

Innehållsförteckning

BLN §1	Mötets öppnande	3
BLN §2	Information från sektor samhällsbyggnad till BLN	4
BLN §3	Bygglövsnämndens verksamhetsberättelse för år 2019 T3.	5
BLN §4	Medborgarförslag om att förbjuda motorfordon på is	6
BLN §5	Bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad - lov i efterhand	7 - 10
BLN §6	Tillsyn - utvändig ändring av församlingshem/kyrka	11 - 14
BLN §7	Bygglov för utvändig ändring av enbostadshus - solceller	15 - 18
BLN §8	Bygglov för nybyggnad av fritidshus	19 - 20
BLN §9	Förhandsbesked för nybyggnad av maskinhall/garage	21 - 22
BLN §10	Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus	23 - 24
BLN §11	Rivningslov för rivning av kafe vandrarhem - Alphyddan	25 - 26
BLN §12	Anmälan av delegationsbeslut till bygglövsnämnden	27
BLN §13	Förslag på namnsättning av kvarter för Stallsiken södra	28
BLN §14	Strandskyddsdispens för fritidshus	29 - 34

Plats och tid Arkitekten 2020-02-20 kl. 13:00 – 15:50

Deltagande	Beslutande	Ersättare
	Gunilla Knutsson Löfvenborg (M) ordf.	Nils Carlsson (L)
	Kayda Lazar (S) v.ordf.	Erkki Salmisaari (S)
	Mathias Hjärtqvist (S)	Tony Abi Khalil (KD)
	Andreas Svensson (C)	
	Clary Stark (M)	

Övriga deltagande Inger Carlsson, stabschef
Claes Clausen, stadsarkitekt
Susanne Johansson, sekreterare

Utses att justera
Sekreterare

Paragr 1-14
afer

.....
Susanne Johansson

Ordförande

.....
Gunilla Knutsson Löfvenborg

Justerande

.....
Kayda Lazar

ANSLAG/BEVIS

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.

Organ Bygglövsnämnden

Sammanträdes datum 2020-02-20

Datum för 2020-02-21

Datum för 2020-03-12

Förvaringsplats Sektor samhällsbyggnad

Underskrift

.....
Susanne Johansson

BLN § 1

ADM.2020.6

Mötets öppnande

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

Handlingar

Skrivelse

BLN § 2

ADM.2020.7

Information från sektor samhällsbyggnad till BLN

Information

Information om tillsyn, jurist Tobias Carlgren

BLN § 3

ADM.2020.59

Bygglövsnämndens verksamhetsberättelse för år 2019 T3.**Beslut**

Bygglövsnämnden beslutar att godkänna tertialrapport 3 för år 2019.

Sammanfattning

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

Bygglövsnämndens ekonomiska förutsättningar har följts.

Handlingar

Tjänsteskrivelse BN

Verksamhetsberättelse 2019 (T3) Bygglövsnamnd

Skickas till

Kommunstyrelsen

BLN § 4

ADM.2019.180

Medborgarförslag om att förbjuda motorfordon på is

Beslut

Bygglovsnämnden föreslår kommunstyrelsens arbetsutskott att anse medborgarförslaget besvarad.

Bakgrund

Till Skövde kommun har inkommit ett medborgarförslag om att kommunen ska införa förbud mot motorfordon på is, framförallt på de sjöar som ligger i stadsnära naturområden eller som används frekvent för friluftsliv. Ärendet har översänts till bygglovsnämnden för yttrande.

Kommunen har enligt terrängkörningslagen möjlighet att besluta om begränsningar (föreskrifter) för körning i terräng utöver vad som framgår i terrängkörningslagen. Då bygglovsnämnden är kommunens trafiknämnd har ärendet översänts för yttrande innan det behandlas av kommunstyrelsen.

Bygglovsnämndens motivering

Bygglovsnämndens bedömning är att omfattningen i dagsläget är ringa och att iskörning med motorfordon enbart kan förekomma när vädret tillåter och isen blivit tillräckligt tjock. Av de sjöar som ligger i stadsnära naturområden eller som används frekvent för friluftsliv är det framförallt Simsjön där framkomligheten för motorfordon är möjlig. Med anledning av den ringa omfattningen och att eventuell störning enbart kan förekomma när väderförhållandena har varit gynnsamma anser inte nämnden att iskörning med motorfordon i dagsläget ska förbjudas för sjöar som ligger i stadsnära naturområden eller som används frekvent för friluftsliv

Handlingar

Tjänsteskrivelse Svar på medborgarförslag
Skrivelse

Skickas till
Kommunstyrelsen

BLN § 6

BYGG.2019.991

Tillsyn - utvändigt ändring av församlingshem/kyrka på fastigheten ASKEN 1**Beslut**

Bygglovsnämnden beslutar att med stöd av 11 kap 51-53,53a, 57 §§ plan- och bygglagen (PBL) påförs fastighetsägarna till fastigheten Asken 1, Katolska Församlingen 252002-8347, en byggsanktionsavgift enligt 9 kap 1§ plan- och byggförordningens (PBF) om 17 438 kr för att ha utfört en bygglovpliktig utvändigt ändring utan bygglov.

Sammanfattning

Bygglovenheten bedömer att den utförda åtgärden är sanktionsgrundande.





Bakgrund

En anmälan om att åtgärden var utförd har inkommit till bygglovsnämnden.

Fastigheten omfattas av detaljplan med bevarandesyfte, DP440. Detaljplanen har höjt bygglovplikten så att den omfattar alla utvändiga ändringar. Byggnaden är utpekad som kulturhistoriskt värdefull i det kulturmiljöprogram som antagits av kommunfullmäktige 2012-02-02. Byggnadens kulturhistoriska värde är högt.

Två av dörrarna sitter undanskymt på fasaden och en av dörrarna sitter mitt emot nuvarande huvudentré. Dörrarna är av samma typ som de dörrar som man bytte till när byggnaden renoverades på 90-talet för att inrymma Katolska kyrkan i byggnaden.

Då åtgärden är sanktionsgrundande ska byggherren ha möjlighet till att utföra rättelse, vilket skulle innebära att de byter tillbaka till de äldre dörrarna. Byggherren har istället inkommit med en ansökan om bygglov vilket måste tolkas som att de inte avser byta tillbaka till de ursprungliga dörrarna. Åtgärden bedöms vara möjlig och bygglov kommer att beviljas i efterhand.

Fastighetsägaren har beretts möjlighet att inkomma med en förklaring. De förstår att de borde ha sökt bygglov. De nya dörrarna är " i samma stil som på dörren till huvudentrén" och att "de ger ett bra inbrottskydd". Bytet utfördes för ca 2 år sedan.

Beräkning av sanktionsgrundande yta

Enligt Boverket interaktiva manual för beräkning av en sanktionsavgiften, så ska beloppet grunda sig på antalet fönster och dörrar som omfattas av ändringen. Ändringen omfattas av 3 dörrar. Summan ska beräknas till 0,125 prisbasbelopp (pbb) per fönster (0,125 x pbb x 3) Det ger en sanktionsavgift om 17 438 kr (46500 x 0,125 x 3 =17438)

Kommunicering och bemötande.

Förslag till beslut har kommunicerats med fastighetsägaren.

Representant för fastighetsägaren påtalat att de nu har ett annat organisationsnummer.

Svar: Organisationsnumret har ändrats i beslutsförslaget.

Fastighetsägaren önskat att bygglovsnämnden överväger att sätta ned sanktionsavgiften till hälften eller en fjärdedel.

Lagrums

Bygglovplikten är höjd inom detaljplanen så att alla utvändiga ändringar är bygglovpliktiga i enlighet med 9 kap 8 § PBL.

Enligt 11 kap 5§ PBL ska tillsynsmyndigheten pröva förutsättningarna för och behovet av att ingripa eller besluta om en påföljd enligt detta kapitel, så snart det finns anledning att anta att någon inte har följt en bestämmelse i denna lag.

Av 11 kap 5 § PBL framgår att om någon bryter mot en bestämmelse i 8-10 kap PBL ska tillsynsmyndigheten ta ut en särskild avgift (byggsanktionsavgift) enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap.12 §.

En byggsanktionsavgift ska tas ut även om överträdelsen inte har skett uppsåtligen eller av oaktsamhet och det framgår av 11 kap 53§ PBL.

Av 11 kap 53a § framgår dock att en byggsanktionsavgift får 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.

Vid prövningen enligt 11 kap 53a § PBL 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.

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

En byggsanktionsavgift ska tas ut av den som när överträdelsen begicks var ägare till fastigheten enligt 11 kap 57§ PBL.

Skäl till beslut

På grund av områdets höga kulturhistoriska värden har man upprättat en detaljplan med bevarandesyfte. För att säkerställa att alla utvändiga ändringar som utförs är varsamma och inte förvanskar bebyggelsen, har man höjt bygglovplikten till att omfatta alla utvändiga ändringar. Det innebär att byte av dörrar är en bygglovpliktig åtgärd.

Åtgärden är påbörjad utan startbesked och således har det skett en överträdelse. Enligt 11 kap 53§ PBL ska då en byggsanktionsavgift tas ut.

Beslutet kan överklagas

Handlingar

Tjänsteskrivelse sanktionsavgift

Skickas till

Sökande

Berörda sakägare

BLN § 7

BYGG.2019.1280

Bygglov för utvändig ändring av enbostadshus - solceller på fastigheten HÖKEN 2

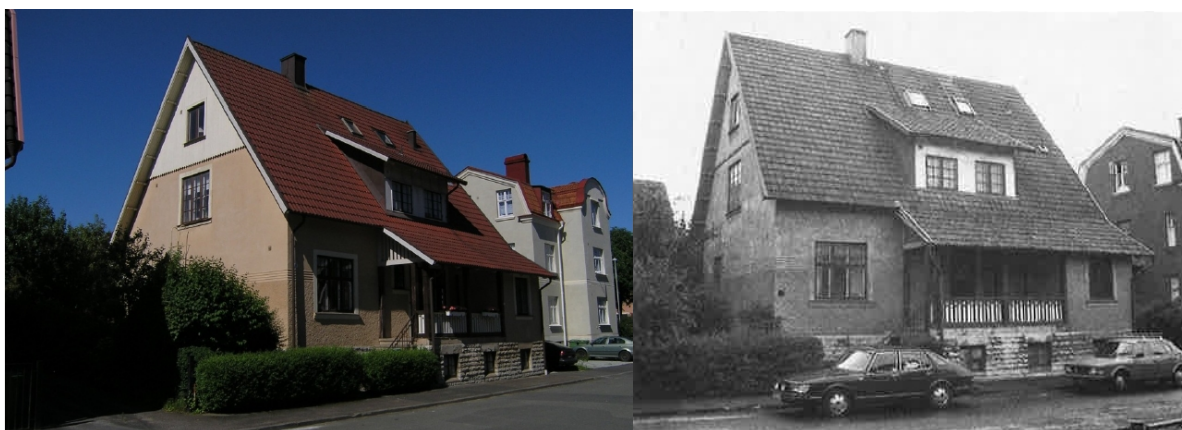
Beslut

Bygglövsnämnden avslår ansökan om bygglov för utvändig ändring av enbostadshus - solceller med stöd av plan- och bygglagen kap 9 kap 30 § på fastigheten HÖKEN 2

Avgiften är 1228 kronor (i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige). Faktura för bygglovsavgiften skickas separat.

Sammanfattning

Bygglövsenheten bedömer att det inte är möjligt att sätta solceller på den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen inom bevarandeplan. Åtgärden bedöms inte vara varsamt och förenligt med byggnadens kulturhistoriska värden.



Bakgrund

Fastigheten omfattas av detaljplan DP 425. Detaljplanens syfte är att skydda och bevara kulturhistoriskt värdefulla byggnader och miljöer. Den aktuella byggnaden är försedd med höjd lovplikt och skyddsbestämmelse.

Både byggnaden och område har mycket höga kulturmiljövärden

Området Västermalm beskriv i kulturmiljöprogrammet som "en av Skövdes allra främsta karaktärsmiljöer, dessutom en av Skövdes mest identitetsbärande kulturmiljöer" vidare beskriver kulturmiljöprogrammet att miljön "*Ur kulturhistorisk synpunkt är [...] av största vikt för Skövde. Kulturmiljön är även av mycket stort regionhistoriskt intresse genom dess konsekventa och välbevarade utformning samt att den mycket tydligt återspeglar Skövdes starka förankring som järnvägsstad och stor regementsstad*".

Byggnaden och området är utpekade som kulturhistoriskt värdefullt i det kulturmiljöprogram som antagits av kommunfullmäktige 2012-02-02. Byggnadens kulturhistoriska värde är mycket högt och den tidstypiska villastilen är väl bibehållen.

Ansökan avser solceller på takfallet på baksidan som vetter in mot kvarteret. Stadsdelen består av öppna villakvarter där husen ligger förhållandevis nära gatan och trädgårdarna och ev. uthus ligger inåt kvarteret. Byggnaden har röda takpannor på taket.



Fotomontage från Alströmersgatan



Fotomontage från Frygiigatan



Fotomontage från Frygiigatan

Kommunicering och bemötande

Förslag till beslut har kommunicerat med sökanden som har inkommit med ett yttrande där sökanden har ett förslag om att minska antalet solceller. Yttrandet i sin helhet biläggs.

Yttrandet föranleder ingen ändring av beslutsförslaget. Förutsättningar för att åstadkomma ändringar i den fysiska miljön är begränsade inom en bevarandeplan. Syftet med en bevarandeplan är att låta området/bebyggelsen spegla tiden för områdets uppförande. Solceller är ett ny och främmande företeelse i denna typ av miljö som får stora visuella konsekvenser.

Lagrum

Bygglov ska enligt 9 kap 30 § punkt 4. PBL medges för en åtgärd som uppfyller kraven som följer av bl.a. 8 kap 13 § och 8 kap 17§ PBL.

Det så kallade varsamhetskravet ligger i 8 kap 17§ PBL och innebär att alla ändringar av en byggnad ska vara varsamma, ändring av en byggnad ska utföras varsamt så att man tar hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och tar till vara byggnadens tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden.

Förbud mot förvanskning av kulturhistoriska värde framgår av 8 kap 13 §PBL. "*En byggnad som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt får inte förvanskas*". Av kulturmiljöprogrammet framgår det att denna byggnad har ett sådant värde att den omfattas av 8 kap 13 § PBL.

Av 9 kap 30§ punkt 2 PBL framgår att bygglov ska medges om åtgärden inte strider mot detaljplanen. Fastigheten omfattas av en detaljplan vars syfte är att bevara en kulturhistoriskt värdefull miljö.

Enligt 9 kap 31 b § PBL får bygglov ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan om avvikelsen är förenlig med detaljplanens syfte och avvikelsen är liten.

Skäl till beslut.

Att placera solceller på takfallet bedöms inte vara en varsam åtgärd då en viktig del av byggnadens arkitektoniska uttryck är det branta taket med röda takpannor.

Vidare bedöms solceller förvanska området höga kulturhistoriska värden genom att taket är synligt från omgivande gaturum. Västermalm har tidigt identifierats som ett av Skövdes viktigaste äldre miljöer och solceller skulle vara ett främmande, väl synligt inslag i den värdefulla miljön.

Åtgärden bedöms strida mot detaljplanen, eftersom detaljplanens syfte är att bevara en kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Då förslaget strider mot detaljplanens syfte (bevarande) bedöms frågan om liten avvikelser inte vara aktuell.

Bygglövsnämnden bedömer att åtgärden strider mot detaljplanen samt 8 kap 13 och 17 §§ PBL och uppfyller således inte 9 kap 30 § PBL. Åtgärden är inte möjlig.

Beslutet kan överklagas

Handlingar

Tjänsteskrivelse avslag

Yttrande

Skickas till

Sökande

Berörda sakägare

BLN § 8

BYGG.2019.1461

Bygglov för nybyggnad av fritidshus på fastigheten SIMSJÖN 2:66

Beslut

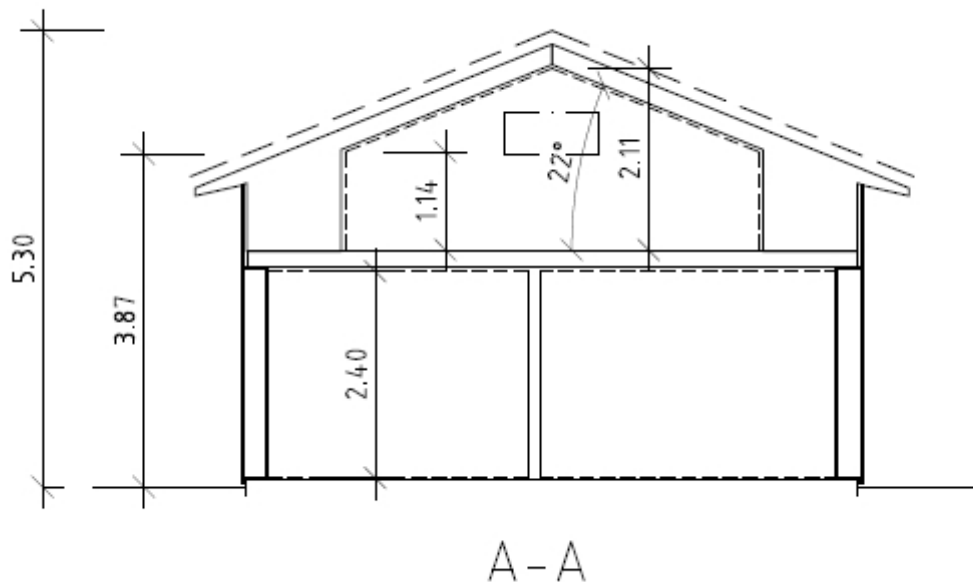
Bygglovsnämnden avslår ansökan om bygglov för nybyggnad av fritidshus på fastigheten SIMSJÖN 2:66 enligt 9 kapitlet 31 § plan- och bygglagen (PBL).

Bakgrund

Sökanden har inkommit med en ansökan om bygglov till Bygglovsnämnden. Ansökan gäller nybyggnad av fritidshus samt rivning av befintlig byggnad.

Fastigheten omfattas av områdesbestämmelser samt tillägg till områdesbestämmelser, 1683K - DP418 samt 1496K - DP626.

Ansökan innebär avvikelse från områdesbestämmelserna när det gäller största tillåtna höjd. Nockhöjden på den föreslagna byggnaden är angiven till 5,30 meter, mätt från medelmarknivån. Tillägget till områdesbestämmelserna anger att "Högsta tillåtna nockhöjd är 5,0 meter från medelmarknivån". Detta innebär att ansökan överskrider tillåten nockhöjd med 0,30 meter.



Syftet med områdesbestämmelserna är att reglera fritidsbebyggelse och att motverka ett utbrett permanentboende i området. Därav kommer att huvudbyggnader få vara högst 75 m² stora (BYA) och 5,0 meter höga inom området. Denna begränsning ger fungerande fritidshus samtidigt som det inte går att bygga en villa i två plan som uppfyller dagens krav på rumshöjd för bostäder (fritidshus är undantagna dessa krav). På det sättet begränsas möjlig yta för bostad och då även troligen intresset för permanentboende inom fritidsområdet.

Bestämmelsen om nockhöjd är viktig eftersom den i hög grad sätter gränsen för vilken volym som är tillåten att bygga i området. Detta är ett exempel på att en avvikelse från en bestämmelse inte behöver vara så stor i centimeter mätt för att ha en stor inverkan på vad som kan byggas och därmed ge en stor avvikelse från planens intention. Därför bedömer bygglovenheten att en nockhöjd på 5,30 meter, 0,30 meter mer än vad som är högsta tillåtna nockhöjd, inte kan vara en sådan liten avvikelse som avses med 9 kap. 31b § PBL.

Avgiften för avslag är 8173 kronor (i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige). Faktura för avgiften skickas separat.

Kommunicering och bemötande

Förslag till beslut har kommunicerats med sökande som har inkommit med en skrivelse. Skrivelsen medför ingen ändring av beslutsförslaget

Skäl till beslut

Enligt 9 kap 31§ PBL, ska ett bygglov meddelas om åtgärden överensstämmer med områdesbestämmelserna.

Åtgärden avviker från områdesbestämmelserna när det gäller nockhöjd. Byggnadsnämnden bedömer att denna avvikelse inte kan anses vara en sådan liten avvikelse som avses i 9 kap. 31b § PBL.

Åtgärderna uppfyller då inte kraven i 9 kap 31 § PBL och bygglov kan således inte meddelas.

Beslutet kan överklagas

Handlingar

Tjänsteskrivelse AVSLAG

Rev. A-ritning plan, överplan. A-11 A

Rev. A-ritning plan, bottenplan. A-10 A

Rev. A-ritning fasad mot norr o söder. A-13 A

Rev. A-ritning sektion A-A,B-B. A-12

Skickas till

Sökande

Berörda sakägare

BLN § 9

BYGG.2019.1330

Förhandsbesked för nybyggnad av maskinhall/garage på fastigheten BERGS-ESBJÖRNTORP 6:1

Beslut

Bygglovsnämnden beslutar att ge negativt förhandsbesked för nybyggnad av maskinhall/garage med stöd av 9 kap. 17 § plan- och bygglagen (PBL), på fastigheten BERGS-ESBJÖRNTORP 6:1

Avgiften för förhandsbeskedet är 5 676 kronor (i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige). Faktura skickas separat.

Bakgrund

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av en maskinhall & garage.

Fastigheten omfattas av områdesbestämmelser P115 och ligger på den norra delen av Billingen.

Platsen är brukad jordbruksmark och är taxerad som lantbruksenhet. Enligt GIS-data från jordbruksverket redovisas platsen som åkermark 2019.

Det finns förutsättningar att kunna placera åtgärden på andra platser väster om Billingen. Dels inom samhällena Lerdala och Timmersdala men även utanför detaljplanelagt område som inte bedöms var brukningsvärd jordbruksmark.

Syftet med områdesbestämmelserna för Lerdala/Berg P115 är bland annat för att säkerställa kulturvärdena som finns för området. Viktiga värden att bevara är delvis det öppna jordbrukslandskapet och den mosaikstruktur av åker, betesmark och hagar.

Mosaikstrukturen på platsen går tydligt att urskilja då området till stor del är välbevarat med stenvmurar och fågator.

Skäl till beslut

Byggnadsnämnden ska med ett förhandsbesked pröva om en åtgärd kan tillåtas på den aktuella platsen enligt 9 kap 17 § PBL.

Jordbruksmark är av nationell betydelse. För att få bebygga brukningsvärd jordbruksmark krävs det en konkret utredning som visar att den aktuella verksamheten inte kan tillgodoses på annan plats. Någon sådan utredning har inte gjorts. 3 kap 4 § Miljöbalken.

Markområden ska användas för det ändamål som de är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Företräde gäller för sådan användning som ur allmän synpunkt

medför god hushållning. Bestämmelser om hushållning anges i 3 och 4 kap. Miljöbalken och ska tillämpas enligt 2 kap. 2 § PBL.

Åtgärden tillgodoser inte ett tillräckligt väsentligt samhällsintresse för att marken ska få bebyggas. 3 kap 4 § Miljöbalken.

Aktuell åtgärd påverkar områdets kulturhistoriska värde negativt då man gör ingrepp i det öppna jordbrukslandskapet. Vidare saknas stöd i gällande områdesbestämmelser för en verksamhet av den här karaktären.

Åtgärden uppfyller inte kraven i 2 kap 2 § PBL.

Kommunicering

Förslag till beslut har kommunicerats med sökande 2020-02-03. Inga ytterligare synpunkter har inkommit i ärendet.

Beslutet kan överklagas

Handlingar

Tjänsteskrivelse avslag

Illustration 3D-vyer. A-49-1-102

Illustration 3D-vyer. A-49-1-101

Situationsplan flygfoto. A-10-1-100

A-ritning fasad mot öster, söder. A-40-3-101

A-ritning fasad mot väster, norr. A-40-3-102

A-ritning plan. A-40-1-101

A-ritning sektion. A-40-2-100

Skickas till

Sökande

Berörda sakägare

BLN § 10

BYGG.2019.1414

Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten VAROLA-AXTORP 1:15

Beslut

Bygglovsnämnden lämnar ett positivt förhandsbesked, som förhandsbesked 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.

Avgiften för förhandsbeskedet är 7 533 kronor (i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige). Faktura skickas separat.

Villkor

- Bebyggelsen skall placeras så att det är möjligt att tillskapa en vändzon på tomten. Bilar skall inte backa ut på allmän väg.
- Byggnader ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns.
- Bebyggelsen ska anknyta till lokal byggnadstradition. Med lokal byggnadstradition avses en rektangulär grundform under ett sadeltak i 1,5 plan. Större byggnadskroppar bör brytas upp t.ex genom vinkelbyggnad. Garage bör inte sammanbyggas med bostadshuset.

Bakgrund

Ansökan avser förhandsbesked för enbostadshus.

Fastigheten omfattas inte av detaljplan och ligger utanför sammanhållen bebyggelse.

Området omfattas av de generella riktlinjerna i Skövde kommuns översiktsplan och är inte särskilt utpekad.

Den tänkta tomten ligger omgiven av jordbruksmark. Den aktuella tomten ska enligt uppgift ha varit tomtmark och brukas inte.

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.

Yttranden

Berörda grannar och Miljösamverkan östra Skaraborg har fått möjlighet att yttra sig över åtgärden. Ingen erinran har inkommit.

Beslutet kan överklagas

Handlingar

Tjänsteskrivelse Förhandsbesked

Situationsplan

Skickas till

Sökande

Berörda sakägare

BLN § 11

BYGG.2019.1526

Rivningslov för rivning av kafe vandrarhem - Alphyddan på fastigheten BILLINGEHUS 1

Beslut

Bygglovsnämnden beviljar rivningslov för rivning av kafe vandrarhem - Alphyddan på fastigheten BILLINGEHUS 1 enligt 9 kapitlet 34 § plan- och bygglagen (PBL).

Kontrollansvarig är Ulf Sönegård.

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

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

Avgiften för bygglovet är 11 352 kronor (i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige). Faktura för bygglovsavgiften skickas separat.

Bakgrund

Ansökan avser Rivningslov för rivning av kafe vandrarhem - Alphyddan.

Fastigheten omfattas av detaljplan Billinge hus 1 1496-P2019/2. Åtgärden är planenlig

Enligt planbeskrivning har Alphyddan bedömts inneha höga kulturhistoriska värden och byggnaden speglar områdets långa kontinuitet av friluftsliv, men att ett genomförande av detaljplanen för Billinge hus 1 medför att Alphyddan måste rivas.

Skäl till beslut

Bygglovsnämnden gör bedömningen att förutsättningarna enligt 9 kap 34 § PBL är uppfyllda och att rivningslov kan beviljas.

Information

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

Du får inte börja riva innan du har fått ett startbesked. Om du börjar innan du har fått startbesked kommer du att få betala en byggsanktionsavgift.

Startbesked får du efter att ett tekniskt samråd har genomförts. På samrådet går man bland annat igenom hur arbetet ska planeras och organiseras, förslaget till kontrollplan och handlingarna i övrigt. Handlingar ska inlämnas senast 1 vecka innan mötet.

Åtgärden får påbörjas tidigast 4 veckor efter att beslutet har kungjorts i Post- och inrikes Tidningar. <https://poit.bolagsverket.se/poit/PublikPoitIn.do>

Ansökan om slutbesked ska ske så snart åtgärden är utförd.

Beslutet kan överklagas

Handlingar

Tjänsteskrivelse Rivningslov med tekniskt samråd

Utvändiga foton

Situationsplan rivning. A-49-1-1001

Skickas till

Sökande

Berörda sakägare

BLN § 12

ADM.2020.3

Anmälan av delegationsbeslut till bygglovsnämnden**Beslut**

Nämnden har tagit del av redovisningen av delegationsbeslut.

Bakgrund

Bygglovenheten har fattat beslut på delegation i redovisade ärenden.
Trafikhandläggare har fattat beslut på delegation i redovisade ärenden.

Beslutet kan överklagas

Handlingar

Delegationsbeslut handläggare trafik.
Delegationsbeslut bygglovhandläggare 20191206-20200214

Skickas till
Sektor samhällsbyggnad

BLN § 13

NAMN.2019.37

Förslag på namnsättning av kvarter för Stallsiken södra

Beslut

Bygglovsnämnden antar kvarternamnerna Metallen, Mässingen, Platinan och Stålet

Bakgrund

Inom detaljplan för Stallsiken södra skapas det fyra nya kvarter. Inom denna detaljplan har vi som i tidigare områden i Stallsiken försökt sätta kvarternamn inom kategorin metaller.



Beslutet kan överklagas

Handlingar

Tjänsteskrivelse BN
Skrivelse

Skickas till
Sektor samhällsbyggnad

BLN §14

STRAND.2019.16

Strandskyddsdispens för fritidshus på fastigheten MELLDALA 3:9

Beslut

Bygglovsnämnden avslår din ansökan om dispens från strandskyddsbestämmelserna på fastigheten MELLDALA 3:9 Skövde kommun.

Bakgrund

Du har ansökt om tillstånd att riva befintligt fritidshus och uppföra ett nytt bostadshus samt garagebyggnad på ovanstående fastighet. Det befintliga fritidshuset är en byggnad om ca 45 m². Det nya fritidshuset föreslås bli 120 m² och placeras 3,6 meter närmare vattnet och 6,3 meter närmare fastighetsgränsen i öster.

Företrädare för kommunen har besökt platsen.

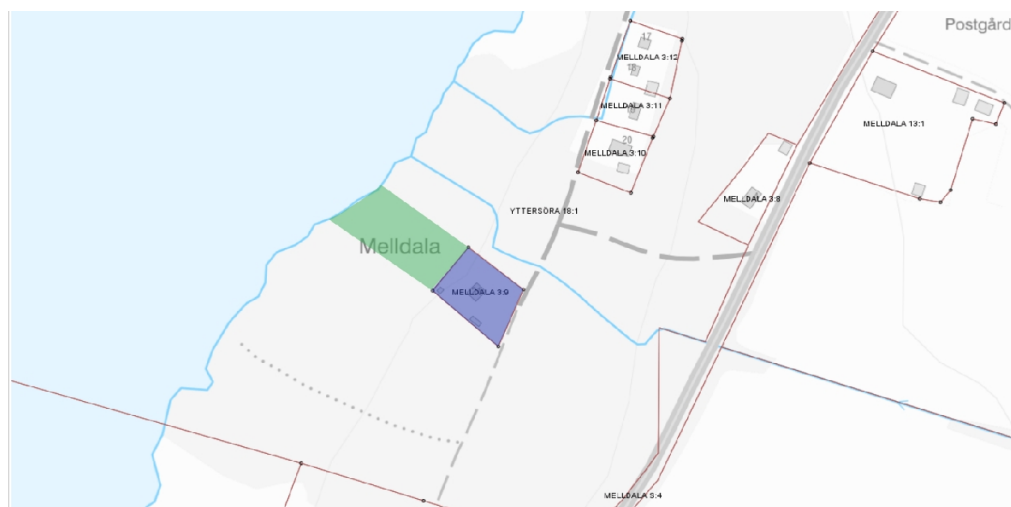
Enligt "Strandskydd en vägledning för prövning och planering" av Naturvårdsverket som ska fungera som handbok vid prövning av strandskyddsdispenser, så får en ersättningsbyggnad (eller tillbyggnader) inte utöka tomtplatsen/hemfridszonen. En byggnads hemfridszon påverkas av dess storlek och utformning. Den föreslagna byggnaden är nästan 3 ggr så stor som befintlig byggnad, placeras närmare strandlinjen och förses med större och fler fönster ut mot vattnet.

Den lovligen ianspråktagna tomtplatsen för befintlig byggnad bedöms vara liten. Tomten och området mellan fritidshuset och stranden har nyligen röjts. Innan tomten och del av grannfastigheten röjdes hade stugan mycket liten inverkan på stranden och ytan mellan tomten och stranden var skogbevuxen. I och med att träd har tagits ner har byggnaden läge blivit mer exponerat, vilket gör förändringar i storlek och utformning än mer iögonfallande.





Tomtplatsen illustrerad på fotografi.



Hela fastigheten bedöms vara tomtplats (blå ytan)

Grön yta visar var man nyligen tagit ner träd.

Rådande bestämmelser

Platsen för den planerade byggnaden ligger inom ett område med strandskydd, vilket har en omfattning av 200 meter från strand. Inom detta får inte uppföras nya byggnader alternativt annat som är förbjudet i 7:15 (7 kap 15 § miljöbalken). Bygglovsnämnden får ge dispens från förbudet om det finns särskilda skäl och om dispensen inte strider mot strandskyddets syften (7 kap 18 d § och 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.

Kommunicering och bemötande.

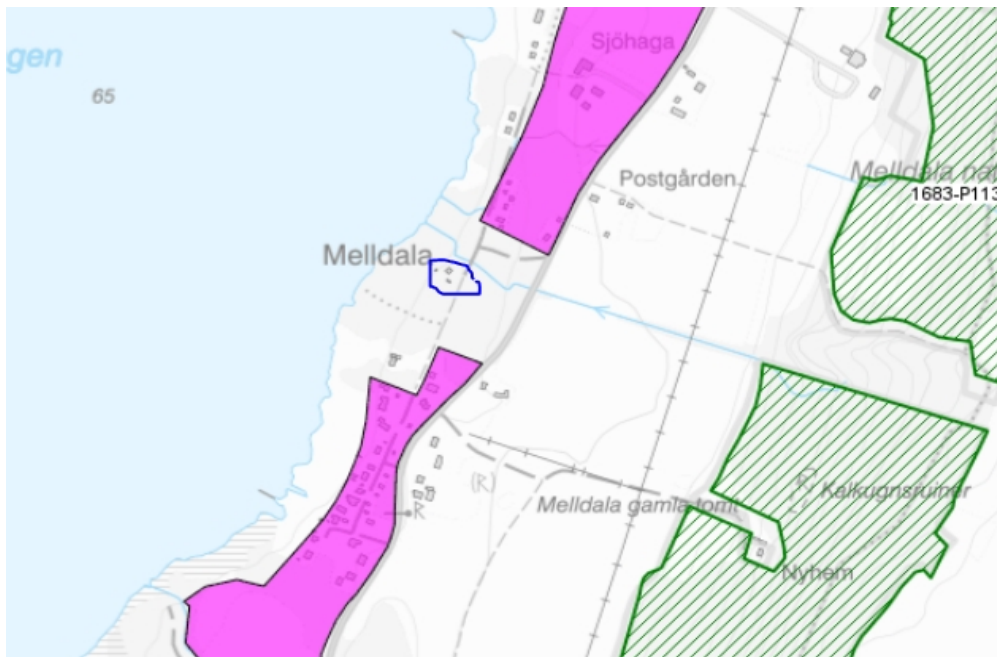
Förslag till beslut har kommunicerats och följande synpunkter har inkommit till bygglovenheten. Synpunkterna bemöts var och en löpande.

Sökanden skriver att fastigheten styckats av i lantmäteriförrättning och att den då inte stred mot strandskyddslagstiftningen.

Svar: Fastigheten är avstyckad enligt vad som vid avstyckningen bedömdes vara anspråkstagen tomtplats. Den föreslagna åtgärden bedöms utöka den hemfridszonen.

Sökanden skriver att fastigheten omfattas av LIS-område (landsbygdsutveckling i sjönära område)

Svar: Fastigheten ligger utanför LIS-området.



Utpekade LIS-områden i översiktsplanen

Sökanden anser att tomten sträcker sig hela vägen till sjön och räknar upp brygga och båthus som ingående i tomtplatsen.

Svar: Båhuset och bryggan samt all mark väster om bef "friggebod/gäststuga" ligger utanför sökandens fastighet och igår således inte i sökandens tomtplats. Frågan om påverkan på strandskyddet i förhållande till fastighetsstorleken diskuterades i lantmäteriförrättningen.

Sökanden anser att tidigare arrenden och servitut innebär att tomtplatsen borde sträcka sig ända ner till strandlinjen.

Svar: Dessa arrenden och servitut har inte redovisats vid lantmäteriförretningen, sökanden valde snarare att minska den föreslagna fastigheten till den storlek som fastigheten har idag.

Sökanden anser att han har rätt till fri sikt genom avtalsservitut och att huvuddelen av träden har blåst ner. Han skriver även att det inte finns något regelverk som hindrar en fastighetsägare att ta ner träd och röja sly.

Svar: Trädfällning kan kräva strandskyddsdispens om trädfällning innebär att hemfridszonen utökas. Av "Strandskydd en vägledning för prövning och planering" av Naturvårdsverket som ska fungera som handbok vid prövning av strandskyddsdispenser, framgår det att det inte är förbjudet att ta ner "ett fåtal träd" inom tomtplatsen. Vidare skriver handboken att nedtagning av träd och buskar kan innebära en väsentlig förändring för växt och djurliv varvid det kan vara en förbjuden åtgärd. Flera av de nedtagna träden växte utanför tomtplatsen. De stubbar som observerades på plats var sågade och stockarna låg förvarade utmed gamla banvallen (december 2019). Avtalsservitut ändrar inte lagkrav. Frågan om nedtagning av träd är en tillsynsfråga och behandlas inte i detta ärende.

Sökanden skriver att huset kan nyttjas för permanentboende idag samt att huset är 65 m2 (med överbyggt altan). Han anser den nya byggnaden inte utökar hemfridszonen.

Svar: Storlek på bef fritidshus är hämtad från den nybyggnadskarta som upprättats för detta projekt och bygger på mätningar på plats. Byggnaden är enligt nybyggnadskartan ca 45 m2. Av sökandens skrivelse kan man utläsa att han anser att tomtplatsen är större än fastigheten. Hans bedömning är att den nya byggnaden inte utökar bef hemfridszon. Bedömningen påverkas kanske av att han anser att hemfridszonen bör vara större än fastigheten. Den tesen stärks av att sökanden tillsammans med sina synpunkter lämnat in en skiss om visar hur han nyttjar marken idag och där redovisas hela ytan fram till vattenlinjen inklusive båthus och brygga.

Sökanden påtalar att det lämnats bygglov för andra fritidshus i område med motsvarande storlek och stora fönster som vetter ut mot sjön.

Svar: De tre fastigheterna som sökanden hänvisar till ligger alla inom ett LIS-område där det upprättats nya områdesbestämmelser vars syfte var att möjliggöra permanentboende i strandnära läge. Den aktuella fastigheten omfattas inte av dessa områdesbestämmelser. Fastigheten omfattas inte heller av LIS-område i översiktsplanen.

Skälen för Bygglövsnämndens beslut

Befintlig stuga är ca 45 m2. Den tänkta ersättningsstugan är 120 m2 och bedöms utöka hemfridszonen på sådant sätt att allmänhetens tillträde till omgivande mark minskar. Enligt 7 kap 15§ punkt 1 och 2 är det förbjudet att uppföra nya byggnader och ändra byggnader om det hindrar eller avhåller allmänheten från att beträda ett område där den annars skulle ha fått färdas fritt. Den tänkta ersättningsbyggnaden bedöms inte vara möjlig inom den befintliga tomten.

Dispens från förbudet att uppföra byggnader eller ändra byggnad får endast ges om platsen redan är i anspråkstagen på ett sådant sätt att den saknar betydelse för strandskyddets syften, 7 kap 18§ punkt 1. Då den tänkta ersättningsbyggnaden avviker betydande i storlek och har stora fönster ut mot vattnet bedöms den utöka hemfridszonen på sådant sätt att den tar mark i anspråk som tidigare varit tillgänglig för allmänheten.

Bygglovsnämnden bedömer att ersättningsbyggnaden inte är förenlig med kraven på en från allmän synpunkt lämplig hushållning med mark- och vattenresurserna (3 och 4 kap miljöbalken). En möjlig ersättningsbyggnad får inte utöka hemfridszonen.

Beslutet kan överklagas

Handlingar

Tjänsteskrivelse AVSLAG strandskyddsdispens
Synpunkter

Skickas till
Sökande
Berörda sakägare