det anges att den enskilde kan tjäna in de pengar som*

bytet kostat redan efter 10 år tack vare den sänkta energianvändningen, vilket kan jämföras med 40 år för nytillverkade energifönster. Rapporten visar tydligt att man uppfylla både önskemålen om minska energiförbrukning i det bef. byggnadsbeståndet och bevara kulturhistoriskt värdefulle fönster.

De anser att byggnadens karaktärsdrag eller områdets kulturvärden inte påverkar byggnaden på ett sätt som strider mot förvanskingsförbudet och kravet på varsamhet. De hänvisar till MÖD P5260-19.

Svar: Boverket har analyserat aktuell dom (Fönsterbyten - Bygglövsplikt och förvanskingsförbudet - PBL kunskapsbanken - Boverket texten är publicerad 22/6-2021). De konstaterar att domen har refererats, men de konstaterar samtidigt att skälet till detta referat snarare gäller frågan att en domstol har möjlighet att pröva lovlikten för en specifik åtgärd, än sakfrågan. Vidare konstaterar det att domen inte prövar frågan om materialets ingående värden, autenticitet och en bibehållen detaljeringsnivå. Vidare refererar Boverket till åtskilliga domar där autenticitet och äktheten i material utgör skäl till förvanskning. De refererar även till flertalet domar där huruvida ändringen är synlig eller ej inte påverkat bedömning. En förvanskning kan vara en förvanskning även om gemene man inte förväntas se den. Boverket skriver: *"För att få vägledning om hur lagstiftaren har resonerat kring betydelsen av ursprungligt material och utförande kan man läsa i regeringens proposition Framtidsformer - Handlingsprogram för arkitektur, formgivning och design. Genom den propositionen fick varsamhetskravet sin nuvarande utformning då ordet "särdrag" ersattes med "karaktärsdrag". Motivet till ändringen var bland annat att "i många fall inte tillräcklig uppmärksamhet ägnats bebyggelsens ursprungliga värden som innefattar trohet inte bara mot originalets utseende, utan även mot den teknik och de material med vilket det åstadkommit". Detta uttalande ifrån lagstiftaren bekräftar att de värden som ligger i material och utförande ska ha stor betydelse vid lovprövningen. (jfr prop. 1997/98:117 sid. 20-21)".*

En byggnads kulturhistoriska värde ligger i så mycket mer än i just utseendet. Ett fönsterbyte innebär att de värden som finns i materialval, tekniska konstruktioner, hantverksmässighet m.m går förlorat. Det kulturhistoriska värdet av byggnaden och en del av den tiden och den byggandes historias förstörs och förvanskas vid ett fönsterbyte. En kulturhistoriskt värdefull byggnad får inte förvanskas. Alltså är ett fönsterbyte på den aktuella byggnaden inte möjligt.

Skövdebostäder har utarbetat en lista där de listar fördelarna med fönsterbyte (se Bilaga 5)

Svar: Huvuddelarna av punkterna på listan uppfylls även genom en fönsterreovering (men kompletterande buller och energibesparande åtgärder på bef. Fönster. Synpunkten föranleder ingen ändring.

Skövde bostäder bedömer att fönsterreovering endast förlänger fönstrens livslängd med 30 år och att nya fönster håller i 70 år.

Svar: Skövde bostäder styrker inte de siffrorna på något vis. Vid kontinuerlig reovering finns ingen dokumenterad övre livslängd på träfönster. Byggnadsvårdsföreningen skriver *"Ett träfönster med bra virke och linoljefärg håller flera hundra år med rätt underhåll"*. Vad gäller nya fönster så skriver de vidare *"Ett fönster med isolerkassett dvs två eller tre*

ihopsatta och beskiktade glasrutor med gas mellan rutorna anses hålla sin isolerförmåga ungefär 25 år. ". Efter den tiden har gas sipprat ut och isolerförmågan försvagas. Uppgiften om 25 år har även representanter för Skövde kommuns fastighetsavdelning fått uppgifter om från fönsterfirma.

Skövde bostäder presenterar även en siffra på hur mycket CO2 de sparar på fönsterbyte i driften. Det är dock inte tydligt hur denna beräkning är gjord och om de räknat med möjliga energibesparande åtgärder på bef. Fönster.

Svar: Då det är otydligt vad som ingår i beräkningen är detta påstående svårt att bemöta. Skövde bostäder har inte heller gjort en livscykel analys för det specifika projektet.

Skövdebostäder vill trycka på vikten av kundnöjdhet och att de får klagomål på fönster och inomhusklimat.

Svar: Stor del av problemen som hyresgästerna upplever skulle avhjälpas även genom fönsterrenovering.

Skövdebostäder anser att de gjort avvägningen mellan energi och kulturvärden m.m. Och anser att fönsterbyte är en varsam och möjlig väg framåt.

Svar: Bedömningen mellan enskilda och allmänna intressen utgör en viktig del av bygglovsprövningen. Kulturmiljövärdena är en viktig del i det allmänna intresset. Då stora delar av en byggnads kulturhistoriska värden finns i fönster och de ingående materialet i fönstren, bedömer bygglovsnämnden att åtgärden inte uppfyller kraven som följer av 8 kap 13 §. Det innebär att åtgärden inte är möjlig. Bef. Fönster är av god kvalitet och hantverkare har visat att renovering är möjlig med gått resultat. Vidare har bygglovenheten öppnat upp för möjligheten att komplettera bef fönster med energibesparande åtgärder. Sammanfattningsvis finns det i det aktuella fallet goda möjligheter att tillgodose de boendes önskemål om större komfort samt minska energianvändningen vid drift.

Lagrum

Bygglov ska enligt plan- och bygglagen 9 kap 30 § punkt 4, meddelas om åtgärden följer listade krav i 2 och 8 kap PBL.

Förbud mot förvanskning följer av 8 kap 13 §. *"En byggnad som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt får inte förvanskas"*

Enligt 8 kap 13§ punkt 4 ska förvanskningsförbudet även tillämpas på värdefulla bebyggelseområden.

Skäl till beslut

Byggnaden har kvar sina originalfönster och fönster från 1950-talet brukar vara av god kvalitet. Sökanden och fastighetsägaren har dokumentation som visar att aktuella fönstren är i behov av renovering men att renovering är fullt möjligt (Bilaga 4). Inventeringen är utförd av fönsterhantverkare som konstaterar *"att samtliga fönster som inventerats var i ett sådant skick att de både var möjliga och lämpliga att renovera. Ett mindre antal av fönstren var i sådant skick att det behövdes bytas bottenstycke i karm eller båge"*. De brister hyresgästerna upplever genom drag och ljudläckage går att därmed åtgärda genom renovering. Således bedöms en renovering med möjlighet till komplettering genom energiglas (eller bullerdämpande glas) uppfylla de krav som fastighetsägaren har, samtidigt som det bevarar områdets mycket höga kulturhistoriska värden.

Området har mycket höga kulturhistoriska värden och byggnaderna har en välbevarad exteriör. Ett fönsterbyte bedöms påverka de kulturhistoriska värdena negativt. Att byta fönster i området påverkar direkt de kulturhistoriska värdena negativt.

Byggnaden är exteriört i stort sett oförändrad från tiden då den uppfördes. Arkitekturidealet under 50-talet var enkelt, man eftersträvade utsmyckade byggnader där materialval, fönster, dörrar och räcken är värdebärande och viktiga element för att bibehålla byggnadens karaktär. Byggnaders fönster brukar kallas för "husets ögon" och på 50-talet byggnader med avskalad arkitektur spelar fönstren stor roll för upplevelsen av byggnaden, även ingående material är viktiga för kulturmiljövärdet.

Att byta fönster förvanskar byggnaden och områdets karaktär och uppfyller således inte kraven som följer av 9 kap 30§ plan och bygglagen.

Beslutet kan överklagas

Handlingar

- Tjänsteskrivelse avslag
- Bilaga 1 Yttrande Energirådgivare
- Bilaga 2 Yttrande Energirådgivare.
- Bilaga 3 Yttrande VGR kulturmiljö.
- Bilaga 4 Resultata av fönsterinventering.
- Bilaga 5 Yttrande fr sökande.

Skickas till
Sökande
Berörda sakägare

BLN § 150

STRAND.2019.16

Strandskyddsdispens för fritidshus på fastigheten MELLDALA 3:9

Beslut

Bygglövsnämnden avslår ansökan om dispens från strandskyddsbestämmelserna på fastigheten MELLDALA 3:9 Skövde kommun.

Sammanfattning

Den föreslagna byggnaden bedöms utöka hemfridszonen och avhåller således allmänheten från mark de tidigare haft tillträde till. Åtgärden är inte möjlig.

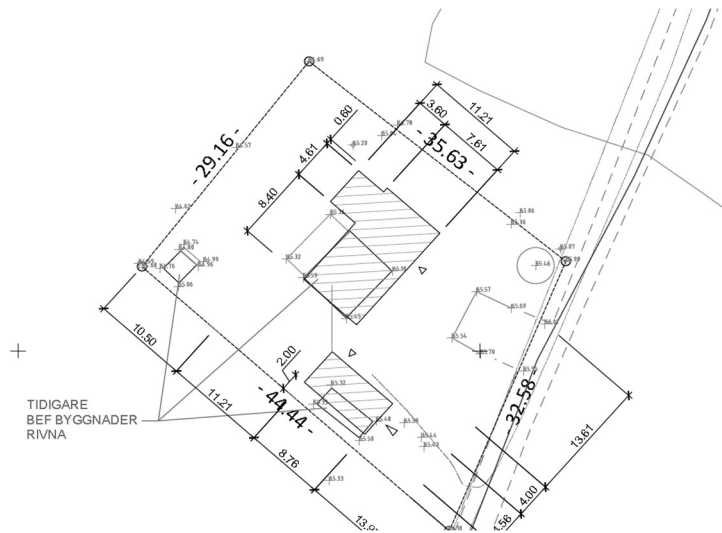
Bakgrund

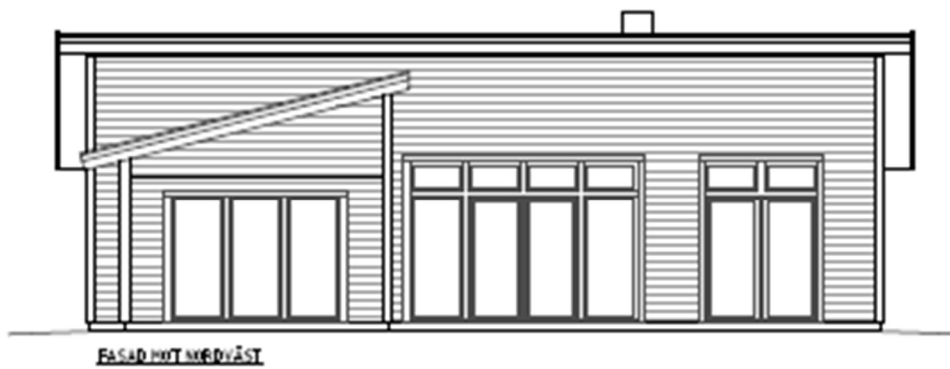
Du har ansökt om tillstånd att riva befintligt fritidshus och uppföra ett nytt bostadshus samt garagebyggnad på ovanstående fastighet. Det befintliga fritidshuset är en byggnad om ca 45 m². Det nya fritidshuset föreslås bli 120 m² och placeras 3,6 meter närmare vattnet och 6,3 meter närmare fastighetsgränsen i öster.

Företrädare för kommunen har besökt platsen.

Enligt "Strandskydd en vägledning för prövning och planering" av Naturvårdsverket som ska fungera som handbok vid prövning av strandskyddsdispenser, så får en ersättningsbyggnad (eller tillbyggnader) inte utöka tomtplatsen/hemfridszonen. En byggnads hemfridszon påverkas av dess storlek och utformning. Den föreslagna byggnaden är nästan 3 ggr så stor som befintlig byggnad, placeras närmare strandlinjen och förses med större och fler fönster ut mot vattnet.

Den lovligen ianspråktagna tomtplatsen för befintlig byggnad bedöms vara liten. Tomten och området mellan fritidshuset och stranden har nyligen röjts. Innan tomten och del av grannfastigheten röjdes hade stugan mycket liten inverkan på stranden och ytan mellan tomten och stranden var skogbevuxen. I och med att träd har tagits ner har byggnaden läge blivit mer exponerat, vilket gör förändringar i storlek och utformning än mer iögonfallande.

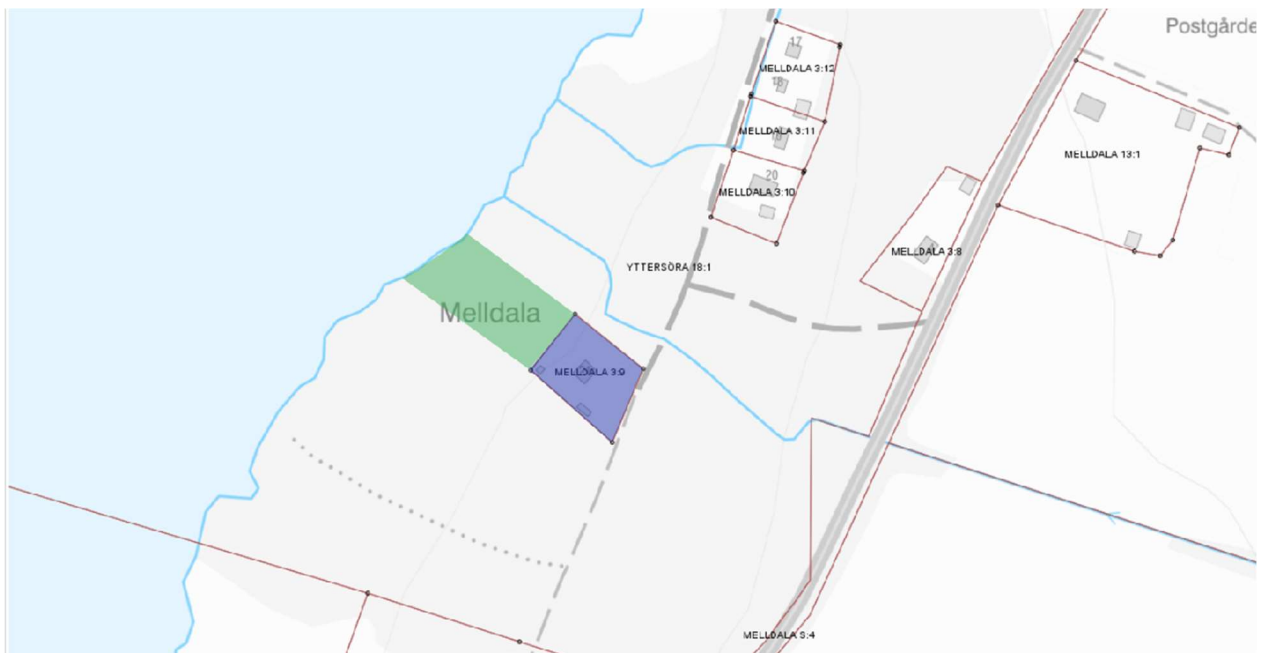




Fasad mot väst och vy mot vattnet



Tomtplatsen illustrerad på fotografi.



Hela fastigheten bedöms vara tomtplats (blå ytan)
Grön yta visar var man nyligen tagit ner träd.

Bygglövsnämnden fattade 2020-02-20 (BLN §154) beslut om att avslå ansökan om strandskyddsdispens. 2021-10-29 meddelade Länsstyrelsen i beslut 505-9449-2020 att ärendet återförvisas till bygglövsnämnden för vidare handläggning. Bygglövsnämndens beslut saknade en intresseavvägning. Enligt Mark- och miljööverdomstolens domar från den 4 mars 2020 i mål nr M 4244-19 och M 4793-19 ska en intresseavvägning göras även om det saknas särskilda skäl för dispens.

Vidare bedömer länsstyrelsen att *"en ersättningsbyggnad på föreslagen plats av för ärendet aktuell storlek och utformning medför en inte obetydlig utvidgning av hemfridszonen kring huvudbyggnaden på fastigheten. Denna mark skulle annars vara allemansrättsligt tillgänglig och har därmed inte tagits i anspråk på ett sätt som gör att den saknar betydelse för strandskyddets syften. Detta oaktat om det nu råder fri sikt ner till strandlinjen på aktuell fastighet samt intilliggande fastighet. Möjlighet till dispens från strandskyddet enligt 7 kap. 18 c § p 1 MB föreligger därmed inte. Några andra särskilda skäl bedöms inte heller föreligga"*.

Rådande bestämmelser

Platsen för den planerade byggnaden ligger inom ett område med strandskydd, vilket har en omfattning av 200 meter från strand. Inom detta får inte uppföras nya byggnader alternativt annat som är förbjudet i 7:15 (7 kap 15 § miljöbalken). Bygglövsnämnden får ge dispens från förbudet om det finns särskilda skäl och om dispensen inte strider mot strandskyddets syften (7 kap 18 d § och 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.

Kommunicering och bemötande

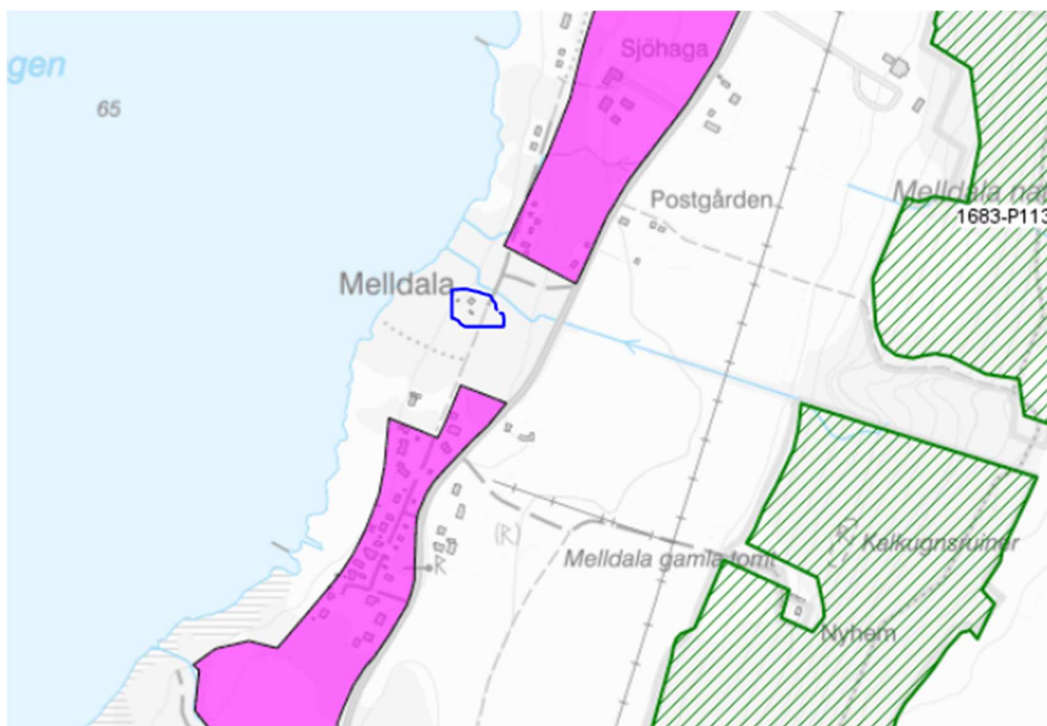
Förslag till beslut har kommunicerats och följande synpunkter har inkommit till bygglövenheten. Synpunkterna bemöts var och en löpande.

Sökanden skriver att fastigheten styckats av i lantmäteriförrättning och att den då inte stred mot strandskyddslagstiftningen.

Svar: Fastigheten är avstyckad enligt vad som vid avstyckningen bedömdes vara ianspråktagen tomtplats. Den föreslagna åtgärden bedöms utöka den hemfridszonen.

Sökanden skriver att fastigheten omfattas av LIS-område (landsbygdsutveckling i sjönära område)

Svar: Fastigheten ligger utanför LIS-området.



Utpekade LIS-områden i översiktsplanen

Sökanden anser att tomten sträcker sig hela vägen till sjön och räknar upp brygga och båthus som ingående i tomtplatsen.

Svar: Båhuset och bryggan samt all mark väster om bef "friggebod/gäststuga" ligger utanför sökandens fastighet och ingår således inte i sökandens tomtplats. Frågan om påverkan på strandskyddet i förhållande till fastighetsstorleken diskuterades i lantmäteriföretningen.

Sökanden anser att tidigare arrenden och servitut innebär att tomtplatsen borde sträcka sig ända ner till strandlinjen.

Svar: Dessa arrenden och servitut har inte redovisats vid lantmäteriföretningen, sökanden valde snarare att minska den föreslagna fastigheten till den storlek som fastigheten har idag.

Sökanden anser att han har rätt till fri sikt genom avtalsservitut och att huvuddelen av träden har blåst ner. Han skriver även att det inte finns något regelverk som hindrar en fastighetsägare att ta ner träd och röja sly.

Svar: Trädfällning kan kräva strandskyddsdispens om trädfällning innebär att hemfridszonen utökas. Av "Strandskydd en vägledning för prövning och planering" av Naturvårdsverket som ska fungera som handbok vid prövning av strandskyddsdispenser, framgår det att det inte är förbjudet att ta ner "ett fåtal träd" inom tomtplatsen. Vidare skriver handboken att nedtagning av träd och buskar kan innebära en väsentlig förändring för växt och djurliv varvid det kan vara en förbjuden åtgärd. Flera av de nedtagna träden växte utanför tomtplatsen. De stubbar som observerades på plats var sågade och stockarna låg förvarade utmed gamla banvallen (december 2019). Avtalsservitut ändrar inte lagkrav. Frågan om nedtagning av träd är en tillsynsfråga och behandlas inte i detta ärende.

Sökanden skriver att huset kan nyttjas för permanentboende idag samt att huset är 65 m2 (med överbyggd altan). Han anser den nya byggnaden inte utökar hemfridszonen.

Svar: Storlek på bef fritidshus är hämtad från den nybyggnadskarta som upprättats för detta projekt och bygger på mätningar på plats. Byggnaden är enligt nybyggnadskartan ca 45 m2. Av sökandens skrivelse kan man utläsa att han anser att tomtplatsen är större än fastigheten. Hans bedömning är att den nya byggnaden inte utökar bef hemfridszon. Bedömningen påverkas kanske av att han anser att hemfridszonen bör vara större än fastigheten. Den tesen stärks av att sökanden tillsammans med sina synpunkter lämnat in en skiss om visar hur han nyttjar marken idag och där redovisas hela ytan fram till vattenlinjen inklusive båthus och brygga.

Sökanden påtalar att det lämnats bygglov för andra fritidshus i område med motsvarande storlek och stora fönster som vetter ut mot sjön.

Svar: De tre fastigheterna som sökanden hänvisar till ligger alla inom ett LIS-område där det upprättats nya områdesbestämmelser vars syfte var att möjliggöra permanentboende i strandnära läge. Den aktuella fastigheten omfattas inte av dessa områdesbestämmelser. Fastigheten omfattas inte heller av LIS-område i översiktsplanen.

Skälen för Bygglövsnämndens beslut

Befintlig stuga är ca 45 m2. Den tänkta ersättningsstugan är 120 m2 och bedöms utöka hemfridszonen på sådant sätt att allmänhetens tillträde till omgivande mark minskar. Enligt 7 kap 15§ punkt 1 och 2 är det förbjudet att uppföra nya byggnader och ändra byggnader om det hindrar eller avhåller allmänheten från att beträda ett område där den annars skulle ha fått färdas fritt. Den tänkta ersättningsbyggnaden bedöms inte vara möjlig inom den befintliga tomten.

Dispens från förbudet att uppföra byggnader eller ändra byggnad får endast ges om platsen redan är i anspråkstagen på ett sådant sätt att den saknar betydelse för strandskyddets syften, 7 kap 18§ punkt 1. Då den tänkta ersättningsbyggnaden avviker betydande i storlek och har stora fönster ut mot vattnet bedöms den utöka hemfridszonen på sådant sätt att den tar mark i anspråk som tidigare varit tillgänglig för allmänheten.

Bygglövsnämnden bedömer att ersättningsbyggnaden inte är förenlig med kraven på en från allmän synpunkt lämplig hushållning med mark- och vattenresurserna (3 och 4 kap miljöbalken). En möjlig ersättningsbyggnad får inte utöka hemfridszonen.

En intresseavvägning mellan strandskyddets begränsningar och egendomsskyddet ska göras i enlighet med Mark- och miljööverdomstolens domar den 4 mars 2020 i mål nr M 4244-19 och M 4793-19. På fastigheten står idag ett mindre fritidshus, med en bef. hemfridszon. Strandskyddet möjliggör således en ersättningsbyggnad av motsvarande storlek och standard. Allmänhetens rätt att tillträda marken utanför bef. Hemfridszon bedöms väga tyngre än fastighetsägarens önskemål om att ianspråkta ett större område än vad bef. lagligen ianspråktagen tomtplats utgör.

Beslutet kan överklagas

Handlingar

Tjänsteskrivelse AVSLAG strandskyddsdispens

Skickas till

Sökande

Berörda sakägare



Bakgrund

Ansökan avser Bygglövs för nybyggnad av kallager.

Fastigheten ligger utanför detaljplan och omfattas av de generella riktlinjerna i Skövde kommuns översiktsplan.

Yttrande

Berörda grannar har beretts möjlighet att yttra sig. Inga synpunkter har inkommit till bygglövsnämnden.

Ärendet har även remitterats till Trafikverket som inte har några synpunkter.

Lagrum

Bygglövs 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.

Motivering till beslut

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

Bygglövsnämnden gör den samlade bedömningen att förutsättningarna enligt 9 kap 31 § PBL är uppfyllda och att bygglövs 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

Situationsplan, A 03

A-ritning plan och sektion A 01

A-ritning fasader, A 02

Skickas till

Sökande

Berörda sakägare

BLN § 152

BYGG.2021.1597

Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten LÅNGESÄTER 14:1

Beslut

Bygglövsnämnden avslår ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus med stöd av 9 kap 31 § Plan- och bygglagen (PBL), på fastigheten LÅNGESÄTER 14:1.

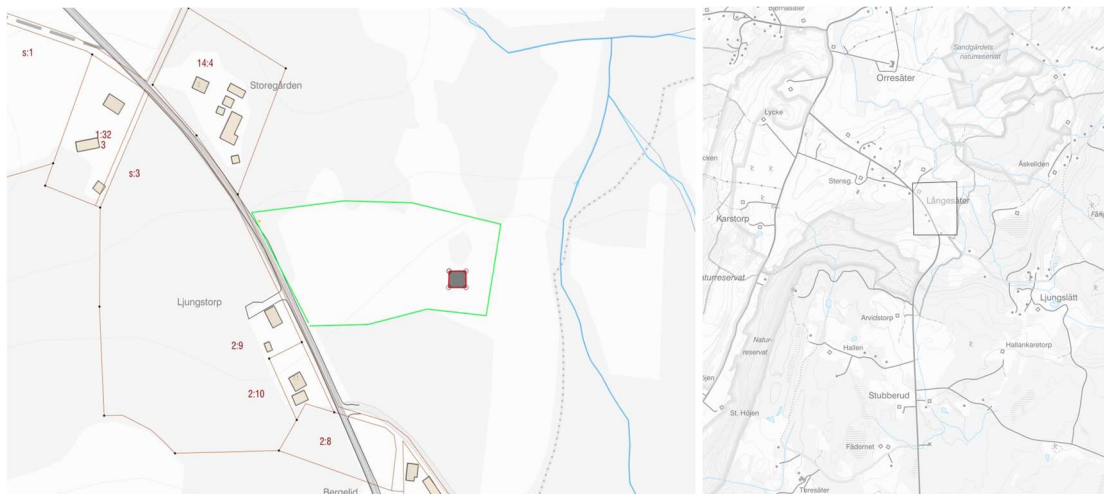
Avgiften är 5712 kronor (i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige). Faktura skickas separat.

Sammanfattning

Sektor samhällsbyggnad bedömer att åtgärden inte kan tillåtas på den aktuella platsen då den strider mot miljöbalkens hushållningsbestämmelser om jordbruksmark.

Bakgrund

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus. Tilltänkt fastighet ska styckas av från Långesäter 14:1 (visas i grönt). Bostaden planeras i öst på fastigheten och ska angöras från allmän väg i det nordvästra hörnet.



Till vänster: Placering av hus på fastighet enligt ansökan om förhandsbesked. Till höger: kartutsnitt som visar aktuell plats cirka 3 km öster om Lerdala.

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser. Vid en inledande granskning noteras att den föreslagna avstyckningen till största del består av sammanhängande betesmark. Öster om platsen går Billingeleden (prickad linje).



Till vänster visas det område som kommunens databas har flaggat som betesmark i grönt. Till höger: vägsträckan utanför fastigheten med en hastighetsgräns på 70 km / h.

Med jordbruksmark menas både åkermark och kultiverad betesmark. Sådan mark är av nationell betydelse och för att få bebygga sådan krävs det enligt miljöbalken att detta behov kan tillgodoses genom att annan mark tas i anspråk.



Fältet används idag som betesmark.



Söder om platsen finns en skogsdunge som vetter mot den mindre trafikerade avtagsvägen mot Kornfallet.

Byggnadens placering samt den föreslagna vägen fram till huset skulle innebära att betydande jordbruksmark tas i anspråk. Den föreslagna fastigheten är därtill en del i ett större sammanhängande betesfält. Kommunen har tidigare bedömt mindre avskilda ytor som ej brukningsvärda, Bygglövsenheten gör inte den bedömningen i detta fall.

Vid ett platsbesök noterades en dunge söder om föreslagen plats (grön markering på snedbild). Den sökande har informerats om att Sektor samhällsbyggnad initialt bedömer att denna plats har bättre förutsättningar i en lämplighetsprövning. Detta baserat främst på markens beskaffenhet men också möjligheterna att lösa in- och utfart via den mindre trafikerade vägen till Kornfallet. Den sökande önskar dock inte pröva någon annan plats i detta förhandsbesked.

Kommunicering och bemötande

Ärendet har kommunicerats till den sökanden 2012-11-11.

Lagrum

Bygglövsnämnden ska med ett förhandsbesked pröva om en åtgärd kan tillåtas på den aktuella platsen enligt 9 kap 17 § i PBL.

Enligt 2 kap 2 § i PBL ska företräde ges åt användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning.

Brukningsvärd jordbruksmark får enligt Miljöbalken 3 kap 4 § endast tas i anspråk om väsentliga samhällsintressen föreligger.

Enligt 8 kap 8 § i PBL ska en obebyggd tomt bebyggas så att det finns *en "lämpligt belägen utfart eller annan utgång"* samt att *"betydande olägenheter för [...] trafiken inte uppkommer"*.

Enligt 2 kap 6 § i PBL ska bebyggelse placeras med hänsyn till landskapsbilden och med naturvärden på platsen.

Motivering till beslut

Sektor samhällsbyggnad kan inte ge ett positivt förhandsbesked till att uppföra en villan på kultiverad betesmark som idag används för utfodring då det allmänna intresset bedöms väga tyngre än det individuella.

Beslutet kan överklagas

Handlingar

Tjänsteskrivelse Förhandsbesked

Situationsplan

Skickas till

Sökande

Berörda sakägare

BLN § 153

BYGG.2021.1656

Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten STORA VÄRING 5:34

Beslut

Bygglövsnämnden avslår ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus med stöd av 9 kap 31 § Plan- och bygglagen (PBL), på fastigheten STORA VÄRING 5:34.

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

Sammanfattning

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

Bakgrund

Fastigheten ligger cirka 600 meter söder om detaljplanelagt område i Väring. Platsen omfattas inte av några områdesbestämmelser.



Norr om platsen finns flera fotbollsplaner, huset på 28:1 används idag som klubblokal. Väster ut bedrivs en expanderande hästverksamhet. Söder om fastigheten finns *Stora väring 5:34 omr 2*, en större fastighet med brukningsvärd mark, närliggande hästverksamhet har uttryckt intresse för att nyttja denna som betesmark.

Stora delar av den aktuella fastigheten bedöms också vara jordbruksmark. Här gör dock storleken och det faktum att den är avgränsad av en väg det tveksamt huruvida brukningsvärdet är tillräckligt stort för att motivera ett negativt beslut.

Miljösamverkan Östra Skaraborg påpekar att hästnäringen kan vara ett störande element, vegetationsridån i väster lyfts fram som ett viktigt skydd mot allergener. I kommunens översiktsplan finns riktlinjer som förordar ett avstånd på minst 25 meter från beteshagar och

ridvägar. Det ska dock poängteras att avstånden är rekommendationer och att varje enskilt fall präglas av specifika förutsättningar såsom exempelvis förhärskande vindriktning.



Jordbruksmark markerat i gult. En sträcka på 25 meter från vägen som trafikeras av hästar visas för att illustrera skyddsavståndets inverkan på fastigheten.

Sektor samhällsbyggnad upplever en efterfrågan på tomter för enbostadshus i randzonen till flera av Skövdes tätorter. Vid lokalisering i ett område med högt bebyggelsestryck 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.

För området söder om Väring är det flera bitar som ska lösas, cykeltransport till och från tätorten fungerar inte på ett tillfredsställande sätt. Likaså kommer ett ökat befolkningsunderlag ställa större krav på utfarter till väg 200 strax väster om platsen. Andra faktorer att beakta är utbyggnaden av kommunalt VA, något som just nu sker, också det väster om platsen. Vid en avstyckning kommer fastigheten att behöva ansluta sig. Även här finns behov av samordning så att man inte lägger krokben för framtida exploatering.

Kommunicering och bemötande

Ärendet har kommunicerats till den sökanden 2012-11-11.

Lagrum

Bygglövsnämnden ska med ett förhandsbesked pröva om en åtgärd kan tillåtas på den aktuella platsen enligt 9 kap 17 § i PBL.

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 kommunen under vissa förutsättningar med en detaljplan pröva markens lämplighet för bebyggelse och byggnadsverk samt reglera dess utformning.

Enligt 2 kap 2 § i PBL ska företräde ges åt användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning.

Motivering till beslut

Bygglövsenheten gör den samlade bedömningen att området utgör ny sammanhållen bebyggelse och att det med hänsyn till områdets omfattning behövs samordning.

Ljudnivå från fotbollsplan, kommunikationer, allergener från hästnäringen och ianspråktagandet av jordbruksmark är några faktorer som dels präglar den individuella ansökan men som också måste beaktas vid en mer omfattande prövning av området.

För att säkerställa en lämplig samhällsutveckling av området behöver kommunen upprätta en detaljplan. Frågan kan således inte prövas genom förhandsbesked.

Beslutet kan överklagas

Handlingar

Tjänsteskrivelse Förhandsbesked

Kartutdrag

Skickas till

Sökande

Berörda sakägare

BLN § 154

BYGG.2021.1716

Bygglöv för anläggande av återvinningsstation på fastigheten SKÖVDE 4:140

Beslut

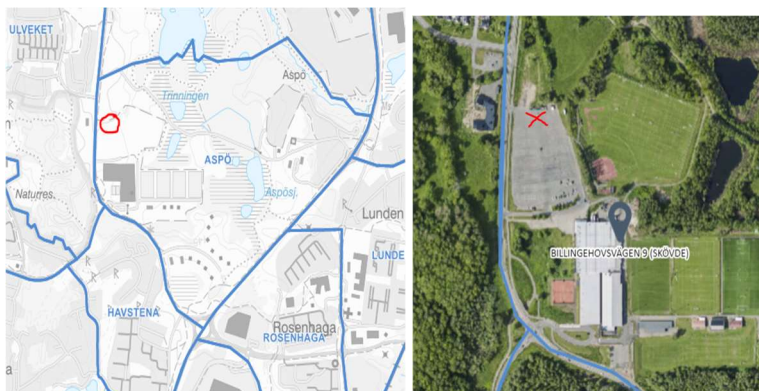
Bygglövsnämnden beslutar att återremittera ärendet för att utreda om det finns en bättre lösning för placering och utformning av återvinningsstationen på fastigheten Skövde 4:140.

Yrkande

Nämnden yrkar på återremiss för att utreda möjligheterna till en bättre placering och utformning av återvinningsstationen.

Sammanfattning

Bygglövsenheten anser att åtgärden är lämplig och tillgodoser ett gemensamt behov.



Bakgrund

Ansökan avser permanent bygglöv för återvinningsstation, 8 behållare med tillhörande plank av faluröd kulör.

Fastigheten omfattas av detaljplan ST285 och användningssättet är för idrottsändamål.

Återvinningsstationen har via tidsbegränsade lov funnits på platsen i mer än 20 år. Senast beviljade lovet förfaller 1 januari, 2022.

Placering är som tidigare norr om parkeringsplatserna vid idrottsanläggningen.

Genomförandetiden för detaljplanen har gått ut.

Skickas till
Sökande
Berörda sakägare

BLN § 155

ADM.2021.530

Digitalt signerade nämndprotokoll

Beslut

Bygglövsnämnden beslutar att justera nämndens protokoll digitalt.

Protokollet justeras av ordförande och en ledamot. Protokollet ska justeras senast 14 dagar efter sammanträdet. Förrättningsarvode betalas inte ut för protokolljustering.

Bakgrund

Införande av digital signering av protokoll och handlingar är ett led i Skövde kommuns arbete mot en helt digital nämndadministration. Den tekniska lösningen (som kommer att kunna garantera handlingarnas autenticitet över tid) tas fram av enhet demokratistöd i samarbete med IT-avdelningen.

För nämndadministrationen så kommer uppdaterade rutiner för det nya helt digitala arbetssättet att tillgängliggöras. Ett digitalt bevarande av protokoll och tillhörande handlingar i Skövde kommuns olika dokument- och ärendehanteringssystem bedöms som säker lagring. Detta förfarande underlättar sedan i sin tur för en framtida slutarkivering i Skövde kommuns e-arkivlösning. Digitalt signerade protokoll och tillhörande handlingar med tillhörande helt digitalt arbetssätt för nämndadministrationen i Skövde kommun är huvudspåret framåt. Det analoga arbetssättet med analog justering av protokoll och tillhörande handlingar tillåts i undantagsfall vilka avgörs av nämnderna.

Beslutet kan överklagas

Handlingar

Tjänsteskrivelse BLN

~ KS2018.0234-11 Revidering av kommunfullmäktiges arbetsordning med anledning av digital signerin.pdf

BLN § 156

ADM.2021.3

Anmälan av delegationsbeslut till bygglövsnämnden

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.

Lantmäterimyndighetens verksamhet har fattat beslut på delegation i redovisade ärenden.

Handlingar

Lantmäteriförrättningar 20211026-20211210

Trafikdispenser och parkeringstillstånd 20211101-20211213

Delegationsbeslut 20211101-20211213

BLN § 157

BYGG.2021.1740

Förhandsbesked för nybyggnad av två st enbostadshus på fastigheten BÄCKEDALEN 1:7**Beslut**

Bygglövsnämnden beviljar ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av två st enbostadshus på fastigheten BÄCKEDALEN 1:7 enligt 9 kap. 17 § plan- och bygglagen (2010:900).

Avgiften är 7711 kronor (i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige). Faktura skickas separat

Villkor

- Byggnaden ska placeras i linje med omgivande bebyggelse.
- Tomtplatserna kan utökas så de får samma sträckning norrut som Bäckedalen 2:11. De får dock inte utökas så att de påverkar motionsspåret i norr.
- Byggnaderna ska anpassas till platsen med avseende markstruktur och lokal byggnadstradition.
- Byggnader ska färgsättas så att den inte upplevs dominerande.
- Utfart ska anordnas så att det finns plats för vändzon inom fastigheten.
- Inom ett område om 5 meter från milsten får inga maskiningrepp eller annat arbete utföras.
- Vid borring eller större schakt (>2 m) ska Sveriges geologiska institut kontaktas.



Förslaget innebär en att två tomter för enbostadshus tillskapas.

Tillstånd för ingrepp i fornlämning (milsten) föreligger.

Platsen omfattas av riksintresse för kulturmiljövården.

Yttranden

Frågan har remitterats till länsstyrelsen, Länsstyrelsen har i sitt yttrande uppmanat bygglovsenheten att remittera Sveriges geologiska undersökning. De påtar att: *"platsen är belägen i södra sluttningen av den höjdrygg som brukar benämnas Timmersdalavallen. Timmersdalavallen har en komplicerad och omstridd bildningsprocess och anses ha samband med inlandsisens avsmältning och har stor betydelse för den geovetenskapliga förståelsen av Nordbillingenområdets deglaciation och dräneringen av Baltiska issjön. Även om ytan som berörs är begränsad i förhållande till den totala storleken av riksintresseområdet är det svårt att säkert bedöma hur läsbarheten i landskapet av just Timmersdalavallen och den geovetenskapliga förståelsen av landskapet påverkas av åtgärden"*.

Sveriges geologiska undersökning (SGU) har yttrat sig och ser inga hinder för ett beviljat bygglov. Men upplyser om att *"Timmersdalavallen är en unik landform och all ny information som kan tänkas utvinnas vid en byggnation är av stort intresse för SGU. Information om landformers uppbyggnad ger pusselbitar till hur och varför inlandsisen smälte. Detta i sin tur är avgörande kunskap för att göra prognoser och förstå det som sker på t.ex. Grönland idag. Sålunda önskar SGU att detaljerade*

borrprotokoll uppförs och inrapporteras vid eventuell borrning (exempelvis för dricksvatten eller bergvärme) och att SGU kontaktas om djupare schaktningar (>2 m) genomförs."

Ärendet är remitterat till kommunekologen. Kommunekologen anser att tomten behöver begränsas för att inte inkräkta på motionsspåret i norr.

Miljösamverkan östra Skaraborg tillstyrker byggnation

Skövde- VA 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. Anslutning med avtal och egen ledning till av Skövde VA anvisad förbindelsepunkt är det som kan erbjudas i sådana fall.

I samband med en tidigare avvisad ansökan på samma plats hörde en fastighetsägare från närområdet av sig och undrade kring påverkan i förhållande till motionsspåret. Fastighetsägarna till den fastigheten har beretts möjlighet att yttra sig över det nu inkomma förslaget och har inte inkommit med synpunkter.

Berörda grannar har fått möjlighet att yttra sig över förslaget och inga synpunkter har inkommit.

Lagrum

Av 9 kap 17 § framgår det att den som avser att vidta en bygglovspliktig åtgärd ska få ett förhandsbesked om denne begärt det.

I 9 kap 31 § 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 §§.

Skäl till beslut

Området bedöms i stort vara färdigutvecklat. Skövde kommun är en stor fastighetsägare i närområdet och det bedöms inte vara troligt att ytterligare bostäder kommer att vara aktuella. Åtgärden bedöms därför vara möjlig att pröva genom förhandsbesked.

Åtgärden bedöms uppfylla kraven som följer 9 kap 31 § PBL därför kan förhandsbesked meddelas enligt 9 kap 17§.

Åtgärden är möjlig under förutsättning att de listade villkoren följs.

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

Yttrande skövde VA

Yttrande från Bäckedalen 2:12 (ur BYGG 2021.1147)

Yttrande från MÖS 2021-8000

Yttrande Sveriges geologiska institut

Yttrande LST

Yttrande Gata Natur

Markplanering

Beslut LST 431-38774-2021

Fotografier

Skickas till

Sökande

Berörda sakägare

BLN § 158

BYGG.2021.1478

Bygglövsnämnden beviljar bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad samt rivning av gammalt uthus på fastigheten SIMSJÖN 2:65

Beslut

Bygglövsnämnden beviljar bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad samt rivning av gammalt uthus på fastigheten SIMSJÖN 2:65 enligt 9 kapitlet 31 § plan- och bygglagen (PBL).

Avvikelse medges från detaljplanens bestämmelse om avstånd till gräns.

Det krävs ingen kontrollansvarig för den sökta åtgärden enligt 10 kapitlet 10 § PBL.

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

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

Avgiften för bygglovet är 5426 kronor (i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige). Faktura för bygglovsavgiften skickas separat.

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

Verifierad och bestyrkt kontrollplan.

Intyg att byggnadsåtgärden överensstämmer med beviljat bygglov.

Yrkande

Kayada Lazar (S) och Mathias Hjärtqvist (S), yrkar beslut om avslag.

Clary Starck (M), tillsammans med Andreas Svensson (C) och Gunilla Knutsson Löfvenborg, (M) yrkar att bygglövsnämnden ska bifalla enligt förslag.

Beslutsgång

Ordförande ställer yrkandena mot varandra och finner att bygglövsnämnden beslutar enligt yrkande från Clary Starck (M), tillsammans med Andreas Svensson (C) och Gunilla Knutsson Löfvenborg, (M). Ordförande finner att bygglövsnämnden beslutar enligt liggande förslag om bifall av ansöka.

Reservation

Kayada Lazar (S) och Mathias Hjärtqvist (S) reserverar sig till förmån för eget yrkande.

Sammanfattning

Åtgärden bedöms vara möjlig.



Bakgrund

Ansökan avser bygglov med avvikelse från områdesbestämmelse.

Fastigheten omfattas av områdesbestämmelser OB 626

Förslaget innebär att bef. uthusbyggnad ersätts med en något större. Byggnaden placeras på samma plats och samma avstånd till gränser som bef. byggnad.

Yttranden

Berörda grannar har beretts möjlighet att yttra sig och synpunkter har inkommit från grannen öster om det tänkta uthuset. De ställer sig negativa till byggnationen. De anser att byggnaden ska följa områdesbestämmelsernas krav om 4,0 meter till tomtgräns.

Bygglövsenhetens förtydligande: Områdesbestämmelserna anger 4,5 meter till gräns för komplementbyggnad. Närmare avstånd till gräns kan medges om granne ställer sig positiv till byggnation närmare gräns.

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.

Motivering till beslut

Åtgärden bedöms inte strida mot planens syfte.

Bygglövsnämnden bedömer att föreslagen åtgärd uppfyller utformningskraven i 2 och 8 kap. PBL.

Den föreslagna byggnaden ersätter ett bef. Uthus. Uthuset ligger således redan 1,0 meter från gränsen i öster. Den nya byggnaden är något större än bef. Byggnad. Det innebär en förlängning av byggnaden mot grannens gräns om ca 2 meter. En flytt av byggnaden skulle påverka sikten mot sjön för grannen norr om fastigheten.

Information

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

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.

Innan byggnaden får tas i bruk måste slutbesked ha meddelats enligt 10 kap 4 § PBL. Sanktionsavgift kommer att tas ut om åtgärden tas i bruk utan slutbesked.

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 utan startbesked
A-ritning plan, fasad och sektion
A-ritning plan, sektion
Rev 1. Situationsplan

Skickas till
Sökande
Berörda sakägare

BLN § 159

ADM.2021.557

Beslut om extra insatt bygglovsnämnd

Beslut

Bygglovsnämnden beslutar om ett extra nämndsmöte den 22 december kl 9:00.

Bakgrund

Ansökan om bygglov för nybyggnad av flerbostadshus, Glimmern 1, beslut om möjligt bygglov ska diskuteras.



Detta dokument är digitalt signerat och har elektroniska underskrifter

För att kontrollera och verifiera alla elektroniska underskrifter,
använd tjänsten <https://validate.ciceron.cloud>

Applikation

Ciceron Document Signer 1 - PROD (backa2) 1.6.2.0 [TS-Sign]