

Innehållsförteckning

BLN §118	Information från sektor samhällsbyggnad (BLN)	3
BLN §119	Information om överklagade ärenden till bygglovsnämnden	4
BLN §120	Bygglovsnämndens tertialrapport 2 2021	5
BLN §121	Bygglov för nybyggnad av fritidshus	6 - 8
BLN §122	Strandskyddsdispens för fritidshus	9 - 12
BLN §123	Bygglov för nybyggnad av fritidshus samt komplementbyggnad	13 - 15
BLN §124	Bygglov för nybyggnad av fritidshus	16
BLN §125	Bygglov för nybyggnad av fritidshus	17 - 25
BLN §126	Anmälan för tillbyggnad av fritidshus - Attefall	26
BLN §127	Anmälan för tillbyggnad av fritidshus - Attefall	27 - 31
BLN §128	Anmälan för nybyggnad av komplementbyggnad - Attefall	32
BLN §129	Bygglov för nybyggnad av garage - radgarage	33 - 35
BLN §130	Bygglov för nybyggnad av flerbostadshus	36
BLN §131	Bygglov för nybyggnad av flerbostadshus	37 - 39
BLN §132	Rivningslov för rivning av industribyggnad	40 - 41
BLN §133	Redovisning av delegationsbeslut bygglovsnämnden	42

Plats och tid Arkitekten 2022-09-29 kl. 13:00 – 15:45

Deltagande**Beslutande**

Gunilla Knutsson Löfvenborg (M)
ordf.
Kayda Lazar (S) v.ordf.
Mathias Hjärtqvist (S)
Andreas Svensson (C)
John Khalaf (M)

Ersättare

Clary Starck (M)
Nils Carlsson (L)
Erkki Salmisaari (S)
Erik Karlsson (V)

Övriga deltagande

Martin Hollertz,
Samhällsbyggnadschef
Ludvig Isacson, Bygglovschef
Claes Clausen, Stadsarkitekt
Evelina Tapper, sekreterare
Marcus Andersson, praktikant

Utses att justera Kayda Lazar

Underskrifter**Sekreterare**

Paragrafer 118 - 133

.....
Evelina Tapper

Ordförande

.....
Gunilla Knutsson Löfvenborg (M)

Justerande

.....
Kayda Lazar (S)

BLN § 118

ADM.2022.2

Information från sektor samhällsbyggnad (BLN)

Ludvig Isacsson presenterar sig för bygglövsnämnden.

Martin Hollertz informerar om energibesparingar inom sektor samhällsbyggnad.

Peter Svensson informerar om olika trafiksituationer i kommunen.

Protokollsanteckning:

Kommentar, Kayda Lazar tar upp problemet med farligt situation vid övergångsstället, Ryds torget. Peter Svensson informerar att övergångsstället i framtiden kommer göras i ordning till ett säkrare ihop med när man gör om området. Men att man nu tillsvidare kommer ställa ut tillfälliga hinder. De tillfälliga hindren måste dock tas bort när snön kommer, men sedan ställas tillbaka när snön är borta.

Peter Sundell presenterar om Mariesjö - Skövde science city fram till 2030.

Tobias Carlgren föreläser om tjänstefel och likahetsprincipen.

Kayda Lazar tog upp om situationen vid övergångsstället i Rydscentrum.

BLN § 119

ADM.2022.321

Information om överklagade ärenden till bygglovsnämnden

Information

Bygglovsnämnden får information överklagade ärenden mellan 2022-08-25 - 2022-09-29.

BLN § 120

ADM.2022.330

Bygglovsnämndens tertialrapport 2 2021

Beslut

Bygglovsnämnden beslutar att godkänna upprättad tertialrapport 2 för år 2022.

Motivering av beslut

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

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

Handlingar

Tjänsteskrivelse BLN

Tertialrapport 2 (T2)

BLN § 121

BYGG.2022.964

Bygglövsnämnden

Bygglov för nybyggnad av fritidshus på fastigheten MELLDALA 13:12

Beslut

Bygglövsnämnden beviljar bygglov för nybyggnad av fritidshus på fastigheten MELLDALA 13:12 enligt 9 kap. 31 § plan- och bygglagen (PBL).

Kontrollansvarig är Rolf Andersson enligt 10 kap. 9 § PBL.

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

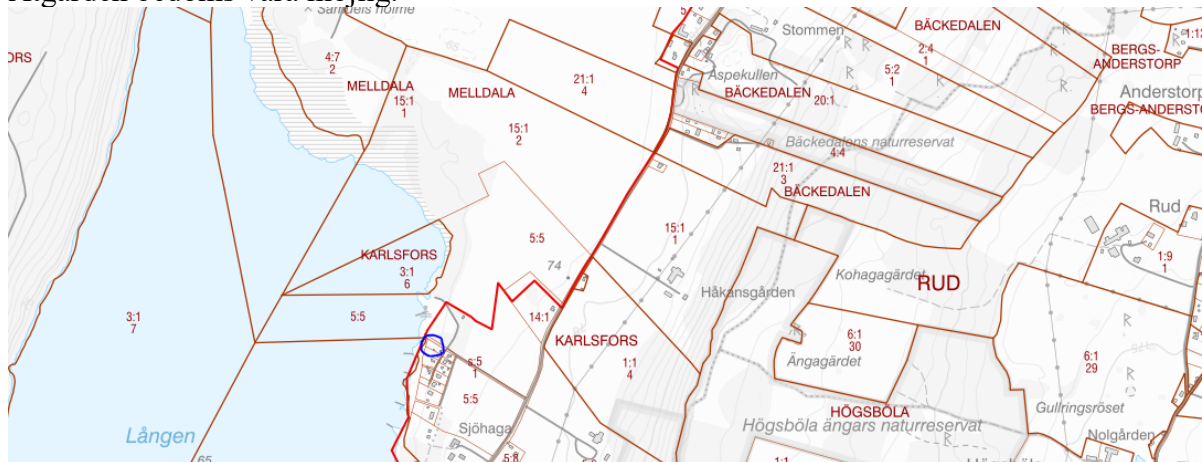
Åtgärden får inte påbörjas förrän startbesked har lämnats enligt 10 kap. 3 § PBL.

Utstakning krävs.

Avgiften för bygglovet är 36 921 kronor (i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige). Faktura för bygglovsavgiften skickas separat.

Sammanfattning

Åtgärden bedöms vara möjlig.



Bakgrund

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av fritidshus.

Fastigheten omfattas av områdesbestämmelser P115.

Området omfattas av Riksintresse för Naturvården, Kulturmiljövården och friluftslivet. För att säkerställa de för riket höga värdena har områdesbestämmelser upprättats. Den aktuella byggnaden ligger inom ett fritidshusområde, med maximal bygg rätt om 70 kvm. För att säkerställa de höga naturvärdena har även höjd lovplikt införts. Det innebär att alla utvändiga ändringar kräver lov.

Yttrande

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

Yttrande har inkommit från Skövde-VA som upplyser om att "*Melldala 13:12 ingår i en gemensamhetsanläggning för kommunalt vatten och avlopp (Melldala GA:3 Melldala VA Samf). Tillbyggnation av fler bostäder innebär en utökat nytta och tillkommande avgifter, servisanmälan samt ev. Anmälan om väsentlig förändring av VA-installation måste skickas in.*"

Ärendet har remitterats till Miljösamverkan Östra Skaraborg som upplyser om att fastigheten ligger inom Melldala vattenskyddsområde. Vattenskyddsföreskrifterna ska följas.

Lagrum

Enligt 9 kap 31§ PBL ska bygglov ges för en åtgärd utanför ett område med detaljplan, om åtgärden inte strider mot områdesbestämmelser, inte förutsätter planläggning enligt 4 kap. 2 eller 3 §, och uppfyller de krav som följer av 2 kap. och 8 kap. 1 §, 2 § första stycket, 3, 6, 7, 9-11 §§, 12 § första stycket, 13, 17 och 18 §§.

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

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 lämnas först efter att strandskyddet vunnit 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.

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.

Förslag till kontrollplan, Konstruktionsritningar, Ventilationsritningar, Brandskydd, Vatten och avloppsritningar och Energibalansberäkning är exempel på sådana handlingar.

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-ritning fasad mot sydväst, sydost. A02

A-ritning plan. A01

A-ritning sektion. A04

A-ritning fasad mot nordost, nordväst. A03

Skickas till

Sökande

Berörda sakägare

BLN § 122

STRAND.2022.9

Strandskyddsdispens för fritidshus på fastigheten MELLDALA 13:12

Beslut

Bygglövsnämnden ger dispens från strandskyddsbestämmelserna för strandskyddsdispens för fritidshus på fastigheten MELLDALA 13:12.

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

Villkor

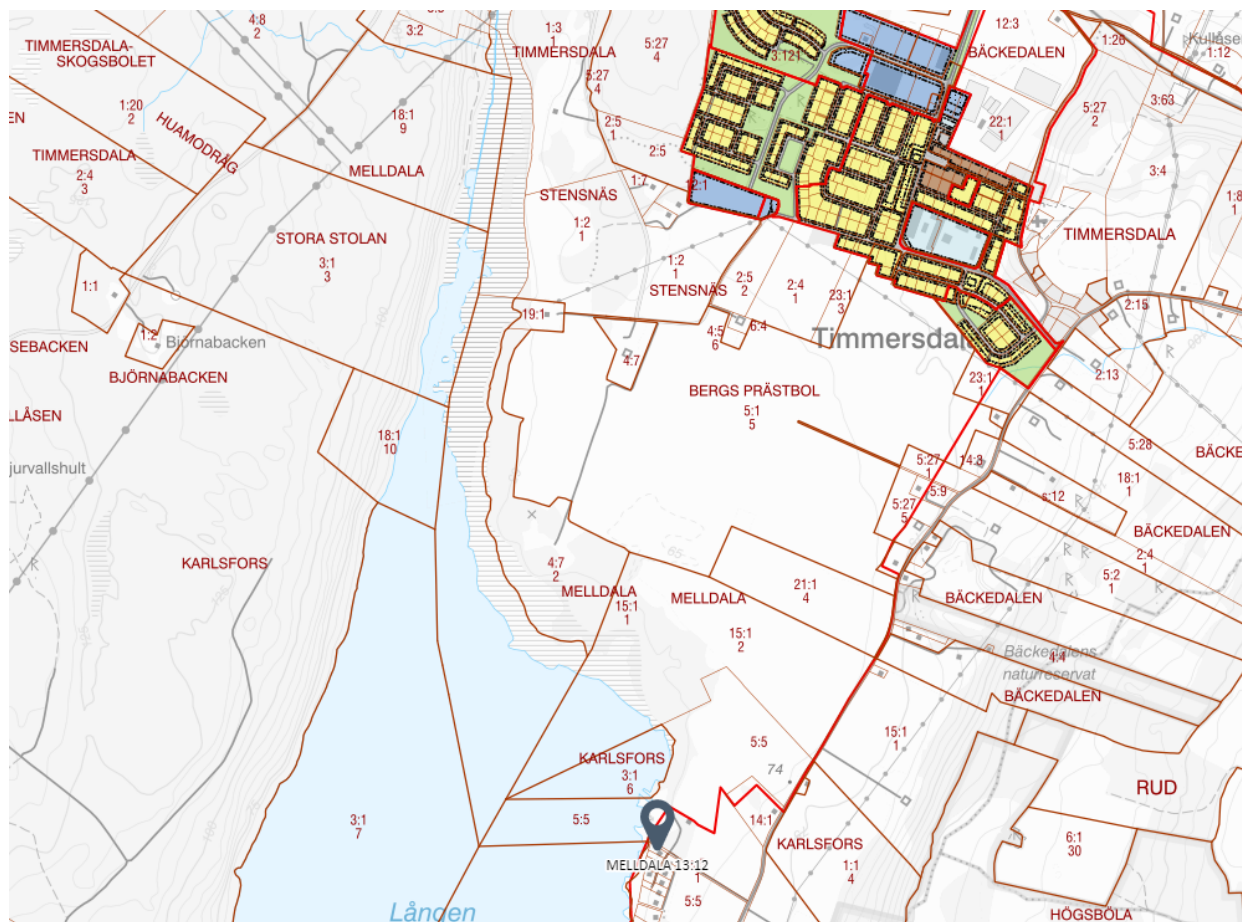
- Hela fastigheten är ianspråktagen som tomtplats.
- Utemöbler, leksaker, trädgårdsanläggning och annat som kan verka avhållande för allmänheten får inte placeras utanför fastställd tomtplats.
- Bostadshus ska uppföras i enlighet med ansökan
- Tomtplatsens västra gräns som vetter mot vattnet ska vara avgränsade med staket, stenmur, häck eller dylik anordning.



Karta för tomtplatsavgränsning.

Kostnad

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



Orienteringskarta

Bakgrund

Du har ansökt om dispens från strandskyddsbestämmelserna för att uppföra ett fritidshus som ersättningsbyggnad för bef. byggnad. Fritidshuset är större men placerat likt det äldre huset längre från strandlinjen än befintlig komplementbyggnad.



Foto på befintlig stuga

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 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 under lång tid. Det nya fritidshuset placeras på motsvarande plats som befintlig stuga. Den nya byggnaden bedöms inte utöka den på platsen upplevda tomtplassen.

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.

Beslutet kan överklagas

Handlingar

Tjänsteskrivelse strandskyddsdispens

Situationsplan

Skickas till

Sökande

Berörda sakägare

BLN § 123

BYGG.2022.802

Bygglövsnämnden beviljar bygglov för nybyggnad av fritidshus samt komplementbyggnad på fastigheten SIMSJÖBORG 4:44

Beslut

Bygglövsnämnden beviljar bygglov för nybyggnad av fritidshus samt komplementbyggnad på fastigheten SIMSJÖBORG 4:44 enligt 9 kap. 31 § plan- och bygglagen (PBL).

Kontrollansvarig är Rolf Andersson enligt 10 kap. 9 § PBL.

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

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

Utstakning krävs.

Avgiften för bygglovet är 35 472 kronor (i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige). Faktura för bygglovsavgiften skickas separat.

Yrkande

Andreas Svensson (C) tillsammans med John Khalaf (M) och Gunilla Knutsson Löfvenborg (M), yrkar på att bygglövsnämnden beviljar bygglov.

Yrkande

Kayda Lazar (S) och Mathias Hjärtqvist (S), yrkar på att besluta enligt tjänstepersonernas tidigare förslag till avslag (2022-08-25).

Beslutsgång

Ordförande ställer yrkandena mot varandra och finner att bygglövsnämnden beslutar bevilja bygglov i enlighet med yrkande från Andreas Svensson (C) tillsammans med John Khalaf (M) och Gunilla Knutsson Löfvenborg (M).

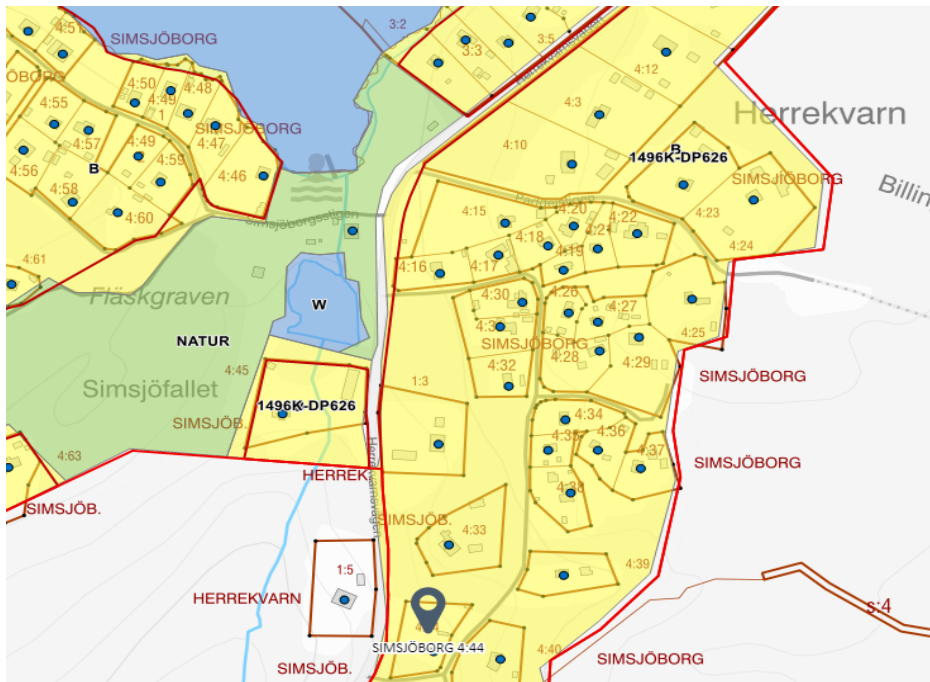
Reservation

Kayda Lazar (S) och Mathias Hjärtqvist (S) reserverar sig till förmån för tjänstepersonernas tidigare förslag till avslag (2022-08-25).

Sammanfattning

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

Bygglövsenheten har fått i uppdrag att ta fram ett positivt beslutsunderlag genom BLN 2022-08-25 §102.



Bakgrund

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av fritidshus samt komplementbyggnad.

Byggnaden är ca 5,0 m i nock och byggnadsytan är 75 m² byggnadsarea samt 25 m² uthus. Byggnaden placeras längre än 4,5 m från tomtgränser. Åtgärden bedöms följa områdesbestämmelserna.

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.

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.

Förslag till kontrollplan, Konstruktionsritningar, Ventilationsritningar, Brandskydd, Vatten och avloppsritningar och Energibalansberäkning är exempel på sådana handlingar.

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, fasad och sektion
Situationsplan
A-ritning planer
A-ritning fasader.
Tjänsteskrivelse avslag

Skickas till
Sökande
Berörda sakägare

BLN § 124

BYGG.2022.998

Bygglövsnämnden återremitterar ärendet för att möjliggöra ett positivt besked.**Beslut**

Bygglövsnämnden återremitterar ärendet för att möjliggöra ett positivt besked.

Yrkande

Andreas Svensson (C) tillsammans med John Khalaf (M) och Gunilla Knutsson Löfvenborg (M), yrkar på att bygglövsnämnden återremittera ansökan för att möjliggöra ett positivt besked.

Yrkande

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

Beslutsgång

Ordförande ställer yrkandena mot varandra och finner att bygglövsnämnden beslutar att återremittera ansökan för att möjliggöra ett positivt besked enligt yrkande från Andreas Svensson (C) tillsammans med John Khalaf (M) och Gunilla Knutsson Löfvenborg (M).

Reservation

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

Handlingar

Tjänsteskrivelse avslag

Skickas till

Sökande

BLN § 125

BYGG.2022.1000

Bygglövsnämnden

Bygglövsnämnden

Bygglövsnämnden

Bygglövsnämnden

Bygglövsnämnden

Bygglövsnämnden

Bygglövsnämnden

Bygglövsnämnden

Bygglövsnämnden

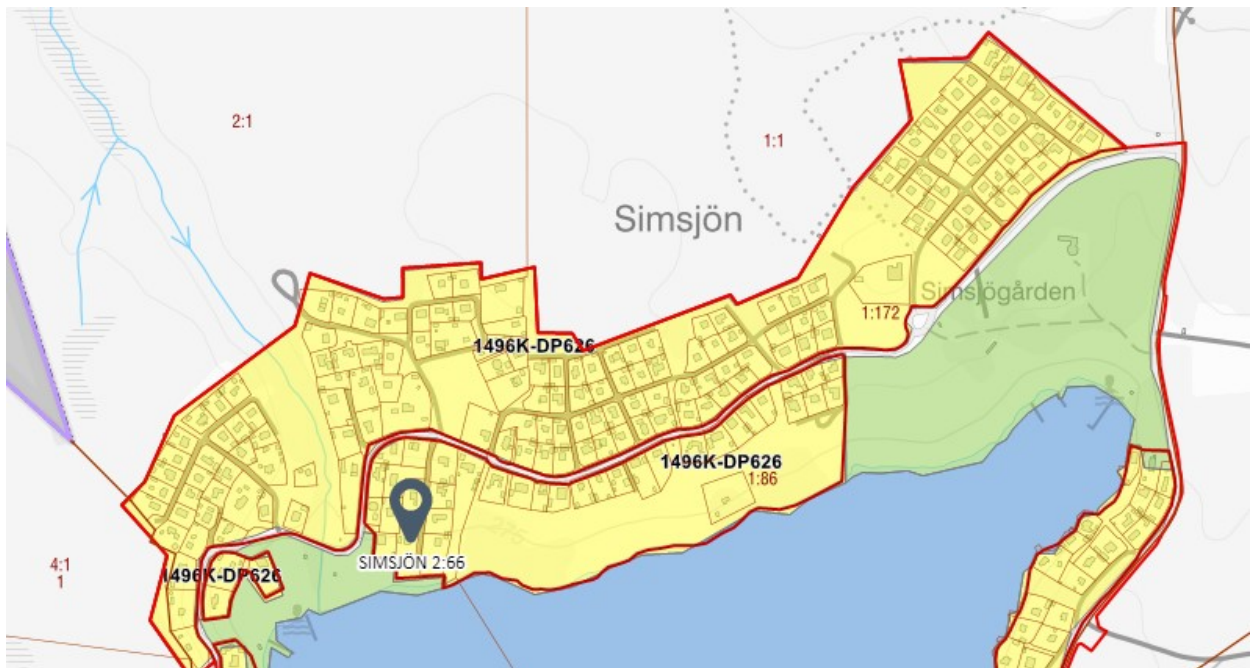
Beslut

Bygglövsnämnden avslår ansökan om bygglövsnämnden för nybyggnad av fritidshus med stöd av 9 kap. 31 § plan- och bygglagen på fastigheten SIMSJÖN 2:66

Avgiften för bygglövsnämnden är 8 346 kronor (i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige). Faktura för bygglövsnämnden skickas separat.

Sammanfattning

Bygglövsnämnden bedömer att åtgärden strider mot områdesbestämmelsernas syfte och behöver därför prövas genom detaljplanläggning.



Orienteringskarta

Bakgrund

Avsikten är att riva bef. fritidshus och ersätta det med ett nytt om 75 kvm och en nockhöjd om 5,25 meter.

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 fullbyggt.

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

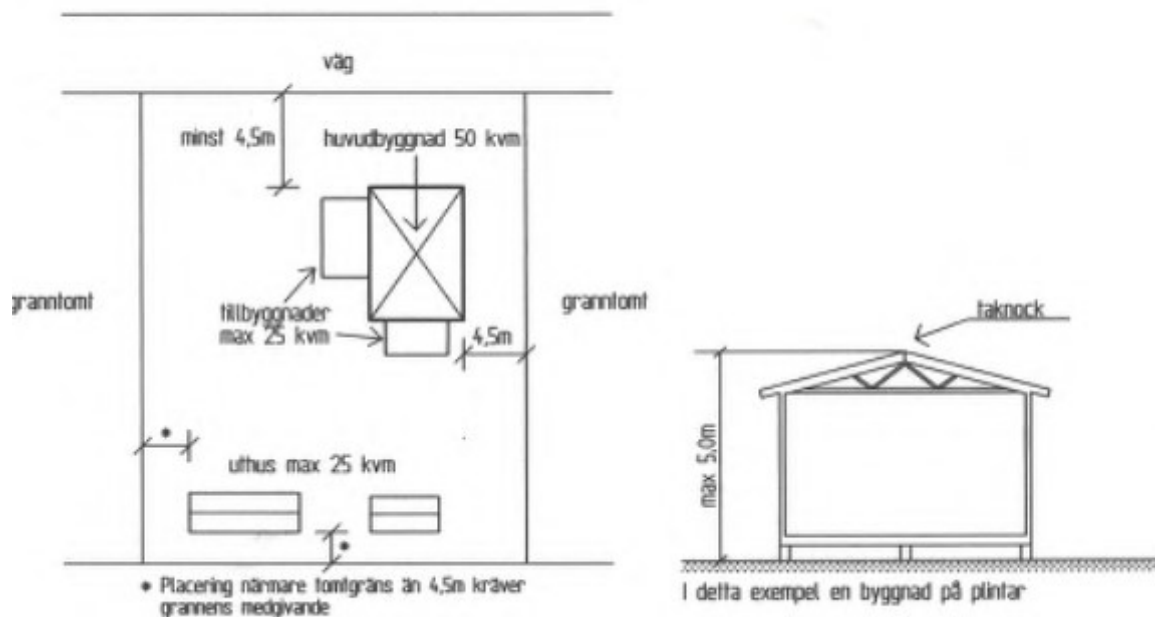


Illustration över möjlig byggnation från 2010-års tillägg.

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.

Yttranden

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 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. 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. Lsåret 22/23 har Skövde kommun 9 elever och har bytt från skoltaxi till skolbuss i augusti 2021. I dagsläget kör bussen bara till rondellen på Villestigen och alla får ta sig dit från hela området. Om kommunen får elever som bor för långt ner på Herrekvarnsvägen, med mer än 2 km till rondellen, då skulle bussen behöva någon stans att kunna vända även längs den vägen. *"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.

Kommunicering och bemötande

Sökande har fått möjlighet att yttra sig över beslutsförslaget. Det har inte kommit in något yttrande. Däremot har sökanden lämnat in ett brev innan kommunikeringen där de skriver att de anser att avvikelserna i höjd ska ses som en liten avvikelse.

Svar: Av dom Mark och miljödomstolens dom 4884-20 framgår det att områdesbestämmelserna anger en byggnadshöjd om 5,0 meter. Det syftar till att begränsa användbarheten och motverka helårsboende och till att bibehålla områdets karaktär. Bestämmelsen bedöms utgöra en del av områdesbestämmelsernas syfte. Ett bygglov får inte avvika från syftet ovidkommande om byggnadshöjden kan anses vara en liten avvikelse eller ej. Domen överklagades vidare till Mark och Miljööverdomstolen men fick inte prövningstillstånd och står således fast.

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.

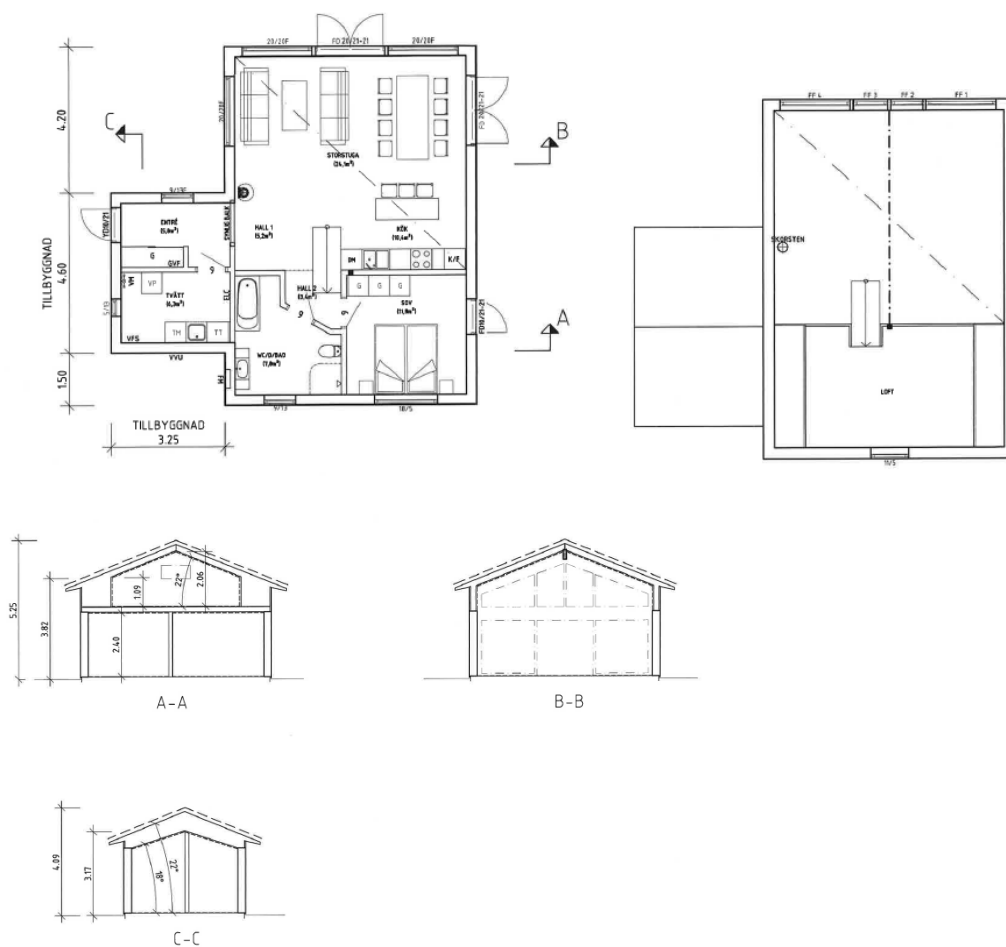
Då områdesbestämmelserna togs fram bedömde kommunen att området var färdigutvecklat och man ville säkerställa områdets karaktär och användning. Av de gällande områdesbestämmelserna framgår det att bebyggelsen skulle utgöras av mindre fritidshus. För att uppnå det satte man en gräns om femtio kvadratmeter 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 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 uppfört hus med möjlighet till ett loft.

Den aktuella ansökan innebär att ett nytt fritidshus om 75 kvm uppförs som ersättning för ett äldre fritidshus som rivits. Byggnaden är planerad till en höjd om 5,25 meter i nock. Det utgör en avvikelse från områdesbestämmelserna. Man uppför även en komplementbyggnad.



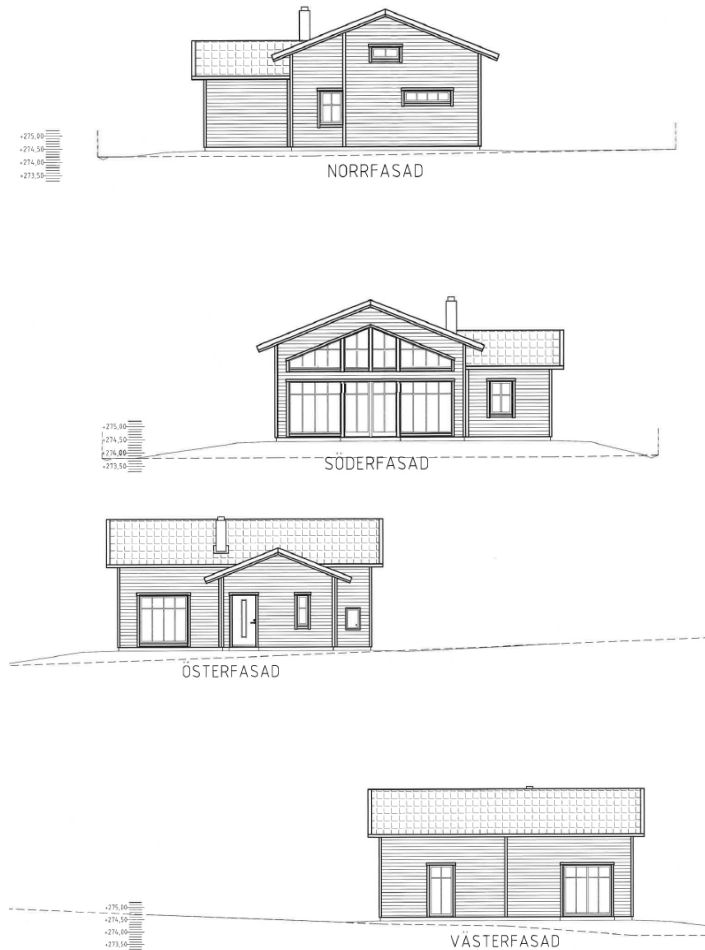


Bild: Planritning, sektionsritning och fasadritningar

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. 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 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.

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

Förslaget strider även mot planens syfte om att bibehålla områdets karaktär och att motverka helårsboende genom att byggnaden får en högre byggnadshöjd än de 5,0 meter som anges i områdesbestämmelserna. Frågan om en avvikelse i höjd är möjlig har prövats i MMD P 4884-20 och nekats prövningstillstånd i P 8864-21.

Beslutet kan överklagas

Handlingar

Tjänsteskrivelse avslag
A-ritning bottenplan. A-110
A-ritning överplan. A-111
A-ritning sektioner. A-112
A-ritning norr-, söderfasad. A-113
A-ritning öster-, västerfasad. A-114
Nybyggnadskarta
Tjänsteanteckning om kommunikering

Skickas till
Sökande
Berörda sakägare

BLN § 126

BYGG.2022.616

**Anmälan för tillbyggnad av fritidshus - Attefall på fastigheten
SIMSJÖBORG 4:59****Beslut**

Bygglövsnämnden återremitterar för att möjliggöra ett godkännande av startbesked.

Yrkande

Andreas Svensson (C) tillsammans med John Khalaf (M) och Gunilla Knutsson Löfvenborg (M), yrkar på att bygglövsnämnden återremittera ansökan för att möjliggöra ett godkännande av startbesked.

Yrkande

Kayda Lazar (S) och Mathias Hjärtqvist (S), yrkar på att besluta enligt tjänstepersonernas förslag till nekat startbesked.

Beslutsgång

Ordförande ställer yrkandena mot varandra och finner att bygglövsnämnden beslutar att återremittera ansökan för att möjliggöra ett godkännande av startbesked i enligt yrkande från Andreas Svensson (C) tillsammans med John Khalaf (M) och Gunilla Knutsson Löfvenborg (M).

Reservation

Kayda Lazar (S) och Mathias Hjärtqvist (S) reserverar sig till förmån för tjänstepersonernas förslag till nekat startbesked.

Handlingar

Tjänsteskrivelse avslag

Skickas till

Sökande

BLN § 127

BYGG.2022.1018

Anmälan för tillbyggnad av fritidshus - Attefall på fastigheten SIMSJÖN 1:117

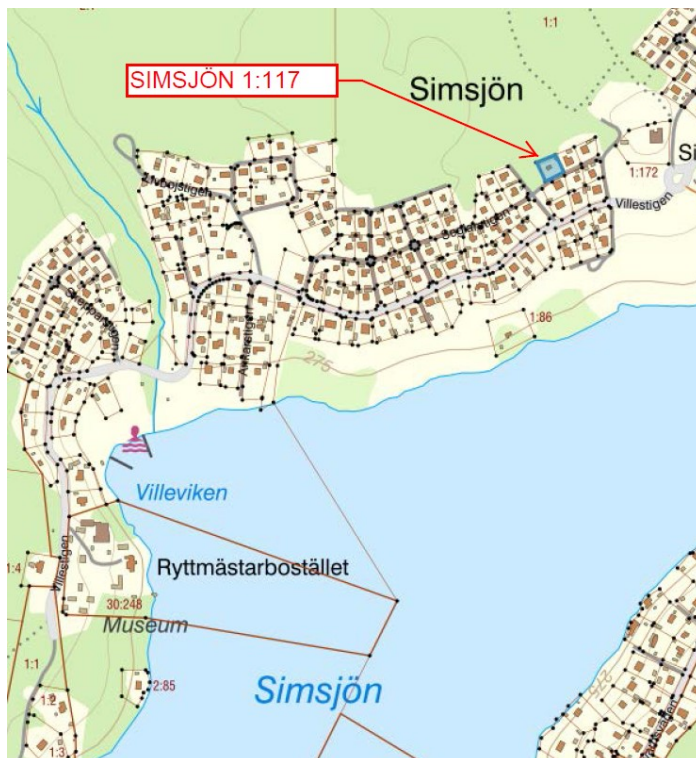
Beslut

Bygglövsnämnden beslutar med stöd av 10 kap. 23 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL att neka startbesked för anmälan för tillbyggnad av fritidshus - Attefall på fastigheten SIMSJÖN 1:117.

Avgiften för handläggningen är 1 217 kronor (i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige). Faktura skickas separat.

Sammanfattning

Åtgärden bedöms inte vara en sådan tillbyggnad som enligt 9 kap. 4b § första stycket 1 plan- och bygglagen (2010:900), PBL är undantagen från krav på bygglov. Vidare så bedöms åtgärden inte uppfylla krav på placering och utformning avseende uppkomst och spridning av brand enligt 2 kap. 6 § första stycket 2 plan- och bygglagen (2010:900), PBL.



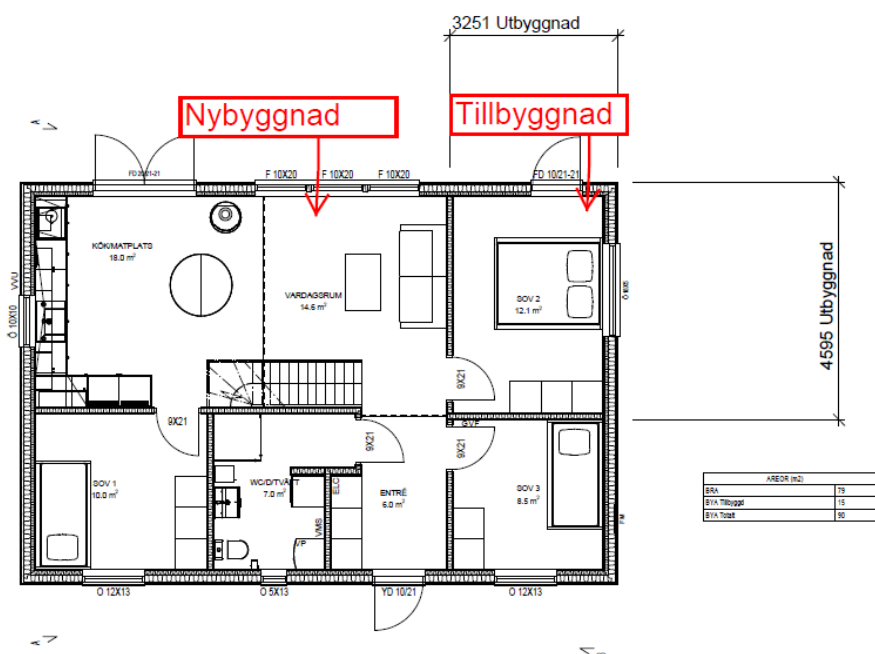
Förutsättningar för startbesked enligt 10 kap. 23 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL saknas.

Bakgrund

Ärendet avser anmälan för tillbyggnad av fritidshus på fastigheten SIMSJÖN 1:117 enligt 9 kap. 4b § första stycket 1 plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

På fastigheten finns sedan tidigare ett äldre fritidshus. Bygglövsnämnden har i beslut 2022-04-28, BLN § 45, ärende BYGG.2022.32 beviljat bygglov för nybyggnad av fritidshus på fastigheten. I samband med denna byggnation så kommer befintligt fritidshus rivas. I ärende BYGG.2022.32 har enbart startbesked för rivning getts.

Den tillbyggnad som detta ärende, BYGG.2022.1018 avser ska utföras på det nya fritidshuset. Tillbyggnaden har en bygnadsarea på 14,9 m² och inrymmer sovrum. Med tillbyggnaden



kommer huvudbyggnaden på fastigheten få en total bygnadsarea på 90 m².

Fastigheten ligger vid Simsjön som är ett fritidshusområde utanför Skövde tätort där det finns ca 370 bebyggda fastigheter. SIMSJÖN 1:117 ligger utmed Seglarstigen som är en av flera mindre tomtvägar i den norra delen av Simsjön. Bebyggelsen i denna del av Simsjön utgörs mestadels av små tomter och aktuell fastighet har en area på 570 m².

Fastigheten omfattas av områdesbestämmelser DP418 från 1993 samt tillägg DP626 från 2010.

I områdesbestämmelserna DP418 från 1993 så medges det att på tomt får finnas en huvudbyggnad omfattande högst 50 m² samt komplementbyggnad på högst 20 m². Bestämmelserna togs fram med syfte att utgöra ett juridiskt stöd för redovisning av hur markanvändningen, bebyggelse och fastighetsbildning skall regleras inom Simsjöområdet. I syftet till dessa bestämmelser framgår att man anser att området i princip bedöms vara fullbebyggt och att bara enstaka förtätningar kan

komma i fråga. Man lyfte även att vägnätet är av varierad standard och förespråkade att man skulle se över vissa delar för att räddningsfordon ska kunna ta sig fram.

2010 antogs ett tillägg till gällande områdesbestämmelser i DP626. Detta tillägg innebar en utökning av utnyttjandegraden samt kompletterande bestämmelser avseende placering och utformning. DP626 innebar att det på tomt får finnas en huvudbyggnad omfattande 50 m² enligt gällande områdesbestämmelser samt tillbyggnader av huvudbyggnaden om maximalt 25 m², totalt 75 m². För komplementbyggnader medgavs tillägg med 5 m² utöver gällande 20 m², totalt 25 m². Syftet med detta tillägg var att möjliggöra byggnation av ett hygienutrymme samt fastställa den överexploatering som under åren godtagits i området. Angivna areor avser byggnadsarea.

I Skövde kommuns översiktsplan ÖP2025 antagen 2012 anges att Simsjön är ett område med fritidsbebyggelse reglerad genom områdesbestämmelser. I översiktsplanen anges att tomterna i området mestadels är mycket små och att vägnätet har låg standard. Framtida önskemål om en eventuell utökning av tillåtna byggnadsareor kan komma att bli aktuellt i mindre enskilda delar med stora tomter. Dessa önskemål skall då prövas genom detaljplaneförfarande där frågor kring bl.a. gatu- och vägnätets standard, behovet av gc-vägar, snöröjning, avfallshantering, omfattningen av offentlig respektive kommersiell service, anpassning till befintlig byggnation och naturvärden, strandskydd m.m. utreds.

Räddningstjänsten Östra Skaraborg har i annat ärende rörande byggnation i området yttrat sig om hur de ser på Simsjöområdet. Av yttrande daterat 2021-05-04 framkommer att Räddningstjänsten ser brister i vägnätet som inte är anpassat för större och tyngre fordon samt en otillräcklig tillgång till brandvattenförsörjning i området. God framkomlighet för räddningstjänstens fordon samt erforderlig tillgång till brandvattenförsörjning anges i yttrandet som en förutsättning för att räddningstjänsten ska kunna genomföra en snabb och effektiv insats mot brand i området. Vidare så anges att avstånd mellan byggnader på många håll i området understiger kravet i Boverkets byggregler på 8 meter utan brandtekniska åtgärder för att tillåta ett kortare avstånd. Detta medför ökad sannolikhet för brandspridning vid brand och ställer krav på en snabb och effektiv insats från Räddningstjänstens sida.

Kommunicering och bemötande

Bygglövsenhetens förslag till beslut har kommunicerats med sökande som inkommit med ett yttrande. Yttrandet sammanfattas nedan men finns i sin helhet som bilaga till detta beslut.

Sökande påpekar att det varit en praxis att få utföra en Attefallstillbyggnad samtidigt som huvudbyggnaden uppförs och nämner fler exempel i Simsjön där detta har tillåtits. Sökande önskar därför att i enlighet med likhetsprincipen få göra en Attefallstillbyggnad på den nybyggnation som bygglövsnämnden sedan tidigare gett bygglov på.

Sökande anger vidare att han 2019 inför köp av fastigheten fått besked från Bygglövsenheten att man får bygga ytterligare 15 kvm genom Attefallsåtgärder.

Bemötande:

Bygglövsnämnden

Sammanträdesdatum

2022-09-29

30

Den praxis som sökande hävdar har setts över och anpassats då det kommit nya rättsfall som anger att det inte är möjligt att göra en tillbyggnad enligt 9 kap. 4b § första stycket 1, PBL på en byggnad som ännu inte är färdigställd och godkänd med slutbesked.

Det besked som sökande fått säger att man har "möjlighet" till 15 m² tillbyggnad genom Attefallsåtgärder. Åtgärden behöver dock prövas.

Lagrum

Undantag från bygglov:

Enligt undantag i 9 kap. 4 b §, PBL krävs det inte bygglov för att göra högst en tillbyggnad på högst 15 m² på ett en- eller tvåbostadshus.

De ovannämnda åtgärderna får enligt 10 kap. 2 § andra stycket, PBL genomföras i strid med den detaljplan eller de områdesbestämmelser som gäller för området.

Krav på anmälan och startbesked:

Även om en åtgärd inte kräver bygglov måste den anmälas enligt 6 kap. 5 § första stycket 12 plan- och byggförordningen (2011:338), PBL och får inte påbörjas innan bygglövsnämnden gett ett startbesked enligt 10 kap. 3 § PBL.

Förutsättningar för startbesked:

I 10 kap. 23 § första stycket 1, PBL anges förutsättningar för startbesked. För att startbesked ska kunna ges ska bygglövsnämnden ta ställning till om åtgärden kan antas komma att uppfylla de krav som gäller enligt PBL eller föreskrifter som har meddelats med stöd av lagen.

I 2 kap. 6 § första stycket 2, PBL anges att bebyggelse och byggnadsverk ska utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till skydd mot uppkomst och spridning av brand och mot trafikolyckor och andra olyckshändelser.

Motivering till beslut

En tillbyggnad är en åtgärd som normalt kräver bygglov enligt 9 kap. 2 § första stycket 2, PBL. Det finns dock vissa undantag från bygglovsplikten och aktuell anmälan avser ett sådant undantag, tillbyggnad av ett en- och tvåbostadshus enligt 9 kap. 4 b § första stycket 1 PBL.

Förutsättning för att en tillbyggnad enligt 9 kap. 4 b § PBL ska vara befriad från kravet på bygglov är att den utförs på en färdigställd byggnad som godkänts med ett slutbesked (*MÖD 2019-11-25 mål nr P 7395-18*). Då tillbyggnaden ska utföras mot en byggnad som ännu inte färdigställts eller godkänts med slutbesked kan den inte anses vara en sådan tillbyggnad som enligt 9 kap. 4 b § PBL är undantagen från kravet på bygglov. Att tillbyggnaden ska utföras samtidigt som det nya fritidshuset på fastigheten uppförs innebär att den istället blir en lovpliktig nybyggnad 9 kap. 2 § första stycket 1, PBL.

Utredningen i ärendet visar på att bebyggelsen i Simsjön mestadels består av små tomter placerade utmed ett vägnät av varierad standard och att området redan vid antagande av områdesbestämmelser från 1993 i princip bedömts vara fullt utbyggt. Utredningen visar även att

det finns brister i brandskydd som medför ökad sannolikhet för brandspridning vid brand i området. Möjligheten till ytterligare förtätning av bebyggelsen i Simsjöområdet bedöms därför vara starkt begränsad.

Den nu aktuella åtgärden utförs på en fastighet med begränsad storlek och i ett område med mestadels små tomter. Huvudbyggnaden kommer efter tillbyggnad få en total byggnadsarea på 90 m² vilket är större än de 75 m² som normalt tillåts i området. Att huvudbyggnaden blir större än det som normalt tillåts i området innebär en förtätning av bebyggelsen som ytterligare ökar den redan förhöjda risken för uppkomst och spridning av brand i området.

Mot bakgrund av de begränsade möjligheterna för ytterligare förtätning i området enligt det som anges i områdesbestämmelser och översiktsplan samt de brister i brandskydd som Räddningstjänsten Östra Skaraborg framför i yttrande daterat 2021-05-04 bedöms åtgärden inte lämplig med hänsyn till skydd mot uppkomst och spridning av brand enligt 2 kap. 6 § första stycket 2, PBL.

För att en åtgärd enligt 9 kap. 4 b § första stycket 1 PBL ska få genomföras krävs anmälan enligt 6 kap. 5 §, PBF samt att startbesked beviljas enligt 10 kap. 3 § PBL.

Förutsättningarna för startbesked anges i 10 kap. 23 § där det framgår att startbesked ska ges för denna typ av åtgärd om den kan antas komma att uppfylla de krav som gäller enligt PBL eller föreskrifter som har meddelats med stöd av lagen.

Då åtgärden inte uppfyller kraven i 9 kap. 4 b § stycke 1, PBL och inte är bedöms lämpligt utformad och placerad med hänsyn till skydd mot uppkomst och spridning av brand enligt 2 kap. 6 § första stycket 2, PBL saknas förutsättningar för ett startbesked enligt 10 kap. 23 § första stycket 1, PBL.

Beslutet kan överklagas

Handlingar

Tjänsteskrivelse avslag

Situationplan

A-ritning sektioner. A-40.2-101

A-ritning sydost-, sydvästfasad. A-40.3-101

A-ritning nordväst-, nordostfasad. A-40.3-102

A-ritning plan 1. A-40.1-101

A-ritning plan 2. A-40.1-102

Sunpunkter fr sökande

Skickas till

Sökande

Berörda sakägare

BLN § 128

BYGG.2022.1213

Anmälan för nybyggnad av komplementbyggnad - Attefall på fastigheten SIMSJÖN 2:7**Beslut**

Bygglövsnämnden återremitterar för att möjliggöra ett godkännande av startbesked.

Yrkande

Andreas Svensson (C) tillsammans med John Khalaf (M) och Gunilla Knutsson Löfvenborg (M), yrkar på att bygglövsnämnden återremittera ansökan för att möjliggöra ett godkännande av startbesked.

Yrkande

Kayda Lazar (S) och Mathias Hjärtqvist (S), yrkar på att besluta enligt tjänstepersonernas förslag till nekat startbesked.

Beslutsgång

Ordförande ställer yrkandena mot varandra och finner att bygglövsnämnden beslutar att återremittera ansökan för att möjliggöra ett godkännande av startbesked i enligt yrkande från Andreas Svensson (C) tillsammans med John Khalaf (M) och Gunilla Knutsson Löfvenborg (M).

Reservation

Kayda Lazar (S) och Mathias Hjärtqvist (S) reserverar sig till förmån för tjänstepersonernas tidigare förslag till nekat startbesked.

Handlingar

Tjänsteskrivelse avslag

Skickas till

Sökande

BLN § 129

BYGG.2022.747

Bygglövsnämnden beviljar bygglövsnämnden av garage - radgarage på fastigheten ELEFANTEN 12

Beslut

Bygglövsnämnden beviljar bygglövsnämnden av garage - radgarage på fastigheten ELEFANTEN 12 enligt 9 kap 30, 31 b och 34 § plan- och bygglagen (PBL).

Kontrollansvarig är Rolf Andersson enligt 10 kap 9 § PBL.

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

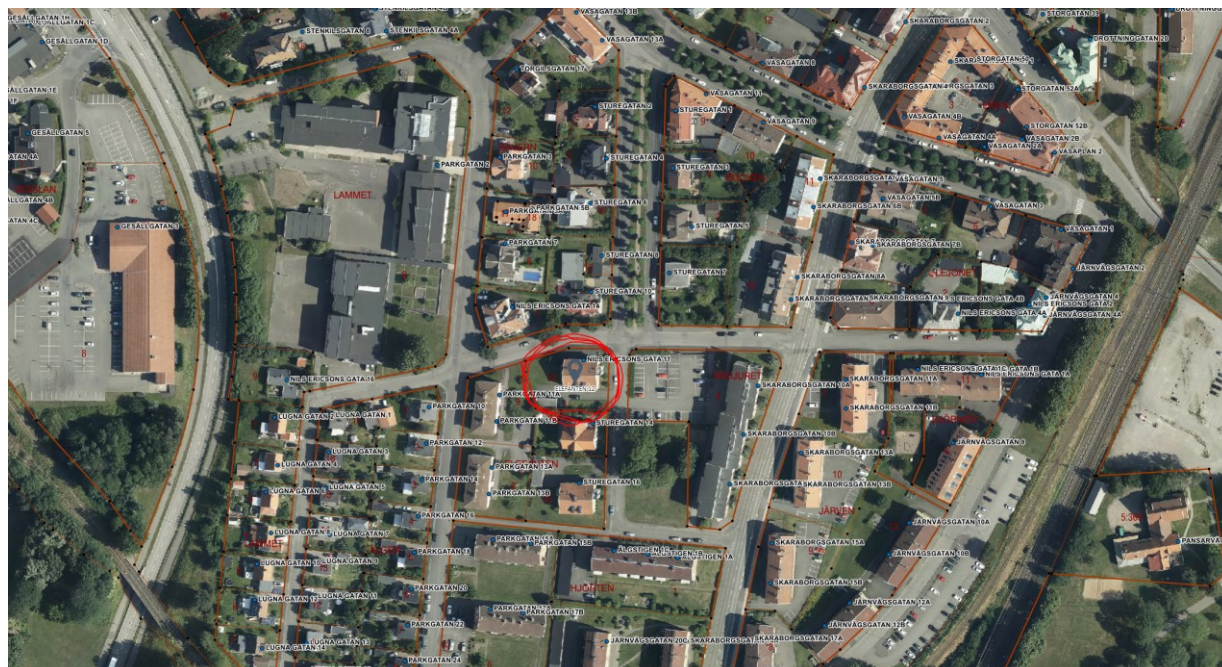
Åtgärden får inte påbörjas innan startbesked har lämnats enligt 10 kap. 3 § PBL.

Utstakning krävs

Avgiften för bygglövsnämnden är 34 892 kronor (i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige). Faktura för bygglövsnämnden skickas separat.

Sammanfattning

Åtgärden ligger inom detaljplan med bestämmelser om att bevara kulturmiljö. Garaget ligger på prickad mark och enligt planbeskrivningen kan uthus prövas.



Bakgrund

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av garage - radgarage.

Fastigheten omfattas av detaljplan DP518. Detaljplanens syfte är att skydda och bevara värdefulla byggnader och miljöer.

Åtgärden avviker från detaljplanen då delar av garaget placeras på mark som inte får bebyggas.

I detaljplanen står det att ny bebyggelse ska utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart.

I planbeskrivningen står det att tillkommande garage, uthus mm. får prövas av nämnden i varje enskilt fall. De ska placeras i den inre delen av fastigheten och om möjligt i fastighetsgräns.

Yttrande

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

Lagrum

Bygglov ska enligt 9 kap 30 § PBL ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan, om den fastighet och det byggnadsverk som åtgärden avser överensstämmer med detaljplanen, eller avviker från detaljplanen men avvikelsen har godtagits vid en tidigare bygglovsprövning, åtgärden inte strider mot detaljplanen, åtgärden inte måste avvakta att genomförandetiden för detaljplanen börjar löpa och åtgärden uppfyller de krav som följer i delar av 2 kap och 8 kap PBL.

Bygglov får enligt 9 kap 31 b § PBL ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan eller områdesbestämmelser, om avvikelsen är förenlig med detaljplanens eller områdesbestämmelsernas syfte och att avvikelsen är liten eller att åtgärden är av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt.

Rivningslov ska enligt 9 kap 34 § PBL ges för en byggnad som inte omfattas av rivningsförbud i detaljplan eller bör bevaras på grund av byggnadens historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värde.

Motivering till beslut

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

Åtgärden har en utformning och färgsättning som visar hänsyn till tidstypisk arkitektur för området.

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

Bygglövsnämnden gör bedömningen att avvikelserna anses lita och förenliga med detaljplanens syfte enligt 9 kap 31 b § PBL.

Bygglövsnämnden gör bedömningen att rivningslov kan beviljas då befintligt garage inte omfattas av rivningsförbud och inte bör bevaras på grund av historiskt, kulturhistoriskt, miljömässigt och konstnärligt värde enligt 9 kap 34 § PBL.

Bygglövsnämnden gör den samlade bedömningen att bygglov och rivningslov 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.

Förslag till kontrollplan, Konstruktionsritningar, Ventilationsritningar, Brandskydd, Vatten och avloppsritningar och Energibalansberäkning är exempel på sådana handlingar.

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, fasad, sektion. A-1501

K-ritning sektion A-A. K-1550

Nybyggnadskarta

Skickas till

Sökande

Berörda sakägare

BLN § 130

BYGG.2022.813

**Bygglov för nybyggnad av flerbostadshus på fastigheten UTERUMMET
1****Beslut**

Bygglovsnämnden återremitterar ärendet för att ta fram ett förslag på avfallshantering där AÅS-fordon (Avfall och återvinning Skaraborg) ej kör på innergården.

Handlingar

Tjänsteskrivelse bygglov med tekniskt samråd

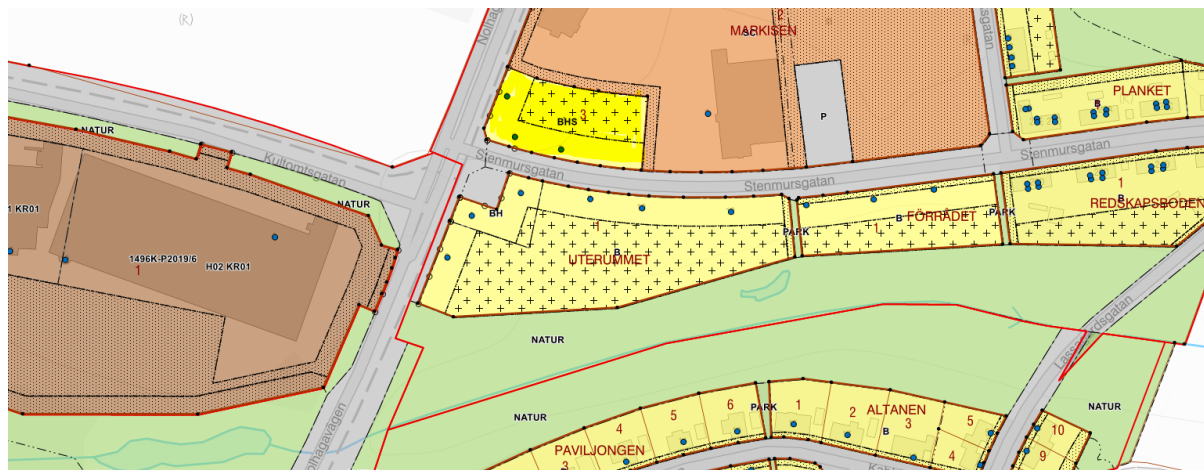
Skickas till
Sökande

Bygglövsnämnden beviljar bygglövsnämnden av flerbostadshus på fastigheten MARKISEN 3

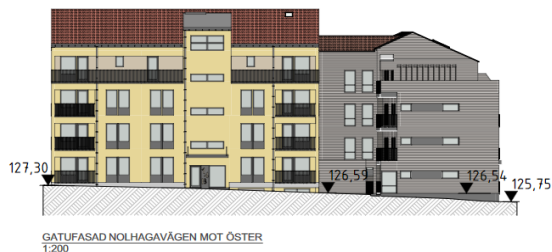
Beslut

Bygglövsnämnden beviljar bygglövsnämnden av flerbostadshus på fastigheten MARKISEN 3 enligt 9 kap 30 och 31 b §§ plan- och bygglagen (PBL).

Sammanfattning



Bygglövsnämnden beviljar bygglövsnämnden av fyra flerbostadshus som omfattar 53 lägenheter. Avsteg beviljas för överexploatering om 4,14%, avvikelserna bedöms som liten och förenliga med planens syfte. Avsteg görs även från planens bullerkrav men uppfyller Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader.



Bakgrund

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av flerbostadshus.

Fastigheten omfattas av detaljplan 1496K-DP663.

Bygglövsnämnden beviljar bygglov för fyra flerbostadshus med avsteg för överexploatering om 4,14%, avvikelsen bedöms som liten och förenlig med planens syfte.

Avsteg görs även från planens krav på buller, men uppfyller dagens riktvärden i Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader.

Yttrande

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

Lagrum

Bygglov ska enligt 9 kap. 30 § PBL ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan, om den fastighet och det byggnadsverk som åtgärden avser överensstämmer med detaljplanen, eller avviker från detaljplanen men avvikelsen har godtagits vid en tidigare bygglovsprövning, åtgärden inte strider mot detaljplanen, åtgärden inte måste avvakta att genomförandetiden för detaljplanen börjar löpa och åtgärden uppfyller de krav som följer i delar av 2 kap och 8 kap.

Bygglov får ges enligt 9 kap. 31 b § PBL för en åtgärd som avviker från en detaljplan eller områdesbestämmelser, om avvikelsen är förenlig med detaljplanens eller områdesbestämmelsernas syfte och att avvikelsen är liten eller att åtgärden är av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt.

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 bedömer att avvikelsen gällande överexploatering på 4,14% är liten och förenlig med detaljplanens syfte

Avvikelsen från detaljplanens bullerkrav understiger de värden som anses lämpliga i Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader, bedöms vara av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna bebyggas på ett ändamålsenligt sätt.

Bygglövsnämnden gör den samlade bedömningen att lov kan beviljas 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.

Förslag till kontrollplan, Konstruktionsritningar, Ventilationsritningar, Brandskydd, Vatten och avloppsritningar och Energibalansberäkning är exempel på sådana handlingar.

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

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 A--01-0-001

Nybyggnadskarta, markisen

Rev. A. A-ritning sektioner A-A, B-B, C-C, D-D. HUSTYP A1. A40-2-110

Rev. A. A-ritning sektion A-A, HUSTYP C. A-40-2-320

Rev. B. A-ritning fasader, HUSTYP A1, FASADER. A-40-3-110

Rev. A. A-ritning fasader, HUSTYP C, FASADER. A-40-3-320

Rev. A. A-ritning plan, HUSTYP C, TAKPLAN. A-41-1-320

Rev. A. A-ritning fasader, GATUFASADER. A-01-3-101

Rev. A. A-ritning plan, HUSTYP A1, HUVUDPLAN, PLAN 0-4. A-40-1-111

Rev. A. A-ritning planer, HUSTYP C, HUVUDPLAN, PLAN 1-4. A-40-1-311

Rev. B. Markritning, markplanering sektioner A-A, B-B. L-16.2-01

Rev. B. Markritning, markplaneringsplan. L-16.1-01

A-ritning sektioner A-A, B-B, C-C, D-D, hustyp B2. A-40-2-220

A-ritning fasader, hustyp B2. A-40-3-220

A-ritning takplan, hustyp B2. A-41-1-220

Skickas till

Sökande

Berörda sakägare

BLN § 132

BYGG.2022.92

Rivningslov för rivning av industribyggnad på fastigheten ELDAREN 1

Beslut

Bygglövsnämnden beviljar rivningslov för rivning av industribyggnad på fastigheten ELDAREN 1 enligt 9 kap. 34 § plan- och bygglagen (PBL).

Kontrollansvarig är Björn Larsén enligt 10 kap. 9 § PBL.

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

Åtgärden får inte påbörjas förrän startbesked har lämnats enligt 10 kap. 3 § PBL.

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

Sammanfattning

Projektet för Skövde science city vill använda marken i omställningen av området från verksamhetsområde till kvartersstad. Förutsättningar saknas för att låta byggnaden stå kvar och inrymmas i den nya stadsdelen. Det utvidgade planområdet föreslår kvartersstad med en tät exploatering på platsen.

Bakgrund

Ansökan avser rivningslov för rivning av industribyggnad.

Fastigheten omfattas av detaljplan ST 150

Byggnaden har bedömts ha ett stort kulturhistoriskt värde i det kulturmiljöprogram som antagits av byggnadsnämnden 2012-02-02 § 16.

Yttrande

Yttrande har inkommit från Västra Götalandsregionens Förvaltning för kulturutveckling

Kommunicering och bemötande

Projektet för Skövde science city har bedömts att det saknas förutsättningar för att låta byggnaden stå kvar och inrymmas i den nya stadsdelen. Platsen ska omvandlas till kvartersstad med en tät exploatering.

Lagrum

Rivningslov ska enligt 9 kap. 34 § ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan, som inte 1. omfattas av rivningsförbud i detaljplanen 2. bör bevaras på grund av byggnadens historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värde.

Motivering till beslut

Bygglövsnämnden bedömer att föreslagen åtgärd uppfyller tillämpliga bestämmelser i plan- och bygglagen 9 kap 34 §.

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.

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

Beslutet kan överklagas

Handlingar

Tjänsteskrivelse bygglov med tekniskt samråd
Situationsplan 1:1000
Remissvar fr VGR Förvaltningen för kulturutveckling
A-ritning plan
A-ritning plan, fasader
A-ritning plan
A-ritning bottenplan
A-ritning fasad mot norr, söder
Antikvariskt utlåtande

Skickas till
Sökande
Berörda sakägare

BLN § 133

ADM.2022.3

Redovisning av delegationsbeslut bygglovsnämnden

Beslut

Bygglovsnämnden har tagit del av redovisningen av delegationsbeslut.

Bakgrund

Bygglovenheten har fattat beslut på delegation i redovisade ärenden.

Trafikenheten har fattat beslut på delegation i redovisade ärenden.

Delegationsbeslut tagits av Stadsarkitekten.

Handlingar

Delegationsbeslut bygglovenheten 20220819-20220920

Delegationsbeslut tillsyn 20220819-20220922

Delegationsbeslut trafikdispanser och p-tillstånd 20220819-20220922

LTF beslut 23 mars-16 september 2022.pdf

DOCUMENT SIGNATURES

The content of this document is digitally signed.
The name of the signers and signing times are listed below.

