

Innehållsförteckning

BN §164	Information från sektor samhällsbyggnad	3
BN §165	Remiss Policy för arbetsmiljö och hälsa	4
BN §166	Avsluta äldre bygglovärende än 10 år	5
BN §167	Bygglov för tillbyggnad av affärsbyggnad	6 - 7
BN §168	Strandskyddsdispens för nybyggnad av fritidshus	8 - 9
BN §169	Tillsyn för byte av takkulör	10 - 11
BN §170	Bygglov för utvändig ändring av enbostadshus -byte av takkulör	12 - 14
BN §171	Bygglov för utvändig ändring av en- och tvåbostadshus - byte av takkulör	15 - 16
BN §172	Bygglov för utvändig ändring av en- och tvåbostadshus -Byte av takkulör	17 - 18
BN §173	Bygglov för tillbyggnad av enbostadshus - balkong, förråd, inglasning av uterum samt fasadändring	19 - 21
BN §174	Tillsyn över taktäckning	22
BN §175	Tillsyn för ovårdad tomt	23 - 24
BN §176	Anmälan av delegationsbeslut till byggnadsnämnden	25
BN §177	Namnförslag på gator i Trädgårdsstaden etapp 3	26

Plats och tid Arkitekten 2018-12-13 kl. 13:00 – 15:00

Deltagande


Beslutande	Ersättare
Magnus Hammar (M) ordf.	Andreas Svensson (C)
Robert Ciabatti (S) v.ordf.	Mathias Hjärtqvist (S)
Margaretha Åslund (S)	Dorota Johansson (S)
Gunvor Kwick (C)	
Gunilla Knutsson (M)	

Övriga deltagande

Caroline Hagström, samhällsbyggnadschef
Claes Clausen, stadsarkitekt
Susanne Johansson, sekreterare

Utses att justera

Sekreterare



Paragrafer 164 - 177

Ordförande

Susanne Johansson

Magnus Hammar

Justerande



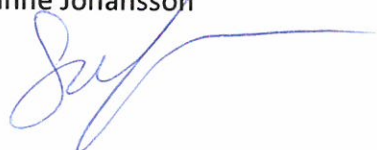
Robert Ciabatti

ANSLAG/BEVIS

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.

Organ	Byggnadsnämnden		
Sammanträdesdatum	2018-12-13		
Datum för anslags uppsättande	2018-12-14	Datum för anslags nedtagande	2019-01-04
Förvaringsplats för protokollet	Sektor samhällsbyggnad		
Underskrift			

Susanne Johansson



Information från sektor samhällsbyggnad

Beslut

Övergångsställe från parkering till Orkanvallen i Skultorp.

Information om tillsynsärenden inom bygg



Remiss Policy för arbetsmiljö och hälsa**Beslut**

Byggnadsnämnden föreslår kommunstyrelsen att anta policy för arbetsmiljö och hälsa.

Sammanfattning

Byggnadsnämnden har anmodats att yttra sig över remiss om policy för arbetsmiljö och hälsa.

Bakgrund

Kommunstyrelsen har begärt yttrande gällande policy för arbetsmiljö och hälsa senast den 1 januari 2019.

Arbetsgivaren har det yttersta ansvaret för arbetsmiljön, men medarbetare och arbetsgivare har ett gemensamt ansvar för att åstadkomma en god arbetsmiljö. Genom policy för arbetsmiljö och hälsa kommer det tydliggöras hur kommunen fördelar arbetsmiljöuppgifter i organisationen.

Beslutet kan överklagas

Handlingar

Tjänsteskrivelse BN
Policy

Skickas till
Kommunstyrelsen



Avsluta äldre bygglovärende än 10 år

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att ge bygglovhandläggare/inspektör delegation för att kunna fatta beslut om att avsluta registrerade bygglovärenden i verksamhetsprogrammet som är äldre än 10 år.

Sammanfattning

I samband med nytt årsskifte och ny lagändring i plan- och bygglagen behövs det "städas" i verksamhetsprogrammet "Castor". Efter ett flertal påminnelser till byggherrar har inte relationshandlingar inkommit och därför bör bygglovenheten avsluta de ärenden som är äldre än 10 år.

Bakgrund

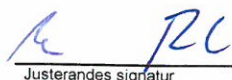
Bygglovenheten har inte prioriterat att skicka påminnelser till byggherrar som inte skickar in de relationshandlingar som krävs för att få slutbevis. De byggärenden som är äldre än 10 år har även passerat tidsgränsen för att nämnden ska kräva rättelse. Det krävs dock ett beslut att avsluta ett ärende, därför bör bygglovenheten ges möjlighet att kunna avsluta ärenden utan att de begärda handlingarna inte inkommit till byggnadsnämnden. Det rör sig om ca 140 ärenden som inte har fått slutbevis fram till år 2008.

Beslutet kan överklagas

Handlingar

Tjänsteskrivelse BN

Lista ärende äldre än 10 år



Bygglov för tillbyggnad av affärsbyggnad på fastigheten KÖPMANNEN 3

Beslut

Byggnadsnämnden beviljar bygglov för tillbyggnad av affärsbyggnad på fastigheten KÖPMANNEN 3 enligt 9 kap 30 § plan- och bygglagen (PBL).

Startbesked och tekniskt samråd krävs innan du får börja bygga.

Kontrollansvarig är Anders Kronlöf.

Utstakning krävs i detta ärende.

Avgiften för bygglovet är 210 756 kronor (i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige). Faktura för bygglovsavgiften skickas separat.

Bakgrund

Ansökan gäller en tillbyggnad av affärsbyggnad på 4037 kvm.

Fastigheten omfattas av detaljplan P2018-5 som vann laga kraft 2018-03-29.

Yttranden

Miljösamverkan östra Skaraborg har inkommit med ett yttrande över förslaget. De tillstyrker och informerar att markarbeten på platser inom fastigheten där det finns formsand deponerat ska anmälas till miljönämnden minst sex veckor i förväg.

Skäl till beslut

Åtgärden bedöms vara planenlig enligt 9 kap 30 § plan- och bygglagen.

Byggnadsnämnden bedömer att föreslagen åtgärd uppfyller tillämpbara bestämmelser 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 får inte påbörjas innan lovet har vunnit laga kraft. Beräknat laga kraft datum är fyra veckor efter beslutsdatum.

Sökande ska göra en anmälan till Miljösamverkan östra Skaraborg innan byggåtgärder påbörjas. Miljönämndens vägledning (MN § 67 2014) om schaktning i områden utfyllda med formsand ska följas.

Beslutet kan överklagas

Handlingar

Tjänsteskrivelse bygglov med tekniskt samråd
Rev. Situationsplan. A01
Rev. A-ritning översikt markplan/plan 2. A-02
Rev. A-ritning plan 1. A-03
Rev. A-ritning plan 2, del 1. A-04
Rev. A-ritning plan 2, del 2. A-05
A-ritning plan 3. A-06
A-ritning plan 4, takplan m fläktrum. A-07
A-ritning plan 5, takplan. A-08
A-ritning sektion A-A o B-B. A-09
A-ritning sektion C-C. A-10
A-ritning sektioner. A-11
Rev. A-ritning fasad mot öst o norr. A-12
Rev. A-ritning fasad mot väst o söder. A-13
A-ritning plan 5, takplan entré o fläktrum. A-17

Skickas till

Sökande

Berörda sakägare

Strandskyddsdispens för nybyggnad av fritidshus på fastigheten SJGERSTAD 6:11

Beslut

Byggnadsnämnden ger dispens från strandskyddsbestämmelserna för nybyggnad av fritidshus på fastigheten SJGERSTAD 6:11.

Villkor

- Hela fastigheten får tas i anspråk som tomtplats.

Kostnad

Avgiften för ansökan är 10 920 kronor (i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige). Faktura för avgiften skickas separat.

Giltighetstid

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

Bakgrund

Du har ansökt om dispens från strandskyddsbestämmelserna för att ersätta ett fritidshus med en permanentbostad på ovanstående fastighet. Permanentuset placeras på samma plats som befintlig byggnad.

Företrädare för byggnadsnämnden har besökt platsen.

Skälen för byggnadsnämndens beslut

Dispens från strandskyddsbestämmelserna

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

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

Särskilda skäl

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

Dispensen motiveras genom att tomten redan är lagligen ianspråktagen. Den nya byggnaden ersätter ett befintligt fritidshus. Den nya bostadshuset placeras i stort sett på samma plats som befintlig byggnad. Det innebär även att det inte finns förutsättning för att åstadkomma en fri passage mellan byggnaden och vattnet. Byggnaden bedöms inte utvidga hemfridszonen. Skäl nr 1. Att platsen redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

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

Upplysningar

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

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

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

Beslutet kan överklagas

Handlingar

Tjänsteskrivelse strandskyddsdispens

Skickas till

Sökande

Berörda sakägare



Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

Tillsyn för byte av takkulör på fastigheten IGELSJÖ 3:32 | IGELSJÖ 3:11 | IGELSJÖ 3:20 | IGELSJÖ 3:39**Beslut**

Byggnadsnämnden beslutar att inte ingripa mot IGELSJÖ 3:32 i enlighet med 11 kap 5 § Plan och bygglagen (PBL).

Ansökan om bygglov i efterhand har inkommit för IGELSJÖ 3:11, IGELSJÖ 3:20 och IGELSJÖ 3:39.

Bakgrund

Fastigheten omfattas av detaljplan LER 553. Av detaljplanen framgår det att takkulören ska vara matt och röd. Kravet i detaljplanen kommer av att området ligger inom Landskapsbildsskydd.

De svarta taken inom området uppmärksammades i samband med att en fastighetsägare inom området sökte bygglov för svart tak. Då bygglovenheten meddelade att detaljplanen ställde krav på röda tak anmäldes 4 svarta tak i området.

Tillsyn i området har skett via granskning av flygfoton och arkivhandlingar. Vid granskningen har det konstaterats att inget bygglov finns meddelat för byte av takkulör. Inga anteckningar finns som tyder på att avvikande takkulör har godtagits i samband med uppförandet, har påträffats. Däremot finns anteckningar gällande Igelsjö 3:11 som tyder på att en avvikelse i takkulör upptäcktes redan i samband med husets uppförande.

Ansökan om bygglov i efterhand har inkommit från Igelsjö 3:11, Igelsjö 3:20 och Igelsjö 3:39. Bygglov i efterhand behandlas i separata ärenden.

Fastighetsägarna på Igelsjö 3:32 har istället inkommit med en skrivelse där de intygar att huset uppfördes med svarta takpannor och att de fått muntligt godkännande för detta från dåvarande bygglovchefen. Sektor samhällsbyggnad har bevisbördan och kan inte bevisa att ett sådant löfte inte givits. Av ansökan om bygglov från 1986 framgår inte takkulör. Igelsjö 3:32 har samma ägare idag som då huset uppfördes.

Den 27/11 2018 fick Skövde kommun ta del av 2018 års flygfoton. Då konstateras att ytterligare ett tak i området har bytt takkulör utan bygglov. Ett separat tillsynsärende har öppnast.

Skäl till beslut.

Enligt 11 kap 20 § PBL får byggnadsnämnden inte förelägga om rättelse om det förflutit mer än 10 år från det att åtgärden utfördes. För fler än 3 av fastigheterna har mer än 10 år förflutit.

Om det är sannolikt att bygglov kan meddelas i efterhand ska fastighetsägaren föreläggas att söka bygglov i efterhand, 11 kap 17§ PBL. Bygglovenheten har tidigare föreslagit avslag för byte av



Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

takkulör mot bakgrund av detaljplanekravet om matta röda takpannor. Byggnadsnämnden valde dock att fatta beslut om bygglov för den aktuella fastigheten. Mot bakgrund av det beslutet har bygglovenheten bedömt det som sannolikt att bygglov kommer att kunna meddelas även för dessa fyra fastigheter och uppmanat dem att inkomma med bygglov i efterhand.

Alla takbyten är äldre än 5 år och enligt 11 kap 58§ PBL ska sanktionsavgift tas ut vid överträdelser men bara om fastighetsägaren beretts tillfälle att yttra sig inom 5 år från det att åtgärden utfördes.

Ansökan om bygglov har inkommit i tre av de fyra fallen och bygglovenheten har inte bevisat att muntligt bygglov inte förekommit i det fjärde fallet. IGELSJÖ 3:11, IGELSJÖ 3:20 och IGELSJÖ 3:39 handläggs vidare i separata ärenden.

Byggnadsnämnden har inte möjlighet att Ingripa mot IGELSJÖ 3:32 enligt 11 kap 5 § PBL.

Beslutet kan överklagas

Handlingar

Tjänsteskrivelse

Skickas till

Berörda sakägare



Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

Bygglov för utvärdig ändring av enbostadshus -byte av takkulör på fastigheten IGELSJÖ 3:11

Beslut

Byggnadsnämnden beviljar bygglov med startbesked för utvärdig ändring av enbostadshus -byte av takkulör på fastigheten IGELSJÖ 3:11 med stöd av plan- och bygglagen (PBL) 9 kap 30 §.

Avvikelse medges från detaljplanens bestämmelse om krav på att tak ska ha matt röd färg.

Kontrollansvarig krävs inte i detta ärende.

Avgiften för bygglov och startbesked är 4444 kronor (i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige). Faktura för bygglovsavgiften skickas separat.

Protokollsanteckning

Socialdemokraterna, beklagar att inte kraven i detaljplanen efterlevts. Enligt detaljplanen ska taken ha matt röd färg då området ligger inom landskapsbildskydd. Att bygglovshandläggaren tidigare har uppmanats att skriva fram ett positivt beslut anser vi är olyckligt då man som tjänsteman är tillsatt att tolka lagar och förordningar objektivt och därefter redovisa förslag till beslut.

Byggnadsnämnden gav 2018-05-17 - BN § 59 bygglovenheten i uppdrag att skriva ett underlag till positivt beslut för byte av takkulör från rött till svart inom samma detaljplan/ bebyggelseområde. Byggnadsnämnden fattade sedermera ett positivt bygglovsbeslut 2018-06-28 - BN §83. Det ställningstagande som byggnadsnämndens beslut utgör ligger till grund för detta beslutsförslag.

Protokollsanteckning

Alliansens bedömning är att planbestämmelsen om hustakfärger i aktuell detaljplan inte är tillräckligt väl motiverad. Bestämmelsen har sitt ursprung i att området tidigare, innan planläggning, omfattades av landsskapsbildsskydd. Detta skydd upphörde vid antagandet av detaljplanen men planbestämmelsen har inte tagit hänsyn till förändringen av områdets karaktär när bebyggelse väl uppförts. Exploateringen har markant ändrat läget på ett sätt som hustakfärger, enhetliga eller ej, svårligen kan avhjälpa. Att hänvisa till ett upphävt landsskapsbildsskydd för en planbestämmelse utan vidare resonemang kring bestämmelsens nytta är otillräckligt.

Till detta kan även läggas ett resonemang om det allmänna rättsmedvetandet, då avseende förankring och förståelse för denna typ av bestämmelser. Givet hur fastighetsägare och boende valt att utveckla sina byggnader får man anse att planbestämmelsen inte har stöd bland medborgarnas rättsmedvetande eller syn på hur den egna boendemiljön bör utvecklas. Denna



Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum

2018-12-13

13

observation ligger inte till grund för beslut men lyfter en problematik kring myndighetsutövandets förutsättningar.

I de lägen där Byggnadsnämnden har möjlighet att försvara den enskildes privata ägande och rådighet över privat egendom bör nämnden så göra, varvid tidigare fattade beslut i ärendet är korrekt - såväl rättsligt som moraliskt.

Bakgrund

Åtgärden är redan utförd. Ansökan avser bygglov i efterhand. Åtgärden är utförd för mer än 5 år sedan. Ingen byggsanktionsavgift tas ut i enlighet med 11 kap 58§ Plan och bygglagen.

Förslagen åtgärd är att byta taktäckningsmaterial från röda till svarta takpannor.

Ansökan avser bygglov med avvikelse från detaljplan.

Fastigheten omfattas av detaljplan LER 553. Av detaljplanen framgår det att takkulören ska vara matt och röd. Kravet i detaljplanen kommer av att området ligger inom Landskapsbildsskydd.

Byggnadsnämnden gav 2018-05-17 - BN § 59 bygglovenheten i uppdrag att skriva ett underlag till positivt beslut för byte av takkulör från rött till svart inom samma detaljplan/ bebyggelseområde. Byggnadsnämnden fattade sedermera ett positivt bygglovsbeslut 2018-06-28 - BN §83. Det ställningstagande som byggnadsnämndens beslut utgör ligger till grund för detta beslutsförslag.

Skäl till beslut

Åtgärden bedöms inte strida mot planens syfte.

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

Startbesked

Åtgärden är redan utförd.

Startbesked lämnas i efterhand.

Information

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

Beslutet kan överklagas

Handlingar



Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum

2018-12-13

14

Tjänsteskrivelse bygglov med startbesked

Skickas till

Sökande

Berörda sakägare



Justerandes signatur

Ultdragsbestyrkande

Bygglov för utvärdig ändring av en- och tvåbostadshus - byte av takkulör på fastigheten IGELSJÖ 3:20**Beslut**

Byggnadsnämnden beviljar bygglov med startbesked för utvärdig ändring av enbostadshus -byte av takkulör på fastigheten IGELSJÖ 3:20 med stöd av plan- och bygglagen (PBL) 9 kap 30 §.

Kontrollansvarig krävs inte i detta ärende.

Avgiften för bygglov och startbesked är 4444 kronor (i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige). Faktura för bygglovsavgiften skickas separat.

Protokollsanteckning

Socialdemokraterna, beklagar att inte kraven i detaljplanen efterlevts. Enligt detaljplanen ska taken ha matt röd färg då området ligger inom landskapsbildskydd. Att bygglovshandläggaren tidigare har uppmanats att skriva fram ett positivt beslut anser vi är olyckligt då man som tjänsteman är tillsatt att tolka lagar och förordningar objektivt och därefter redovisa förslag till beslut.

Byggnadsnämnden gav 2018-05-17 - BN § 59 bygglovenheten i uppdrag att skriva ett underlag till positivt beslut för byte av takkulör från rött till svart inom samma detaljplan/ bebyggelseområde. Byggnadsnämnden fattade sedermera ett positivt bygglovsbeslut 2018-06-28 - BN §83. Det ställningstagande som byggnadsnämndens beslut utgör ligger till grund för detta beslutsförslag.

Protokollsanteckning

Alliansens bedömning är att planbestämmelsen om hustakfärger i aktuell detaljplan inte är tillräckligt väl motiverad. Bestämmelsen har sitt ursprung i att området tidigare, innan planläggning, omfattades av landsskapsbildsskydd. Detta skydd upphörde vid antagandet av detaljplanen men planbestämmelsen har inte tagit hänsyn till förändringen av områdets karaktär när bebyggelse väl uppförts. Exploateringen har markant ändrat läget på ett sätt som hustakfärger, enhetliga eller ej, svårligen kan avhjälpa. Att hänvisa till ett upphävt landsskapsbildsskydd för en planbestämmelse utan vidare resonemang kring bestämmelsens nytta är otillräckligt.

Till detta kan även läggas ett resonemang om det allmänna rättsmedvetandet, då avseende förankring och förståelse för denna typ av bestämmelser. Givet hur fastighetsägare och boende valt att utveckla sina byggnader får man anse att planbestämmelsen inte har stöd bland medborgarnas rättsmedvetande eller syn på hur den egna boendemiljön bör utvecklas. Denna observation ligger inte till grund för beslut men lyfter en problematik kring myndighetsutövandets förutsättningar.



Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum

2018-12-13

16

I de lägen där Byggnadsnämnden har möjlighet att försvara den enskildes privata ägande och rådighet över privat egendom bör nämnden så göra, varvid tidigare fattade beslut i ärendet är

korrekt - såväl rättsligt som moraliskt.

Bakgrund

Åtgärden är redan utförd. Ansökan avser bygglov i efterhand. Åtgärden är utförd för mer än 5 år sedan. Ingen byggsanktionsavgift tas ut i enlighet med 11 kap 58§ Plan och bygglagen.

Förslagen åtgärd är att byta taktäckningsmaterial från röda till svarta takpannor.

Ansökan avser bygglov med avvikelse från detaljplan.

Fastigheten omfattas av detaljplan LER 553. Av detaljplanen framgår det att takkulören ska vara matt och röd. Kravet i detaljplanen kommer av att området ligger inom Landskapsbildsskydd.

Byggnadsnämnden gav 2018-05-17 - BN § 59 bygglovenheten i uppdrag att skriva ett underlag till positivt beslut för byte av takkulör från rött till svart inom samma detaljplan/ bebyggelseområde. Byggnadsnämnden fattade sedermera ett positivt bygglovsbeslut 2018-06-28 - BN §83. Det ställningstagande som byggnadsnämndens beslut utgör ligger till grund för detta beslutsförslag.

Skäl till beslut

Åtgärden bedöms inte strida mot planens syfte.

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

Startbesked

Åtgärden är redan utförd.

Startbesked lämnas i efterhand.

Information

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

Beslutet kan överklagas

Handlingar

Tjänsteskrivelse bygglov med startbesked

Skickas till

Berörda sakägare



Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

Bygglov för utvändig ändring av en- och tvåbostadshus -Byte av takkulör på fastigheten IGELSJÖ 3:39**Beslut**

Byggnadsnämnden beviljar bygglov med startbesked för utvändig ändring av enbostadshus -byte av takkulör på fastigheten IGELSJÖ 3:39 med stöd av plan- och bygglagen (PBL) 9 kap 30 §.

Avvikelse medges från detaljplanens bestämmelse om krav på att tak ska ha matt röd färg.

Kontrollansvarig krävs inte i detta ärende.

Avgiften för bygglov och startbesked är 4444 kronor (i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige). Faktura för bygglovsavgiften skickas separat.

Protokollsanteckning

Socialdemokraterna, beklagar att inte kraven i detaljplanen efterlevts. Enligt detaljplanen ska taken ha matt röd färg då området ligger inom landskapsbildskydd. Att bygglovshandläggaren tidigare har uppmanats att skriva fram ett positivt beslut anser vi är olyckligt då man som tjänsteman är tillsatt att tolka lagar och förordningar objektivt och därefter redovisa förslag till beslut.

Byggnadsnämnden gav 2018-05-17 - BN § 59 bygglovenheten i uppdrag att skriva ett underlag till positivt beslut för byte av takkulör från rött till svart inom samma detaljplan/ bebyggelseområde. Byggnadsnämnden fattade sedermera ett positivt bygglovsbeslut 2018-06-28 - BN §83. Det ställningstagande som byggnadsnämndens beslut utgör ligger till grund för detta beslutsförslag.

Protokollsanteckning

Alliansens bedömning är att planbestämmelsen om hustakfärger i aktuell detaljplan inte är tillräckligt väl motiverad. Bestämmelsen har sitt ursprung i att området tidigare, innan planläggning, omfattades av landsskapsbildsskydd. Detta skydd upphörde vid antagandet av detaljplanen men planbestämmelsen har inte tagit hänsyn till förändringen av områdets karaktär när bebyggelse väl uppförts. Exploateringen har markant ändrat läget på ett sätt som hustakfärger, enhetliga eller ej, svårligen kan avhjälpa. Att hänvisa till ett upphävt landsskapsbildsskydd för en planbestämmelse utan vidare resonemang kring bestämmelsens nytta är otillräckligt.

Till detta kan även läggas ett resonemang om det allmänna rättsmedvetandet, då avseende förankring och förståelse för denna typ av bestämmelser. Givet hur fastighetsägare och boende valt att utveckla sina byggnader får man anse att planbestämmelsen inte har stöd bland medborgarnas rättsmedvetande eller syn på hur den egna boendemiljön bör utvecklas. Denna



Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum

2018-12-13

18

observation ligger inte till grund för beslut men lyfter en problematik kring myndighetsutövandets förutsättningar.

I de lägen där Byggnadsnämnden har möjlighet att försvara den enskildes privata ägande och rådighet över privat egendom bör nämnden så göra, varvid tidigare fattade beslut i ärendet är korrekt - såväl rättsligt som moraliskt.

Bakgrund

Åtgärden är redan utförd. Ansökan avser bygglov i efterhand. Åtgärden är utförd för mer än 5 år sedan. Ingen byggsanktionsavgift tas ut i enlighet med 11 kap 58§ Plan och bygglagen.

Förslagen åtgärd är att byta taktäckningsmaterial från röda till svarta takpannor.

Ansökan avser bygglov med avvikelser från detaljplan.

Fastigheten omfattas av detaljplan LER 553. Av detaljplanen framgår det att takkulören ska vara matt och röd. Kravet i detaljplanen kommer av att området ligger inom Landskapsbildsskydd.

Byggnadsnämnden gav 2018-05-17 - BN § 59 bygglovenheten i uppdrag att skriva ett underlag till positivt beslut för byte av takkulör från rött till svart inom samma detaljplan/ bebyggelseområde. Byggnadsnämnden fattade sedermera ett positivt bygglovsbeslut 2018-06-28 - BN §83. Det ställningstagande som byggnadsnämndens beslut utgör ligger till grund för detta beslutsförslag.

Skäl till beslut

Åtgärden bedöms inte strida mot planens syfte.

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

Startbesked

Åtgärden är redan utförd.

Startbesked lämnas i efterhand.

Information

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

Beslutet kan överklagas

Handlingar

Tjänsteskrivelse bygglov med startbesked



Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum

Skickas till

2018-12-13

Sökande

19

Berörda sakägare



Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

Bygglov för tillbyggnad av enbostadshus - balkong, förråd, inglasning av uterum samt fasadändring på fastigheten SKÖVDE 4:222**Beslut**

Byggnadsnämnden beviljar bygglov för tillbyggnad av enbostadshus - balkong, förråd, inglasning av uterum samt fasadändring på fastigheten SKÖVDE 4:222 med stöd av 9 kap 31b§ Plan och bygglagen.

Byggnadsnämnden beslutar att den tidigare beslutade avvikelsen om avstånd till gräns ska förklaras vara en sådan avvikelse som avses i 9 kap 30 § första stycket 1 b PBL.

Liten avvikelse medges från detaljplanens bestämmelse om hur stor del av tomt som får bebyggas med stöd av 9 kap 31b §.

Kontrollansvarig krävs inte i detta ärende.

Startbesked krävs för att påbörja åtgärden.

Avgiften för bygglovet är 7 731 kronor (i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige). Faktura för bygglovsavgiften skickas separat.

Sammanfattning

Ansökan avser bygglov för tillbyggnad av enbostadshus - balkong, förråd, inglasning av uterum samt fasadändring.

Bakgrund

Ansökan avser bygglov för tillbyggnad av enbostadshus - balkong, förråd, inglasning av uterum samt fasadändring.

Fastigheten omfattas av detaljplan ST302.

Föreslagen åtgärd avviker från detaljplan med avseende på hur stor del av tomt som får bebyggas. Enligt detaljplan får 1/4 av tomt bebyggas vilket innebär $740/4 = 190 \text{ m}^2$. Med föreslagen tillbyggnad av balkong blir byggnadsarean 197 m^2 vilket innebär en överexploatering på 7 m^2 .

I detaljplanen finns ingen angivet om minsta avstånd till gräns, byggnadsstadgans 39 § tillämpas som planbestämmelse i äldre planer om inte annat är föreskrivet. Enligt 39§ byggnadsstadgan så ska det iakttas att byggnad inte ska läggas på mindre avstånd än 4,5m från tomtgräns. Byggnadsnämnden må medgiva undantag om det finns särskilda skäl och om det kan ske utan men för granne eller för sundhet brandsäkerhet eller trafiksäkerhet.

Byggnadsnämnden har i ursprungligt bygglov beviljat dispens från avstånd till gräns se BN 1980§145. Detta lov beviljades innan aktuell detaljplan antogs.

Om den fastighet eller det byggnadsverk som åtgärden avser på grund av antagande av en detaljplan avviker från planen, får byggnadsnämnden i ett beslut om bygglov förklara att avvikelsen ska anses vara en sådan avvikelse som avses i 9kap 30 § första stycket 1 b PBL.

Inglasning av uteplats sker under befintligt tak på huvudbyggnad och är snarare att betrakta som en fasadändring än tillbyggnad. Förråd under uterummet samt balkong uppförs i linje med befintlig byggnad som är placerad 1m från gräns, ny balkong/terrass är 3,5m djup och ersätter befintlig balkong/terrass på platsen.

Grannar har hörts och synpunkter har inkommit, sökande har därefter omarbetat sitt förslag och grannar har hörts igen. Synpunkter har även inkommit på det nya förslaget .

Kommunicering och bemötande.

Berörda grannar har beretts möjlighet att yttra sig. Synpunkter har inkommit från fastighetsägare Skövde 4:221.

De har framfört synpunkter angående huruvida denna utbyggnad påverkar deras möjlighet till att bygga carport eller garage på deras garageuppfart och hur den föreslagna bygglovsansökan kommer påverka framtida användning av deras garageuppfart samt att de vidhåller tidigare synpunkter i tidigare inskickat yttrande även efter de justeringar som sökande utfört.

I sitt ursprungliga yttrande har ägare av Skövde 4:221 motsatt sig föreslagen byggnation och framfört synpunkter på följande:

Kraftigt ökad insyn från föreslagna fönster/panoramafönster.

Svar: I det nya förslaget har fönsterparti mot granne minskat och glasparti placeras enbart under befintlig takfot.

Begränsar möjlighet för framtida byggnation/utbyggnad för 4:221 och kan ha påverkan och inverkan på hur den egna garageuppfarten kan nyttjas av SKÖVDE 4:221.

Svar: Sökande har valt att redovisa att väggar som vetter mot fastigheten 4:221 utförs i brandklass EI30 för att minimera denna påverkan. De föreslagna åtgärderna närmast grannfastighet sker på redan idag ianspråktagen yta och bedöms inte påverka möjlighet att nyttja befintlig uppfart på fastigheten Skövde 4:221.

Bygger in och begränsar vyer för 4:221. Den i tomtgräns redan långa vägg förlängs ytterligare vilket negativt påverkar estetiskt uttryck samt kraftigt ökar på känslan av instängdhet.

Svar: Glaspartier mot granne har minskat i det nya förslaget. Byggnaden och balkong mot granne finns redan där idag, skillnaden är ett fönsterparti under takfot och fönster i befintliga öppningar mot öster.

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

Negativ Inverkan från föreslagen eldstad/rökkanal i form av lukt/rök/sot.

Svar: Eldstad och rökkanal har utgått i det nya förslaget.,

Marksättningar för 4:221 pga utgrävning i direkt anslutning till tomtgräns.

Svar: Sökande förstärker med nya L-stöd mot granne för att förhindra detta. I samband med detta arbete kan en viss påverkan ske, men detta får i så fall sökande åtgärda.

Skäl till beslut

Byggnadsnämnden har i tidigare bygglov beviljat dispens från avstånd till gräns se BN 1980 §145. De föreslagna åtgärderna närmast grannfastighet sker på redan idag ianspråktagen yta, den tillkommande byggnadsytan gentemot tidigare är den tillkommande balkongen utanför sov och allrum.

Överexploateringen anses enskilt och vid en sammanvägd bedömning vara en liten avvikelse.

Åtgärden bedöms inte strida mot planens syfte och anses inte innebära någon betydande olägenhet för grannar.

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

Information

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 åtgärden 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.

Beslutet kan överklagas

Handlingar

Tjänsteskrivelse bygglov utan startbesked

Rev. A-ritning planer. A-40.1-101 A

Rev A-ritning fasad mot söder o öster, situationsplan. A-40.3-101 A

Skickas till

Sökande

Berörda sakägare



Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

Tillsyn över taktäckning på fastigheten ULRIKSBERG 5

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att inte ingripa vid tillsyn över taktäckning med stöd av Plan- och bygglagen 11 kap 5 § på fastigheten ULRIKSBERG 5

Bakgrund

Fastigheten omfattas av detaljplan 1496K-DP469.

Vid ett ärende hos Länsstyrelsen i Västra Götalands län med diarienummer 403-16176-2017 avslag man en överklagan där det framfördes missnöje över att ett bygglov beviljats för fastighet ULRIKSBERG 5.

Man ansåg bl.a att lovet inte följde detaljplanebestämmelsen gällande takkulör. I detaljplanen står det "Tak skall ha matt röd färg".

Länsstyrelsen som avslag överklagandet framförde att det var upp till byggnadsnämnden ifall man skulle ingripa och bedriva tillsyn.

Mot bakgrund av att Länsstyrelsen har hänvisat en fråga om kulören på byggnadens taktäckning, så har byggnadsnämnden prövat frågan.

Ett tillsynsärende öppnades och man gjorde ett besök på aktuell plats för att dokumentera eventuella felsteg från detaljplan.

Vid tillsynen noterades det att takens färgsättning i området är av varierande röd kulör.

Skäl till beslut

Byggnadsnämnden anser inte att berörd fastighets takkulör avviker från detaljplanens bestämmelser gällande "Tak skall ha matt röd färg".

Byggnadsnämnden anser inte att det finns skäl att ingripa. 11 kap 5§ PBL.

Beslutet kan överklagas

Handlingar

Tjänsteskrivelse avslag
Arbetsmaterial - foton från tillsyn

Skickas till
Berörda sakägare

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

Tillsyn för ovårdad tomt på fastigheten LINET 7

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar om att inte ingripa vid tillsyn för ovårdad tomt med stöd av 11 kap 5 § Plan- och bygglagen (2010:900) på fastigheten LINET 7

Bakgrund

2018-06-11 Inkommer det ett klagomål till Kontaktcenter.

En anonym person ringer in och påpekar att tomten på Heleniusgata 30 är ovårdad. Gräs, buskar och träd är vildvuxna, samt att tomten uppfattas som ovårdad. Vissa buskar och träd växer ut över trottoaren samt in på grannes tomt.

Bygglovenheten gör ett besök på aktuell adress för att dokumentera denna ovårdade tomt.

Bygglovenheten konstaterar att gräset inte är klippt samt att det sticker ut grenar från ett träd nära gräns mot gata, ut över trottoaren.

Samtal förs via telefon 2018-10-05 med fastighetsägaren som påpekar att denne har varit sjuk och inte har haft möjlighet att klippa gräset samt trimma grenarna från trädet.

Bygglovenheten framför vidare att det kan vara farligt för gatutrafikanter med de grenar som sticker ut över trottoaren. Fastighetsägaren instämmer och påtalar att denne ska åtgärda detta så fort som möjligt.

2018-10-24 Inkommer det en ny anonym anmälan om ovårdad tomt.

Bygglovenheten konstaterar vid platsbesök 2018-11-01 att gräset fortfarande är oklippt, men att de grenar som har stuckit ut över trottoar har avlägsnats. Varvid fara för gatutrafikanter har eliminerats.

Skäl till beslut

Enligt 8 kap 15§ i PBL så ska en tomt hållas i vårdat skick och skötas så att risken för olycksfall begränsas och betydande olägenheter för omgivningen och för trafiken inte uppkommer.

Då fastighetsägaren vidtagit åtgärder gällande det träd som stuckit ut över trottoaren och kunnat orsaka skada, så bedöms risken för olycksfall begränsad.

Bygglovenheten anser däremot att tomtens växtlighet inte kan bedömas som ovårdad i den mening som avses i plan- och bygglagen 8 kap 15 §.



Aktuellt rättsfall - Kammarrätt 2008-1339: Kammarrätten ansåg att ovårdad växtlighet på en tomt inte ansågs medföra betydande olägenhet för omgivningen, varför ett föreläggande om åtgärder med anledning därav ej kunde riktas mot ägarna till fastigheten.

Vidare anser byggnadsnämnden att fortsatt tillsyn inte behöver bedrivas enligt 11 kap 5§ PBL.

Då anmälan är anonym kan ingen återkoppling ges.

Beslutet kan överklagas

Handlingar

Tjänsteskrivelse avslag
Bilder före och efter
foto
foto nu2

Skickas till
Berörda sakägare



Justerandes signatur

Ultdragsbestyrkande

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

Delegationsbeslut bygglovhandläggare 20181123-1207

Lantmäteriförrättningar 20181121-20181204

LTF beslut 13 okt-23 nov.pdf



Namnförslag på gator i Trädgårdsstaden etapp 3

Beslut

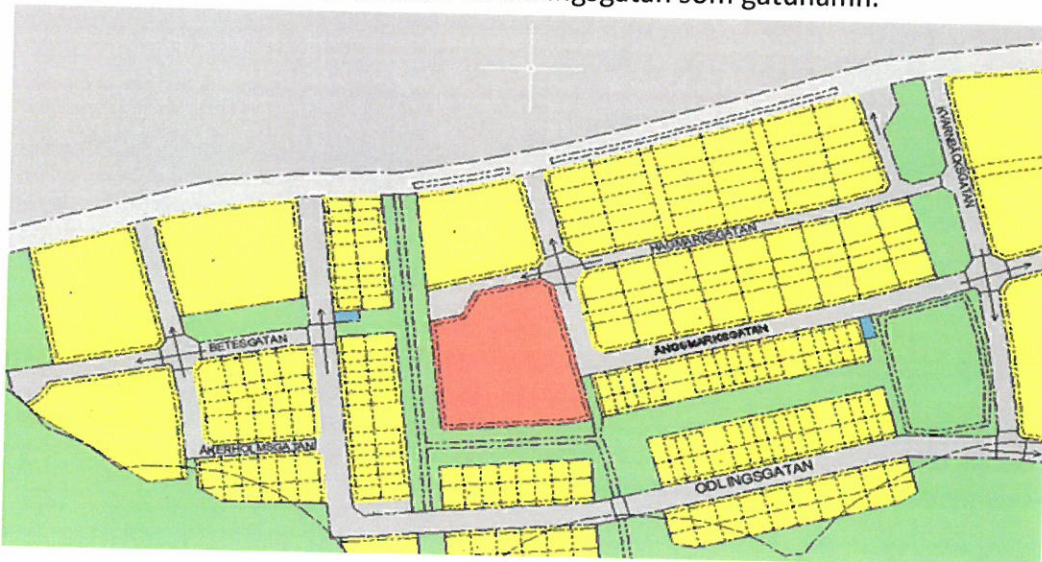
Nämnden godkänner att ärendet kommer med på föredragningslistan.

Byggnadsnämnden antar gatunamnet Odlingsgatan.

Bakgrund

I etapp 1 och 2 utgick namnsättningen av gator från gårdsnamn i området. Inom området för etapp 3 återfinns bara ett namn på kartan. Ingebrotomten finns med på storskifteskartan från 1796. Förleden i namnet är ursprungligen från namnet Ingeborg.

I slutet av 1800-talet fram till mitten av 1900-talet odlades mer ängsmark upp vid Ingebrotomten. Därav föreslås nu Odlingsgatan som gatunamn.



Beslutet kan överklagas

Handlingar

Tjänsteskrivelse

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande