

BYGGLOVSNÄMNDEN

Plats och tid Arkitekten 2024-04-25 kl. 13:00 – 15:30

Deltagande**Beslutande**

Gunilla Knutsson Löfvenborg (M)
ordf.
Per Henrik Hallberg (SD) v.ordf.
Adam van Stam (S)
George Shamoun (KD)
Mikael Franzén (MP)

Ersättare

Maria Renner (S)
Jonas Eriksson (SD)

Övriga deltagande

Ludvig Isacson, Bygglovchef, Tf.
Gata/naturchef
Evelina Tapper, Sekreterare

Underskrifter**Sekreterare**

Evelina Tapper

Paragrafer 45 - 63

Ordförande

Gunilla Knutsson Löfvenborg (M)

Justerande

Per Henrik Hallberg (SD)

BYGGLOVSNÄMNDEN

Innehållsförteckning

(1)	Mötets öppnande	3
(2)	Tillsyn för enbostadshus - tagits i bruk innan slutbesked 4 -	8
(3)	Tillsyn gällande uppförande av kontorsmoduler utan startbesked. 9 -	14
(4)	Rivningslov för rivning av gäststuga 15 -	19
(5)	Bygglov för ändrad användning av kontorsbyggnad till event- och möteslokal	20
(6)	Tillsyn enbostadshus	21 - 26
(7)	Tillsyn över stödmur	27 - 30
(8)	Tillsyn komplementbyggnad - olovlig byggnation	31 - 32
(9)	Tillsyn enbostadshus angående byta färg på fasad	33 - 36
(10)	Bygglov för tillbyggnad av fritidshus	37 - 42
(11)	Anmälan för nybyggnad av komplementbyggnad - Attefall	43 - 47
(12)	Bygglov för nybyggnad av enbostadshus	48 - 50
(13)	Bygglov för nybyggnad av enbostadshus	51 - 53
(14)	Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus	54 - 56
(15)	Strandskyddsdispens för Nätstation	57 - 59
(16)	Bygglov för tillbyggnad av ladugårdsbyggnad - samt upplag	60 - 64
(17)	Redovisning av delegationsbeslut bygglovsnämnden	65
(18)	Information från sektor samhällsbyggnad (BLN)	66
(19)	Tillsyn gällande eldstad	67 - 68

BLN § 45

ADM.2024.1

Mötets öppnande

Beslut

- Mötets öppnande
- Upprop/närvarokontroll
- Val av justerare
- Fastställande av föredragningslista

Bygglövsnämnden godkänner att lägga till ärende Tillsyn.2024.22 i dagordningen.

- Anmälan jäv
- Anmälan av övriga frågor

Paus: 13:55 - 14:10

BLN § 46

TILLSYN.2024.17

**Tillsyn för enbostadshus - tagits i bruk innan slutbesked på fastigheten
RÖDEGÅRDEN 1:4**

Beslut

Bygglövsnämnden beslut publiceras inte på grund av personuppgifter. Det går att begära ut handlingen via samhallsbyggnad@skovde.se

Tillsyn gällande uppförande av kontorsmoduler utan startbesked. på fastigheten SKÖVDE GARNISON 1:1**Beslut**

Bygglövsnämnden beslutar:

Att med stöd av 11 kap. 51-53, 57 §§ Plan- och Bygglagen (2010:900), PBL, samt 9 kap. 6 § 3 p i plan- och byggförordningen (2011:338), PBF, påföra fastighetsägaren till SKÖVDE GARNISON 1:1, Staten FORTIFIKATIONSVERKET 202100-4607, en byggsanktionsavgift om 114 775 kronor för att har påbörjat uppförande av kontorsmoduler innan nämnden har gett ett startbesked.

Avgiften ska betalas till Skövde kommun inom två månader efter det att beslutet har delgetts de avgiftsskyldiga.

Att med stöd av 11 kap. 20 § PBL förelägga fastighetsägaren till SKÖVDE GARNISON 1:1, Staten FORTIFIKATIONSVERKET 202100-4607 att senast inom tre månader från det att beslutet vunnit laga kraft utföra rättelse. Med rättelse menas att:

- Möjliggöra startbesked för åtgärden alternativt att ta bort kontorsmoduler och återställa platsen.

Att upplysa fastighetsägaren till SKÖVDE GARNISON 1:1, Staten FORTIFIKATIONSVERKET 202100-4607 om att frågan om en ny avgift om dubbla beloppet kommer att bli aktuellt om fastighetsägaren inte vidtar rättelse inom sex månader från det att beslutet vunnit laga kraft.

Yrkande

Adam van Stam (S), George Shamoun (KD) och Gunilla Knutsson Löfvenborg (M) yrkar på full byggsanktionsavgift om 229 550 kronor.

Yrkande

Per Henrik Hallberg (SD) och Mikael Franzén (MP) ställer sig bakom Adam van Stam (S), George Shamoun (KD) och Gunilla Knutsson Löfvenborg (M) yrkande att ändra till full byggsanktionsavgift om 229 550 kronor.

Beslutsgång

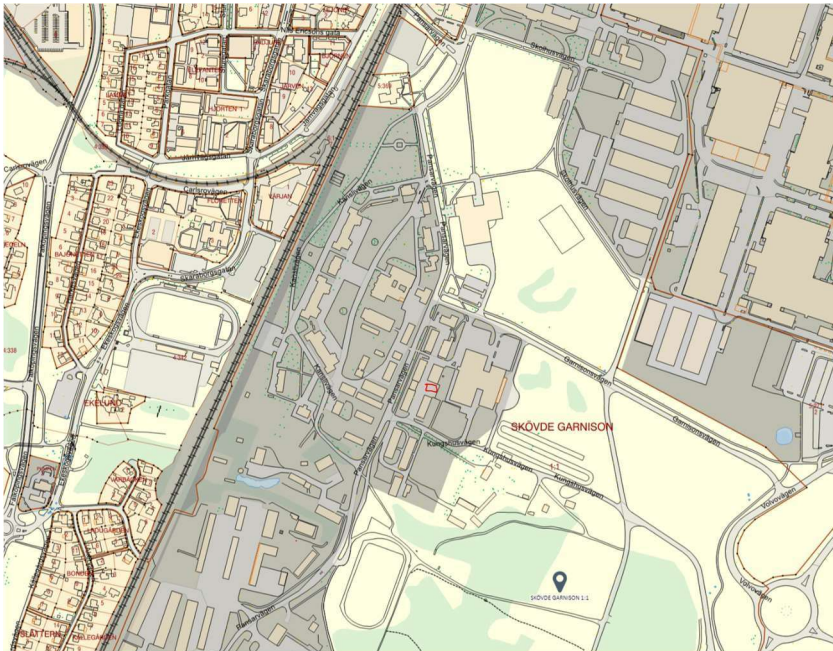
Ordförande ställer yrkande mot varandra och finner att det är nämndens mening att ändra till full byggsanktionsavgift om 229 550 kronor.

Sammanfattning

Tidsbegränsat bygglov för moduletablering med rätt att kvarstå till och med 2024-04-01 beviljades 2023-03-23. Enligt beslut får åtgärden inte påbörjas innan startbesked har lämnats enligt 10 kap. 3 §

Bygglövsnämnden

PBL och att det krävs tekniskt samråd. Något tekniskt samråd har inte genomförts. Kontorsmoduler har uppförts utan att bygglövsnämnden gett startbesked.



Orienteringskarta

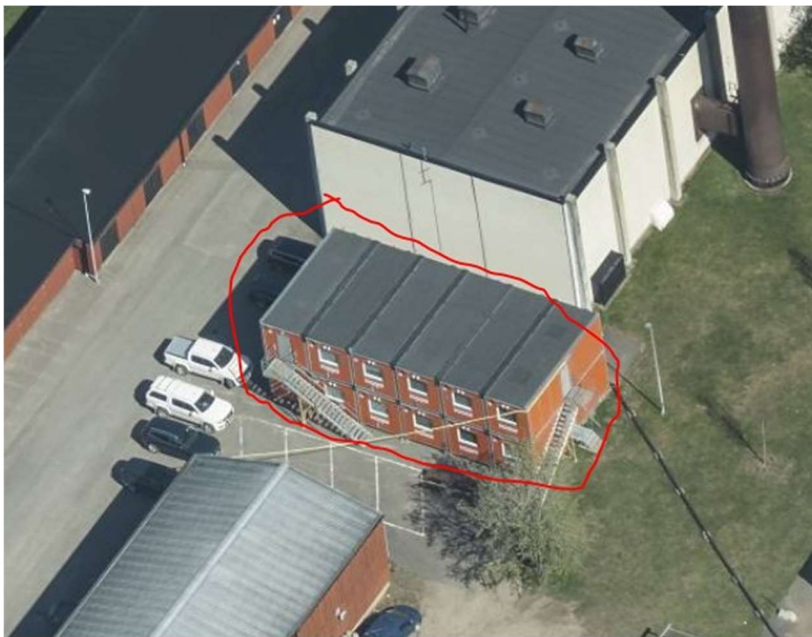
Bakgrund

Tidsbegränsat bygglov för moduletablering med rätt att kvarstå till och med 2024-04-01 beviljades 2023-03-23 i ärende bygg.2023.118. Enligt beslut får åtgärden inte påbörjas innan startbesked har lämnats enligt 10 kap. 3 § PBL och att det krävs tekniskt samråd. Information till sökande gällande vem som handlägger startbesked och tekniskt samråd skickades via mail till sökande 2023-03-28 där de ombads återkomma om förslag på tid för tekniskt samråd.

I samband med arbetsplatsbesök i pågående ärende bygg.2022.1130 på fastigheten Skövde Garnison 1:1 2023-10-27 uppmärksammades att kontorsmoduler som beviljats tidsbegränsat bygglov i ärende Bygg.2023.118 var uppförda och tagna i bruk.

Kontorsmoduler har uppförts utan att bygglövsnämnden gett startbesked. Något tekniskt samråd har inte genomförts.

Utifrån flygfoto kan det konstaterats att åtgärden har vidtagits någon gång under tiden 2022-05-06 och 2023-05-06.



Flygfoto 2023-05-06

Möjlighet att inkomma med förklaring

Fastighetsägarna har fått möjlighet att inkomma med en förklaring, mail har inkommit 2023-12-13. I förklaring framgår bland annat att Fortifikationsverket i Skövde har försökt att tillgodose alla krav/önskemål kommun haft gällande den tillfälliga moduletableringen. För att se inlämnad förklaring i sin helhet se Bilaga 1. Förklaring från fastighetsägare.

Kommunicering och bemötande av synpunkter

Beslutsförslag har kommunicerats. Inga synpunkter har inkommit.

Förutsättningar för sanktionsavgifter

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

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

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

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

Bygglövsnämnden**Skäl till beslut**

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

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

Bygglövsnämnden har inte meddelat startbesked för att påbörja uppförande av kontorsmoduler som omfattas av bygglov beviljat 2023-03-23.

Lagrum

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

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

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

Enligt 11 kap. 52 § PBL ska byggsanktionsavgiftens storlek framgå av de föreskrifter som regeringen har meddelat med stöd av 16 kap. 12 §. Avgiften får uppgå till högst 50 prisbasbelopp enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken. När regeringen meddelar föreskrifter om avgiftens storlek, ska hänsyn tas till överträdelsens allvar och betydelsen av den bestämmelse som överträdelser avser.

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

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

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

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

Enligt 11 kap. 58 § PBL framgår att innan tillsynsmyndigheten beslutar att ta ut en byggsanktionsavgift ska den som anspråket riktas mot ges tillfälle att yttra sig. Om den som anspråket riktas mot inte har getts tillfälle att yttra sig inom fem år efter överträdelsern, får byggsanktionsavgift inte tas ut.

Bygglövsnämnden

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

Av 9 kap. 6 § p. 3, PBF framgår vilken avgift som ska tas ut för att ha påbörjat en nybyggnation utan startbesked.

Beräkning av sanktionsavgift

Beräkning area: en kontorsmodul yttermått $2,92 \times 8,65 \text{m} = 25,2 \text{m}^2$.

6 moduler i två plan. Bruttoarea (BTA) = $25,2 \times 6 \times 2 = 303 \text{m}^2$

Beräkning sanktionsavgift: $((3 * \text{pbb}) + (0,02 * \text{pbb} * \text{sanktionsarea})) / 2$

Sanktionsarean utgör byggnadens bruttoarea 303m^2 minskad med 15m^2 vilket blir 288m^2 .

Prisbasbelopp

Beräkning: $(3 * 52500) + (0,02 * 52500 * (303 - 15)) = 229550$

Beräknad sanktionsavgift 229 550 kr

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

Då åtgärden avser en tidsbegränsad åtgärd avseende moduler bedöms inte avgiften stå i proportion till överträdelsen och avgiften sätts ner till hälften.

Sanktionsavgift $229\ 550 / 2 = 114\ 775$ kr.

Upplysningar

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

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

Om föreläggandet inte följs får byggnadsnämnden med stöd av 11 kap. 27 § PBL, besluta att åtgärden ska genomföras på den försumliges bekostnad och hur det ska ske.

Beslutet kan överklagas

Handlingar

Tjänsteskrivelse

Bygglövsnämnden

Förklaring från Fastighetsägare
Beräkning sanktionsavgift

Skickas till
Sökande
Berörda sakägare

Rivningslov för rivning av gäststuga på fastigheten LERDALA 3:4

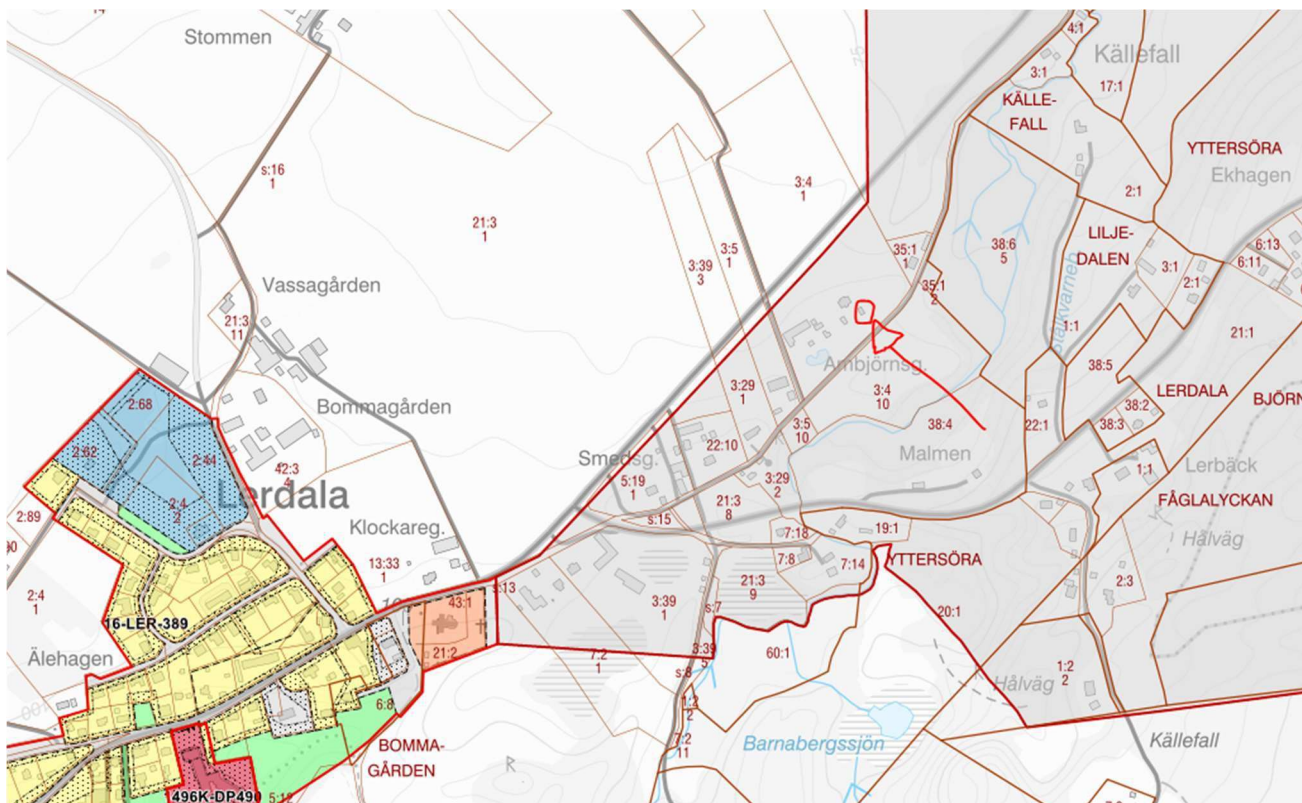
Beslut

Bygglövsnämnden avslår ansökan om Rivningslov för rivning av gäststuga med stöd av plan- och bygglagen 9 kap. 34 §, PBL, på fastigheten LERDALA 3:4

Avgiften för bygglovet är 2 407 kronor (i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige). Faktura för bygglovsavgiften skickas separat.

Sammanfattning

Bygglövsnämnden avslår ansökan om rivning av kulturhistoriskt värdefull byggnad.



Byggnad inringad med rött

Bakgrund

Ansökan har inkommit om rivning av gårdsbyggnad/flygel på Lerดาลа 3:4 Ambjörnsgården. Fastigheten ligger inom riksintresse för kulturmiljövård och skyddas genom Områdesbestämmelse P115. Gården är även utpekad i Skövdes Kulturmiljöprogram. P115 har utökad lovplikt för rivning.

Bygglövsnämnden

I och med gårdens höga värde remitterades ärendet till Kulturförvaltningen Västra Götalandsregionen som avstyrker rivningslov. Bygglövsnämnden gör samma bedömning.



Aktuell byggnad



Gårdsbild, aktuell byggnad till höger

Bygglövsnämnden*Kulturmiljövärden*

Fastigheten omfattas av områdesbestämmelser P115. Samt riksintresse för kulturmiljövård.

Byggnaden är utpekad både i det kulturmiljöprogram som antagits av kommunfullmäktige 2012-02-02 §16 samt utgör en viktig del av det riksintresse som skyddas genom områdesbestämmelse P115. Byggnadens kulturhistoriska värde är högt.

I kulturmiljöprogrammet beskrivs gården som nedan:

Lerdala 3:4 Ambjörnsgården

Jon Ambjörnsgården 1

I gårdsklungan, längs med den äldre sträckningen av Timmersdalavägen, ligger denna bondgård som likt granngårdarna omfattar flera faluröda byggnader med en karaktäristisk uppdelning i dels en avgränsad mangård från 1800-talet med trädgård, dels en lite yngre, sidoplacerad fägård. Manbyggnaden från 1850-talet är moderniserad i senare tid. Gården har två små flyglar, troligen från samma tid, där den ena tycks vara oförändrad exteriört. Fägården präglas av den mycket välbevarade ladugården i trä och rött tegel från 1924, som ger gårdsmiljön mycket av dess karaktär. Helhetsmiljön, flyglar och ladugård bör främst framhållas.

Yttranden

Ärendet har remitterats till Kulturförvaltningen Västra Götalandsregionen

I yttrande inkommit 2024-02-12 (se bilaga Yttrande fr. VGR KU 2024-00099) avstyrker Kulturförvaltningen rivning med motivationen:

Samtidigt som bebyggelsens kulturhistoriska värde har minskat något sedan 2011, framstår de välbevarade delarna av gården som än mer viktiga att bevara. Ur antikvarisk synvinkel är det därför enligt undertecknad viktigt att gårdens äldre bebyggelse så långt som möjligt kan bevaras. Kulturförvaltningen förordar därför att den östra flygelbyggnaden i första hand renoveras och bevaras, snarare är att den rivs och ersätts med en ny byggnad.

Efter platsbesök med Matilda Lidberg från bygglovsenheten och sökande Thomas Bogren skickade bilder och video till Kulturförvaltningen för kännedom och med möjlighet att utveckla deras resonemang. Svar inom 2024-03-20 och styrker tidigare utlåtande om att byggnaden bör bevaras och renoveras (se bilaga Yttrande fr. VGR KU - tillägg efter platsbesök e-post).

Kommunicering och bemötande

Beslutet har kommunicerat till de sökande 2024-03-28.

Sökande har 2024-04-11 inkommit med en inläga där de bemöter kommunikeringen av beslutet. En sammanfattning följer nedan samt bemötande. Se bilaga "Yttrande från sökande - Bevarande av gårdsmiljö" för fulltext samt bifogade bilder

Sökande börjar med att sammanfatta gårdens långa historia i familjen. Sedan sju generationer har Jon Ambjörnsgården varit i släktens ägo. Under denna tiden har gården byggts till och om på 20-talet och

Bygglövsnämnden

50-talet med nya ekonomibygnader. Under 70-talet och senare, år 2000, har huvudbyggnaden moderniserats med bland annat centralvärme, toalett och tvättstuga. Även den vänstra flygeln har i närtid byggts på. Detta har gjorts med varsamma medel och tidstypiska material. Under förra året målades samtliga mangårdsbyggnader och elen har dragits ny.

Bemötande: Byggnadsnämnden ser mycket positivt på de sökandes höga ambitioner med bevarandet av gården i stort. Den aktuella byggnaden ska ses i detta större sammanhang och inte bara som en isolerad enhet. Att gården har moderniserats på olika sätt påverkar dock inte nämndens bedömning att den aktuella byggnaden bör bevaras av kulturhistoriska skäl.

Fortsättningsvis redogör man för den aktuella byggnadens historia. Denna har rustats upp för krigsflyktingar på 40-talet, storstugan har renoverats på 60-talet och fönster har då även bytts ut. På grund av sättningar och röt påverkan har sökande genomfört åtgärder för att rädda konstruktionen. Detta omfattar spännjärn för att motverka kalvning av ytterväggar, betongelement som ersatt rutten bottenstock och förstärkning av takkonstruktionen där sprickor uppstått mellan takbrädor och nockstock. En byggspecialist har rådfrågats som dömt ut möjlig återställning till bostadshus.

Bemötande: Vid platsbesök har även handläggare fått möjlighet att granska dessa skador. Handläggare har sedan rådfrågat med Kulturförvaltningens förste antikvarie för ett andra utlåtande. Den sammanlagda bedömningen är att det finns goda möjligheter att renovera huset med hjälp av sakkunnig. I bedömningen om rivning vägs inte framtida användning av byggnaden in.

Sökande redogör sedan för intentionen att vid rivning ersätta flygeln med ett nytt torp i gammal stil och varsamma material. Detta för att möjliggöra för ett generationsboende för den kvarvarande äldre generationen.

Bemötande: Vid skydd mot förskansning eller rivningsförbud i PBL lägger man vikt vid att det inte enbart är det visuella som ska skyddas utan även byggteknik och material som byggnaden är uppförd i. Denna byggnad omfattas inte av rivningsförbud. Det är dock nämndens uppfattning att den höjda lovplikten för rivning i områdesbestämmelsen är satt för att skydda riksintresset för kulturmiljövård såväl visuellt som för byggteknik och material. Detta innebär att det kulturhistoriska värdet går förlorat vid en rivning.

Avslutningsvis redogör sökande för övriga åtgärder som de ämnar genomföra i gårdsmiljön vad gäller återställning av trädgård och växtlighet. De sammanfattar även sin ambition att bevara gårdsmiljön på ett långsiktigt och ekonomiskt försvarbart genom nybyggnad baserat på det befintliga husets status. De bifogar även fotografier från gårdsmiljön och det aktuella huset.

Bemötande: Bygglövsnämnden är mycket positiva till ambitionerna för trädgården och uppskattar de sökandes önskan att bevara gårdsmiljön. Nämnden ska dock inte ta hänsyn till de ekonomiska aspekterna av att omvandla byggnaden till bostadshus vid en rivningsansökan.

Bygglövsnämnden**Skäl till beslut**

Enligt 9 kap. 34 § PBL ska rivningslov lämnas om en byggnad inte är skyddad i detaljplan eller områdesbestämmelse med rivningsförbud eller bör nekas på grund av byggnadens höga kulturhistoriska värde.

I fallet Lerdala 3:4 har områdesbestämmelsen höjd lovplikt för rivning, dock inget specifikt skydd mot rivning. Områdesbestämmelsen syfte är att skydda det riksintresse för kulturmiljövård som finns i Lerdala-Berg. Det omfattar dock ett stort område med flera hus som inte har ett så högt kulturhistoriskt värde att de skyddas genom 9 kap. 34 § punkt 2. I och med den höjda lovplikten skall möjligheten till rivning därför bedömas mot 9 kap. 34 § punkt 2 i varje enskilt fall. Eftersom byggnaden är en sådan byggnad som har ett sådant kulturhistoriskt värde som områdesbestämmelsen avser att skydda anser bygglövsnämnden att rivningslov ska nekas.

Lagrums**34 § Rivningslov**

Rivningslov ska ges för en åtgärd som avser en byggnad eller byggnadsdel som inte

1. omfattas av rivningsförbud i detaljplan eller områdesbestämmelser, eller
2. bör bevaras på grund av byggnadens eller bebyggelsens historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värde.

Beslutet kan överklagas

Handlingar

Tjänsteskrivelse avslag

Situationsplan

Yttrande fr VGR KU 2024-00099

Tjänsteanteckning - Platsbesök

Yttrande fr VGR KU - tillägg efter platsbesök epost

Yttrande från sökande - Bevarande av gårdsmiljö

Skickas till

Sökande

Berörda sakägare

BLN § 49

BYGG.2023.680

Bygglöv för ändrad användning av kontorsbyggnad till event- och möteslokal på fastigheten LOKSTALLET 1

Beslut

Bygglövsnämnden beslutar att återremittera ärendet för att ta fram ett positivt förslag till beslut.

BLN § 50

TILLSYN.2023.43

Tillsyn enbostadshus på fastigheten VIOLEN 9

Beslut

Bygglövsnämnden beslut publiceras inte på grund av personuppgifter. Det går att begära ut handlingen via samhallsbyggnad@skovde.se

BLN § 51

TILLSYN.2023.103

Tillsyn över stödmur på fastigheten KARLSFORS 3:1

Beslut

Bygglövsnämnden beslut publiceras inte på grund av personuppgifter. Det går att begära ut handlingen via samhallsbyggnad@skovde.se

Tillsyn komplementbyggnad - olovlig byggnation på fastigheten HORN 10:11**Beslut**

Bygglövsnämnden beslutar att inte ingripa.

Bakgrund

Två anmälningar avseende olovlig byggnation av komplementbyggnad på fastigheten Horn 10:11 har inkommit till bygglovenheten.



Orienteringskarta där aktuell byggnad är markerad

I anmälan från klagande 1 anges att byggnaden till vänster i bild nedan saknar giltigt bygglov, se bilaga Anmälan 1.



Bild från klagande 1

Klagande 2 har inkommit med en anmälan som avser samma byggnad, se bilaga Anmälan 2.

Bygglövsnämnden

Efter kontroll konstateras följande:

Hela byggnadsvolymen har beviljats bygglov och slutbesked inom ramen för ärende BYGG.2013.54.

Samma byggnad är likaså anmäld i ärende Tillsyn.2023.72 - Tillsyn enbostadshus - ovårdad tomt samt olovlig byggnad. Det beslut som fattas i ärende Tillsyn 2024.23 - Tillsyn komplementbyggnad - anmälan om olovlig byggnation, gäller även för den anmälan som är gjord angående komplementbyggnaden i Tillsyn 2023.72.

Skäl till beslut

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

Byggnaden har fått bygglov i efterhand och beviljats slutbesked vilket innebär att frågan om tillsyn för olovlig byggnation inte är aktuell. Nämnden har därför inte skäl att ingripa enligt 11 kap 5§ PBL.

Lagrum

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

Beslutet kan överklagas

Handlingar

Tjänsteskrivelse

Anmälan 1

Anmälan 2

Skickas till

Sökande

Berörda sakägare

BLN § 53

TILLSYN.2023.104

**Tillsyn enbostadshus angående byta färg på fasad på fastigheten
KRINGLAN 9****Beslut**

Bygglövsnämnden beslut publiceras inte på grund av personuppgifter. Det går att begära ut handlingen via samhallsbyggnad@skovde.se

BLN § 54

BYGG.2023.471

Bygglövsbeslut för tillbyggnad av fritidshus på fastigheten SIMSJÖN 1:70**Beslut**

Bygglövsnämnden beviljar Bygglövsbeslut för tillbyggnad av fritidshus på fastigheten SIMSJÖN 1:70 enligt 9 kap.31 § plan- och bygglagen (PBL).

Kontrollansvarig är Lennart Jonsson enligt 10 kap. 9 § PBL.

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

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

Avgiften för bygglövsbeslutet är 22 347 kronor (i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige). Faktura för bygglövsavgiften skickas separat.

Yrkande

Adam van Stam (S), George Shamoun (KD) och Gunilla Knutsson Löfvenborg (M) yrkar på att bygglövsnämnden fattar ett beviljande beslut idag 2024-04-25

Yrkande

Per-Henrik Hallberg (SD) och Mikael Franzén (MP) yrkar på att ett beviljande beslut idag 2024-04-25

Beslutsgång

Ordförande ställer yrkandena mot varandra och finner att bygglövsnämnden beslutar att bevilja bygglövsbeslut idag 2024-04-25 enligt yrkande från bygglövsnämnden.

Protokollsanteckning

Per Henrik (SD), yrkade enligt tjänstepersonens förslag till avslag BLN 2023-10-19 §112. Yrkar nu enligt Adam van Stam (S), George Shamoun (KD) och Gunilla Knutsson Löfvenborg ett beviljande bygglövsbeslut med motiveringen att nu följer sökande områdesbestämmelserna och inte kommer vara bosatt i byggnaden.

Bakgrund

Avsikten är att bygga till befintligt fritidshus med 32,7 kvadratmeter så det får en storlek om 60,3 kvadratmeter.

Simsjöområdet är ett område för fritidshusbebyggelse.

Fastigheten omfattas av områdesbestämmelser DP418 samt tillägg DP626

Bygglövsnämnden

Områdesbestämmelserna togs fram 1993 med syfte att "utgöra [ett] juridiskt stöd för redovisning markanvändningen av hur markanvändningen, bebyggelse och fastighetsbildning skall regleras inom Simsjöområdet enligt program (planbilaga A)".

Programmet anger i sammandrag följande:

- Simsjöområdet är ett friluftsområde med fritidsbebyggelse.
- Simsjöområdet bedöms i princip vara fullbyggt, dvs att bara enstaka förtätningar kan komma i fråga i området.
- Markanvändning, bebyggelse och fastighetsbildning i Simsjöområdet skall regleras med stöd av områdesbestämmelser.
- All avstyckning skall i princip avse hävdade tomtplatser.
- Gemensamhetsanläggningar skall omfatta vägar, anordningar för avfalls- och latrinhantering samt sommarvattenledningar.
- Gemensamhetsanläggningarna skall förvaltas av en samfällighetsförening.
- Kommunen skall även fortsättningsvis vara huvudman för befintliga besöksparkeringar, allmänna toaletter, badplatser, grönområden, Simsjögården och vattenverket.
- Samfällighetsföreningen skall gentemot kommunen vara abonnent vad gäller vattenförsörjningen. Avtal skall träffas mellan parterna som reglerar villkoren.

Utdrag ur områdesbestämmelsernas syfte

Det framgår tydligt av syftet att det handlar om ett fritidshusområde, där man anser att området är utbyggt maximalt. Bestämmelserna från 1993 (DP418) anger maximala byggrätt om femtio kvadratmeter, för huvudbyggnad, tjugo kvadratmeter för uthus och möjlighet till "friggebod" tio kvadratmeter (det var den då möjliga friggebodsstorleken).

Av områdesbestämmelserna framgår det att man 1993 inte hade tillgång till vatten annat än sommarvatten genom en gemensam kran i söder. Man anger även att man inte avsåg tillåta att vatten dras in till de enskilda fastigheterna. Men man kan tänka sig att utöka antalet tappställen något. Enskilda vattentäkter skulle prövas och endast beviljas på de platserna med tillgång till enskilt avlopp. Detta avlopp skulle utgöras av slutna tank. Sopor hämtas från fem platser. Dessa avsåg man bibehålla eftersom latrin hämtades via dessa platser. Man lyfte även att vägnätet är av varierad standard. Inget generellt upprustande planerades men man förespråkade att man skulle se över vissa delar, för att räddningsfordon ska kunna ta sig fram.

Områdesbestämmelserna är mycket restriktiva och det egentliga syftet var att möjliggöra friköp av de kommunala arrendetomter, som dominerade området. Man skriver uttryckligen att området är fullbyggt.

Bygglövsnämnden

Bygglovenheten har under åren godtagit avsteg från områdesbestämmelserna. Det växte fram en typ av praxis som möjliggjorde komplettering genom ett uterum om femton kvadratmeter, samt en tillbyggnad om fem kvadratmeter på uthuset.

Under 2000-talet beslutade Miljösamverkan Östra Skaraborg att slutna tankar inte var en möjlig avloppslösning. Det ställdes då krav på kommunalt avlopp i området. I och med att man beslutade om kommunalt avlopp ville man avveckla latrinhämtningen. Det innebar att nya toaletter måste installeras i fritidshusen. Många av tomterna hade då utnyttjat hela sin byggrätt (femtio kvadratmeter huvudbyggnad + femton kvadratmeter uterum och tjugofem kvadratmeter uthus). De hade inte plats att bygga en toalett. För att möjliggöra ett badrum gjorde man ett tillägg till områdesbestämmelserna (DP626). I tillägget möjliggör man ytterligare fem kvadratmeter för huvudbyggnaden samt slår fast de tidigare avstegen. I och med tillägget möjliggjorde man tjugo kvadratmeter uterum, fem kvadratmeter för badrum och fem extra kvadratmeter för uthuset.

ILLUSTRATION AV BESTÄMMELSERNA

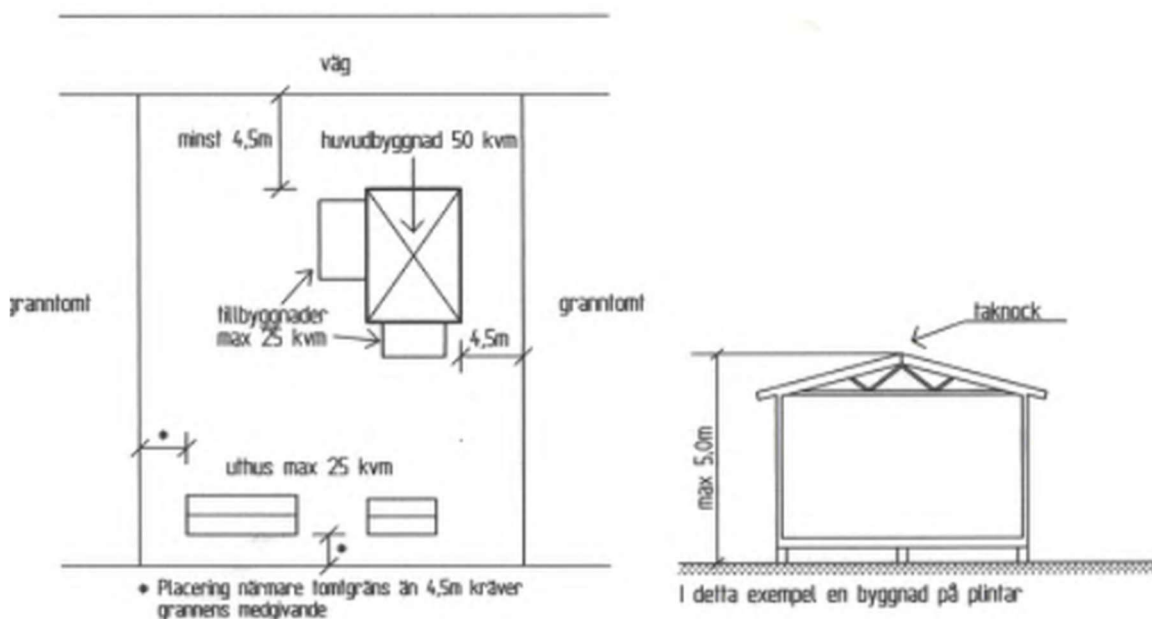


Illustration över möjlig byggnation från 2010-års tillägg

Maximal byggnation blev då som illustreras ovan. Tillägget till områdesbestämmelserna antogs 2010. Attefallsregelverket tillkom 2014. Regelverket bedömdes tillämplbart i området. Det innebär en ytterligare tillbyggnad om femton kvadratmeter på bostadshuset och ytterligare ett uthus om trettio kvadratmeter.

Förutsättningarna för området har alltså ändrats markant under loppet av de knappa 30 år som områdesbestämmelserna tillämpats. Från att möjliggöra ett litet fritidshus på femtio kvadratmeter utan vatten och avlopp med uthusbyggnader på sammanlagt trettio kvadratmeter (uthus tjugo kvadratmeter + friggebod tio kvadratmeter) till ett hus med en botten yta på nittio kvadratmeter och

Bygglövsnämnden

sammanlagd yta för uthus om sjuttio kvadratmeter (tjugofem kvadratmeter + Attefall trettio kvadratmeter och friggebod femton kvadratmeter). Många av tomterna i området är små, ner mot fyrahundra kvadratmeter. På så små tomter ger det en exploatering om 40%.

Det är mer än en dubbling om man ser till att man 1993 ansåg att området var färdigutbyggt med en exploatering om sjuttio kvadratmeter (huvudbyggnad femtio kvadratmeter + uthus tjugo kvadratmeter), det gav en exploatering om 17 % för en tomt på fyrahundra kvadratmeter.

Simsjöområdet uppmärksammades redan i början av 1900-talet som ett fritidsområde. Tidigt ute var officerskåren vid Livregementets husarer K3 i, som år 1911 inköpte ett gammalt obebott hus, som flyttades till Simsjöns västra strand. De tidigaste fritidshusen uppfördes under 1910-20-talet. Fritidsbebyggelsen fick sedan fart under 1930-40-talet, semesterreformen möjliggjorde då ledighet för fler i samhället. Vägsystemet var till stora delar färdigutbyggt på 1960-talet.

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

Yttranden

Avfallshantering Östra Skaraborg har remitterats gällande situationen i Simsjöområdet. De har svarat genom att redovisa de krav som de har gällande framkomlighet och möjlighet till vändning. *"För genomförande av soptömning ska vägen till hämtningsplatsen ha en fri höjd på minst 3,65 meter, ha en fri bredd på minst 3 meter samt ha en bärighet för ett fordon på 18 ton. Vid hämtningsplatsen ska yta finnas med en bredd på minst 4,5 meter, fri längd på minst 14 meter samt ha en fri höjd på minst 5 meter. [...] För återvändsgator ska det finnas en vänd yta med diameter 18 meter samt en fri remsa på ca 1,5 meter utanför vändytan. Vändning kan också ske i en T-korsning".*

De informerar i e-postmeddelande om att de har problem med framkomligheten på vissa platser.

Även Räddningstjänsten Östra Skaraborg har fått frågan om hur de ser på situationen i Simsjöområdet. *"Vägnätet i området är inte anpassat för större och tyngre fordon vilket innebär att åtkomlighet med räddningsfordon i området är otillräcklig och redan nu behöver åtgärdas".* Enligt räddningstjänsten uppgifter finns *"endast en brandpost i området, i korsningen mellan Viljestigen och Herrekvarnsvägen. Det är oklart om brandposten finns i verkligheten, vilken kapacitet den har och vilket skick den är i. Det finns inte heller någon annan typ av brandvattenförsörjning i området, ex. iordningställd plats för motorspruta eller liknande. Detta innebär att räddningstjänstens tillgång till brandvattenförsörjning i området är otillräcklig och redan nu behöver åtgärdas."*

Räddningstjänsten noterar vidare att avståndet mellan byggnader på fler platser understiger 8 meter vilket ställer ytterligare krav på en snabb och effektiv insats från räddningstjänstens sida. För att räddningstjänsten ska kunna genomföra en snabb och effektiv insats mot brand i området krävs god framkomlighet för räddningstjänstens fordon samt erforderlig tillgång till brandvattenförsörjning."

Bygglövsnämnden

Räddningstjänsten har i Bygg 2022.1679 informerat om att Viljestigen och Clasborgsvägen är vägar som uppfyller kraven för räddningsväg. Stora delar av omgivande vägnät uppfyller inte de krav som ställs.

I det aktuella ärendet har Räddningstjänsten yttrat sig och upplyser om att kontrollplanen bör föras med en kontrollpunkt som avser: Förutsättningar avseende framkomligheten till fastigheten, i enlighet med krav i BBR 5:7 samt tillämpliga delar i räddningstjänstens vägledning "Utrymning med rätj. stegutrustning"

Även skolskjuts har fått möjlighet att yttra sig på ämnet. Den utmaning de ser framöver; är att kunna få en mer samlad skolskjuts i området kring Simsjön. Lsåret 22/23 har Skövde kommun 9 elever och har bytt från skoltaxi till skolbuss i augusti 2021. I dagsläget kör bussen bara till rondellen på Viljestigen och alla får ta sig dit från hela området. Om kommunen får elever som bor för långt ner på Herrekvarnsvägen, med mer än 2 km till rondellen, då skulle bussen behöva någonstans att kunna vända även längs den vägen. *"Ju fler elever som är berättigade till skolskjuts i området ju större blir utmaningen att kunna planera det på ett så ekonomiskt och praktiskt sätt som möjligt för kommunen"*. Beroende på om skolskjutsen ska organiseras genom skoltaxi eller skolbuss kan det under de närmaste åren behövas en eller flera vändplatser som de skulle kunna använda som gemensamma uppsamlingsplatser. De ser inga problem med vägnätet i sig, med förutsättning att dagens standard bibehålls. Ska skolbuss köras mer permanent så måste *"vägen plogas och halkbekämpas (gärna med sand) på lämpliga tider så skolbussarna inte blir stående vintertid."* De upplever också ett problem med överhängande träd som gör det svårt för bussarna att möta andra fordon, och körs det då skolbuss flera gånger varje dag blir problemet med möten förstås större.

På längre sikt kanske det även kommer kunna finnas möjligheter för kollektivtrafik i området. Västtrafiks krav på vägnätet kan vara ett högre än för skolbussarna. Skolbussen är van att trafikera mindre vägar.

Skäl till beslut

Bygglövsnämndens motivering är att sökande har ett annat permanentboende.

Lagrum

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

Bygglövsnämnden gör den samlade bedömningen att förutsättningarna enligt 9 kap. 31 § PBL är uppfyllda och att bygglov kan beviljas.

Information

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

Utstakning krävs inte.

Bygglovsnämnden

Åtgärden får inte påbörjas innan startbesked har lämnats och bör inte påbörjas innan lovet har vunnit laga kraft. Beräknat laga kraft datum är cirka fyra veckor efter beslutsdatum.

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

Förslag till kontrollplan, Konstruktionsritningar, Ventilationsritningar, Brandskydd, Vatten och avloppsritningar och Energibalansberäkning är exempel på sådana handlingar.

Är du osäker vilka handlingar som krävs i ditt fall, ta kontakt med din kontrollansvarig eller ansvarig handläggare på bygglovenheten.

Du får inte börja använda din byggnad innan du har fått ett slutbesked av bygglovsnämnden. Om du börjar använda byggnaden innan du har fått slutbesked kommer du att få betala en byggsanktionsavgift

Beslutet kan överklagas

Handlingar

Rev. A Nybyggnadskarta

Plan och fasadritning med struken sitplan

Skickas till

Sökande

Berörda sakägare

BLN § 55

BYGG.2024.220

Anmälan för nybyggnad av komplementbyggnad - Attefall på fastigheten SIMSJÖN 1:100**Beslut**

Bygglövsnämnden beslutar med stöd av 10 kap. 23 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL att bevilja startbesked för Anmälan för nybyggnad av komplementbyggnad - Attefall på fastigheten SIMSJÖN 1:100.

Kontrollansvarig och tekniskt samråd krävs inte i detta ärende.

Utstakning krävs inte i detta ärende.

Avgiften för handläggningen är 5 501 kronor (i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige). Faktura skickas separat.

Sammanfattning

Ärendet avser anmälan för nybyggnad av komplementbyggnad enligt 9 kap. 4a § plan- och bygglagen (2010:900), PBL på fastigheten SIMSJÖN 1:100. Byggnaden har en byggnadsarea på 25 kvadratmeter och ska användas som förråd.

Området där fastigheten är placerad bedöms ha generella brister avseende brandskydd vilket kan utgöra hinder för ytterligare förtätning. Räddningstjänsten Skaraborgs har i yttrande daterat 2024-04-05 inget att erinra mot åtgärden utöver viss komplettering av kontroller i föreslagen kontrollplan gällande brandskydd.



Orienteringskarta

Bygglövsnämnden**Bakgrund**

Ärendet avser anmälan för nybyggnad av komplementbyggnad enligt 9 kap. 4a § plan- och bygglagen (2010:900), PBL på fastigheten SIMSJÖN 1:100.

Fastigheten ligger vid Simsjön som är ett fritidshusområde utanför Skövde tätort där det finns cirka 370 bebyggda fastigheter. SIMSJÖN 1:100 ligger utmed Seglarstigen i den norra delen av Simsjön och har en area på 609 kvadratmeter. På fastigheten finns idag en huvudbyggnad och en komplementbyggnad.

I öster och nordost gränsar fastigheten till andra bebyggda fastigheter. På dessa fastigheter finns det mindre komplementbyggnader under 15 kvadratmeter byggnadsarea i nära anslutning till tomtgräns mot SIMSJÖN 1:100. Huvudbyggnaden på dessa fastigheter ligger längre än 8 meter från tomtgräns mot SIMSJÖN 1:100. I övrigt gränsar fastigheten SIMSJÖN 1:100 mot väg i söder och obebyggda områden i väster och norr.

Ny komplementbyggnad ska uppföras i den norra delen av fastigheten och har en byggnadsarea på 25 kvadratmeter och ska användas som förråd och arbetsbod. Byggnaden kommer placeras 4 meter från tomtgräns i nordost där fastigheten SIMSJÖN 1:104 är placerad. Grannmedgivande har inlämnats.

Av utredning i ärendet framkommer att Bygglövsnämnden i beslut 2023-11-23, BLN §132, ärende BYGG.2023.488 har beviljat bygglov för nybyggnad av fritidshus och komplementbyggnad på fastigheten. Beslutet omfattar även rivning av befintlig huvudbyggnad och komplementbyggnad. Ny huvudbyggnad har en byggnadsarea på 75 kvadratmeter och ny komplementbyggnad prövad i med bygglov har en byggnadsarea på 25 kvadratmeter. Startbesked saknas för dessa åtgärder.

Byggherren har uppgett att avsikten med att uppföra en Attefallsbyggnad först är att man då kan använda denna som förråd och arbetsbod då arbeten med rivning och nybyggnad enligt ovan nämnda lov pågår.

Fastigheten omfattas av områdesbestämmelser DP418 från 1993 samt tillägg DP626 från 2010.

I områdesbestämmelserna DP418 från 1993 så medges det att på tomt får finnas en huvudbyggnad omfattande högst 50 kvadratmeter samt komplementbyggnad på högst 20 kvadratmeter. Bestämmelserna togs fram med syfte att utgöra ett juridiskt stöd för redovisning av hur markanvändningen, bebyggelse och fastighetsbildning skall regleras inom Simsjöområdet. I syftet till dessa bestämmelser framgår att man anser att området i princip bedöms vara fullbebyggt och att bara enstaka förtätningar kan komma i fråga. Man lyfte även att vägnätet är av varierad standard och förespråkade att man skulle se över vissa delar för att räddningsfordon ska kunna ta sig fram.

2010 antogs ett tillägg till gällande områdesbestämmelser i DP626. Detta tillägg innebar en utökning av utnyttjandegraden samt kompletterande bestämmelser avseende placering och utformning. DP626 innebar att det på tomt får finnas en huvudbyggnad omfattande 50 kvadratmeter enligt gällande områdesbestämmelser samt tillbyggnader av huvudbyggnaden om maximalt 25 kvadratmeter, totalt 75 kvadratmeter. För komplementbyggnader medgavs tillägg med 5 kvadratmeter utöver gällande 20 kvadratmeter, totalt 25 kvadratmeter. Syftet med detta tillägg var att möjliggöra byggnation av ett hygienutrymme samt fastställa den överexploatering som under åren godtagits i området. Angivna areor avser byggnadsarea.

Bygglövsnämnden

I Skövde kommuns översiktsplan ÖP2025 antagen 2012 anges att Simsjön är ett område med fritidsbebyggelse reglerad genom områdesbestämmelser. I översiktsplanen anges att tomterna i området mestadels är mycket små och att vägnätet har låg standard. Framtida önskemål om en eventuell utökning av tillåtna byggnadsareor kan komma att bli aktuellt i mindre enskilda delar med stora tomter. Dessa önskemål skall då prövas genom detaljplaneförfarande där frågor kring bl.a. gatu- och vägnätets standard, behovet av gc-vägar, snöröjning, avfallshantering, omfattningen av offentlig respektive kommersiell service, anpassning till befintlig byggnation och naturvärden, strandskydd m.m. Utreds.

Räddningstjänsten Skaraborg (tidigare Räddningstjänsten Östra Skaraborg) har i andra ärende rörande byggnation i området yttrat sig om hur de ser på Simsjöområdet.

Av yttrande daterat 2021-05-04, ärende BYGG.2021.315 framkommer att Räddningstjänsten ser brister i vägnätet som inte är anpassat för större och tyngre fordon samt en otillräcklig tillgång till brandvattenförsörjning i området. God framkomlighet för räddningstjänsten fordon samt erforderlig tillgång till brandvattenförsörjning anges i yttrandet som en förutsättning för att räddningstjänsten ska kunna genomföra en snabb och effektiv insats mot brand i området. Vidare så anges att avstånd mellan byggnader på många håll i området understiger kravet i Boverkets byggregler på 8 meter utan brandtekniska åtgärder för att tillåta ett kortare avstånd. Detta medför ökad sannolikhet för brandspridning vid brand och ställer krav på en snabb och effektiv insats från Räddningstjänstens sida.

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

I ärende BYGG.2023.488 så har Räddningstjänsten Skaraborg yttrat sig kring den planerade byggnationen av en ny huvudbyggnad samt en ny komplementbyggnad. I yttrande daterat 2023-09-20 så framkommer bland annat att Räddningstjänsten anser att kontroll av angivna förutsättningar avseende framkomligheten till fastigheten, i enlighet med krav i BBR samt tillämpliga delar i räddningstjänstens vägledning ”Utrymning med rätj. Stegutrustning” bör läggas in som en punkt i kontrollplanen. Utöver detta har de inga synpunkter.

Räddningstjänsten Skaraborg har även remitterats i detta ärende som avser uppförande av Attefallsbyggnad. Av yttrande daterat 2024-04-05 så framkommer att Räddningstjänsten Skaraborg inte har något att erinra mot åtgärden. Räddningstjänsten anser dock att föreslagen kontrollplan bör innehålla kontroll av förutsättningar avseende framkomligheten till fastigheten, i enlighet med krav i BBR samt tillämpliga delar i räddningstjänstens vägledning ”Utrymning med rätj. Stegutrustning”.

Lagrum

Bygglövsnämnden*Undantag från bygglov:*

Enligt 9 kap. 4a §, första stycket PBL krävs det inte bygglov för att i omedelbar närhet av ett en eller tvåbostadshus, uppföra eller bygga till en byggnad som

1. avses utgöra antingen en särskild bostad (komplementbostadshus) eller en komplementbyggnad
2. tillsammans med övriga byggnader som har uppförts på tomten med stöd av denna paragraf inte får en större byggnadsarea än 30,0 kvadratmeter
3. har en taknockshöjd som inte överstiger 4,0 meter
4. inte placeras närmare gränsen än 4,5 meter
5. i förhållande till en järnväg inte placeras närmare spårets mitt än 30,0 meter.

Av tredje stycket framkommer att en åtgärd som avses i första stycket får vidtas närmare gränsen än 4,5 meter, om de grannar som berörs medger det.

Ovannämnda åtgärd får enligt 10 kap. 2 § andra stycket, PBL genomföras i strid med den detaljplan eller de områdesbestämmelser som gäller för området.

Krav på anmälan och startbesked:

Även om en åtgärd inte kräver bygglov måste den anmälas enligt 6 kap. 5 § första stycket 12 plan- och byggförordningen (2011:338), PBF och får inte påbörjas innan bygglövsnämnden gett ett startbesked enligt 10 kap. 3 § PBL.

Förutsättningar för startbesked:

I 10 kap. 23 § första stycket 1, PBL anges förutsättningar för startbesked. För att startbesked ska kunna ges ska bygglövsnämnden ta ställning till om åtgärden kan antas komma att uppfylla de krav som gäller enligt PBL eller föreskrifter som har meddelats med stöd av lagen.

I 2 kap. 6 § första stycket 2, PBL anges att bebyggelse och byggnadsverk ska utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till skydd mot uppkomst och spridning av brand och mot trafikolyckor och andra olyckshändelser.

Skäl till beslut

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

Att dessa åtgärder bedömts kunna utföras utan bygglov och i strid mot gällande områdesbestämmelser motiveras i Regeringens proposition bland annat med att de har karaktären av relativt begränsade kompletteringar på och till befintlig småhusbebyggelse. I propositionen anges vidare att krav på anmälan och startbesked införs för att ge byggnadsnämnden en möjlighet och en skyldighet att bevaka att väsentliga samhällsintressen säkerställs. Byggnadsnämnden bedömning

Bygglövsnämnden

inför startbeskedet bör bl.a. omfatta frågor om risk för erosion, skred, översvämningar och andra olyckor enligt vad som framgår av 2 kap. 6 § första stycket 2 och 2 kap. 9 § PBL.

Även om fastigheten ligger i ett område med generella brister i brandskydd har Räddningstjänsten bedömt att deras åtkomlighet till aktuell fastighet är acceptabel. Byggherren har redovisat hur brandskydd mellan byggnad ska utföras och har anpassat kontrollplan enligt Räddningstjänsten Skaraborgs yttrande daterat 2024-04-05.

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

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

Verifierad och bestyrkt kontrollplan.

Relationsritningar A, K

Information

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

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

Ett krav för slutbesked är att byggnaden är placerad på en tomt där det finns ett befintligt en- eller tvåbostadshus.

Beslutet kan överklagas

Handlingar

Tjänsteskrivelse bygglov med startbesked

Rev. A A-ritning plan, sektion

Rev. A Nybyggnadskarta

Kontrollplan

Rev. A-ritning fasader. A1

Skickas till

Sökande

Berörda sakägare

Bygglövsnämnden**Bakgrund**

Ansökan avser Bygglövs för nybyggnad av enbostadshus som ska ersätta det bostadshus som utsatts för brandskador. Det befintliga enbostadshuset fick startbesked för rivning 2023-10-19 (BYGG.2023.585).

Fastigheten ligger utanför detaljplan men inom sammanhållen bebyggelse.

Området är utpekad i det kulturmiljöprogram som antagits av byggnadsnämnden 2012-02-02 § 16.

Yttrande

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

Lagrums

Bygglövs får enligt 9 kap. 31 § PBL ges för en åtgärd utanför ett område med detaljplan, om åtgärden inte strider mot områdesbestämmelser, inte förutsätter planläggning och uppfyller de krav som följer av 2 kap. och 8 kap. PBL.

Skäl till beslut

Byggnaden har en lämplig utformning då den med sin volym och arkitektur varsamt knyter an till omgivande bebyggelse på platsen. Byggnaden tar hänsyn till kulturvärdena på platsen och bidrar till en god helhetsverkan enligt 2 kap 6 § PBL.

Åtgärden som ansökan gäller ersätter tidigare enbostadshus. Byggnaden bedöms inte få någon betydande inverkan på omgivningen. Den sökta åtgärden bedöms därför inte vara sådan att markens lämplighet behöver prövas med detaljplan enligt 4 kap 2 § PBL.

Bygglövsnämnden gör den samlade bedömningen att förutsättningarna enligt 9 kap. 31 § PBL är uppfyllda och att bygglövs kan beviljas.

Information

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

Åtgärden får inte påbörjas innan startbesked har lämnats och bör inte påbörjas innan lovet har vunnit laga kraft. Beräknat laga kraft datum är cirka fyra veckor efter beslutsdatum.

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

Förslag till kontrollplan, Konstruktionsritningar, Ventilationsritningar, Brandskydd, Vatten och avloppsritningar och Energibalansberäkning är exempel på sådana handlingar.

Bygglövsnämnden

Är du osäker vilka handlingar som krävs i ditt fall, ta kontakt med din kontrollansvarig eller ansvarig handläggare på bygglovenheten.

Du får inte börja använda din byggnad innan du har fått ett slutbesked av bygglövsnämnden. Om du börjar använda byggnaden innan du har fått slutbesked kommer du att få betala en byggsanktionsavgift.

Beslutet kan överklagas

Handlingar

Tjänsteskrivelse bygglov med tekniskt samråd

Situationsplan

A-ritning planer. sektion 101

A-ritning fasader 102

Skickas till

Sökande

Berörda sakägare

Bygglövsnämnden**Bakgrund**

Ansökan avser Bygglövs för nybyggnad av enbostadshus som ska ersätta det befintliga enbostadshuset på platsen.

Fastigheten ligger utanför detaljplan men inom sammanhållen bebyggelse.

Yttrande

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

Lagrum

Bygglövs får enligt 9 kap. 31 § PBL ges för en åtgärd utanför ett område med detaljplan, om åtgärden inte strider mot områdesbestämmelser, inte förutsätter planläggning och uppfyller de krav som följer av 2 kap. och 8 kap. PBL.

Skäl till beslut

Byggnaden har en lämplig utformning då den med sin volym och arkitektur varsamt knyter an till omgivande bebyggelse på platsen. Byggnaden tar hänsyn till kulturvärdena på platsen och bidrar till en god helhetsverkan enligt 2 kap 6 § PBL.

Åtgärden som ansökan gäller ersätter tidigare enbostadshus. Byggnaden bedöms inte få någon betydande inverkan på omgivningen. Den sökta åtgärden bedöms därför inte vara sådan att markens lämplighet behöver prövas med detaljplan enligt 4 kap 2 § PBL.

Bygglövsnämnden gör den samlade bedömningen att förutsättningarna enligt 9 kap. 31 § PBL är uppfyllda och att bygglövs kan beviljas.

Information

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

Åtgärden får inte påbörjas innan startbesked har lämnats och bör inte påbörjas innan lovet har vunnit laga kraft. Beräknat laga kraft datum är cirka fyra veckor efter beslutsdatum.

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

Förslag till kontrollplan, Konstruktionsritningar, Ventilationsritningar, Brandskydd, Vatten och avloppsritningar och Energibalansberäkning är exempel på sådana handlingar.

Är du osäker vilka handlingar som krävs i ditt fall, ta kontakt med din kontrollansvarig eller ansvarig handläggare på bygglövsenheten.

Bygglövsnämnden

Du får inte börja använda din byggnad innan du har fått ett slutbesked av bygglövsnämnden. Om du börjar använda byggnaden innan du har fått slutbesked kommer du att få betala en byggsanktionsavgift.

Beslutet kan överklagas

Handlingar

Tjänsteskrivelse bygglov med tekniskt samråd

Rev. A A-ritning sektion A-A A5

Rev. A Nybyggnadskarta

Rev. A Markritning plan A1

Rev. A A-ritning plan A2

Rev. A A-ritning fasad mot väster, öster A3

Rev. A A-ritning fasad mot norr, söder A4

Skickas till

Sökande

Berörda sakägare

Bygglövsnämnden**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 har varit bebyggd under slutet av 1800-talet och brukas inte.

Förhandsbesked lämnades på fastigheten 2020 (Protokollsutdrag 2020-02-20 BLN §150)

Yttranden

Yttrande har inkommit från en granne som ställer sig negativ.

De oroar sig över byggtrafik och ökad trafikmängd i området. De anser även att tomtens storlek gör den olämplig för byggnation.

Svar: Byggtrafik sker under en begränsad tid. Den ökade trafikmängden som ytterligare en bostad innebär, bedöms inte utgöra en sådan olägenhet att grannarnas intresse av att fler bostäder inte uppförs, väger tyngre än sökandens intresse av att bygga en bostad. Platsen har prövats som lämplig genom förhandsbesked 2020, omständigheterna bedöms inte ha förändrats sedan det positiva beskedet lämnades. Byggnationen begränsas i villkoren för att säkerställa att fastigheten inte bebyggs för hårt på bekostnad av friytor.

Ett yttrande är inkommit från en granne som ställer sig positiv till åtgärden. De förespråkar det är alternativ där vägen läggs i anslutning till bef. fastighetsgräns.

Svar: Det alternativ som behandlas i beslutet är den lösning som grannen förespråkar.

Ärendet har remitterats till Miljönämnden östra Skaraborg har inga synpunkter på förslaget.

Skövde VA meddelar att de har upplyst sökanden via telefon om att *"Det enbostadshus som avses i ansökan är inte lokaliserat nära den allmänna VA-anläggningen. Däremot är lokaliseringen nära ett ledningsnät som tillhör gemensamhetsanläggningen Varola-Axtorp GA:3.[...] Det är dock upp till [sökanden] att kontakta samfällighetsföreningen som förvaltar Varola-Axtorp GA:3 och få ett godkännande även från dem"*

Skäl till beslut

Åtgärden bedöms uppfylla kraven som följer 9 kap. 31 § PBL därför kan förhandsbesked meddelas enligt 9 kap. 17 §.

Åtgärden är möjlig under förutsättning att de listade villkoren följs.

Bygglövsnämnden**Information**

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

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

Lagrums

Av 9 kap. 17 § PBL framgår det att den som avser att vidta en bygglovspliktig åtgärd ska få ett förhandsbesked om denne begär det.

I 9 kap. 31 § PBL kan man läsa vad som krävs för ett bygglov. I samma paragraf punkt 3 listas flera paragrafer som ska uppfyllas. Förslaget ska uppfylla de krav som följer av 2 kap. och 8 kap. 1 §, 2 § första stycket, 3, 6, 7, 9-11 §§, 12 § första stycket, 13, 17 och 18 §§.

Enligt 2 kap. 2 § PBL i ärenden om förhandsbesked enligt denna lag ska mark- och vattenområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 kap. och 4 kap. 1-8 §§ miljöbalken ska tillämpas

Beslutet kan överklagas

Handlingar

Tjänsteskrivelse Förhandsbesked

Situationsplan 5

Yttrande fr Granne

Yttrande från boende i fastigheten Varola-Axtorp 1:2

Skickas till

Sökande

Berörda sakägare

Bygglövsnämnden**Bakgrund**

Ellevio har ansökt om dispens från strandskyddsbestämmelserna för att transformatorbiosk på ovanstående fastighet.

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

Platsen ligger utanför bruksbar jordbruksmark.

Dispens från strandskyddsbestämmelserna

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

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

Skäl till beslut

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

De särskilda skälen för att lämna dispens från strandskyddet listas i 7 kap. 18 c § MB. Förslaget bedöms uppfylla, Skäl 5: Angeläget allmänt intresse. Elförsörjning bedöms var ett sådant angeläget allmänt intresse som omfattas av skäl 5.

Bygglövsnämnden bedömer att åtgärden 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

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.

Bygglövsnämnden

Beslutet kan överklagas

Handlingar

Tjänsteskrivelse strandskyddsdispens

A-ritning fasader

Situationsplan 1:2000

Foto

Skickas till

Sökande

Berörda sakägare

Bygglövsnämnden**Yttrande**

Ärendet har remitterats till Miljönämnden östra Skaraborg (MÖS) som tillstyrker nybyggnad vad gäller skärmtaket. Miljönämnden har inga synpunkter på bygglovet för upplaget. Vidare meddelas att Miljönämnden har beslutat om försiktighetsmått för hantering och tillsyn av fordon och andra föremål som finns på fastigheten. Man anser att det sökta skärmtaket kommer att underlätta för fastighetsägaren att uppfylla försiktighetsmått (se bilaga Yttrande fr Mös 202a4-2531)

Kommunicering och bemötande

Berörda grannar har beretts möjlighet att yttra sig.

Yttrande har inkommit från grannar på Horn 6:8/6:19 (se bilaga Yttrande fr Granne Horn 6:8/6:19). I yttrandet lyfts följande frågor:

Klagande hänvisar i styckena "Omgivningspåverkan", "Miljökvalitetsnormer för vatten" samt "Lokalisering" till Miljöbalken vad gäller påverkan på drick- och grundvattenförekomster både på den sökandes fastighet, i det större området och på den egna tomten. De stryker detta genom att hänvisa både till ÖP 2025, Länsstyrelsen vattenkarta och egen dokumentation. De ifrågasätter stark hur bygglov kan lämnas för åtgärden i vad de upplever som strid mot Miljöbalkens föreskrifter.

Bemötande: MÖS har i enlighet med påtalade lagar hörts för att utreda om olägenhet gäller på fastigheten och/eller det finns risk för fara för liv och hälsa i och med beviljande av bygglov för tillbyggnad och upplag. MÖS är även den myndighet som har tillsynsansvaret för att Miljöbalken efterlevs, detta tillsynsansvar ligger inte hos bygglovsnämnden. MÖS har i sitt yttrande tillstyrkt förslaget om tillbyggnad och de har inga synpunkter på upplaget. MÖS har informerats om att upplaget förväntas användas till bilar, bildelar och byggmaterial. Det kan alltså konstaterat satt samråd med tillsynsmyndighet Miljösamverkan Östra Skaraborg har skett i linje med PBL.

Klagande utvecklar under stycket "Lokalisering" sitt resonemang kring människors hälsa och säkerhet och påverkan på den egna dricksvattenbrunnen. De vidareutvecklar de direkt risker de ser med en lokalisering av upplag så nära den egna tomtgränsen och hänvisar bland annat till pågående och tidigare ärenden för anmälningar för miljöbrott. Man hänvisar även till att avfall på fastigheten orsakat en ökning av skadedjur i området. De ifrågasätter även att sökande skulle förhålla sig till ett avstånd om 4,5 m från fastighetsgräns. Samt avslutar med att lyfta brister i skydd mot uppkomst och spridning av brand. Detta inte minst på grund av två kraftiga explosioner i vad det hänvisar till som en svartbyggd "verkstad".

Bemötande: Bygglövsnämnden hänvisa till att ansvar för eventuella föroreningar av mark och vatten eller skadedjur ligger på MÖS som tillsynsmyndighet. I aktuellt bygglov utreds enbart sökta åtgärder. I övriga frågor hänvisar bygglovsnämnden till MÖS. Vad gäller den svartbyggda "verkstaden" så har denna både bygglov och slutbesked (se ärende BYGG 2013.54). För sökt åtgärd krävs tekniskt samråd innan startbesked kan beviljas. I startbeskedet kommer frågor om brandsäkerhet att utredas. Skulle det då visa sig att man inte klarar de tekniska egenskapskraven kan startbesked komma att nekas. Vad gäller avstånd till gräns så framgår det av ritning att upplaget ska placeras 4,5 meter från gräns. Det är måttsett ritning som utgör underlag för beslutet. Ärendet behandlar inte var material

Bygglövsnämnden

förvaras idag, ärendet prövar var materialet ska placeras i framtiden. Eventuella framtida överträdelser från beslutade handlingar behandlas i så fall genom tillsyn.

I sista stycket lyfter klagande frågan om kulturmiljö. Man börjar med att hänvisa till PBL 2 kap 6§ krav på skydd och varsamhet om kulturmiljö. Klagande hänvisning även till ÖP 2025 som pekar ut Horns tegelbruk och Horn som ett område med kulturhistoriskt värdefulla byggnader och miljö. De lyfter även till närheten av Horns tegelbruk som är ett byggnadsminne. Klagande anser att bygglövsnämnden inte tar hänsyn till detta i sitt beslut, då klagande anser att sökandes "verkstad" och upplag är en vanprydnad för området.

Bemötande: Det föreslagna upplaget och tillbyggnaden ligger utanför området som identifierats som kulturhistoriskt värdefullt. Åtgärderna ligger drygt 180 meter ifrån byggnadsminnet. Den aktuella platsen ligger således inte inom den identifierade kulturhistoriska miljön och bedöms inte påtagligt skada byggnadsminnets kulturhistoriska värden. Miljön identifierades redan i slutet av 1980-talet och även då bedömdes den aktuella bebyggelsen ligga utanför kulturmiljön. Fastigheten har historiskt sett nyttjats som en jordbruksfastighet. Stora byggnader har genom historien varit vanliga på jordbruksfastigheter, att bygga till en äldre ekonomibyggnad bedöms inte var ett avsteg från bebyggelsestrukturen i området. Även förvaring av material är ett vanligt förekommande inslag på jordbruksfastigheter.

Slutligen anser man att ett bygglov inte löser den omfattande problematiken på HORN 10:11 och att bygglövsnämnden borde prioritera tillsyn snarare än att bevilja lov på fastigheten. Man anser det beklagligt att sökande inte skulle få någon vite, sanktionsavgift, rivningsföreläggande eller annan påföljd.

Bemötande: Enligt PBL så ska ett tillsynsärende pausas under tiden som en bygglovsprövning görs. Enligt likabehandlingsprincipen följer bygglövsnämnden denna praxis så som vi är skyldiga att göra inom alla tillsynsärende. I enlighet med samma lagstiftning skall enbart de åtgärder som ansökan avser prövas. När bygglovet är prövat kommer tillsynsärendet återupptas och då kommer eventuella påföljder behandlas.

Yttrande har även inkommit från grannar på Horn 4:16 samt Horn 9:14 (se bilaga Yttrande, synpunkter fr granne Horn 4:16). I ett gemensamt yttrande framför man följande:

Klagande börjar med att gå igenom flertalet olika ärenden som klagande anser först bör behandlas. Ärendena tycks vara en blandning av både tillsyns och bygglovsärenden samt ärenden hos MÖS. De hänvisar till ovårdad tomt, upplag av fordon och miljöfarliga vätskor samt ett svartbygge. Klagande hänvisar bygglovsnämnden till ett ärende hos länsstyrelsen om sanering av mark samt miljöbrott, en markyta angränsande ospecificerad fastighet som ska renhållas, ytterligare ett ärende hos länsstyrelsen om misstänkt nedgrävt avfall, samt ifrågasätter att upplagsyta skall nyttjas för byggmaterial.

Bemötande: I fråga om att fatta beslut i bygglovsärende innan pågående tillsynsärende hänvisar bygglövsnämnden till RÅ 1997 ref. 36 i enlighet med Boverkets tolkningar. Denna dom säger att beslut i ärenden om tillsyn får fattas tidigast i samband med att pågående bygglovsärende beslutas. I praktiken innebär det att bygglovsärenden som inkommer innan eller under en tillsynsutredning måste hanteras först. Vad gäller de olika listade ärendena

Bygglövsnämnden

hänvisar bygglövsnämnden till ovan nämnda praxis vad gäller bygglövsnämndens område och till MÖS för övriga ärenden gällande miljöfarlig aktivitet.

Vidare framför klagande att man motsäger sig bygglov mot bakgrund av att pågående ärenden skall hanteras skyndsamt och först. Klagande listar som stöd för detta lagparagrafer angående krav på bygglov för upplag, fasta cisterner, tillsyn samt byggsanktionsavgifter. Vidare hänvisar man till förarbeten som stöd för att upplag inte får uppföras där risk för olycksfall, olägenhet och vanprydnad riskeras för annan. Med detta pekar man på tidigare nämnda ärenden, risk för dricksvattentäkt (med hänvisning till en polisutredning) samt den brand som uppstod den 2024-03-24 på fastigheten.

Bemötande: Som nämnds ovan skall ärende om bygglov hanteras innan tillsyn. Detta bygglov behandlar enbart frågan om de åtgärder som ansökan avser är möjliga eller inte. Frågan om sanktionsavgifter avgörs inte i och med detta beslut. Vad gäller frågor om olägenhet och miljörisker har ärendet remitterats till MÖS som tillstyrker åtgärden. MÖS är tillsynsmyndighet för misstänkta brister kopplade till miljöbalken, de bevakar dessa frågor och bygglövsnämnden har inhämtat deras synpunkter i frågan. Beslutet är grundat bland annat på deras expertutlåtande.

Klagande återvänder till brister i bygglövsnämndens hanterade av andra ärenden och hänvisar till att dessa bör hanteras först. Man lyfter även ärende BYGG 2013.54 som ett svartbygge man inte har fått yttra sig om eller haft chans att överklaga. Man bifogar även flygfoton som visar på markutfyllnad på fastigheten

Bemötande: Bygglövsnämndens tidigare hanterande av ärenden på fastigheten behandlas inte i detta ärende. De tillsyns ärenden som är kopplade till denna specifika åtgärd skall dock pausa enligt tidigare nämnd rättspraxis tills beslut är fattat. Vad gäller BYGG 2013.54 har ett slutbesked lämnats i detta ärende och frågor kring detta besvara inte här. Vad gäller markförändringar är de inte marklovpliktiga utanför detaljplan.

Slutligen listar man åtta punkter som motiv till att man motsäger sig bygglov. Dessa innefattar önskan om att tidigare ärenden sak avslutas först. Att upplaget redan finns och att man önskar rättelse i stället. Att plats och storlek för upplag är olämplig och kan innehålla miljöfarligt avfall och därför bör saneras först. Samt att upplaget/markuppfyllanden kan vara en olägenhet för närboende inte minst med tanke på närhet till dricksvattentäkt.

Bemötande: Samtliga punkter ha bemöts. Se ovan.

Skäl till beslut

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

Bygglövsnämnden gör den samlade bedömningen att förutsättningarna enligt 9 kap. 31 § PBL är uppfyllda och att bygglov kan beviljas.

Information

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

Bygglövsnämnden

Åtgärden får inte påbörjas innan startbesked har lämnats och bör inte påbörjas innan lovet har vunnit laga kraft. Beräknat laga kraft datum är cirka fyra veckor efter beslutsdatum.

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

Förslag till kontrollplan, Konstruktionsritningar, Ventilationsritningar, Brandskydd, Vatten och avloppsrutningar och Energibalansberäkning är exempel på sådana handlingar.

Är du osäker vilka handlingar som krävs i ditt fall, ta kontakt med din kontrollansvarig eller ansvarig handläggare på bygglovenheten.

Du får inte börja använda din byggnad innan du har fått ett slutbesked av bygglövsnämnden. Om du börjar använda byggnaden innan du har fått slutbesked kommer du att få betala en byggsanktionsavgift.

Lagrum

Bygglov ska enligt 9 kap. 31 § PBL ges för en åtgärd utanför ett område med detaljplan, om åtgärden, inte strider mot områdesbestämmelser, inte förutsätter planläggning enligt 4 kap. 2 eller 3 §, och uppfyller de krav som följer av 2 kap. och 8 kap. 1 §, 2 § första stycket, 3, 6, 7, 9-11 §§, 12 § första stycket, 13, 17 och 18 §§ i de delar som inte har prövats i områdesbestämmelser.

Beslutet kan överklagas

Handlingar

Tjänsteskrivelse bygglov med tekniskt samråd

Rev. B Situationsplan

Yttrande fr MÖS 2024-2531

A-ritning fasad öster väster

A-ritning plan

A-ritning fasad söder

Yttrande fr Granne HORN 6:8/6:19

Yttrande, synpunkter fr granne HORN 4:16

Skickas till

Sökande

Berörda sakägare

BLN § 61

ADM.2024.3

Redovisning av delegationsbeslut bygglövsnämnden**Beslut**

Bygglövsnämnden har tagit del av de redovisade delegationsbesluten.

Handlingar

Lantmäteriförrättningar 2024-03-22 - 2024-04-19

Delegationsbeslut trafik och p-tillstånd 2024-03-22 - 2024-04-18

Delegationsbeslut tillsyn 2024-03-22 - 2024-04-18

Delegationsbeslut bygglov 2024-03-22 - 2024-04-18

BLN § 62

ADM.2024.2

Information från sektor samhällsbyggnad (BLN)

Information

Ordförandebeslut i ärende bygg.2024.240

Ordförandebeslut i ärende bygg.2024.189

Ludvig Isaksson, bygglövschef går igenom inkomna överklagade ärenden.

Tillsyn gällande eldstad på fastigheten HORN 10:11**Beslut**

Bygglövsnämnden står bakom att komplettera Länsstyrelsens ärende med diarienummer 16293-2024 där ärende är mottaget datum 2024-04-19.

Komplettering till överklagat ärende

På räddningstjänsten Skaraborg går det att läsa:

Enligt lagen om skydd mot olyckor ska kommunen se till att eldstäder (värmepannor, braskaminer etc.) rengörs och kontrolleras från brandskyddssynpunkt.

Rengöring av eldstäder kallas i dagligt tal för sotning och i våra medlemskommuner utförs sotning på entreprenad. I Skövde kommun sköts sotningen av Gösab och i resterande av medlemskommunerna sköts det av Sotargruppen.

Undantag utgörs av de fall då vi har utfärdat medgivande om att fastighetsägaren får sota själv på egen fastighet eller då vi har utfärdat medgivande om att fastighetsägaren får låta annan sota på egen fastighet.

Vidare på deras sida står om sotning samt brandskyddskontroll:

Sotning av eldstäder och imkanaler i restauranger och storkök syftar till att delar där sot eller fett kan avsättas rengörs i sådan omfattning att risken för brand och brandspridning minimeras.

Brandskyddskontrollen syftar till att upptäcka slitage och andra förändringar i eldstäder och skorstenar innan felen blir så allvarliga att de leder till brand eller brandspridning. Detsamma gäller för imkanaler i restauranger och storkök. Kontrollen innebär en prövning av den enskilda anläggningens funktion och egenskaper från brandskyddssynpunkt.

Brandskyddskontrollen omfattar anläggningen i sin helhet inklusive tak med de tillträdes- och skyddsanordningar som behövs för att sotning och brandskyddskontroll ska kunna utföras. Vid brandskyddskontrollen måste vi därför ha tillträde till, inte bara utrymmet där eldstaden är placerad, utan alla delar i huset som skorstenen passerar, även vind om sådan finns.

Med den informationen ihop med GÖSABs information om att aktuell braskamin besiktades 2018 så har bygglövsnämnden ingen anledning att tro att gällande regler inte följs då detta ingår i sotarens uppdrag att säkerställa.

I överklagan kan man läsa:

Bevisbördan ligger på bygglövsnämnden att visa att kaminen inte är en nyinstallation som berörs av tillsynsreglerna.

På Boverkets hemsida går det att läsa om bevisbördan och beviskrav:

Enligt rättspraxis har byggnadsnämnden bevisbördan och utredningsskyldigheten för att det finns förutsättningar för ett föreläggande enligt PBL. Detta eftersom det är fråga om för den enskilde

Bygglövsnämnden

betungande beslut. Tillsynsmyndigheten måste alltså visa att det finns förutsättningar att besluta om ett åtgärdsföreläggande.

Som tillsynsmyndighet ska nämnden kunna bevisa när aktuell överträdelse är utförd för att veta om den faller inom förutsättningarna för ett föreläggande. Nämnden har i grunden två maktmedel för att gå vidare med ärendet, sanktionsavgift respektive föreläggande att utföra rättelse. Eftersom det handlar om myndighetsutövning gentemot enskild, och ytterst om samhälleliga tvångsmedel, ställs höga krav på rättssäkerhet. Skyddet till förmån för den enskilde säkerställs bl.a. på så sätt att det allmänna bara har rätt att ingripa inom viss tid. Därefter är det allmännas möjlighet uttömd, nämndens rätt att vidta nämnda tvångsåtgärder preskriberas. Möjligheten att ålägga sanktionsavgift preskriberas fem år efter åtgärden, i detta fall installationen, medan föreläggande att utföra rättelse preskriberas efter tio år. I förevarande fall finns uppgifter som tyder på att installationen utfördes tidigast 2012 och senast 2018. Möjligheten till sanktionsavgift är därmed preskriberad oavsett. En misstanke om att kaminen installerats i strid med PBL är inte tillräckligt för att nämnden ska ha rätt att agera. Till detta krävs bevisning. Enligt nämndens mening saknas utredning som med tillräcklig tydlighet styrker att installationen har utförts inom den tioåriga preskriptionsfristen. Nämnden har bevisbördan för att så har skett, vilket är naturligt när det gäller betungande myndighetsutövning gentemot enskild.

Preskriptionstiden ska räknas från den tidpunkt då överträdelsen begicks. Ärendet avser installation av eldstad, inte eldning i eldstad.

Beslutet kan överklagas

Handlingar

Skrivelse - komp. till LST

Skickas till

Länsstyrelsen

Sökande

Berörda sakägare

DOKUMENT SIGNATURER

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



Signerad av:

PER HENRIK HALLBERG

Tidpunkt:

2024-04-25 21:26:50

Signerad av:

GUNILLA KNUTSSON LÖFVENBORG

Tidpunkt:

2024-04-25 21:27:34

Signerad av:

Evelina Tapper

Tidpunkt:

2024-04-26 09:37:48