

Sammanträdesdatum  
2017-11-22

<b>Plats och tid</b>	Stadshuset, KS-salen, 2017-11-22 , klockan 13:15-16:45	
<b>Beslutat</b>	Mats Holmstedt (M)	Ordförande
	Anders Karlsson (S)	Vice ordförande
	Rolf Lindahl (KD)	Ledamot
	Ingegerd Polbring (C)	Ledamot, jäv § 257
	Curt Carlsson (L)	Ledamot, jäv § 259
	Lars Karlsson (S)	Ledamot
	Carolina Schön (S)	Tjänstgörande ersättare för Nenad Lukic (S)
	Jon Forsärla (MP)	Ledamot
	Kenneth Andersson (KD)	Tjänstgörande ersättare för Glenn Larsson (SD)
	Inga Fingal (L)	Tjänstgörande ersättare för Ingegerd Polbring (C) § 257, för Curt Carlsson (L) § 259
<b>Passiva ersättare</b>	Inga Fingal (L)	Ersättare §§ 242-256, 258, 260-267
	Jan Andersson (S)	Ersättare
	Suzanne Schöblom (V)	Ersättare
<b>Övriga närvarande</b>	Anna Samson	Sekreterare
	Fredrik Skaghammar	Miljöchef
	Ingemar Bok	Byggnadschef §§ 242-256
	Tom Johannesen	Chef tillväxtavdelningen
	██████████	Boende i Norraby, § 244
	Björn-Allan Svensson	Miljöskyddsinspektör §§ 242-245
	Susanna Alexandersson	Arkitekt, §§ 242-256
	Linus Welin	Planarkitekt, §§ 242-256
	Klara Nilsson	Planarkitekt, §§ 242-256

Sammanträdesdatum  
2017-11-22

Övriga närvarande  
forts.

Mikael Argus	§§ 244-246
Mikael Larsson	Livsmedels- och hälsoskydds- inspektör, §§ 242-247
Jenny Nilsson	Livsmedels- och hälsoskydds- inspektör, §§ 242-247
Oscar Hedvall	Byggnadsinspektör, §§ 248-264
Annelie Lunde Kindstrand	Byggnadsinspektör, §§ 248-257

Justerares sign

Utdragsbestyrkande

Sammanträdesdatum  
2017-11-22

Justerare Curt Carlsson (L), Jon Forsärla (MP) § 259

Justeringens plats och tid Stadshuset, 29 november kl. 07:30

Underskrifter

Sekreterare	_____	Paragrafer §§ 242-267
Ordförande	_____	
Justerare	_____	§§ 242-258, 260-267
	_____	§ 259

---

**ANSLAG/BEVIS**

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.

Organ	Bygg- och miljönämnden
Sammanträdesdatum	2017-11-22
Datum då anslaget sätts upp	2017-11-29
Datum då anslaget tas ned	2017-12-22
Förvaringsplats för protokollet	Stadshuset, miljö- och hälsoskyddsavdelningen
Underskrift	_____

---

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

Sammanträdesdatum  
2017-11-22

## Innehållsförteckning

§ 242	Val av justerare	5
§ 243	Godkännande av föredragningslistan	5
§ 244	Detaljplan Norraby fyra, beslut om samråd	6
§ 245	Uppehåll i tömning av hushållsavfall, [REDACTED]	7
§ 246	Redovisning av studiebesök	8
§ 247	Delegationsbeslut bygg och miljö	9
§ 248	Djurhållning inom område med detaljplan, [REDACTED]	10
§ 249	Presentation av åtgärdsprogram, naturvård	12
§ 250	Planlistan	13
§ 251	Detaljplan kvarteret Höken, beslut om planuppdrag	14
§ 252	Detaljplan Trailern 1 och del av Bredkärr 4:1, beslut om planuppdrag	15
§ 253	Detaljplan Granelund, skola, beslut om samråd	16
§ 254	Detaljplan Grusåsen 3-5, Holavedsgymnasiet, beslut om samråd	17
§ 255	Detaljplan Verkstaden 5 m.fl. och del av Ängaryd 4:1, beslut om antagande	18
§ 256	Detaljplan Svetsaren 1 m.fl. och del av Stoeryd 2:1, beslut om antagande	19
§ 257	Nybyggnad enbostadshus, [REDACTED]	20
§ 258	Information angående remiss, N2017/06521/PBB, från Näringsdepartementet	22
§ 259	Ändrad användning till bed & breakfast, Linderås 4:9	23
§ 260	Inredande av ytterligare bostadslägenhet, [REDACTED]	26
§ 261	Väsentlig ändring av ventilation, [REDACTED]	29
§ 262	Begäran om ingripande, nybyggnad enbostadshus, [REDACTED]	32
§ 263	AU-beslut på delegation	35
§ 264	Tillsynsbesök, förskola, Svanen 10	36
§ 265	Budgetrapport	39
§ 266	Meddelanden	41
§ 267	Månadens ungdomsfråga	42

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

Sammanträdesdatum  
2017-11-22

§ 242 Val av justerare

**Bygg- och miljönämnden beslutar**

**att** utse Curt Carlsson (L) att jämte ordförande justera protokollet, förutom § 259.

**att** Utse Jon Forsärla (MP) att justera § 259.

§ 243 Godkännande av föredragningslistan

**Bygg- och miljönämnden beslutar**

**att** godkänna utsänd föredragningslista med följande ändringar:

- Flytta punkt 9 till efter punkt 2.
- Punkt 20 och 21 flyttas till efter punkt 9.
- Extra punkt, Svanen 10.

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

Sammanträdesdatum  
2017-11-22

§ 244 Detaljplan Norraby fyra, beslut om samråd

Dnr B 119/2017

**Bygg- och miljönämnden beslutar**

**att** återremittera ärendet för vidare utredning av konsekvenserna av förslaget på detaljplan Norraby fyra.

**Förvaltningens förslag till beslut**

**att** godkänna förslaget till detaljplan Norraby fyra för samråd.

**Sammanfattning**

Arkitekt Susanna Alexandersson redogör för ärendet.

██████████, boende i Norraby, deltar vid presentationen av ärendet och presenterar synpunkter och frågor till nämnden men lämnar mötet innan beslut.

Nämnden diskuterar konsekvenserna av den föreslagna detaljplanen och intentionen med området.

**Yrkande**

Ordförande yrkar på återremiss för vidare utredning. Ordförande finner att nämnden beslutar enligt ordförandes yrkande.

**Beslutsunderlag**

Preliminär Plan- och genomförandebeskrivning daterad 2017-11-03  
Förslag till Plankarta daterad 2017-11-03

**Skickas till:**

Tillväxtavdelningen

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

Sammanträdesdatum  
2017-11-22

§ 245 Uppehåll i tömning av hushållsavfall, [REDACTED]

Dnr M 1029/2017

**Bygg- och miljönämnden beslutar**

**att** bevilja [REDACTED]  
[REDACTED] Tranås, uppehåll i tömning av hushållsavfall från  
fastigheten [REDACTED], under en period om två  
år.

**Avgift:**

Enligt Taxebilaga i taxa inom miljöbalkens område skall en avgift motsvarande i timme, 1 H, tas ut för prövning av uppehåll i hämtning av hushållsavfall. Timtaxan är 837 kr. En avgift på **837 kronor** kommer därför att debiteras. Faktura skickas separat.

**Bakgrund**

Ansökan har inkommit om att få uppehåll i hämtning av hushållsavfall. Anledningen är att fastigheten står tom då ägaren har annat boende.

Enligt renhållningsordning för Tranås kommun kan uppehåll i hämtning av hushållsavfall medges om inte fastigheten kommer att nyttjas under en period om minst tremånade för permanentboende. Uppehåll medges för ett år i taget. Vidare gäller att andra undantag kan prövas.

Ett förslag till beslut kan vara att medge uppehåll vart annat eller vart tredje år, med tanke på att ägaren flyttat till äldreboende.

**Motivering av beslut**

Bygg- och miljönämnden bedömer att två år är en rimlig period.

**Beslutsunderlag**

5 kap 3 och 7 §§ Renhållningsordning för Tranås kommun.  
Tjänsteskrivelse daterad 2017-11-07

**Skickas till:**

Sökanden enligt tjänsteskrivelsen  
Va-avdelningen

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

Sammanträdesdatum  
2017-11-22

§ 246 Redovisning av studiebesök

**Bygg- och miljönämnden beslutar**

**att** lägga redovisningarna av studiebesöken till handlingarna.

Mikael Argus, tillväxtavdelningen redogör för studiebesöket i Mölnlycke samt visar en modell över hur en möjlig byggnation i Granelund skulle kunna se ut.

Suzanne Schöblom (V) har gjort studiebesök på Vallastaden och redovisar från det.

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



Sammanträdesdatum  
2017-11-22

§ 247 Delegationsbeslut bygg och miljö

Dnr M 1112/2017

**Bygg- och miljönämnden beslutar**

**att** godkänna redovisningarna av ärendena dnr M 1085/17, M 1054/17 och B 299/17.

**att** lägga delegationsrapporten till handlingarna.

**Bakgrund**

Arbetsutskottet beslutade, 2017-11-07 § 247, att ärendena med dnr M 1085/17, M 1054/17 och B 299/17 skulle redovisas på nämndsammanträdet.

Livsmedels- och hälsoskyddsinspektörerna Mikael Larsson och Jenny Nilsson redogör för miljöärendena och byggnadschef Ingemar Bok för byggärendet.

Lista över beslut fattade med stöd av tjänstemannadelegering under perioden 4 oktober 2017 till och med 30 oktober 2017 redovisas för nämnden.

**Beslutsunderlag**

Delegationsbeslutslista, daterad 2017-11-01

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

Sammanträdesdatum  
2017-11-22

§ 248 Djurhållning inom område med detaljplan, [REDACTED]

Dnr M 916/2017

**Bygg- och miljönämnden beslutar**

**att** ge [REDACTED] tillstånd att hålla höns (maximalt sex vuxna djur, inklusive maximalt en tupp, samt maximalt sex kycklingar upp till 20 veckors ålder) på fastigheten [REDACTED], i Tranås.

**Villkor för tillståndet**

1. Du ska bedriva verksamheten i enlighet med din ansökan 2017-10-05, om inte annat framgår av detta beslut. Du ska omgående anmäla eventuella förändringar av verksamheten till bygg- och miljönämnden,
2. Du ska hålla djuren i för ändamålet avsedda utrymmen (hönshus och hönsgård),
3. Du ska hålla djuren instängda nattetid,
4. Du ska ta hand om gödseln från djuren utan att olägenhet uppkommer för närboende.

**Avgift:**

Avgiften för ett tillstånd för djurhållning inom område med detaljplan är **1 674 kronor**, enligt kommunens taxa (fastställd av kommunfullmäktige 2016-12-05, § 299). Faktura skickas separat.

**Beslutet fattas med stöd av:**

- 39 § förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd, och
- 4 § lokala föreskrifter för att skydda människors hälsa och miljön för Tranås kommun.

**Övriga upplysningar**

Höns ska hållas i enlighet med tillämpliga delar av djurskyddslagen (1988:534), djurskyddsförordningen (1988:539) och Jordbruksverkets föreskrifter och allmänna råd (SJVFS 2017:28) om fjäderfåhållning inom lantbruket m.m. (L 111). Länsstyrelsen är kontrollmyndighet avseende djurskyddslagstiftningen.

**Bakgrund**

Miljöchef Fredrik Skaghammar redogör för ärendet.

Fastighetsägaren vill ha höns. Det kräver bygg- och miljönämndens tillstånd, eftersom fastigheten ligger inom område med detaljplan. 29 närboende har yttrat sig i ärendet. 14 har ingen erinran, åtta har lämnat synpunkter och sju vill att ansökan ska avslås.

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

Sammanträdesdatum  
2017-11-22

§ 248 Djurhållning inom område med detaljplan, [REDACTED]

Dnr M 916/2017

**Motivering av beslut**

Hönshållning kan innebära en risk för störning av närboende, främst på grund av ljud, men även lukt och skadedjur. Lukten brukar inte vara något problem vid så småskalig djurhållning som det rör sig om i det här fallet. Risken för skadedjur kan minskas genom säker förvaring av foder med mera. Höns ger upphov till ljud. Tuppens galande är det som starkast och hörs på längst avstånd, men även hönorna ger ifrån sig en del ljud. Risken för störningar minskar om djuren hålls inomhus nattetid och tidig morgon.

Bygg- och miljönämnden bedömer inte att risken för olägenhet är så stor att den motiverar ett avslag på tillståndsansökan. Med hänsyn till det stora antalet synpunkter från närboende kan det dock vara motiverat med en viss begränsning av djurhållningen i förhållande till ansökan.

**Beslutsunderlag**

Ansökan om tillstånd att hålla vissa djur inom område med detaljplan,  
2017-10-05  
Grannyttranden, 28 stycken, 2017-08-01 – 2017-10-05  
Översikt över grannyttranden (tabell, diagram och karta)  
Tjänsteskrivelse daterad 2017-11-02

**Hur man överklagar:**

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

**Bilagor:**

- Delgivningskvitto
- Blankett "Hur man överklagar"

**Skickas till:**

Sökanden  
Sakägare (57 fastigheter)

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

Sammanträdesdatum  
2017-11-22

§ 249 Presentation av åtgärdsprogram, naturvård

Dnr M 508/2014

**Bygg- och miljönämnden beslutar**

**att** återremittera ärendet till förvaltningen för att arbeta fram åtgärdsprogrammet med hänsyn till länsstyrelsens regionala Grön handlingsplan 2018-2022.

**att** ta upp ärendet igen under våren 2018.

**Förvaltningens förslag till beslut**

**att** återremittera ärendet för att arbeta fram åtgärdsplanen med hänsyn till länsstyrelsens Grön handlingsplan 2018-2022.

**Bakgrund**

Enligt nämndbeslut 2016-11-23, § 232 skulle en presentation av åtgärdsprogram för kommunens naturvårdsarbete göras på nämndsammanträdet i november 2017.

**Motivering av beslut**

Det har inkommit remiss för yttrande över länsstyrelsens regionala plan, Grön handlingsplan 2018-2022, och det lokala åtgärdsprogrammet bör samordnas med åtgärderna i denna. Därför föreslår förvaltningen att skjuta på redovisning till våren 2018 då man hunnit arbeta fram ett lokalt åtgärdsprogram som stämmer överens med de regionala åtgärdsplanerna.

**Skickas till:**

Bygg- och miljöavdelningen

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

Sammanträdesdatum  
2017-11-22

§ 250 Planlistan

**Bygg- och miljönämnden beslutar**

**att** lägga aktuell planlista till handlingarna.

Planarkitekt Linus Welin redogör för aktuella planer.

**Beslutsunderlag**

Aktuell planlista uppdaterad 2017-11-02

Detaljplan karta daterad 2017-11-03

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

Sammanträdesdatum  
2017-11-22

§ 251 Detaljplan kvarteret Höken, beslut om planuppdrag

Dnr B 312/2017

**Bygg- och miljönämnden beslutar**

**att** lämna uppdrag till samhällsbyggnadsförvaltningen att upprätta ett förslag till detaljplan för kvarteret Höken i Tranås stad enligt standardförfarande (5 kap. 6 § PBL).

**att** planavtal sluts med sökanden.

**Bakgrund**

Planarkitekt Linus Welin redogör för ärendet.

I samband med en ansökan om förhandsbesked för bygglov för bebyggelse av en flerbostadsbyggnad på fastighet Höken 9 och 11, rekommenderades sökanden att begära ändring av planen då delar av byggnaden placerades på prickmark. En ansökan om planändring gällande fastigheterna Höken 11, 9 och 7 har inkommit från fastighetsägaren Höken i Tranås AB, org nr 556810-5463.

**Motivering av beslut**

Befintlig stadsplan för området gäller från 1945 och mycket av det som idag är bebyggt är ej planenligt. Hela kvarteret Höken kommer därför ses över i detta planuppdrag. Bygg- och miljönämnden anser att en ny detaljplan är befogad.

**Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse daterad 2017-11-02

**Skickas till:**

Tillväxtavdelningen  
Sökanden

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

Sammanträdesdatum  
2017-11-22

§ 252 Detaljplan Trailern 1 och del av Bredkärr 4:1, beslut om planuppdrag

Dnr B 322/2017

**Bygg- och miljönämnden beslutar**

- att** lämna uppdrag till samhällsbyggnadsförvaltningen att upprätta ett förslag till detaljplan för Trailern 1 och del av Bredkärr 4:1 i Tranås (Höganloft industriområde).
- att** lämna uppdrag till samhällsbyggnadsförvaltningen att planlägga Trailern 1 och del av Bredkärr 4:1 i Tranås (Höganloft industriområde) enligt standardförfarande 5kap. 6§ PBL.

**Bakgrund**

Planarkitekt Klara Nilsson redogör för ärendet.

Begäran om utökning av tomt Trailern 1 på Höganloft, 2017-10-11. Ansökan innefattar utökning av industrimark öster om Trailern 1. Planområdet omfattar ej planlagd mark och gällande detaljplan är från 2008.

**Motivering av beslut**

Bygg- och miljönämnden anser att en ny detaljplan är befogad.

**Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse daterad 2017-11-02

**Skickas till:**

Tillväxtavdelningen  
Sökande

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

Sammanträdesdatum  
2017-11-22

§ 253 Detaljplan Granelund, skola, beslut om samråd

Dnr B 231/2016

**Bygg- och miljönämnden beslutar**

**att** godkänna förslaget till detaljplan för del av Norraby 3:1 i Tranås, Granelund skola, för kungörelse och samråd.

**Bakgrund**

Arkitekt Susanna Alexandersson redogör för ärendet.

Bygg- och miljö-nämnden beslutade 2017-04-26 att ge Tillväxtavdelningen i uppdrag att upprätta en ny detaljplan för skola i Granelund.

Till följd av hög belastning på avdelningen har detaljplanen upprättas i samarbete med Sweco. Utredningar om anslutande väg har varit avgörande för skoltomtens placering. Parallellt pågår arbete med en detaljplan för bostäder närmast Norrabyvägen.

Då ett stort naturområde tas i anspråk är planen av stort intresse för allmänheten och handläggs med utökat förfarande vilket betyder att samrådet kungörs med annons.

**Beslutsunderlag**

Preliminär Plan- och genomförandebeskrivning, 2017-11-03

Förslag till Plankarta, 2017-10-31

Behovsbedömning, 2017-11-09

Tjänsteskrivelse, 2017-11-21

**Skickas till:**

Tillväxtavdelningen

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



Sammanträdesdatum  
2017-11-22

§ 254 Detaljplan Grusåsen 3-5, Holavedsgymnasiet, beslut om samråd Dnr B 229/2017

**Bygg- och miljönämnden beslutar**

**att** godkänna förslaget till detaljplan Grusåsen 3-5, Holavedsgymnasiet, för samråd.

**Bakgrund**

Arkitekt Susanna Alexandersson redogör för ärendet.

Tranåsbostäder AB har uppdrag att dimensionera Holavedsgymnasiet för flera elever. Olika förslag till utökade undervisningslokaler har studerats. Att bygga på befintlig byggnad har visat sig ge för mycket störningar i verksamheten samt behov av ersättningslokaler. I stället föreslås en ny byggnad med undervisningslokaler.

Bygg- och miljö-nämnden beslutade 2017-08-23 att ge Tillväxtavdelningen i uppdrag att upprätta en ny detaljplan för att göra detta möjligt.

Till följd av hög belastning på avdelningen har detaljplanen upprättas i samarbete med Nyréns arkitektkontor.

Holavedsgymnasiet har ett centralt läge och berör många därför anses planen vara av stort intresse för allmänheten och handläggs med utökat förfarande vilket betyder att samrådet kungörs med annons.

**Beslutsunderlag**

Uppdaterad Plan- och genomförandebeskrivning, 2017-11-15  
Uppdaterad Plankarta, 2017-11-15

**Skickas till:**

Tillväxtavdelningen

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

Sammanträdesdatum  
2017-11-22

§ 255 Detaljplan Verkstaden 5 m.fl. och del av Ängaryd 4:1, beslut om antagande Dnr B 92/2016

**Bygg- och miljönämnden beslutar**

- att** godkänna upprättat utlåtande efter granskning.  
**att** godkänna föreslagna revideringar.  
**att** anta detaljplanen för Verkstaden 5 m.fl. och del av Ängaryd 4:1.

**Bakgrund**

Planarkitekt Linus Welin redogör för ärendet.

Detaljplanen har varit föremål för en granskning. Granskningshandlingar har skickats till sakägare och funnits tillgängliga i Stadshuset och på kommunens hemsida. Detaljplanen handläggs med standardförfarande.

Yttrande utan synpunkter har inkommit från Trafikverket och kommunstyrelsens arbetsutskott.

Yttrande med synpunkter har inkommit från Länsstyrelsen och Lantmäteriet och ägare av fastighet Slakthuset 6.

**Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse daterad 2017-11-02  
Plan- och genomförandebeskrivning  
Plankarta  
Utlåtande efter granskning daterad 2017-11-02

**Beslutet rör:**

- Plankarta
- Planbeskrivning

**Hur man överklagar:**

Detta beslut kan överklagas hos mark- och miljödomstolen genom skrivelse till tillväxtavdelningen i Tranås kommun, se bilaga.

**Bilagor:**

- Upplysning om hur man överklagar

**Skickas till:**

Tillväxtavdelningen  
Länsstyrelsen i Jönköpings län  
Lantmäteriet  
Sakägare med rätt att överklaga

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

Sammanträdesdatum  
2017-11-22

§ 256 Detaljplan Svetsaren 1 m.fl. och del av Stoeryd 2:1, beslut om antagande

Dnr B 99/2017

**Bygg- och miljönämnden beslutar**

- att** godkänna upprättat utlåtande efter granskning.
- att** godkänna föreslagna revideringar.
- att** anta detaljplanen för detaljplanen för Svetsaren 1 m.fl. och del av Stoeryd 2:1 i Tranås stad (Stoeryds industriområde).

**Bakgrund**

Planarkitekt Klara Nilsson redogör för ärendet.

Detaljplanen har varit föremål för en granskning enligt 5 kap. 18 § plan- och bygglagen under tiden 2017-10-04 till och med 2017-10-30. Granskningshandlingar har skickats till sakägare och funnits tillgängliga i Stadshuset och på kommunens hemsida. Detaljplanen handläggs med standardförfarande.

Yttrande utan synpunkter har inkommit från Länsstyrelsen och Trafikverket.

Yttrande med synpunkter har inkommit från och Lantmäteriet och Naturskyddsföreningen.

**Beslutsunderlag**

Utlåtande efter granskning daterad 2017-11-03

Plankarta

Planbeskrivning

Tjänsteskrivesle daterad 2017-11-01

**Beslutet rör:**

- Plankarta
- Planbeskrivning

**Hur man överklagar:**

Detta beslut kan överklagas hos mark- och miljödomstolen genom skrivelse till tillväxtavdelningen i Tranås kommun, se bilaga.

**Bilagor:**

- Upplysning om hur man överklagar

**Skickas till:**

Tillväxtavdelningen  
Länsstyrelsen i Jönköpings län  
Lantmäteriet  
Sakägare med rätt att överklaga

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

Sammanträdesdatum  
2017-11-22

§ 257 Nybyggnad enbostadshus, [REDACTED]

Dnr B 325/2017

**Bygg- och miljönämnden beslutar**

**att** bevilja bygglov för ärendet med stöd av 9 kap 30 § plan och bygglagen (2010:900), PBL.

För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas Sören Edheimer, Villängsvägen 16, 573 61 Sommen, som är certifierad kontrollansvarig med behörighet N, i enlighet med 10 kap. 9 §, plan och bygglagen enligt RISE t.o.m. 2021-06-29

**Avgifter:**

I enlighet med taxa fastställd av Kommunfullmäktige. Se bifogat debiteringsbesked. Faktura för bygglovsavgiften skickas separat.

**Upplýsningar:**

Beslutet har vunnit laga kraft efter kungörelse i post och inrikes tidning under förutsättning att ärendet inte överklagas.

Byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap. 3 § plan och bygglagen (2010-900) påbörjat byggnationen av en – och två bostadshus innan nämnden har lämnat ett startbesked är **46 500 kronor**

**Byggnadsarbetet får inte påbörjas innan bygg och miljönämnden har gett ett startbesked. Innan ett sådant kan utfärdas skall ett Tekniskt samråd hållas.**

Nedanstående handlingar skall inlämnas till bygg och miljönämnden senast i samband med det tekniska samrådet.

- Förslag till kontrollplan
- Brandskyddsbeskrivning
- Energibalansberäkning
- Konstruktionsdokument och översiktlig konstruktionsritning
- Bevis på färdigställandeskydd

I detta ärende krävs utstakning. Behörighet krävs. Kostnaden för utstakning debiteras separat.

**Giltighetstid:**

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

**Förvaltningens förslag till beslut**

Inget förslag är lagt från förvaltningen eftersom ett arbete med en ny detaljplan pågår och det är osäkert vad nämnden har för målsättning med plan ändringen.

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

Sammanträdesdatum  
2017-11-22

§ 257 Nybyggnad enbostadshus, [REDACTED]

Dnr B 325/2017

**Jäv**

Ingegerd Polbring anmäler jäv och deltar inte i handläggning och beslut i ärendet. Inga Fingal (L) går in som ersättare.

**Bakgrund**

Byggnadsinspektör Annelie Lunde Kindstrand redogör för ärendet. Ansökan har inkommit angående att bygga ett enbostadshus med fristående garage. Gällande detaljplan 0687-P378 anger att fastigheten får bebyggas med ett enplanshus där en suterrängvåning skall anordnas utöver detta. Högsta tillåtna byggnadsarea är begränsad till 200 kvm. Taklutningen är begränsad till högst 27 grader. Takvatten skall infiltreras i marken inom den egna fastigheten eller ledas till angränsande naturområde.

Sökanden har lämnat in två omgångar ritningar till ansökan som skiljer sig från varandra och vill ha dem bedömda. Nämnden diskuterar detta och ber att kontakt skall tas med de sökande. Ärendet bordläggs och återupptas efter 15 minuter. De sökande meddelar att det är alternativ ett som ansökan avser. De övriga ritningarna ingår därför inte i beslutet. Ansökan enligt alternativ 2 bedöms inte följa den gällande detaljplanen på grund av att bottenvåningen kan uppfattas som en våning och inte en suterrängvåning. Gällande detaljplan är under omarbetning och nämnden planerar att ändra bestämmelserna angående suterrängvåningen och då skulle även alternativ två vara planenligt.

**Motivering av beslut**

Utifrån ansökan i dess nuvarande form bedömer nämnden att den inte strider mot nu gällande eller kommande detaljplan. Bygglov kan därför beviljas utan att vänta på den nya detaljplanen.

**Beslutsunderlag**

Skiss, litt 10  
Tjänsteskrivelse, litt 31

**Beslutet rör:**

Ansökan, litt 2  
Anmälan om KA, litt 3  
Planritning, litt 22  
Fasadritningar, litt 23, 24 och 28  
Sektionsritning, litt 26  
Situationsplan, litt 29

**Skickas till:**

Sökanden  
Kontrollansvarig

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

Sammanträdesdatum  
2017-11-22

§ 258 Information angående remiss, N2017/06521/PBB, från  
Näringsdepartementet

Dnr 346/2017

**Bygg- och miljönämnden beslutar**

**att** lägga informationen till handlingarna och tar upp ärendet på nästa sammanträde.

**Bakgrund**

Byggnadsinspektör Oscar Hedvall redogör för ärendet.

Näringsdepartementet har skickat en remiss till Tranås kommun som rör frågor om minskad bygglovsplikt för altaner, solceller och solfångare. Kommunledningsförvaltningen har kommit fram till att det är bygg- och miljönämnden som ska svara på den enligt gällande reglementen.

Förvaltningen kommer att ta fram ett förslag till yttrande inför nästa nämndsammanträde. Ledamöterna i nämnden har möjlighet att komma med synpunkter redan innan dess om det är något som behöver tas upp i yttrandet.

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

Sammanträdesdatum  
2017-11-22

§ 259 Ändrad användning till bed & breakfast, Linderås 4:9

Dnr B 303/2017

**Bygg- och miljönämnden beslutar**

**att** med stöd av 9 kap. 31 c §, plan- och bygglagen (2010:900), bedöma att avvikelserna från gällande detaljplan innebär ett lämpligt komplement till fastighetens övriga användning och bevilja bygglov för parkering, fasadändringar och ändrad användning till rum för tillfälligt boende (bed & breakfast).

**att** kontrollansvarig inte krävs för ärendet.

**att** med stöd av 10 kap. 23 §, plan- och bygglagen (2010:900), bevilja ett startbesked för ärendet. Åtgärden får påbörjas.

Innan ett slutbesked kan utfärdas, så att parkeringen och lokalerna får tas i bruk, ska följande handlingar lämnas till bygg- och miljönämnden:

- Ifyllda kontrollplaner
- Brandskyddsdocumentation och utlåtande från brandkonsult
- Godkänt OVK-protokoll
- Godkänd radonmätning
- Bullermätning (inomhusnivåer nattetid)
- Eventuella relationsritningar

Ett slutsamråd ska också hållas på plats när byggnadsarbetena är färdigställda. Ovanstående handlingar bör lämnas in senast i samband med detta.

**Parkeringen och lokalerna får inte tas i bruk i de delar som omfattas av startbeskedet förrän bygg- och miljönämnden har gett ett slutbesked.**

**Avgifter:**

Bygglovet debiteras enligt gällande taxa fastställd av kommunfullmäktige, se bifogad debiteringsunderlag. Faktura skickas separat.

**Upplysningar:**

Beslutet vinner laga kraft fyra veckor efter kungörelse i Post- och Inrikes Tidningar, under förutsättning att ärendet inte överklagas.

**Giltighetstid:**

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

Enligt 10 kap. 25 §, plan- och bygglagen, upphör startbeskedet för åtgärden att gälla den dag då beslutet om lov upphör att gälla.

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

Sammanträdesdatum  
2017-11-22

§ 259 Ändrad användning till bed & breakfast, Linderås 4:9

Dnr B 303/2017

**Förvaltningens förslag till beslut**

**att** med stöd av 9 kap. 31 c §, plan- och bygglagen (2010:900), bedöma att avvikelserna från gällande detaljplan innebär ett lämpligt komplement till fastighetens övriga användning och bevilja bygglov för parkering, fasadändringar och ändrad användning till rum för tillfälligt boende (bed & breakfast).

**att** kontrollansvarig inte krävs för ärendet.

**att** med stöd av 10 kap. 23 §, plan- och bygglagen (2010:900), bevilja ett startbesked för ärendet. Åtgärden får påbörjas.

**Jäv**

Curt Carlsson (L) anmäler jäv och deltar inte i handläggning och beslut i ärendet. Inga Fingal (L) går in som ersättare.

**Bakgrund**

Byggnadsinspektör Oscar Hedvall redogör för ärendet.

Linsi Fastighets AB har på Linderås 4:9, ansökt om bygglov för utökning av parkeringen och ändrad användning av kontorsutrymmen till tre rum för tillfällig övernattnings (bed & breakfast). I byggnaden i övrigt finns det en liten cafélokal med tillhörande kök.

Gällande detaljplan för fastigheten, O687-P352, tillåter att fastigheten används för handel, café och bostadsändamål. Bed & Breakfast är att betrakta som tillfällig vistelse och räknas därför inte som bostadsändamål. Förslaget avviker därför i denna del från gällande detaljplan. Övriga åtgärder är att betrakta som helt planensliga. Berörda sakägare har godkänt åtgärderna.

Trafikverket har yttrat sig och förutsätter att parkeringens utfart inte ändras och påpekar att det ska vara möjligt att vända på parkeringen. De anser att inga bilar ska parkeras inom vägens säkerhetszon, 3 meter från väggkant.

För övernattningsverksamheten anser de att bullerkraven inomhus på 30 dBA ekvivalentnivå och 45 dBA maximalnivå nattetid ska uppnås.

Ett tekniskt samråd har hållits och alla handlingar som krävs för att kunna bevilja startbesked har lämnats in.

**Motivering av beslut**

Lokaler för tillfällig vistelse är inte att betrakta som en liten avvikelse från detaljplanen. Det strider däremot inte mot detaljplanens syften och är att betrakta som ett lämpligt komplement till caféverksamheten på fastigheten. Det går också att se det som ett allmänt intresse att en caféverksamhet kan bedrivas i liten skala i ett litet samhälle istället för att byggnaderna står tomma. Att caféet kan ha en övernattningsverksamhet kan då bidra till att verksamheten fungerar.

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



Sammanträdesdatum  
2017-11-22

§ 259 Ändrad användning till bed & breakfast, Linderås 4:9

Dnr B 303/2017

Trafikverkets krav rörande trafiksäkerhet för parkeringen bedöms bli uppfyllda. För bullerkraven så motsvarar de kraven som ställs enligt kontrollplanen. Byggherren ska genomföra en mätning för att visa att kraven uppfylls.

**Beslutsunderlag**

Ansökan, ritningar och projektbeskrivning, inkomna 2017-10-06

Godkännanden från grannar, inkomna 2017-10-06

Yttrande från Trafikverket, inkommet 2017-11-20

**Skickas till:**

Sökanden  
Trafikverket

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

Sammanträdesdatum  
2017-11-22

§ 260 Inredande av ytterligare bostadslägenhet, [REDACTED]

Dnr B 311/2017

**Bygg- och miljönämnden beslutar**

**att** med stöd av 9 kap. 31 c §, plan- och bygglagen (2010:900), bedöma att avvikelserna från gällande detaljplan är förenliga med detaljplanens syfte och tillgodoser ett allmänt intresse och bevilja bygglov för ärendet.

För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas Sören Edheimer, Villängsvägen 16, 573 61 Sommen, som är certifierad kontrollansvarig med behörighet N, giltig till 2021-06-29, i enlighet med 10 kap. 9 §, plan- och bygglagen.

Innan bygg- och miljönämnden kan utfärda ett startbesked och åtgärden får påbörjas, ska följande handlingar lämnas in:

- Förslag till kontrollplan
- Brandskyddsbeskrivning

**Avgifter:** Bygglovet debiteras enligt gällande taxa fastställd av kommunfullmäktige, se bifogat debiteringsunderlag. Faktura skickas separat.

**Upplysningar:** Beslutet vinner laga kraft fyra veckor efter kungörelse i Post- och Inrikes Tidningar, under förutsättning att ärendet inte överklagas.

**Giltighetstid:** Ett bygglov upphör, enligt 9 kap. 43 §, plan- och bygglagen, att gälla om den åtgärd som lovet avser inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från den dag då beslutet vunnit laga kraft.

**Förvaltningens förslag till beslut är**

**att** det, med stöd av 11. kap. 18 och 27 §§, plan- och bygglagen (2010:900), ska utföras en underhållsutredning för gårdshuset på [REDACTED] i Tranås kommun. Utredningen ska vara fokuserad på brandskyddet och vara utförd av en certifierad sakkunnig i brand. Kostnaden för utredningen ska betalas 50 % vardera av fastighetsägarna [REDACTED]

[REDACTED]. Utredningen ska vara påbörjad senast inom en månad efter att beslutet vunnit laga kraft och vara färdigställd senast inom tre månader efter påbörjandet. Om fastighetsägarna inte själva utser en certifierad sakkunnig i brand, kommer nämnden i ett särskilt beslut att uppdraga åt en namngiven certifierad sakkunnig i brand att utföra uppdraget.

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

Sammanträdesdatum  
2017-11-22

§ 260 Inredande av ytterligare bostadslägenhet, [REDACTED]

Dnr B 311/2017

**Bakgrund**

Byggnadsinspektör Oscar Hedvall redogör för ärendet. Genom en mäklarannons har det har kommit till bygg- och miljönämndens kännedom att det har inretts en bostadslägenhet i gårdshuset på [REDACTED] utan bygglov. Det senaste bygglovet för byggnaden är från 2005 och handlar om fotvårds- och kontorslokaler.

Förvaltningen har skickat ett brev rörande åtgärderna till fastighetsägarna och utfärdat ett föreläggande om att inkomma med synpunkter på en eventuell underhållsutredning. Fastighetsägarna har svarat och meddelar att den som har byggt lägenheten är den förra fastighetsägaren och att den byggdes 2005. Ett hyresavtal för den nuvarande hyresgästen är bifogat. En tidigare hyresgäst har också lämnat ett intyg om att hon har bott i lägenheten 2006. Om detta stämmer, kan nämnden inte längre ta ut någon byggsanktionsavgift, eller förelägga om rättelse (återställande/rivning).

Däremot ska nämnden förelägga om att söka bygglov i efterhand, om det är sannolikt att bygglov kan ges. Nämnden ska också förelägga om att eventuella brister som finns i byggnaden ska åtgärdas, så att bland annat gällande brandskydds- och säkerhetskrav uppfylls. Fastighetsägarna har lämnat in en ansökan om bygglov i efterhand och lämnat in godkännanden från de närmaste grannarna och lägenhetens nuvarande hyresgäst.

Den tidigare ägaren har meddelat att han godtar kostnaderna som kan uppkomma för en eventuell underhållsutredning.

**Förvaltningens bedömning**

Det bedöms som troligt att lägenheten har funnits i mer än 10 år och det går därför inte längre att förelägga om rättelse.

Gällande detaljplan för fastigheten, 06-TRS-129, tillåter inte att bostadslägenheter inreds i gårdshus. Det bedöms inte som sannolikt att bygglov kan ges i efterhand utan att detaljplanen först ändras. Om detaljplanen någon gång i framtiden skulle ändras, har nämnden då möjlighet att förelägga om att söka bygglov i efterhand vid ett senare tillfälle.

Utifrån lägenhetens utformning och placering i förhållande till byggnader på grannfastigheterna, går det att misstänka brister i brandskyddet. Utifrån bilderna i mäklarannonsen, finns det också skäl att misstänka andra mindre brister på fastigheten.

Eftersom det inte är möjligt att förelägga om att söka lov i efterhand, är det med gällande lagstiftning svårt att hitta ett sätt där det går att kontrollera i vilken utsträckning som byggreglerna uppfylls. Det är möjligt

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

Sammanträdesdatum  
2017-11-22

§ 260 Inredande av ytterligare bostadslägenhet, [REDACTED]

Dnr B 311/2017

att förelägga om en underhållsutredning för att göra detta, men det finns i dagsläget ingen person som är certifierad för att göra generella underhållsutredningar för hela byggnader. Det finns certifierade sakkunniga i brand, ventilation, kulturvården och tillgänglighet, som har rätt att genomföra underhållsutredningar inom sina respektive områden.

Eftersom de stora riskerna som finns har med brandskyddet att göra, bedöms det att det i dagsläget kan räcka med en underhållsutredning inriktad på brandskydd. Om det framkommer andra typer av brister, kan andra krav komma att ställas i framtiden.

Det bedöms vara rimligt att fastighetsägarna formellt ska stå för kostnaden för underhållsutredningen och att de delar på kostnaden lika. De har sedan möjlighet att ställa ersättningskrav mot den förra fastighetsägaren.

**Motivering av beslut**

Lägenheten bedöms vara mer än 10 år gammal och det finns därför inte skäl att förelägga om rättelse.

Bygg- och miljönämnden bedömer att nya lägenheter bidrar till att minska bostadsbristen som råder i kommunen. Att lösa bostadsbristen är ett allmänt intresse och varje ny lägenhet som tillskapas hjälper för att kunna nå målet.

Även regeringen har pekat på att det är ett allmänt intresse att skapa nya bostäder och de ändringar som infördes i plan- och bygglagen 2015 gav möjligheter för nämnden att bevilja bygglov för åtgärder som strider mot detaljplaner, men som tillgodoser angelägna gemensamma behov eller allmänna intressen.

**Beslutsunderlag**

Brev till fastighetsägaren daterat 2017-10-27

Svar från fastighetsägarna och hyresavtal, inkommet 2017-11-02

Mail från tidigare fastighetsägare, inkommet 2017-11-03

Ansökan om bygglov med tillhörande ritningar, inkomna 2017-11-05

Medgivanden från grannar, inkomna 2017-11-05

Intyg från tidigare hyresgäst, inkommet 2017-11-06

Anmälan om kontrollansvarig, inkommen 2017-11-07

**Skickas till:**

Fastighetsägarna  
Tidigare fastighetsägaren  
Kontrollansvarig

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

Sammanträdesdatum  
2017-11-22

§ 261 Väsentlig ändring av ventilation, [REDACTED]

Dnr B 304/2017

**Bygg- och miljönämnden beslutar**

**att**

[REDACTED]  
ska betala en byggsanktionsavgift på 17 024 kronor till bygg- och miljönämnden i Tranås kommun, för att ha genomfört en väsentlig ändring av ventilationssystemet i bostadshuset på Åsvängen 3 i Tranås kommun utan att startbesked har funnits.

**att**

med stöd av 11 kap. 19 §, plan- och bygglagen (2010:900), förelägga [REDACTED], om att senast två månader efter att beslutet vunnit laga kraft, ha ändrat ventilationen i bostadsbyggnaden på [REDACTED] i Tranås kommun, på så sätt att från- och tilluftskanalerna som går mellan lägenheterna skyddar mot brandspridning i minst 60 minuter.

**att**

med stöd av 11 kap. 19 §, plan- och bygglagen (2010:900), förelägga [REDACTED], om att senast tre månader efter att beslutet vunnit laga kraft, ha genomfört en obligatorisk ventilationskontroll (OVK) för hela bostadsbyggnaden på [REDACTED] i Tranås kommun.

**Upplysningar:**

Om OVK-protokollet visar på brister i ventilationen, kan bygg- och miljönämnden komma att ställa ytterligare krav på åtgärder i framtiden.

**Förvaltningens förslag till beslut är**

**att** [REDACTED], ska betala en byggsanktionsavgift på 17 024 kronor till bygg- och miljönämnden i Tranås kommun, för att ha genomfört en väsentlig ändring av ventilationssystemet i bostadshuset på [REDACTED] i Tranås kommun utan att startbesked har funnits.

**att** med stöd av 11 kap. 19 §, plan- och bygglagen (2010:900), förelägga [REDACTED], om att senast två månader efter att beslutet vunnit laga kraft, ha ändrat ventilationen i bostadsbyggnaden på [REDACTED] i Tranås kommun, på så sätt att från- och tilluftskanalerna som går mellan lägenheterna skyddar mot brandspridning i minst 60 minuter.

**att** med stöd av 11 kap. 19 §, plan- och bygglagen (2010:900), förelägga [REDACTED], om att senast tre månader efter att beslutet vunnit laga kraft, ha genomfört en obligatorisk ventilationskontroll (OVK) för hela bostadsbyggnaden på [REDACTED] i Tranås kommun.

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

Sammanträdesdatum  
2017-11-22

§ 261 Väsentlig ändring av ventilation, [REDACTED]

Dnr B 304/2017

**Bakgrund**

Byggnadsinspektör Oscar Hedvall redogör för ärendet.

Genom en annons rörande en lägenhet på Blocket startades ett tillsynsärende om att en bostadslägenhet har inretts i källaren i bostadshuset på [REDACTED] utan bygglov. Ett brev skickades till fastighetsägarna med möjlighet att inkomma med synpunkter på ärendet.

En av fastighetsägarna har meddelat att det inte har byggts någon lägenhet i källaren och att det inte heller är aktuellt. Annonsen ska endast ha gjorts i syfte att undersöka marknaden för hyreslägenheter i Tranås och ingen fysisk ombyggnad är gjord. Utrymmet kommer fortsättningsvis att utnyttjas av en annan lägenhet.

I samband med detta, framkom det dock uppgifter om att det har monterats två stycken nya FTX-system i huset, istället för den tidigare självdragsventilationen. Ändringen ska vara utförd under 2015 av Sprintline Industriservice AB, men någon anmälan om väsentlig ändring av ventilationen har inte gjorts.

Ett e-postmeddelande har sedan skickats till fastighetsägaren och till Sprintline med information om kraven på anmälan, samt eventuell byggsanktionsavgift. Fastighetsägaren har svarat att avgiften kan debiteras till honom, för fortsatt reglering mot Sprintline.

**Bestämmelser**

Enligt 6 kap. 5 §, punkt 4, plan- och byggförordningen (2011:338), krävs det en anmälan vid installation eller väsentlig ändring av en anordning för ventilation i byggnader.

Enligt ett allmänt råd från Boverket om denna bestämmelse, BFS 2017:4, VÄS 3, uppges byte av ventilationssystem från självdrag till FTX som ett exempel på en åtgärd som kräver anmälan.

Om en lovpliktig åtgärd har utförts utan lov, finns en möjlighet för nämnden att förelägga om att lov ska sökas i efterhand, enligt 11 kap. 17 §, plan- och bygglagen (2010:900). Någon motsvarande bestämmelse finns dock inte för åtgärder som endast är anmälningspliktiga.

Nämnden har däremot möjlighet att genom 11 kap. 19 §, plan- och bygglagen, utfärda åtgärdsförelägganden om att vidta åtgärder för att kraven i lagstiftningen ska uppfyllas.

Om en åtgärd har genomförts utan exempelvis startbesked, ska nämnden enligt 11 kap. 51 §, plan- och bygglagen ta ut en byggsanktionsavgift. Enligt 9 kap. 13 §, punkt 3, plan- och byggförordningen, blir byggsanktionsavgiften för att ha utfört en väsentlig ändring av en anordning för ventilation utan startbesked 0,05 prisbasbelopp med tillägg av 0,0025 prisbasbelopp per kvadratmeter berörd byggnadsarea.

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

Sammanträdesdatum  
2017-11-22

§ 261 Väsentlig ändring av ventilation, [REDACTED]

Dnr B 304/2017

Prisbasbeloppet för 2017 är 44 800 kronor och byggnadsarean för bostadsdelen av bostadshuset har enligt tidigare bygglovsritningar mätts upp till 132,8 kvm. Den totala byggsanktionsavgiften blir därmed:

$$44\ 800 \times (0,05 + 0,0025 \times 132) = 17\ 024 \text{ kronor}$$

**Motivering av beslut**

Det finns inga skäl att vidta någon tillsynsåtgärd med anledning av annonsen rörande lägenheten i källaren. Om fastighetsägarna har önskemål om att bygga om den till en egen bostadslägenhet i framtiden, skulle det medföra krav på större ombyggnader för att uppfylla gällande byggregler.

Det kan konstateras att en väsentlig ändring av bostadshusets ventilation har genomförts utan startbesked, trots att detta har krävts. En byggsanktionsavgift ska därför tas ut och en av fastighetsägarna har meddelat att den kan debiteras till honom. Eftersom den andra fastighetsägaren eller ventilationsinstallatören inte har svarat vore det orimligt att debitera byggsanktionsavgiften till någon av dem med tanke på den ena fastighetsägarens svar.

Det bedöms inte finnas några möjligheter att kräva att en anmälan görs i efterhand, eftersom bestämmelserna i plan- och bygglagen bara reglerar lovförelägganden. Den stora risken som finns i det aktuella fallet har med brandavskiljningen mellan lägenheterna att göra och det ställs därför ett föreläggande om att åtgärda detta, samt att en obligatorisk ventilationskontroll, OVK, ska genomföras. Om andra brister framkommer då, har nämnden möjlighet att ställa fler krav i framtiden.

**Beslutsunderlag**

E-post inkommen 2017-10-18

**Hur man överklagar:**

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

**Bilagor:**

- Delgivningskvitto
- Blankett "Hur man överklagar"

**Skickas till:**

Fastighetsägaren

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

Sammanträdesdatum  
2017-11-22

§ 262 Begäran om ingripande, nybyggnad enbostadshus,

Dnr B 151/2010

**Bygg- och miljönämnden beslutar**

**att** det i dagsläget inte bedöms finnas några skäl till ingripande enligt 11 kap. plan- och bygglagen (2010:900) rörande fastigheten [REDACTED] i Tranås kommun. Nämnden kan komma att utfärda någon form av föreläggande eller förbud riktat mot fastighetsägarna om en ny eller ändrad detaljplan för fastigheten inte har blivit antagen före 2018-06-15.

**Förvaltningens förslag till beslut**

**att** det i dagsläget inte bedöms finnas några skäl till ingripande enligt 11 kap. plan- och bygglagen (2010:900) rörande fastigheten [REDACTED] i Tranås kommun. Nämnden kan komma att utfärda någon form av föreläggande eller förbud riktat mot fastighetsägarna om en ny eller ändrad detaljplan för fastigheten inte har blivit antagen före 2018-06-15.

**Bakgrund**

Byggnadsinspektör Oscar Hedvall redogör för ärendet.

En skrivelse från [REDACTED] på Pbf Plan- & Byggforum Aktiebolag har inkommit 2017-09-18, där han lämnar in en anmälan om att bostadshuset på [REDACTED] saknar gällande bygglov och att det används utan slutbevis eller slutbesked. Han anser därför att bygg- och miljönämnden ska utfärda användningsförbud, rättelseföreläggande och byggsanktionsavgift för bostadshuset.

Två skrivelser från [REDACTED], ägare till [REDACTED], har sedan inkommit 2017-10-24. I en av skrivelserna hänvisar de till skrivelsen från [REDACTED] och begär att bygg- och miljönämnden omgående ska utfärda ett rättelseföreläggande mot ägarna till [REDACTED] och att en byggsanktionsavgift ska tas ut.

Fastighetsägarna till [REDACTED] har efter tidigare beslut från mark- och miljödomstolen lämnat in en ansökan om bygglov för det redan uppförda bostadshuset, garaget och murarna på fastigheten. Eftersom det som ansökan avser delvis strider mot gällande detaljplan, har bygglov inte kunnat beviljas.

Bygg- och miljönämnden beslutade därför 2016-06-15, § 133, att meddela de sökande att nämnden inte har för avsikt att ta beslut i bygglovsärendet förrän pågående planarbete för fastigheten har avgjorts. Enligt 9 kap. 28 §, plan- och bygglagen (2010:900), får nämnden besluta att ärendet inte ska avgöras förrän planarbetet har avslutats. När två år har passerat, ska ärendet dock avgöras utan dröjsmål.

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



Sammanträdesdatum  
2017-11-22

§ 262 Begäran om ingripande, nybyggnad enbostadshus,

Dnr B 151/2010

**Motivering av beslut**

Det har fortfarande inte gått två år efter nämndens anståndsbeslut och planarbetet har ännu inte avslutats. Det finns därför inte skäl att fatta beslut i bygglovsfrågan i dagsläget.

Eftersom det finns en ansökan om bygglov inlämnad och att det finns en relativt stor sannolikhet för att bygglov skulle kunna lämnas om en ny detaljplan blir antagen, vore det oskäligt att förelägga om rättelse genom rivning av hela eller delar av byggnaden (se bland annat rättsfallet MÖD 2012:52).

Om en ny eller ändrad detaljplan inte har blivit antagen före 2018-06-15, kan nämnden komma att utfärda någon form av föreläggande eller förbud riktat mot fastighetsägarna. Om ett antagande av en ny detaljplan i det läget kan antas vara nära förestående, vore det däremot ändå oskäligt att förelägga om rättelse. Frågan om bygglov ska dock då avgöras utan dröjsmål.

Byggnadsarbetena på fastigheten påbörjades för mer än fem år sedan och någon byggsanktionsavgift kan därför inte bli aktuell redan av den anledningen (se 11 kap. 58 §, plan- och bygglagen). Med hänsyn till att fastighetsägarna fick ett beviljat bygglov innan åtgärderna påbörjades, hade det dessutom varit oskäligt att ta ut en byggsanktionsavgift.

Utöver detta är det inte möjligt att ta ut en byggsanktionsavgift, då åtgärderna påbörjades under den tiden som den äldre plan- och bygglagen gällde. Denna lag innehöll inga krav på startbesked för att få påbörja byggnadsåtgärder, eller slutbesked för att få ta en byggnad i bruk, vilket är en förutsättning för att ta ut en byggsanktionsavgift enligt plan- och byggförordningen (se bland annat rättsfallet MÖD 2015:13).

I den äldre plan- och bygglagen fanns det inget krav på slutbevis för att få ta en byggnad i bruk. Samtliga handlingar som krävdes in enligt beslutet om kontrollplan 2010-10-08 har lämnats in och ett slutbevis hade kunnat utfärdas om beslutet om bygglov inte hade upphävts. Nämnden har inte heller fått någon misstanke om att något byggnadsverk på fastigheten har sådana brister som kan äventyra säkerheten för dem som uppehåller sig i eller i närheten av det. Det finns därför inga skäl till att utfärda ett förbud mot användning för något på fastigheten.

**Beslutsunderlag**

Skrivelse från [redacted], PBf Plan- & Byggforum Akitebolag, inkommen 2017-09-18

Två skrivelser från fastighetsägare, inkomna 2017-10-24

Bygg- och miljönämndens beslut 2016-06-15, § 133, dnr B 145/2016

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

Sammanträdesdatum  
2017-11-22

§ 262 Begäran om ingripande, nybyggnad enbostadshus,  
[REDACTED]

Dnr B 151/2010

**Hur man överklagar:**

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

**Bilagor:**

- Delgivningskvitto
- Blankett "Hur man överklagar"

**Skickas till:**

Klagandena

**Kopia till:**

Fastighetsägarna

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

Sammanträdesdatum  
2017-11-22

## § 263 AU-beslut på delegation

### Bygg- och miljönämnden beslutar

**att** lägga informationen till handlingarna.

#### Bakgrund

Ordförande Mats Holmstedt (M) informerar i ärendet.

För att kunna korta ner handläggningstid på enklare bygglov som arbetsutskottet tar på delegation vill man i enstaka fall kunna lyfta dessa även vid tid för nämndsammanträde. För att effektivisera arbetet skulle sådana bygglov kunna tas upp till nämnden för beslut i stället för att vänta till kommande arbetsutskottssammanträde eller ha extra AU vid tid för nämndsammanträdet.

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

Sammanträdesdatum  
2017-11-22

§ 264 Tillsynsbesök, förskola, Svanen 10

Dnr B 336/2017

**Bygg- och miljönämnden beslutar**

**att** med stöd av 11 kap. 33 §, plan- och bygglagen (2010:900), utfärda ett förbud mot att använda samtliga förskolelokaler på fastigheten Svanen 10 i Tranås kommun för förskoleändamål. Förbudet är riktat mot fastighetsägaren, Provinsfastigheter II Brunnsparcken AB, med organisationsnummer 556690-7258, samt mot hyresgästen, barn- och utbildningsnämnden i Tranås kommun. Båda parter ansvarar för att vidta de åtgärder som krävs för att användningsförbudet ska kunna upprätthållas. Beslutet gäller med omedelbar verkan, även om det överklagas.

**att** delegera till förvaltningen att upphäva hela eller delar av användningsförbudet när det kan visas att grundläggande brandskydds- och säkerhetskrav uppfylls.

**Upplysningar:**

För att nämnden ska upphäva hela eller delar av användningsförbudet, ska det visas att lokalerna uppfyller de grundläggande brandskydds- och säkerhetskraven med hänsyn till att det är en förskolelokal. Det lämpligaste sättet att visa att kraven uppfylls är att anlita en certifierad kontrollansvarig eller liknande, som tillsammans med en sakkunnig i brandskydd och en elinstallatör kan skriva ett utlåtande om att de allvarliga bristerna är åtgärdade. Nämnden kan också komma att utföra ytterligare undersökningar vid ett kommande tillsynsbesök.

Efter att lokalerna återigen kan tas i bruk, kommer nämnden att ställa fortsatta krav på åtgärder på fastigheten genom förelägganden enligt plan- och bygglagen, samt miljöbalken. I detta läge är det för tidigt att säga exakt vad som ska göras, men nämndens grundinställning är att samtliga krav ska uppfyllas för lokalerna, så länge de är möjliga att genomföra och det inte skulle medföra allt för orimliga konsekvenser.

**Förvaltningens förslag till beslut**

**att** med stöd av 11 kap. 33 §, plan- och bygglagen (2010:900), utfärda ett förbud mot att använda samtliga förskolelokaler på fastigheten Svanen 10 i Tranås kommun för förskoleändamål. Förbudet är riktat mot fastighetsägaren, Provinsfastigheter II Brunnsparcken AB, med organisationsnummer 556690-7258, samt mot hyresgästen, barn- och utbildningsnämnden i Tranås kommun. Båda parter ansvarar för att vidta de åtgärder som krävs för att användningsförbudet ska kunna upprätthållas. Beslutet gäller med omedelbar verkan, även om det överklagas.

**att** delegera till förvaltningen att upphäva hela eller delar av användningsförbudet när det kan visas att grundläggande brandskydds- och säkerhetskrav uppfylls.

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

Sammanträdesdatum  
2017-11-22

§ 264 Tillsynsbesök, förskola, Svanen 10

Dnr B 336/2017

**Bakgrund**

Byggnadsinspektör Oscar Hedvall redogör för ärendet.

Ett tillsynsbesök har genomförts på Svanen 10 för att se om förskolelokalerna på fastigheten är lämpliga att använda. Den tidigare verksamheten har flyttat och lokalerna står för tillfället tomma. Det har dykt upp ett nytt behov av extra förskoleplatser för garantiförskolan och bottenvåningen i den tidigare förskolan har därför blivit aktuell på nytt.

Vid tillsynsbesöket upptäcktes allvarliga brister som kan äventyra säkerheten för dem som uppehåller sig i lokalerna, främst med hänsyn till att det handlar om barn i förskoleåldern. För andra typer av användning bedöms bristerna dock inte vara lika allvarliga, men det skulle då krävas bygglov för ändrad användning.

Bristerna rör bland annat brandskydd, elsäkerhet och barnsäkerhet i form av skydd mot skärskador, klämning, samt skador till följd av klättring och fall.

Det finns bygglov för förskolelokaler på tre våningar i byggnaden, men det är bara bottenvåningen som har varit aktuell för användning i dagsläget. De övriga våningarna undersöktes inte vid tillsynsbesöket.

Förvaltningen utfärdade inte något förbud mot användning på plats, med tanke på att det för tillfället inte bedrevs någon verksamhet i lokalerna. Protokollet från tillsynsbesöket har skickats till fastighetsägaren och till hyresgästen, barn- och utbildningsnämnden i Tranås kommun för möjlighet till yttrande.

Hyresgästen har inte svarat. Fastighetsägaren har i ett yttrande skrivit att lokalen är uthyrd i befintligt skick och att hyresgästen ansvarar för verksamhetens inredning. De skriver också att avtalet pekar på att det är hyresgästens ansvar att utföra de åtgärder som myndigheter, domstolar eller försäkringsbolag ställer för att lokalen ska få användas för den avsedda användningen. Vidare finns det enligt yttrandet flera punkter specificerade om att hyresgästen bland annat ansvarar för brandlarm och eluttag.

**Motivering av beslut**

Bristerna bedöms sammantaget vara så pass allvarliga att de medför en omedelbar fara för barnen som skulle använda lokalerna. De flesta bristerna är så allvarliga att de enskilt skulle kunna leda till mycket allvarliga personskador eller dödsfall.

För bottenvåningen är bristerna i brandskydd inte den allvarligaste biten och om det endast var dessa brister som fanns, hade det möjligen gått att använda lokalen ändå eftersom det finns en möjlighet att anordna utrymning direkt mot det fria vid innergården.

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

Sammanträdesdatum  
2017-11-22

§ 264 Tillsynsbesök, förskola, Svanen 10

Dnr B 336/2017

För de andra våningarna skulle inte denna möjlighet finnas och bristerna i brandcellsindelningen och brandlarmet skulle därför kunna medföra att en brand i förskolelokalen på bottenvåningen blockerar båda utrymningsvägarna innan branden upptäcks. Bara denna brist bedöms vara så pass allvarlig att det utfärdas ett användningsförbud för samtliga förskolelokaler på fastigheten, även fast de övriga våningarna inte har undersökts. Troligen finns det även andra allvarliga brister på dessa våningar.

Eftersom det utfärdas ett användningsförbud, finns det inte något skäl till att ställa krav på åtgärder i dagsläget. Så länge lokalerna inte används, medför de inte någon säkerhetsfara för omgivningen. Om de akuta bristerna skulle åtgärdas, har nämnden vid ett senare tillfälle möjlighet att ställa krav på åtgärd av övriga brister.

Det bedöms inte vara tillåtet att överlåta ett myndighetskrav genom ett hyresavtal på så sätt som är gjort i det här fallet. Det kommer inte att ställas några krav på åtgärder i dagsläget, men om krav kommer i framtiden så ställs dessa i första hand mot fastighetsägaren eftersom det rör ingrepp i fastighetens fasta egendom. Om fastighetsägaren sedan anser att hyresgästen har ett ekonomiskt ansvar, är det upp till parterna att reglera kostnaderna sinsemellan.

Det kan också konstateras att flera av bristerna inte är i själva lokalen och att de därför inte skulle täckas av avtalet ändå. De allvarligaste bristerna i brandskydd har mer med lokaler utanför förskolelokalen att göra och påverkar förskolan genom försvårad utrymning och risken för snabb brandspridning.

Användningsförbudet riktas mot både fastighetsägaren och hyresgästen. Hyresgästen har inte tillträde till alla utrymmen som har bygglov som förskola och hyresavtalet är tillfälligt. Båda parter bedöms ha en möjlighet att förhindra att användning sker. Fastighetsägaren har större möjlighet att hindra användningen på längre sikt.

**Hur man överklagar:**

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

**Bilagor:**

- Delgivningskvitto
- Blankett "Hur man överklagar"

**Skickas till:**

Provinsfastigheter II Brunnsparken AB  
Barn- och utbildningsnämnden

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

Sammanträdesdatum  
2017-11-22

## § 265 Budgetrapport

### Bygg- och miljönämnden beslutar

**att** lägga aktuell budgetrapport till handlingarna

#### Bakgrund

Miljöchef Fredrik Skaghammar redogör för aktuellt budgetutfall samt uppföljning av styrkortet.

Månad: 10 83%

#### Driftredovisning per avdelning

(Belopp i tkr)	Budget 2017	Utfall 20171031	Periodiserat	% av budget	Diff mot budget
Bygg- och miljönämnd	-521	-417,5	-434,5	83,4%	-0,3
AC Miljö	-4 404	-2 599,6	-3 222,0	73,2%	448,1
AC Bygg	-2 164	-691,4	-975,0	45,1%	828,5
<b>Netto</b>	<b>-7 089,3</b>	<b>-3 708,5</b>	<b>-4 631,5</b>	<b>65,3%</b>	<b>1 276,2</b>

#### Kontoredovisning, alla avdelningar

(Belopp i tkr)	Budget 2017	Utfall 20171031	Periodiserat	% av budget	Diff mot budget
Intäkter	4 925,0	5 032,6	4 450,0	90,4%	345,8
Personalkostnader	-9 923,9	-7 116,1	-7 311,5	73,7%	958,4
Kapitalkostnader	-86,4	-5,0	-5,0	5,8%	67,0
Övriga kostnader	-2 004,0	-1 620,0	-1 765,0	88,1%	-95,0
<b>Netto</b>	<b>-7 089,3</b>	<b>-3 708,5</b>	<b>-4 631,5</b>	<b>65,3%</b>	<b>1 276,2</b>

#### Kontoredovisning per avdelning

##### Bygg- och miljönämnd

(Belopp i tkr)	Budget 2017	Utfall 20171031	Periodiserat	% av budget	Diff mot budget
Intäkter	0,0	0	0,0	0,0%	0,0
Personalkostnader	-476,5	-401,5	-401,5	84,3%	-4,4
Kapitalkostnader	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0
Övriga kostnader	-44,5	-16,0	-33,0	74,2%	4,1
<b>Netto</b>	<b>-521,0</b>	<b>-417,5</b>	<b>-434,5</b>	<b>83,4%</b>	<b>-0,3</b>

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

Sammanträdesdatum  
2017-11-22

§ 265 Budgetrapport

AC Miljö					
(Belopp i tkr)	Budget 2017	Utfall 20171031	Periodiserat	% av budget	Diff mot budget
Intäkter	2 650,0	2 345,4	1 920,0	72,5%	-288,3
Personalkostnader	-5 678,1	-4 182,4	-4 280,0	75,4%	451,8
Kapitalkostnader	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0
Övriga kostnader	-1 376,0	-762,6	-862,0	62,6%	284,7
<b>Netto</b>	<b>-4 404,1</b>	<b>-2 599,6</b>	<b>-3 222,0</b>	<b>73,2%</b>	<b>448,1</b>

AC Bygg					
(Belopp i tkr)	Budget 2017	Utfall 20171031	Periodiserat	% av budget	Diff mot budget
Intäkter	2 275,0	2687,2	2 530,0	111,2%	634,2
Personalkostnader	-3 769,3	-2532,2	-2 630,0	69,8%	511,1
Kapitalkostnader	-86,4	-5,0	-5,0	5,8%	67,0
Övriga kostnader	-583,5	-841,4	-870,0	149,1%	-383,8
<b>Netto</b>	<b>-2 164,2</b>	<b>-691,4</b>	<b>-975,0</b>	<b>45,1%</b>	<b>828,5</b>

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



Sammanträdesdatum  
2017-11-22

§ 266 Meddelanden

**Bygg- och miljönämnden beslutar**

**att** meddelandena läggs till handlingarna.

**Bakgrund**

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

- Länsstyrelsens beslut angående överklagande, dnr B 99/17.
- Länsstyrelsens beslut angående bygglov, dnr B 292/14.
- Mark- och miljööverdomstolen, beslut om prövningstillstånd, dnr B 239/16.
- Mark- och miljödomstolen i Växjö, beslut angående överklagan, dnr B 261/16.

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

Sammanträdesdatum  
2017-11-22

§ 267 Månadens ungdomsfråga

**Bygg- och miljönämnden beslutar**

**att** lägga informationen till handlingarna

**Bakgrund**

Ingen aktuell fråga till dagens sammanträde. Ordförande Mats Holmstedt (M) redogör för läget i frågan.

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