

Innehållsförteckning

- BN §8 Information från sektor samhällsbyggnad
- BN §9 Byggnadsnämndens verksamhetsberättelse för år 2017 T3.
- BN §10 Granskning av byggnadsnämndens tillsynsverksamhet
- BN §11 Förslag på namnsättning av kvarter för Trädgårdsstaden etapp 3
- BN §12 Bygglov för underjordiska kärll för källsortering och sophantering
- BN §13 Bygglov för ändring av flerbostadshus - ändrad användning från kontor till lägenheter
- BN §14 Bygglov för tillbyggnad av enbostadshus - inglasat uterum
- BN §15 Tillsyn för nybyggnad av enbostadshus
- BN §16 Tillsyn för utvändiga ändringar.
- BN §17 Bygglov i efterhand för utvändig ändring av enbostadshus
- BN §18 Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus
- BN §19 Bygglov för nybyggnad av enbostadshus och garage
- BN §20 Bygglov för tillbyggnad av flerbostadshus - inglasade balkonger
- BN §21 Bygglov för tillbyggnad av äldreboende samt rivning av skolbyggnad
- BN §22 Tillsyn för uppförande av plank utan bygglov och startbesked
- BN §23 Tillsyn anläggande av parkeringsplatser utan bygglov och startbesked
- BN §24 Bygglov för anläggande av parkeringsplatser
- BN §25 Bygglov för nybyggnad av fritidshus
- BN §26 Bygglov för underjordiska kärll för källsortering och sophantering
- BN §27 Tillsyn för uppställning av husbil och tält utan bygglov och startbesked
- BN §28 Tillsyn över pågående byggnadsarbete - komplementbyggnad
- BN §29 Anmälan av delegationsbeslut till byggnadsnämnden

BYGGNADSNÄMNDEN

Sammanträdesdatum

2018-02-22

2

Plats och tid

Arkitekten 2018-02-22 kl. 13:00 – 16:00

Deltagande

Beslutande

Magnus Hammar (M) ordf.
Robert Ciabatti (S) v.ordf.
Margaretha Åslund (S)
Gunvor Kwick (C)
Gunilla Knutsson (M)

Ersättare

Andreas Svensson (C)
Mathias Hjärtqvist (S)
Dorota Johansson (S)
Karl-Gustaf Eliasson (M)

Övriga deltagande

Caroline Hagström, samhällsbyggnadschef
Claes Clausen, stadsarkitekt
Caroline Szulc, sekreterare
Susanne Johansson, verksamhetscontroller, §§ 8-9
Anna Olsson, planarkitekt, § 8
Ramona Nilsson, näringslivschef, § 8

Paragrafer

8 - 29

Sekreterare

.....
Caroline Szulc

Ordförande

.....
Magnus Hammar

Justerande

.....
Robert Ciabatti**ANSLAG/BEVIS**

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.

Organ

Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum

2018-02-22

Datum för
anslags uppsättande

2018-02-26

Datum för
anslags nedtagande

2018-03-20

Förvaringsplats
för protokollet

Sektor samhällsbyggnad

Underskrift

.....
Caroline Szulc

Information från sektor samhällsbyggnad**Information**

Ramona Nilsson, näringslivschef, informerar om den undersökning som gjorts tillsammans med Näringslivsforum om företagsklimatet i kommun. Bygglov berörs i de yttringar som kommit in i undersökningen.

Anna Olsson, planarkitekt, informerar om detaljplanen för Dalvägens förskola.

Susanne Johansson, verksamhetsutvecklare, informerar om projekt Synpunkter och felanmälan.

Byggnadsnämndens verksamhetsberättelse för år 2017 T3.**Beslut**

Byggnadsnämnden beslutar att godkänna tertialrapport 3 för år 2017.

Sammanfattning

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

Byggnadsnämndens ekonomiska förutsättningar har följts.

Handlingar

Tjänsteskrivelse BN

Rev. 180207 Byggnadsnämndens verksamhetsberättelse 2017 T3

Skickas till

Kommunstyrelsen

Sektor samhällsbyggnad

Granskning av byggnadsnämndens tillsynsverksamhet

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att överlämna följande yttrande:

Byggnadsnämnden har läst rapporten och håller med om det som framkommit. Byggnadsnämnden bedriver ingen aktiv och uppsökande tillsynsverksamhet, då det inte är ett lagkrav att bedriva extra tillsyn. De formella kraven på hantering av tillsyn är komplexa och ställer stora krav på kunskaper och administrativa rutiner. Om byggnadsnämnden vill arbeta med utvidgad tillsyn är det viktigt att först säkerställa att nämnden klarar av att hantera den lagstadgade tillsynen.

Hur mycket en byggnadsnämnd bör arbeta med egeninitierad och planerad tillsyn är naturligtvis beroende på hur det ser ut. Antalet tillsynsanmälningar är inte så stort för att vara en kommun om 55 000 invånare. Däremot om byggnadsnämnden ofta upptäcker avvikelser finns det anledning att avsätta mer resurser till egeninitierade och planerad tillsyn. Byggnadsnämnden är dock alltid skyldig att handlägga anmälningar om överträdelser.

En tillsynsplan kommer att tas fram. Det ligger med som en aktivitet i verksamhetsplanen för byggnadsnämnden. Att ta fram den är ett lämpligt sätt att systematisera tillsynsarbetet. Planen kommer ge en tydlig bild över vilka områden som nämnden har tillsyn över och vilka områden som är prioriterade. Prioriteringen grundas oftast på tidigare erfarenheter och riskbedömningar. Planen ska förankras och kontinuerligt följas upp.

Det finns inget krav i plan i bygglagen att det ska finnas en tillsynsplan inom byggnadsnämndens verksamhet, men det blir ett mer effektivt sätt att planera och resurssätta tillsynsarbetet. Däremot finns det krav på att byggnadsnämnden ska följa upp och utvärdera tillsynsarbetet enligt plan och byggförordningen 8 kap 8 §.

Ett enkelt sätt att förenkla handläggningen är att revidera delegationsordningen för byggnadsnämnden för att kunna fatta ett överklagningsbart beslut, dels för att den del är anonyma och då kan det vara tillräckligt att i ärendet skriva en separat beslutshandling med beslutets innehåll datum och beslutsfattare.

När det gäller det enskilda ärendet där kritik har riktats mot byggnadsnämnden. Har Byggnadsnämnden varit i kontakt med ansvarig rådmann på Mark och miljödomstolen. Rådmannen menar att det inte är något beslut utan att det är en rekommendation som byggnadsnämnden själv kan välja att följa eller inte, d v s utökad tillsyn. När det gäller de aktuella fastigheterna är det mycket vanligt att klagomålen eskalerar i form av att grannarna anmäler varandra. I detta fallet finns

det 18 antal klagomål mot varandra som byggnadsnämnden hanterat under 2006-2017.

Protokollsanteckning

Oppositionens protokollsanteckning: S gruppen (oppositionen) i Byggnadsnämnden, Robert Ciabatti (S), Margaretha Åslund (S), Mathias Hjärtqvist (S) och Dorota Johansson (S), har under mandatperioden vid flera tillfällen betonat att resurser måste finnas så att tillsynen sköts enligt lagar och förordningar. Byggnadsnämnden är en lag och myndighetsnämnd där förtroendekapitalet mot medborgarna inte får ifrågasättas beroende på bristande resurser. Konkret visar det sig då Mark och miljödomstolen delvis delar den kritik från den enskilde kommuninvånare som riktar sig mot byggnadsnämndens underlåtenhet att genomföra tillsyn vilket vi socialdemokrater i Byggnadsnämnden anser är beklagligt.

Sammanfattning

Kommunrevisionen har med biträde PwC genomfört en granskning av byggnadsnämnden tillsynsverksamhet där revisionsfrågan varit om tillsynsverksamheten varit ändamåls- och lagenlig. Kontrollmålen är om tillsynen utövas på ett korrekt sätt, om beslut lämnas i korrekt form samt om nämnden rättar sig efter beslut och domar. Kommunrevisionen har begärt byggnadsnämnden och kommunstyrelsens yttrande.

Bakgrund

Kommunrevisionen har låtit granska byggnadsnämnden tillsynsverksamhet.

Kommunrevisionen konstaterar i rapporten att:

Byggnadsnämnden inte ägnar sig åt aktiv och uppsökande tillsynsverksamhet.

Byggnadsnämnden har inte någon beslutad tillsynsplan.

Att statistik under perioden 2001-2017 visar att en klar majoritet av ärendena inte är avslutade.

Eftersom ärenden ofta sträcker sig över lång tid är det angeläget att byggnadsnämnden ligger i framkant att hantera sina moment så snabbt och effektivt som möjligt.

Granskningen har tagit del av viss kritik från en enskild kommuninvånare som riktar sig mot byggnadsnämndens underlåtenhet att genomföra tillsyn. Kritiken delades även i det aktuella ärendet, till viss del av Mark och miljödomstolen. I övrigt har bedömts att byggnadsnämnden har utövat sin tillsyn på ett godtagbart sätt, genom att tillsynsåtgärder har vidtagits när det har påkallats. Granskningen redovisar att byggnadsnämndens tillsynsverksamhet bedrivs på ett korrekt sätt. Det enskilda ärendet där den enskilda kommuninnevånaren riktat kritik till byggnadsnämnden, kan peka på att de kan finnas brister i rutinerna.

Handlingar

Tjänsteskrivelse BN
Revisionsrapport

Skickas till
Kommunrevisionen
Sektor samhällsbyggnad

Förslag på namnsättning av kvarter för Trädgårdsstaden etapp 3

Beslut

Byggnadsnämnden antar kvartersnamnen Badtunnan, Blomlådan, Fågelbadet, Grindstolpen, Grönsakslandet, Jordfräsen, Klätterväxten, Korgstolen, Krukan, Kryddgården, Lien, Lyktan, Plantan, Slangvindan, Soluret, Stegen, Torkvindan, Täppan och Vindspelet.

Bakgrund

Inom detaljplan för trädgårdsstaden etapp 3 har vi som i etapp 1 och etapp 2 försökt sätta kvartersnamn som har anknytning till trädgården.



Handlingar

Tjänsteskrivelse

Skickas till
Sektor samhällsbyggnad

Bygglov för underjordiska kärl för källsortering och sophantering på fastigheten EKEDAL 5

Beslut

Byggnadsnämnden beviljar Bygglov för underjordiska kärl för källsortering och sophantering på fastigheten EKEDAL 5 med stöd av 9 kap 30 § plan- och bygglagen.

Kontrollansvarig är John Löqvist.

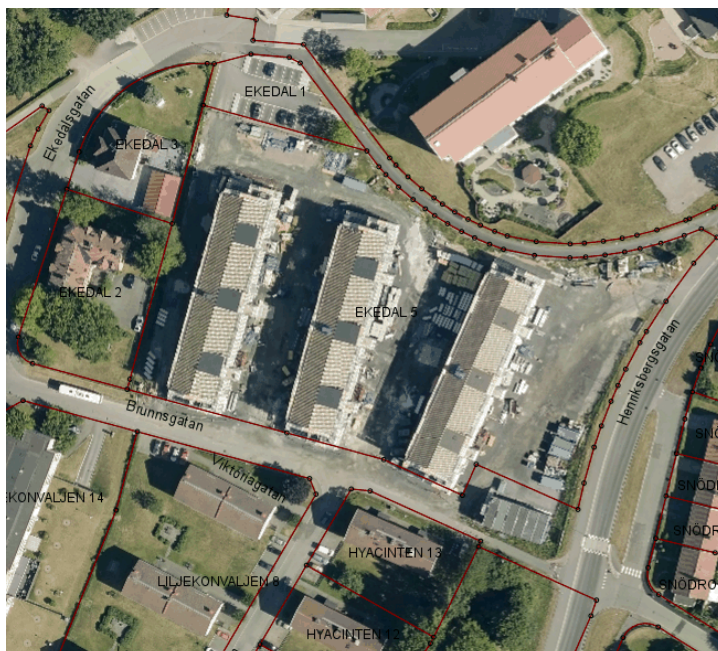
Tekniskt samråd krävs i detta ärende.

Startbesked krävs för att påbörja åtgärden.

Avgiften för bygglov och startbesked är 8245 kronor (i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige). Faktura för bygglovsavgiften skickas separat.

Sammanfattning

Ansökan avser bygglov för underjordiska kärl för förpackningsinsamling, hushållsavfall och matinsamling. Bygglovenheten anser att åtgärden inte strider mot gällande detaljplan och ger en attraktivare utformning av stadsrummet.



Bakgrund

Ansökan avser bygglov för underjordiska kärl för förpackningsinsamling, hushållsavfall och matinsamling.

Fastigheten omfattas av detaljplan 1496K-DP685. Åtgärden är uppdelad på tre ställen där två platser är placerad på mark där komplementbyggnader får uppföras enligt detaljplanen och en plats är delvis placerad på mark där byggnad inte får uppföras. De underjordiska kärnen bedöms inte som en byggnad. Åtgärden bedöms som en bygglovspliktig anläggning enligt 6 kap. 1§ 4 PBF.

Ärendet har remitterats till Avfallshantering Östra Skaraborg. I dagsläget omfattas inte underjordsbehållare i det nuvarande insamlingssystemet inom AÖS.

Yttranden

Ärendet har remitterats till Avfallshantering Östra Skaraborg som i nuläget inte kan tillstyrka eller avstyrka ansökan om bygglov. I nuläget omfattar inte insamlingssystemen inom AÖS insamling av hushållssopor från behållare under jord.

Skäl till beslut

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

Information

Åtgärden får inte påbörjas förrän byggnadsnämnden lämnat ett startbesked. Om byggnationen påbörjas innan startbesked lämnats ska byggsanktionsavgift tas ut.

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

Anläggningen får tas i bruk innan slutbesked har meddelats men ansökan om slutbesked skall inlämnas i samband med att åtgärden har färdigställts.

Åtgärden bör inte påbörjas innan lovet har vunnit laga kraft. Beräknat laga kraft datum är fyra veckor efter beslutsdatum.

Hämtning av hushållsavfall och matavfall kräver tillstånd/anmälan till Avfallshanteringen Östra Skaraborg.

Handlingar

Tjänsteskrivelse bygglov med startbesked

Rev. Situationsplan. A-01.1-001 C

Situationsplan. A-01.1-002 C

Yttrande AÖS

Ansökan

Skickas till

AB Skövdebostäder

Bygglov för ändring av flerbostadshus - ändrad användning från kontor till lägenheter på fastigheten EKOXEN 10

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att bevilja de avsteg från kraven i 8 kap 1 och 4 §§ avseende tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga som sammanställts i dokumentation av tillgänglighet daterad 2017-12-22 med stöd av 8 kap 7 § plan- och bygglagen (PBL).

Byggnadsnämnden beviljar Bygglov för ändring av flerbostadshus - ändrad användning från kontor till lägenheter på fastigheten EKOXEN 10 enligt 9 kap 30 § PBL.

Kontrollansvarig är Kurt Åke Eriksson.

I detta ärende krävs ingen utstakning.

Startbesked och tekniskt samråd krävs i detta ärende.

Avgiften för bygglovet är 53 584 kronor (i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige). Faktura för bygglovsavgiften skickas separat.

Sammanfattning

Bygglovenheten anser att det är möjligt att godta förslaget om mindre avsteg från funktionskraven för bostäder mot bakgrund av att åtgärdens omfattning inte är så omfattande att den bedöms som en ombyggnad enligt plan- och bygglagen 8 kap 2 § 2p.



Bakgrund

Ärendet omfattar ansökan om bygglov för ändrad användning från kontor till bostäder. Ansökan avser 15 lägenheter. De byggnader som berörs av ändring har ursprungligen använts som bostäder men har sedan 1984 använts för kontorsändamål.

Fastigheten omfattas av detaljplan 1683K-ST233.

Den sökta åtgärden (ändring) innefattar avsteg och anpassningar från kraven i 8 kap 1 och 4 §§ PBL, avseende tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse eller orienteringsförmåga. Byggherren har genom sakkunnig TIL sammanställt avvikelserna samt motiverat avstegen i en dokumentation av tillgänglighet daterad 2017-12-22.

Skäl till beslut

Åtgärden bedöms som en sådan ändring av en byggnad som avses i 1 kap. 4 § PBL.

Enligt 8 kap 7 § PBL får kraven avseende tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga anpassas och avsteg göras med hänsyn till ändringens omfattning. Enligt 3 kap 23 § 2 PBF får kraven anpassas och avsteg göras i den utsträckning det är lämpligt med hänsyn till byggnadens förutsättningar.

Bygglovenheten bedömer att de aktuella avstegen kan anses motiverade med hänsyn till ändringens omfattning och byggnadernas förutsättningar.

Information

Åtgärden får inte påbörjas förrän byggnadsnämnden lämnat ett startbesked. Om byggnationen påbörjas innan startbesked lämnats ska byggsanktionsavgift tas ut.

Tekniskt samråd krävs i detta ärende. Teknisk redovisning ska inlämnas till byggnadsnämnden senast 1 vecka innan tekniskt samråd. Kallelse till sammanträde för tekniskt samråd enligt senare överenskommelse.

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

Innan bostäderna som omfattas av bygglovet får tas i bruk måste slutbesked ha meddelats av byggnadsnämnden. Om åtgärden tas i bruk innan man erhållit slutbesked kommer sanktionsavgift att tas ut.

Åtgärden bör inte påbörjas innan lovet har vunnit laga kraft. Beräknat laga kraft datum är fyra veckor efter beslutsdatum.

Handlingar

Tjänsteskrivelse bygglov med tekniskt samråd
Tillgänglighet Timmerv 7, 9, 15, 17
A-ritning plan 2, Timmerv 7. A-40.1-701
A-ritning plan 2, Timmerv. 7. A-40.1-702
A-ritning fasad mot väster. Timmerv 7. A-40.3-701
A-ritning fasad mot öster. Timerv 7.A-40.3-702
A-ritning fasad mot norr och sektion. Timmerv 7. A-40.3-703
A-ritning plan 3, Timmervägen 9. A-40.1-901
A-ritning plan 3. Timmerv 9, del 1. A-40.1-902
A-ritning plan 3. Timmerv 9, del 2. A-40.1-903
A-ritning plan 4. Timmerv 9. A-40.1-904
A-ritning plan 4. Timmerv 9. A-40.1-905
A-ritning fasad mot öster. Timmerv 9, del 1. A-40.3-901
A-ritning fasad mot öster. Timmerv 9, del 2. A-40.3-902
A-ritning fasad mot väster. Timmerv 9, del 1. A-40.3-903
A-ritning fasad mot väster. Timmerv. 9, del 2. A-40.3-904
A-ritning fasad mot söder. Timmerv 9. A-40.3-905
A-ritning plan 1. Timmerv 15. A-40.1-1501
A-ritning fasad mot väster. Timmerv 15. A-40.3-1501
A-ritning fasad mot öster. Timmerv 15. A-40.3-1502
A-ritning fasad mot norr. Timmerv 15. A-40.3-1503
A-ritning plan 1. Timmerv 17. A-40.1-1701
A-ritning plan 1. Timmerv 17. A-40.1-1702
A-ritning fasad mot väster, Timmerv 17. A-40.3-1701
A-ritning fasad mot öster, Timmerv 17. A-40.3-1702
Situationsplan. A-01.1-001

Skickas till

Din Bostad i Skövde AB

Bygglov för tillbyggnad av enbostadshus - inglasat uterum på fastigheten SVÄRDET 13

Beslut

Byggnadsnämnden beviljar Bygglov för tillbyggnad av enbostadshus - inglasat uterum på fastigheten SVÄRDET 13 med stöd av 9 kap 31 b och d §§ plan- och bygglagen.

Avvikelse medges från detaljplanens bestämmelse om mark som inte får bebyggas.

Beslutet omfattar även startbesked.

Kontrollansvarig krävs inte i detta ärende.

Tekniskt samråd behövs inte i detta ärende.

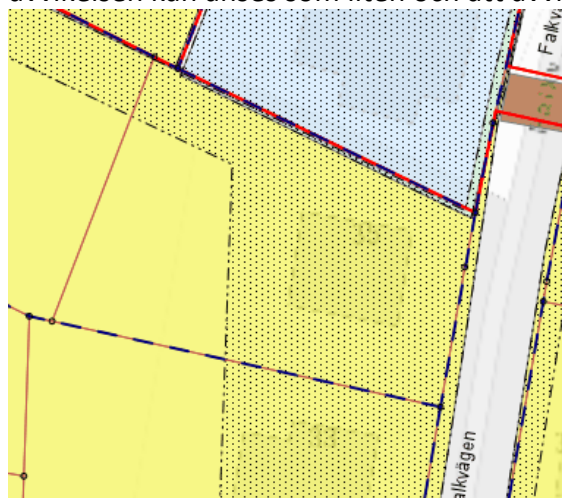
Kontrollplan, daterad 2018-01-09 fastställs.

Utstakning krävs inte i detta ärende.

Avgiften för bygglov och startbesked är 5460 kronor (i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige). Faktura för bygglovsavgiften skickas separat.

Sammanfattning

Ansökan omfattar en tillbyggnad av ett enbostadshus på mark som enligt detaljplanen inte får bebyggas. Bygglovenhetens sammantagna bedömning är att avvikelserna kan anses som liten och att avvikelserna är förenliga med planens syfte.



Bakgrund

Ansökan avser bygglov med avvikelse från detaljplan med startbesked.

Fastigheten omfattas av stadsplan 1683K-ST86.

Yttranden

Berörda grannar har beretts möjlighet att yttra sig och har inget emot åtgärden.

Skäl till beslut

Bygglovenheten anser att föreslagen tillbyggnad kan anses vara en sådan liten avvikelse som avses i 9 kap. 31b §.

Stadsplanen medger en bygg rätt i den västra delen av fastigheten, resterande del utgörs av prickad mark som inte får bebyggas. Byggnaden är uppförd på 70-talet och är helt placerad på mark som inte får bebyggas. Tillkommande uterum placeras helt på mark som enligt planen inte får bebyggas.

Bygglovenheten bedömer att tillbyggnaden kan betraktas som en liten avvikelse trots att tillbyggnaden i sin helhet placeras på mark som inte får bebyggas.

Bedömningen görs i det enskilda fallet sammantaget utifrån flera olika skäl.

- Flera fastigheter utmed Falkvägen söder om den aktuella fastigheten har också uppförts i strid mot stadsplanens bestämmelse avseende mark som inte får bebyggas.
- Fastigheten är stor och uterummet till sin storlek och utformning är väl anpassad till den ursprungliga byggnaden. Tillbyggnaden placeras på en yta som idag används som uteplats.
- Åtgärden bedöms inte medföra någon olägenhet för grannar och närboende.
- Avvikelse för tillbyggnad på mark som inte får bebyggas har tidigare godtagits inom området.

Den sammantagna bedömningen är att avvikelsen är liten och att avvikelsen är förenlig med planens syfte.

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

Verifierad och bestyrkt kontrollplan.

Intyg att byggnadsåtgärden överensstämmer med beviljat bygglov.

Information

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

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

Åtgärden bör inte påbörjas innan lovet har vunnit laga kraft. Beräknat laga kraft datum är fyra veckor efter beslutsdatum.

Startbesked för lovpliktiga åtgärder upphör att gälla den dag då beslutet om lov upphör att gälla.

Handlingar

Tjänsteskrivelse bygglov med startbesked

Rev. A-ritning fasad mot väster. 1

Rev. A-ritning bottenplan. 2

Rev. A-ritning fasad mot söder. 4

Rev. A-ritning fasad mot norr. 5

Rev. A-ritning sektion A-A. 6

Situationsplan. 1

Kontrollplan

Skickas till

Claudia Mrosek

Tillsyn för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten [REDACTED]**Beslut**

Med stöd av 11 kap 51-53,53a, 57 §§ plan- och bygglagen (PBL) påförs fastighetsägarna till fastigheten [REDACTED] och [REDACTED] en byggsanktionsavgift enligt plan- och byggförförordningens (PBF) 9 kap 1§ och 18 § 1 av 30 258 kr för att ha tagit byggnadsverket i bruk utan slutbesked.

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

Sammanfattning

Ärendet avser ett nytt enbostadshus som är under uppförande på fastigheten [REDACTED] som har tagits i bruk innan slutbesked utfärdats.

Bygglovsenheten kunde vid tillsynsbesök den 9 januari 2018 konstatera att byggnaden tagits i bruk.

Bakgrund

På fastigheten [REDACTED] är ett nytt enbostadshus under uppförande. Bygglov för denna åtgärd handläggs i ärende [REDACTED]. Beslut om bygglov för nybyggnad av enbostadshus beviljades 2015-04-15 samt 2015-05-04 och startbesked beviljades 2015-05-18. Byggherre i detta ärende är [REDACTED]

Bygglovsenheten har efter tillsynsbesök på plats 2018-01-09 konstaterat att byggnadsverket på fastigheten [REDACTED] har tagits i bruk. Vid besöket konstaterades att båda våningsplanen hade tagits i bruk och användes som bostad. Tillsynsbesöket har dokumenterats genom tillsynsprotokoll som bilaga till beslutet.

Kommunicering

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

Yttrande från fastighetsägarna har inkommit 2018-02-12.

Vårt yrkande angående förslag till beslut gällande byggsanktionsavgift på fastigheten

██████████ är att det strider mot förbudet om dubbelbestraffning.

Förbudet mot dubbelbestraffning enligt Europakonventionen om de mänskliga rättigheterna (EKMR) protokoll 7 artikel 4.1, gäller i svensk lag enligt regeringsformen 2 kap. 19 §.

Förbudet mot dubbelbestraffning är även inkluderat i Plan och bygglagen 11 kap § 55:
§ 55 En byggsanktionsavgift ska inte tas ut om överträdelsen har medfört att ett vite har dömts ut.

Enligt rättsfall MÖD 2014:25 kan både vite och byggsanktionsavgift tas ut när det gäller olika överträdelser, även om det finns koppling mellan de. Det är dock inte fallet här där det är en och samma överträdelse, de två sanktionerna avser således inte olika överträdelser som tidsmässigt faller isär. De föreslagna påföljderna föranleds därför av en och samma uppsättning konkreta fakta som är ouplösligt förbundna med varandra i tid och rum. Den föreslagna byggsanktionsavgiften avser således dubbelbestraffning för en överträdelse i Europakonventionens mening.

Ett vitesföreläggande har utfärdats av byggnadsnämnden avseende samma förseelse, och samma tidsspänn som nu är föreslaget att det ska utfärdas byggsanktionsavgift för, vilket resulterar i en dubbelbestraffning i strid med gällande lag.

Vi yrkar därför att förslaget till att utförda byggsanktionsavgift avslås i sin helhet.

Mvh

Enligt 11 kap §55 PBL framgår att byggsanktionsavgift inte ska tas ut om överträdelsen medfört att ett vite dömts ut. Byggnadsnämnden har tidigare fattat beslut om användningsförbud (BN 2018-01-25 §2). Beslutet är förenat med ett vite som ett föreläggande, något vite har inte dömts ut. Beslut om användningsförbud och beslut om sanktionsavgiften anses röra sig om två separata skeenden. Vad avser sanktionsavgiften avser den att byggnaden tagits i bruk utan slutbesked. Förseelsen är alltså inflyttningen/ibruktagandet. Vad avser vitesföreläggandet avser förseelsen det att man inte efterkommer det användningsförbud som beslutats vilket också ligger senare tidsmässigt och torde följaktligen inte heller kunna sägas vara ouplösligt förbundet i tid och rum. Yttrandet föranleder därmed ingen annan bedömning i ärendet.

Uträkning av sanktionsavgifter

Avgift för att ha tagit byggnad i bruk utan slutbesked framgår i 9 kap. 18 § punkt 1, PBF. För ett en- eller tvåbostadshus beräknas avgiften med 0,3 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,001 prisbasbelopp per kvadratmeter av byggnadens sanktionsarea vilket i detta fall ger en maximal sanktionsavgift
 $(0,3*45500)+(0,001*45500*365) = 30\ 258$ kr.

Byggnadens sanktionsarea är baserad på båda våningsplanen. Sanktionsarean utgör båda våningsplanens bruttoarea minskad med 15m².

Motivering av beslut

Av 10 kap. 4 § PBL framgår att ett byggnadsverk inte får tas i bruk i de delar som omfattas av ett startbesked för byggåtgärder förrän byggnadsnämnden har gett ett slutbesked.

██████████ har i bygglovsbeslut daterat 2015-04-15 samt i beslut om startbesked och fastställande av kontrollplan daterat 2015-05-18 informerats om att byggnaden inte får tas i bruk i de delar som omfattas av startbeskedet förrän byggnadsnämnden har gett ett slutbesked.

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

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

Det faktum att ██████████ via mail bekräftat att byggnadsverket tagits i bruk och samtidigt varit införstådd med att det kommer resultera i sanktionsavgift innebär att bygglovsenheten anser att överträdelsen har skett uppsåtligen. Några skäl för att sätta ner avgiften bedöms inte föreligga.

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

Beslutet kan överklagas

Handlingar

Tjänsteskrivelse beslut om sanktionsavgifter

Tillsynsprotkoll

Yttrande fr [REDACTED]

Beräkning av sanktionsavgift plan 1 och 2

Areamätning plan 1

Areamätning plan 2

Tillsynsprotokoll 2018-02-22

Skickas till

[REDACTED]

[REDACTED]

Tillsyn för utvändiga ändringar på fastigheten [REDACTED]**Beslut**

Byggnadsnämnden beslutar att med stöd av 11 kap 51 § i Plan- och bygglagen (2010:900) påföra [REDACTED] byggsanktionsavgift om 56 875 kr.

Sanktionsavgiften avser:

- Avgift för att ha startat lovpliktiga åtgärder utan startbesked 56 875 kr

Avgiften ska betalas till byggnadsnämnden i Skövde kommun inom 2 månader efter det att beslutet har delgetts de avgiftsskyldiga. En faktura kommer att skickas separat.

Sammanfattning

Fastighetsägaren har utfört bygglovpliktiga utvändiga ändringar på fastigheten [REDACTED] utan att söka bygglov för åtgärderna. Dörrar och fönster är utbytta. För området gäller höjd bygglovplikt.

Bakgrund

Byggnadens olovligt utförda utvändiga ändringar uppmärksammades i samband med en tänkt försäljning under våren 2017. Bygglovenheten fick telefonsamtal av spekulanter som frågade huruvida det fanns bygglov för ändringar på byggnaden.

Vid besök på platsen under april 2017 konstateras att samtliga fönster är utbytta och har ändrat kulör (från ursprunglig grön kulör till vita). Även originaldörren är utbytt mot en ny modern ytterdörr.

Fastighetsägaren har även plockat bort en altan som delvis saknade erforderligt bygglov.

Fastighetsägaren har beretts möjlighet att inkomma med förklaring samt att söka bygglov i efterhand för de bygglovpliktiga ändringarna. Ansökningsblankett inkom 12/4 2017, erforderliga bygglovsritningar inkom 1/9 2018.

Ansökan om bygglov hanteras i separat ärende [REDACTED]

Fastigheten omfattas av detaljplan med bevarandesyfte, DP 518. Byggnaden är skyddad genom "q-bestämmelse" och ändringar får inte förvanska byggnadens

Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum

2018-02-22

23

karaktär. För att säkerställa byggnadens kulturhistoriska värde har man höjt bygglovplikten, alla utvändiga ändringar är bygglovpliktiga.

Byggnaden är utpekad som kulturhistoriskt värdefull, de sockerbiterformade enbostadshusen är goda exempel så kallad egnahemsbebyggelse. Kommunen tog tillsammans med arkitektfirman FA Neuendorf och son fram ritningarna. Syftet var att ta fram bra och billiga bostäder för att bygga bort "fattigsverige". Området med egnahem är utpekad i det kulturmiljöprogram som antagits av kommunfullmäktige 2012-12-12.

Kommunicering och bemötande

Fastighetsägaren har bettets möjlighet att inkomma med synpunkter på förslaget.

Han framför att han missat att byggnaden och området var kulturhistoriskt värdefulla och missat att det var höjd bygglovplikt för byte av fönster. Vidare skriver han att fönstren var i mycket dåligt skick. Han anser att han inte minskat byggnadens kulturhistoriska värde.

Svar: Det ingår i undersökningsplikten vid köp av en fastighet att ta reda på om fastigheten är belagd med något särskilt t. ex. Skyddsbestämmelser eller höjd lovplikt. Att fönstren var bytta uppdagades när en husspekulant undersökte fastigheten i samband med att nuvarande ägare lade ut byggnaden för försäljning.

Att byta fönster på en kulturhistoriskt värdefull byggnad påverkar byggnadens kulturhistoriska värde. Inför ett byte av fönster på "k-märkta" byggnader ska skicket på fönstren undersökas innan det kan bli tal om ett fönsterbyte. Möjligheten till renovering ska undersökas. I de fall fönster måste bytas ska ersättningsfönstret granskas. Då denna granskning inte är

gjord innan bytet är det svårt att helt fastställa hur byggnadens kulturhistoriska värde har förändrats. Man kan dock konstatera att det kulturhistoriska värdet inte är högre än innan förändringen.

Uträkning av sanktionsavgift

Avgift för att ha startat lovpliktiga åtgärder utvändiga ändringar behandlas i 9 kap 10 § Plan och bygglagen (PBL).

Sanktionsavgiften = 0,125 prisbasbelopp per fönster eller dörr som berörs

Berörda fönster är i detta fall 7 st samt 3 dörrar. Detta ger $0,125 \times 45500 \times 10 = 56875$ kr.

Byggnadsnämnden

2018-02-22

24

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

Bygglovenheten bedömer att åtgärden inte har skett uppsåtligen men däremot anser bygglovenheten att man har agerat oaktsamt, när man inte har kontrollerat vad som står i gällande detaljplan. I detaljplanen framgår det mycket tydligt att byte av fönster är bygglovpliktigt.

Bygglovenheten bedömer att avgiften är rimlig i förhållande till överträdelsen och att det inte finns skäl till nedsättning av sanktionsavgiften. Att byta fönster på en kulturhistoriskt värdefull byggnad innebär i regel påverkan på byggnadens kulturhistoriska värde. Syftet med sanktionsavgifter är att de ska vara avskräckande, så att överträdelser inte sker. Att fönstren enligt uppgift från sökanden var dåliga, innebär inte att åtgärden är mindre allvarlig. Då fönster är så dålig att man måste byta dem är det självfallet möjligt, även på en kulturhistoriskt värdefull byggnad. Då är snarare frågan hur bytet ska gå till och vad sätter man in i stället.

Motivering av beslut

Bygglovplikten för utvändiga ändringar är höjd enligt 9 kap 8 § och 9 kap 2§ 3c PBL. Det innebär att man i detaljplikten har höjt lovplikten så att den omfattar alla utvändiga ändringar. Av detaljplanen framgår det tydligt att åtgärden är bygglovpliktig.

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

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

kap 53 § första stycket PBL tas ut även om överträdelsen inte har skett uppsåtligen eller av oaktsamhet. Av andra stycket framgår att avgiften dock inte behöver tas ut om det är oskäligt med hänsyn till att den avgiftsskyldige på grund av sjukdom inte har förmått att själv eller genom någon annan fullgöra sin skyldighet, att överträdelsen berott på en omständighet som den avgiftsskyldige inte har kunnat eller bort förutse eller kunnat påverka, eller vad den avgiftsskyldige har gjort för att undvika att en överträdelse skulle inträffa.

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

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

Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum

2018-02-22

25

överträdelser avser, den som begick överträdelser, eller den som har fått en fördel av överträdelserna.

Beslutet kan överklagas

Handlingar

Tjänsteskrivelse förslag till beslut

Information om husets kondition 2012

Fastighetsägarens synpunkter på beslutsförslaget

Beräkning av sanktionsavgift

Skickas till



Bygglov i efterhand för utvändig ändring av enbostadshus på fastigheten ÄLGEN 2

Beslut

Byggnadsnämnden beviljar bygglov med startbesked för Bygglov i efterhand för utvändig ändring av enbostadshus byte av fönster och dörrar på fastigheten ÄLGEN 2

Kontrollansvarig krävs inte i detta ärende.

Tekniskt samråd behövs inte i detta ärende.

Kontrollplan, diarieförd 2018-01-23 fastställs.

Avgiften för bygglov och startbesked är 4 324 kronor (i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige). Faktura för bygglovsavgiften skickas separat.

Sammanfattning

Fastighetsägaren har utfört bygglovpliktiga utvändiga ändringar på fastigheten Älgen 2 utan att söka bygglov för åtgärderna. Dörrar och fönster är utbytta. För området gäller höjd bygglovplikt.

Bakgrund

Ansökan sker i efterhand eftersom åtgärden redan är utförd.

Byggnadens olovligt utförda utvändiga ändringar uppmärksammades i samband med en tänkt försäljning under våren 2017. Bygglovenheten fick telefonsamtal av spekulanter som frågade huruvida det fanns bygglov för ändringar på byggnaden.

Vid besök på platsen under april 2017 konstateras att samtliga fönster är utbytta och har ändrat kulör (från ursprunglig grön kulör till vita). Även originaldörren är utbytt mot en ny modern ytterdörr.

Fastighetsägaren har även plockat bort en altan som delvis saknade erforderligt bygglov.

Fastighetsägaren har beretts möjlighet att inkomma med förklaring samt att söka bygglov i efterhand för de bygglovpliktiga ändringarna. Ansökningsblankett inkom 12/4 2017, erforderliga bygglovsritningar inkom 1/9 2018.

Frågan om sanktionsavgifter hanteras i separat ärende XXXXXXXXXX

Fastigheten omfattas av detaljplan med bevarandesyfte, DP 518. Byggnaden är skyddad genom "q-bestämmelse" och ändringar får inte förvanska byggnadens karaktär. För att säkerställa byggnadens kulturhistoriska värde har man höjt bygglovplikten, alla utvändiga ändringar är bygglovpliktiga.

Byggnaden är utpekad som kulturhistoriskt värdefull, de sockerbitsformade enbostadshusen är goda exempel så kallad egnahemsbebyggelse. Kommunen tog tillsammans med arkitektfirman FA Neuendorf och son fram ritningarna. Syftet var att ta fram bra och billiga bostäder för att bygga bort "fattigsverige". Området med egnahem är utpekad i det kulturmiljöprogram som antagits av kommunfullmäktige 2012-12-12.

Skäl till beslut

Enligt plan och bygglagen 8 kap 3 § får kulturhistoriskt värdefull bebyggelsen inte förvanskas. För att säkerställa att byggnaderna i området ska bibehållas har man höjt bygglovplikten för utvändiga ändringar i detaljplanen enligt 4 kap 15§. Enligt 9 kap 8 § ska bygglov prövas mot den höjda bygglovplikten. Höjningen i bygglovplikten avser de utvändiga ändringarna som regleras i 9 kap 2§ 3c PBL. Det innebär att man i detaljplikten har höjt lovplikten så att den omfattar alla utvändiga ändringar. Av detaljplanen framgår det tydligt att byte av fönster och dörrar är bygglovpliktigt.

Områdets kulturhistoriska värde har identifierats i inventeringar och kulturmiljöprogram och byggnadens värde har fastställts i detaljplanen.

Det är i området som helhet, snarare än byggnaden som enhet, som det mycket höga kulturhistoriska värdet ligger. Samt att de nya fönstren är av samma typ (ingen ändring i storlek eller fönsterindelning) bedöms åtgärden vara möjlig.

Då byggnaden utgör en av 17 "egnahem" i en sammanhållen miljö, där det är de 17 byggnaderna tillsammans som visar på kulturmiljöns höga värden, bedöms inte fönsterbytet på en byggnad förvanska hela miljön. Däremot är varje byggnad en

viktig del i helheten och fler "skador" i miljön kan påverka det kulturhistoriska värdet negativt.

Bygglov kan beviljas i efterhand enligt 9 kap 30§.

Startbesked

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

Verifierad och bestyrkt kontrollplan.

Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum

2018-02-22

28

Intyg att byggnadsåtgärden överensstämmer med beviljat bygglov.

Information

Sanktionsavgift kommer att tas ut då åtgärden har påbörjats utan startbesked.

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

Byggnaden får tas i bruk innan slutbesked har meddelats enligt 10 kap 4 § PBL.

Åtgärden bör inte påbörjas innan lovet har vunnit laga kraft. Beräknat laga kraft datum är fyra veckor efter beslutsdatum.

Handlingar

Tjänsteskrivelse bygglov i efterhand med startbesked

Kontrollplan

A-ritning fasader

Skickas till



Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten MÅRUM 1:9

Beslut

Byggnadsnämnden lämnar positivt förhandsbesked för enbostadshus enligt 9 kap. 17 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, meddelas att den föreslagna åtgärden kan tillåtas på den avsedda platsen med nedan givna villkor.

Villkor

Tomtens utbredning:

- Fastigheten ska begränsas av befintliga stenmurar och stensträgar. Stenmurar i odlingslandskapet är biotopskyddade, markanvändningen får inte ändras från odlingslandskap till tomt, därför måste fastighetsgränsen placeras på insidan av stenmurarna.

Nivåskillnader:

- Branta terrasserings ska så långt som möjligt undvikas. Höjdskillnader tas istället upp genom mjuka slänter och genom att man låter byggnadernas sockel vara synlig vid behov.

Byggnadsplacering och storlek:

- Bebyggelsen skall placeras så att det är möjligt att tillskapa en vändzon på tomten. Bilar skall inte backa ut på allmän väg.
- Bebyggelsen ska anpassas till omgivande bebyggelsemiljö. Huvudbyggnaden ska i likhet med närmsta grannen bebyggelse, placeras ca 16 meter från landsvägen med entréfasaden ut mot landsvägen. Det är särskilt viktigt eftersom tomten ligger i en kulturhistoriskt värdefull radby.
- Huvudbyggnaden ska placeras i södra delen av tomten ca 15 meter från avgränsande stenmur i norr. Villkoret ställs för att tillskapa ett skyddsavstånd mot fornlämningen i norr.
- Bebyggelsen skall ha traditionella proportioner och anknyta väl till bef. bebyggelse. Inom äldre landsbygdsbebyggelse har byggnadsarean i regel varit liten. Detta har kompensrats genom byggnader i 1,5 plan. Byggnaderna i Mårums by är baserade på en rektangulär grundform där bredden är ca 9 meter och längden ca 11 meter. Byggnadsarean i området

är förhållandevis liten och ligger på mellan ca 88- 135 m². För att anknyta väl till radbyn ska den nya bostaden hämta inspiration i de övriga bostadsbyggnaderna. Flera av byggnaderna i byn har förhöjt väggliv. Bostäder i ett plan med större grundform än 70 m² bör undvikas. Vid byggnation i ett plan måste byggnaden brytas upp i volymer och ha en väl genomarbetad arkitektur som anknyter till platsens lokala byggnadstradition. Bostadshuset ska ha sadeltak och takvinkeln ska vara lik övriga hus i byn. Byggnaden måste uppföras i 1,5 eller 1 plan för att anknyta väl till kringliggande bebyggelse.

- Garagebyggnad och uthus skall placeras fristående för att bostadens byggnadsarea skall bli så liten som möjligt. Historiskt sett har byggnader haft liten byggnadsarea. Med en liten byggnadsarea är det lättare att ta upp naturliga höjdskillnader.
- Häck eller annan avskärmning bör anordnas mellan föreslagen tomt och Horns-Olofstorp 1:20 för att tillgodose Horns-Olofstorps önskemål om skyddsavstånd mellan bostäderna. Denna avskärmning kan med fördel utgöras av en långsmal uthusbyggnad.

Färgsättning:

- Traditionellt fasadmaterial och färgsättning skall väljas. Färgsättning och materialval är viktiga för att byggnaden skall anknyta väl till den kulturhistoriskt värdefulla miljön. Traditionellt fasadmaterial på landsbygden är trä. Träfasaderna har i regel färgsatts med faluröd slamfärg alternativt ljusa oljefärger. De ljusa kulörerna var ofta gula, ljust grå eller i en bruten vit kulör. Kulörerna var i regel brutna i lite smutsiga, varma toner det beror på att pigmenten som fanns att tillgå var jordfärgspigment.
- Taket ska bekläs med takpannor av tegelröd kulör. Tegelröda takpannor (lertegel) är det traditionella takmaterialet på landsbygden och var länge det takmaterial gemene man hade tillgång till.
- För att ansluta till den traditionella miljön behöver garagets status vara lägre än bostadshusets. Garagebyggnader och andra uthus likställs statusmässigt med ekonomibygnader. På landsbygden har ekonomibygnadernas status markerats genom billigare material. De dyra ljusa oljefärgerna har reserverats till bostadshuset och utsmyckande detaljer så som foder, fönster och dörrar. Det innebär att huvuddelen av alla uthus och ekonomibygnader på en traditionell landsbygd är målade med en faluröd slamfärg. Garagets takmaterial bör utgöras av takpannor med tegelröd kulör, papp eller annat traditionellt taktäckningsmaterial som återfinns på ekonomibygnader.

Bakgrund

Fastigheten omfattas av de generella riktlinjerna i Skövde kommuns översiktsplan.

Mårums by är identifierad som kulturhistoriskt värdefull miljö i en inventering över kulturmiljöer på landsbygden. Inventeringen utfördes under 2013. Mårum pekas ut eftersom det är en väl sammanhållen radby i ett ålderdomligt kulturlandskap. Kulturmiljöns värde bedöms vara mycket högt.

Inom den tänkta tomten finns rester av en äldre husgrund och på kartor från 1880-talet ser man att det legat bebyggelse på platsen.

Tomtens utbredning har justerats under ärendets gång för att ta hänsyn till biotopskyddade stenmurar och en fornlämning (i form av fossilerad åker).

Grannarna har beretts möjlighet att yttra sig över åtgärden. Närmaste grannen (Horns-Oloftorp) har hört av sig och haft önskemål om att tomten skulle placeras längre norr ut. Frågan om möjlighet att omvärdera fornlämningens utbredning eller möjligheten att inskränka på fornlämningen har diskuterats med representant för Länsstyrelsens Kulturmiljöenhet. Det är inte möjligt att omvärdera fornlämningens utbredning. Att de södra delarna av fornlämningen varit sandtag under tidigt 1900-tal anses vara en skada på fornlämningen men ändrar inte bedömningen. Länsstyrelsen lämnar inte tillstånd till åverkan/intrång i en fornlämning för ett enbostadshus. Grannen och sökanden är informerade om länsstyrelsens svar ang. fornlämningen.

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.

För tillträde till tomten ska befintliga öppningar i stenmurarna nyttjas vill man ta sig in på annat vis måste dispens från biotopskyddet inhämtas från länsstyrelsen.

Yttranden

Grannen på Horns-Oloftorp har yttrat sig och ställt flera frågor. Dessa frågor har besvarats under ärendets gång. Se bilaga 1.

Ärendet har remitterats till Miljösamverkan östra Skaraborg som tillstyrker åtgärden.

Ärendet har remitterats till länsstyrelsen. Remissvar har inte inkommit. Däremot

har samråd skett med kulturmiljöenhet. Samrådet har bland annat skett på plats. Villkoren tar hänsyn till Kulturmiljöenhetens synpunkter. Länsstyrelsen kommer att remitteras i samband med framtida bygglovsansökan.

Handlingar

Tjänsteskrivelse Förhandsbesked

Yttrande MÖS

Rev. Kartutdrag

Sammanställd e-postkonversation med Horns-Olofstorp 1:20, Bilaga 1

Skickas till

Nils Densbom

Bygglov för nybyggnad av enbostadshus och garage på fastigheten LORINGA 12:1

Beslut

Byggnadsnämnden beviljar bygglov för Bygglov för nybyggnad av enbostadshus och garage på fastigheten LORINGA 12:1 med stöd av 9 kap 31 § plan- och bygglagen (PBL).

Startbesked och tekniskt samråd krävs innan du får lov att börja bygga.

Färdigställandegaranti behövs enligt lagen om färdigställandeskydd (2014:227)

Kontrollansvarig är Hans Leuchovius.

Ingen utstakning krävs.

Avgiften för bygglovet är 26 809 kronor (i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige). Faktura för bygglovsavgiften skickas separat.

Protokollsanteckningar

Alliansens protokollsanteckning: Byggnadsnämnden har medgivit flera bygglov i området och en förtätning har skett. Nu gällande lagstiftning innebär att nämnden successivt kommer att få det svårare att bevilja bygglov för ytterligare bostadshus i takt med förtätningen, då kraven på att området detaljplaneras kommer öka.

Alliansen i Byggnadsnämnden, Magnus Hammar (M), Gunvor Kvick (C), Gunilla Knutsson Löfvenborg (M), Carl-Gustaf Eliasson (M) och Andreas Svensson (C), skulle se positivt på om ett planarbete startas, som då bör omfatta även utvecklingsområde 82 enligt Översiktsplanen.

Oppositionens protokollsanteckning: S gruppen (oppositionen) i Byggnadsnämnden, Robert Ciabatti (S), Margaretha Åslund (S), Mathias Hjärtqvist (S) och Dorota Johansson (S), anser att det hade varit bättre om en detaljplan gjorts, vilket Sektor samhällsbyggnad uttryckt tidigare i ärendet. Området behöver stöd i en detaljplan. Vid lokalisering i ett område med högt bebyggelsetryck så är det av vikt för området att regleringen av samhällsservicen (vägar, avlopp, parker, förskolor annan service m.m.) sker i ett sammanhang. Sporadisk utbyggnad av samhället kan avsevärt försvåra framtida utveckling vilket vi i S gruppen (oppositionen) i Byggnadsnämnden håller med om.

Bakgrund

Beslutet är skrivet enligt uppdrag från byggnadsnämnden 2017-08-24- BN §87.

Ansökan avser nybyggnad av enbostadshus utanför detaljplanelagt område.

Fastigheten omfattas av de generella riktlinjerna i Skövde kommuns översiktsplan.

Yttranden

Berörda grannar och samfällighetsförening har beretts tillfälle att yttra sig.

Under ärendets gång har ägarna på Loringa 12:3 bytts ut. De nya ägarna har tagit de gamla ägarnas yttrande som sitt eget och kompletterat med ett eget tilläggsbrev.

Synpunkter har inkommit från fastighetsägarna på Loringa 12:3 (bilaga 1 och 4) och Regumatorp 2:20 (bilaga 2) samt från Loringa väg och vattensamfällighetsförening, nedan kallad samfällighetsföreningen (bilaga 3).

Fastighetsägarna till Regumatorp 2:20 har valt att komplettera sin skrivelse (bilaga 5)

Samfällighetsföreningen har valt att skärpa upp sitt tidigare yttrande (se bilaga 6).

Yttrandena sammanfattas punktvis. Vissa bemötande sker i samband med varje punkt övriga sammanfattas på slutet.

1. *Fastighetsägarna till Loringa 12:3 och Regumatorp 2:20 påtalar att brukningsvärd jordbruksmark inte får bebyggas enligt miljöbalken.*

Svar: Den föreslagna åtgärden är inte placerad på brukningsvärd jordbruksmark utan placeras i en dunge (så kallad impediment mark).

2. *Fastighetsägarna på Loringa 12:3 och Regumatorp 2:20 anser att situationsplanen är otydlig och missvisande*

Svar: Situationsplanen är justerad. Den nya situationsplanen är baserad på en nybyggnadskarta.

3. *Regumatorp 2:20 påtalar att kommunen har planmonopol och att det är kommunens skyldighet att planera bebyggelsen. "En vild och planlös utbyggnad av bostäder riskerar att fördyra framtida infrastrukturella investeringar".*

4. *Regumatorp 2:20 skriver att "förändrad markanvändning hotar både jordbruksnäringen, landskapsbilden och området kreativa värden"*
5. *Regumatorp 2:20 anser att ett antal villor med 3 kammarbrunnar, istället för att bygga på kommunens VA-nät är ett steg tillbaka i kommunens arbete inom miljötänk.*
6. *Fastighetsägarna till Loringa 12:3, Regumatorp 2:20 och Samfällighetsföreningen påtalar alla att vägen i dagsläget är smal och att ytterligare mötesplatser krävs. Loringa 12:3 och Regumatorp 2:20 uttrycker oro för hur vägen ska fungera vid ev. uttryckning. Man uttrycker oro för förtätning med höjd brandrisk som följd. Har Räddningstjänsten kapacitet att släcka brand och kan de ta sig fram i erforderlig utsträckning på den smala vägen?*
7. *Regumatorp 2:20 och Loringa 12:3 påtalar förekomsten av fladdermus, stor hackspett och gröngöling på den aktuella platsen.*
8. *Samfällighetsföreningen informerar om att det finns en fördelningsbrunn tillhörande vattennät (GA3) på den plats de misstänker att den planerade tillfarten till den föreslagna bostaden ligger. Tillfartens placering är otydligt i underlaget*
9. *Fastighetsägarna till Loringa 12:3 är även missnöjda med hur bebyggelsen placeras inom den tänkta tomten.*
10. *Fastighetsägarna på Regumatorp 2:20 anser att en byggnation enligt förslaget skulle innebära att deras "baksida blir helt förstörd"*

Svar punkt 3-10: Synpunkterna föranleder ingen ändring av beslutet

11. *Samfälligheten ställer flera krav på hur anslutning till föreningen ska gå till om en sådan kommer till stånd. Se yttrande Loringa väg och vattenförening (bilaga 3). I sitt sista yttrande (bilaga 6) tydliggör de att "anslutning till föreningen kan inte medges"*

Svar: Det kommunala lantmäteriet har svarat att det inte bör vara något problem att ansluta fastigheten till vägföreningen (se. Bilaga 7). Även vad gäller vatten kan ev. Tvångsanslutning till gemensamhetsanläggningen var aktuellt.

12. *Samfällighetsföreningen önskar svar från Skövde kommun; Hur många framtida byggnationer avser man godkänna inom området? Föreningen har inte kapacitet att pröva ärende för ärende i den takt som nu är.*

Svar: Det ingår i byggnadsnämndens uppgift att pröva varje enskild ansökan, när denna har inkommit till myndigheten. I en detaljplan kan ett större område prövas,

men det innebär inga garantier mot enskilda ansökningar utanför det detaljplanelagda området.

13. *Samfällighetsföreningen uttrycker besvikelse över att de inte fått svar från Skövde kommun i det två föregående byggloven på samma fastighet.*

Svar: I en bygglovsprocess sker svar på synpunkter i regel i bygglovsbeslutet. Bygglovenheten har inte uppfattat någon fråga. Yttrandet har tagits upp bland beslutshandlingarna, som en bilaga och information (från samfällighetsföreningen) till sökanden om hur anslutning till föreningen ska ske.

14. *Fastighetsägarna till Regumatorp 2:20 anser att det finns gott om platser där det redan finns eller planeras detaljplan, där man kan bygga istället. Även Loringa 12:3 påtalar att det finns andra platser som är mer lämpade; "andra marker för byggen där lagöverträdelser inte förekommer"*

15. *Fastighetsägarna på Loringa 12:3 anser att sökanden borde bli hänvisad till de kommunala tomterna som de och andra privatpersoner har blivit; "Alla oavsett vem man är (privatperson eller byggherre) borde få samma svar.*

Svar 14-15: Byggnadsnämnden är skyldig att pröva en ansökan när den inkommer till myndigheten.

Det kommunala lantmäteriet har yttrat sig (Bilaga 7). Fastighetsbildning får ej ske enligt Fastighetsbildningslagen 3 kap 3§ "om det om det försvårar områdets framtida planläggning". Det finns tvångsmöjligheter om en nybildad fastighet behöver ansluta till en gemensamhetsanläggning. Den ska dock uppfylla de krav som ställs i lagen. De beskriver vem som blir ålagd att betala vilka kostnader i samband med en förrättning och vid en anslutning till gemensamhetsanläggningar.

Miljösamverkan östra Skaraborg har yttrat sig och tillstyrker åtgärden. Enskild avlopps anläggning är möjlig att anordna på fastigheten. (Bilaga 8 med komplettering ang. vattenförsörjning Bilaga 9)

Skäl till beslut

Avser kompletterande bebyggelse på landsbygden som inte tar jordbruksmark i anspråk.

Information

Åtgärden får inte påbörjas förrän byggnadsnämnden lämnat ett startbesked. Om byggnationen påbörjas innan startbesked lämnats ska byggsanktionsavgift tas ut.

Tekniskt samråd krävs i detta ärende. Teknisk redovisning ska inlämnas till byggnadsnämnden senast 1 vecka innan tekniskt samråd. Kallelse till sammanträde för tekniskt samråd enligt senare överenskommelse.

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

Innan byggnaden får tas i bruk måste slutbesked ha meddelats av byggnadsnämnden. Om åtgärden tas i bruk innan man erhållit slutbesked kommer sanktionsavgift att tas ut.

Åtgärden bör inte påbörjas innan lovet har vunnit laga kraft. Beräknat laga kraft datum är fyra veckor efter beslutsdatum.

Åtgärden kräver tillstånd av eller anmälan till myndighet, Miljösamverkan Östra Skaraborg.

Handlingar

Byggnadsnämndens förslag till bygglov med krav på tekniskt samråd
Grannytttrande Jonas och Sara Schiller, Loringa 12:3 (underskrivet). BILAGA 1
Grannytttrande, Terje Wuollet och Angelica Wuollet (underskrivet) BILAGA 2
Grannytttrande, Loringa Väg- och Vattensamfällighetsförening. BILAGA 3
Grannytttrande fr Martin o Maria Johansson, undertecknat BILAGA 4
Grannytttrande fr Terje o Angelica Wuollet BILAGA 5
Yttrande Loringa Väg- och Vattensamfällighetsförening, Henrik Claeson
BILAGA 6
Yttrande KLM, BILAGA 7
Yttrande MÖS (Bilaga 8)
E-postmeddelande fr. MÖS (Bilaga9)
Rev. Situationsplan
Rev. A-ritning plan. A-40.1-001 A
A-ritning plan, fasader, sektion garage. A-40.0-001
A-ritning fasader. A-40.2-001
A-ritning fasader. A-40.3-001
A-ritning plan, inredningsbar övervåning. A-40.1-002

Skickas till
Hans Leuchovius

Bygglov för tillbyggnad av flerbostadshus - inglasade balkonger på fastigheten RYTTAREN 2

Beslut

Byggnadsnämnden avslår ansökan om Bygglov för tillbyggnad av flerbostadshus - inglasade balkonger på fastigheten RYTTAREN 2 med stöd av 9 kap 30 § plan- och bygglagen.

Sammanfattning

Bygglovenheten bedömer att åtgärden inte är möjlig.

- Förslaget avviker från detaljplanen.
- Avvikelsen kan inte anses vara en liten.
- Åtgärden bedöms inte vara varsam
- Utformningen innebär en försämring i inomhusklimatet och reducerar mängden direkt dagsljus gravt.



"Hus 3"



"Hus 4"

Bakgrund

Ansökan inkom 2017-02-13 och omfattade från början inglasade balkonger på tre hus. Enligt ansökan benämnda "hus 2", "hus 3" och "hus 4". Det hus som i ansökan benämndes "hus 2" innebar endast en ändring av befintliga balkonger. Bygglov är meddelat i den delen.

En reviderad ansökan lämnades in 2017-03-30.

Sökanden har vid flera tillfällen meddelats att ansökan inte följer detaljplanen. Bygglovenheten har informerat om vad som skulle kunna vara en liten avvikelse 2017-04-27.

Fastigheten omfattas av detaljplan ST 45 från 1944.

- Förslaget avviker från detaljplanen.
- Avvikelsen kan inte anses vara en liten.
- Åtgärden bedöms inte vara varsam
- Utformningen innebär en försämring i inomhusklimatet och reducerar mängden direkt dagsljus gravt.

Kraven i detaljplanen

Åtgärden strider mot gällande plan då den är placerad på mark som enligt detaljplan inte får bebyggas.

Åtgärden består i en tillbyggnad om 387 m² (inglasade balkonger i 3 plan) vilket innebär att 129 m² placerad mark som enligt detaljplanen inte får bebyggas (på så kallad prickmark).



När husen byggdes (tidigt 1940-tal) så skulle husen läggas fritt på tomterna istället för i gatulinjen. Man var påverkad av den nya tidens "funktionalism".

Husen placerades på rad i en vinkel om 45 grader från gatan utan tydlig avgränsning mellan fastighetens grönytor och allmänhetens gaturum. Solen skulle komma åt både huset och tomten.

Krav på varsamhet

Åtgärden bedöms även strida mot bestämmelser om varsamhet.

Enligt plan och bygglagen 8 kap 17§ PBL ska alla ändringar av en byggnad vara varsamma och ta hänsyn till befintlig byggnad. Enligt Boverkets definition handlar varsamhet om att *"en ändring ska utgå ifrån den befintliga byggnaden och dess värden och kvaliteter."* Man ska inspireras av särdrag, proportioner, materialval och ideal från tiden då byggnaden uppfördes.

Att sätta balkonger på byggnader i den omfattning som ansökan avser innebär att byggnaderna förlorar de kvaliteter som var så viktiga vid byggnadernas uppförande. Husen gjordes medvetet smala så att nästan alla lägenheter var genomgående och hade ljus från minst två väderstreck. Tanken med dessa var att man nu skulle bygga bort de små, trånga och mörka lägenheterna som tidigare varit så vanliga i "fattigsverige".

Byggnaderna är relativt smala och höga, där små och luftiga balkonger placerats på byggnadens volym. De luftiga balkongerna tydliggör byggnadens reslighet. Förslaget innebär att balkongerna istället upplevs som en del av volymen vilket innebär att byggnaderna förlorar sina proportioner.



Krav på dagsljus

Åtgärden uppfyller de krav som ställs i Boverkets byggregler (BBR) 6 kap avsnitt 322.

Dagsluset regleras i Boverkets byggregler (BBR) 6:322 "Rum eller avskiljbar del av rum där människor vistas mer än tillfälligt ska utformas och orienteras så att god tillgång till direkt dagsljus är möjligt, om detta inte är orimligt med hänsyn till rummets avsedda användning". Direkt dagsljus definieras som: "Ljus genom fönster direkt mot det fria" BBR 6:311. Boverkets byggregler är ett regelverk som ska följas.

För hus 4 innebär tillbyggnaden av balkonger i det föreslagna utförandet att 6 lägenheter helt byggs in bakom balkongen.

Även de större lägenheterna i både hus 3 och hus 4 får försämrade ljusförhållanden.

För hus 4 innebär det att även det enda fönstret i vardagsrummet i 6 lägenheter byggs för (direkt dagsljus och utblick endast i kök, sovrum och badrum). I 6 lägenheter bygger man för enda fönstret i ett sovrum (direkt dagsljus och utblick kvarstår i 1 sovrum, vardagsrum, badrum och kök).

För hus 3 innebär det att kök och vardagsrum i 6 lägenheter byggs för helt (direkt dagsljus och utblick i endast 1 badrum och 1 sovrum), samt att 1 sovrum byggs för helt i 6 lägenheter (direkt dagsljus och utblick kvarstår i vardagsrum, kök och badrum).

Den föreslagna åtgärden innebär att inga lägenheter i byggnaden uppfyller kraven i BBR angående dagsljus och utblick.

Kommunicering och bemötande

Förslaget till beslut har kommunicerats till sökanden, svar har skett genom Bertil Kvist och Toni Fischer.

Bemötande sker punktvis

De hänvisar till en ljusinsläppsundersökning utförd av inglasningsföretaget, Balco och anser att luxtalet ökar vid inglasning.

Svar: Undersökningen är inte tillämplig. Dels undersöker den lux (ljusstyrka). Boverkets byggregler är tydliga, det är direkt dagsljus som regleras inte ljusstyrka. Dels kan undersökningen ifrågasättas eftersom en tätt balkongfront togs bort och de mörka väggarna i balkongen målades ljusa. För att en sådan undersökning ska bli tillförlitlig måste det finnas färre förstärkande variabler och ljusstyrkan utomhus vara den samma vid de jämförande mätningarna.

De anser att kravet på varsamhet inte är tillämpligt eftersom byggnaden har nytt tegel och nya fönster.

Svar: Kravet på varsamhet gäller alltid och på alla byggnader. Det aktuella förslaget anses inte vara varsamt mot byggnadernas volym och historiska kontext. Att fasadmateriell och fönster är ändrade ändrar inte bedömningen.

De anser att man borde få placera balkongerna på prickmark, det bör tolkas som en liten avvikelse. Man hänvisar till 9 kap 31b § och 9 kap 31c § PBL.

Svar: I lagkommentarerna till 9 kap 31b § (departementschefens vägledning) framgår att "I ett område avsett för både friytor och parkering kan därför t.ex. inte bygglov låta parkfunktionen trängas ut av det förhållandet att bilplatsbehovet vuxit med åren. En sådan förändring måste beslutas som en planfråga". I det aktuella fallet finns inget uttalat syfte i detaljplanen, men i planbeskrivningens inledningstext framgår det att en väg ska flyttas, en ny marknadsplats ska tillskapas och militärens tidigare övningsområde ska bebyggas med flerbostadshus **i en miljö med gemensamma öppna platser och park**. De vindskyddade, belysta och öppna gräsytorna kring den nya bebyggelsen är således beskrivna i den text som närmast kan beskrivas som planens syfte. Som beskrivits ovan kan inte friyrefunktionen trängas undan på bekostnad av bostadsfunktionen med mindre än en detaljplaneändring.

Vidare framgår av lagkommentarerna att *"Bygglov skall inte lämnas, utan bygglov får lämnas till åtgärder som innebär en mindre avvikelse om de är förenliga med planens syfte. I ordet "får" ligger en befogenhet [...] men någon strikt skyldighet föreligger inte. Innebörden av ordet får är här (...) att tillåtligheten förutsätter en lämplighetsprövning"*. Det innebär således att vare sig man bedömer åtgärden som förenlig med planens syfte eller ej så ska man vid en bygglovprövning göra en lämplighetsprövning. I det aktuella ärendet har bygglovenheten bedömt att det inte är lämpligt då förslaget innebär mycket stora avsteg från Boverkets byggregler.

Tillbyggnaden skulle innebära att 17 % av byggnaderna skulle vara placerade på prickmark. Lagkommentarerna hänvisar till ett rättsfall (RÅ 1991 ref 57.) där 16 % överexploatering inte kunde anses vara en mindre avvikelse.

Även frågan om hur stor del av så kallad prickmark som kan bebyggas har prövats. I ett rättsfall (RÅ 1990 ref 91 I) ville man bygga 125 m² skolbyggnad på prickmark, åtgärden ansågs inte vara en mindre avvikelse.

Bygglovenheten håller således inte med om att åtgärden uppfyller kraven i 9 kap 31b §. Åtgärden bedöms inte vara en liten avvikelse.

9 kap 31c §PBL avser gemensamma intressens så som sophus, cykelskjul och andra typer av byggnader som är till för fler än den enskilde lägenhetsinnehavaren. Även detta framgår tydligt av lagkommentarerna, *"byggnaden eller anläggningen ska vara till nytta för samhället eller en bredare allmänhet [...] Det kan t.ex. vara frågan om att medge väderskydd vid hållplatser, kiosker, toaletter små förråd och transformator kiosker på olika allmänna platser."* Det innebär att paragrafen inte är tillämplig i det aktuella fallet.

Man nämner även att andra byggnader i närområdet har inglasade balkonger.

Svar: Man refererar i bild till fastigheten Dragonen 1. De balkonger man föreslår på Ryttaren 2 är dubbelt så stora som de som beviljats på Dragonen 1.

Skäl till beslut

Enligt 9 kap 30 § plan- och bygglagen ska ett bygglov meddelas om åtgärden överensstämmer med detaljplanen (punkt 1) och uppfyller kraven som följer av 2 kap och 8 kap PBL (punkt 4).

En tillbyggnad av balkongerna innebär att 129 m² placeras på mark som enligt detaljplanen inte får bebyggas: avvikelsen från detaljplanen kan inte anses vara en sådan liten avvikelse som avses i 9 kap 31 b§ PBL.

Av 8 kap 17 § PBL framgår att ändringar av en byggnad ska göras varsamma så att man tar hänsyn till byggnadens tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden.

Balkongernas storlek dominerar befintlig byggnad och bryter mot byggnadens skala och arkitektur. Förslaget innebär att stora delar av fasaden skulle byggas in och försvinna bakom inglasningarna. Att på detta vis dölja byggnaden bakom glasytor kan inte anses vara varsamt. Särskilt inte på en byggnad vars hela syfte var att erbjuda ljusa och ändamålsenliga bostäder till sina invånare. Förslaget bryter mot 1940-talets tankar, ideal och idén om den ljusa och luftiga lägenheten med god boendemiljö och uppfyller inte kravet på varsamhet i 9 kap 17§ PBL.

Balkongerna innebär även att boendemiljön försämras då en stor andel rum förlorar direkt dagsljus och möjligheten till utblick. I 6 av lägenheterna försämras tillgången till direkt dagsljus och utblick gravt, genom att alla fönster i lägenheten byggs för. Denna försämring är inte förenlig med Boverkets byggregler.

Åtgärderna uppfyller inte kraven i 9 kap 30 § PBL och bygglov kan således inte meddelas.

Beslutet kan överklagas

Handlingar

Tjänsteskrivelse avslag
Yttrande HSB över tjänsteskrivelse
Rev. A-ritning Hus 4, plan, fasad mot väst, norr. S04
Rev. A-ritning Hus 3, plan, fasad mot väst, norr. S03
Rev. Situationsplan. S05
Ansökan
Arbetsmaterial fasadritning ex förslag
A-ritning. S06

Skickas till
HSB:s Brf Gransikagården i Skövde

Bygglov för tillbyggnad av äldreboende samt rivning av skolbyggnad på fastigheten EKEDAL 1

Beslut

Byggnadsnämnden beviljar Bygglov för tillbyggnad av äldreboende samt rivning av skolbyggnad på fastigheten EKEDAL 1 med stöd av 9 kap 30 1b och 9 kap 34 §§ Plan- och bygglagen (PBL).

Avvikelse medges från detaljplanens bestämmelse om tillåtna antal våningar och tillåten totalhöjd.

Kontrollansvarig är Mats Pettersson.

I detta ärende krävs utstakning. Behörighet krävs.

Startbesked och tekniskt samråd krävs i detta ärende.

Avgiften för bygglovet är 286 759 kronor (i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige). Faktura för bygglovsavgiften skickas separat.

Sammanfattning

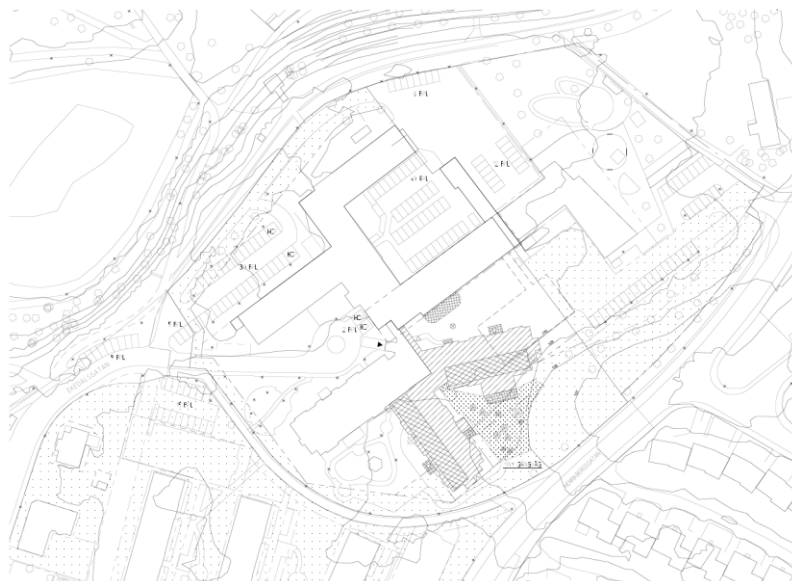
Åtgärden avser tillbyggnad av äldreboendeboende med 70 st lägenheter i två huskroppar.

Detta innebär avvikelse från detaljplanen där tillbyggnad, betecknad "1" i handlingar, är en våning högre än tillåtet och 1 meter högre än tillåten totalhöjd.

Tillfällig skolbyggnad som beviljades 2013-03-22 och förlängdes 2014-09-11 kommer att rivas i samband med åtgärd.

Byggnadsnämnden beviljade tillbyggnad av äldreboende 2011-04-29, Bygg.2011.320. Där samma avvikelser som i aktuell ansökan bedömdes som mindre och förenlig med detaljplanens syfte.

Sektor samhällsbyggnad gör den samlade bedömningen att avvikelsen med våningsantal och totalhöjd har prövats i en tidigare bygglovsprövning och därför kan lov beviljas då avvikelsen tidigare har bedömts som liten och förenlig med detaljplanens syfte.



Bakgrund

Ärendet omfattar ansökan om bygglov för tillbyggnad av äldreboendeboende med en byggnadsarea på 1 623 kvm. Tillbyggnaden kommer ske i två huskroppar med 5 resp. 4 våningar och en högsta totalhöjd på 19 meter.

Ansökan avser bygglov med avvikelse från detaljplanebestämmelse gällande tillåtna antal våningar och tillåten totalhöjd.

I syftet med gällande detaljplan DP621 som vann laga kraft 2010-03-01 för fastigheten var att möjliggöra 120 st lägenheter för äldreboende i tre separata huskroppar med fyra våningar.

Yttranden

Berörda grannar har beretts möjlighet att yttra sig till och med 2018-02-20.

Skäl till beslut

Enligt 9 kap 30 § b PBL. ska bygglov ska ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan, om den fastighet avser avviker från detaljplanen men avvikelsen har godtagits vid en tidigare bygglovsprövning enligt denna lag eller äldre bestämmelser.

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

Sektor Samhällsbyggnad gör den samlade bedömningen att avvikelsen med våningsantal och totalhöjd har prövats i en tidigare bygglovsprövning och därför kan lov beviljas då avvikelsen bedöms som liten och förenlig med detaljplanens syfte.

Information

Åtgärden får inte påbörjas förrän byggnadsnämnden lämnat ett startbesked. Om byggnationen påbörjas innan startbesked lämnats ska byggsanktionsavgift tas ut.

Tekniskt samråd krävs i detta ärende. Teknisk redovisning ska inlämnas till byggnadsnämnden senast 1 vecka innan tekniskt samråd. Kallelse till sammanträde för tekniskt samråd enligt senare överenskommelse.

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

Innan byggnaden får tas i bruk måste slutbesked ha meddelats av byggnadsnämnden. Om åtgärden tas i bruk innan man erhållit slutbesked kommer sanktionsavgift att tas ut.

Åtgärden bör inte påbörjas innan lovet har vunnit laga kraft. Beräknat laga kraft datum är fyra veckor efter beslutsdatum.

Åtgärden kräver tillstånd av eller anmälan till myndighet.... t. ex. Miljösamverkan Östra Skaraborg.

Handlingar

Tjänsteskrivelse bygglov med tekniskt samråd

Rev. Situationsplan. A-01-0-001 B

Rev. Situationsplan rivning. A-01-0-001-RIV

Rev. Situationsplan entreprenadgräns & etablering. A-01-0-002 A

Rev. A-ritning plan 0 del 1, källarplan. A-40-1-01 A
Rev. A-ritning plan 0 del 2, källarplan. A-40-1-02 A
Rev. A-ritning plan 1 del 1, entréplan. A-40-1-11 B
Rev. A-ritning plan 1 del 2, entréplan. A-40-1-12 B
Rev. A-ritning plan 2 del 1. A-40-1-21 B
Rev. A-ritning plan 2 del 2. A-40-1-22 B
Rev. A-ritning plan 3 del 1. A-40-1-31 B
Rev. A-ritning plan 3 del 2. A-40-1-32 B
Rev. A-ritning plan 4 del 1. A-40-1-41 B
Rev. A-ritning plan 4 del 2. A-40-1-42 B
Rev. A-ritning plan 5 del 1. A-40-1-51 B
Rev. A-ritning plan 5 del 2. A-40-1-52 B
Rev. A-ritning plan 6 del 1. A-40-1-61 A
Rev. A-ritning sektion A-A, B-B. A-40-2-001 B
Rev. A-ritning sektion C-C, E-E. A-40-2-002 A
Rev. A-ritning fasad mot sydväst, nordöst del 1. A-40-3-001 B
Rev. A-ritning fasad mot sydöst del 1, fasad mot öster del 2. A-40-3-002 B
Rev. A-ritning fasad mot söder, norr del 2. A-40-3-003 B
Rev. A-ritning fasad mot nordöst, nordväst. A-40-3-004 A
Rev. A-ritning takplan del 1. A-41-1-0101 A
Rev. A-ritning takplan del 2. A-41-1-0102 B
Illustration perspektiv exteriör. A-49-2-001 A
Ansökan

Skickas till
Sektor service

Tillsyn för uppförande av plank utan bygglov och startbesked på fastigheten [REDACTED]**Beslut**

Byggnadsnämnden beslutar att inte ingripa mot uppfört plank på fastigheten Basilikan 1 då rättelse har vidtagits enligt 11 kap 5 § plan- och bygglagen.

Sammanfattning

2017-11-08 konstaterades att ett plank uppförts utan bygglov och startbesked på fastigheten Basilikan 1. Bygglovenheten gjorde bedömningen att planket är ett sådant plank som avses i 6 kap 1§ Plan och byggförordningen och därmed bygglovpliktigt. Fastighetsägare har vidtagit rättelse och tagit ner planket och då finns det inte längre någon grund till ingripande.

Bakgrund

Vid besök på platsen 2017-11-08 konstaterades att ett plank ca 1,8 m högt och ca 7m långt hade uppförts på fastigheten Basilikan 1 utan bygglov och startbesked. Bygglovenheten gjorde bedömningen att planket är ett sådant plank som avses i 6 kap 1§ Plan och byggförordningen och därmed bygglovpliktigt. Kontakt har tagits med företrädare på Riksbyggen som förvaltar grönytor mm åt föreningen och det är de som ansvarat för uppsättning av planket. De informerade om att rättelse skulle ske och att ansökan om bygglov skulle inlämnas.

Vid besök 2018-001-26 kunde det konstateras att planket har plockats bort och att rättelse därigenom har skett. En ansökan om bygglov för att sätta upp planket är inlämnad.

Motivering av beslut.

Rättelse har skett. Enligt 11 kap 54§ plan- och bygglagen 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.

Handlingar

Tjänsteskrivelse beslut att inte ingripa

Skickas till
BRF BOKLOK KVARNSJÖN 1

Tillsyn anläggande av parkeringsplatser utan bygglov och startbesked på fastigheten LÄRKTRÄDET 3

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att med stöd av 11 kap 51 § i Plan- och bygglagen (2010:900) och 9 kap 12 § i PBF (2011:338) påföra ägaren till fastigheten Lärkträdet 3, JVD Partner AB, 556675-6838, byggsanktionsavgifter om 16 576 kr.

I de sammanlagda sanktionsavgifterna ingår följande belopp;

- Avgift för att ha startat lovpliktiga åtgärder utan startbesked 16 576 kr.

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

Sammanfattning

Byggherren har anlagt 5 stycken parkeringsplatser på fastigheten Lärkträdet 3. Arbete med detta har påbörjats innan beslut om bygglov och startbesked har meddelats.

Bakgrund

En anonym anmälan om att parkeringsplatser har anlagts på fastigheten Lärkträdet 3 inkom till byggnadsnämnden i Skövde.

Byggnadsnämnden, genom byggnadsinspektör Stefan Lilja, besökte fastigheten Lärkträdet den 27 juni 2017 och konstaterade att 5 stycken nya parkeringar har anlagts i sydvästra delen av fastigheten samt att befintliga parkeringsplatser har flyttats. Arbeten har påbörjats innan beslut om startbesked har meddelats.

Fastighetsägaren har efter detta inkommit med en ansökan om bygglov.

Fastighetsägaren har getts möjlighet att inkomma med en förklaring och har inkommit med skrivelse. I denna framgår att de inte var medvetna om att de åtgärder de utfört krävde bygglov. Anledningen till att åtgärden utfördes var att det var trångt att komma in och ut från befintliga parkeringsplatser och att det är få allmänna parkeringsplatser i området.

Uträkning av sanktionsavgift

Avgift för att ha startat lovpliktiga åtgärder avseende andra anläggningar än byggnader framgår i 9 kap 12 § punkt 4 PBF.

Sanktionsavgiften = 0,025 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,005 prisbasbelopp per kvadratmeter av berörd area.

Berörd area är i detta fall fem stycken nya parkeringsplatser a 13,75 m², totalt 69 m².

Detta ger $0,025 \times 44800 + (0,005 \times 44800 \times 69) = 16576$ kr.

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

Bygglovenheten bedömer att åtgärden inte har skett uppsåtligen men däremot anser bygglovenheten att man har agerat oaktsamt, när man inte har kontrollerat om anläggande av parkeringsplatser är bygglovpliktigt.

Bygglovenheten bedömer att avgiften är rimlig i förhållande till överträdelsen och att det inte finns skäl till nedsättning av sanktionsavgiften.

Motivering av beslut

Av 6 kap 1§ punkt 8 PBF framgår det att det krävs bygglov för att anordna, inrätta, uppföra, flytta eller väsentligt ändra parkeringsplatser utomhus.

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

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

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

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

Beslutet kan överklagas

Handlingar

Tjänsteskrivelse förslag till beslut

Skickas till
JVD Partner AB

Bygglov för anläggande av parkeringsplatser på fastigheten LÄRKTRÄDET 3

Beslut

Byggnadsnämnden beviljar bygglov med startbesked för Bygglov för anläggande av parkeringsplatser på fastigheten LÄRKTRÄDET 3 med stöd av 9 kap 30 § plan- och bygglagen.

Kontrollansvarig krävs inte i detta ärende.

Tekniskt samråd behövs inte i detta ärende.

Kontrollplan, daterad 2017-06-07 fastställs.

Utstakning krävs inte i detta ärende.

Avgiften för bygglov och startbesked är 5 082 kronor (i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige). Faktura för bygglovsavgiften skickas separat.

Sammanfattning

Ansökan avser bygglov för anläggande av nya parkeringsplatser på fastigheten Lärkträdet 3.

Ansökan avser bygglov i efterhand då åtgärden redan är utförd. Bygglovenheten anser att åtgärd är planenlig.



Flygfoto daterat 2017-07-22



Flygfoto daterat 2015-08-21

Bakgrund

Ansökan avser bygglov för anläggande av nya parkeringsplatser på fastigheten Lärkträdet 3. Befintliga parkeringsplatser görs större och flyttas då befintliga parkeringar har varit trånga enligt sökande. I samband med detta så utökas det med 5 ytterligare parkeringsplatser totalt 13 st.

Ansökan avser bygglov i efterhand då åtgärden redan är utförd.

Tillsynsärende hanteras separat se Bygg.2017.547.

Fastigheten omfattas av detaljplan DP 440.

Enligt detaljplan ska parkering lösas inom kvartersmark.

Enligt Skövde kommuns riktlinjer för parkeringsbehov bör det finnas 12 platser/1000 m² BTA. I detta fallet är BTA ca 750 m² vilket ger ett parkeringsbehov på ca 9 parkeringsplatser.

Enligt 8 kap 9-10 § PBL ska det på tomten eller i närheten finnas tillräckligt stor friyta som är lämplig för lek och utevistelse. Bygglovenheten bedömer att det fortfarande finns friyta på tomten samt att det i närheten finns ett parkområde.

Det kulturhistoriska värdet i området är högt.

Skäl till beslut

Åtgärden bedöms inte strida mot planens syfte.

Byggnadsnämnden bedömer att föreslagen åtgärd uppfyller utformningskraven i

2 och 8 kap. PBL.

Startbesked

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

Verifierad och bestyrkt kontrollplan.

Intyg att byggnadsåtgärden överensstämmer med beviljat bygglov.

Information

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

Startbesked för lovpliktiga åtgärder upphör att gälla den dag då beslutet om lov upphör att gälla.

Handlingar

Tjänsteskrivelse bygglov med startbesked
Situationsplan
Kontrollplan

Skickas till
JVD Partner AB

Bygglov för nybyggnad av fritidshus på fastigheten SIMSJÖN 2:45

Beslut

Byggnadsnämnden beviljar bygglov för Bygglov för nybyggnad av fritidshus på fastigheten SIMSJÖN 2:45 med stöd av 9 kap 31b § Plan och Bygglagen (2010:900).

Avvikelse medges från områdesbestämmelse om nockhöjd.

Kontrollansvarig är Rolf Andersson

I detta ärende krävs utstakning. Behörighet krävs.

Startbesked och tekniskt samråd krävs i detta ärende.

Avgiften för bygglovet är 24 246 kronor (i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige). Faktura för bygglovsavgiften skickas separat.

Sammanfattning

Ärendet omfattar ansökan om bygglov för nybyggnad av fritidshus på fastigheten Simsjön 2:45 samt rivning av två befintliga byggnader. Bygglovenheten anser att avvikelsen från områdesbestämmelse om högsta nockhöjd kan betraktas som en liten avvikelse enligt 9 kap 31b § PBL och att den är förenligt med detaljplanens syfte och anses inte innebära någon betydande olägenhet för grannar.



Bakgrund

Ärendet omfattar ansökan om bygglov för nybyggnad av fritidshus på fastigheten Simsjön 2:45 samt rivning av två befintliga byggnader. Fastigheten är placerad i

nordvästra delen av simsjöområdet.

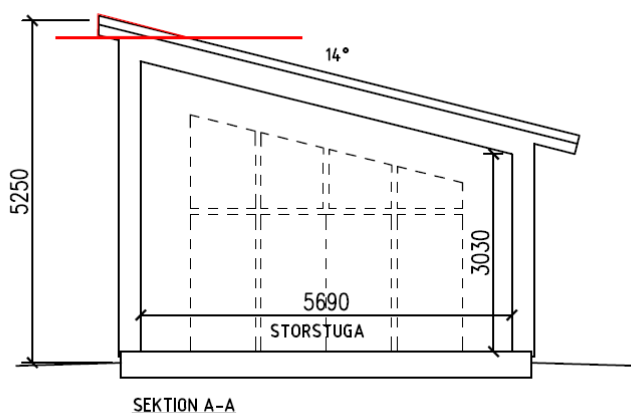
Fastigheten omfattas av områdesbestämmelser Dp418 med tillägg enligt Dp626.

Ansökan avviker från områdesbestämmelser med avseende på högsta tillåtna nockhöjd 5,0m.

Inlämnat förslag redovisar en nockhöjd på 5,25m, vilket innebär en avvikelse på 25 cm eller 5%.

Anledningen till detta är enligt sökande för att kunna nyttja det loft som utförs ovan sov, entré och WCD. Rumshöjden på vinden är ca 1,7m, vilket innebär att det inte blir någon mätvärd yta eller BTA på loftet.

Bygglovenheten anser att avvikelsen är att betrakta som en liten avvikelse enligt 9 kap 31b § Plan och Bygglagen (2010:900) och att den är förenligt med detaljplanens syfte och avvikelsen i nockhöjd anses inte påverka utsikt eller solinstrålning eller innebära någon betydande olägenhet för grannar enligt 2 kap 9 § PBL.



Del som överstiger tillåten nockhöjd markerad i rött.

Yttranden

Berörda grannar har beretts möjlighet att yttra sig. Yttrande har inkommit från ägare av fastigheten Simsjön 2:44 som ligger söder om Simsjön 2:45. De ansåg i ett första skede att nockhöjden 5,25 kändes väldigt hög från deras sida sett, men har efter detta inkommit med grannmedgivande om att de inte har några synpunkter. Ny byggnad placeras ca 10 m från fastighetsgräns i söder. Bygglovenheten gör bedömningen att avvikelsen inte innebär någon betydande olägenhet för grannar enligt 2 kap 9 § PBL.

Skäl till beslut

Avvikelsen är att betrakta som en liten avvikelse enligt 9 kap 31b § Plan- och Bygglagen 2010:900 (PBL) och åtgärden är förenlig med planens syfte och anses inte innebära någon betydande olägenhet för grannar enligt 2 kap 9 § PBL.

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

Information

Åtgärden får inte påbörjas förrän byggnadsnämnden lämnat ett startbesked. Om byggnationen påbörjas innan startbesked lämnats ska byggsanktionsavgift tas ut.

Tekniskt samråd krävs i detta ärende. Teknisk redovisning ska inlämnas till byggnadsnämnden senast 1 vecka innan tekniskt samråd. Kallelse till sammanträde för tekniskt samråd enligt senare överenskommelse.

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

Innan byggnaden får tas i bruk måste slutbesked ha meddelats av byggnadsnämnden. Om åtgärden tas i bruk innan man erhållit slutbesked kommer sanktionsavgift att tas ut.

Åtgärden bör inte påbörjas innan lovet har vunnit laga kraft. Beräknat laga kraft datum är fyra veckor efter beslutsdatum.

Handlingar

Tjänsteskrivelse bygglov med tekniskt samråd
Rev. Situationsplan
Rev. A-ritning plan, sektioner. H1 B
Rev. A-ritning fasader. H2 B

Skickas till
Sannah Rintakoski

Bygglov för underjordiska kärll för källsortering och sophantering på fastigheten GETINGEN 1

Beslut

Byggnadsnämnden beviljar Bygglov för underjordiska kärll för källsortering och sophantering på fastigheten GETINGEN 1 med stöd av 9 kap 31c § plan- och bygglagen.

Avvikelse medges från detaljplanens bestämmelse om mark som inte får bebyggas.

Kontrollansvarig är Mats Pettersson.

Tekniskt samråd och startbesked krävs för att påbörja åtgärden.

Avgiften för bygglovet är 8 245 kronor (i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige). Faktura för bygglovsavgiften skickas separat.

Sammanfattning

Ansökan avser bygglov för underjordiska kärll för källsortering och sophantering, åtgärden avviker från detaljplan men bedöms inte strida mot planens syfte. Åtgärden bedöms tillgodose ett angeläget allmänt behov och ge ett attraktivare stadsrum.



Bakgrund

Ansökan avser bygglov för underjordiska kärl för källsortering och sophantering.

Fastigheten omfattas av detaljplan ST63.

De underjordiska kärnen bedöms inte som en byggnad. Åtgärden bedöms som en bygglovpliktig anläggning enligt 6 kap. 1§ 4 PBF.

Åtgärden avviker från detaljplanen då underjordiska sopkärl placeras på mark som enligt detaljplan inte får bebyggas.

Ärendet har remitterats till Avfallshantering Östra Skaraborg. I nuläget omfattar inte det nuvarande insamlingssystemen inom AÖS underjordsbehållare. Enligt sökande kommer de fram tills dess att frågan om hämtning från de underjordiska kärnen för restavfall har utretts att lösa det med containrar på motsvarande sätt som idag.

Yttranden

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

Ärendet har remitterats till Avfallshantering Östra Skaraborg som i nuläget inte kan tillstyrka eller avstyrka ansökan om bygglov. I nuläget omfattar det nuvarande insamlingssystemen inom AÖS inte underjordsbehållare.

Enligt sökande kommer de fram tills dess att frågan om hämtning från de underjordiska kärnen för restavfall har utretts att lösa det med containrar på motsvarande sätt som idag.

Skäl till beslut

Genomförandetiden för detaljplanen har gått ut och enligt 9 kap. 31c § PBL får bygglov ges för en åtgärd som avviker från detaljplanen om åtgärden är förenlig med detaljplanens syfte och tillgodoser ett angeläget gemensamt behov.

Åtgärden bedöms inte strida mot planens syfte.

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

Information

Åtgärden får inte påbörjas förrän byggnadsnämnden lämnat ett startbesked. Om byggnationen påbörjas innan startbesked lämnats ska byggsanktionsavgift tas ut.

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

Innan byggnaden får tas i bruk måste slutbesked ha meddelats av byggnadsnämnden. Om åtgärden tas i bruk innan man erhållit slutbesked kommer sanktionsavgift att tas ut.

Åtgärden bör inte påbörjas innan lovet har vunnit laga kraft. Beräknat laga kraft datum är fyra veckor efter beslutsdatum.

Hämtning av hushållsavfall och matavfall kräver tillstånd/anmälan till Avfallshanteringen Östra Skaraborg.

Handlingar

Tjänsteskrivelse bygglov utan startbesked
Rev. A-ritning, plan och sektion behållare samt foto. A40.0-002
Rev. Situationsplan. A40.0-001

Skickas till
AB Skövdebostäder

Tillsyn för uppställning av husbil och tält utan bygglov och startbesked på fastigheten PIONEN 3

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att inte ingripa mot uppställning av husbil och tält på fastigheten Pionen 3 enligt 11 kap 5 § plan- och bygglagen.

Sammanfattning

En anmälan har inkommit till byggnadsnämnden om att en husbil är permanent uppställd i ett tält som uppförts utan bygglov på fastigheten Pionen 3. Bygglovenheten anser att husbilsplacering är en sådan som avses i 6 kap 2 § plan- och byggförordningen och därmed inte bygglovpliktig.

Då det har förflutit mer än 10 år sedan tältet uppfördes finns inte möjlighet att besluta om rättelseföreläggande eller sanktionsavgifter.

Bakgrund

En anmälan har inkommit till byggnadsnämnden om att en husbil är permanent uppställd i ett tält som uppförts utan bygglov på fastigheten Pionen 3.

Bygglovenheten har konstaterat genom platsbesök samt flygfoto att det på fastigheten Pionen 3 finns ett tält uppställt i söder med en storlek av ca 8x3m, med en höjd av ca 3m. I tältet står en husbil.

Kontakt har tagits med fastighetsägare [REDACTED]. Enligt fastighetsägare så står inte husbilen på platsen permanent utan är endast säsongsuppställd och de hade fått medgivande från grannen om placering av husbil. Tältet hade enligt fastighetsägaren stått på platsen i minst 20 år. Enligt flygfoto kan det konstateras att tält har varit uppställt sedan åtminstone 2007.

Enligt 6 kap 2 § plan- och byggförordningen krävs det inte bygglov för att anordna, inrätta, uppföra, flytta eller väsentligt ändra en anläggning som avses i 6 kap 1 § plan- och byggförordningen om det är fråga om högst 2 enheter i form av fritidsbåt, husvagn eller husbil som

a) placeras i omedelbar närhet av ett en- eller tvåbostadshus,

b) är av säsongskaraktär,

c) inte placeras närmare gränsen än 4,5 meter, och

d) inte placeras i anslutning till en sådan byggnad eller inom ett sådant

bebyggelseområde som avses i 8 kap. 13 § plan- och bygglagen (2010:900)

Åtgärderna som avses i första stycket 5 och 6 får vidtas närmare gränsen än 4,5 meter, om de grannar som berörs medger det.

Aktuell husbil placeras i omedelbar närhet av ett en eller två bostadshus, är av säsongskaraktär enligt fastighetsägare, placeras närmre än 4,5 m från gräns, men grannmedgivande finns enligt fastighetsägare. Bygglovenheten anser därför att husbilspacering är en sådan som avses i 6 kap 2 § plan- och byggförordningen och därmed inte bygglovpliktig.

Angående tält så anses detta vara en sådan åtgärd som kräver bygglov enligt 9 kap 2§ plan- och bygglagen. Inget bygglov har beviljats för detta, vilket innebär att tältet är uppfört utan bygglov.

Åtgärden är utförd före 2007.

Enligt 11kap 58§ plan- och bygglagen gäller följande:

Innan tillsynsmyndigheten beslutar att ta ut en byggsanktionsavgift ska den som anspråket riktas mot ges tillfälle att yttra sig.

En byggsanktionsavgift får inte beslutas, om den som anspråket riktas mot inte har getts tillfälle att yttra sig inom fem år efter överträdelsen

Fastighetsägare har inte getts möjlighet att yttra sig inom 5 år efter överträdelsen. Förutsättningar saknas för att besluta om sanktionsavgift.

När det gäller eventuella beslut om föreläggande att utföra rättelse så står det i 11 kap 20 § plan- och bygglagen att:

Rättelseföreläggande: *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, får byggnadsnämnden förelägga den som äger fastigheten eller byggnadsverket att vidta rättelse inom en viss tid (rättelseföreläggande).*

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

Då det har förflutit med än 10 år från överträdelsen finns inte heller möjlighet att besluta om rättelseföreläggande.

Skäl till beslut.

Husbilsplacering anses vara en sådan som avses i 6 kap 2 § plan- och byggförordningen och därmed inte bygglovpliktig.

Då det har förflutit med än 10 år sedan tält uppfördes finns inte möjlighet att besluta om byggsanktionsavgift enligt 11 kap 58 § plan- och bygglagen och inte heller om rättelseföreläggande enligt 11 kap 20 § plan- och bygglagen.

Handlingar

Tjänsteskrivelse beslut att inte ingripa

Skickas till



Tillsyn över pågående byggnadsarbete - komplementbyggnad på fastigheten HORN 10:11

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar:

- att inte stoppa pågående byggnadsarbeten med stöd av 11 kap 30-32 §§ plan- och bygglagen (PBL)
- att i dagsläget (platsbesök 2018-02-09) inte ingripa över pågående byggnadsarbeten på gällande komplementbyggnad.

Sammanfattning

Bygglovenheten bedömer att det är sannolikt att byggnaden kommer kunna erhålla slutbesked, samt att det inte finns anledning till ingripande enligt 11 kap PBL.

Bakgrund

Enligt plan- och bygglagen så kan ett bygge stoppas om det är:

- uppenbart att ett byggnadsarbete äventyrar en byggnads hållfasthet eller medföra fara för människors liv eller hälsa (PBL 11 kap 30§)
- Uppenbart att ett byggnadsarbete strider mot plan och bygglagen, föreskrifter eller beslut meddelat enligt samma lag. (PBL 11 kap 31§)
- Om byggherren inte följer någon väsentlig del i kontrollplanen (PBL 11 kap 32§).

Utförda tillsyns- och arbetsplatsbesök

En anmälan inkom till byggnadsnämnden 2014-11-07 om att byggnationen med om- och tillbyggnad av en komplementbyggnad på Horn 10:1, inte följer beviljat bygglov.

Vid tillsynsbesök 2014-11-19 konstateras en avvikelse i byggnadshöjd. Avvikelsen förklaras genom skillnader mellan fasadritningarna och sektioneritningen eftersom fasadritningen är måttfatt beslutades att det är det måttet som gälla.

Fastighetsägaren uppmanades att åtgärda avvikelsen. Se beslut BN 2014-12-11 §162.

Byggnadsnämnden beslutade dessutom att inte utöva ytterligare tillsyn i ärendet (2014-12-11, BN § 162). Beslutet överklagades.

Mark och miljödomstolen återförvisade frågan om tillsyn till Byggnadsnämnden (Mål nr. P 2379-1) 2015-10-09. Domstolen ansåg att det fanns behov av tätare tillsyn i form av arbetsplatsbesök i det enskilda fallet. Man anmärkte bland annat på materialval och skorstenshöjd. I enlighet med domen har byggnadsnämnden utökat tillsynen i form av tätare arbetsplatsbesök. Domen överklagades till Mark- och miljööverdomstolen som inte gav prövningstillstånd 2015-11-06.

Utökade arbetsplats besök har sedan skett i enlighet med Mark och miljödomstolens dom och till följd av domen var bygglovenheten på platsbesök den 2016-01-13. Då konstaterades att den avvikelse i nockhöjd från 2014 var åtgärdad. Byggnaden stämmer idag överens med den angivna höjden på beslutad fasadritning.

Vid tillsynsbesök 2016-04-21 fotodokumenterades fastigheten.

Vid arbetsplatsbesök (utökad tillsyn) 2017-09-11 konstateras att arbetet fortskrider enligt lämnat beslut om bygglov och startbesked. Samt att en förrådsbyggnad har uppförts i nära anslutning till aktuell byggnad. Den nya förrådsbyggnaden bedöms vara bygglovpliktig. Ärendet har behandlats separat.

Mellan besöken 2016-04-21 och 2017-09-11 har det endast skett små förändringar på gällande komplementbyggnaden. Fastighetsägaren har koncentrerat sig på att städa på fastigheten. Det pågår ett parallellt ärende angående ovårdad tomt.

Vid planerat tillsynsbesök 2018-02-09 konstateras att arbetet fortskrider enligt lämnat beslut om bygglov och startbesked.

Klagomål på fasadutformning m.m.

När det gäller klagomål på komplementbyggnaden så anser bygglovenheten att den uppförs på det sätt byggherren redovisat i samband med tekniskt samråd och startbeskedet. Bland annat har fastighetsägaren redovisat att byggnadens fasad skall utgöras av träfanerskiva som förses med lister för att imitera locklistpanel. På södra takfallet skall solceller placeras, dessa skall vara nersänkta i takfallet och under solcellerna skall det läggas aluzinkfärgad plåt. Övrigt tak skall utgöras av röd tegelimiterande plåt.

Det är viktigt att notera att bygglov beviljas på fasadritningar i skala 1:100 i den skalan är det inte möjligt att utläsa materialval, det går i bästa fall att utläsa om

panelen på fasaden ska upplevas slät med lodräta lister och om takbeklädnaden ska se ut som takpannor. Det går inte att avgöra på en fasadritning i skala 1:100 om fasadmaterialet är en locklist panel med stående 1 1/2 tums brädor eller en imitation av en locklist panel, det går heller inte att utläsa om takmaterialet är av tegel, betong eller tegelimiterande plåt. Byggherren brukar redovisa kulörer på tak och väggar på ansökningsblanketten.

Man ska också beakta att fasadändringar inte är bygglovpliktiga utanför detaljplanelagt område, det innebär att bygglovenheten bedömer att man inte på samma sätt kan anmärka på sådana avvikelser från bygglovet.

Bygglovenheten kan konstatera att byggherren följer de materialval han redovisat i det tekniska samrådet. Närmare beskrivning av materialval har inte begärts in i samband med bygglovet. Då byggnadsarbetet inte är slutfört så kan det upplevas som att det byggnaden har avvikelser från bygglovet. Bygglovenheten bedömer dock att byggnaden har möjlighet att följa lämnat bygglov och erhålla slutbesked.

Klagomål på markhöjder och motfyllnad.

Det har bland annat påtalats att markhöjder och motfyllnader inte stämmer överens med bygglovshandlingarna. Att avvikelser noteras på detta kan motiveras med att det är ett pågående byggnadsarbete; motfyllnaden är inte klar. Även här ska man ha i åtanke att förändringar i mark är inte bygglovpliktiga utanför detaljplanerat område, så i likhet med resonemanget med fasadändringar så är möjligheterna för bygglovenheten att anmärka på avvikelser gällande motfyllnader och markhöjder begränsade.

Nyttjande av byggnaden

Det har även kommit synpunkter på att det kommer rök ur skorstenen. Pannrummet är en del av den befintliga byggnad som byggts till där eldstaden funnits sedan innan 2006, byggnads-nämnden har inte prövat någon ny eldstad i samband med bygglovet. Har man synpunkter på skorstenen får man vända sig till brandmyndigheten (skorstensfejarmästaren) som har tillsyn över eldstad och rökkanal, eller till Miljösamverkan östra Skaraborg som ansvarar för kommunens miljötillsyn (vad gäller miljöstörande eldning).

Frågan har ställts om huruvida byggnaden har tagits i bruk eller ej. Det är en befintlig byggnad som byggts till och vid de förekommande tillsynsbesök/arbetsplatsbesök besök har man inte bedömt att de tillkommande delarna har tagits i bruk. Det är de nytillkomna delarna som prövades genom bygglovet 2013 som inte får tas i bruk innan slutbesked har meddelats. Klaganden påtalar att pannrummet (som har en vital funktion för det närliggande bostadshuset) har tagits i bruk. Det pannrummet är/var en del i den byggnad som byggs till och behöver naturligtvis nyttjas till driften av fastigheten. Pannrummet, med tillhörande skorsten finns på fotodokumentation från 2006.

Motivering av beslut

Byggnadsnämnden har ansvar för tillsyn enligt Plan och byggförordningen 8 kap 2§. Men finner i nuläget inget skäl att ingripa enligt 11 kap Plan och bygglagen.

Enligt plan och bygglagen ansvarar byggherren för att han följer samhällets krav och regler. För att byggnaden ska kunna tas i bruk måste slutbesked erhållas. Slutbesked kan endast erhållas om byggnaden i allt väsentligt är utförd enligt beviljat bygglov. Smärre avvikelser kan förekomma, med förutsättning att dessa inte är bygglovpliktiga/anmälningspliktiga och/eller att de följer gällande regelverk.

Utöver utökad kontroll i tillsynsärendet kommer det även i fortsättningen att ske utökade arbetsplatsbesök inom ramen för pågående bygglovsärende. På så sätt har bygglovenheten inblick och kan reagera om lagöverträdelser sker tidigare än vid slutsamrådet.

I samband med färdigställandet skall ett slutsamråd hållas på plats. Då finns det ytterligare tillfälle till kontroll över att byggnationen följer beviljade bygglovshandlingar.

Prövning att stoppa pågående byggnadsarbete.

Mot bakgrund av att länsstyrelsen återförvisat ärendet till byggnadsnämnden för ställningstagande om byggnadsarbetet ska stoppas så finner bygglovenheten i nuläget inga skäl för att stoppa pågående bygge (inom ramen för bygglov med diarienummer BYGG 2013.54). Enligt 11 kap 30-32 §§.

Information

Beslutet kan överklagas till länsstyrelsen.

Handlingar

Tjänsteskrivelse avslag (version 1)

Skickas till



Anmälan av delegationsbeslut till byggnadsnämnden**Beslut**

Byggnadsnämnden godkänner redovisning av delegationsbeslut.

Bakgrund

Bygglovenheten har fattat beslut på delegation i redovisade ärenden.

Trafikhandläggare har fattat beslut på delegation i redovisade ärenden.

Lantmäterimyndighetens verksamhet har fattat beslut på delegation i redovisade ärenden.

Handlingar

LTF beslut 180118_180214.pdf

Delegationsbeslut trafikhandläggare och ingenjör 180117-180213

Delegationsbeslut bygglovhandläggare 180117-180213

Lantmäteriförrättningar 20180117-20180213