

Innehållsförteckning

| | | |
|---------|---|---------|
| BLN §25 | Mötets öppnande | 3 |
| BLN §26 | Information från sektor samhällsbyggnad (BLN) | 4 |
| BLN §27 | Yttrande Revisionsrapport granskning av förebyggande åtgärder mot välfärdsbedrägerier | 5 - 6 |
| BLN §28 | Delegationsordning för bygglovsnämnden | 7 - 8 |
| BLN §29 | Tillsyn för påbörjande utan startbesked gällande nybyggnad av komplementbyggnad | 9 - 12 |
| BLN §30 | Tillsyn avseende enbostadshus, komplementbyggnad samt mur | 13 - 19 |
| BLN §31 | Anmälan för nybyggnad av komplementbyggnad | 20 - 21 |
| BLN §32 | Bygglov i efterhand för utvändiga ändringar av enbostadshus - samt uppförande av stödmur. | 22 - 24 |
| BLN §33 | Strandskyddsdispens för fritidshus och garage | 25 - 27 |
| BLN §34 | Strandskyddsdispens för teknikbyggnad | 28 - 30 |
| BLN §35 | Bygglov för utvärdig ändring av enbostadshus - byte av takkulör | 31 - 38 |
| BLN §36 | Bygglov för nybyggnad av enbostadshus | 39 - 41 |
| BLN §37 | Bygglov för nybyggnad av fritidshus | 42 |
| BLN §38 | Bygglov för nybyggnad av fritidshus | 43 - 45 |
| BLN §39 | Redovisning av delegationsbeslut bygglovsnämnden | 46 |

Plats och tid Arkitekten 2023-04-13 kl. 13:00 – 16:00

| Deltagande | Beslutande | Ersättare |
|-------------------|--|--------------------------------------|
| | Gunilla Knutsson Löfvenborg (M) ordf. | Mathias Hjärtqvist (S) (BLN § 35) |
| | Per-Henrik Hallberg (SD) v.ordf. | Maria Renner (S) |
| | Adam van Stam (S) | Jonas Eriksson (SD) |
| | George Shamoun (KD) | |
| | Mikael Franzén (MP) (BLN § 25-34 och BLN § 36-39) | |

Övriga deltagande Martin Hollertz,
Samhällsbyggnadschef
Ludvig Isacsson, Bygglovschef
David Einarsson, Gatachef
Evelina Tapper, Sekreterare

Utses att justera Per-Henrik Hallberg

Underskrifter

Sekreterare

Paragrafer 25 - 39

.....
Evelina Tapper

Ordförande

.....
Gunilla Knutsson Löfvenborg (M)

Justerande

.....
Per-Henrik Hallberg (SD)

BLN § 25

ADM.2023.1

Mötets öppnande

Beslut

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

Handlingar

Möte öppnas.docx

BLN § 26

ADM.2023.2

Information från sektor samhällsbyggnad (BLN)

Information

Josefin Lilja - Multifaktorautentisering - MFA.

Bygglov

Ståendepunkt - statistik, verksamhets överblick

Släpp av ny hemsida - bygga nytt, ändra eller riva.

Solceller inom kulturhistoriskt värdefullt område - KF målet, kommunen ska vara offensiva i sitt miljöarbete.

Gata

NTF - nollvision, hur jobbar vi med trafikfrågor och olyckor. Kommer till nämndssammanträdet i maj 2023.

Elsparkcykel avtal är tecknat med Swift Mobility AB.

Övrigt

Stadsarkitekt, Claes Clausen - Motorn 2.

Genomgång av förslag för vårdhem på fastigheten Motorn 2.

Bygglovsnämnden ställer sig positiva till förslaget men föregår inte en prövning av det kommande bygglovet.

BLN § 27

ADM.2022.405

Yttrande Revisionsrapport granskning av förebyggande åtgärder mot välfärdsbedrägerier

Beslut

Sektor samhällsbyggnad föreslår bygglövsnämnden att yttra sig i enlighet med granskarens rekommendationer.

Bakgrund

Revisionen har granskat kommunens förebyggande arbete mot välfärdsbedrägerier som en del av revisionsplanen 2022. Syftet med granskningen har varit att bedöma om ansvariga nämnder och bolagsstyrelser har säkerställt en ändamålsenlig styrning och en tillräcklig intern kontroll avseende det förebyggande arbetet mot välfärdsbedrägerier.

Revisionens sammanfattande bedömning är att kommunstyrelsen, granskade nämnder och bolagsstyrelser inte fullt ut har säkerställt en ändamålsenlig styrning och en tillräcklig intern kontroll avseende det förebyggande arbetet mot välfärdsbedrägerier.

Revisionen lämnar följande rekommendationer och slutsatser angående det förebyggande arbetet mot välfärdsbedrägerier till kommunstyrelsen, granskade nämnder och bolagsstyrelser;

- Tillse att en riskanalys specifikt inriktad på riskerna för oegentligheter inklusive välfärdsbedrägerier återkommande genomförs och dokumenteras.
- Identifiera inom vilka områden/verksamheter/processer som det finns behov av utökad samverkan internt och med externa aktörer i syfte att förebygga oegentligheter inklusive välfärdsbedrägerier.
- Säkerställa att informations- och utbildningsinsatser avseende det förebyggande arbetet mot oegentligheter inklusive välfärdsbedrägerier tillhandahålls kontinuerligt till både tjänstemän och förtroendevalda.

Utöver dessa allmänna rekommendationer till samtliga granskade nämnder och bolag finns inga särskilda rekommendationer riktade till bygglövsnämnden.

Förslag till yttrande

Bygglövsnämnden har ingen erinran mot de iakttagelser och rekommendationer som kommunens revisorer framför i granskningen.

Bygglövsnämnden avser att ta hänsyn till välfärdsbedrägerier i arbetet med intern kontroll.

Informations- och utbildningsinsats kommer genomföras inom ramen för nuvarande utbildningsplan både till tjänstepersoner och politiker.

Beslutet kan överklagas

Handlingar

Tjänsteskrivelse BLN

Skickas till

Sökande

Berörda sakägare

BLN § 28

ADM.2023.24

Delegationsordning för bygglovsnämnden

Beslut

Bygglovsnämnden beslutar att anta delegationsordning för bygglovsnämnden enligt förslag.

Sammanfattning

En uppdatering av delegationsordningen för bygglovsnämnden har utarbetats, det område som föreslås ändras är:

- Del 5 - Ärenden enligt PBL samt anslutande författningar och föreskrifter, sida 15, bokstaven c) "Nybyggnad inom detaljplan av en- eller tvåbostadshus " läggs till.

Enligt kommunallagen har en nämnd möjlighet att delegera sin beslutanderätt till anställd i kommunen. Delegaten träder in i nämndens ställe. Detta för att avlasta nämnden och få en effektivare hantering (kortare beslutsvägar och snabbare handläggning) Det är alltid nämnden själv som bedömer i vilken utsträckning det är lämpligt att delegera beslutanderätten.

Bakgrund

När nämnden delegerar beslutanderätt ska den klart och tydligt ange vilken beslutanderätt som delegeras och till vem den överläts. Risken med en otydlig delegationsordning är att beslut som fattas och överklagas kan bli upphävda på grund av att den lämnade delegeringen är otydlig, antingen genom att det är oklart vem eller vilka som givits beslutanderätten eller genom att omfattningen av bemyndigandet är oklart. Det är i de flesta fall mer praktiskt att delegera beslutanderätten till en befattning eller viss tjänstetitel i stället för till en namngiven person. Vid bestämmande av omfattningen av den beslutanderätt som ska delegeras, måste en avvägning göras mellan verksamheten effektivitetskrav och demokratiaspekter, d v s kravet på inflytande för de förtroendevalda. Det bör också vägas in vad som är ändamålsenligt, lämpligt med hänsyn till personalens kompetens, kommunens storlek, hur ofta olika ärenden förekommer mm. Nämnden kan ställa upp villkor och begränsa ett uppdrag det går till exempel att begränsa delegationsuppdrag till att endast avge positiva beslut, alltså inga avslagsbeslut.

Delegationen ska inte omfatta beslut eller åtgärder av rent förberedande eller verkställande art. Gränsdragningen mellan beslut och verkställighet är dock inte tydlig. Vid ren verkställighet saknas som regel utrymme för alternativa lösningar eller överklagningar.

Beslut som fattat på delegation gäller så snart de fattats och kan inte i efterhand ändras av nämnden. För att ett delegationsbeslut ska bli kommunalrättsligt korrekt krävs att beslutet anmäls till nämnden.

Beslutet kan överklagas

Handlingar

Tjänsteskrivelse BLN

Delegationsordning 2023 förslag 2023-04-13

Skickas till

Sökande

Berörda sakägare

BLN § 29

TILLSYN.2023.1

Tillsyn för påbörjande utan startbesked gällande nybyggnad av komplementbyggnad på fastigheten BRÄNNEBERG 1:11

Beslut

Bygglövsnämnden beslutar med stöd av 11 kap. 51-53, 57 §§ plan- och bygglagen (2010:900), PBL, samt 9 kap. 6 § 2 p, plan- och byggförordningen, (2011:338), PBF, påförs Robert John Larsson 19840717-6018, ägaren till fastigheten Bränneberg 1:11 en byggsanktionsavgift om 24 780 kronor för att utan startbesked påbörjat arbeten gällande nybyggnad av komplementbyggnad.

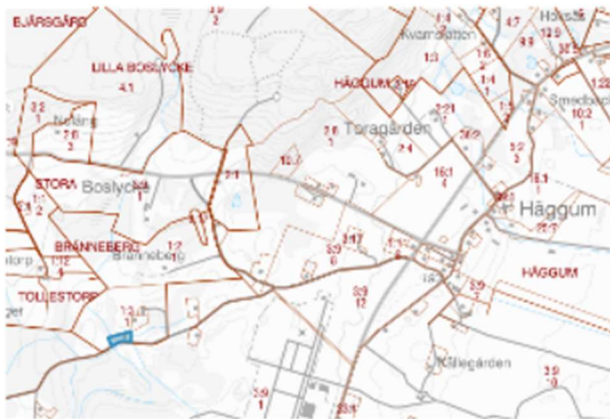
Avgiften ska betalas till Skövde kommun inom två månader efter det att beslutet har delgetts de avgiftsskyldiga. En faktura kommer att skickas ut separat.

Sammanfattning

Ärendet avser tillsyn för påbörjande utan startbesked gällande nybyggnad av komplementbyggnad på fastigheten Bränneberg 1:11.

Bygglövsenheten har efter tillsynsbesök och utredning i ärendet konstaterat att åtgärden har påbörjats utan startbesked.

Bygglövsnämnden ålägger fastighetsägaren en byggsanktionsavgift för att ha uppfört en komplementbyggnad utan startbesked.



Kartbilder

Bakgrund

Bygglov utan startbesked med krav på tekniskt samråd för nybyggnad av komplementbyggnad beviljades 2021-09-06 i ärende Bygg.2021.1226.

Fastigheten omfattas inte av detaljplan och ligger utanför område av sammanhållen bebyggelse.

Byggherren har 2021-09-06 samt 2021-09-08 blivit informerad och erbjuden möjlighet att bestämma tidpunkt för ett tekniskt samråd, ingen sådan tid har fastställts.

I samband med uppföljning av ärende Bygg.2021.1226 uppdagas att byggherren har påbörjat arbeten utan startbesked.

Vid tillsynsbesök 2023-02-14 konstateras att komplementbyggnaden har uppförts.



Fotografier från platsbesök 2023-02-14

Yttranden/bemötande

Fastighetsägaren har beretts möjlighet att inlämna en förklaring, någon förklaring har inte inlämnats.

Kommunicering och bemötande av synpunkter

Beslutsförslaget har kommunicerats till fastighetsägare. Inga synpunkter har inkommit.

Motivering till beslut

Enligt 10 kap. 3 § 1 PBL får en åtgärd inte påbörjas innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked. Då det av utredning i ärendet kunnat konstateras att åtgärderna har utfört utan startbesked är det en överträdelse mot denna bestämmelse.

Byggsanktionsavgift enligt 11 kap. 51 §, PBL ska därför tas ut.

I beviljat bygglov framgår det att tekniskt samråd krävs och att åtgärden ej får påbörjas utan startbesked. Mot bakgrund av detta bedöms det som att åtgärden ska ha skett uppsåtligen och något skäl till att avgiften enligt 11 kap. 53 §, PBL inte ska tas ut eller sättas ner enligt 11 kap. 53 a § PBL bedöms inte föreligga.

Lagrum

Av 10 kap. 3 § p. 1, PBL framgår att en åtgärd som kräver bygglov inte får påbörjas innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked.

11 kap. 5 § PBL; En tillsynsmyndighet ska pröva förutsättningarna för och behovet av att ingripa eller besluta om en påföljd enligt detta kapitel, så snart det finns anledning att anta att någon inte har följt en bestämmelse i denna lag, i föreskrifter, domar eller andra beslut som har meddelats med stöd av lagen eller i EU-förordningar som rör frågor inom lagens tillämpningsområde.

11 kap. 51 § PBL; Om någon bryter mot en bestämmelse i 8-10 kap. eller i föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av någon av bestämmelserna i 16 kap. 2-10 §§ eller mot en bestämmelse i en EU-förordning om krav på byggnadsverk eller byggprodukter, ska tillsynsmyndigheten ta ut en särskild avgift (byggsanktionsavgift) enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 12 §.

11 kap. 52 § PBL; Byggsanktionsavgiftens storlek ska framgå av de föreskrifter som regeringen har meddelat med stöd av 16 kap. 12 §. Avgiften får uppgå till högst 50 prisbasbelopp enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken. När regeringen meddelar föreskrifter om avgiftens storlek, ska hänsyn tas till överträdelsens allvar och betydelsen av den bestämmelse som överträdelsen avser. Lag (2013:307).

En byggsanktionsavgift ska enligt 11 kap 53 § första stycket PBL även 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 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 § PBL 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.

9 kap. 6 § 2 p PBF; Byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap. 3 eller 3 a § plan- och bygglagen (2010:900) påbörja en sådan nybyggnad som kräver lov enligt 9 kap. 2 § första stycket 1 eller 8 § första stycket 2 a, 3 eller 4 plan- och bygglagen eller anmälan enligt 6 kap. 5 § första stycket 2, 9 eller 10, eller en del av en sådan nybyggnad, innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked som omfattar nybyggnaden eller delen av denna, eller innan den tidpunkt som byggnadsnämnden enligt 10 kap. 24 § 6 plan- och bygglagen i ett startbesked har angett att åtgärden får påbörjas är

2. för en komplementbyggnad, ett komplementbostadshus eller en annan liten byggnad, 0,25 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,005 prisbasbelopp per kvadratmeter av byggnadens sanktionsarea,

Beräkning av sanktionsavgift

Avgift för att ha påbörjat nybyggnad för en komplementbyggnad framgår i 9 kap. 6 § 2 p, PBF.

Beräkning görs på 0,25 prisbasbelopp med tillägg om 0,005 prisbasbelopp per kvadratmeter av byggnadens sanktionsarea, summan delas med två då åtgärden har bygglov.

Formel: $((0,25 \times 52500) + (0,005 \times 52500 \times 138,8)) / 2 = 24\,780$ kronor.

Beslutet kan överklagas

Handlingar

Tjänsteskrivelse - Förslag till beslut

Beräkning av sanktionsavgift.pdf

Skickas till

Sökande

Berörda sakägare

BLN § 30

TILLSYN.2022.22

Tillsyn avseende enbostadshus, komplementbyggnad samt mur på fastigheten VINBÄRET 18

Beslut

Bygglövsnämnden beslutar att med stöd av 11 kap. 51-53, 57 §§ plan- och bygglagen (PBL) påföra fastighetsägarna till fastigheten VINBÄRET 18, Tony Mill 19560228-5651 och Bin Zhang 19711013-5121 en sammanlagd byggsanktionsavgift av 39 183 kr enligt plan- och byggförordningen (PBF) 9 kap. 6§, 10§, 12§, 18§ för att ha:

- Påbörjat nybyggnad av komplementbyggnad utan startbesked. (1)
- Påbörjat fasadändring - byte av fasadmaterial utan startbesked. (3)
- Påbörjat fasadändring - nytt fönster utan startbesked. (4)
- Påbörjat anläggning avseende mur utan startbesked. (5)
- Tagit i bruk tillbyggnad av enbostadshus utan slutbesked. (6)

(Nummer inom parentes hänvisar till bilaga med förtydliganden av vilka delar som avses)

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

Ärendet avser tillsyn för nybyggnad av komplementbyggnad, tillbyggnad av enbostadshus, fasadändringar, anläggning i form av mur. Bygglövsenheten har efter tillsynsbesök och utredning i ärendet konstaterat att åtgärder har påbörjats utan startbesked och att tillbyggnad tagits i bruk utan slutbesked.

tillbyggnaden av bostadshuset. Planket har uppmätts till en längd av cirka 3,6 meter. Höjden har uppmätts till 2,16 meter till mark.

(4), (6) Tillbyggnad av bostadshus har uppförts mot söder. Beslut om bygglov för tillbyggnad samt startbesked för tillbyggnad enligt attefall har lämnats på fastigheten, Bygg.2018.95, Bygg.2018.119. Något slutbesked föreligger inte i ärendena. De båda tillbyggnaderna medger en tillbyggnad av bostadshuset mot söder på 5,26 m x 6 m. Inmätning visar att tillbyggnaden har uppfört med en storlek av 5,16 m x 5,59 m. Byggherren bekräftade vid tillsynsbesöket att tillbyggnaden tagits ibruk. Bygglovenheten noterade avvikelser från fasadritningarna vad gäller fönster och dörr. Ändring av fönster och dörr noterades på fasad mot väster och öster. Tillkommande fönster noterades på fasad mot söder.

Fastighetsägarna inkommer med anmälan för nybyggnad av komplementbyggnad 2023-01-23, ärende Bygg.2023.51.

Fastighetsägarna inkommer med ansökan om bygglov för utvändiga fasadändringar samt stödmur 2023-01-23, ärende Bygg.2023.53.

Bygglövsnämnden genomför ett uppföljande tillsynsbesök 2023-03-06. Det kan konstateras att rättelse har skett i följande delar.

- Skärmtak som anordnats mot komplementbyggnadens södra fasad har rivits.
- Skärmtak på bostadshusets östra fasad hade byggts om till ett bygglovsbefriat skärmtak.
- Plank som uppförts söder om komplementbyggnaden hade rivits.
- Plank som anordnats mot tillbyggnad mot söder hade byggts om till ett bygglovsbefriat plank.

Yttranden

Fastighetsägarna har fått möjlighet att lämna en förklaring, någon förklaring har inte inlämnats.

Kommunicering

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

Komplementbyggnaden (1) ska rivas Det skärmtaket (ca.10 kvadratmeter) som mot byggnadens fasad mot söder kommer vi vidta åtgärder med att riva bort det och komplementbyggnad- Attefall ska vi rätta till avvikelse. till exempel byggnaden till taknocken kommer vi att sänkas från 4,3 meter till 4 meter.

Tillbyggnad (skärmtak) (2) bostadshusets fasad mot öster rivs Skärmtaket kommer vi vidta åtgärder med att minska det från 17 kvadratmeter till mindre än 15 kvadratmeter.

Fasadändring - byte av fasadmateriäl Vi godta förslag - att ansöka bygglov (vi har varit hos Ritningen arkitektbyrå och att ansökning pågår).

Fasadändring - nytt fönster Vi godta förslag - att ansöka bygglov (vi har varit hos Ritningen arkitektbyrå och att ansökning pågår).

Anläggningar avseende mur och plank. Vi godta förslag avseende mur att ansöka bygglov (vi har varit hos Ritningen arkitektbyrå och att ansökning pågår). och planken som 8, 9 meter mot öster, 4,2 meter mot söder och 3 meter under skärmtak kommer vi att vidta åtgärder med att riva bort dom. Planket som har utförts på tillbyggnaden av bostadshuset kommer vi att vidta åtgärder med att sänka höjd från 2,16 meter till 1,8 meter.

Skäl till beslut

(1) Komplementbyggnadens utformning och placering avviker från det beslut som lämnats i ärende Bygg.2018.119. Komplementbyggnaden har placerats närmare tomtgränsen än vad startbeskedet medger. Komplementbyggnadens taknockshöjd överstiger 4,0 meter och uppfyller därmed inte undantaget att bygglov inte krävs enligt 9 kap. 4a § PBL.

Komplementbyggnaden bedöms som en sådan byggnad som kräver bygglov enligt 9 kap. 2 § PBL. Något beslut om bygglov och startbesked anses inte föreligga för byggnaden.

(3) Bostadshusets fasadbeklädnad har ändrats från puts till liggande träpanel. Ändringen bedöms som en sådan ändring som kräver bygglov enligt 9 kap 2§ punkt 3c. Något beslut om bygglov och startbesked föreligger inte.

(4) Tillbyggnad av bostadshuset mot söder har utförts. Avvikelse har noterats från de beslut som föreligger. Tillbyggnaden anses inte påbörjad utan startbesked. Det tillkommande fönstret på fasad mot söder bedöms som en sådan bygglovspliktig ändring enligt 9 kap 2§ punkt 3c PBL. Något beslut om bygglov och startbesked föreligger inte för den aktuella fasadändringen avseende det tillkommande fönstret.

(5) Stödmur med en längd av 8 meter uppförd mellan bostadshuset och komplementbyggnaden anses vara sådan anläggning som kräver bygglov enligt 6 kap 1§ punkt 7 PBF. Något beslut om bygglov och startbesked föreligger inte.

(6) Byggherren har vid tillsynsbesöket bekräftat att tillbyggnaden tagits i bruk. Eftersom det inte föreligger några beslut om slutbesked i ärendena Bygg2018.95, Bygg.2018.119 har byggherren inte följt bestämmelsen enligt 10 kap. 4 § plan- och bygglagen.

Av de karttjänster som kommunen har att tillgå i form av ortofoton, gatubilder, snedbilder kan det konstateras att åtgärderna som påbörjats utan bygglov och startbesked har utförts efter 2018-06-02. Förutsättningar för att ta ut sanktionsavgift enligt 11 kap. 58 § PBL föreligger därmed.

Lagrum

Enligt 9 kap. 2 § punkt 1, PBL (2010:900), krävs bygglov för nybyggnad.

Enligt 9 kap. 2 § punkt 3, PBL (2010:900), krävs bygglov vid annan ändring av en byggnad än tillbyggnad, om ändringen innebär att: c) byggnaden byter färg, fasadbeklädnad eller taktäckningsmaterial eller byggnadens yttre utseende avsevärt påverkas på annat sätt.

Enligt 6 kap. 1 § punkt 7, Plan och byggförordningen (2011:338), PBF, krävs det bygglov för att anordna, inrätta, uppföra, flytta eller väsentligt ändra murar och plank.

Enligt 10 kap. 3 § PBL (2010:900), får en åtgärd inte påbörjas innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked, om åtgärden kräver bland annat bygglov, marklov eller rivningslov.

Enligt 10 kap. 4 § PBL (2010:900), får ett byggnadsverk inte tas i bruk i de delar som omfattas av ett startbesked för byggåtgärder förrän byggnadsnämnden har gett ett slutbesked, om nämnden inte beslutar annat.

Enligt 11 kap. 5 § PBL (2010:900), ska byggnadsnämnden pröva förutsättningarna för och behovet av att ingripa eller besluta om en påföljd så snart det finns anledning att anta att någon inte har följt en bestämmelse i plan- och bygglagen m.m.

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 även 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 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 § PBL 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

Nybyggnad av komplementbyggnad (1)

Avgift för att ha påbörjat nybyggnad utan startbesked framgår i 9 kap. 6 § punkt 2, PBF.
2. för en komplementbyggnad, ett komplementbostadshus eller en annan liten byggnad, 0,25 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,005 prisbasbelopp per kvadratmeter av byggnadens sanktionsarea.

Sanktionsarean utgör byggnadens sammanlagda bruttoarea och öppenarea 24 kvadratmeter minskad med 15 kvadratmeter vilket blir 9 kvadratmeter.

$$(0,25*48300)+(0,005*48300*9) = 14\ 248 \text{ kronor (kr)}$$

Fasadändring - byte av fasadmaterial (3)

Avgift för att ha påbörjat en ändring av en byggnads yttre utseende utan startbesked framgår i 9 kap. 10 § punkt 1, PBF.

1. för ett en- eller tvåbostadshus, 0,125 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,0005 prisbasbelopp per kvadratmeter av den area som ändringen avser.

Den del av bostadshusets fasad som ändrats från puts till träpanel uppgår till 95 kvadratmeter. Fönsterarea ingår inte i den beräknade arean.

$$(0,125*48300)+(0,0005*48300*95) = 8\ 331 \text{ kr.}$$

Fasadändring - Fönster (4)

Avgift för att ha påbörjat en ändring av en byggnads yttre utseende utan startbesked framgår i 9 kap. 10 §, PBF.

Om en åtgärd enligt första stycket avser ett fönster eller en dörr, är byggsanktionsavgiften 0,125 prisbasbelopp per fönster eller dörr som berörs

$$(0,125*48300*1) = 6\ 037 \text{ kr.}$$

Anläggning - mur (5)

Avgift för att ha påbörjat anläggning avseende mur utan startbesked framgår i 9 kap. 12 § punkt 8, PBF.

8. 0,025 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,01 prisbasbelopp per löpmeter när det gäller en mur eller ett plank.

Murens längd uppgår till 8 meter.

$$(0,025*48300)+(0,01*48300*8) = 5\ 071 \text{ kr.}$$

Tagit i bruk tillbyggnad utan slutbesked (6)

Avgift för att ta en tillbyggnad i bruk trots förbudet i 10 kap. 4 § PBL framgår i 9 kap. 19 § punkt 1, PBF.

1. för ett en- eller tvåbostadshus, 0,1 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,001 prisbasbelopp per kvadratmeter av tillbyggnadens sanktionsarea.

Sanktionsarean utgör tillbyggnadens bruttoarea 28,8 kvadratmeter minskad med 15 kvadratmeter vilket blir 13,8 kvadratmeter.

$(0,1*48300)+(0,001*48300*13,8) = 5\ 496$ kr.

Upplysningar

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 - sanktionsavgift

Tillsynsprotokoll 220927

Inmätning

Bilaga 2. Mätning av fasadyta som ändrats från puts till träpanel

Bilaga 1. Foton, kartutdrag, gatuvyer

Beräkning av sanktionsavgift - startat utan startbesked fasadändring fönster

Beräkning av sanktionsavgift - startat utan startbesked fasadändring fasadmaterial

Beräkning av sanktionsavgift - tagit ibruk utan slutbesked 28,8m²

Beräkning av sanktionsavgift - startat utan startbesked komplementbyggnad 24m²

Beräkning av sanktionsavgift - startat utan startbesked mur

Tillsynsprotokoll 230306

Skickas till

Sökande

Berörda sakägare

BLN § 31

BYGG.2023.51

Anmälan för nybyggnad av komplementbyggnad på fastigheten VINBÄRET 18

Beslut

Bygglövsnämnden beslutar om startbesked och fastställer kontrollplan för Anmälan för nybyggnad av komplementbyggnad med stöd av 10 kap. 23 § Plan- och bygglagen (PBL) på fastigheten VINBÄRET 18.

Kontrollplan daterad 2023-03-07 fastställs.

Kontrollansvarig är Mats Pettersson.

Utstakning krävs inte i detta ärende.

Avgiften för startbeskedet är 3780 kronor (i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige). Faktura för avgiften skickas separat.

Bakgrund

Startbesked för nybyggnad av komplementbyggnad meddelades med stöd av atterfallsreglerna på fastigheten 2018. Efter tillsyn på fastigheten kunde avvikelser konstateras bland annat i fråga om komplementbyggnadens placering samt taknockshöjd.

För att byggnaden skall uppfylla kraven med avseende på högsta tillåtna taknockshöjd enligt 9 kap. 4a § PBL måste den befintliga byggnaden ändras. Byggherren har informerat att befintliga takstolar ersätts med nya takstolar med flackare lutning, befintliga ytterväggar, hammarband och undertaksnivå kommer behållas. Tillsyn har hanterats i ärende TILLSYN.2022.22.

Förutsättningar

Åtgärden är bygglövsbefriad enligt 9 kap. 4a § PBL.

Förslag till kontrollplan daterad 2023-03-07.

Byggnaden placeras närmare gräns än 4,5 meter. Byggherren har inlämnat ritningar där det framgår att grannar har lämnat sitt medgivande till åtgärden.

Krav på redovisning inför slutbesked

Följande handling ska inlämnas till byggnadsnämnden som underlag för slutbesked.

- Ifylld och bestyrkt kontrollplan.
- Utlåtande från kontrollansvarig.

Skäl till beslut

Åtgärden bedöms inte strida mot planens syfte.

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

Övriga upplysningar

Byggnaden får inte tas i bruk i de delar som omfattas av startbeskedet förrän bygglövsnämnden har gett ett slutbesked.

Ett startbesked för anmälningspliktiga åtgärder upphör att gälla två år efter att startbeskedet gavs, 10 kap. 25 § PBL.

Beslutet kan överklagas

Handlingar

Tjänsteskrivelse beslut om startbesked

Rev A. A-ritning plan, sektion. A-40-1-001

Situationsplan. A-01-1-001

K-ritning sektion. A-40-2-001

Rev A. A-ritning fasader. A-40-3-001

Rev A. Kontrollplan garage

Skickas till

Sökande

Berörda sakägare

BLN § 32

BYGG.2023.53

Bygglov i efterhand för utvändiga ändringar av enbostadshus - samt uppförande av stödmur. på fastigheten VINBÄRET 18

Beslut

Bygglövsnämnden beviljar Bygglov i efterhand för utvändiga ändringar av enbostadshus - samt uppförande av stödmur. på fastigheten VINBÄRET 18 enligt 9 kap. 30 § plan- och bygglagen (PBL).

Kontrollansvarig är Mats Pettersson.

Startbesked

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

Tekniskt samråd behövs inte i detta ärende.

Kontrollplan, daterad 2023-03-07 fastställs.

Avgiften för bygglovet är 5 292 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

Bygglov lämnas i efterhand för utvändiga ändringar på enbostadshus. Även en tillkommande mur får bygglov i efterhand. Åtgärden bedöms vara möjlig.



Orienteringskarta

Bakgrund

Ansökan avser bygglov med avvikelse från detaljplan med startbesked.

Ansökan är inlämnad efter att ändringarna har utförts och avser byte av fasadmateriäl, byte av fönster och ändring av fönster. Samt en tillkommande stödmur i anslutning till källardörr.

Fastigheten omfattas av detaljplan ST 53.

Skäl 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.

Information

Kontrollerna som framgår av beslutad kontrollplan ska utföras snarast och handlingar för slutbesked skickas in till bygglovenheten så snart kontrollerna är utförda.

Lagrum

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

1. den fastighet och det byggnadsverk som åtgärden avser överensstämmer med detaljplanen, eller avviker från detaljplanen men avvikelserna har godtagits vid en tidigare bygglovsprövning enligt denna lag eller äldre bestämmelser eller vid en fastighetsbildning enligt 3 kap. 2 § första stycket andra meningen fastighetsbildningslagen (1970:988),
2. åtgärden inte strider mot detaljplanen,
3. åtgärden inte måste avvakta att genomförandetiden för detaljplanen börjar löpa, och

4. åtgärden uppfyller de krav som följer av 2 kap. 6 § första stycket 1 och 5, 6 § tredje stycket, 8 och 9 §§ samt 8 kap. 1 §, 2 § första stycket, 3, 6, 7, 9-11 §§, 12 § första stycket, 13, 17 och 18 §§.

Om åtgärden är en sådan ändring av en byggnad som avses i utvändiga ändringar ska bygglov ges även om fastigheten eller byggnaden inte uppfyller kraven i första stycket 1.

Beslutet kan överklagas

Handlingar

Tjänsteskrivelse bygglov med startbesked

Rev A. A-ritning fasad mot väster, norr. A-40-3-111

Rev A. A-ritning fasad mot öster, söder. A-40-3-112

Rev A. A-ritning planer. A-40-1-110

Rev A. Kontrollplan

Skickas till

Sökande

Berörda sakägare

BLN § 33

STRAND.2023.2

Strandskyddsdispens för fritidshus och garage på fastigheten MELLDALA 3:9

Beslut

Bygglövsnämnden ger Strandskyddsdispens för fritidshus och garage på fastigheten MELLDALA 3:9.

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

Villkor

- Tomtplatsavgränsning
- Krav på häck eller staket längst med nordvästra gränsen, mot sjön
- Att utemöbler, leksaker, trädgårdsanläggning och annat som kan verka avhållande för allmänheten får inte placeras utanför fastställd tomtplats.
- Att befintliga byggnader rivs i enlighet med inlämnad situationsplan.

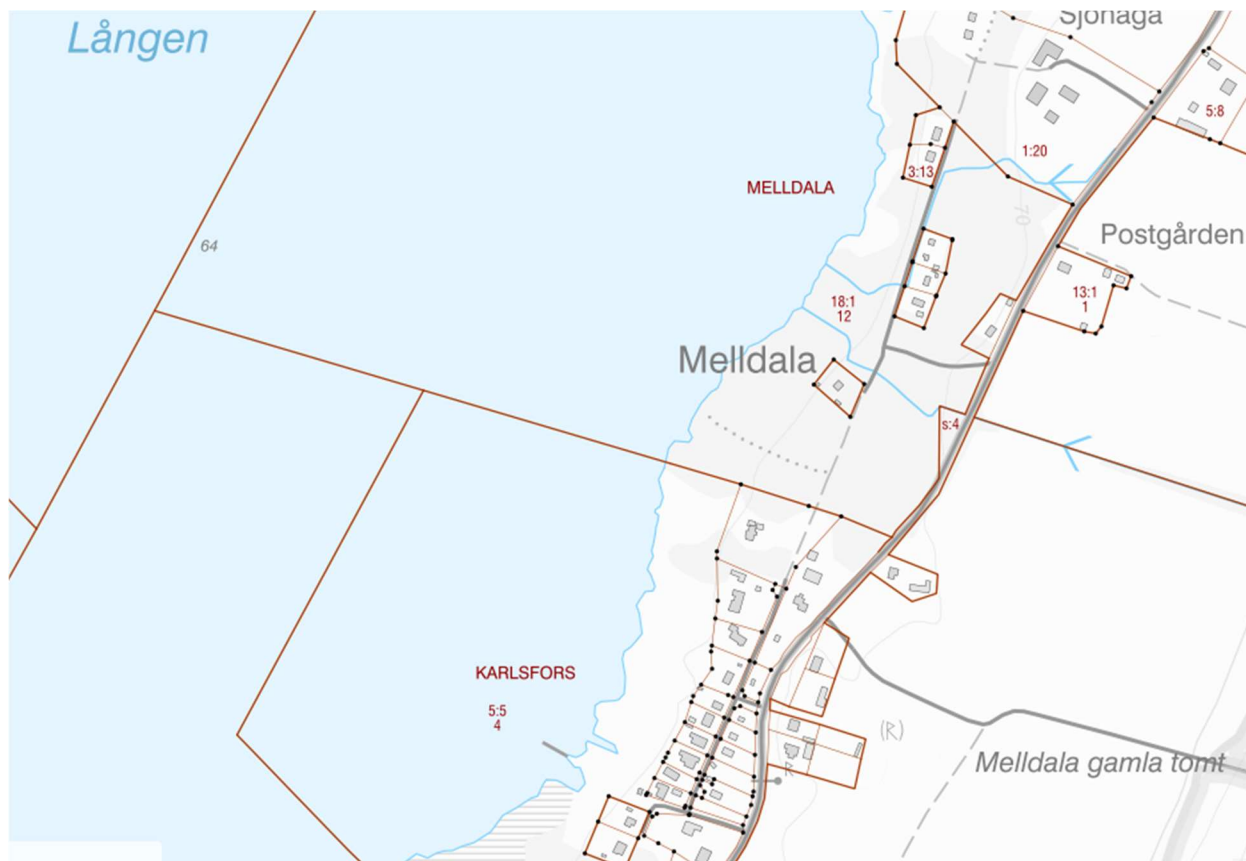


Kostnad

Avgiften för strandskyddsdispensen är 12 600 kronor (i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige). Faktura för bygglovsavgiften skickas separat.

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).



Orienteringskarta

Bakgrund

Sökande har ansökt om dispens från strandskyddsbestämmelserna för att ersätta befintlig bebyggelse med ny. Ansökan avser ett nytt enbostadshus samt nybyggnad av garagebyggnad.

Platsen omfattas av områdesbestämmelser P115. Byggnaden bedöms uppfylla begränsningen om 70 kvadratmeter bruksarea för huvudbyggnad och 20 kvadratmeter bruksarea för uthus.

Företrädare för bygglövsnämnden har besökt platsen.

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 och uthusbyggnader. Befintlig bebyggelse ersätts med nya byggnader som placeras liknande läge. I det aktuella förslaget placeras byggnaden med gaveln mot sjön och bedöms då ha motsvarande påverkan från sjön som befintligt fritidshus har idag.

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.

Beslutet kan överklagas

Handlingar

Tjänsteskrivelse strandskyddsdispens

Rev A. Situationsplan

A-ritning fasad

A-ritning planer, sektion

Skickas till

Sökande

Berörda sakägare

BLN § 34

STRAND.2023.3

Strandskyddsdispens för teknikbyggnad på fastigheten SKÖVDE 5:48

Beslut

Bygglövsnämnden ger dispens från strandskyddsbestämmelserna för Strandskyddsdispens för teknikbyggnad på fastigheten SKÖVDE 5:48.

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

Villkor

- Åtgärderna ska utföras i enlighet med bifogade handlingar.
- Tomtplatsavgränsning

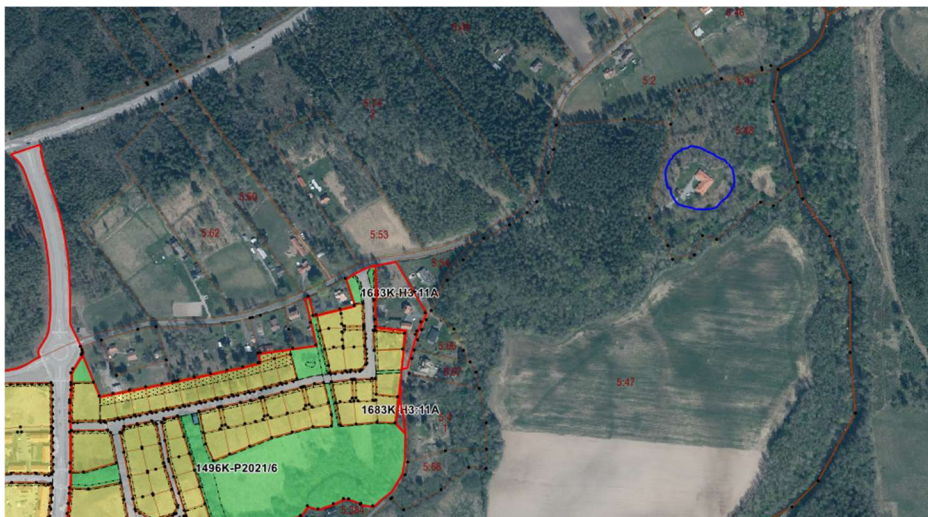


Kostnad

Avgiften för strandskyddsdispensen är 12 600 kronor (i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige). Faktura för bygglovsavgiften skickas separat.

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).



Orienteringskarta

Bakgrund

Sökande har ansökt om dispens från strandskyddsbestämmelserna för att uppföra en teknikbod för sprinkler på fastigheten SKÖVDE 5:48. Verksamheten har fått föreläggande från Räddningstjänsten, de kräver en höjning av brandskyddssäkerheten för de verksamhet som bedrivs i byggnaden.

Företrädare för bygglövsnämnden har besökt platsen.

Dispens från strandskyddsbestämmelserna

Platsen för det planerade teknikboden ligger inom strandskyddsområde, som har en omfattning av 100 meter från Ösans 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 negativt av att dispens för åtgärderna lämnas.

De särskilda skälen för att lämna dispens från strandskyddet listas i 7 kap. 18 c § MB.

Förslaget bedöms uppfylla, Skäl 1 Området har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det

saknar betydelse för strandskyddets syften och Skäl 4; Ansökan avser utvidgning av pågående verksamhet, utvidgningen kan inte ske utanför området.

Byggnaden måste placeras på ett sådant vis att sprinklerutrustningen som placeras i byggnaden fungerar optimalt. Om byggnaden placeras för långt från verksamhetsbyggnaden fungerar sprinkleranläggningen inte optimalt. Byggnaden är fönsterlös och bedöms inte ha någon egen hemfridszon som utökar tomtplatsen. Däremot placeras byggnaden precis i utkanten av tomten. Men mot bakgrund av byggnadens tekniska funktion kan den inte placeras utanför strandskyddat område.

Byggnadsnämnden bedömer att åtgärderna är förenliga 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

Fasader

Situationsplan A-01-1-100

Skickas till

Sökande

Berörda sakägare

BLN § 35

BYGG.2023.32

Bygglov för utvändig ändring av enbostadshus - byte av takkulör på fastigheten TIMMERSDALA 26:7

Beslut

Bygglövsnämnden avslår ansökan om Bygglov för utvändig ändring av enbostadshus - byte av takkulör med stöd av plan- och bygglagen 9 kap. 30 § punkt 4 , på fastigheten TIMMERSDALA 26:7

Avgiften för bygglovet är 2 772 kronor (i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige). Faktura för bygglovsavgiften skickas separat.

Yrkande

Per-Henrik Hallberg (SD) yrkar på återremiss för framtagna av ett positivt förslag.

Beslutsgång

Ordförande ställer frågan om ärendet ska återremitteras eller om ärendet ska avgöras idag och finner att bygglövsnämnden beslutar att ärendet ska avgöras idag.

Reservation

Per-Henrik Hallberg (SD) reserverar sig mot bygglövsnämndens beslut till förmån för eget yrkande.

Jäv

Mikael Franzén (MP) anmäler delikatessjäv. Deltar inte i information eller beslutsgång om ärendet. Mathias Hjærtqvist (S) ersätter Mikael Franzén (MP) i beslutsgången på ärende BLN § 14.

Sammanfattning

Byte av takkulör tar inte hänsyn till byggnadens kulturhistoriska värden och bedöms inte uppfylla kravet på varsamhet och förbudet mot förvanskning. Åtgärden bedöms inte vara möjlig.



Orienteringskarta

Bakgrund

Ansökan avser bygglov för byte av takkulör och takmaterial på en kulturhistoriskt värdefull byggnad.

Förslaget innebär att taket går ifrån det tidstypiska tegelröda lertegelpannorna till moderna grå takpannor.

Byggnaden är uppförd under 1940-talet och utgör ett mycket tydligt exempel på 1940-talets bostadshus. Tidstypiska drag är den avskalade fasaden, med sina släta putsade fasader, under ett lertegeltäckt sadeltak. 1940-talet bär fortfarande spår av 1930-talets modernism vilket uttrycks genom den släta putsade ljusa fasaden och att huset helt saknar markeringar för foder och knutar. Även tvåluftsfönstren utan spröjs är en rest av modernismen. På 1940-talet har man dock kommit på att 30-talets platta tak inte gör sig i ett land med snö och har därför kombinerat den avskalade modernismen med det tegeltäckta sadeltaket. Gavelperspektivet markeras lätt genom att fodren går in en bit horisontalt, en liten blinkning till den tidigare 20-tals klassicismen.

Under 1940-talet har vi fortfarande en lokal marknad och tegel tillverkades lokalt på flera platser i Skövde. Tegeltak var gängse takmaterial på 1940-talets bostadshus. Dels var det lätt att få tag i tegel av god kvalitet även under krigsåren, men det var även ett äkta, rent naturmaterial, vilket spelade väl in i 1940-talets vilja att rensa i det tidigare "Fattigsverige".

Byggnadens kulturhistoriska värde uppmärksammades redan 1988 och validerades när Västarvet tog fram kulturmiljöprogrammet för Skövdes småtätorter 2011. Kulturmiljöprogrammet antogs av Byggnadsnämnden 2012 -02-02 16§ Byggnadens kulturhistoriska värde bedöms var mycket högt.



Fotografi på byggnaden från 2011.

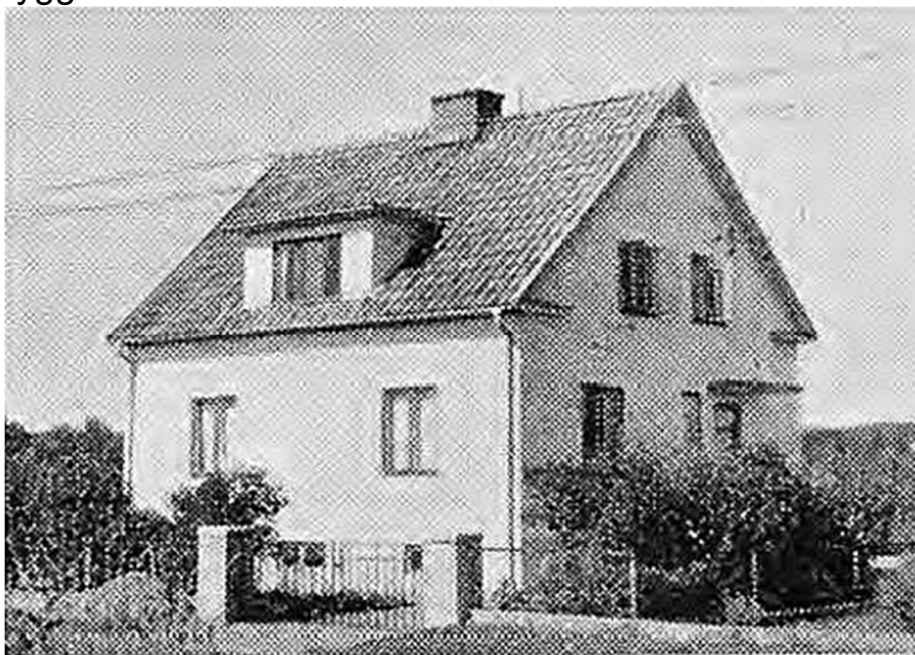
Sökanden har genom fotografier försökt visa att byggnaden har haft grå cementtakpannor tidigare.



Fotografi från sökanden (okänd ålder).

Bygglovenheten kan dock inte se att fotot påvisar nyansskillnad mellan skorsten och tak (skorstenen är i tegel).

Förvaltningen för kulturutveckling har påvisat fotografi på huset från 1953-1955 där huset ser ut att ha samma kulör på tak som på skorsten. Bygglovenheten finner det för otroligt att taket bytts inom 10 år från att huset uppfördes.



Fotografi på huset från 1953-1955.

Yttranden

Ärendet har remitterats till Förvaltningen för kulturutveckling på Västra Götalandsregionen (VGR). Enligt Förvaltningen för kulturutveckling är *"tvåkupigt tegel ett naturligt val på ett bostadshus av denna ålder och förordas därför ur antikvarisk synpunkt, även om byggnaden ursprungligen kan ha haft ett annat takmaterial."*

Sökandens kommentarer till VGR:s yttrande

Sökanden har en annan uppfattning om när huset är uppfört. De håller med om att fotografierna från 1953-1955 påvisar ett tegeltak, men deras slutsats är att taket då har bytts (från cementtakpannor till tegeltak). De anser att det är originalutförandet som är viktigt, inte dagens utseende.

Svar: Byggnadens exakta ålder är irrelevant då byggnaden är ett tydligt och välbevarat exempel på 1940-talets bebyggelse.

Byggnaden är identifierad som kulturhistoriskt värdefull just för att den är ett gott exempel. Tegeltak var den gängse takmaterial på den här typen av hus och det faktum att huset fortfarande har tegelröda takpannor utgör en mycket stor del i värdet, just eftersom takkulören har så stor inverkan på byggnadens utseende. Bygglovenheten finner det för mycket otroligt att huset är uppfört med cementtakpannor. Det stämmer att det fanns lokal tillverkning av dessa, men de lades ofta på ladugårdar och andra uthus.

Cementtakpannorna var inte av dålig kvalitet, det finns ännu idag fåtal hus med dessa lokaltillverkade cementtak. Det är högst otroligt att man bytt tak på huset 10 år efter att det uppförts. Även om så skulle ha skett så är det ovidkommande eftersom huset är identifierat som kulturhistoriskt värdefullt utifrån de kvaliteter det hade 1988 och 2011.

Bygglövsnämnden har alltid det aktuella utseendet att göra sin bedömning utifrån.

Kommunicering och bemötande

Förslag till beslut har kommunicerats med sökanden som har lämnat in synpunkter.

De påtalar att det förekommer faktafel dels nämner de åter igen året för husets uppförande, de nämner även att fasaden har spritputsade fasader.

Svar: Bygglovenheten har inte ifrågasatt sökandens uppgift om året för byggnadens uppförande. Vad gäller putsens grovhet, så syftar det stycket i texten på att fasaden har släta fasader som saknar 1920-talets putsade ornament och hörnkedjor. Med "släta putsade fasader" menas alltså i detta sammanhang att fasaden inte har putsad dekor.

Sökanden påtalar att bygglovhandläggaren sagt att man kan få annat takmaterial om man kan bevisa att byggnaden haft det från början.

Svar: Det stämmer att bygglovhandläggaren nämnt att det har förekommit undantag, gällande val av takpanna. Bygglovhandläggaren nämnde på mötet att vid de undantag som förekommit, så har det krävts att man visat att byggnaden har haft otypiska pannor redan från början. I det aktuella fallet finns ett fotografi, som Förvaltningen för kulturutveckling och den sökande är överens om att det visar ett tegeltak. Fotografiet är taget mellan 1953 och 1955.

Fotografiet är alltså taget 10-12 år efter det att byggnaden är uppförd (enligt sökanden uppförs huset 1943). Bygglovenheten finner det för otroligt att taket bytts ut 10 år efter att huset uppförts. Det är alltså mest sannolikt att byggnaden är uppförd med lertegeltak.

Sökanden nämner att det även diskuterats solceller och att taket då upplevs som svart.

Svar: Solceller bedöms ofta som ett modernt tillägg som under vissa förutsättningar kan vara möjligt på en kulturhistoriskt värdefull byggnad. I regel brukar man kräva att solcellerna placeras samlat på ett tak i en fyrhörning och att de placeras på takfallet (inte nedsänkta i taket). Placeras solcellerna på detta vis, så är de reversibla (alltså det är ett tillägg som är lätt att plocka bort i framtiden och taket blir återställt).

De påtalar att bygglovhandläggaren har svarat att tegelröda betongtakpannor kan var möjliga. Då är det ju kulören som är viktigare än materialet.

Svar: När det handlar om kulturhistoriskt värdefulla byggnader finns det olika ambitionsnivåer. Olika byggnader och olika element på byggnaden ställer olika krav. Bygglovenheten bedömer att ett lertegeltak bäst bevarar byggnaden höga kulturhistoriska värden. Det bygglovsnämnden har att bedöma är dock om förbudet mot förvanskning uppfylls eller ej. För den aktuella byggnaden bedöms kulören på taket vara en viktig del av det som signalerar byggnadens ålder och historia. För den aktuella byggnaden bedöms inte byte från lertegelpannor till tegelröda betongtakpannor vara en sådan förvanskning som lagen avser. Att byta till en grå takkulör vare sig den takpannan är utförd i lertegel eller betong bedöms däremot bryta mot byggnadens typiska 1940-tals karaktär och bedöms därför utgöra en förvanskning.

De anser att fotografiet de lämnat in visar att taket har grå takpannor. De nämner även att Förvaltningen för kulturutveckling inte uteslutit att taket har grå pannor på fotografiet.

Svar Alla parter är överens om att det fotografi som Förvaltningen för kulturutveckling har presenterat från 1953-1955, visar att taket har tegelpannor. Bygglovenheten finner det för högst osannolikt att taket bytts ut innan det fotografiet togs. Cementtakpannor (det material sökanden vill påvisa att taket kan ha haft från början) var av god kvalitet och det finns ännu idag tak som har kvar dessa takpannor. Att byggnadens ägare skulle ha bytt ut ett helt nytt tak av god kvalitet efter 10 år är inte troligt.

Sökanden påtalar även att ett lov lämnat som att sätta upp 3 solfångare på fasaden 2006. Trots byggnadens kulturhistoriska värde.

Svar: Som tidigare nämnt kan tillägg som är reversibla ibland godkännas. Hur resonemanget gick 2006 finns inte bevarat. Synen på förvanskning och kulturhistoriskt värde har även förändrats och förfinats under de 17 år sedan ovan nämnt lov lämnades. Kunskapen om kulturhistoriskt värde har utvecklats nationellt, i lagstiftningen och i hur kulturvärden behandlas i rättsfall. Synen har även utvecklats lokalt, genom mer kompetens.

De tror att färgen på taket faller tillbaka på smak. Även om huset har ett grått tak skulle ingen tro att det är byggt de senaste 20 åren.

Svar: Bygglövsnämnden har att bedöma om åtgärden är varsam eller ej och om ändringen förvanskar byggnadens karaktär. Som hjälp har man de formuleringar som finns i lagen, förarbetena och inte minst i Boverkets byggregler (BBR). I BBR finns orden definierade BBR 1:2211 Varsamhet: "*För att en åtgärd ska anses vara varsam bör den respektera byggnadens karaktär avseende – proportioner, form och volym, – materialval och utförande, – färgsättning, och – detaljomsorg och detaljeringsnivå. Den bör också ta till vara detaljer som är väsentliga för byggnadens karaktär*". BBR 1:2212 Förbud mot förvanskning: "*Vid prövning av om en åtgärd medför en förvanskning bör det klarläggas om åtgärden förändrar byggnadens karaktärsdrag eller skadar någon av de egenskaper som sammantaget ligger till grund för byggnadens eller områdets kulturvärden.*" (BFS 2016:6). Definitionerna i BBR är tydliga med att man vid bedömningar gällande bebyggelse ska utgå ifrån den aktuella byggnaden, de förutsättningar och ideal man hade vid tiden då byggnaden uppfördes. I det aktuella fallet är färgvalet viktigt och vid tiden för uppförandet var röda tegeltak det rådande takmaterialet. För den aktuella byggnaden utgör taket tegelröda färg ett viktigt karaktärsdrag.

Sökanden anser att man borde titta mer på helheten i området och då finns andra hus i området från samma tidsperiod som har svart tak.

Svar: Mindre bra förändringar har skett i miljön under årens lopp. Varje byggnad ska prövas enligt byggnadens förutsättningar och den lagstiftning som råder vid tiden för ändringen. Att mindre bra ändringar har utförts på annan bebyggelse, inom ramen för de förutsättningar som fanns under tidigare lagstiftning, innebär inte att samma ändringar är möjliga inom ramen för dagens lagstiftning.

De anser att bytet av kulör är mindre viktigt inom en tätort under utveckling. Man ska utveckla husen utefter dagens regler.

Svar: Det stämmer att man vid ändring ska anpassa till dagens standard och regler, kravet på varsamhet och förbudet mot förvanskning är en del av dagens regler.

De upplever motstånd från bygglovenheten och påtalar att det finns ett hus som förfaller i närområdet.

Svar: Bygglovenheten har i dialog med sökanden både godkänt byte av kulör på byggnadsdetaljer och flytt av källardörr, samt lämnat lov för en ny altandörr. Dessa ändringar bedömdes uppfylla kravet på varsamhet.

För det förfallna huset som omnämns finns separat tillsynsärende.

Skäl till beslut

Enligt plan och bygglagen ska alla utvändiga ändringar vara varsamma. Varsamhetskravet gäller på alla byggnader, alltid.

Boverket har definierat hur varsamhet ska tolkas. *Hänsyn ska tas till byggnadens karaktärsdrag. Det kan avse sådant som byggnadsmaterial, takutformning, färgsättning, form och byggnadens samspel med omgivningen. Det handlar inte bara om trohet mot originalets utseende, utan även mot den teknik och material med vilket det har åstadkommits. Det som sammanlagt karaktäriserar en byggnad och dess samspel med omgivningen ska lyftas fram även i den vardagliga bebyggelsemiljön. (Proposition 1997/98:117 sid 21.)*

Den aktuella byggnaden är även identifierad som kulturhistoriskt värdefull. Då träder även förvanskningförbudet in. I Boverkets byggregler (BBR) framgår det att: *Vid prövning av om en åtgärd medför en förvanskning bör det klarläggas om åtgärden förändrar byggnadens karaktärsdrag"*

Eftersom 1940-talet har ett vackert, men mycket enkelt formspråk, så är kulörerna och detaljerna mycket viktiga, takytan blir därför mycket stor del av byggnadens uttryck. Bygglovenheten har redan godkänt att fönstren får målas i en varm ljusgrå nyans. Att då även förse taket med gråa takpannor, ger byggnaden ett allt för modernt uttryck. Den moderna färgsättningen med vita fasader, gråa detaljer och grått tak för tankarna till en modern villa och det skulle påverka upplevelsen och förståelsen av byggnaden på ett mycket negativt sätt. Att byggnaden förvanskas genom felaktiga material och felaktig färgsättning (otidstypiskt tak) skulle även försämra läsbarheten och upplevelsen av hur Timmersdala utvecklats som tätort.

Att byta ut det mycket tidstypiska tegelröda taket strider mot kravet på varsamhet och förbudet mot förvanskning i plan- och bygglagen och uppfyller därför inte 9 kap. 30 § PBL.

Lagrum

9 kap. 30 § punkt 4, PBL. Bygglov ska ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan, om åtgärden uppfyller de krav som följer av 2 kap. 6 § första stycket 1 och 5, 6 § tredje stycket, 8 och 9 §§ samt 8 kap. 1 §, 2 § första stycket, 3, 6, 7, 9-11 §§, 12 § första stycket, 13, 17 och 18 §§.

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

8 kap. 17 § PBL. Ändring av en byggnad och flyttning av en byggnad ska utföras varsamt så att man tar hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och tar till vara byggnadens tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden.

Beslutet kan överklagas

Handlingar

Tjänsteskrivelse avslag

Yttrande VGR Förvaltningen för kulturutveckling KU 2022-01094

E-postmeddelande fr. kontaktperson

Synpunkter fr sökande

Skickas till

Sökande

Berörda sakägare

Bakgrund

Bygglov avser nybyggnad av enbostadshus som följer plan. Huset målas vitt i NCS 0501 Y01R med svarta fönster i RAL 9005 samt belagt med svarta betongpannor.

Ansökan avser Bygglov för nybyggnad av enbostadshus.

Fastigheten omfattas av detaljplan 1496K-P2021/1

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.

Skäl 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.

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 cirka 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
Rev D. A-ritning plan 1. A-40.1-101
Rev D. A-ritning sektioner. A-40.2-101
Rev D. A-ritning sydväst-, nordvästfasad. A-40.3-101
Rev D. A-ritning nordost-, sydostfasad. A-40.3-102
Rev D. Nybyggnadskarta
Rev A. Markritning

Skickas till
Sökande
Berörda sakägare

BLN § 37

BYGG.2022.1055

Bygglov för nybyggnad av fritidshus på fastigheten SIMSJÖBORG 4:60

Beslut

Bygglovsnämnden drar ur ärendet.

BLN § 38

BYGG.2022.1679

Bygglöv för nybyggnad av fritidshus på fastigheten SIMSJÖN 1:97

Beslut

Bygglovsnämnden beviljar Bygglöv för nybyggnad av fritidshus på fastigheten SIMSJÖN 1:97 enligt 9 kap. 31 § plan- och bygglagen (PBL).

Kontrollansvarig är Christoffer Glimsveden enligt 10 kap. 9 § PBL.

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

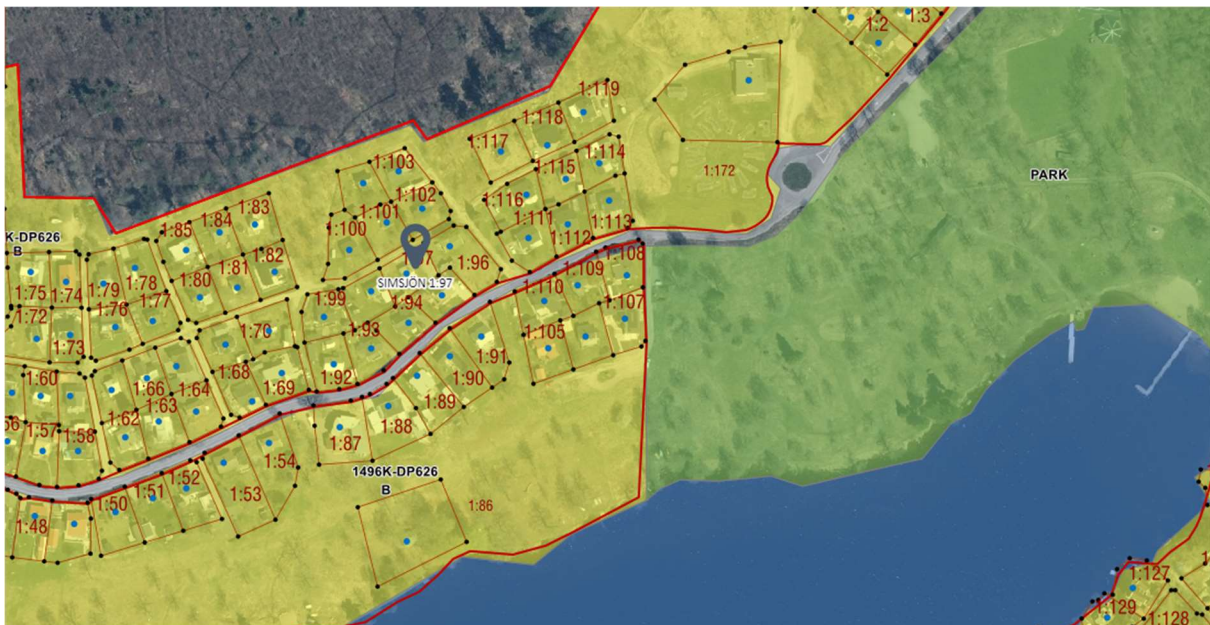
Åtgärden får inte påbörjas förrän bygglovsnämnden lämnat ett startbesked enligt 10 kap. 3 § PBL.

Utstakning krävs.

Avgiften för bygglovet är 33 201 kronor (i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige). Faktura för bygglovsavgiften skickas separat.

Sammanfattning

Bygglövsenheten har fått i uppdrag att ta fram ett positivt beslutsunderlag genom BLN 2023-03-02 §20.



Orienteringskarta

Bakgrund

Ansökan avser nybyggnad av fritidshus och komplementbyggnad.

Byggnaden är 4,99 m i nock och byggnadsytan för fritidshuset är 74,2 m² byggnadsarea, samt 24,75 kvm uthus. Byggnaden placeras längre än 4,5 meter från tomtgränser. Åtgärden bedöms följa områdesbestämmelserna.

Bygglovenheten har fått i uppdrag att ta fram ett positivt underlag enligt beslut 2023-03-02 §20. Bygglovenhetens bedömning är fortsatt att åtgärden behöver prövas genom detaljplan innan bygglov kan lämnas för åtgärden.

Yttrande

Yttrande har inkommit från Räddningstjänsten som hänvisar till sitt yttrande från 2021-05-04 där de upplyser om att *"Vägnätet i området är inte anpassat för större och tyngre fordon vilket innebär att åtkomligheten med räddningsfordon i området är otillräcklig och redan nu behöver åtgärdas"* samt att det tillgången till brandvatten är *"otillräcklig och redan nu behöver åtgärdas"*. I det yttrande som inkom 2023-03-14 upplyser de även om att uppställningsplats för räddningsfordon ska kunna ske minst 50-meter från byggnaden enligt Boverkets Byggregler kap 5:721. I sitt yttrande från 2023-03-27 bedöms åtkomsten till aktuell fastighet acceptabel.

Ärendet har remitterats till Skövde VA som anser upplyser om att fastigheten är ansluten till Va-nätet. De upplyser om att *"I dagsläget bedömer V/A-avdelningen att det inte är möjligt att tillföra mer bebyggelse i området, inte utan att det nya blir verksamhetsområde för kommunalt V/A"* samt att *"Den infrastrukturen för V/A som finns här och de administrativa lösningarna kring detta uppfyller inte den nationella lagen eller de lokala principer som finns."* Skövde VA vill dock upplysa om att *"dagvatten enligt 4.10 ABVA (Allmänna bestämmelser för brukande av Skövde kommuns allmänna Va-anläggning) inte får tillföras spillvattenförande ledning. Detta behöver säkerställas för såväl befintliga som nya delar av byggnadens dagvattenlösning"*

Även Avfallshantering och den enhet som har hand om skolskjuts har yttrat sig gällande möjligheten att verka inom området.

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 avloppsrutningar 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 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 fasader

A-ritning plan

A-ritning plan, fasader komplementbyggnad

A-ritning sektioner

Bilaga 1

Tjänsteskrivelse avslag

Situationsplan

Yttrande Räddningstjänsten Skaraborg 2023-000493

Yttrande Räddningstjänsten Skaraborg 2023-000654

Yttrande VA

Yttranden Simsjön våren 2021 sammanställt

Skickas till

Sökande

Berörda sakägare

BLN § 39

ADM.2023.3

Redovisning av delegationsbeslut bygglovsnämnden

Beslut

Bygglovsnämnden har tagit del av redovisning av delegationsbeslut enligt nedan.

Bakgrund

Bygglovenheten har fattat beslut på delegation i redovisade ärenden.

Trafikenheten har fattat beslut på delegation i redovisade ärenden.

Handlingar

Delegationsbeslut trafikdispenser och p-tillstånd 20230224 - 20230404.pdf

Delegationsbeslut tillsyn 20230101 - 20230404.pdf

Delegationsbeslut bygglovenheten 20230224 - 20230404.pdf

DOCUMENT SIGNATURES

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

