

**Innehållsförteckning**

BLN §32	Mötets öppnande	3
BLN §33	Tillsyn avseende installation av eldstad - kassett	4 - 8
BLN §34	Anmälan för tillbyggnad av fritidshus - Attefall	9 - 13
BLN §35	Tillsyn enbostadshus	14 - 18
BLN §36	Bygglov för nybyggnad av miljöhus	19 - 21
BLN §37	Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus	22 - 26
BLN §38	Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus	27 - 29
BLN §39	Ändring av ventilation	30 - 33
BLN §40	Tillsyn avseende ändrad användning av lokal	34 - 40
BLN §41	Tillsyn gällande eldstad	41 - 42
BLN §42	Bygglov för nybyggnad av enbostadshus	43 - 45
BLN §43	Redovisning av delegationsbeslut bygglovsnämnden	46
BLN §44	Information från sektor samhällsbyggnad (BLN)	47

**Plats och tid** Arkitekten 2024-04-04 kl. 13:00 – 15:15

<b>Deltagande</b>	<b>Beslutande</b>	<b>Ersättare</b>
	Gunilla Knutsson Löfvenborg (M) ordf. Per Henrik Hallberg (SD) v.ordf. Adam van Stam (S) George Shamoun (KD) Mikael Franzén (MP)	Mathias Hjärtqvist (S)

**Övriga deltagande** Inger Carlsson, Tf.  
Samhällsbyggnadschef  
Ludvig Isacsson, Bygglovchef, Tf.  
Gata/naturchef  
Evelina Tapper, Sekreterare

## Underskrifter

**Sekreterare** Evelina Tapper Paragrafer 32 - 44

**Ordförande** Gunilla Knutsson Löfvenborg (M)

**Justerande** Per Henrik Hallberg (SD)

BLN § 32

ADM.2024.1

## Mötets öppnande

### Beslut

- Mötets öppnande
- Upprop/närvarokontroll
- Val av justerare
- Fastställande av föredragningslista
- Anmälan jäv
- Anmälan av övriga frågor
- Paus: 14:00 - 14:15

BLN § 33

TILLSYN.2024.5

**Tillsyn avseende installation av eldstad - kassett på fastigheten  
STOREHAGEN 5**

**Beslut**

Bygglövsnämnden beslut publiceras inte på grund av personuppgifter. Det går att begära ut handlingen via [samhallsbyggnad@skovde.se](mailto:samhallsbyggnad@skovde.se)

## Anmälan för tillbyggnad av fritidshus - Attefall på fastigheten SJOGERSTAD 8:5

### Beslut

Bygglövsnämnden beslutar med stöd av 10 kap. 23 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL att bevilja startbesked för Anmälan för tillbyggnad av fritidshus - Attefall på fastigheten SJOGERSTAD 8:5.

Kontrollansvarig och tekniskt samråd krävs inte i detta ärende.

Utstakning krävs inte i detta ärende.

Avgiften för handläggningen är 5 051 kronor (i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige). Faktura skickas separat.

### Sammanfattning

Ärendet avser anmälan om tillbyggnad av fritidshus enligt 9 kap. 4b § första stycket 1 plan- och bygglagen (2010:900), PBL på fastigheten SJOGERSTAD 8:5. Tillbyggnaden utförs på en byggnad som slutligt prövats och godkänts med interimistiskt slutbesked vilket gör det möjligt att pröva en bygglövsbefriad tillbyggnad enligt ovan nämnda bestämmelse.

Området där fastigheten är placerad bedöms ha generella brister avseende brandskydd vilket kan utgöra hinder för ytterligare förtätning. Räddningstjänsten Skaraborgs har i yttrande daterat 2024-02-07 inget att erinra mot åtgärden.



**Bygglövsnämnden****Bakgrund**

Ärendet avser anmälan för tillbyggnad av fritidshus på fastigheten SJGERSTAD 8:5 enligt 9 kap. 4b § första stycket 1 plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Bygglövsnämnden har i beslut 2023-08-31, BLN § 84, ärende BYGG.2023.286 beviljat bygglov för nybyggnad av fritidshus på fastigheten. Denna byggnad har uppförts under 2023 och interimistiskt slutbesked har 2024-03-05 beviljats där byggnaden bedömts kunna tas i bruk.

Tillbyggnaden utförs på huvudbyggnadens fasad mot söder och har en bruttoarea på 14,48 kvadratmeter. Med tillbyggnaden kommer huvudbyggnaden på fastigheten få en total byggnadsarea på 89,4 kvadratmeter. Huvudbyggnadens avstånd till tomtgräns i söder blir efter tillbyggnad som närmast 5,88 meter.

Fastigheten ligger vid Simsjön som är ett fritidshusområde utanför Skövde tätort där det finns cirka 370 bebyggda fastigheter. SJGERSTAD 8:5 ligger utmed Simsjöborgsstigen i den sydvästra delen av Simsjön och har en area på 1308 kvadratmeter. Fastigheten gränsar mot annan bebyggd fastighet i norr men i övrigt så är det obebyggda fastigheter och sjön som fastigheten gränsar till.

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 kvadratmeter samt komplementbyggnad på högst 20 kvadratmeter. 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 kvadratmeter enligt gällande områdesbestämmelser samt tillbyggnader av huvudbyggnaden om maximalt 25 kvadratmeter, totalt 75 kvadratmeter. För komplementbyggnader medgavs tillägg med 5 kvadratmeter utöver gällande 20 kvadratmeter, totalt 25 kvadratmeter. 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 Skaraborg (tidigare Räddningstjänsten Östra Skaraborg) har i andra ärende rörande byggnation i området yttrat sig om hur de ser på Simsjöområdet.

**Bygglövsnämnden**

Av yttrande daterat 2021-05-04, ärende BYGG.2021.315 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 räddningstjänsten 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.

Av yttrande daterat 2023-03-27, ärende BYGG.2022.1679 framkommer att vägarna inom området generellt inte bedöms uppfylla de krav som kan ställas på ett gatunät, främst vad gäller vägars bredd, svängradie samt bärighet. Räddningstjänsten kan konstatera att det till vissa fastigheter inte finns den åtkomlighet som kan förväntas utifrån BBR, då varken vägar eller avstånd från uppställningsplats (maximalt 50 meter) enligt kapitel 5:72 i BBR uppfylls. Inom området bedömer Räddningstjänsten att det generellt enbart är Herrekvarnsvägen/Claesborgsvägen samt Viljestigen som uppfyller tillräckliga krav för räddningstjänstens fordon. Vissa andra vägar, så som Skepparstigen, uppfyller till viss del ovanstående krav. I yttrandet påpekar Räddningstjänsten att åtkomligheten till fastigheterna är av stor vikt för att kunna genomföra en insats.

Fastigheten bebyggdes med ett nytt fritidshus 2023 och i samband med ansökan om bygglov inlämnades en brandskyddsbeskrivning. Räddningstjänsten Skaraborg har i detta ärende BYGG.2023.286 yttrat sig avseende denna åtgärd (Nybyggnad av fritidshus). I yttrande daterat 2023-07-07 framkommer att Räddningstjänsten Skaraborg inte har något att erinra mot att bygglov samt startbesked ges för nybyggnad. Denna brandskyddsbeskrivning har även inlämnats i detta ärende, BYGG.2024.80, anmälan för tillbyggnad av fritidshus - Attefall.

Räddningstjänsten Skaraborg har även yttrat sig gällande aktuell tillbyggnad och i yttrande daterat 2024-02-07 framgår att de inte har något att erinra mot planerad tillbyggnad.

**Lagrum**

*Undantag från bygglov:*

Enligt 9 kap. 4b § första stycket 1, PBL krävs det inte bygglov för att på ett en- och tvåbostadshus göra en tillbyggnad som inte har en större bruttoarea än 15,0 kvadratmeter, som inte överstiger bostadshusets taknockshöjd och som inte placeras närmare gränsen än 4,5 meter.

Ovannämnda åtgärd 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), PBF och får inte påbörjas innan bygglövsnämnden gett ett startbesked enligt 10 kap. 3 § PBL.

*Förutsättningar för startbesked:*

**Bygglövsnämnden**

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.

**Skäl till beslut**

Möjligheten att utan bygglov och i strid mot gällande bestämmelser uppföra en större komplementbyggnad var en av flera undantag från bygglov som 2014 infördes i PBL. Enligt Regeringens proposition, Nya åtgärder som kan genomföras utan krav på bygglov (2013/14:127), var syftet med dessa ändringar att förenkla regelverket så att krav på bygglov inte ställs i större utsträckning än vad som är motiverat utifrån samhällets behov av att säkerställa att bebyggelsen utvecklas på ett lämpligt och hållbart sätt.

Att dessa åtgärder bedömts kunna utföras utan bygglov och i strid mot gällande områdesbestämmelser motiveras i Regeringens proposition bland annat med att de har karaktären av relativt begränsade kompletteringar på och till befintlig småhusbebyggelse. I propositionen anges vidare att krav på anmälan och startbesked införs för att ge byggnadsnämnden en möjlighet och en skyldighet att bevaka att väsentliga samhällsintressen säkerställs. Byggnadsnämnden bedömning inför startbeskedet bör bl.a. omfatta frågor om risk för erosion, skred, översvämningar och andra olyckor enligt vad som framgår av 2 kap. 6 § första stycket 2 och 2 kap. 9 § PBL.

Även om fastigheten ligger i ett område med generella brister i brandskydd har Räddningstjänsten bedömt att deras åtkomlighet till aktuell fastighet är acceptabel. Tillbyggnaden är också placerad längre än 8 meter från annan byggnad där krav på brandskydd mellan byggnader föreligger.

Bygglövsnämnden bedömer därför att föreslagen åtgärd uppfyller tillämpliga bestämmelser i 2 och 8 kap. PBL och att startbesked enligt 10 kap. 23 § PBL kan ges.

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

Verifierad och bestyrkt kontrollplan.

Relationsritningar A, K

**Information**

Ett startbesked för anmälningspliktiga åtgärder upphör att gälla två år efter att startbeskedet gavs.

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



Bygglövsnämnden

*Beslutet kan överklagas*

**Handlingar**

Tjänsteskrivelse bygglov med startbesked

Rev. A A-ritning fasader H2

Rev. A A-ritning plan, sektion H1

Rev. A Nybyggnadskarta

Rev. A Kontrollplan

Skickas till

Sökande

Berörda sakägare

BLN § 35

TILLSYN.2023.32

**Tillsyn enbostadshus på fastigheten PIONEN 5****Beslut**

Bygglövsnämnden beslut publiceras inte på grund av personuppgifter. Det går att begära ut handlingen via [samhallsbyggnad@skovde.se](mailto:samhallsbyggnad@skovde.se)



**Bygglövsnämnden****Bakgrund**

Ansökan avser bygglov med avvikelse från detaljplan. Avvikelsen gäller placering av miljöhus på mark som inte får bebyggas. Åtgärden anses dock uppfylla kraven enligt 9 kap. 31c § PBL om angeläget gemensamt behov.

Fastigheten omfattas av detaljplan 1683K-DP318.

Fastigheten ligger i område utpekad i det kulturmiljöprogram som antagits av byggnadsnämnden 2012-02-02 § 16. Områdets kulturhistoriska värde är högt.

**Yttranden**

Ärendet har remitterats till Gata Natur enheten Skövde kommun, som efter dialog med sökande styrker placering av miljörum.

Sökande har även haft dialog med AÅS.

Berörda grannar har beretts möjlighet att yttra sig.

Yttrande har inkommit från granne som påtalar att det kan uppstå siktproblem.

Bemötande:

Detta har stämts av med Gata Natur enheten som inte ser att sikten i sig är ett problem men att det hade varit önskvärt med en bom eller liknande för att uppmärksamma cyklister på att tömning sker.

En annan granne tycker att byggnaden är ful, kommer lukta sopor på sommaren, locka till sig råttor och befarar att folk ska komma dit och dumpa kartonger och sopor.

Bemötande:

Att kunna sortera sopor och återvinning är ett lagkrav och anses inte vara en så stor olägenhet för grannar. Miljöhuset är enbart avsett för boende på fastigheten och allmänheten har inte tillträde till det. Ställ plats för sopbil har stämts av med Gata Natur enheten och AÅS. Det är upp till fastighetsägaren att underhålla och se till att sanitet efterlevs.

**Skäl till beslut**

I och med införandet av fastighetsnära insamling av förpackningar ställs nya krav på fastighetsägare att tillgodose utrymmen för insamling av fler fraktioner av avfall än tidigare.

Fastigheten i fråga är utpekad som kulturhistoriskt värdefull och till stora delar omgiven av mark som inte får bebyggas. I samråd med Avfall & Återvinning Skaraborg (AÅS) har man dock hittat en placering som både uppfyller de nya reglerna i Miljöbalken samt AÅS regler kring hantering av avfall och avstånd.

Åtgärdens placering anses därför lämplig och uppfylla förutsättningarna i 9 kap. 31c § om angeläget gemensamt behov. Dess utformning anses även uppfylla krav mot förvanskning enligt 8 kap. 13 §.

**Lagrums**

**Bygglövsnämnden**

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

Enligt 9 kap. 30 § PBL ska bygglov 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.

Enligt 9 kap. 31c § PBL får bygglov ges utöver vad som följer av 31 b § för en åtgärd som avviker från detaljplanen efter det att genomförandetiden för en detaljplan har gått ut, om åtgärden:

1. är förenlig med detaljplanens syfte och tillgodoser ett angeläget gemensamt behov eller ett allmänt intresse, eller

**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

Plan, fasader

Markritning plan M-32-1-002

Rev. A Markritning plan M-32-1-001

Skickas till

Sökande

Berörda sakägare

## Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten SIMSJÖBORG 4:49

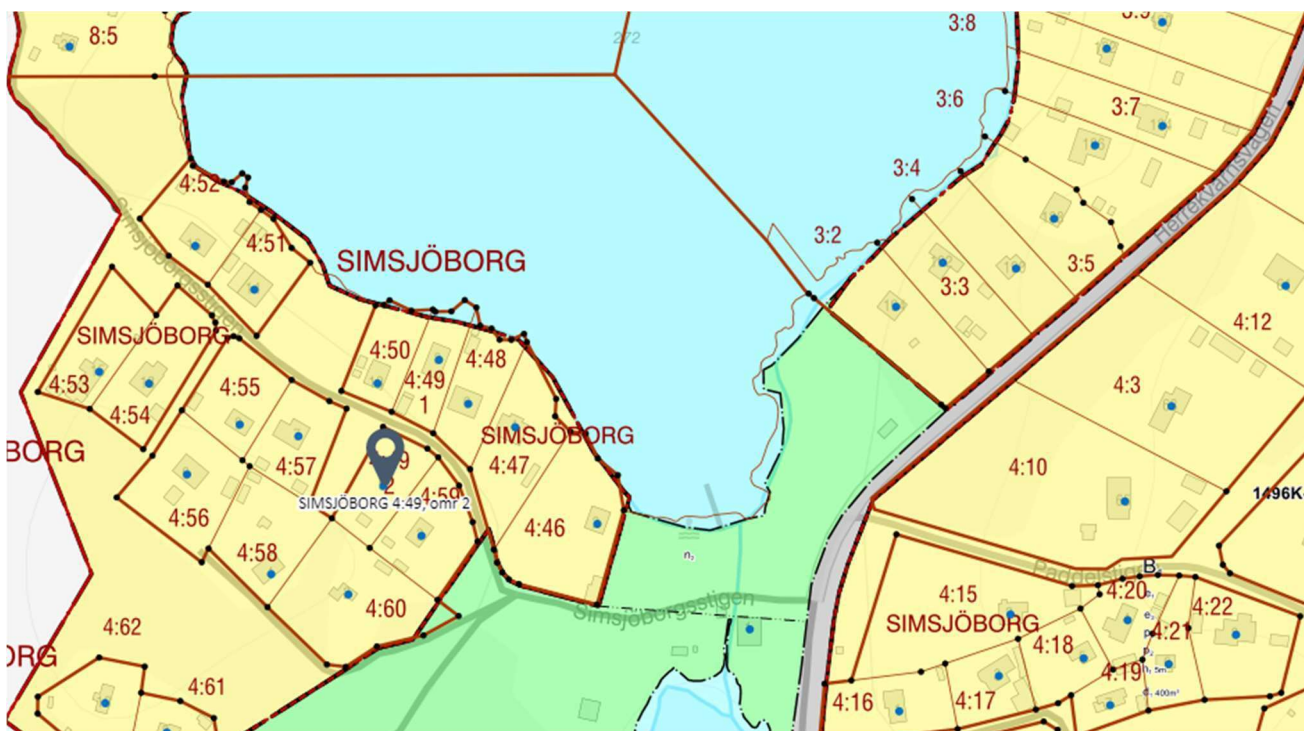
### Beslut

Bygglövsnämnden avslår ansökan om Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus med stöd av 9 kap. 31 § Plan- och bygglagen (PBL), på fastigheten SIMSJÖBORG 4:49.

Avgiften är 9 283 kronor (i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige).  
Faktura skickas separat.

### Sammanfattning

Simsjöområdet är under omvandling och den omvandlingen behöver ske i ett större sammanhang genom detaljplaneläggning. Förslaget strider mot gällande områdesbestämmelser eftersom dessa anger att området är fullbebyggt. Åtgärden bedöms inte möjlig.



Orienteringskarta

### Bakgrund

En ansökan om förhandsbesked har inkommit på fastigheten. Ansökan innebär att man vill stycka av en ny bostadstomt och möjliggöra för ytterligare bebyggelse.

**Bygglövsnämnden**

Fastigheten ligger i Simsjöområdet och omfattas av områdesbestämmelser DP418 med tillägget DP626. Simsjöområdet är ett område för fritidshusbebyggelse.

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)". Av planbilagan framgår att området ska ses som ett fritidsområde och att det i princip är fullbebyggt. All avstyckning ska i princip avse hävdade tomtplatser. Ett av syftena med områdesbestämmelserna var att möjliggöra avstyckning av de genom arrende upplåtta tomterna. Det är de bebyggda tomterna med ett befintligt fritidshus som man avser med hävdade tomtplatser.

Bestämmelserna från 1993 (DP418) anger maximala byggrätt om 50 kvadratmeter, för huvudbyggnad, 20 kvadratmeter för uthus och möjlighet till "friggebod" 10 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 sluten 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.

Området har genomgått en avsevärd förändring från de små fritidshusen om max 50 kvadratmeter med ett uthus på max 20 kvadratmeter samt möjligheten till en friggebod om 10 kvadratmeter. Till att vara ett område med flera permanentbostäder. Där huvuddelen av bebyggelsen har indraget vatten och avlopp. Bostäderna är på många ställen 90 kvadratmeter (inklusive Attefallstillbyggnad om 15 kvadratmeter) med uthus om 25 kvadratmeter + 30 kvadratmeter attefallskomplementbyggnad samt en friggebod om 15 kvadratmeter. Exploateringsgraden har därmed dubblats. Området har i mångt och mycket gått från ett fritidshusområde som nyttjats under sommarmånaderna och någon helg då och då, till ett mycket tätbebyggt villaområdet. Denna omvandling är pågående och har skett/sker utan reglering och samhällsplanering.

Simsjöområdet behandlas i Skövde kommuns översiktsplan: ÖP 2025. Där framgår det att det är ett fritidshusområde och ska bibehålla karaktären av fritidshusområde. Man öppnar upp möjligheten att utveckla området vidare i mindre delområden, men den vidareutvecklingen ska ske genom detaljplaneläggning. Man trycker på att frågorna om bl.a. gatu- och vägnätets standard, behovet av gc-vägar, snöröjning, avfallshantering, omfattningen av offentlig respektive kommersiell service, anpassning till befintlig byggnation och naturvärden kommer då att utredas

Bygglövsnämnden har lämnat avslag för ett par ansökningar om bygglov för nybyggnad av fritidshus. Tre av dessa har överklagats upp i Länsstyrelsen. Ett av ärendena har lyfts vidare till Mark och Miljödomstolen. Samtliga domar bedömer att områdesbestämmelserna inte kan ligga till grund för beslut. Vidare utveckling behöver behandlas genom en detaljplan.

Nämnden har i remissvar till det kommunala Lantmäteriet i Skövde meddelat att vidare avstyckning behöver föregås av en detaljplan (Protokollsutdrag 2024-01-25 BLN §3)

**Bygglövsnämnden****Yttranden**

Ärendet har remitterats till Räddningstjänsten som inte har något att erinra.

**Kommunicering och bemötande**

Förslag till beslut har kommunicerats med sökanden 2024-02-07.

De anser att det redan är två tomter idag då fastigheten avdelas av en väg. De finns inga fler fastigheter i närområdet som har samma förutsättning och det är en glesbebyggd del av Simsjön.

Svar: Synpunkterna föranleder ingen ändring av beslutsförslaget. Ytterligare tomter strider mot områdesbestämmelsernas syfte och vidare utveckling av området behöver ske genom detaljplaneläggning.

**Skäl till beslut**

Förhandsbesked ska lämnas på en plats för en åtgärd om bygglov sen kan lämnas för åtgärden. Bygglov utanför detaljplan prövas mot 9 kap. 31 § PBL där framgår att man ska bland annat ska pröva behovet av en detaljplan för området. Prövning mot 9 kap 31§ PBL innebär även att man ska pröva mot hela 2 kapitlet PBL och delar av 8 kap. 2 kap PBL syftar till att marken är lämplig och att en avvägning mellan de allmänna och de enskilda intressena vägs mot varandra. De områdesbestämmelser som finns ska bidra vid den prövningen.

Då områdesbestämmelserna togs fram bedömde kommunen att området var färdigutvecklat och man ville säkerställa områdets karaktär och användning. Av de gällande områdesbestämmelserna framgår det att bebyggelsen skulle utgöras av mindre fritidshus. För att uppnå det satte man en gräns om 50 kvadratmeter med en nock höjd om 5,0 meter. Under Äldre plan och bygglagen (ÄPBL) fanns möjlighet till mindre avvikelser. När tillägget till områdesbestämmelserna beslutades 2010, valde man att legitimera de avvikelser som gjorts och möjliggöra utbyggnaden av kommunalt avlopp, genom att utöka byggrätten. Strax innan hade även friggebodsrätten ökat från 10 kvadratmeter till 15 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.

Ansökan innebär att man vill tillskapa en ny tomtplats med möjlighet till ytterligare bebyggelse. Nämnden kan inte reglera användningen av tänkt bostad, nämnden måste således ta höjd för att avstyckningen kan innebära ytterligare en permanentbostad inom fritidshusområdet.



**Bygglövsnämnden**

Vid ansökan om förhandsbesked 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 behandlats cirka sextio 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 prövning ska frågor om lämplighet 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.

Förslaget strider mot områdesbestämmelserna eftersom dessa tydligt anger att området är fullbebyggt, avstyckningar bör endast ske gällande hävdade tomter. Det inlämnade förslaget innebär att en ny tidigare obebyggd tomt tillskapas med syfte att bebygga den. Förslaget följer således inte områdesbestämmelserna.

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.

**Lagrum**

Enligt 4 kap. 2 § punkt 2, PBL så ska kommunen genom en detaljplan pröva ett mark- eller vattenområdes lämplighet för bebyggelse och byggnadsverk samt reglera bebyggelsemiljöns utformning förrän bebyggelse som ska förändras, om regleringen behöver ske i ett sammanhang med hänsyn till den fysiska miljö som åtgärden ska genomföras i, till åtgärdens karaktär eller omfattning eller till förhållandena i övrigt.

Av 9 kap. 17 § PBL framgår att: Om den som avser att vidta en bygglovspliktig åtgärd begär det, ska byggnadsnämnden ge ett förhandsbesked i fråga om åtgärden kan tillåtas på den avsedda platsen.

Enligt 9 kap. 31 § punkt 2 PBL så ska bygglov ges för en åtgärd utanför ett område med detaljplan, om åtgärden inte förutsätter planläggning enligt 4 kap. 2 eller 3 §.

Enligt 9 kap. 31 § punkt 3 PBL så ska en åtgärd 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 §§.

**Bygglövsnämnden**

Enligt 9 kap. 39 § punkt 3 PBL så ska ett förhandsbesked som innebär att en åtgärd kan tillåtas ska innehålla de villkor som behövs för att förhandsbeskedet ska vara förenligt med de förutsättningar som gäller för den kommande bygglovsprövningen.

*Beslutet kan överklagas*

**Handlingar**

Tjänsteskrivelse Förhandsbesked

Synpunkter fr Sökande

Kartutdrag

Skickas till

Sökande

Berörda sakägare

## Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten SKULTORP 15:1

### Beslut

Bygglövsnämnden beviljar ansökan om den 4 april 2024 på fastigheten SKULTORP 15:1 enligt 9 kap. 17 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Avgiften är 9 283 kronor (i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige).  
Faktura skickas separat.

### Villkor

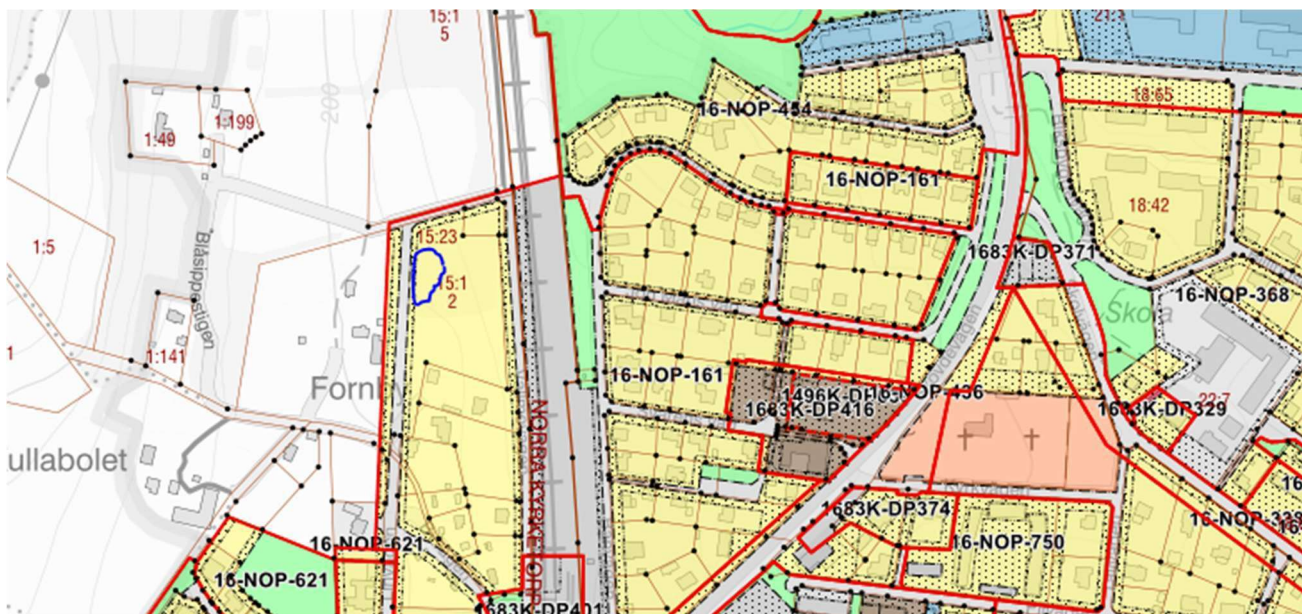
Förhandsbeskedet gäller med förutsättning att förslaget följer detaljplanen.

Fastigheten ska avstyckas så att den föreslagna tomten endast omfattar tänkt tomt inom planområdet.

Byggnadens klimatskal ska utformas på sådant vis att kraven på maximal bullernivå inomhus uppfylls enligt Boverkets byggregler 7 kapitlet.

### Sammanfattning

Åtgärden bedöms möjlig med förutsättning att förslaget följer ovan angivna villkor.



Orienteringskarta

**Bygglövsnämnden****Bakgrund**

Fastigheten omfattas av detaljplan NOP-161.

Detaljplanen anger hur bebyggelsen får utformas.

Däremot stämmer fastighetens nuvarande gränser inte med detaljplanen.

**Yttranden**

Ärendet har remitterats till Trafikverket som inte har något att erinra då åtgärden ska följa detaljplanen.

**Skäl till beslut**

Enligt 9 kap. 17 § PBL så ska nämnden utreda om en åtgärd kan tillåta på platsen. Beslutet ska även innehålla vilka villkor som ställs för att åtgärden ska vara möjlig. För den aktuella platsen så finns det en detaljplan med planbestämmelser. Dessa planbestämmelser är juridiskt bindande tills planen ändras eller upphävs. Det innebär att kommande bygglov måste följa planbestämmelserna.

En fastighet måste följa detaljplanen. Dagens fastighet omfattar både mark inom och utanför planområdet. En fastighet som stämmer med detaljplanen måste tillskapas innan bygglov kan medges på platsen.

Platsen är bullerutsatt, i Boverkets byggregler finns krav på inomhusklimat gällande buller. Dessa krav måste uppfyllas.

Om ovan nämnda villkor uppfylls bedömer nämnden att bygglov kan lämnas för ett bostadshus i enlighet med 9 kap. 17 § PBL och 9 kap. 30 § PBL.

**Information**

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

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

**Lagrums**

Av 9 kap. 17 § framgår att: Om den som avser att vidta en bygglovspliktig åtgärd begär det, ska byggnadsnämnden ge ett förhandsbesked i fråga om åtgärden kan tillåtas på den avsedda platsen.

Av 9 kap. 30§ framgår att: Bygglov ska ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan, om

1. den fastighet och det byggnadsverk som åtgärden avser
  - a) överensstämmer med detaljplanen, eller
2. åtgärden inte strider mot detaljplanen,
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 §§.

**Bygglövsnämnden**

Av 9 kap. 39 § punkt 3 framgår att ett förhandsbesked som innebär att en åtgärd kan tillåtas ska innehålla de villkor som behövs för att förhandsbeskedet ska vara förenligt med de förutsättningar som gäller för den kommande bygglovsprövningen

*Beslutet kan överklagas*

**Handlingar**

Tjänsteskrivelse Förhandsbesked

Situationsplan

Skickas till

Sökande

Berörda sakägare



**Bygglövsnämnden****Möjlighet att inkomma med förklaring**

Fastighetsägarna har fått möjlighet att inkomma med en förklaring, den inkom 2024-02-19. Där går det bland annat att läsa att Bostadsrättsföreningen Vasastaden beklagar den oavsiktliga försummelsen gällande den nyligen installerade ventilationen, där det förbisågs att bygglov eller, mer sannolikt, ett startbesked behövdes ansökas om. Vidare skriver de att de är redo att samarbeta fullt ut för att rätta till situationen och följa gällande lagar och bestämmelser. Installationen genomfördes på grund av höga radonvärden som var ett problem för föreningen, och de anlidade en totalentreprenör. Dåvarande styrelse var inte medveten om kravet på tillstånd, och entreprenören kommunicerade inte detta. De inser allvaret och kommer att samarbeta med kommunen för att uppfylla alla krav. De ber om ursäkt och försäkrar att liknande misstag inte ska upprepas, och att de kommer att följa högsta standard gällande efterlevnad av alla lagar och bestämmelser i framtiden. För att se skrivelsen i sin helhet, se bilaga Förklaring.

**Kommunicering och bemötande av synpunkter**

Beslutsförslaget har kommunicerats till fastighetsägare 2024-02-19. Inga synpunkter har inkommit.

**Förutsättningar för rättelseföreläggande**

Enligt 11 kap. 20 § PBL får bygglövsnämnden, om det på en fastighet eller i fråga om ett byggnadsverk har vidtagits en åtgärd i strid mot denna lag eller föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av lagen, förelägga den som äger fastigheten eller byggnadsverket att vidta rättelse inom en viss tid.

Bygglövsnämnden får inte besluta om ett föreläggande om det har förflutit mer än tio år från överträdelsen.

**Förutsättningar för sanktionsavgifter**

Enligt 11 kap. 51 § PBL får byggnadsnämnden, 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 §.

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

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

En byggsanktionsavgift är aktuell om den som får avgiften haft möjlighet att yttra sig inom 5 år från att överträdelsen har skett enligt 11 kap. 58 § PBL.

**Bygglövsnämnden****Skäl till beslut**

Enligt 11 kap. 5 § PBL, 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.

Ändring av ventilation är enligt 9 kap. 13 § 2st 1 p PBF anmälningspliktigt och då åtgärderna är utförda under 2023 så bedöms sanktionsavgiften aktuell.

Enligt 11 kap. 20 § PBL, får byggnadsnämnden förelägga ägaren av en fastighet eller byggnadsverk att inom viss tid vidta rättelse. Byggnadsnämnden förelägger därför fastighetsägaren om att utföra rättelse gällande ändring av ventilation genom att ansöka om startbesked för ändring av ventilation. Bygglövsnämnden bedömer det skäligt att rättelse ska vara gjort inom tre månader från det att beslutet har vunnit laga kraft.

I ärendet har det inte framkommit några skäl att sätta ner sanktionsavgiften enligt 11 kap 53 och 53 a §§ PBL.

**Beräkning av sanktionsavgift**

Ändring av ventilation

Avgift för att ha utfört ändring avseende ventilation utan startbesked framgår i 9 kap. 13 § 2stycket 1 p PBF.

1. 0,05 prisbasbelopp för installation eller väsentlig ändring av en rökkanal eller anordning för ventilation,

Antal FTX aggregat: 20st.

Beräkning:(0,05\*PBB\*antal)

$0,05 * 52500 * 20 = 57\ 300\text{kr}$

**Lagrum**

Enligt 11 kap. 5 § PBL 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.

Enligt 11 kap. 20 § PBL får byggnadsnämnden förelägga ägaren av en fastighet eller byggnadsverk att inom viss tid vidta rättelse.

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

Enligt 11 kap. 52 § PBL ska byggsanktionsavgiftens storlek 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.



**Bygglövsnämnden**

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

Enligt 11 kap. 53a § 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. 54 § PBL ska en byggsanktionsavgift inte tas ut om rättelse sker innan frågan om sanktion eller ingripande enligt detta kapitel har tagits upp till överläggning vid ett sammanträde med tillsynsmyndigheten.

Enligt 11 kap. 57 § PBL ska en byggsanktionsavgift tas ut av den som när överträdelsen begicks var ägare till den fastighet eller det byggnadsverk som överträdelsen avser.

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.

Enligt 9 kap. 13 § 2st 1 p, PBF ska byggsanktionsavgift tas ut om det har utfört ändring avseende ventilation utan startbesked.

**Upplysningar**

Om byggherren väljer att utföra frivillig rättelse bortfaller sanktionsavgiften enligt 11 kap. 54 § PBL. Rättelsen ska då ske innan bygglövsnämnden sammanträder för beslut i ärendet.

Om byggsanktionsavgift har beslutats för en överträdelse och den avgiftsskyldige därefter inte vidtar rättelse, ska en ny avgift för överträdelsen tas ut enligt 9 kap. 2 § PBF. 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.

Om föreläggandet inte följs får byggnadsnämnden med stöd av 11 kap. 27 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, besluta att åtgärden ska genomföras på den försumliges bekostnad och hur det ska ske.

*Beslutet kan överklagas*

**Handlingar**

Tjänsteskrivelse

Förklaring

Sanktionsavgift Geten 1.pdf

Skickas till

Sökande

Berörda sakägare

**Tillsyn avseende ändrad användning av lokal på fastigheten  
MINKFARMEN 5****Beslut**

Bygglövsnämnden beslutar:

Att med stöd av 11 kap. 20 § PBL förelägga tomträttsinnehavare till MINKFARMEN 5, Fastighets KB IKÅ Minkfarmen 5 (Organisations nr 16969618-7591), att senast inom tre månader från det att beslutet vunnit laga kraft utföra rättelse. Med rättelse menas att:

- återställa lokalen till ursprungligt användnings sätt, planutformning och funktion, se bild 1, bild 2 och bild 3.

Att med stöd av 11 kap. 51-53, 57 §§ PBL, samt 9 kap. 8 § p. 3 i plan- och byggförordningen (2011:338), PBF, påföra tomträttsinnehavare till MINKFARMEN 5, Fastighets KB IKÅ Minkfarmen 5 (Organisations nr 16969618-7591), en byggsanktionsavgift om 724 845 kronor. Utförd åtgärd är ändrad användning av lokal.

Att upplysa tomträttsinnehavare till MINKFARMEN 5, Fastighets KB IKÅ Minkfarmen 5 (Organisations nr 16969618-7591), om att frågan om en ny avgift om dubbla beloppet kommer att bli aktuellt om tomträttsinnehavare inte vidtar rättelse inom tre månader från det att beslutet vunnit laga kraft.

Att översända detta beslut till inskrivningsmyndigheten.

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

**Yrkande**

Adam van Stam (S), George Shamoun (KD) och Gunilla Knutsson Löfvenborg (M) yrkar på full byggsanktionsavgift om 1 449 690 kronor.

**Yrkande**

Per Henrik Hallberg (SD) och Mikael Franzén (MP) ställer sig bakom Adam van Stam (S), George Shamoun (KD) och Gunilla Knutsson Lörvenborg (M) yrkande att ändra till full byggsanktionsavgift om 1 449 690 kronor.

**Beslutsgång**

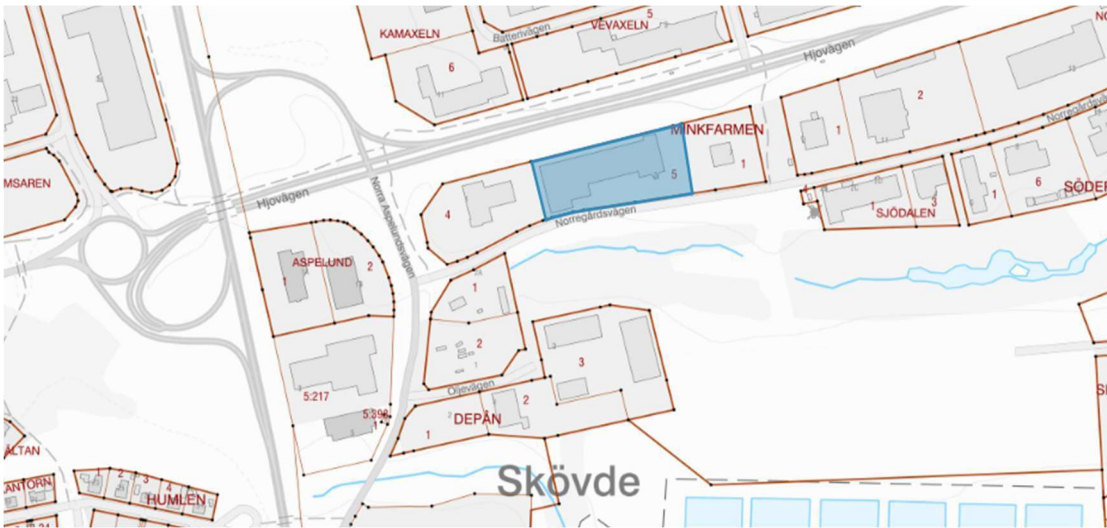
Ordförande ställer yrkande mot varandra och finner att det är nämndens mening att ändra till full byggsanktionsavgift om 1 449 690 kronor.

**Bygglövsnämnden****Bakgrund**

Det kom till bygglövsnämnden kännedom att det kan ha utförts åtgärder på Minkfarmen 5 som kan ha behövt bygglov och/eller startbesked.

Fastigheten omfattas av detaljplan 1683K-DP325 och anger att denna fastighet är för handel.

Byggnaden rubriceras som affärsbyggnad och i bygglov från 1990 anges att lokalen nyttjas som varuhall. I ärende om tillbyggnad av byggnaden från 2000 anges fortfarande varuhall för ytorna, se bild 3.



Orienteringskarta

2019-03-29 inkom en anmälan för tillbyggnad av affärsbyggnad och i den framgår att aktuell hyresgäst fick tillgång till lokalen från 2019-05-01, se bilaga Hyresavtal. Anmälan erhöll aldrig ett startbesked och avvisades 2019-05-28.

I samband med platsbesök 2023-12-20 uppmärksammades att stora delar av bottenvåning idag nyttjades till annat än det som senaste bygglov medger, se bild 1 samt bilagor Tillsyn - Protokoll och Bilder platsbesök 2023-12-20. Hyresgästens representant uppger vid platsbesöket om att lokalen nyttjas som föreningslokal.

## Bygglövsnämnden

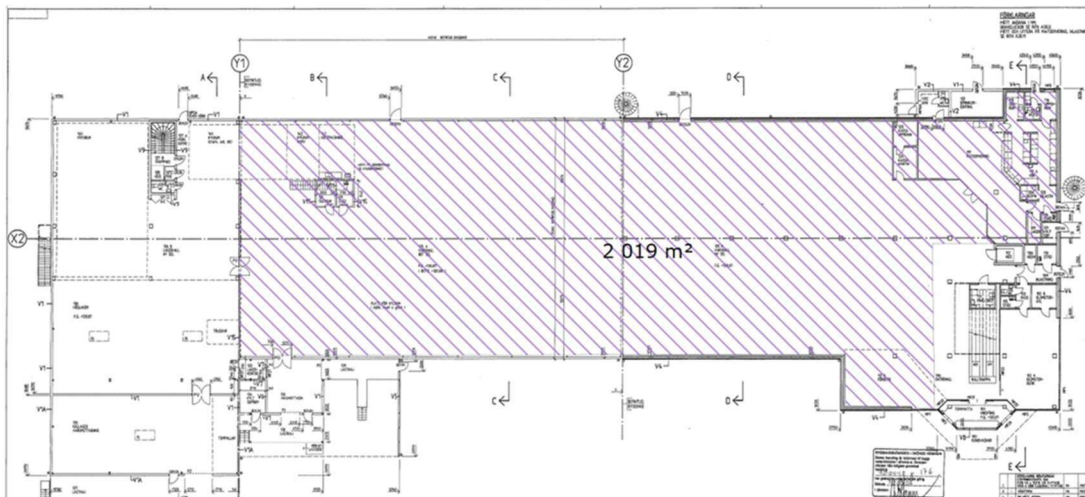


Bild 1. Uträknad area

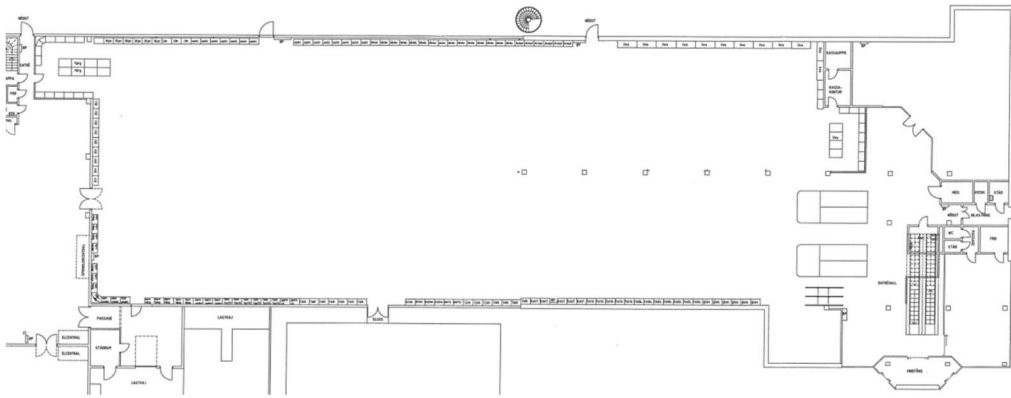


Bild 2. Ursprunglig planlösning

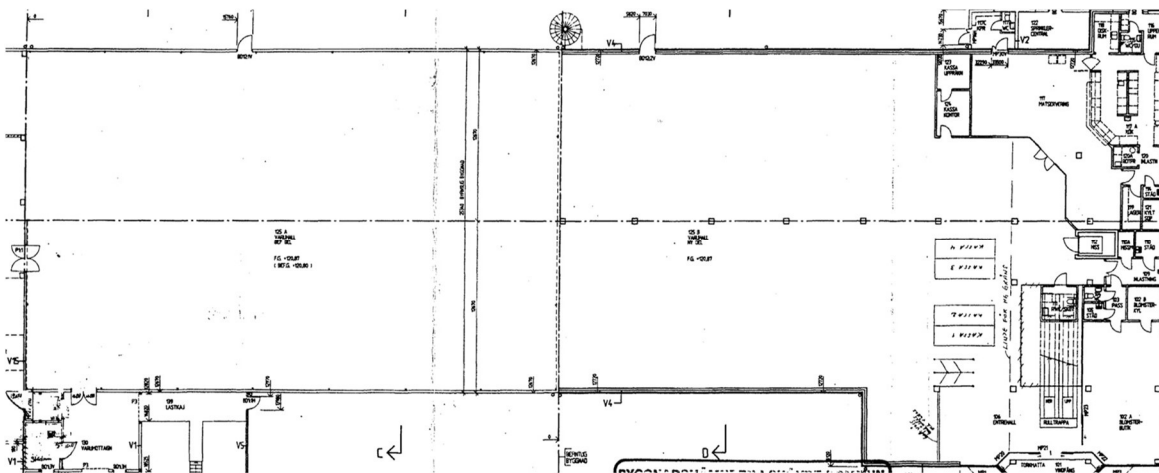


Bild 3. Från ärende Bygg.2000.266 där ytorna anges vara varuhall.

## Yttranden

Ärendet har remitterats till räddningstjänsten Skaraborg, se bilagor Yttrande RTJ, Förbud RTJ, Föreläggande - Fastighetsägare RTJ samt Föreläggande - Nyttjanderättshavare RTJ.

**Bygglövsnämnden**

Där går det bland annat att läsa:

*Då räddningstjänsten bedömer att såväl fastighetsägare som nyttjanderättshavare uppvisat en nonchalans mot tidigare beslut genom att ha undan låtit sig att utföra de förelagda åtgärderna, samt att bristerna i brandskyddet som noterades vid tillsynsbesöket i pågående tillsynsärende är av sådan allvarlig grad att det är nödvändigt att koppla ett vite till föreläggandet för att säkerställa att åtgärder vidtas inom den föreskrivna tiden. De förelägganden räddningstjänsten har för avsikt att besluta om avser främst åtgärder kopplade till att säkerställa möjligheten till utrymning för personer som vistas i lokalerna, samt åtgärder kopplade till risken för uppkomst och spridning av brand inom byggnad.*

**Möjlighet att inkomma med förklaring**

Tomträttsinnehavaren har beretts möjlighet att inlämna en förklaring, den skickades 2024-01-17. Ingen förklaring har inkommit.

**Kommunicering och bemötande av synpunkter**

Beslutsförslaget har kommunicerats till fastighetsägare 2024-02-12. Inga synpunkter har inkommit.

**Förutsättningar för rättelseföreläggande**

Enligt 11 kap. 20 § PBL får bygglövsnämnden, om det på en fastighet eller i fråga om ett byggnadsverk har vidtagits en åtgärd i strid mot denna lag eller föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av lagen, förelägga den som äger fastigheten eller byggnadsverket att vidta rättelse inom en viss tid.

Bygglövsnämnden får inte besluta om ett föreläggande om det har förflutit mer än tio år från överträdelsen.

**Förutsättningar för sanktionsavgifter**

Enligt 11 kap. 51 § PBL får byggnadsnämnden, 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 §.

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

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

En byggsanktionsavgift är aktuell om den som får avgiften haft möjlighet att yttra sig inom 5 år från att överträdelsen har skett enligt 11 kap. 58 § PBL.

**Bygglövsnämnden****Skäl till beslut**

Enligt 11 kap. 5 § PBL, 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.

Att ta byggnad i anspråk för väsentligt annat ändamål än vad som prövats är bygglövspliktigt enligt 9 kap. 2 § 3a PBL.

Enligt 11 kap. 20 § PBL, får byggnadsnämnden förelägga ägaren av en fastighet eller byggnadsverk att inom viss tid vidta rättelse. Byggnadsnämnden förelägger därför tomträttsinnehavaren om att utföra rättelse genom att återställa lokalen till ursprungligt användningssätt, planutformning och funktion och bedömer det skäligt att rättelse ska vara gjort inom tre månader från det att beslutet har vunnit laga kraft.

Då åtgärderna är utförda mellan 2019-05-01 och 2023-12-20 så bedöms sanktionsavgiften aktuell.

Då avgiften inte bedöms stå i proportion till överträdelsen så sätts sanktionsavgiften ner till hälften enligt 11 kap. 53a § PBL.

**Beräkning av sanktionsavgift**

Beräkningsgrundande formel:  $(0,25 * pbb) + (0,0125 * pbb * \text{sanktionsarea})$

Sanktionsarean utgör byggnadens bruttoarea 2019 m<sup>2</sup> minskad med 15m<sup>2</sup> vilket blir 2004 m<sup>2</sup>.

Beräkning:  $(0,25 * 57300) + (0,0125 * 57300 * 2004) = 1\,449\,690$  kr.

Då avgiften inte bedöms stå i proportion till överträdelsen så sätts avgiften ner till hälften.

Sanktionsavgift  $1\,449\,690 / 2 = 724\,845$  kr.

**Upplysningar**

Om byggherren väljer att utföra frivillig rättelse bortfaller sanktionsavgiften enligt 11 kap. 54 § PBL. Rättelsen ska då ske innan bygglövsnämnden sammanträder för beslut i ärendet.

Om byggsanktionsavgift har beslutats för en överträdelse och den avgiftsskyldige därefter inte vidtar rättelse, ska en ny avgift för överträdelsen tas ut enligt 9 kap. 2 § PBL. 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.

Om föreläggandet inte följs får byggnadsnämnden med stöd av 11 kap. 27 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, besluta att åtgärden ska genomföras på den försumliges bekostnad och hur det ska ske.

**Lagrum**

Enligt 9 kap. 2 § p. 3 PBL krävs bygglov för annan ändring av en byggnad än tillbyggnad.

**Bygglövsnämnden**

Enligt 11 kap. 5 § PBL 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.

Enligt 11 kap. 20 § PBL får byggnadsnämnden förelägga ägaren av en fastighet eller byggnadsverk att inom viss tid vidta rättelse.

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

Enligt 11 kap. 52 § PBL ska byggsanktionsavgiftens storlek 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.

Enligt 11 kap. 53 § första stycket PBL ska en byggsanktionsavgift även tas ut även om överträdelsen inte har skett uppsåtligt eller av oaktsamhet.

Enligt 11 kap. 53a § 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. 54 § PBL ska en byggsanktionsavgift inte tas ut om rättelse sker innan frågan om sanktion eller ingripande enligt detta kapitel har tagits upp till överläggning vid ett sammanträde med tillsynsmyndigheten.

Enligt 11 kap. 57 § PBL ska en byggsanktionsavgift ska 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.

Enligt 9 kap. 2 § PBF ska en ny avgift för överträdelsen tas ut om en byggsanktionsavgift har beslutats för en överträdelse och den avgiftsskyldige därefter inte vidtar rättelse. 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.

Enligt 9 kap. 8 § PBF framgår vilken avgift som ska tas ut för att ha påbörjat en sådan ändring av en byggnad som kräver lov.

## Bygglövsnämnden

*Beslutet kan överklagas*

### Handlingar

Tjänsteskrivelse

Bilder platsbesök 2023-12-20

Sanktionsavgift ändrad användning.pdf

Förbud RTJ 2023-002225

Föreläggande - Fastighetsägare RTJ 2019-000580

Föreläggande - Nyttjanderättshavare RTJ 2019-000580

Yttrande RTJ 2024-000124

Hysesavtal.pdf

Skickas till

Sökande

Berörda sakägare



## Tillsyn gällande eldstad på fastigheten HORN 10:11

### Beslut

Bygglövsnämnden beslutar att inte ingripa angående braskamin på fastigheten HORN 10:11 med stöd av 11 kap. 5 § plan- och bygglagen (PBL).



### Bakgrund

En anmälan om att en eldstad har installerats i bostadshuset utan bygganmälan har inkommit till bygglovenheten.

I anmälan hänvisar klagande till ett utdrag från skorstensfejarmästarens arkiv från 2012 där en öppen spis har fått eldningsförbud.

Klaganden redovisar fotografier på rök ur skorsten.

### Skäl till beslut

Nämnden har tagit del av uppgifter från GÖSAB där det framgår att det finns en braskamin som besiktigades senast 2018 och en vedpanna i komplementbyggnaden som besiktigades senast 2021. Nästa inplanerade kontroll är enligt uppgift hösten 2024.

**Bygglövsnämnden**

Av protokollet framgår att braskaminen fanns på plats 2018, det framgår dock inte att det är en nyinstallation. Det är nämndens uppgift att bevisa att åtgärden är utförd inom 5 år för sanktionsavgift. I det aktuella fallet finns det tydlig information om att braskaminen har funnits på plats mer än 5 år. Då braskaminen är godkänd av sotare så föreligger ingen anledning att undersöka frågan om rättelse.

Mot bakgrund av uppgifterna i ärendet bedömer nämnden att det inte finns skäl att ingripa.

**Lagrum**

Enligt 11 kap. 5 § PBL, 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, i föreskrifter, domar eller andra beslut som har meddelats med stöd av lagen eller i EU-förordningar som rör frågor inom lagens tillämpningsområde.

Av 11 kap. 51 § PBL framgår det att bygglövsnämnden ska ta ut en särskild avgift (byggsanktionsavgift) om man bryter mot föreskrifterna i plan- och bygglagen.

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.

*Beslutet kan överklagas*

**Handlingar**

Tjänsteskrivelse

Anmälan

Tjänsteanteckning

Skickas till

Sökande

Berörda sakägare



## Bygglövsnämnden

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

### Yttrande

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

Ärendet har remitterats till Miljösamverkan Östra Skaraborg som bedömer att avlopp kan ordnas på fastigheten. De påminner även om att det är förbjudet att utan anmälan till den kommunala nämnden inrätta en värmepumpsanläggning för utvinning av värme ur mark, ytvatten eller grundvatten.

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

### Information

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

Åtgärden får inte påbörjas innan startbesked har lämnats och bör inte påbörjas innan lovet har vunnit laga kraft. Beräknat laga kraft datum är 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 en 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.

### Lagrum

Enligt 9 kap. 31 § så ska Bygglov ges för en åtgärd utanför ett område med detaljplan, om åtgärden

1. inte strider mot områdesbestämmelser,
2. inte förutsätter planläggning enligt 4 kap. 2 eller 3 §, och
3. 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 §§ i de delar som inte har prövats i områdesbestämmelser.

## Bygglövsnämnden

*Beslutet kan överklagas*

**Handlingar**

Tjänsteskrivelse bygglov med tekniskt samråd

Situationsplan 2

A-ritning fasad mot NO, NV A-40.3-001

A-ritning planer A-40.1-001

A-ritning sektioner A-40.2-001

A-ritning fasad mot SV, SO A-40.3-002

A-ritning garage fasader, sektioner A-40.2-001

A-ritning plan, fasader A-40.0-001

Rev. A A-ritning fasad mot NO, NV A-40.3-001

Rev. A A-ritning planer A-40.1-001

Skickas till

Sökande

Berörda sakägare

## Bygglövsnämnden

BLN § 43

ADM.2024.3

**Redovisning av delegationsbeslut bygglovsnämnden****Beslut**

Bygglövsnämnden har tagit del av redovisade delegationsbeslut.

**Handlingar**

Delegationsbeslut trafik och p-tillstånd 2024-02-22 - 2024-03-21

Lantmäteriförrättningar 2024-02-24-2024-03-22

Delegationsbeslut tillsyn 2024-02-22 - 2024-03-21

Delegationsbeslut bygglov 2024-02-22 - 2024-03-21

**Information från sektor samhällsbyggnad (BLN)****Information**

Ludvig Isaksson, bygglövschef och tf. Gata/naturchef

- Handlägger ärende från grannkommun men ärendet beslutas i hemmakommunen.
- Uteservering - brev har gått ut till krögare i centrum med information.
- Statistik, samma inflöde som år 2022 på ärenden som början på år 2024.
- Överklagande ärenden:

Tillsyn.2022.37 - Fönsterbyten

Tillsyn.2023.108 - Ventilationsändring

Tillsyn.2023.51 - Byggt uterum

Tillsyn.2023.66 - Uterum och plank

Tillsyn.2023.91 - Solcellsanläggning

Tillsyn.2023.95 - Komplementbyggnad + rökkanal

Inger Carlsson tf. sektorchef

- Annonsen för gata/naturchef ligger ute nu.

## DOKUMENT SIGNATURER

Innehållet i detta dokument är digitalt signerat.  
Namn och tidpunkter visas på denna sida.



Signerad av:

**PER HENRIK HALLBERG**

Tidpunkt:

2024-04-04 16:10:12

Signerad av:

**GUNILLA KNUTSSON LÖFVENBORG**

Tidpunkt:

2024-04-04 16:56:48

Signerad av:

**Evelina Tapper**

Tidpunkt:

2024-04-05 06:57:35