

Innehållsförteckning

BLN §55	Mötets öppnande	4
BLN §56	Information från sektor samhällsbyggnad (BLN)	5
BLN §57	Bygglov för nybyggnad av speakertorn, förråd, toalett m.m.	6 - 8
BLN §58	Bygglov för tillbyggnad av fritidshus	9 - 16
BLN §59	Bygglov för nybyggnad av fritidshus	17
BLN §60	Ansökan om strandskyddsdispens	18 - 20
BLN §61	Ansökan om strandskyddsdispens	21 - 23
BLN §62	Bygglov för ändrad användning - hundpensionat	24 - 25
BLN §63	Tillsyn för ändring av flerbostadshus - murar och plank	26 - 31
BLN §64	Bygglov för anläggande av återvinningsstation	32 - 35
BLN §65	Tillsyn för ändrad användning av industribyggnad	36 - 40
BLN §66	Bygglov för nybyggnad av radhus	41 - 44
BLN §67	Bygglov för tillbyggnad av flerbostadshus - Ombyggnad av församlingshem	45 - 47
BLN §68	Avsluta äldre bygglovärende än 10 år	48
BLN §69	Redovisning av delegationsbeslut bygglovsnämnden	49

Plats och tid Arkitekten 2022-05-24 kl. 13:00 – 15:45

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

Övriga deltagande Martin Hollertz,
Samhällsbyggnadschef
Claes Clausen, stadsarkitekt
Evelina Tapper, sekreterare

Utses att justera Kayda Lazar

Underskrifter**Sekreterare**

Paragraf 55 - 69

..... er
Evelina Tapper

Ordförande

.....
Gunilla Knutsson Löfvenborg
(M)

Justerande

.....
Kayda Lazar (S)

BLN § 55

ADM.2022.1

Mötets öppnande

Beslut

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

BLN § 56

ADM.2022.2

Information från sektor samhällsbyggnad (BLN)

Solcellsanläggning - Viktor Bood Rijal, vår energi- och klimatrådgivare. Summering av solceller, energibehovet kommer förväntas öka rejält, det är lönsamt och låg miljöpåverkan.

Simsjön - attefall - Anders Hante, drar problematiken med tätbebyggt i området och brandspridningen som finns.

Bemötande - Kontaktat olika näringsidkare, ställt frågor om bemötande, samarbete och information samt nöjdhet. Genomgång av kommentarer från undersökningen. - Inger Carlsson

BLN § 57

BYGG.2022.743

Bygglöv för nybyggnad av speakertorn, förråd, toalett m.m. på fastigheten BILLINGEHUS 3 | SKÖVDE 4:16**Beslut**

Bygglövsnämnden beviljar bygglöv för nybyggnad av speakertorn, förråd, toalett m.m. på fastigheten SKÖVDE 4:16 enligt 9 kap. 31 och 9 kap 30 § § plan- och bygglagen (PBL).

Kontrollansvarig är Michael Jonsson enligt 10 kap. 9 § PBL

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

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

Avgiften för bygglovet är 64 625 kronor (i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige). Faktura för bygglovsavgiften skickas separat.

Yrkande

Andreas Svensson (C), John Khalaf (M) och Gunilla Knutsson Lövfenberg (M) yrkar att bygglövsnämnden ska besluta enligt tjänstepersonernas förslag.

Kayda Lazar (S) och Mathias Hjärtqvist (S), yrkar på återremiss för att noga granska tillgängligheten på plan 2 i speakertornet.

Beslutsgång

Ordförande ställer yrkande mot varandra och finner att bygglövsnämnden beslutar enligt yrkanden från Andreas Svensson (C) tillsammans med John Kalaf (M) och Gunilla Knutsson Lövfenberg (M).

Reservation

Kayda Lazar (S) och Mathias Hjärtqvist (S) reserverar sig till förmån för eget förslag.

Sammanfattning

Åtgärden bedöms vara möjlig.

Bakgrund

Ansökan avser Bygglöv för nybyggnad av speakertorn, förråd, toalett m.m..

Fastigheten omfattas bitvis av detaljplan P 2019/5. Delar av fastigheten ligger utanför detaljplan och omfattas då av de generella riktlinjerna i Skövde kommuns översiktsplan.

Förslaget innebär att ett par äldre byggnader rivs och ersätts med en större byggnad med kombinerat förråd, speakertorn och toaletter. Man uppför även pyloner med information, toalettbyggnad, grillhus, utekök och informationsbyggnad.

Grillhus, toalettbyggnad och informationsbyggnaden placeras inom planlagt område. Övriga byggnader uppförs utanför detaljplan.

Yttrande

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

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.

Av 9 kap. 30 § punkt 1a framgår att bygglov ska ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan, om den fastighet och det byggnadsverk som åtgärden avser överensstämmer med detaljplanen.

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. 30 och 31 §§ PBL är uppfyllda och att bygglov kan beviljas.

Information

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

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

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

Exempel på handlingar som ska inlämnas:

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

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

Du får inte börja använda din byggnad innan du har fått ett slutbesked av 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

Situationsplan. A-01-1-001

A-ritning fasader, sektioner Speakertorn. A-40.0-101

A-ritning plan-, fasader-, sektion, toaletter. A-40-0-401

A-ritning plan-, fasader infotorg, pyloner. A-40-0-501

A-ritning plan-, fasader-, 3D-vy välkomstorget. A-40-0-601

A-ritning plan-, fasader utekök. A-40-0-701

A-ritning plan-, fasader grillhus. A-40-0-801

A-ritning planer speakertorn, carport, föreningsförråd. A-40-1-101

Ansökan

Ritningsförteckning

Karta över rivningsåtgärder

Markritning markplan. M-30.1-X1

Markritning sektion A, B, C. M-31.2-X1

Markritning sektion D, E, F. M-32.2-X2

Skickas till

Sökande

Berörda sakägare

BLN § 58

BYGG.2022.434

Bygglövsnämnden beslutar om bygglov för tillbyggnad av fritidshus på fastigheten SIMSJÖBORG 4:59

Beslut

RÄTTELSE enligt FL (Förvaltningslagen), skrivfel: Bygglövsnämnden beslutar att återremittera ärendet för att ta fram ett positivt förslag.

Datum: 2022-05-31

Namn: Evelina Tapper, nämndsekreterare

~~Bygglövsnämnden avslår ansökan om bygglov för tillbyggnad av fritidshus med stöd av plan och bygglagen 9 kap 31 §, på fastigheten SIMSJÖBORG 4:59.~~

Yrkande

Andreas Svensson (C), John Khalaf (M) och Gunilla Knutsson Lövfenberg (M) yrkar att bygglövsnämnden ska återremiss för att ta fram ett positivt förslag.

Kayda Lazar (S) och Mathias Hjärtqvist (S), yrkar på tjänstepersonernas förslag till avslag.

Beslutsgång

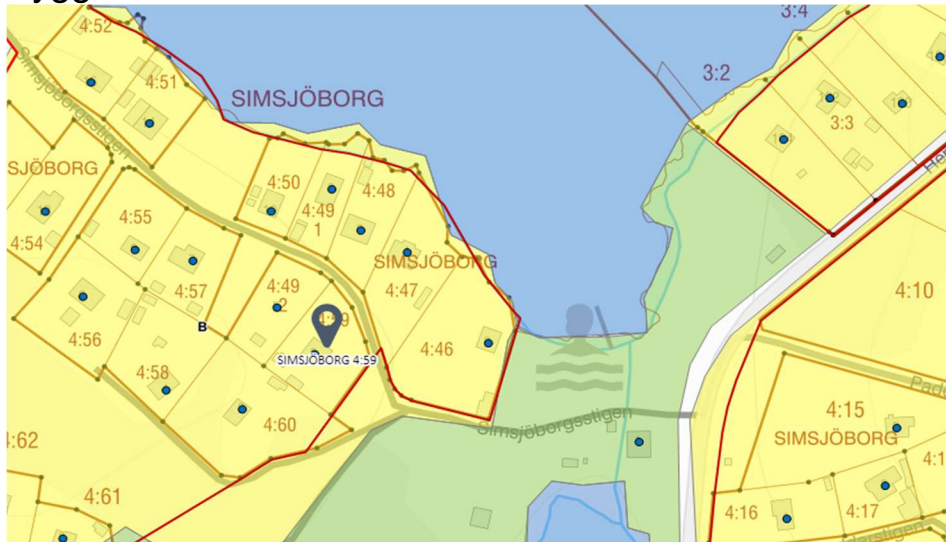
Ordförande ställer yrkande mot varandra och finner att bygglövsnämnden beslutar enligt yrkanden från Andreas Svensson (C) tillsammans med John Kalaf (M) och Gunilla Knutsson Lövfenberg (M).

Reservation

Kayda Lazar (S) och Mathias Hjärtqvist (S) reserverar sig i enlighet med tjänstepersonernas förslag till avslag.

Sammanfattning

Bygglövsenheten bedömer att åtgärden strider mot områdesbestämmelsernas syfte och behöver därför prövas genom detaljplaneläggning.



Orienteringskarta

Bakgrund

Avsikten är att bygga till befintligt fritidshus genom bygglov och sedan komplettera med en attefallstillbyggnad.

Simsjöområdet är ett område för fritidshusbebyggelse.

Fastigheten omfattas av områdesbestämmelser DP418 samt tillägg DP626

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.

Utdrag ur områdesbestämmelsernas syfte

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 femtio kvadratmeter, för huvudbyggnad, tjugo kvadratmeter för uthus och möjlighet till "friggebod" tio kvadratmeter (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 fem 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 femton kvadratmeter, samt en tillbyggnad om fem kvadratmeter på uthuset.

Under 2000-talet beslutade Miljösamverka Östra Skaraborg att slutna tankar inte var en möjlig avloppslösning. Det ställdes då krav på kommunalt avlopp i området. I och med att man beslutade om kommunalt avlopp ville man avveckla latrinhämtningen. Det innebar att nya toaletter måste installeras i fritidshusen. Många av tomterna hade då utnyttjat hela sin byggrätt (femtio kvadratmeter huvudbyggnad + femton kvadratmeter uterum och tjugofem kvadratmeter 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 fem kvadratmeter för huvudbyggnaden samt slår fast de tidigare avstegen. I och med tillägget möjliggjorde man tjugo kvadratmeter uterum, fem kvadratmeter för badrum och fem extra kvadratmeter för uthuset.

ILLUSTRATION AV BESTÄMMELSERNA

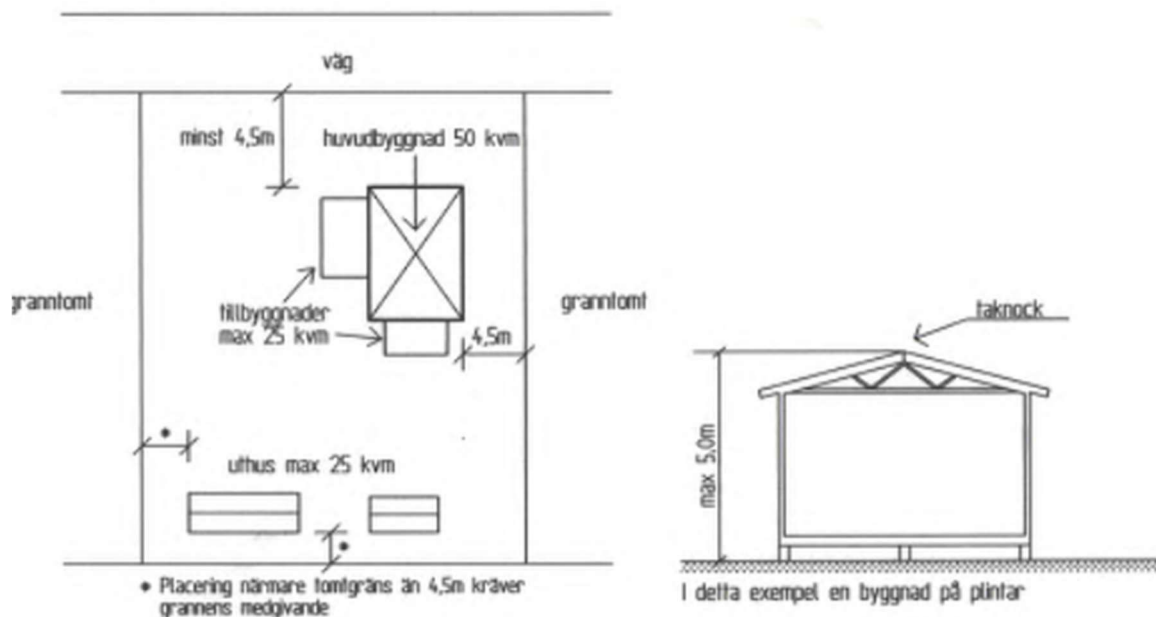


Illustration över möjlig byggnation från 2010-års tillågg.

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 femton kvadratmeter på bostadshuset och ytterligare ett uthus om trettio kvadratmeter.

Förutsättningarna för området har alltså ändrats markant under loppet av de knappa 30 år som områdesbestämmelserna tillämpats. Från att möjliggöra ett litet fritidshus på femtio kvadratmeter utan vatten och avlopp med uthusbyggnader på sammanlagt trettio kvadratmeter (uthus tjugo kvadratmeter + friggebod tio kvadratmeter) till ett hus med en botten yta på nittio kvadratmeter och sammanlagd yta för uthus om sjuttio kvadratmeter (tjugofem kvadratmeter + Attefall trettio kvadratmeter och friggebod femton kvadratmeter). Många av tomterna i området är små, ner mot fyrahundra kvadratmeter. 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 sjuttio kvadratmeter (huvudbyggnad femtio kvadratmeter + uthus tjugo kvadratmeter), det gav en exploatering om 17 % för en tomt på fyrahundra kvadratmeter.

Simsjöområdet uppmärksammades redan i början av 1900-talet som ett fritidsområde. Tidigt ute var officerskåren vid Livregementets husarer K3 i, som år 1911 inköpte ett gammalt obebott hus, som flyttades till Simsjöns västra strand. De tidigaste fritidshusen uppfördes under 1910-20-talet. 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.

Avfallshantering 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".*

De 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 Vilestigen 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. iordningställd 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 räddningstjänstens 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 (maj 2021) 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. Västtrafiks krav på vägnätet kan vara ett högre än för skolbussarna. Skolbussen är van att trafikera mindre vägar.

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 femtio kvadratmeter 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 tio kvadratmeter till femton kvadratmeter. 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 utvecklades 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 att byggnaden blir 73 kvadratmeter stor.

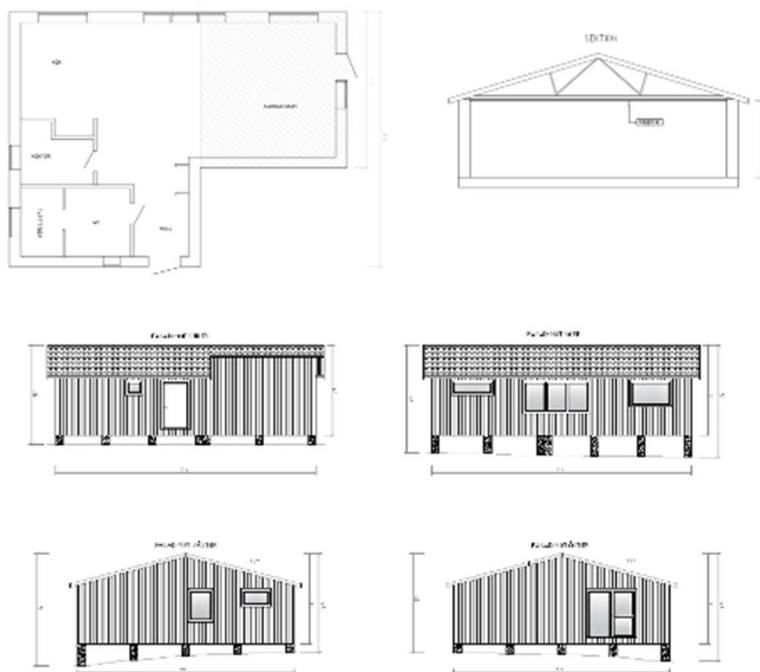


Bild: Planritning, fasadritningar och sektionsritning

Vid ansökan om bygglov ska frågan om åtgärden kräver stöd i 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. Idag är förutsättningarna helt andra än de som var aktuella då områdesbestämmelserna togs fram. I och med det mycket höga bebyggelsestrycket, som möjlighet till vatten och avlopp, tillsammans med lagändringar har resulterat i, så finns det skäl att argumentera för att området borde planläggas. Bebyggelsestrycket är mycket högt. Det har behandlas ca fyrtio ärenden om nybyggnation av fritidshus sedan möjligheten till en "attefallstillbyggnad" kom 2014. Det faktum att man river äldre små fritidshus, med enkel standard och ersätter dem med moderna bostäder med bruttoarea upp mot 140 kvadratmeter, innebär att området är under omvandling. Denna omvandling behöver prövas i ett större sammanhang, genom detaljplan. Vägnetet är i huvudsak det samma som på 1960-talet. Redan 1993 angav man att vägnetet var av skiftande kvalitet att det borde uppdateras, mot bakgrunda av framkomlighet för utryckningsfordon. Ett ökat permanentboende ställer krav på samhällsservice; gatubelysning, parker, förskolor med mera. Området som det är utformat idag är inte planerat för denna typ av service. Mot bakgrund av ovan bedöms 4 kap. 2 § PBL vara uppfylld och krav på detaljplan föreligger.

Bygglovsnämnden

Sammanträdesdatum

2022-05-24

16

Vid en bygglovprövning ska även frågor om lämplig och ändamålsenligt prövas. Dessa behandlas till stor del av 2 kap. PBL. När det gäller frågor om lämplighet som behandlas bl.a. i 2 kap §§5-7 är frågor som bäst behandlas i en detaljplan.

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

Rev B. Situationsplan. A-40.1-001

Rev B. A-ritning plan 1. A-40.1-01

Rev B. A-ritning sektion. A-40.2-01

Rev B. A-ritning fasader. A-40.3-01

Yttranden Simsjön

Skickas till

Sökande

Berörda sakägare

BLN § 59

BYGG.2022.675

Bygglov för nybyggnad av fritidshus på fastigheten SIMSJÖN 2:48

Beslut

Ärendet dras ut på bygglovsnämndens begäran för ytterligare kompletteringar.

BLN § 60

STRAND.2022.6

Ansökan om strandskyddsdispens på fastigheten KARLSFORS 3:5

Beslut

Bygglövsnämnden ger dispens från strandskyddsbestämmelserna för strandskyddsdispens för nybyggnad av förråd/trädgårdsskjul på fastigheten KARLSFORS 3:5.

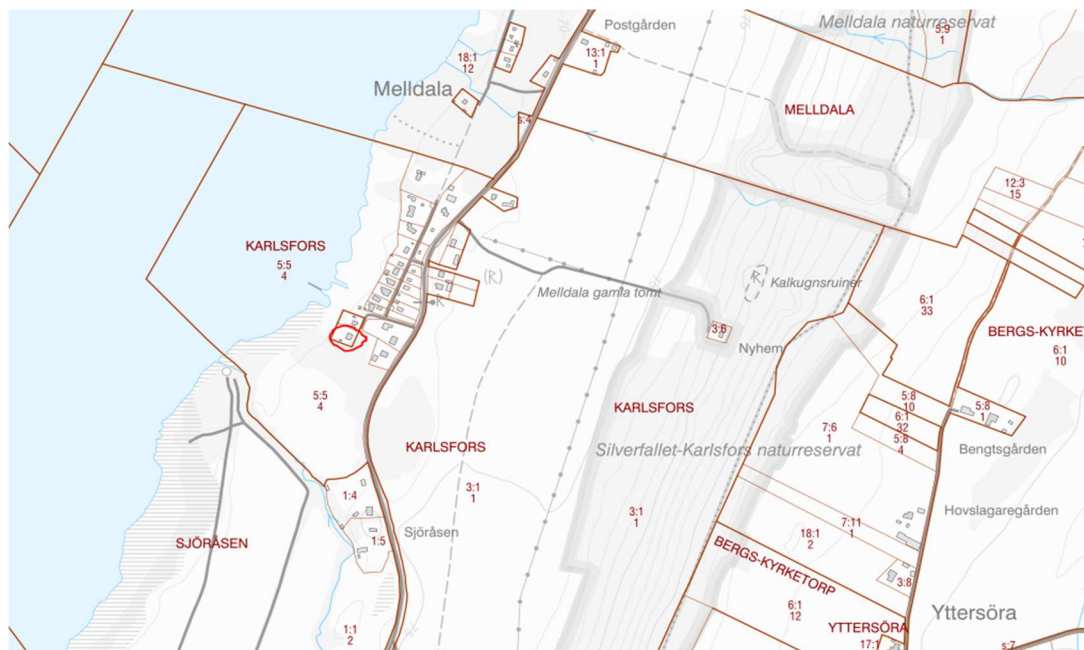
Fel! Bokmärket är inte definierat. Enligt dispens från 2017-05 18 §50 får hela fastigheten få tas i anspråk som tomtplats.

Avgiften för strandskyddsdispensen är 11 592 kronor (i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige). Faktura för bygglövsavgiften skickas separat.

Villkor

Tomtplatsavgränsning som beslutades 2017-10-18- BN §50.

Av tomtplatsavgränsningen från 2017 framgår det att *"Fastigheten ska tydligt avgränsas med staket, häck eller motsvarande mot Naturmark."*



Bakgrund

Du har ansökt om dispens från strandskyddsbestämmelserna för att uppföra ett trädgårdsförråd i anslutning till befintligt fritidshus. Byggnaden är placerad inom tomtplatsen och saknar fönster.

Företrädare för bygglövsnämnden har besökt platsen.



Giltighetstid

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

Dispens från strandskyddsbestämmelserna

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

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

Skälen för bygglövsnämndens beslut

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

Fastigheten utgörs av en befintlig fritidshusfastighet. På fastigheten står idag ett fritidshus. Byggnaden står inom den tomtplats som beslutats 2017 och bedöms inte utöka hemfridszonen.

Skäl 1 är uppfyllt. Platsen är redan idag ianspråktagen som tomtplats.

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

Upplysningar

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

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

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

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

Beslutet kan överklagas

Handlingar

Tjänsteskrivelse strandskyddsdispens

Situationsplan

A-ritning

Skickas till

Sökande

Berörda sakägare

BLN § 61

STRAND.2022.8

Ansökan om strandskyddsdispens på fastigheten BÖJA 4:20

Beslut

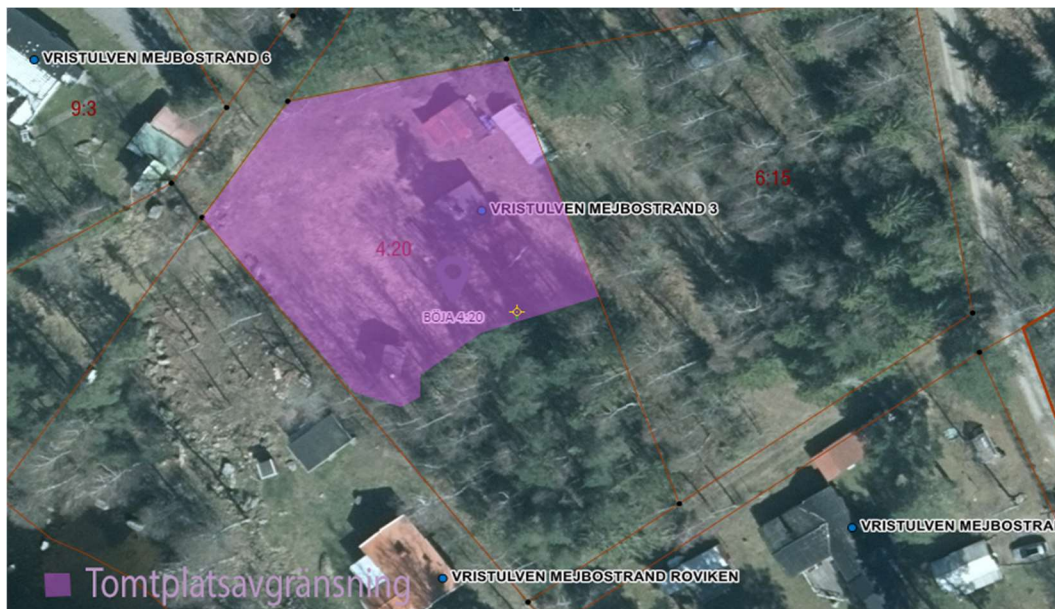
Bygglovsnämnden ger dispens från strandskyddsbestämmelserna för strandskyddsdispens för nybyggnad av fritidshus och garage på fastigheten BÖJA 4:20.

Endast det område, som markerats på bifogad karta får tas i anspråk som tomtplats.

Villkor

Tomtplatsavgränsning

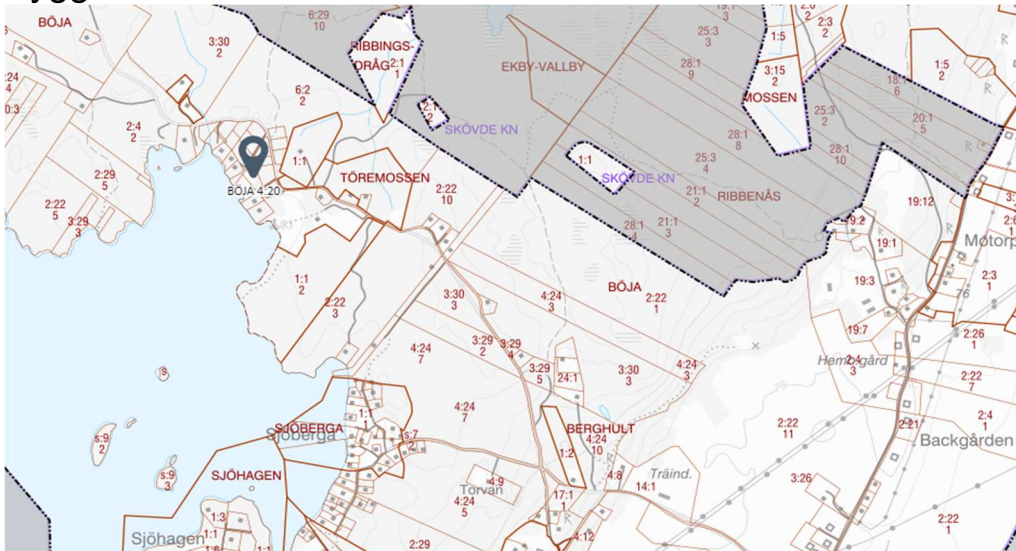
Utemöbler, leksaker, trädgårdsanläggning och annat som kan verka avhållande för allmänheten får inte placeras utanför fastställd tomtplats.



tomtplatsavgränsning.

Kostnad

Avgiften för strandskyddsdispensen är 11592 kronor (i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige). Faktura för bygglövsavgiften skickas separat.



Bakgrund

Du har ansökt om dispens från strandskyddsbestämmelserna för att uppföra ett fritidshus och ett garage som ersättningsbyggnader för bef. bebyggels. Fritidshuset är större men placerat på samma avstånd från östra gränsen som bef stuga inom tomtplatsen. Mellan stranden och aktuell tomt finns en annan bebyggd fritidshusfastighet.



Företrädare för bygglövsnämnden har besökt platsen.

Giltighetstid

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

Dispens från strandskyddsbestämmelserna

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

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

Skälen för bygglövsnämndens beslut

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

De särskilda skälen för att lämna dispens från strandskyddet listas i 7 kap 18 c § MB. Förslaget bedöms uppfylla, Skäl 1; platsen har redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

Fastigheten utgörs av en befintlig bostadsfastighet. På fastigheten står idag ett mindre fritidshus. Tomten har nyttjats för fritidsboende sedan 1960-70-talet. Det nya fritidshuset placeras på motsvarande plats som befintlig stuga. Garagebyggnaden ersätter en äldre uthusbyggnad. Byggnaderna bedöms inte utöka den på platsen upplevda tomtplatsen.

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

Upplýsningar

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

Länsstyrelsen ska granska detta beslut inom tre veckor från det att det kommer in till Länsstyrelsen.

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

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

Beslutet kan överklagas

Handlingar

Tjänsteskrivelse strandskyddsdispens

A-ritning plan, sektion

A-ritning fasader

Skickas till

Sökande

Berörda sakägare

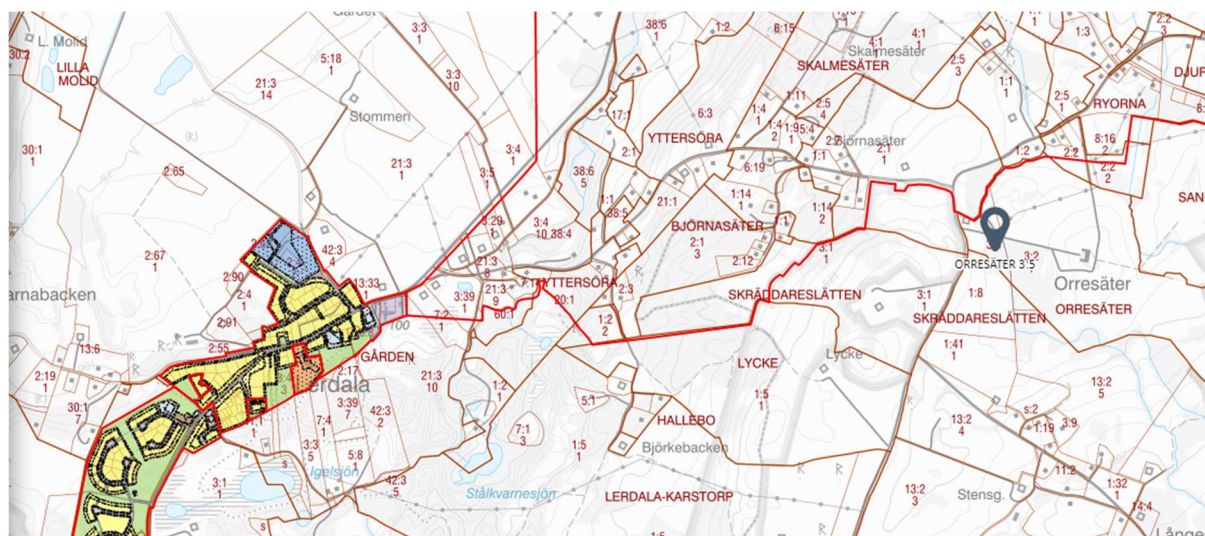
BLN § 62

BYGG.2022.333

Bygglöv för ändrad användning - hundpensionat på fastigheten ORRESÄTER 3:5

Beslut

Bygglovsnämnden ger delegation till enhetschef och bygglövhandläggare på bygglövsenheten att, var för sig, besluta om att bevilja Bygglöv för ändrad användning - hundpensionat enligt 9 kap. 31 § plan- och bygglagen (PBL).



Orienteringskarta

Bakgrund

Ansökan avser Bygglöv för ett hundpensionat i en äldre uthusbyggande.

Fastigheten omfattas av inte av detaljplan men ligger inom sammanhållen bebyggelse.

Åtgärden har remitterats till grannar och berörda myndigheter och inga negativa synpunkter har inkommit.

Skäl till beslut

Bygglövsenheten får delegation att ta beslut i ärendet så att bygglöv och startbesked kan lämnas i samma beslut.

Enligt 9 kapitlet 27 § PBL ska byggnadsnämnden handlägga ärenden om lov och förhandsbesked skyndsamt och meddela sitt beslut om lov eller förhandsbesked inom tio veckor från det att den fullständiga ansökningen kom in till nämnden.

Beslutet kan överklagas

Handlingar

Tjänsteskrivelse delegation till handläggare

Verksamhetsbeskrivning

Situationsplan. A-01-1-001

A-ritning plan och sektion. A-40-01-1-003

A-ritning fasader. A-01-1-002

Fotografier framsida

Fotografier baksida

Skickas till

Sökande

Berörda sakägare

BLN § 63

TILLSYN.2020.8

Tillsyn för ändring av flerbostadshus - murar och plank på fastigheten OXEN 1

Beslut

Bygglövsnämnden beslutar med stöd av 11 kap, 51, 53, 53a, 57 §§ i Plan- och bygglagen (PBL) att påföra fastighetsägaren Güner, Sabri (19590101-2319) och Güner, Sükrü (19690606-9270), en byggsanktionsavgift om 43 469 kronor, enligt 9 kap 1 § Plan- och byggförordningen (PBF).

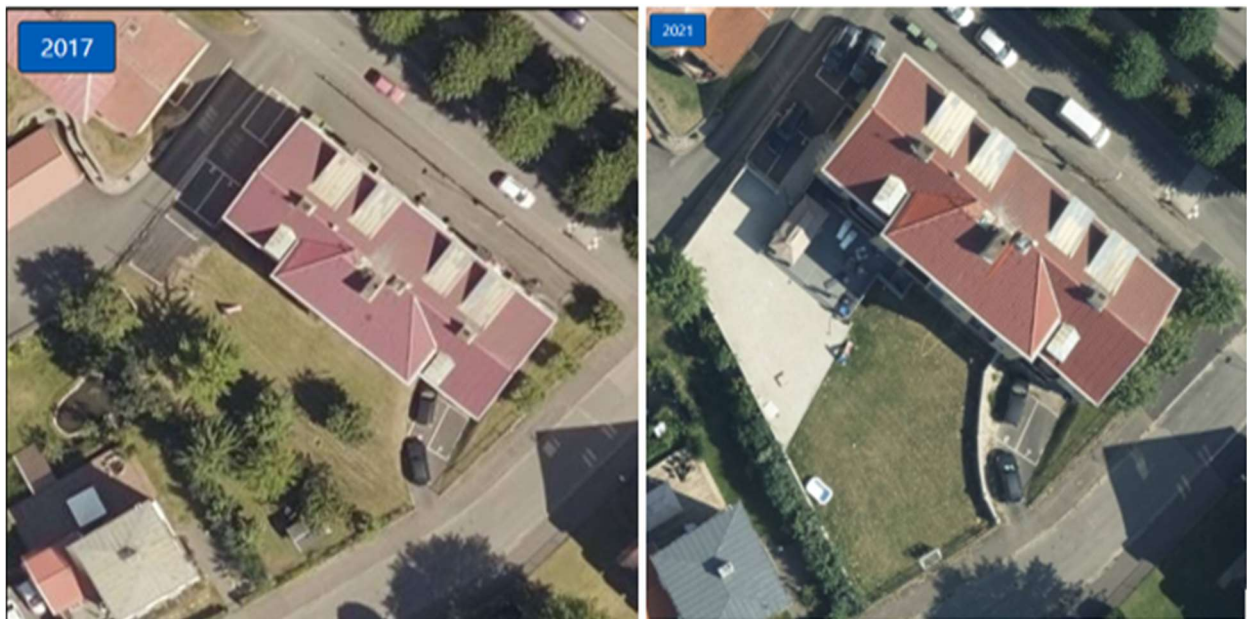
Om rättelse inte sker inom 3 månader från det att beslutet vunnit laga kraft kan ärende om dubblerad sanktionsavgift aktualiseras.

- Med rättelse menas att all uppförd mur samt plank inom fastigheten ska demonteras och materialet avlägsnas från platsen.

Bakgrund

Fastigheten omfattas av detaljplan ST54.

Bygglövsnämnden har fått kännedom om att det skett åtgärder vid flerbostadshus på fastighet OXEN 1 som kan ha behövt bygglov och/eller startbesked.





10 meter lång och 1,1 - 1,2 meter hög mur har uppförts.



35 meter lång och 1,1 - 1,2 meter hög mur har uppförts.



16 meter lång och 1,4 m hög mur har uppförts.



Inmätning gjord av Skövde kommuns kart och mätenhet, se bilagor.

Enligt flygfoto, gatubild samt besök på plats konstateras att murar och plank har uppförts inom fastigheten. Den total längden på muren uppgår till 65 meter med en varierande höjd om 1 - 1,2 meter.



Plank vid uteplats har tillskapats. Totalt 20 meter av höjd om 1,1 - 1,6 meter från altangolv.



Mur vid garagedfart



Detaljplanen är från år 1957 och enligt Boverket får inga murar eller plank uppföras på prickad mark i detaljplaner gjorda för tidsperioden 1949-1986.

Bygglövenheten konstaterar att det har uppförts en 65 meter lång mur av en höjd om 1 - 1,2 meter har uppförts på mark som i detaljplan inte får bebyggas och ett 20 meter långt plank med varierande höjd om 1,1 - 1,6 meter har uppförts på mark som enligt detaljplan inte får bebyggas.

Enligt 6 kap 1 § punkt 7 PBF, krävs det bygglov för att anordna, inrätta, uppföra, flytta eller väsentligt ändra murar och plank.

Skövde kommun anser att murar får uppföras till en höjd om 0,5 m och plank får uppföras till en höjd om 0,8 meter utan bygglov.

Bygglövsenheten bedömer att uppförda konstruktioner av murar med täta murblock och en höjd på 1 - 1,2 meter är bygglovspliktiga murar. Även planket bedöms vara bygglovspliktigt med sin höjd om 1,1 - 1,6 m. Vid utfarter bör dessutom murar, plank, staket eller häckar ej överstiga en höjd om 0,8m. Detta för att säkerställa en god trafiksäkerhet.

Eftersom mur samt plank uppförts utan bygglov och startbesked har det på fastigheten vidtagits åtgärder i strid mot PBL och PBF.

Baserat på gatubilder samt flygfoton bedöms åtgärderna utförts nån gång mellan 2019 - 2020.

Yttrande

Fastighetsägaren har fått möjlighet att inkomma med förklaring.

Enligt Aida Rosie Iskander som företräder fastighetsägaren, så har man varit i kontakt med bygglövsnämnden om muren ett antal gånger för att rådfråga kring åtgärden innan den uppfördes. Man har då fått svaret enligt Aida att den får ha en höjd upp till 1 meter.

Ingen dokumentation i ärendesystemet påvisar att samråd kring mur har skett. Enbart frågeställning kring lusthus samt ombyggnad av lägenhet finns diariefört.

Kommunicering

Kommunicering av tjänstemannaförslaget gjordes 2022-03-31 med möjlighet att inkomma med synpunkter t.o.m. 2022-04-18. Tiden förlängdes därefter till 2022-05-18. Inga synpunkter har inkommit.

Motivering till beslut

Bygglövsnämnden har bedömt att det finns förutsättningar att ingripa samt besluta om påföljd.

Bygglövsnämnden bedömer även att utförda åtgärder är av sådan art att sanktionsavgift kan beläggas fastighetsägaren, då dessa gjorts utan vare sig bygglov eller startbesked.

Lagrum

Enligt 11 kap. 5 § PBL ska byggnadsnämnden i egenskap av tillsynsmyndighet pröva om det finns förutsättningar och behov av att ingripa, samt besluta om påföljd så fort det finns anledning att anta att någon inte har följt bestämmelser i PBL.

Enligt 6 kap. 1 § PBF, punkt 7, krävs det bygglov för att uppföra murar och plank.

Enligt 10 kap. 3 § PBL får en åtgärd inte påbörjas innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked.

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

Av 9 kap. 1 § PBF framgår att en byggsanktionsavgift enligt 11 kap. plan- och bygglagen (2010:900) ska tas ut för de överträdelser och med det belopp som följer av detta kapitel. Avgiften fastställs med tillämpning av det prisbasbelopp som gäller för det år som beslutet om avgiften fattas.

Enligt 9 kap. 2 § PBF om byggsanktionsavgift har beslutats för en överträdelse och den avgiftsskyldige därefter inte vidtar rättelse, ska en ny avgift för överträdelsen tas ut. Varje sådan ny avgift tas ut med dubbla det belopp som togs ut senast i enlighet med detta kapitel. Den sammanlagda avgiften för överträdelsen får dock uppgå till högst 50 prisbasbelopp.

En byggsanktionsavgift ska enligt 11 kap. 53 § första stycket PBL även tas ut även om överträdelsen inte har skett uppsåtligt eller av oaktsamhet. Av andra stycket framgår att avgiften dock inte behöver tas ut om det är oskäligt med hänsyn till att den avgiftsskyldige inte har kunnat eller bort förutse eller kunnat påverka, eller vad den avgiftsskyldige har gjort för att undvika att en överträdelse skulle inträffa.

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

Enligt 11 kap. 57 § PBL ska en byggsanktionsavgift tas ut av:

1. den som när överträdelsen begicks var ägare till den fastighet eller det byggnadsverk som överträdelsen avser,
2. den som begick överträdelsen, eller
3. den som har fått en fördel av överträdelsen.

Enligt 11 kap. 58 § framgår att innan tillsynsmyndigheten beslutar att ta ut en byggsanktionsavgift ska den som anspråket riktas mot ges tillfälle att yttra sig. Om den som anspråket riktas mot inte har getts tillfälle att yttra sig inom fem år, efter överträdelsen, får byggsanktionsavgift inte tas ut.

Beräkning av sanktionsavgift

Mur: Beräkning görs på 0,025 prisbasbelopp med tillägg om 0,01 prisbasbelopp per löpmeter.
Formel: $(0,025 \times 48300) + (0,01 \times 48300 \times 65) = 32\ 602$ kr.

Plank: Beräkning görs på 0,025 prisbasbelopp med tillägg om 0,01 prisbasbelopp per löpmeter.
Formel: $(0,025 \times 48300) + (0,01 \times 48300 \times 20) = 10\ 867$ kr.

Total sanktionsavgift: 43 469 kr.

Upplysning

Enligt 9 kap. 2 § PBF, Om byggsanktionsavgift har beslutats för en överträdelse och den avgiftsskyldige därefter inte vidtar rättelse, ska en ny avgift för överträdelsen tas ut. Varje sådan ny avgift tas ut med dubbla det belopp som togs ut senast i enlighet med detta kapitel. Den sammanlagda avgiften för överträdelsen får dock uppgå till högst 50 prisbasbelopp.

Beslutet kan överklagas

Handlingar

Tjänsteskrivelse tillsyn
Foto Inmätning mur
Beräkning av sanktionsavgift för mur
Foto Inmätning plank
Beräkning av sanktionsavgift för plank

Skickas till
Sökande
Berörda sakägare

BLN § 64

BYGG.2021.1716

Bygglövsnämnden beviljar bygglov för anläggande av återvinningsstation på fastigheten SKÖVDE 4:140

Beslut

Bygglövsnämnden beviljar bygglov för anläggande av återvinningsstation på fastigheten SKÖVDE 4:140 enligt 9 kapitlet 30, 31c §§ Plan- och bygglagen (PBL).

Avvikelse medges från detaljplanens bestämmelse om användningssätt.

Kontrollansvarig krävs inte i detta ärende.

Beslutet omfattar även startbesked. Åtgärden får påbörjas tidigast 4 veckor efter beslutet har kungjorts i post- och inrikes tidningar.

Kontrollplan, daterad 2021-10-18 fastställs.

Avgiften för bygglov är 6 626 kronor (i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige). Faktura för bygglovsavgiften skickas separat.

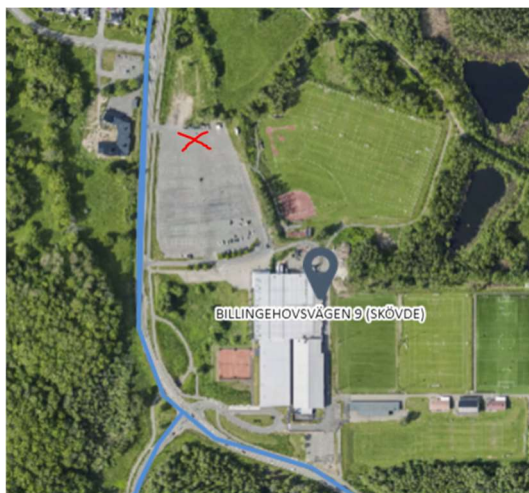
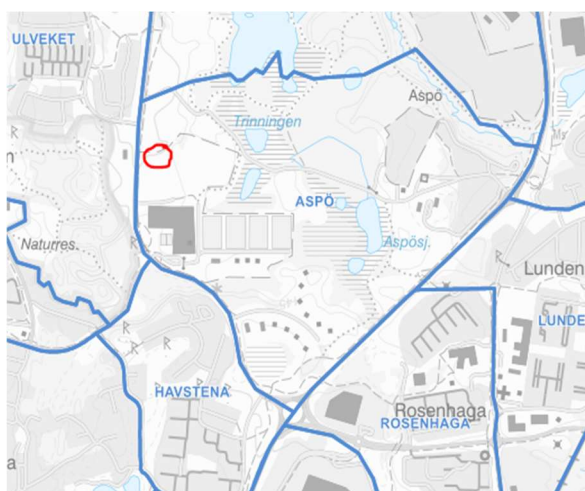
Följande handlingar ska lämnas in till bygglovsenheten som underlag för slutbesked

Verifierad och bestyrkt kontrollplan.

Intyg att byggnadsåtgärden överensstämmer med beviljat bygglov.

Sammanfattning

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



Bakgrund

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

Fastigheten omfattas av detaljplan ST285 och användningssättet är för idrottsändamål.

Genomförandetiden för detaljplanen har gått ut.

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.

Återvinningsstationen är del av det avtal som skrevs med Mark och exploatering, MEX i ärende AVTAL.2014.25.

Sökande är inte ägare av fastigheten. Om fastighetsägaren i framtiden vill använda marken till något annat utgör återvinningsstationen inget hinder för detta.

Yttranden

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

Gataparkenheten inom Skövde kommun har yttrat sig och hänvisar till en promemoria som regeringen publicerat.

Promemorian avser en bättre insamling av förpackningar för att spara resurser. I vilken förändringen är att kommunen ska ta över ansvaret för insamlingen av förpackningsavfallet från hushållen. Man önskar därför att åtgärden erhåller ett tidsbegränsat bygglov då man inte kan ta ställning till promemorians utfall.

Svar: Bygglövsenheten kan inte ta hänsyn till förslag eller utredningar som ännu fastställts. Återvinningsstationens möjligheter till tidsbegränsat lov har utgått.

Mark och exploatering har yttrat sig och skriver att Skövde kommun har ett grundavtal med FTI. Skriver även att fastighetsavdelningen bör höras då dem är förvaltare av fastigheten.

Svar: I ärende AVTAL.2014.25 har ett samverkans avtal med FTI gjorts för ett flertal olika återvinningsstationer inom Skövde kommun.

Fastighetsavdelningen har yttrat sig och skriver att det går bra att FTI står kvar, inga nya bekräftade planer finns för parkeringen.

Lagrum

Av 9 kap. 31c § PBL framgår följande:

Efter det att genomförandetiden för en detaljplan har gått ut får bygglov utöver vad som följer av 31 b § ges för en åtgärd som avviker från detaljplanen, om åtgärden:

1. är förenlig med detaljplanens syfte och tillgodoser ett angeläget gemensamt behov eller ett allmänt intresse, eller
2. innebär en sådan annan användning av mark eller vatten som utgör ett lämpligt komplement till den användning som har bestämts i detaljplanen.

Motivering till beslut

Enligt 9 kap. 31c § PBL får man efter att genomförandetiden för en detaljplan gått ut, ge bygglov för en åtgärd som avviker från detaljplanen om den tillgodoser ett angeläget gemensamt behov eller är av allmänt intresse.

En återvinningsstation tillgodoser ett angeläget gemensamt behov och är av allmänt intresse.

Mot bakgrund av att återvinningsstationen har stått på platsen i mer än 20 år, anses platsen vara lämplig för ändamålet. Åtgärden bedöms inte strida mot planens syfte.

Bygglövsnämnden bedömer att förutsättningarna enligt 9 kap 31c § PBL är uppfyllda och att bygglov kan beviljas.

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

Information

Återvinningsstationen avvecklas från platsen när fastighetsägaren önskar så.

Beslutet vinner laga kraft 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)

Ansökan om slutbesked ska göras så fort åtgärden är utförd.

Beslutet kan överklagas

Handlingar

Tjänsteskrivelse bygglov med startbesked

Illustration behållare modell BF 6

Illustration behållare modell BL 10

Illustration behållare modell KL 3

Kontrollplan

Illustration plank

Situationsplan flygfoto

Skickas till

Sökande

Berörda sakägare

BLN § 65

TILLSYN.2022.8

Tillsyn för ändrad användning av industribyggnad på fastigheten HENE 21:2

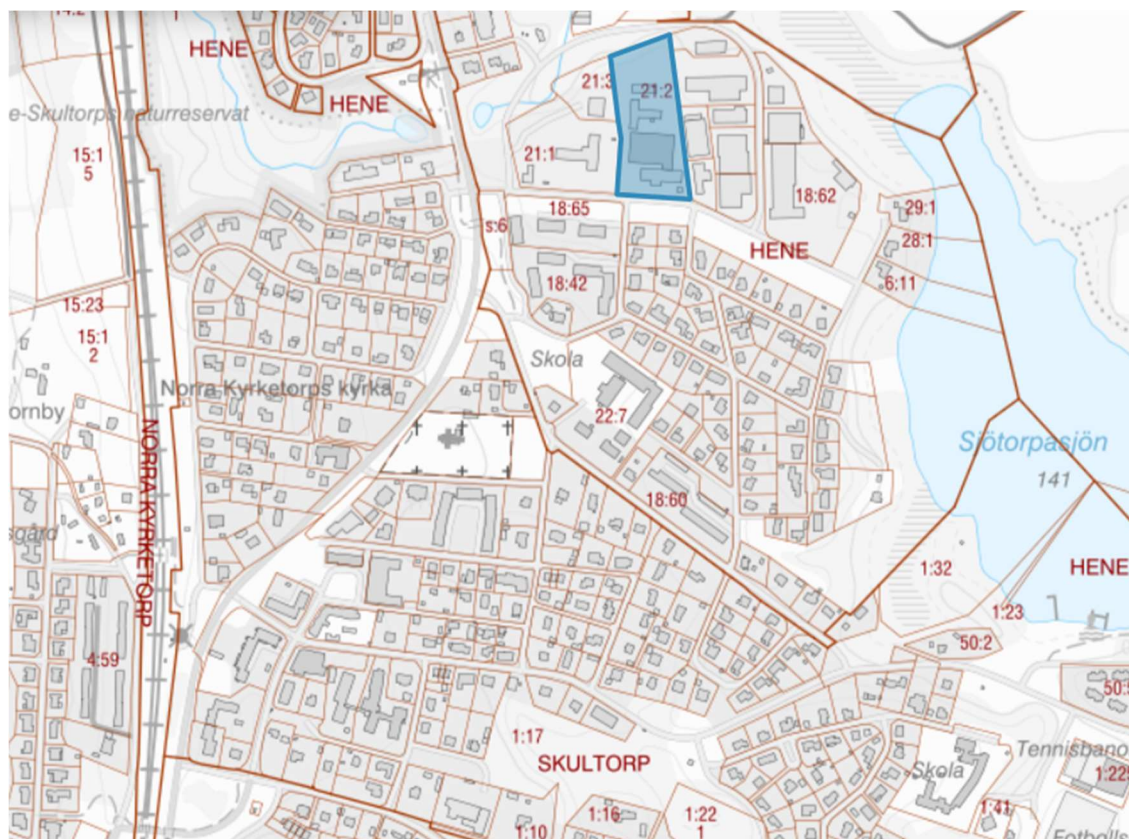
Beslut

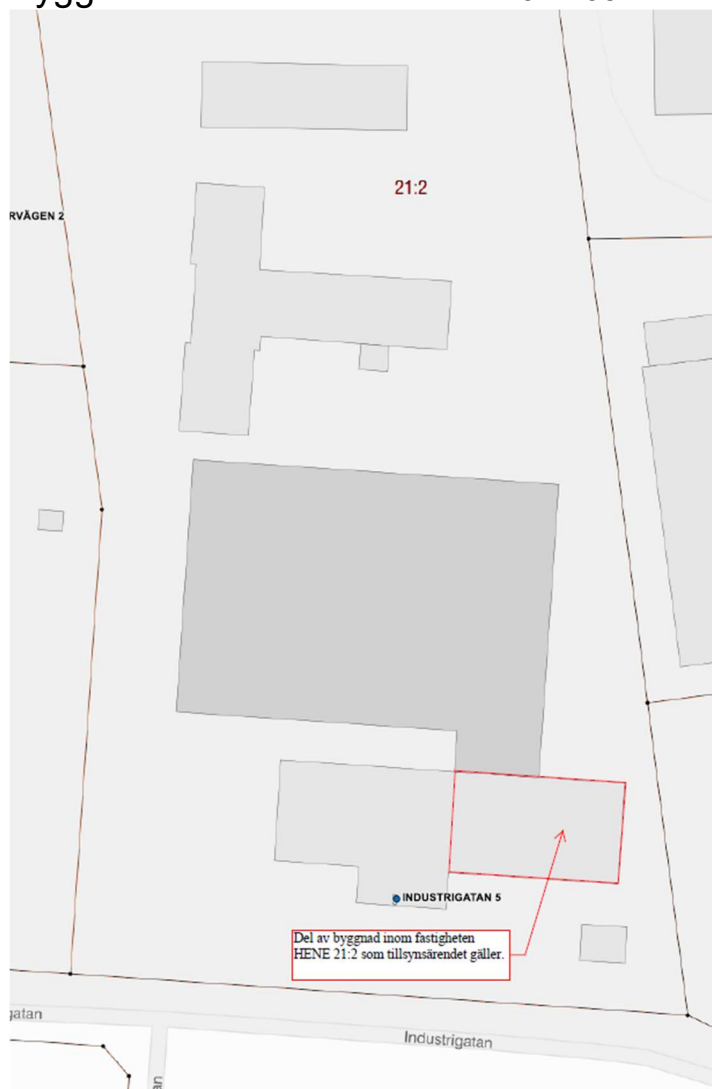
Med stöd av 11 kap 51-53, 57 §§ plan- och bygglagen (PBL) påförs fastighetsägaren till fastigheten HENE 21:2, Evolv Hene 2 AB org nr 556744-5811 en byggsanktionsavgift enligt plan- och byggförordningens (PBF) 9 kap 1§ och 8§ p 4, av 163 616 kr för att ha ändrat användningen till väsentligt annat ändamål utan bygglov och startbesked.

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

Sammanfattning

Bygglövsenheten har efter tillsynsbesök och utredning i ärendet bedömt att det skett överträdelser från PBL. Det finns förutsättningar att besluta om sanktionsavgift då bygglov och startbesked saknas för en sådan ändring som innebär att delar av en byggnad tagits i anspråk och inretts för ett väsentligt annat ändamål.





Bakgrund

Ritningar inlämnas 2022-03-15 till bygglövsnämnden där delar av byggnaden inom fastigheten HENE 21:2 redovisar gym. Kontaktpersonen informerar att gymmet snart är färdigt och undrar varför de inte fått godkänt bygglov.

Ett tillsynsbesök genomförs i den aktuella byggnaden 2022-03-29. Ett tillsynsprotokoll upprättas efter besöket. Vid besöket konstateras att delar av byggnaden (517m²) har tagits i anspråk och användes för gymverksamhet. Bygglövsenheten initierar ett tillsynsärende.

Byggnaden har uppförts som kontor och industri 1981. Bygglov meddelades 1985 för ombyggnad, där framgår användning i form av lager, kontor, förråd, provrum, pannrum för de delar som tillsynsärendet omfattar.

Bygglov för tillbyggnad av industribyggnad har även lämnats 2015, någon ändrad användning till gym för de berörda delarna ingår inte i beslutet. Detta beslut har upphört att gälla.

På samma fastighet så har även ett bygglov för nybyggnad av industribyggnad o padelhall lämnats 2021, någon ändrad användning till gym i den befintliga industribyggnaden ingår inte i beslutet.

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

Kommunicering

Fastighetsägaren har fått möjlighet att lämna en förklaring, en förklaring har inlämnats.

Såg att det kommit ett förslag till beslut i ärendet.

Jag meddelade tidigare att jag skulle återkomma denna vecka när jag var tillbaka från ledighet och resor. Som jag förklarat tidigare blev jag osäker huruvida projektet var bygglovspliktigt eller inte. Tyvärr har det blivit missförstånd under resan och det till stora delar under den komplicerade bygglovsprocessen. Det var en långbänk där man bytte bygglovshandläggare och att beslut fick tas i nämnden. Efter nämndens beslut fick vi aldrig någon bekräftelse om vad som ingick i beslutet. Denna fick vi senare efter samtal med Claes. Det har också förts en dialog öppet om ett gym men vår tolkning tycks ha landat i att gymmet ej var bygglovspliktigt då med missförståndet att gymmet skulle vara internt för nuvarande verksamhet. I bygglovet som sedan beviljades fanns delar av gymmet med, den del som skulle bli gemensamt omklädningsrum.

Bemötande av förklaring.

Efter nämndens beslut fick vi aldrig någon bekräftelse om vad som ingick i beslutet. Bygglövsbeslut i ärende Bygg.2021.70, Bygglov för nybyggnad av industribyggnad o padelhall lämnades av bygglövsnämnden 2021-04-22. Beslutet med tillhörande handlingar har expedierats och skickats till sökande 2021-04-23.

I bygglovet som sedan beviljades fanns delar av gymmet med, den del som skulle bli gemensamt omklädningsrum.

Av beslutshandlingarna framgår att omklädningsrummen i paddelhallen ansluter till befintlig byggnad. Av beslutshandlingarna framgår inte att befintlig byggnad avses inredas för gym. Någon handling som redovisar befintlig planlösning finns inte med i beslutet.

Vidare föranleder inte inkomna synpunkter någon annan bedömning i ärendet.

Uträkning av sanktionsavgifter

Sanktionsavgift för att ha påbörjat annan ändring av en byggnad än tillbyggnad framgår i 9 kap. 8§, PBF.

4. för en annan byggnad än de som avses i 1-3, 0,25 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,00625 prisbasbelopp per kvadratmeter av den sanktionsarea som ändringen avser.

$(0,25*48300)+(0,00625*48300*502) = 163\ 616$ kr.

Sanktionsarean utgör bruttoarean av den ändrade delen 517 m² minskad med 15m² vilket blir 502 m².

Motivering av beslut

Bygglövsmeddelades 1985 för ombyggnad där berörda delar som tillsynsärendet omfattar framgår användning i form av lager, kontor, förråd, provrum, pannrum. Vid tillsynsbesök kunde konstateras att de delar som framgår av tillsynsprotokollet iordningstälts och användes för gymverksamhet.

Ändringen bedöms som en sådan annan ändring av en byggnad än tillbyggnad som erfordrar bygglövs enligt 9 kap. 2§ 3a PBL. Något beslut om bygglövs för en sådan ändring föreligger inte.

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

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

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

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

Information

Av 9 kap 2§ plan och byggförordningen (PBF) framgår att om en byggsanktionsavgift har beslutats för en överträdelse och den avgiftsskyldige därefter inte vidtar rättelse, ska en ny avgift för överträdelsen tas ut. Varje sådan ny avgift tas ut med dubbla det belopp som togs ut senast i enlighet med detta kapitel. Den sammanlagda avgiften för överträdelsen får dock uppgå till högst 50 prisbasbelopp.

En ny avgift får beslutas endast om den avgiftsskyldige har fått skälig tid att vidta rättelse.

Beslutet kan överklagas

Handlingar

Tjänsteskrivelse sanktionsavgift

Tillsynsprotokoll

Beräkning av sanktionsavgift

Skickas till

Sökande

Berörda sakägare



Bakgrund

Åtgärden avser bygglov för nybyggnad av flerbostadshus med avvikelse från gällande detaljplan.

Avvikelsen gäller överexploatering om 80m².

Fastigheten omfattas av detaljplan 1496K-P2018/9.

Yttrande

Berörda grannar har beretts möjlighet att yttra sig.

Yttrande har inkommit från Lien 1 som motsäger sig att man bygger på deras servitut på Lien 2. Sökande ämnar dock ansöka om ändrat servitut så dess funktion efterlevs. Syftet med servitutet är att säkerställa avfallshantering för både Lien 1 och Lien 2.

Ärendet har remitterats till Avfall och Återvinning Skaraborg som anser att sophantering går att lösa med mindre justeringar vid infarter och svängyta.

Lagrum

Bygglov ska ges enligt 9 kap. 30 § för en åtgärd inom ett område med detaljplan.

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

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. 30 § PBL är uppfyllda och att bygglov kan beviljas.

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

Information

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

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

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

Exempel på handlingar som ska inlämnas:

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

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

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

Beslutet kan överklagas

Handlingar

Tjänsteskrivelse bygglov med tekniskt samråd

A-ritning komplementbyggnader dörråd planer, fasader. A-04-0-02 A

Rev. A-ritning Hus A plan 1, 2. A-04-1-11 A

Rev. A-ritning Hus B plan 1, 2. A-04-1-21 A

Rev. A-ritning Hus C plan 1, 2. A-04-1-31 A

Rev. A-ritning Hus E plan 1, 2. A-04-1-51 A

Rev. A-ritning Hus F plan 1, 2. A-04-1-61 A

Rev. A-ritning Hus A fasader, principsektion. A-04-3-11 B

Rev. A-ritning Hus B fasader, principsektion. A-04-3-21 B

Rev. A-ritning Hus C fasader, principsektion. A-04-3-31 B

Rev. A-ritning Hus D fasader, principsektion. A-04-3-41 B

Rev. A-ritning Hus E fasader, principsektion. A-04-3-51 B

Rev. A-ritning Hus F fasader, principsektion. A-04-3-61 B

Rev 1. Nybyggnadskarta

Rev. Situationsplan. M-01 B

Rev. A-ritning Hus D plan 1, 2. A-04-1-41 B

A-ritning plan-, fasader-, sektion miljö-, teknikhus. A-04-0-01

Rev. Skrivelse kulörbeskrivning

Skickas till

Sökande

Berörda sakägare

BLN § 67

BYGG.2022.129

Bygglövsnämnden beviljar bygglov för ändrad användning av församlingshem till flerbostadshus på fastigheten SJOGERSTAD 13:22 enligt 9 kap. 30 och 31 §§ plan- och bygglagen (PBL).

Beslut

Bygglövsnämnden beviljar bygglov för ändrad användning av församlingshem till flerbostadshus på fastigheten SJOGERSTAD 13:22 enligt 9 kap. 30 och 31 §§ plan- och bygglagen (PBL).

Kontrollansvarig är Hans Leuchovius enligt 10 kap. 9 § PBL

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

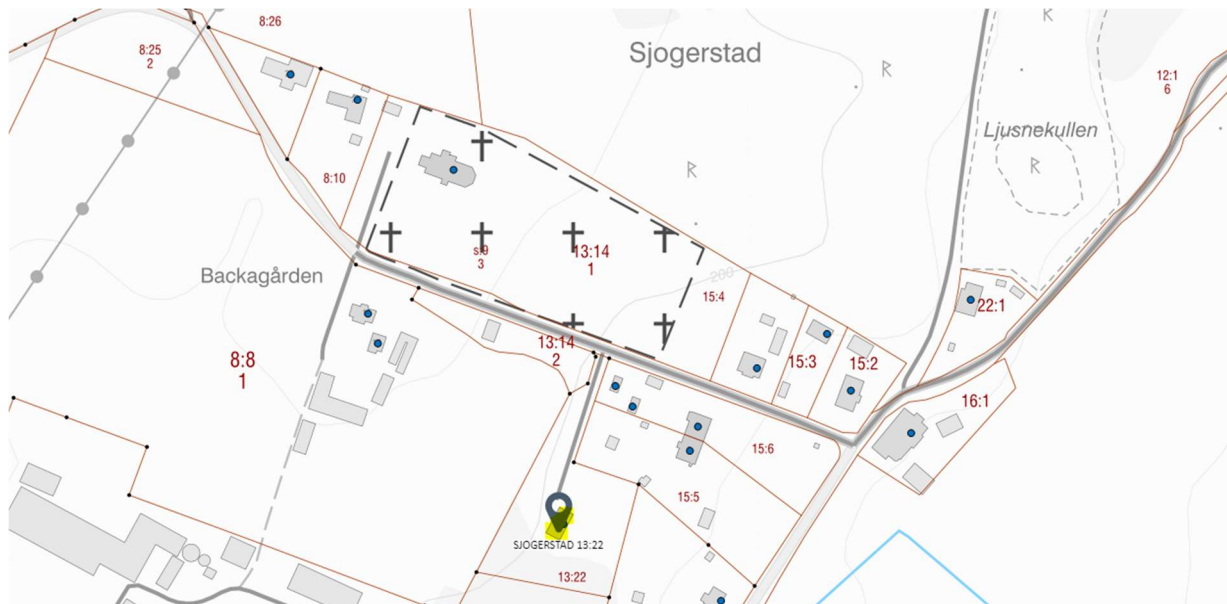
Åtgärden får inte påbörjas förrän bygglovsnämnden lämnat ett startbesked enligt 10 kap. 3 § PBL.

Utstakning krävs inte.

Avgiften för bygglovet är 50889 kronor (i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige). Faktura för bygglovsavgiften skickas separat.

Sammanfattning

Bygglövsenheten bedömer att bygglov kan beviljas för ändrad användning samt nybyggnad av bostadskomplement.



Situationsplan, befintlig bebyggelse



Fasader, nytt utförande.

Bakgrund

Ansökan avser bygglov för ändrad användning av församlingshem till flerbostadshus.

Byggnaden ligger i område som är utpekad som kulturhistoriskt värdefullt i det kulturmiljöprogram som antagits av byggnadsnämnden 2012-02-02 § 16.

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

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 bygglov kan beviljas.

Information

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

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

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

Exempel på handlingar som ska inlämnas:

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

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

Du får inte börja använda din byggnad innan du har fått ett slutbesked av 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

Rev. Situationsplan. A00.0-000. B

Rev. A-ritning plan 1 & 2. A40.1-101. B

Rev. A-ritning sektion A-A. A40.2-101. A

Rev. A-ritning fasadelevationer. A40.3-101. B

Rev. A-ritning fasader. A40.3-102. A

Kulörprogram

A-ritning plan, fasader carport. A40.1-301

Skickas till

Sökande

Berörda sakägare

BLN § 68

ADM.2022.205

Avsluta äldre bygglovärende än 10 år

Beslut

Bygglövsnämnden beslutar att avsluta redovisade bygglovsärenden.

Sammanfattning

Sektor samhällsbyggnad föreslår att bygglövsnämnden avsluta ärenden med de brister som föreligger.

Bakgrund

Det finns ett antal oavslutade ärenden i sektorns ärendehanteringssystem. Mot bakgrund av vår ökade aktivitet i kommunens tillsynsarbete så finns det anledning att städa och kvalitetssäkra i ärendemängden.

Sektor samhällsbyggnad har erfarenhet av att många bygglov borde avslutas med ett slutbevis, bara blir liggande och aldrig avslutas. Vid tillsyn av fastigheter så finns anledning att identifiera hur gamla åtgärderna är, med anledning av preskriptionstider.

Därför föreslås Bygglövsnämnden att avsluta ärenden enligt bifogad lista.

Handlingar

Tjänsteskrivelse BLN

Bygglovenheten avsluta ärenden

BLN § 69

ADM.2022.3

Redovisning av delegationsbeslut bygglövsnämnden

Beslut

Nämnden har tagit del av redovisningen av delegationsbesluten.

Bakgrund

Bygglovenheten har fattat beslut på delegation i redovisade ärenden.
Trafikhandläggare har fattat beslut på delegation i redovisade ärenden.
Delegationsbeslut tagits av Stadsarkitekt.

Handlingar

Delegationsbeslut trafikdispanser och p-tillstånd 20220423-20220517

Delegationsbeslut bygglovenheten 20220422-20220517

Delegationsbeslut tillsyn 20220423-20220517



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]