

PROTOKOLL

Sammanträde	Bygg- och miljönämnden
Plats och tid	Stadshuset Tranan 2, 2023-03-28, kl. 13.15–16.20
Ajournering	Kl. 15:13-15:30
Beslutande	Bernt Dahlgren (M), ordförande Bengt E Carlsson (S), vice ordförande Rolf Lindahl (KD) Lars-Anders Johansson (L) Fredrik Lagerkvist (SD) Veronica Holmstedt (S) Anna Lidgren (C) Olle Wahlström (M), ersätter Susanna Alexandersson (M) Jan Andersson (S), ersätter Lars Karlsson (S)
Ej tjänstgörande ersättare	Jens Pettersson (S), 13:15-16:00 Dina Eminovic (C) Aron Afzelius (MP)
Övriga närvarande	Fredrik Skaghammar, förvaltningschef Anna Samson, nämndsekreterare Mattias Bergman, hälsoskyddsinspektör, § 42 Krister Ramebäck, byggnadsinspektör, § 41-50 Annelie Lunde Kindstrand, byggnadsinspektör, § 49-50 Klara Nilsson, planarkitekt, § 51 Pauline Sandberg, planarkitekt, § 52
Justering	Protokollet är justerat digitalt. Signaturer finns på sista sidan i protokollet.
Paragrafer	37–55
Sekreterare	Anna Samson
Ordförande	Bernt Dahlgren (M)
Justerare	Rolf Lindahl (KD)

Anslag/Bevis	Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag på kommunens digitala anslagstavla.
Beslutande organ	Bygg- och miljönämnden
Paragrafer	37–55
Sammanträdesdatum	2023-03-28
Anslagsdatum	2023-04-03
Anslaget tas ned tidigast	2023-04-25
Protokollets förvaringsplats	Bygg- och miljöförvaltningen, stadshuset
Anslag upprättat av	Anna Samson, nämndsekreterare

Innehåll

§ 37	Val av justerare	4
§ 38	Godkännande av dagordning	4
§ 39	Beslut om ersättning för deltagande på seminarium	4
§ 40	Anmälan av jäv	5
§ 41	Budgetuppföljning	5
§ 42	Redovisning av delegationsbeslut	6
§ 43	Vitsippan 17, nybyggnad förskola	7
§ 44	Norraby 3:1 (Humlan), nybyggnad skola	10
§ 45	Bullagärdet 10, förhandsbesked för sammanbyggnad av två verkstäder	13
§ 46	XXXXXXXXXX, ändrad användning till bilverkstad	15
§ 47	XXXXXXXXXX, till- och ombyggnad av enbostadshus	18
§ 48	Handläggning av solceller, information	21
§ 49	Detaljplan XXXXXXXXXXXX, beslut om utökat planuppdrag	22
§ 50	XXXXXXXXXX, nybyggnad komplementbyggnader, 3 stycken gäststugor	23
§ 51	Detaljplan för Ametisten 1 m.fl. i Tranås, Junkaremålens strand - beslut om planuppdrag	26
§ 52	Ändring av detaljplan 0687-P127, Detaljplan för kv. Lärkan och del av kv. Södra Gyllenfors m.fl. i Tranås tätort, avseende Södra Gyllenfors 16 - beslut om antagande	27
§ 53	Miljöstrategiskt arbete, information	29
§ 54	Tillgänglighetsdatabas för Tranås kommun	30
§ 55	Meddelanden	31

§ 37 Val av justerare

Bygg- och miljönämnden beslutar

att Rolf Lindahl (KD) justerar protokollet.

§ 38 Godkännande av dagordning

Bygg- och miljönämnden beslutar

att godkänna utsänd föredragningslista med följande ändringar:

- Tillägg, beslut om arvode för deltagande i seminarium.

§ 39 Beslut om ersättning för deltagande på seminarium

Bygg- och miljönämnden beslutar

att Lars-Anders Johansson ska få arvode för deltagande i seminarium om plan- och bygglagen, arrangerat av Sveriges kommuner och regioner den 17 mars 2023.

Beskrivning av ärendet

Sveriges kommuner och regioner bjöd in till digitalt halvdagsseminarium om plan- och bygglagen. Lars-Anders Johansson (L) deltog för nämndens räkning.

§ 40 Anmälan av jäv

Bygg- och miljönämnden beslutar

att ingen ledamot eller tjänsteperson anmäler jäv i något av dagens ärenden.

Beskrivning av ärendet

Enligt kommunallagen (2017:725) 6 kap. 28-32 §§ samt 7 kap. 4 § ska ledamöter eller tjänstepersoner anmäla jäv om hen, av olika anledningar, är partisk i ett ärende.

§ 41 Budgetuppföljning

Bygg- och miljönämnden beslutar

att godkänna budgetuppföljningen och lägga den till handlingarna.

Beskrivning av ärendet

Utgifterna följer budget men intäkterna ligger något under budget efter februari månad.

Det är färre inkommande bygglovsärenden men det är en del större ärenden som handläggs just nu. Prognosen för 2023 är ett nollresultat.

Beslutsunderlag

Ekonomirapport 2023-02-28

§ 42 Redovisning av delegationsbeslut

Diarienummer: M-2023-92

Bygg- och miljönämnden beslutar

att godkänna redovisningen av delegationsbeslut och lägga den till handlingarna.

Beskrivning av ärendet

Enligt bygg- och miljönämndens delegationsordning, beslutad 2020-03-09 § 43, har arbetsutskottet, ordförande, förvaltningschef eller handläggare rätt att ta beslut för nämndens räkning i olika ärendetyper. Dessa delegationsbeslut ska anmälas till nämnden.

Detta sammanträde redovisas beslut fattade under perioden 6 februari 2023 till och med 5 mars 2023.

Handläggare redovisar delegationsbeslut i ärende M-2023-79.

Beslutsunderlag

Delegationsbeslutslista 2023-02-06

§ 43 Vitsippan 17, nybyggnad förskola

Diarienummer: B-2023-43

Bygg- och miljönämnden beslutar

- att** bevilja bygglov för uppförande av ny förskola med tillhörande miljöhus, samt påbyggnad av byggnader för trappschakt (befintlig byggnad).
- att** godkänna Mats Spång, Projektkompaniet, som certifierad kontrollansvarig med behörighet K.

Motivering av beslutet

Åtgärden är planenlig och kontrollansvarig har giltig behörighet.

Lagstöd

9 kap. 30 § plan- och bygglagen (2010:900) PBL
10 kap. 9 § plan och bygglagen (2010:900) PBL

Beslutade handlingar

Ansökan, litt. 2
Nybyggnadskarta, litt. 3
Situationsplan, litt. 4
Planritning, litt. 5
Fasadritningar, litt. 6-7
Sektionsritning, litt. 8
Ritningar komplementbyggnad, litt. 9
Takplan, litt. 10
Anmälan KA, litt. 18
Källarplan (passage) befintlig byggnad, litt. 20
Källarplan (förråd) befintlig byggnad, litt. 21
Källarplan (skyddsrum) befintlig byggnad, litt. 22
Suterrängplan befintlig byggnad, litt. 23
Övre plan (nya byggnader för trappschakt) befintlig byggnad, litt. 24
Sektioner befintlig byggnad, litt. 25
Fasader befintlig byggnad, litt. 26

Upplysningar

Ett tekniskt samråd ska hållas innan ett startbesked kan utfärdas, bygg- och miljöförvaltningen kommer att kalla till tekniskt samråd.

Giltighetstid

Beslutet vinner laga kraft, fyra veckor efter att det har publicerats i Post- och Inrikes Tidningar (<https://poit.bolagsverket.se/poit-app/sok>) 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.

Bygglovet upphör att gälla om åtgärden inte påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från det att beslutet vann laga kraft.

Avgifter

Faktura skickas separat med avgift enligt taxa beslutad av kommunfullmäktige. Avgifterna är:

Bygglov	43 360 kronor
Startbesked (faktureras senare)	52 920 kronor
Planavgift (reducerad med 40%)	45 360 kronor
<u>Administrativa avgifter</u>	<u>262 kronor</u>
Totalt	141 902 kronor

Beskrivning av ärendet

Tranås bostäder AB ansöker om att uppföra en ny förskola med tillhörande miljöbyggnad, samt påbyggnad av två stycken byggnader för trapphusschakt på befintlig byggnad på fastigheten Vitsippan 17.

Ansökan om bygglov för planerig åtgärd inom detaljplan. Fastigheten omfattas av detaljplan från 2018, Akt 0687-P2018/9.

Projektör i ärendet är Projektkompaniet i Motala AB.

Utredning

Den nya förskolan kommer att ersätta de lokaler i en byggnad som ligger på fastigheten där man idag bedriver förskoleverksamhet och byggnaden kommer att rivas i två plan, med rivningslov beviljat 2022-12-21.

Förskolan kommer att uppföras i ett plan med en storlek om cirka 1 400 kvadratmeter och kommer att vara belägen i den norra delen av fastigheten. Delar av den byggnad, som ligger i den östra delen av fastigheten mot Fredsgatan, rivs i två plan och där källare- och suterrängplan avser sparas för nyttjade av vissa ytor, till förrådsytor tillhörande förskolan.

Den avrivna delen på befintlig byggnad kommer förses med två stycken nya byggnader med entréer till trappusschakt.

Fastigheten Vitsippan lyder under en detaljplan från 2018 och är uppdelad i två planområden, bostäder i den norra delen och skola, kontor, vård och bostäder i den södra delen. På fastigheten får byggnader uppföras till en högsta nock höjd om 12 meter och en byggrätt om 30 procent av tomtarean. I den södra delen vid Norra Storgatan ligger en q-märkt sjukhusbyggnad från 1920-talet, med ett högt bevarandevärde, som inte får rivas.

Påverkan av buller från Fredsgatan och Norra Storgatan bedöms som liten, ingen bullermätning har tidigare gjorts.

Planavgiften för bygglov och bygganmälan reduceras med 40 procent, då fastighetsägaren har bekostat konsulttjänster och geoteknisk undersökning.

I samband med ansökan om rivning har en rapport om miljöinventering gjorts på den byggnad, som till viss del rivs, och på mark som ska bebyggas.

Ärendet har remitterats till miljöavdelningen, va-avdelningen, räddningstjänsten och Tranås energi med ett sista svarsdatum till 2023-03-16.

Kontrollansvarig i ärendet har behörighet K enligt Kiwa med giltighetstid 2025-02-17.

Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande 2023-02-24

Beslutet skickas till

Expedieras:

Tranåsbostäder AB
Projektkompaniet i Motala AB

För kännedom:

Miljöavdelningen
Va-avfallsavdelningen/rörnät
Räddningstjänsten

§ 44 Norraby 3:1 (Humlan), nybyggnad skola

Diarienummer: B-2023-46

Bygg- och miljönämnden beslutar

- att** bevilja bygglov för uppförande av ny skola med tillhörande träningshall.
- att** godkänna ansökan om tidigare byggstart innan lovet vinner laga kraft.
- att** godkänna Farshad Saba som kontrollansvarig med behörighet K.

Motivering av beslutet

Åtgärden är planenlig och kontrollansvarig har giltig behörighet.

Lagstöd

- 9 kap. 30 § plan- och bygglagen (2010:900) PBL
- 9 kap. 42a § plan- och bygglagen (2010:900) PBL
- 10 kap. 9 § plan- och bygglagen (2010:900) PBL

Beslutade handlingar

- Ansökan om bygglov, litt. 2
- Anmälan kontrollansvarig, litt. 3
- Ansökan om tidigare påbörjande, litt. 4
- Situationsplan, litt. 6
- Planritning (plan 10), litt. 7
- Planritning (plan 11), litt. 8
- Planritning (plan 12), litt. 9
- Takplan, litt. 10
- Fasadritning (väster/söder), litt. 11
- Fasadritning (öster/norr), litt. 12
- Sektionsritning, litt. 13
- Plan- fasad- sektionsritning (miljöhus), litt. 14
- Plan- fasad- sektionsritning (förråd), litt. 15
- Marksektioner, litt. 16

Upplysningar

Ett tekniskt samråd ska hållas innan ett startbesked kan utfärdas, bygg- och miljöförvaltningen kommer att kalla till tekniskt samråd.

Giltighetstid

Beslutet vinner laga kraft, fyra veckor efter att det kungjorts i publicerats i Post- och Inrikes Tidningar (<https://poit.bolagsverket.se/poit-app/sok>) om det inte överklagas. Information om att bygglov har beviljats skickas till berörda grannar med information om hur de kan överklaga. Att påbörja åtgärden innan beslutet vinner laga kraft sker på egen risk.

Bygglovet upphör gälla, enligt 9 kap. 43 § PBL, om åtgärden inte påbörjas inom två år och avslutas inom fem år från det att beslutet vann laga kraft.

Avgifter

Faktura skickas separat med avgift enligt taxa beslutad av kommunfullmäktige. Avgifterna är:

Bygglov	126 000 kronor
Startbesked (faktureras senare)	147 000 kronor
<u>Administrativa avgifter</u>	<u>262 kronor</u>
Totalt	273 262 kronor

Beskrivning av ärendet

Tranåsbostäder AB har 2023-02-23 ansökt om bygglov för uppförande av ny skola med tillhörande idrottshall på fastigheten Norraby 3:1. Efter genomförd lantmåteriförrättning kommer skolan att få fastighetsbeteckningen Humlan.

Utredning

Tranåsbostäder AB har tidigare 2023-01-25 ansökt om ett marklov för genomförande av markberedning avseende ny tillfartsväg, två fördröjningsdammar för dagvatten och marken som skolan ska placeras på.

Marklov beviljades 2023-02-17 och startbesked beslutades 2023-02-17 efter genomfört samråd.

Skolan kommer att uppföras med tre kopplade huskroppar varav en del för idrottshall. Övriga delar i två plan med ett tredje plan för ventilationsanläggningar. Den sammanlagda bruttoarean för skolan blir 8 846 kvadratmeter.

Byggherren har ansökt om tidigareläggande av byggstart innan bygglovet vinner laga kraft, för att hålla tidplanen. En tidigare byggstart innebär att byggherren bygger på egen risk.

Området som berörs ligger relativt högt i förhållande till övrig bebyggelse och kräver därav en större markförberedelse.

Fastigheten lyder under en detaljplan från 2020 Akt 0687-P2020/5, som avser skolverksamhet, med en byggrätt 25 procent av tomtarealen och med en högsta nockhöjd om +192,0 meter över havet (möh), där skolan ska byggas. En högsta nockhöjd om +185,0 möh i den sydöstra delen som ligger lägre inom skolområdet. Inom det kryssmarkerade området ges en högsta nockhöjd om 4,5 meter, för uppförande av förrådsbyggnad, uthus m.m.

Enligt arkeologin finns det tre möjliga gravar inom det område som kommer förses med gång- och cykelvägar.

Ingen förorenad mark bedöms finnas inom området.

En dagvattenutredning finns framtagen och ingår i tidigare lovprövningen för markarbetena.

Den nya tillfartsvägen kommer troligen i framtiden att försörja fler bostäder och verksamheter enligt översiktsplanen.

Området ligger inom ett högriskområde för markradon.

Skolan kommer att anslutas till fjärrvärmenätet.

Kontrollansvarig i ärendet har behörighet K enligt RISE med giltighetstid 2027-03-15.

Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande 2023-02-27

Beslutet skickas till

Expedieras:

Tranåsbostäder AB
Kontaktperson, Fredrik Jonsson, Hifab, Sankt Larsgatan 12, 582 24 Linköping
Kontrollansvarig

För kännedom:

Miljöavdelningen
VA- och avfallsavdelningen/rörnät
Räddningstjänsten

§ 45 Bullagärdet 10, förhandsbesked för sammanbyggnad av två verkstäder

Diarienummer: B-2023-39

Bygg- och miljönämnden beslutar

att meddela sökanden ett positivt förhandsbesked för den sökta åtgärden.

Motivering av beslutet

Åtgärden strider inte mot detaljplan och bedöms inte innebära någon olägenhet för grannar.

Lagstöd

9 kap. 17 § plan- och bygglagen (2010:900) PBL

9 kap. 18 § plan- och bygglagen (2010:900) PBL

Beslutade handlingar

Ansökan om förhandsbesked, litt. 2

Situationsplan med förklaring, litt. 3

Planritning, litt. 5

Ortofoto över fastigheten, litt. 6

Bildförslag på utformning, litt. 7

Yttrande från tillväxtavdelningen, litt. 9

Upplysningar

Vid ansökan om bygglov ska följande handlingar bifogas ansökan:

- Brandskyddsbeskrivning (enklare)
- Plan-, fasad- och sektionsritningar i skala 1:100
- Situationsplan i skala med måttangivelser

Giltighetstid

Förhandsbeskedet är giltigt i två år från det datum beslutet vann laga kraft. Inom den tiden ska ett bygglov sökas.

Avgifter

Faktura skickas separat med avgift enligt taxa beslutad av kommunfullmäktige.

Avgifterna är:

Förhandsbesked	5 250 kronor
<u>Administrativa avgifter</u>	<u>262 kronor</u>
Totalt	5 512 kronor

Beskrivning av ärendet

Tranås Rostfria AB ansöker om förhandsbesked för att uppföra en transportgång för trucktrafik mellan två byggnader på fastigheten Bullagärdet 10. En ny infart på västra delen av fastigheten kommer att skapas från Rundelsgatan för tung trafik.

Utredning

Fastigheten Bullagärdet 10 lyder under en detaljplan från 1969 (06-TRS-288). Enligt planbeskrivningen så får industriverksamhet förkomma på fastigheten och byggnader får inte uppföras till en överstigande höjd om 9,0 meter. Ingen angiven byggrätt finns beskriven.

Den nya infarten i väster möter inget hinder enligt gällande detaljplan.

Ärendet har remitterats till tillväxtavdelningen 23-02-22 och svar inkom samma datum. Tillväxtavdelningen har ingen synpunkt på ett uppförande av tillbyggnaden, dock vill man påtala att på sikt så vill man flytta all industri från området, för att ge plats för framtida exploatering av bostäder.

Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande 2023-03-07

Beslutet skickas till

Expedieras:

Sökanden

Tillväxtavdelningen

§ 46 XXXXXXXXXX, ändrad användning till bilverkstad

Diarienummer: B-2018-298

Bygg- och miljönämnden beslutar

att XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, ska betala en sanktionsavgift på 9 071 kronor, för att ha utfört en sådan ändring av en komplementbyggnad som kräver bygglov.

att ge tillfällig delegation till handläggare att ta beslut om bygglov i ärendet.

Motivering av beslutet

Nämnden anser att det finns skäl till att sätta ner byggsanktionsavgiften till en fjärdedel av uträknad sanktionsavgift då förvaltningen har lämnat otydlig information och varit en orsak till att ärendet haft lång utdragen handläggningstid.

Lagstöd

11 kap. 51 § plan- och bygglagen (2010:900) PBL
9 kap. 8 § 2 p. plan- och byggförordningen (2011:338) PBF
11 kap. 53 § plan- och bygglagen (2010:900) PBL
11 kap. 53a § plan- och bygglagen (2010:900) PBL

Avgifter

Faktura skickas separat.

Avgifterna är:

<u>Sanktionsavgift</u>	<u>9 071 kronor</u>
Totalt	9 071 kronor

Beskrivning av ärendet

Fastighetsägaren har 2023-02-01 kommit in med en ansökan om bygglov i efterhand, för ändrad användning till bilverkstad av tidigare uppförd maskinhall tillhörande jordbruket.

Bygg- och miljöförvaltningen uppmärksammades 2018-10-05 på att det bedrevs en bilverkstad på fastigheten utan ett giltigt bygglov. Att bedriva en verksamhet och inreda en lokal för bilverkstad kräver enligt plan- och bygglagen (2010:900) PBL, ett bygglov för ändrad användning.

Utredning

Bygg- och miljöförvaltningen uppmärksammades 2018-10-05, via en artikel i Tranås Tidning, att det bedrevs en verksamhet för bilverkstad på fastigheten.

Förvaltningen utförde en kontroll i bygg- och miljöförvaltningens verksamhetssystem och kunde konstatera att inget ärende som visar på ett giltigt bygglov för verksamheten fanns registrerat.

Byggnaden som ärendet berör var från början uppförd som en bygglovfri maskinhall, då fastigheten innan avstyckning utgjorde en jordbruksfastighet.

Fastigheten styckades av från XXXXXX under 2007 och fick sedan beteckningen XXXXXX, med en taxering som bebyggd småhusenhet.

Bygg- och miljöförvaltningen skickade ett brev 2020-09-28 till fastighetsägaren, där man bad ägaren att inkomma med en förklaring till varför man inte sökt bygglov för åtgärden. Fastighetsägaren svarade i mejl 2020-10-08 att han inte visste att det krävs bygglov för att använda lokalen till en bilverkstad, då lokalen sedan tidigare utgjorde en liknande verksamhet, dock för jordbruksmaskinerna på gården.

Enligt ägaren så kontaktade han bygg- och miljöförvaltningen i frågan ”hur vi går vidare” i ärendet. Förvaltning svarade då att ”hör ni inget inom 3 månader så kommer ärendet att läggas till handlingarna”. Ingen från förvaltningen hörde sedan av sig.

Bygg- och miljöförvaltningen tog upp ärendet 2022-10-13 efter en ärendegenomgång på förvaltningen och ett nytt brevutskick gjordes till ägaren.

Ägaren meddelade 2022-11-25 att ritningar skulle tas fram med en enklare verksamhets- och brandskyddsbeskrivning. Han önskade få tid till slutet av januari 2023 med att få fram dessa handlingar. Han påtalade även varför ingen återkoppling gjorts tidigare och de svar han fått tidigare från handläggare på förvaltningen.

Miljöavdelningen gjorde 2021-09-22 en inspektion i lokalen och godkände tidigare brister på invallning av oljekärl.

2023-02-20 gjorde bygg- och miljöförvaltningen ett platsbesök och träffade ägaren. Byggspektionen hade inget att ställa ytterligare krav på, dock framgick det inte om de lågt sittande glasytorna från kundmottagningen på plan 2 var med säkerhetsglas. Förvaltningen förklarade att en sanktionsavgift troligen kommer att påföras ägaren.

Byggsanktionsavgiften enligt 9 kap. 8 § 2.p, plan- och byggförordningen (2011-338) PBF, beräknat på berörd yta om 260 kvadratmeter för ändrad användning av en komplementbyggnad, från maskinhall tillhörande tidigare jordbruksverksamhet till en bilverkstad skulle bli 36 286 kronor. Arbetsutskottet föreslog en nedsättning till en fjärdedel av detta.

Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande 2023-03-08
Ansökan om bygglov, litt. 7
Planritning, litt. 8
Fasadritning, litt. 9
Utdrag från Tranås tidning, litt. 2
Brev till fastighetsägaren, litt. 3
Kommunicering via mejl, litt. 4
Brev med förfrågan, litt. 5
Begäran om komplettering, litt. 10
Brandskyddsbeskrivning, litt. 13
Lokalbeskrivning, litt. 14
Karta över fastigheten, litt. 16
Remissvar från Miljöavdelningen, litt. 17
B-2018-298 brev för yttrande på tjänsteutlåtande

Beslutet skickas till

Fastighetsägaren

Bilagor

Hur man överklagar
Mottagningskvitto

§ 47 XXXXXXXXXX, till- och ombyggnad av enbostadshus

Diarienummer: B-2013-83

Bygg- och miljönämnden beslutar

att XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, ska betala en sanktionsavgift på 5 505 kronor, för att ha tagit en till- och ombyggnad i bruk utan ett slutbesked.

att återremittera delen av ärendet om olovlig tillbyggnad.

Motivering av beslutet

Trots fem påminnelser i brev och via telefonsamtal har inte fastighetsägaren redovisat det som utförts på fastigheten med erforderliga handlingar enligt fastställd kontrollplan och beviljat bygglov, samt att tiden för ett giltigt lov löpt ut 2018-04-03.

En undertecknad kontrollplan och relationshandlingar skulle varit bygg- och miljöförvaltning tillhanda innan om- och tillbyggnaden togs i bruk och innan tiden för ett giltigt bygglov löpt ut.

Förvaltningen har inte fått återkoppling på vad fastighetsägaren avser göra med byggnationen som gjorts utan bygglov och därför återremitteras den delen av ärendet för vidare handläggning.

Lagstöd

11 kap. 51 § plan- och bygglagen (2010:900) PBL

11 kap. 54 § plan- och bygglagen (2010:900) PBL

9 kap. 19 § 1. plan- och byggförordningen (2011:338) PBF

9 kap. 20 § 2. plan- och byggförordningen (2011:338) PBF

Upplysningar

Om den olovligt uppförda tillbyggnaden på garaget avser behållas, ska detta ske med en ny ansökan om bygglov innan datum **2023-04-21**. Om man avser att inte söka bygglov för tillbyggnaden, ska en rättelse göras med att riva bort tillbyggnaden till sista datum **2023-05-22**.

Avgifter

Faktura skickas separat.

Avgifterna är:

Sanktionsavgift 5 505 kronor
Totalt 5 505 kronor

Beskrivning av ärendet

Bygglov och startbesked beviljades 2013-03-27, diarienummer B-2013-83, beslutsnummer Bh 123, för en till- och ombyggnad av bostadshus och garage.

Åtgärderna avsåg en ombyggnad av del av garage till ett sovrum med en yta om 14,2 kvadratmeter och en tillbyggnad, som förbinder bostaden med garagebyggnaden, med en yta om 10,1 kvadratmeter. Ansökan avsåg även en tillbyggnad av bostadshuset med ett uterum med en yta om 31,9 kvadratmeter.

Utredning

Åtgärderna ansågs vara av enklare karaktär och ingen kontrollansvarig eller tekniskt samråd krävdes.

En kontrollplan fastställdes 2013-03-27, där byggherren själv skulle underteckna de kontroller på utförda åtgärder för om- och tillbyggnaderna, och som sedan skulle lämnas in till bygg- och miljöförvaltningen för att erhålla ett slutbesked innan om- och tillbyggnaderna togs i bruk.

2017-12-12 skickade bygg- och miljöförvaltningen en påminnelse om att bygglovet löper ut 2018-03-27. Inget svar inkom.

2019-01-10 skickades en ny påminnelse om att bygglovet hade löpt ut. Inget svar inkom.

2020-02-05 kontaktade bygg- och miljöförvaltningen fastighetsägaren via telefon och ägaren svarade att den undertecknade kontrollplan var sedan tidigare insänt av ägaren, dock hade inte förvaltningen mottagit någon undertecknad kontrollplan.

2021-11-17 skickades ytterligare en skriftlig påminnelse att bygglovet löpt ut och att ärendet inte var avslutat då den undertecknade kontrollplan saknades.

2023-01-12 skickade förvaltningen en skrivelse till fastighetsägaren med uppmaningen att höra av sig innan datum 2023-02-01 och att ärendet troligen kommer att hanteras som ett tillsynsärende via bygg- och miljönämnden. Inget svar inkom till sista datum 2023-02-01.

Bygg- och miljöförvaltningen gjorde ett platsbesök 2023-02-15 och träffade fastighetsägaren.

Vid besöket kunde man konstatera att ombyggnaden motsvarande 14,2 kvadratmeter, den delen av garagebyggnaden var tagen i bruk och tillbyggnaden på 10,1 kvadratmeter mellan bostad och garage var tagen i bruk.

Uterummet med en storlek om 31,9 kvadratmeter var dock inte uppfört och fastighetsägaren har inte för avsikt att uppföra något uterum.

Vid besöket kunde dock konstateras att garagebyggnaden ytterligare hade byggts till in mot tomten med cirka 10 kvadratmeter utan bygglov.

På fastigheten fanns även ett växthus som kunde tolkas som en friggebod i storlek under 15 kvadratmeter och vid entrén var ett skärmtak uppfört som kunde tolkas som ett bygglovfritt tak under 15 kvadratmeter.

Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande 2023-03-08
Sammanträdesprotokoll, litt. 8
Fastställd kontrollplan, litt. 10
Fasadritningar, litt. 4
Planritning, litt. 5
Bevakning 5 år brev, litt. 14
Påminnelsebrev, litt. 15

Beslutet skickas till

Sökanden

Bilagor

Hur man överklagar
Mottagningskvitto

§ 48 Handläggning av solceller, information

Beskrivning av ärendet

Nämnden har en principdiskussion kring installation av solceller på byggnader i miljöer med områdesbestämmelser eller kulturhistoriskt värde.

§ 49 Detaljplan XXXXXXXXXX, beslut om utökat planuppdrag

Diarienummer: BMN2020/9

Bygg- och miljönämnden beslutar

att utöka planuppdraget till tillväxtavdelningen för XXXXXXXXXX till att gälla hela fastigheten.

Motivering av beslutet

Nämnden anser att detaljplanen för XXXXXXXXXX bör gälla hela fastigheten.

Beskrivning av ärendet

I och med ansökan om bygglov på fastigheten XXXXXXXXXX diskuterar nämnden kring arbetet med den nya detaljplanen för del av fastigheten.

Yrkanden

Ordförande Bernt Dahlgren (M) yrkar ajournering för överläggning i ärendet.

Mötet ajourneras klockan 15:13. Mötet återupptas 15:30.

Ordförande Bernt Dahlgren (M) yrkar att utöka planuppdraget till tillväxtavdelningen för XXXXXXXXXX till att gälla hela fastigheten.

Beslutsgång

Ordförande konstaterar att det inte finns något motförslag till sitt yrkande och finner att nämnden beslutar enligt ordförandes yrkande.

Beslutet skickas till

Tillväxtavdelningen
Fastighetsägaren

§ 50 XXXXXXXXX, nybyggnad komplementbyggnader, 3 stycken gäststugor

Diarienummer: B-2022-357

Bygg- och miljönämnden beslutar

att inte avgöra frågan om bygglov då det finns ett påbörjat arbete med detaljplan för fastigheten XXXXXXXXX.

Motivering av beslutet

Då det finns ett påbörjat planarbete och nämnden beslutade om att utöka planuppdraget att gälla hela fastigheten (2023-03-28 § 48) beslutar nämnden om anstånd för bygglovet upp till två år.

Lagstöd

9 kap. 28 § plan- och bygglagen (2010:900) PBL

Upplysningar

Bygglovsärendet kan ligga vilande upp till två år i väntan på en ny detaljplan. Om inte detaljplanen blir färdig inom två år ska bygglovsärendet avgöras skyndsamt efter denna tid.

Beskrivning av ärendet

Ärendet gäller nybyggnation av tre stycken stugor för tillfällig vistelse utanför detaljplanelagt område. Byggnaderna byggs som komplementhus till befintligt enbostadshus på fastigheten. Byggnadernas byggnadsarea är 46,2 kvadratmeter vardera (6,8 meter x 6,8 meter). Nockhöjden till det platta taket är 5,5 meter. På var sida om stugorna finns plats för utevistelse och plats för parkering. En stödmur på cirka 900 millimeter byggs i bakkant. Stugorna placeras cirka 1-2 meter från fastighetsgränsen i bakkant och cirka 11 meter från stranden. Stugorna får fasader i träpanel och slipad betong samt stora glaspartier mot Svartån. Mot golfbanan finns inga fönster i fasad.

Utredning

Fastigheten ligger vid Tranås golfbana och består av två delar. Totalt 8 810 kvm. En planlagd del med ett bostadshus från 1939 och en långsmal del där stugorna ska placeras.

Den aktuella markremsan utgör ett skaft med en smal väg som nyttjas för angöring till bostadsfastigheten. Markremsan förvärvades år 2012 genom att

denna överfördes från Norraby 3:1 till XXXXXXXXX. Tillfartsvägen korsar golfklubben och det finns ett servitut på vägen sedan 1931 vilket ger fastigheten XXXXXXXXX rätt att använda och sköta vägen för all framtid.

Norraby 3:1 ägs av Tranås kommun och arrenderas av Tranås Golfklubb sedan 2004. De tre nya byggnaderna planeras invid den befintliga anslutningsvägen till fastigheten på ett avstånd av cirka 11 meter från strandkanten. Anslutningsvägen ligger mellan stugorna och stranden som en naturlig avgränsning.

Den delen av fastigheten med nuvarande bostadshus omfattas av byggnadsplan 06-TRS-616 som antogs 1981-06-12. Den gäller nu som detaljplan. Ägaren till fastigheten XXXXXXXXX har fått ett positivt planbesked över denna del. En ny detaljplan ska upprättas för att ge möjlighet att bygga ett flerbostadshus vid Svartåns mynning. Detaljplanearbete pågår och planen har varit ute på samråd.

Yrkanden

Ordförande Bernt Dahlgren (M) yrkar att inte avgöra frågan om bygglov då det finns ett påbörjat arbete med detaljplan för fastigheten XXXXXXXXX.

Beslutsgång

Ordförande konstaterar att det inte finns något motförslag till sitt yrkande och finner att nämnden beslutar enligt ordförandes yrkande.

Beslutsunderlag

Reviderat tjänsteutlåtande, 2023-03-22
Remiss svar från Tranås golfklubb litt. 23
Svar från sökande litt. 26
Ansökan, litt. 9
Anmälan om kontrollansvarig, litt. 10
Översikts vy och situationsplan, litt. 11
Sektioner och planer, litt. 12
Fasader söder och öster, litt. 13
Fasader Norr och väster, litt. 14

Beslutet skickas till

Expedieras:

Sökanden

För kännedom:

Kontrollansvarig

Tillväxtavdelningen
Tranås Golfklubb, TGK

Bilagor

Hur man överklagar
Mottagningskvitto

§ 51 Detaljplan för Ametisten 1 m.fl. i Tranås, Junkaremålens strand - beslut om planuppdrag

Diarienummer: BMN2023/2

Bygg- och miljönämnden beslutar

- att** lämna uppdrag till tillväxtavdelningen att upprätta förslag till detaljplan för Ametisten 1 m.fl. i Tranås Junkaremålens strand med handläggning enligt standardförfarande (5 kap. 6 § plan- och bygglagen).
- att** avtal upprättas med sökande om fördelning av ansvar och kostnader för detaljplanarbetet.
- att** detaljplanen preliminärt ska kunna antas fjärde kvartalet 2024 under förutsättning att sökande genomför sina delar enligt planavtalet.

Lagstöd

Detaljplanen upprättas enligt plan- och bygglagen (2010:900).

Beskrivning av ärendet

Syftet är att möjliggöra för nybyggnation av bostäder i enlighet med framtaget förslag till områdesplan, där ett par byggnader inte ligger inom kvartersmark i gällande detaljplan. AB Tranås bostäder inkom med en ansökan om planbesked 2022-12-22. Ansökan gäller sex obebyggda tomterna på Ametisten så att de kan bebyggas planenligt. En ny detaljplan behöver tas fram för området. Gällande detaljplan möjliggör för 10 stycken bostadstomter varav fyra är bebyggda.

Förslaget för bostäderna är en kombination av radhus och flerfamiljshus i två våningar. Sökande har kompletterat ansökan för att möjliggöra bebyggelse i tre våningar för vissa delar. Det bidrar till ett mer ekonomiskt byggande.

Planförslaget möjliggör för bostadsbebyggelse med fokus på målgruppen, 30-50 år i arbete med en småskalig, barnvänlig och grön miljö.

Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande 2023-03-20
Planutredning 2023-02-07
Ansökan Ametisten 2022-12-22
Bilagor Junkaremålens Strand 2022-06-23

Beslutet skickas till

Sökande
Tillväxtavdelningen

§ 52 **Ändring av detaljplan 0687-P127, Detaljplan för kv. Lärkan och del av kv. Södra Gyllenfors m.fl. i Tranås tätort, avseende Södra Gyllenfors 16 - beslut om antagande**

Diarienummer: BMN2020/10

Bygg- och miljönämnden beslutar

- att** godkänna upprättat utlåtande efter granskning med förslag till förändringar.
- att** anta den reviderade Ändring av detaljplan 0687-P127, Detaljplan för kv. Lärkan och del av kv. Södra Gyllenfors m.fl. i Tranås tätort, avseende Södra Gyllenfors 16.

Lagstöd

Detaljplanen upprättas enligt plan- och bygglagen (2010:900).

Beskrivning av ärendet

Ägaren till fastigheten Södra Gyllenfors 16 har ansökt om planbesked, vilket nämnden beviljade 2020-12-14. Syftet med planändringen är att göra det möjligt för fastighetsägaren att erhålla bygglov för befintliga bad- och bastutunnor med badterrass, som nu har tidsbegränsat bygglov. Samt göra det möjligt att uppföra komplementbyggnad för vedförvaring för bad- och bastutunnors nyttjande. För att möjliggöra bygglov behöver mark med bestämmelse att byggnad inte får uppföras ersättas med bestämmelse om att komplementbyggnad får uppföras. Ändringen avser del av Södra Gyllenfors 16. Ändring av detaljplan innebär att egenskaper i detaljplanen ändras utan att markens lämplighet för vårdändamålet prövas.

Planändringen har varit på granskning. Inga yttranden med erinran har inkommit under granskningstiden och därmed inte föranlett ändringar i planhandlingar. Mindre ändringar och förtydliganden samt redaktionella ändringar har gjorts i plankarta och planbeskrivning inför antagande.

Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande 2023-03-20
Planbeskrivning (2022-05-01, rev 2023-03-16)
Plankarta (2022-05-01, rev 2023-03-16)
Granskningsutlåtande (2023-03-01)

Beslutet skickas till

Sökande
Tillväxtavdelningen

§ 53 Miljöstrategiskt arbete, information

Bygg- och miljönämnden beslutar

att lägga informationen till handlingarna.

Beskrivning av ärendet

Förvaltningschef informerar om pågående arbete med:

- kommunens koldioxidbudget
- klimatanpassning
- hållbarhetsstrategierna

§ 54 Tillgänglighetsdatabas för Tranås kommun

Diarienummer: M-2023-295

Bygg- och miljönämnden beslutar

att ge förvaltningschef i uppdrag att skriva fram ett underlag för beslut i frågan till nämndsammanträdet den 24 april 2023.

Beskrivning av ärendet

Ordförande Bernt Dahlgren (M) informerade från Rådet för funktionsnedsattas möte. Där hade man diskuterat framtida arbete med den tillgänglighetsdatabas som finns då nuvarande upplägg inte längre är möjlig.

Förvaltningschef informerar om förutsättningarna för tillgänglighetsdatabasen.

Västra Götalandsregionen har tagit fram databasen i vilken olika organisationer har möjlighet att lägga in information om tillgänglighet i offentliga lokaler. I Tranås har Funktionsnedsattas Samarbetsråd i Tranås, FST, haft anställd person som arbetat med detta men är nu avslutat. Frågan har tagits upp vem som kan ta över ansvaret för uppdatering av databasen för Tranås.

Bygg- och miljönämnden har, som myndighet, tillsyn på tillgänglighet i offentliga lokaler, så kallade enkelt avhjälpna hinder.

Beslutsunderlag

Rådet för funktionsnedsatta, protokoll 2022-10-13

§ 55 Meddelanden

Beskrivning av ärendet

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

Beslutsunderlag

Mark- och miljödomstolen, dom i överklagat ärende, diarienummer. B-2021-43-12.

Länsstyrelsen, beslut angående strandskyddsdispens, diarienummer. B-2023-7-9.
Bygg- och miljönämndens arbetsutskotts protokoll 2023-03-13.