

Sammanträdesdatum
2018-11-19

Plats och tid	Stadshuset, KS-salen, 2018-11-19 klockan 13:15-16:00	
Beslutat	Mats Holmstedt (M)	Ordförande
	Anders Karlsson (S)	Vice ordförande
	Rolf Lindahl (KD)	Ledamot
	Ingegerd Polbring (C)	Ledamot, jäv § 209
	Curt Carlsson (L)	Ledamot
	Lars Karlsson (S)	Ledamot
	Nenad Lukic (S)	Ledamot
	Jon Forsärla (MP)	Ledamot
	Bernt Dahlgren (M)	Tjänstgörande ersättare för Bernt Karlsson (SD)
	Kenneth Andersson (KD)	Tjänstgörande ersättare för Ingegerd Polbring (C) § 209
Passiva ersättare	Kenneth Andersson (KD)	Ersättare §§ 200-208, 210-216
	Inga Fingal (L)	Ersättare
	Jan Andersson (S)	Ersättare
	Krister Rosén (S)	Ersättare
	Suzanne Schöblom (V)	Ersättare
Övriga närvarande	Anita Silfver	Tf. förvaltningschef
	Anna Samson	Sekreterare
	Fredrik Skaghammar	Miljöchef
	Ingemar Bok	Byggnadschef
	Linus Leion-Welin	Planarkitekt §§ 200-204
	Chener Khadi	Byggnadsinspektör §§ 200-202
	Oscar Hedvall	Byggnadsinspektör §§ 200-211

Sammanträdesdatum
2018-11-19

Justerare Ingegerd Polbring (C) §§ 200-208, 210-216
Anders Karlsson (S) § 209

Justeringens plats och tid Stadshuset, 26 november kl. 07:30

Underskrifter

Sekreterare _____ Paragrafer §§ 200-216

Ordförande _____

Justerare _____ §§ 200-208, 210-216

_____ § 209

Justerares sign			Utdragsbestyrkande
-----------------	--	--	--------------------

Sammanträdesdatum
2018-11-19

ANSLAG/BEVIS

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.

Organ Bygg- och miljönämnden

Sammanträdesdatum 2018-11-19

Datum då anslaget sätts upp 2018-11-26

Datum då anslaget tas ned 2018-12-18

Förvaringsplats för protokollet Stadshuset, bygg- och miljöavdelningen

Underskrift

Justerares sign			Utdragsbestyrkande
-----------------	--	--	--------------------

Sammanträdesdatum
2018-11-19

Innehållsförteckning

Presentation av t.f. förvaltningschef	5
§ 200 Val av justerare	5
§ 201 Godkännande av föredragningslistan	5
§ 202 Tillbyggnad enbostadshus, carport, [REDACTED]	6
§ 203 Budgetrapport	8
§ 204 Planlistan	10
§ 205 Störning, buller och lukt, Noshörningen 4	11
§ 206 Delegationsredovisning	12
§ 207 Tillbyggnad flerbostadshus och ändrad användning från lokal till 7 st. lägenheter, Falken 4	13
§ 208 Fasadändring, Norra Dalen 4	16
§ 209 Ovärdad tomt, Norraby 3:106, 3:107, 3:111 och 3:1	18
§ 210 Upphävande av användningsförbud, [REDACTED]	20
§ 211 Fråga angående wakeboardbanan	22
§ 212 Nybyggnad fritidshus, förhandsbesked, [REDACTED]	23
§ 213 Uppställning av skolmoduler, tidsbegränsat bygglov, Krassen 1	26
§ 214 Information miljöstrategiskt arbete	29
§ 215 Information, politikerutbildningar 2019	30
§ 216 Meddelanden	31

Justerares sign			Utdragsbestyrkande
-----------------	--	--	--------------------

Sammanträdesdatum
2018-11-19

Presentation av t.f. förvaltningschef

Ordförande hälsar t.f. förvaltningschef Anita Silfver välkommen. Anita Silfver presenterar sig för nämnden.

§ 200 Val av justerare

Bygg- och miljönämnden beslutar

att utse Ingegerd Polbring (C) och Anders Karlsson (S) att jämte ordförande justera protokollet.

§ 201 Godkännande av föredragningslistan

Bygg- och miljönämnden beslutar

att godkänna utsänd föredragningslista med följande ändringar:

- Flytta punkten 10 till efter punkt 2.
- Extra byggärende som 9b
- Frågor från Suzanne Schöblom (V) kring wakeboardbanan som punkt 9c.

Justerares sign			Utdragsbestyrkande
-----------------	--	--	--------------------

Sammanträdesdatum
2018-11-19

§ 202 Tillbyggnad enbostadshus, carport, [REDACTED]

Dnr B 281/2018

Bygg- och miljönämnden beslutar

- att** bedöma avvikelserna som liten och bevilja bygglov för tillbyggnad av enbostadshus i form av en carport samt ett förråd.
- att** kontrollansvarig inte krävs för ärendet
- att** bevilja startbesked
- att** fastställa en kontrollplan

Lagstöd

Besluten tas med stöd av 9 kap. 31 b §, 10 kap. 10 §, 23 § och 24 §, plan- och bygglagen (2010:900).

Innan ni får börja bygga:

ska minst fyra veckor ha gått efter att bygglovet har publicerats i Post- och Inrikes Tidningar, vilket innebär att bygglovet tidigast kan utnyttjas 2018-12-24. Beslutet vinner även laga kraft den dagen om det inte överklagas. Information om att bygglov har beviljats skickas till alla grannar med information om hur de kan överklaga.

När arbetet är genomfört:

ska följande handlingar lämnas in till bygg- och miljöavdelningen:

- Ifylld kontrollplan
- Eventuella relationsritningar

ska bygg- och miljönämnden lämna ett slutbesked eller ett interimistiskt slutbesked.

Observera att om ovanstående punkter inte följs kan det debiteras en byggsanktionsavgift på upp till **4 368 kronor**.

Avgifter:

Faktura skickas separat med avgift enligt kommunens beslutade taxa.

Avgifterna är:

Bygglov	2 300 kronor
Planavgift	0 kronor
Startbesked	1 470 kronor
Administrativa avgifter	220 kronor
Totalt	3 990 kronor

Giltighetstid

Ett bygglov upphör att gälla enligt 9 kap. 43 §, plan- och bygglagen, att gällas om den åtgärd som lovet inte avser påbörjats inom två år och avslutas inom fem år från den dagen då det vinner laga kraft.

Startbeskedet upphör att gälla samtidigt som bygglovet.

Justerares sign			Utdragsbestyrkande
-----------------	--	--	--------------------

Sammanträdesdatum
2018-11-19

§ 202 Tillbyggnad enbostadhus, carport, [REDACTED]

Dnr B 281/2018

Beslutade handlingar

Ansöka, inkommen 2018-09-18, litt. 2
Situationsplan, inkommen 2018-09-18, litt.3
Ritningar 2 st. inkommen 2018-09-18

Beskrivning av ärendet

Byggnadsinspektör Chener Khadi redogör för ärendet.
Ansökan avser bygglov för nybyggnad av carport samt cykelförråd på [REDACTED]. Carporten och förrådet har en byggnadsarea på cirka 46 kvm. Det befintliga bostadshuset har en byggnadsarea på cirka 114 kvm.

Fastigheten omfattas av detaljplan 06-TRS-129. Enligt detaljplanen är den maximala byggytan 145,4 kvm byggnadsarea. Tillbyggnaden innebär att den totala byggnadsarean på fastigheten kommer att bli 160 kvm, alltså en avvikelse på 10,3 %. I byggnadsarean ingår inte balkongen på huset då den är mer än 3 meter över marken och inte sticker ut mer än 1,5 meter.

Motivering beslut

Avvikelsen är 10,3 %, detta anser nämnden vara en liten avvikelse så bygglov kan beviljas.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2018-10-29

Skickas till:

Sökanden

Justerares sign			Utdragsbestyrkande
-----------------	--	--	--------------------

Sammanträdesdatum
2018-11-19

§ 203 Budgetrapport

Bygg- och miljönämnden beslutar

att lägga aktuell budgetrapport till handlingarna

Beskrivning av ärendet

Miljöchef Fredrik Skaghammar redogör för aktuellt budgetutfall.

Nämndens egna resultat följer budget väl med ett litet beräknat överskott. Antalet startbesked på byggsidan är något mindre i år än 2017. Därför är intäkterna lite lägre än man beräknat. Prognosen för byggsidan visar på ett resultat i det närmaste i balans. Det överskott som fanns med från 2017 finns inte längre kvar.

Fråga kom upp om den Byggbonus som kommunen fick i statsbidrag 2017. Denna har inte kommit bygg- och miljönämnden direkt tillhanda utan gått till kommunstyrelsens budget.

En vakant tjänst på miljösidan är inte tillsatt än. Prognosen för årets slut är ett resultat som nästan är i balans. Målet är att budgeten ska gå med lite plus fram till årsskiftet och åtgärder görs för att nå dit.

Detaljbudget för 2019 håller på att tas fram.

Månad: 10 83%

Driftredovisning per avdelning

(Belopp i tkr)	Budget 2018	Utfall 20181031	Periodiserat	% av budget	Diff mot budget
Bygg- och miljönämnd	-527	-359,1	-356,1	67,6%	83,1
AC Miljö	-4 350	-3 152,8	-3 661,8	84,2%	-37,1
AC Bygg	-2 042	-1 652,8	-1 771,8	86,8%	-70,0
Netto	-6 918,8	-5 164,7	-5 789,7	83,7%	-24,0

Kontoredovisning, alla avdelningar

(Belopp i tkr)	Budget 2018	Utfall 20181031	Periodiserat	% av budget	Diff mot budget
Intäkter	5 363,4	4 623,4	4 248,4	79,2%	-221,1
Personalkostnader	-9 405,0	-7 911,4	-8 022,4	85,3%	-184,9
Kapitalkostnader	-83,8	0,0	0,0	0,0%	69,8
Övriga kostnader	-2 793,4	-1 876,7	-2 015,7	72,2%	312,1
Netto	-6 918,8	-5 164,7	-5 789,7	83,7%	-24,0

Justerares sign			Utdragsbestyrkande
-----------------	--	--	--------------------

Sammanträdesdatum
2018-11-19

§ 203 Budgetrapport

Kontoredovisning per avdelning

Bygg- och miljönämnd

(Belopp i tkr)	Budget 2018	Utfall 20180131	Periodiserat	% av budget	Diff mot budget
Intäkter	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0
Personalkostnader	-500,0	-347,0	-344,0	68,8%	72,7
Kapitalkostnader	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0
Övriga kostnader	-27,0	-12,1	-12,1	44,8%	10,4
Netto	-527,0	-359,1	-356,1	67,6%	83,1

AC Miljö

(Belopp i tkr)	Budget 2018	Utfall 20180131	Periodiserat	% av budget	Diff mot budget
Intäkter	2 830,0	2 581,9	2 309,9	81,6%	-48,4
Personalkostnader	-5 698,0	-4 763,4	-4 818,4	84,6%	-70,1
Kapitalkostnader	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0
Övriga kostnader	-1 481,6	-971,3	-1 153,3	77,8%	81,4
Netto	-4 349,6	-3 152,8	-3 661,8	84,2%	-37,1

AC Bygg

(Belopp i tkr)	Budget 2018	Utfall 20180131	Periodiserat	% av budget	Diff mot budget
Intäkter	2 533,4	2 041,5	1 938,5	76,5%	-172,7
Personalkostnader	-3 207,0	-2 801,0	-2 860,0	89,2%	-187,5
Kapitalkostnader	-83,8	0,0	0,0	0,0%	69,8
Övriga kostnader	-1 284,8	-893,3	-850,3	66,2%	220,4
Netto	-2 042,2	-1 652,8	-1 771,8	86,8%	-70,0

Justerares sign			Utdragsbestyrkande
-----------------	--	--	--------------------

Sammanträdesdatum
2018-11-19

§ 204 Planlistan

Bygg- och miljönämnden beslutar

att lägga aktuell planlista till handlingarna.

Beskrivning av ärendet

Planarkitekt Linus Leion-Welin redogör för aktuell planlista.

Beslutsunderlag

Planlista daterad 2018-11-02

Planskedekarta daterad 2018-10-22

Justerares sign			Utdragsbestyrkande
-----------------	--	--	--------------------

Sammanträdesdatum
2018-11-19

§ 205 Störning, buller och lukt, Noshörningen 4

Dnr M 515/2016

Bygg- och miljönämnden beslutar

att lägga informationen till handlingarna.

Beskrivning av ärendet

Miljöchef Fredrik Skaghammar informerar om ärendet.

Ärendet gäller klagomål på buller och lukt. Flera utredningar har gjorts av kommunens tjänstemän som kommit fram till att det inte innebär en olägenhet. Efter vidare klagomål är nästa steg att det görs en utredning av Arbets- och miljömedicin i Linköping om det kan bedömas som en olägenhet.

Justerares sign			Utdragsbestyrkande
-----------------	--	--	--------------------

Sammanträdesdatum
2018-11-19

§ 206 Delegationsredovisning

Dnr M 28/2018

Bygg- och miljönämnden beslutar

att lägga delegationsrapporten till handlingarna

Bakgrund

Ärende B 306/2018 redovisas av byggnadschef Ingemar Bok och ärende M 926/2018 redovisas av miljöchef Fredrik Skaghammar.

Redovisning av beslut fattade med stöd av tjänstemannadelegering under perioden 1 mars 2018 till och med 2 april 2018.

Beslutsunderlag

Delegationsbeslutslista daterad 2018-10-30

Justerares sign			Utdragsbestyrkande
-----------------	--	--	--------------------

Sammanträdesdatum
2018-11-19

§ 207 Tillbyggnad flerbostadshus och ändrad användning från lokal till 7 st. lägenheter, Falken 4 Dnr B 292/2018

Bygg- och miljönämnden beslutar

- att** bedöma avvikelserna från gällande detaljplan som en avvikelse som tillgodoser ett allmänt intresse och bevilja bygglov.
- att** bevilja avsteg från BBR rörande tillgängligheten till delar av lägenheterna på övervåningen.
- att** godkänna [REDACTED] som kontrollansvarig för ärendet.

Lagstöd

Beslutet görs med stöd av 9 kap. 31 c § och 10 kap. 9 §, plan- och bygglagen (2010:900), samt kap. 1:12, Boverkets byggregler (BFS 2011:6, med ändringar till 2017:5).

Innan ni får börja bygga:

ska följande handlingar lämnas in till bygg- och miljöavdelningen:

- Brandskyddsbeskrivning
- Materialinventering
- Förslag till kontrollplan och rivningsplan

ska ett tekniskt samråd hållas med den sökande och kontrollansvarig. Om den sökande önskar kan även entreprenörerna delta vid mötet. Kontakta handläggaren för att boka tid.

ska bygg- och miljönämnden lämna ett startbesked.

ska minst fyra veckor ha gått efter att bygglovet har publicerats i Post- och Inrikes Tidningar, vilket innebär att bygglovet tidigast kan utnyttjas 2018-12-24. Beslutet vinner även laga kraft den dagen om det inte överklagas. Information om att bygglov har beviljats skickas till alla grannar med information om hur de kan överklaga.

Observera att om ovanstående punkter inte följs kan det debiteras en byggsanktionsavgift på upp till **84 862 kronor**.

Avgifter:

Faktura skickas separat med avgift enligt kommunens beslutade taxa. Avgifterna för ärendet blir:

Bygglov	10 780 kronor
Planavgift	0 kronor
Startbesked (debiteras vid ett senare tillfälle)	14 800 kronor
Administrativa avgifter	4 750 kronor
Totalt	30 330 kronor

Justerares sign		Utdragsbestyrkande
-----------------	--	--------------------

Sammanträdesdatum
2018-11-19

§ 207 Tillbyggnad flerbostadshus och ändrad användning från lokal till 7 st. lägenheter, Falken 4 Dnr B 292/2018

Upplysningar:

- Åtgärden kan kräva en föransökan till Arbetsmiljöverket.
- Arbetsplatsen ska anmälas till Skatteverket.

Giltighetstid:

Bygglovets gällande under förutsättning att åtgärden påbörjas inom två år och är färdigställd inom fem år efter sista dagen som beslutet går att överklaga.

Beslutade handlingar

Ansökan om bygglov, inkommen 2018-09-27, litt. 2
Anmälan om kontrollansvarig, inkommen 2018-09-27, litt. 3
Planritningar, 2 st, inkomna 2018-09-27, litt. 4 och 5
Fasadritningar, 4 st, inkomna 2018-09-27, litt. 6, 7, 8 och 9
Situationsplan, inkommen 2018-10-11, litt. 14

Jäv

Ingemar Bok anmäler jäv och deltar inte i handläggningen av ärendet.

Beskrivning av ärendet

Byggnadsinspektör Oscar Hedvall redogör för ärendet.

Trabo Fastigheter AB har ansökt om bygglov för en tillbyggnad till ett flerbostadshus i form av en loftgång, samt ändrad användning till 7 st lägenheter. I samband med detta har de också ansökt om rivningslov för ett kallager som är en tillbyggnad till byggnaden. Denna hanteras som ett separat ärende.

Fastigheten omfattas av detaljplan 06-TRS-129, som innebär att det bara får byggas uthusbyggnader, med en byggnadshöjd på fem meter och högst en våning på den aktuella platsen.

Den befintliga byggnaden står helt på detta område efter att kallagret har rivits. Byggnaden har en byggnadshöjd på 6,7 meter och två våningar. Den är inte heller att betrakta som en uthusbyggnad.

I samband med ansökan har de också lämnat in en begäran om avsteg från BBR i form av tillgängligheten till delar av lägenheterna på övervåningen, då bjälklaget är byggt i två olika nivåer och inte går att ändra utan att riva stora delar av byggnaden.

Den kontrollansvarige för ärendet är certifierad kontrollansvarig genom SP, med behörighet K, giltig till 2021-05-19.

Justerares sign			Utdragsbestyrkande
-----------------	--	--	--------------------

Sammanträdesdatum
2018-11-19

§ 207 Tillbyggnad flerbostadshus och ändrad användning från lokal till 7 st. lägenheter, Falken 4 Dnr B 292/2018

Samråd

Ärendet har skickats på remiss till berörda sakägare och grannar. En granne på [REDACTED] har påpekat att det inte riktigt framgick av handlingarna hur fasaden mot innergården kommer att påverkas, men hade inga synpunkter i övrigt. Fler ritningar har skickats ut till honom och inga ytterligare kommentarer har kommit in.

Ägarna till Falken 2 har via telefon ställt frågor om hur anslutningen av loftgången kommer att bli mot deras fastighet och hur väggen kommer att göras efter att kallförrådet rivits. De meddelade också att kallförrådet är anslutet mot deras vägg i dagsläget.

Motivering beslut

Det framgår inte av ritningarna hur brandväggen på Falken 2 kommer att påverkas, men det är inget som bedöms vara relevant för bygglovsfrågan, då det mer handlar om en överenskommelse som måste göras mellan fastighetsägarna. Om infästning krävs behöver grannen godkänna det och om brandväggen behöver förstärkas för att klara gällande brandskyddskrav behöver grannen också vara delaktig i den processen.

Den befintliga byggnaden stämmer inte med detaljplanen, men det är inget som hindrar att lämna bygglov för ändrad användning och nya bostadslägenheter.

Med tanke på behovet av lägenheter i Tranås så bedömer nämnden att ärendet är av allmänt intresse anser därför att det ska beviljas bygglov i ärendet.

Nämnden bedömer det vara rimligt att bevilja ett avsteg från BBR rörande tillgängligheten till delar av lägenheterna på övervåningen. I varje lägenhet finns ändå badrum, kök och sovrum. Det finns också en hiss till lägenheterna, även fast det inte finns något krav på det i hus med två våningar.

Beslutsunderlag

Perspektivbild på loftgång, inkommen 2018-09-27, litt 11
Begäran om avsteg från BBR, inkommen 2018-10-18, litt 15
Yttrande från granne, inkommet 2018-10-22, litt 16

Skickas till:

Sökanden
Kontrollansvarig

Justerares sign			Utdragsbestyrkande
-----------------	--	--	--------------------

Sammanträdesdatum
2018-11-19

§ 208 Fasadändring, Norra Dalen 4

Dnr B 297/2018

Bygg- och miljönämnden beslutar

att fastighetsägaren, Ferblin Fastighets AB, Svampgatan 2, 573 43 Tranås, med organisationsnummer 556832-3702, ska betala en byggsanktionsavgift på 9 668 kronor till bygg- och miljönämnden i Tranås kommun, för att ha genomfört en fasadändring utan bygglov och startbesked.

att förelägga fastighetsägaren, Ferblin Fastighets AB, Svampgatan 2, 573 43 Tranås, med organisationsnummer 556832-3702, om att senast en månad efter att beslutet vinner laga kraft, ha sökt bygglov för fasadändringen i efterhand. Om föreläggandet inte följs, kan nämnden komma att ta fram de handlingar som krävs för att pröva frågan om bygglov på fastighetsägarens bekostnad.

Lagstöd

Beslut tas med stöd av 11 kap. 17 §, 27 § och 51 §, samt med hänvisning till 9 kap. 2 §, plan- och bygglagen (2010:900) och 9 kap. 10 §, plan- och byggförordningen (2011:338).

Beskrivning av ärendet

Byggnadsinspektör Oscar Hedvall redogör för ärendet.

Genom en ställd fråga om hur bygglov har kunnat beviljas för en fasadändring på flerbostadshuset på Storgatan 56, har bygg- och miljönämnden fått kännedom om att en ändring är gjord utan bygglov.

Ändringen som är gjord är från en grå kulör till en ljusblå kulör, med inslag av grått. På Storgatan i övrigt finns inga byggnader i ljusblått och de flesta husen går i en röd-gul färgskala med överlag ljusa kulörer.

Ett brev har skickats till fastighetsägaren för att få möjlighet att komma med förklaring kring ärendet, med information om att det kan bli aktuellt med byggsanktionsavgift och olika former av förelägganden.

Fastighetsägaren har svarat bland annat att de själva inte anser att fasadändringen är en sådan som kräver bygglov, att det inte vore rimligt att förelägga om rättelse, att den beräknade byggsanktionsavgiften skulle vara för hög och att huset inte kan ses som en del av riksintresset för kulturmiljövård som utgörs av Tranås centrum och Storgatan.

Motivering beslut

Nämnden bedömer att fasadändringen är så pass stor att den har krävt bygglov för fasadändring, speciellt med tanke på byggnadens läge efter Storgatan i Tranås.

Justerares sign			Utdragsbestyrkande
-----------------	--	--	--------------------

Sammanträdesdatum
2018-11-19

§ 208 Fasadändring, Norra Dalen 4

Dnr B 297/2018

Den nya kulören bedöms däremot inte vara avvikande från Storgatans utformning i övrigt, då det är en ljus pastellfärg, som ger ett bra komplement till övriga hus i omgivningen med andra ljusa pastellfärger.

Det bedöms därför som sannolikt att bygglov kan beviljas för ändringen i efterhand och fastighetsägaren föreläggs därför att söka bygglov för den.

Eftersom det inte bedöms troligt att fastighetsägaren ska behöva vidta rättelse och återställa fasaden, tas även ett beslut om byggsanktionsavgift samtidigt som lovföreläggandet. Byggsanktionsavgiften beräknas bara på de fält på fasaden som har fått ny kulör istället för på hela fasadytorna. Enligt uppmätningar på tidigare bygglov så är de färgade fälten på fasaden 300,9 kvm.

Förvaltningen och arbetsutskottet bedömer att avgiften åtminstone bör sättas ned med 50 %, då det endast handlar om en kulörändring och inte samtidigt en materialändring. Efter den nedsättningen bedömer arbetsutskottet att byggsanktionsavgiften ändå blir för stor och föreslår därför att den sätts ner med 75 % istället.

Den totala byggsanktionsavgiften blir därför, enligt 9 kap. 10 §, punkt 3, plan- och byggförordningen (2011:338):

$$0,25 \times 45\,500 \times (0,25 + 300 \times 0,002) = 9\,668 \text{ kronor.}$$

Nämnden instämmer med arbetsutskottets förslag om nedsättning med 75 %.

Beslutsunderlag

Fotografi på huset, taget 2018-10-05, litt. 2

Brev till fastighetsägaren, skrivet 2018-10-23, litt. 3

Svar från fastighetsägaren, inkommet 2018-10-24, litt. 4

Fasadritningar, 2 st, upprättade 2018-11-01, litt. 5 och 6

Skickas till:

Fastighetsägaren

Hur man överklagar:

Detta beslut kan överklagas hos länsstyrelsen genom skrivelse till bygg- och miljönämnden i Tranås kommun, se bilaga.

Bilagor:

- Mottagningskvitto
- Blankett "Hur man överklagar"

Justerares sign			Utdragsbestyrkande
-----------------	--	--	--------------------

Sammanträdesdatum
2018-11-19

§ 209 Ovårdad tomt, Norraby 3:106, 3:107, 3:111 och 3:1

Dnr B 319/2018

Bygg- och miljönämnden beslutar

- att** i nuläget inte bedöma tomterna som ovårdade och avskriva ärendet.
- att** meddela tillväxtavdelningen att byggmaterial förvaras på allmän platsmark och att tillväxtavdelningen får bedöma om detta ska polisanmälas.

Jäv

Ingegerd Polbring (C) anmäler jäv och deltar inte in handläggning och beslut i ärendet. Kenneth Andersson (KD) går in som ersättare.

Beskrivning av ärendet

Byggnadsinspektör Oscar Hedvall redogör för ärendet.

En anmälan om ovårdad tomt har inkommit gällande tomter med pågående byggarbeten för 6 st enbostadshus på Norraby udde. Anmälaren ska sälja sitt hus och anser att omständigheterna på platsen gör att deras hus blir mindre attraktivt vid försäljningen.

Arbetsutskottet gjorde platsbesök innan sammanträdet 2018-11-05 för att bedöma om förhållandena vid bygget är att anse som ovårdad tomt.

Arbetsutskottet ansåg inte att det är att betrakta som ovårdad tomt eftersom det fortfarande är en aktiv byggarbetsplats och att det i en övergångsperiod under bygget ska kunna accepteras mer än normalt.

Vid platsbesöket framkom däremot att ett upplag med byggmaterial hade gjorts ute på delar av Norraby 3:1 som är gatumark och detta kräver polistillstånd. Förvaltningen har påpekat detta för entreprenören, som kommer att flytta på det inför nämndens sammanträde.

Ute på gatumarken stod även en husvagn parkerad som användes som byggbod. Då den står på gatumark bedöms den stå parkerad och den bedöms inte heller varit så varaktigt uppställd att det blir en byggnad som kräver bygglov.

Innan nämndens sammanträde besökte förvaltningen platsen på nytt och kunde konstatera att det inte hade hänt så mycket sedan arbetsutskottets besök och att det fortfarande finns byggmaterial som förvaras på gatumark.

Motivering beslut

Nämnden instämmer med arbetsutskottet att inte bedöma det som

Justerares sign			Utdragsbestyrkande
-----------------	--	--	--------------------

Sammanträdesdatum
2018-11-19

§ 209 Ovårdad tomt, Norraby 3:106, 3:107, 3:111 och 3:1

Dnr B 319/2018

ovårdad tomt under byggtiden. Eftersom materialupplägg och husvagn fortfarande stod kvar vid återbesök informeras tillväxtavdelningen om läget eftersom ansvaret för allmän platsmark ligger hos dem. De får då ta ställning till om de ska polisanmäla överträdelsen eller hur de ska gå vidare.

Nämnden anser att det i dagsläget inte är att betrakta som ovårdade tomter, eftersom det är en aktiv byggarbetsplats, men påpekar att om bygget inte fortskrider som planerat, kan nämnden komma att återuppta ärendet vid ett senare tillfälle.

Beslutsunderlag

Fotografier från platsbesök innan arbetsutskottets sammanträde, tagna 2018-11-05.

Fotografier från platsbesök innan nämndens sammanträde, tagna 2018-11-19.

Skickas till:

Anmälaren (med mottagningskvitto)
Fastighetsägarnas kontaktperson
Tillväxtavdelningen

Hur man överklagar:

Detta beslut kan överklagas hos länsstyrelsen genom skrivelse till bygg- och miljönämnden i Tranås kommun, se bilaga.

Bilagor:

- Mottagningskvitto
- Blankett "Hur man överklagar"

Justerares sign			Utdragsbestyrkande
-----------------	--	--	--------------------

Sammanträdesdatum
2018-11-19

§ 210 Upphävande av användningsförbud, [REDACTED]

Dnr B 193/2015

Bygg- och miljönämnden beslutar

att upphäva delar av nämndens tidigare användningsförbud, 2016-10-19, § 211, i den del som rör lägenheten på [REDACTED], lgh 1101.

att inte ansöka om utdömmande av vite för att lägenheten har använts i strid med användningsförbudet.

Beskrivning av ärendet

Ordförande Mats Holmstedt (M) och byggnadsinspektör Oscar Hedvall redogör för ärendet.

De nya ägarna till [REDACTED] har meddelat att de brister som gjorde att byggnaden fått användningsförbud nu är åtgärdade och att man därför önskar att användningsförbudet upphävs.

Ett platsbesök gjordes därför 2018-11-16 av representanter från bygg- och miljöavdelningen och räddningstjänsten. Vid besöket deltog även nämndens ordförande Mats Holmstedt (M).

Vid besöket framkom att en släkting till fastighetsägaren bodde i den ena lägenheten ([REDACTED], lgh 1101), utan att användningsförbudet var upphävt. Enligt nämndens tidigare beslutade användningsförbud gäller ett vite på 10 000 kronor för varje dygn där nämnden kan konstatera att byggnaden har använts för något annat än vad som krävs för att utföra de bygg-, underhålls- och reparationsåtgärder som är nödvändiga för att byggnaden inte längre ska vara förfallen.

Vid besöket kunde det konstateras att byggnaden är i bättre skick än när nämnden utfärdade åtgärdsförelägganden och användningsförbud, men att det fortfarande är mycket arbete kvar till dess att byggnaden är lämplig att använda och bo i. Många av de punkter som gäller enligt nämndens tidigare åtgärdsföreläggande är inte heller åtgärdade.

Lägenheterna är i bättre skick än resten av byggnaden, även om inte de heller är bra och för den ena lägenheten ([REDACTED], lgh 1101) hade de synliga bristerna i brandcellsgränserna åtgärdats och de träpelare under lägenheten som tidigare hade ruttnat var ersatta av nya.

För den andra lägenheten ([REDACTED], lgh 1102) var det fortfarande öppet kring vatten- och avloppsrör under lägenheten och det var inte heller tätat kring rörgenomföringarna. Lägenheten står därför i direkt koppling till resten av fabriksbyggnaden och har inte ett godtagbart brandskydd.

Båda lägenheterna hade fått nya dörrar, men de verkade vara vanliga

Justerares sign			Utdragsbestyrkande
-----------------	--	--	--------------------

Sammanträdesdatum
2018-11-19

§ 210 Upphävande av användningsförbud, [REDACTED]

Dnr B 193/2015

ytterdörrar och inte täta och brandavskiljande lägenhetsdörrar som de borde ha varit.

Motivering av beslut

Byggnaden bedöms fortfarande som ytterst olämplig att bo i och att det finns ett stort antal brister i dess underhåll. Flera delar av byggnaden riskerar fortfarande att rasa och det är ett fortsatt stort vattenflöde genom delar av byggnaden.

För en av lägenheterna ([REDACTED], lgh 1101), var de flesta bristerna som rör brandskydd och säkerhet däremot åtgärdade och lägenhetens brandskydd bedöms trots bristerna vara i nivå med de kraven som gällde när lägenheten byggdes 1942. Det bedöms därför vara oskäligt att ha kvar användningsförbudet för den utifrån bestämmelserna i plan- och bygglagen.

Nämnden kan konstatera att lägenheten har använts i strid med användningsförbudet och att det troligtvis har pågått ett tag. Det går dock inte att bevisa att det har skett tidigare än vid tiden för platsbesöket och det skulle därför finnas förutsättningar att ansöka om utdömande av vitet på 10 000 kronor för ett dygn.

Nämnden bedömer dock att det inte vore skäligt att ansöka om det eftersom det samtidigt som det kunde konstateras att lägenheten hade använts, även kunde konstateras att det inte längre fanns sådana akuta säkerhetsbrister att det motiverade ett fortsatt användningsförbud.

Skickas till:

Fastighetsägaren

Hur man överklagar:

Detta beslut kan överklagas hos länsstyrelsen genom skrivelse till bygg- och miljönämnden i Tranås kommun, se bilaga.

Bilagor:

- Mottagningskvitto
- Blankett "Hur man överklagar"

Justerares sign			Utdragsbestyrkande
-----------------	--	--	--------------------

Sammanträdesdatum
2018-11-19

§ 211 Fråga angående wakeboardbanan

Bygg- och miljönämnden beslutar

att lägga informationen till handlingarna.

Beskrivning av ärendet

Suzanne Schöblom (V) har fått synpunkter och ställer därför en fråga om tillstånd för container och sponsorskytt vid wakeboardbanan, vilka har upplevts störande i parkmiljön.

Byggnadsinspektör Oscar Hedvall informerar att containern har tillfälligt bygglov. Skyltar upp till 1 kvm kräver inte bygglov.

Justerares sign			Utdragsbestyrkande
-----------------	--	--	--------------------

Sammanträdesdatum
2018-11-19

§ 212 Nybyggnad fritidshus, förhandsbesked, [REDACTED]

Dnr B 291/2018

Bygg- och miljönämnden beslutar

att medge undantag från bestämmelserna om strandskydd och lämna dispens för uppförande av fritidshus inom tomtplats markerat med rött på bifogad situationsplan.

att som förhandsbesked meddela sökanden att den föreslagna åtgärden kan tillåtas på den avsedda platsen vid en kommande bygglovprövning.

Lagstöd

Beslut fattas med stöd av 7 kap. 18 c § punkt 1 och 2, miljöbalken (1998:808), 9 kap. 31 §, plan- och bygglagen (2010:900) samt 9 kap. 17 §, plan- och bygglagen (2010:900)

Beslutsunderlag

Ansökan inkommen 2018-09-27, litt. 2
Situationsplan inkommen 2018-09-27, litt. 3
Fasadritning inkommen 2018-09-27, litt. 4
Tomtplatsavgränsning upprättad 2018-11-05, litt. 11

Avgifter:

Faktura skickas separat med avgift enligt kommunens beslutade taxa.
Avgifterna för ärendet blir:

Förhandsbesked	3 770 kronor
Administrativa avgifter	220 kronor
Totalt	3 990 kronor

Upplysningar

Beslutet ska delges länsstyrelsen som har rätt att överpröva beslutet inom tre veckor från det att de fått beslutet. Sökanden uppmanas avvakta tiden för överprövning.

Som tomtmark får tas i anspråk endast den mark som markerats med rött på bifogad situationsplan.

Beslutet har vunnit laga kraft fyra veckor efter kungörelse i post- och inrikes tidning under förutsättningen att ärendet inte överklagas.

Information om att förhandsbesked har meddelats skickas till alla grannar med information om hur de kan överklaga beslutet.

Giltighetstid

Ett förhandsbesked som innebär att åtgärden kan tillåtas är bindande vid den kommande bygglovsprövningen, om ansökan om bygglov görs inom två år från den dag då förhandsbeskedet vann laga kraft.

Justerares sign			Utdragsbestyrkande
-----------------	--	--	--------------------

Sammanträdesdatum
2018-11-19

§ 212 Nybyggnad fritidshus, förhandsbesked, [REDACTED]

Dnr B 291/2018

En dispens från strandskyddet upphör att gälla om den åtgärd som dispensen avser inte har påbörjats inom två år, eller inte har avslutats inom fem år från den dag då dispensbeslutet vann laga kraft.

Beskrivning av ärendet

Byggnadschef Ingemar Bok redogör för ärendet. Ansökan avser förhandsbesked och strandskyddsdispens för nybyggnad av fritidshus på fastigheten [REDACTED]. På tomten har tidigare funnits ett tvåplans enbostadshus som efter att ha drabbats av hussvamp revs under 2017. Det tidigare bostadshuset hade en bruttoarea på runt 240 kvm. Det nya fritidshuset föreslås få en bruttoarea på runt 200 kvm. Den nya byggnaden föreslås placerad i nära anslutning till den plats där den gamla byggnaden låg.

Fastigheten ligger utanför detaljplanerat område belägen inom strandskyddat område vid sjön Lorens västra strand.

Samråd

Enligt plan- och bygglagen 9 kap 25 § skall bygg- och miljönämnden genom underrättelse bereda kända sakägare (grannar) som berörs tillfälle att yttra sig över ansökningen, om åtgärden ska utföras i ett område som inte omfattas av en detaljplan. Yttrande har inkommit från [REDACTED] som ser positivt på att fastigheten bebyggs igen. Remisstiden har nu löpt ut och inga synpunkter i övrigt har inkommit.

Motivering av beslut

För sjön Loren råder strandskydd intill 100 meter från strandlinjen enligt 7 kap. 13 § miljöbalken och nybyggnadsförbud enligt 7 kap. 15 § samma lag.

Enligt 18 b § får kommunen i det enskilda fallet ge dispens från förbuden i 15 §, om det finns särskilda skäl.

Enligt miljöbalken 7 kap. 18 c § p1 kan som särskilt skäl räknas om det område som dispensen avser redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Även miljöbalken 7 kap. 18 c § p2 kan i viss mån vara tillämplig eftersom den plats som dispensen avser är väl avskild från strandlinjen genom en bostadsfastighet och en större ekonomibygnad.

Enligt förarbetena till miljöbalken (prop. 1997/98:45) bör dispens ges för att återuppföra en nedbrunnen byggnad. En byggnad drabbad av hussvamp bör kunna jämföras med en nedbrunnen byggnad. En förutsättning för dispens är dock att den nya byggnaden har samma ändamål som den tidigare. Enligt praxis får inte heller ersättningsbyggnaden till utseende och storlek skilja sig väsentligen från den tidigare byggnaden (MÖD M 4721-09). Vidare är en förutsättning för dispens att hemfridszonen inte utvidgas mer än obetydligt genom den nya byggnaden (MÖD 2009:35). Av förarbetena framgår att ansökan bör

Justerares sign			Utdragsbestyrkande
-----------------	--	--	--------------------

Sammanträdesdatum
2018-11-19

§ 212 Nybyggnad fritidshus, förhandsbesked, [REDACTED]

Dnr B 291/2018

göras inom ett år från brandtillfället men att utrymme bör lämnas för att försäkringsfrågor skall hinna redas ut. Dispensansökan anses ha inkommit inom rimlig tid efter det att byggnaden revs.

Enligt 7 kap. 18 f § miljöbalken ska ett beslut om att upphäva eller ge dispens från strandskyddet inte omfatta ett område som behövs för att mellan strandlinjen och byggnaderna eller anläggningarna säkerställa fri passage för allmänheten. Denna möjlighet anses inte bli påverkad av åtgärden.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2018-10-26

Skickas till:

Sökanden

Justerares sign			Utdragsbestyrkande
-----------------	--	--	--------------------

Sammanträdesdatum
2018-11-19

§ 213 Upställning av skolmoduler, tidsbegränsat bygglov, Krassen 1

Dnr B 315/2018

Bygg- och miljönämnden beslutar

- att** bevilja ett tidsbegränsat bygglov fram till 2022-09-01 för nybyggnad av skolpaviljonger.
- att** godkänna [REDACTED], som kontrollansvarig för ärendet.
- att** beslutet får verkställas direkt även om det inte har vunnit laga kraft.

Lagstöd

Beslut fattas med stöd av 9 kap 33 § och 9 kap. 42 a §, plan- och bygglagen (2010:900), PBL

Beslutade dokument

Ansökan litt. 2
Ansökan om tidigt påbörjande litt. 3
Anmälan om kontrollansvarig litt. 4
Situationsplan litt. 13
Planritning litt. 16
Fasadritning litt. 17

Avgifter:

Faktura skickas separat med avgift enligt kommunens beslutade taxa. Avgifterna för ärendet blir:

Bygglov	31 260 kronor
Planavgift	0 kronor
Startbesked (debiteras vid ett senare tillfälle)	36 480 kronor
Administrativa avgifter	220 kronor
Totalt	67 960 kronor

Upplysningar

- Beslutet har vunnit laga kraft fyra veckor efter kungörelse i post- och inrikestidning under förutsättningen att ärendet inte överklagas.
- Bygglovet får utnyttjas direkt, även om det inte har vunnit laga kraft. Beslutet vinner laga kraft fyra veckor efter att det har publicerats i Post- och Inrikes Tidningar om det inte överklagas. Information om att bygglov har beviljats skickas till alla grannar med information om hur de kan överklaga. Att påbörja åtgärden innan beslutet vinner laga kraft sker på egen risk.

Innan åtgärden får påbörjas måste ett startbesked ha meddelats enligt 10 kap 3 § plan och bygglagen.

Justerares sign			Utdragsbestyrkande
-----------------	--	--	--------------------

Sammanträdesdatum
2018-11-19

§ 213 Upställning av skolmoduler, tidsbegränsat bygglov, Krassen 1

Dnr B 315/2018

- **Byggsanktionsavgiften** för att trots förbudet i 10 kap. 3 § plan- och bygglagen (2010:900) påbörja åtgärden innan nämnden har lämnat ett startbesked är **645 000 kronor**.
- I detta ärende krävs utstakning och lägeskontroll. Behörighet krävs. Kostnaden för utstakning och/eller lägeskontroll debiteras separat.
- Innan bygg och miljönämnden kan utfärda ett startbesked och byggnationen får påbörjas, ska nedanstående handlingar inlämnas:
 - Förslag till kontrollplan
 - Brandskyddsbeskrivning.
 - Takstolsritningar eller konstruktionsdokument.
 - Energibalansberäkning.

Giltighetstid

Ett bygglov upphör att gälla enligt 9 kap 43 § PBL, om den åtgärd som lovet avser inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från den dag då beslutet vann laga kraft.

Beskrivning av ärendet

Byggnadschef Ingemar Bok redogör för ärendet.

AB Tranås bostäder har ansökt om bygglov för tillfällig skolverksamhet på fastigheten Krassen 1, Snövädersgatan 1, Tranås. Ansökan avser tidsbegränsat bygglov fram till 2022-09-01 för nybyggnad av skolpaviljong. Denna kommer att nyttjas för undervisning under tiden som Fröafallsskolan byggs om. Marklov har tidigare meddelats för beredning av mark för den planerade byggnationen.

Enligt förslaget kommer byggnaden att uppföras i tre våningar med en byggnadsarea på 850 kvm och en total bruttoarea på 2 430 kvm.

Gällande detaljplan, 06-TRS-596, från 1988 anger bl.a. att marken skall användas för centrumbebyggelse samt i vissa fall bostäder. Byggnader får uppföras i maximalt två våningar. Enligt ansökan föreslås byggnaden placerad nästan helt på mark som enligt detaljplanen inte får bebyggas.

Enligt plan- och bygglagen, 9 kap 25 §, skall bygg- och miljönämnden genom underrättelse bereda kända sakägare (grannar) tillfälle att yttra sig över ansökningen om åtgärden innebär en avvikelse från detaljplanen. Yttrande har inkommit från [REDACTED] som framfört att de anser att paviljongerna skall vara uppställda endast under tiden som Fröafallsskolan byggs om. Inga yttranden i övrigt har inkommit.

För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig enligt 10 kap 9 §, plan och bygglagen. Kontrollansvarig i ärendet är certifierad kontrollansvarig genom SP Certifiering, med behörighet N, giltig till 2021-06-28.

Justerares sign			Utdragsbestyrkande
-----------------	--	--	--------------------

Sammanträdesdatum
2018-11-19

§ 213 Upställning av skolmoduler, tidsbegränsat bygglov, Krassen 1

Dnr B 315/2018

Sökanden har också ansökt om att kunna få påbörja arbetet innan ett beslut om bygglov vinner laga kraft. Målsättningen är att kunna påbörja byggnadsarbeten under vecka 47 i syfte att kunna vara klara till vecka 7, 2019, så att överflyttning från Fröafallsskolan skall kunna ske under sportlovet.

Motivering av förslag till beslut

Den föreslagna markanvändningen bedöms kunna rymmas i den markanvändning som detaljplanen medger, centrumbebyggelse. Förslaget avviker däremot från detaljplanen genom att byggnaden föreslås placerad på mark som inte får bebyggas samt genom att förslaget överskrider tillåtet antal våningar.

Enligt plan- och bygglagen 9 kap 33 § får ett tidsbegränsat bygglov ges för åtgärder som strider mot detaljplanen, om sökanden begär det och åtgärden avses att pågå under en begränsad tid. En förutsättning är dock att åtgärden uppfyller någon eller några av de förutsättningar som framgår av 30–32 a §§.

Förslaget anses uppfylla de krav som framgår av 9 kap 30§ p4, bl.a. kravet att lokalisering, placering och utformning av byggnadsverk inte får ske så att den avsedda användningen eller byggnadsverket kan medföra en sådan påverkan på omgivningen som innebär fara för människors hälsa och säkerhet eller betydande olägenhet på annat sätt (det s.k. omgivningskravet). Förutsättningar att lämna ett tidsbegränsat bygglov anses föreligga.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse uppdaterad 2018-11-19

Skickas till:

Sökanden
Kontrollansvarig
Grannar med synpunkter

Justerares sign			Utdragsbestyrkande
-----------------	--	--	--------------------

Sammanträdesdatum
2018-11-19

§ 214 Information miljöstrategiskt arbete

Bygg- och miljönämnden beslutar

att lägga informationen till handlingarna.

Beskrivning av ärendet

Nämndsekreterare Anna Samson informerar om det miljöstrategiska arbetet. Arbetet med Agenda 2030 fortgår i samarbete med folkhälsosamordnaren. Miljöstrategen jobbar även med LONA-ansökningar som ska vara inlämnad den 1 december. Det gäller bland annat en ansökning om pengar till att starta Naturskolan i Östanåparken.

Justerares sign			Utdragsbestyrkande
-----------------	--	--	--------------------

Sammanträdesdatum
2018-11-19

§ 215 Information, politikerutbildningar 2019

Bygg- och miljönämnden beslutar

att lägga informationen till handlingarna.

Beskrivning av ärendet

Nämndsekreterare Anna Samson informerar om vilka datum som är bestämda för utbildningar för politiker 2019.

För alla politiker 24 januari, heldag och 6 februari, drygt halvdag. 7 mars för presidierna.

Miljöchef Fredrik Skaghammar informerar om att det blir en utbildning i miljöbalken den 19 mars 2019.

Utbildningar i plan- och bygglagen planeras också.

Justerares sign			Utdragsbestyrkande
-----------------	--	--	--------------------

Sammanträdesdatum
2018-11-19

§ 216 Meddelanden

Bygg- och miljönämnden beslutar

att meddelandena läggs till handlingarna.

Beskrivning av ärendet

Redovisning av inkomna skrivelser, överklaganden med mera för nämndens kännedom.

- Mark- och miljödomstolen, dom laga kraft, dnr B-2016-145-19.
- Kommunfullmäktige, beslut om taxor, dnr ST-2018-501-4.
- Länsstyrelsen i Jönköpings län, informationsfolder angående täkter, dnr PL M-2018-28.
- Länsstyrelsen i Jönköpings län, beslut om miljöpåverkan från planerad verksamhet, dnr M-2018-694-4.
- Rådet för funktionsnedsatta, minnesanteckningar från möte 2018-09-14.
- Länsstyrelsen, beslut angående överklagat bygglov, dnr B-2018-239-29.
- Länsstyrelsens, överlämnande till mark- och miljödomstolen, dnr B-2017-344-29.

På sammanträdet

Anders Karlsson (S) framför önskemål från Rådet för funktionsnedsatta om att finnas med som remissinstans vid planering av bygg-projekt, vilket de varit tidigare. Diskussion förs om vad nämndens roll kan vara i detta.

Justerares sign			Utdragsbestyrkande
-----------------	--	--	--------------------