

Sammanträdesdatum
2019-03-12

Plats och tid	Stadshuset, KS-salen, 2019-03-12 , klockan 13:15-13:45	
Beslutat	Mats Holmstedt (M)	Ordförande
	Anders Karlsson (S)	Vice ordförande
	Rolf Lindahl (KD)	Ledamot
	Klara Ekengard	Tjänstgörande ersättare för Leif Andersson (C)
	Curt Carlsson (L)	Ledamot
	Lars Karlsson (S)	Ledamot
	Nenad Lukic (S)	Ledamot
	Glenn Larsson (SD)	Ledamot
	Mikael Bragde (SD)	Tjänstgörande ersättare för Johan Lundqvist (SD)
Passiva ersättare	Kenneth Andersson (KD)	Ersättare
	Hans-Lennart Ydrenäs (L)	Ersättare, jäv § 41
	Jan Andersson (S)	Ersättare
	Andreas Larsson (S)	Ersättare
Övriga närvarande	Fredrik Skaghammar	Förvaltningschef
	Anna Samson	Sekreterare
	Ingemar Bok	Byggnadschef
	Tom Johannesen	Chef tillväxtavdelningen
	Linus Leion-Welin	Planarkitekt
	Annelie Lunde Kindstrand	Byggnadsinspektör
	Admir Sejdovic	Student



TRANÅS
KOMMUN

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Bygg- och miljönämnden

Sida 2(9)

Sammanträdesdatum
2019-03-12

Justerare Lars Karlsson (S)

Justeringsplats och tid Direktjustering Stadshuset 2019-03-12

Underskrifter

Sekreterare

Paragraf § 41-42

Ordförande

Justerare

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

Sammanträdesdatum
2019-03-12

ANSLAG/BEVIS

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.

Organ Bygg- och miljönämnden

Sammanträdesdatum 2019-03-12

Datum då anslaget
sätts upp 2019-03-12

Datum då anslaget
tas ned 2019-04-03

Förvaringsplats för
protokollet Stadshuset, bygg- och miljöförvaltningen

Underskrift



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

Sammanträdesdatum
2019-03-12

Innehållsförteckning

- § 41 Del av Ekmarksberg 1:1 m.fl. i Tranås stad, samrådsremiss dnr T-2018-17-----5
§ 42 Tidsbegränsat bygglov, kontorsmoduler, Muttern 1 -----7

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

Sammanträdesdatum
2019-03-12

§ 41 Del av Ekmarksberg 1:1 m.fl. i Tranås stad, samrådsremiss dnr T-2018-17 Dnr M 38/2019

Bygg- och miljönämnden beslutar

att lämna nedanstående yttrande till tillväxtavdelningen.

att paragrafen ska direktjusteras.

Yttrande

Bygg och miljönämnden är en myndighetsnämnd varför vårt remissyttrande i huvudsak inriktar sig på de lagrum och bestämmelser som kan vara aktuella.

I de presenterade handlingarna Planbeskrivning/Samrådshandling samt plankartan finner vi inget som strider mot PBL eller BBR.

Dock strider planförslaget mot Miljöbalkens strandskyddsregel i och med att del av tänkt bebyggelse ligger närmare är 100 meter från Svartån. Strandskyddet kan upphävas om det finns tillräckligt starka skäl för det. Om så skulle vara möjligt är i dagsläget omöjligt att bedöma.

Den föreslagna planen strider mot nu gällande Översiktsplan i Tranås kommun. Översiktsplanen är dock enbart rådgivande, vilket gör att den inte utgör något formellt hinder mot planen.

Bygg- och miljönämnden anser att en eventuell plan skall möjliggöra för en vidare användning och inte vara begränsad till boende.

En förtätning i centrala delar av en stad, samtidigt som man bygger på höjden innebär ett effektivare utnyttjande av marken. Förtätningen innebär dock att gröna ytor minskas i tätorten. Höga byggnader kan både innebära en fördel när de upplevs som vackra inslag i staden, men också en nackdel genom skuggeffekter och genom att eventuellt avvika från befintlig byggnation.

En fördel med det aktuella planen är att den kommunala infrastrukturen i form av VA samt fjärrvärme finns tillgängligt i området.

Det aktuella området ligger i utkanten av ett befintligt parkområde utmed Svartån. En mindre del av kvarteret är redan ianspråktagen av ett par mindre byggnader, tennisbana och "skatepark". Planen innebär att en större del blir ianspråktagen samt att högre byggnaden kan ge en avskärmande effekt mot parken. Bostadshus kan också innebära att parkmarken kan upplevas mindre lockande att utnyttja, dock ur säkerhetsperspektiv kan eventuell byggnation skapa en ökad belysning i parken och ett gaturum mot Falkgatan vilket ger en tryggare GC-väg mot Östraberg/ Idrottshuset m.fl.

Justerares sign			Utdragsbestyrkande
			

Sammanträdesdatum
2019-03-12

§ 41 Del av Ekmarksberg 1:1 m.fl. i Tranås stad, samrådsremiss dnr T-2018-17 Dnr M 38/2019

Jäv

Hans-Lennart Ydrenäs (L) anmäler jäv och deltar inte i handläggningen av ärendet.

Beslutsgång

Ordförande Mats Holmstedt (M) lägger fram ett förslag som reviderats utifrån arbetsutskottets förslag och socialdemokraternas förslag.

Lars Karlsson (S) yrkar att meningen om minimihöjd ska tas bort från framlagt reviderat förslag.

Ordförande finner att nämnden beslutar enligt framlagt förslag med ändringen att meningen om minimihöjd tas bort.

Beskrivning av ärendet

Samrådshandlingar har kommit till bygg- och miljönämnden för yttrande då det är kommunstyrelsen som beslutar om granskning.

Synpunkter diskuterades vid förra nämndsammanträdet och arbetsutskottet fick i uppdrag att ta fram ett konkret förslag på yttrande.

Beslutsunderlag

Samrådshandlingar inkomna 2019-01-16.

Plankarta med bestämmelser inkommen 2019-01-16.

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

Sammanträdesdatum
2019-03-12

§ 42 Tidsbegränsat bygglov, kontorsmoduler, Muttern 1

Dnr B 361/2018

Bygg- och miljönämnden beslutar

- att** bevilja tidsbegränsat bygglov fram till 31 december 2025 för kontorsmoduler.
- att** bevilja avsteg från tillgänglighetskraven rörande den nya byggnadens övervåning.
- att** bevilja rivningslov för befintliga kontorsmoduler.
- att** bevilja startbesked för åtgärden.
- att** åtgärden får påbörjas tidigare än efter fyra veckor.
- att** godkänna Sören Edheimer, Villängsvägen 16, Sommen, som kontrollansvarig för projektet.
- att** paragrafen ska direktjusteras.

Med detta startbesked beslutar bygg- och miljönämnden att

1. Kontrollplanen godkännes för ärendet.
2. Åtgärden får påbörjas innan bygglovet vunnit laga kraft
3. Utstakning krävs inte i detta ärende.
4. Följande handlingar ska lämnas in till bygg- och miljöförvaltningen som underlag för slutbesked senast i samband med slutsamråd:
 - Ifylld kontrollplan
 - Utlåtande från kontrollansvarig
 - Brandskyddsdokumentation
 - Godkänt OVK protokoll
 - Övriga intyg enligt kontrollplan.

Ovanstående handlingar ska lämnas in senast i samband med ett slutsamråd på plats och innan byggnaden tas i bruk.

Lagstöd

Besluten tas med stöd av 8 kap. 6 §, 9 kap. 33 §, 34 §, 10 kap. 9 § och 23 §, plan- och bygglagen (2010:900).

Beslutade dokument

Ansökan inkommen 2019-02-18, litt.7.
Ansökan om tidigare påbörjande inkommen 2019-02-25, litt. 11.
Situationsplan inkommen 2019-02-25, litt. 8.
Reviderad planritning inkommen 2019-03-11, litt. 16.
Anmälan om kontrollansvarig, inkommen 2019-03-11, litt. 17.

Avgift

Debiteras i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige, se bifogat debiteringsbesked. Faktura skickas separat.

Justerares sign			Utdragsbestyrkande
			

Sammanträdesdatum
2019-03-12

§ 42 Tidsbegränsat bygglov, kontorsmoduler, Muttern 1

Dnr B 361/2018

Upplysningar

Bygglovet får på egen risk utnyttjas tidigare än efter fyra veckor efter att det har publicerats i Post- och Inrikes Tidningar. Beslutet vinner laga kraft den dagen om det inte överklagas. Information om att bygglov har beviljats kommer att skickas till alla grannar med information om hur de kan överklaga.

Före byggnadsverket tas i bruk måste slutbesked ha meddelats enligt 10 kap 4 § PBL.

Byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap. 4 § plan- och bygglagen (2010:900) ta ett byggnadsverk i bruk innan nämnden har gett ett slutbesked eller interimistiskt slutbesked är 64 300 kronor.

Giltighetstid

Enligt 9 kap. 43 §, plan- och bygglagen, upphör ett bygglov att gälla, 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.

Enligt 10 kap 25 § PBL upphör ett startbesked för lovpliktiga åtgärder att gälla den dag då beslutet om lov upphör att gälla.

Det tidsbegränsade bygglovet upphör att gälla 2025-12-31 om det inte förnyas före detta tillfälle.

Beskrivning av ärendet

Byggnadsinspektör Annelie Lunde Kindstrand redogör för ärendet. Ansökan gäller ett tillfälligt bygglov fram till 2025 12-31 för en kontorsbyggnad i form av flyttbara kontorsmoduler i två plan med 196 kvm byggnadsarea.

Fastigheten omfattas av detaljplan 0687-P402, som innebär att marken får användas för industriändamål och att högsta nockhöjd får vara 15 meter. Längs fastighetens gränser finns remsor med prickmark, område som inte får bebyggas.

Den föreslagna byggnaden har en byggnadshöjd på cirka 6,0 meter och en taklutning på 1°.

Den första ansökan innebar flera avvikelser från detaljplan och tillgänglighetskrav. Efter diskussion med sökanden inkom de med en reviderad ritning med en annan placering, samt att ansökan har ändrats till ett tidsbegränsat bygglov.

Sökanden har flyttat ut byggnaderna från tomtgränsen så att endast ventilationsrummet kommer att ligga på prickmark, vilket innebär att 7,8 % av byggnaden hamnar på prickmark.

Byggnaden är i två plan med kontorslokaler och det saknas en hiss till

Justerares sign			Utdragsbestyrkande
			

Sammanträdesdatum
2019-03-12

§ 42 Tidsbegränsat bygglov, kontorsmoduler, Muttern 1

Dnr B 361/2018

andra planet. Sökanden önskar göra ett avsteg från tillgänglighetskravet då det inte är ekonomiskt genomförbart, bygglovets tidsbegränsning och att det finns många kontorsrum på bottenplanet. Det finns 12 stycken kontorsrum på bottenplanet och ytterligare 14 stycken kontorsrum på andra planet. Det gemensamma mötesrummet är placerat på första planet. Dessutom finns det flera tillgängliga kontorslokaler och en tillgänglig toalett i huvudbyggnaden att tillgå. Det blir en organisatorisk sak att lösa frågan om placering om någon är eller blir funktionshindrad.

Det finns för närvarande totalt 4 stycken wc i modulerna. Efter kontakt med den sökande om detta, har de ändrat så att toaletterna på bottenplanet byggs om till en tillgänglig toalett. Då sockelhöjden är relativt hög finns för närvarande en trappa till entredörrarna. Sökanden tänker bygga två tillgängliga ramper med lutning på max 1:12.

I samband med monteringen av modulerna kommer de att renoveras där det är nödvändigt och fasaden kommer att målas om i en ljusgrå kulör som passar bättre in i området.

Kontrollansvarig för ärendet har behörighet N genom RISE Certifiering, giltig till 2021-06-29.

Förvaltningens bedömning

Enligt plan- och bygglagen 9 kap. 30 § gäller som en av förutsättningarna att vid en åtgärd inom ett område med detaljplan skall det byggnadsverk som åtgärden avser överensstämma med detaljplanen. Trots denna bestämmelse får bygglov ges med stöd av 9 kap. 31 b § ges för en åtgärd som avviker från detaljplanen, om avvikelsen är förenlig med detaljplanens syfte och att avvikelsen är liten. En avvikelse från gällande byggrätt med 7,8 % kan anses vara förenlig med detaljplanens syfte och kan anses utgöra en sådan liten avvikelse som avses i plan- och bygglagen 9 kap. 31b §.

När det gäller tidsbegränsade bygglov finns det även möjlighet att göra större avsteg från planbestämmelserna, då det rör en begränsad period.

Motivering av beslut

Nämnden anser att ett tidsbegränsat bygglov kan beviljas med ett avsteg från tillgänglighetskraven på andra planet med motiveringen att tillgängligheten kan uppfyllas på det nedre planet och att det rör sig just om ett tidsbegränsat bygglov.

Beslutsunderlag

Foton inkomna 2019-02-18, litt. 10.

Skickas till:
Sökanden
Kontrollansvarig

Justerares sign			Utdragsbestyrkande
			