

PROTOKOLL

Sammanträde	Bygg- och miljönämnden
Plats och tid	Tranan 1 och 2 samt digitalt via Teams, 2022-06-20, kl. 13.15–16.20
Beslutande	Bernt Dahlgren (M), ordförande Anders Karlsson (S), vice ordförande Leif Andersson (C) Per Ulfsbo (L) Nenad Lukic (S) Fredrik Lagerkvist (SD) Lars-Anders Johansson (L), ersätter Bengt Wallinder (SD) Kenneth Andersson (KD), ersätter Rolf Lindahl (KD) Sofie Karlsson (S), ersätter Lars Karlsson (S)
Ej tjänstgörande ersättare	Jan Andersson (S)
Övriga närvarande	Fredrik Skaghammar, förvaltningschef Arvid Zerne, nämndsekreterare Annsofie Sarenäs, miljöstrateg §§ 96-101 Erik Wahlström, miljöinspektör § 109 Lars Gadd, miljöinspektör § 105 Stefan Drewitz, byggnadsinspektör §§ 105-108 Annelie Lunde Kindstrand, byggnadsinspektör § 110 Carl Carlin, planarkitekt § 104 Linus Leion-Welin, planarkitekt §§ 101-102 Susanna Alexandersson, planarkitekt §§ 102-103

Sammanträdesdatum
2022-06-20

Plats och tid för justering	Tranås stadshus, 22 juni 2022
Paragrafer	96–115
Sekreterare	<hr/> Arvid Zerne
Ordförande	<hr/> Bernt Dahlgren (M)
Justerare	<hr/> Leif Andersson (C)
Anslag/Bevis	Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag på kommunens digitala anslagstavla.
Beslutande organ	Bygg- och miljönämnden
Paragrafer	96–115
Sammanträdesdatum	2022-06-20
Anslagsdatum	2022-06-22
Anslaget tas ned tidigast	2022-07-15
Protokollets förvaringsplats	Bygg- och miljöförvaltningen, stadshuset
Underskrift	<hr/>

Justerares signaturer			Utdragsbestyrkande
-----------------------	--	--	--------------------

Innehåll

§ 96	Val av justerare samt tidpunkt för justering	4
§ 97	Godkännande av dagordning	4
§ 98	Anmälan av jäv	4
§ 99	Budgetuppföljning	5
§ 100	Budget 2023	6
§ 101	Miljöstrategiskt arbete, information	7
§ 102	Planlista	8
§ 103	Detaljplan Borrsvängen 1 m.fl. - beslut om antagande	9
§ 104	Detaljplan kvarteret Lärkan och del av kvarteret Södra Gyllenfors m.fl. i Tranås tätort - beslut om samråd	10
§ 105	Redovisning av delegationsbeslut	11
§ 106	Adelöv 6:23, nybyggnad föreningslokal	12
§ 107	Blixten 13, fasadändring och tillgänglighetsanpassning	15
§ 108	Grusåsen 3, förhandsbesked, nybyggnad skola	18
§ 109	XXXXXXXX, ansökan om förhandsbesked	21
§ 110	XXXXXXXX, tillbyggnad enbostadshus	24
§ 111	Internkontroll 2022, delårsuppföljning	26
§ 112	Bygg- och miljönämndens sammanträdesdatum 2023	27
§ 113	Tillfällig delegation till ordförande under sommarperioden	28
§ 114	Information från förvaltningen	29
§ 115	Meddelanden	30

§ 96 Val av justerare samt tidpunkt för justering

Bygg- och miljönämnden beslutar

att Leif Andersson (C) justerar protokollet.

att justering sker onsdagen den 22 juni 2022 mellan kl. 15:00-16:30.

§ 97 Godkännande av dagordning

Bygg- och miljönämnden beslutar

att godkänna utsänd föredragningslista.

§ 98 Anmälan av jäv

Bygg- och miljönämnden beslutar

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

Justerares signaturer			Utdragsbestyrkande
-----------------------	--	--	--------------------

§ 99 Budgetuppföljning

Bygg- och miljönämnden beslutar

att lägga budgetuppföljningen till handlingarna.

Sammanfattning

Byggenhetens budget ser fortfarande stabil ut och det ser inte ut att vara några problem att hålla budget vid årets slut.

På miljöenheten ligger det fortfarande lite under budget i intäkter men det ser ändå stabilt ut och totalt för bygg- och miljönämnden ser det ut att bli ett nollresultat.

Beslutsunderlag

Ekonomirapporter 2022, 2022-05-31

Justerares signaturer			Utdragsbestyrkande
-----------------------	--	--	--------------------

§ 100 Budget 2023

Bygg- och miljönämnden beslutar

Diarienummer: M2022/342

att lägga budgetinformationen till handlingarna.

Sammanfattning

Förvaltningschef Fredrik Skaghammar informerar om budgetprocessen och förslaget på budget för 2023 inför nämndens beslut i augusti.

Skaghammar redogör för föreslagen drift- och investeringsbudget för år 2023 samt plan för åren 2024-2025. Driftbudgeten år 2023 landar på 3,948 mkr för miljö och hälsa, 1,3 mkr för bygg och 1,080 mkr för strategiskt miljöarbete. Föreslagen investeringsbudget för år 2023 är 160 000 kr.

Beslutsunderlag

Mål och budget 2023 BMN

Justerares signaturer		Utdragsbestyrkande
-----------------------	--	--------------------

§ 101 Miljöstrategiskt arbete, information

Bygg- och miljönämnden beslutar

att lägga informationen till handlingarna.

Sammanfattning

Miljöstrateg Annsofie Sarenäs föredrar ärendet.

Sarenäs berättar att hållbarhetsutskottet har till uppgift att följa upp, bereda, samordna och rapportera hållbarhetsfrågor i Tranås kommun. Utskottets första sammanträde genomfördes den 1 juni. Vid sammanträdet avhandlades bland annat synen på vad hållbarhet är.

Justerares signaturer			Utdragsbestyrkande
-----------------------	--	--	--------------------

§ 102 Planlista

Bygg- och miljönämnden beslutar

att lägga redovisningen av aktuell planlista till handlingarna.

Sammanfattning

Plansamordnaren Linus Leion-Welin redogör för ärendet.

Welin presenterar aktuellt detaljplanearbete och visar de pågående detaljplanerna på Tranås digitala kommunkarta.

Justerares signaturer			Utdragsbestyrkande
-----------------------	--	--	--------------------

§ 103 Detaljplan Borrsvängen 1 m.fl. - beslut om antagande

Bygg- och miljönämnden beslutar

Diarienummer: T2018/72

- att** godkänna utlåtande efter granskning med föreslagna revideringar.
- att** anta föreslagen detaljplan för Borrsvängen 1 m.fl. i Tranås, Hjälmaryds industriområde.

Motivering av beslutet

Nämnden har inga invändningar utan anser att detaljplanen är färdig för antagande.

Sammanfattning

Planarkitekt Susanna Alexandersson föredrar ärendet.

Under granskningstiden har det inkommit 7 yttranden, varav 3 är utan erinran och 4 är med synpunkter och förslag till förändringar, vilka Alexandersson redogör för.

Länsstyrelsens yttrande leder till kompletteringar i planbeskrivningen och plankartan revideras främst enligt Lantmäteriets yttrande.

Efter granskningstiden och i väntan på miljöutredningar har det framkommit att Tranås Energi skulle behöva en anslutningsväg från söder, ovanpå den mark-förlagda ledningen. Marken kommer att planläggas som industri. Den fanns inte med i granskningsförslaget men i samrådsförslaget.

Beslutsunderlag

Utlåtande efter granskning, preliminär 2022-05-11

Plankarta 2022-05-24

Planbeskrivning preliminär

Beslutet skickas till

Tillväxtavdelningen

Justerares signaturer		Utdragsbestyrkande
-----------------------	--	--------------------

§ 104 Detaljplan kvarteret Lärkan och del av kvarteret Södra Gyllenfors m.fl. i Tranås tätort - beslut om samråd

Diarienummer: KS2020/429

Bygg- och miljönämnden beslutar

- att** detaljplanen inte medför någon betydande miljöpåverkan.
- att** godkänna förslaget till ändring av detaljplan 0687-P127, detaljplan för kv. Lärkan och del av kv. Södra Gyllenfors 16 m.fl. i Tranås tätort för samråd.

Motivering av beslutet

Nämnden har inga invändningar utan anser att förslaget till detaljplan är klart för samråd.

Sammanfattning

Planarkitekt Carl Carlin redogör för ärendet.

Ägaren till fastigheten Södra Gyllenfors 16 har ansökt om planbesked, vilket nämnden beviljade 14 december 2020. Syftet med detaljplanen är att göra det möjligt för fastighetsägaren att erhålla bygglov för befintliga badtunnor med badterrass som nu har tidsbegränsat bygglov och att möjliggöra andra komplementbyggnader på gården så som orangeri, uthus för vedförvaring m.m.

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 gällande egenskaper i detaljplanen ändras utan att markens lämplighet för ursprungsanvändning prövas. Planbeskrivning hanterar endast de frågor ändringen avser för Södra Gyllenfors 16.

Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande 2022-05-24

Planbeskrivning 2022-05-20

Plankarta 2022-05-20

Undersökning av betydande miljöpåverkan 2022-05-24

Beslutet skickas till

Sökande

Tillväxtavdelningen

Justerares signaturer		Utdragsbestyrkande
-----------------------	--	--------------------

§ 105 Redovisning av delegationsbeslut

Bygg- och miljönämnden beslutar

Diarienummer: M2022/56

att godkänna redovisningen av delegationsbeslut och lägga den till handlingarna.

Sammanfattning

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 2 maj 2022 till och med 29 maj 2022.

Miljöinspektör Lars Gadd och byggnadsinspektör Stefan Drewitz redovisar muntligt delegationsbeslut i ärende M2022/56.

Beslutsunderlag

Delegationsbeslutslista 2022-06-03

Justerares signaturer		Utdragsbestyrkande
-----------------------	--	--------------------

§ 106 Adelöv 6:23, nybyggnad föreningslokal

Bygg- och miljönämnden beslutar

Diarienummer: B2022/154

att bevilja bygglov för nybyggnad av föreningslokal.

att godkänna Anders Adolfsson som kontrollansvarig för ärendet.

Lagstöd

3 kap. 4 § miljöbalken (1988:808), MB.

9 kap. 31 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

8 kap. 1 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Beslutade handlingar

Ansökan, litt.2

Anmälan kontrollansvarig, litt. 3

Situationsplan, litt. 4 och 5

Planritning, litt. 7

Fasadritning och sektionsritning, litt. 8

Upplysningar

Innan du får börja bygga:

För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig i enlighet med 10 kap. 9 §, plan- och bygglagen. Den kontrollansvariga för ärendet är certifierad kontrollansvarig genom RISE, med behörighet N, giltig till 2023-06-17.

Innan bygg- och miljönämnden kan utfärda ett startbesked och byggnationen får påbörjas, ska nedanstående handlingar inlämnas:

- Förslag till kontrollplan
- Brandskyddsbeskrivning.
- Takstolsritningar eller konstruktionsdokument.

Ett tekniskt samråd kommer att hållas innan startbeskedet kan utfärdas och ovanstående handlingar bör lämnas in senast i samband med detta möte.

Bygglovet får inte utnyttjas förrän tidigast 2022-07-27, fyra veckor efter att det har publicerats i Post- och Inrikes Tidningar. Beslutet vinner även laga kraft den dagen om det inte överklagas. Information om att bygglov har beviljats skickas till

Justerares signaturer		Utdragsbestyrkande
-----------------------	--	--------------------

alla grannar med information om hur de kan överklaga. Innan åtgärden får påbörjas måste ett startbesked ha meddelats enligt 10 kap. 3 § plan och bygglagen.

Sökande bör vara uppmärksam på tecken på föroreningar vid schaktningen inför grundläggningen. Om misstänkt förorening påträffas ska arbetet avbrytas och sökande ska anmäla detta till bygg- och miljöförvaltningen.

Om en fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete ska arbetet omedelbart avbrytas och anmälan görs till länsstyrelsen av den som leder arbetet.

Motivering av beslutet

Nämnden instämmer med förvaltningens bedömning.

Giltighetstid

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

Avgifter

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

Bygglov	14 200 kronor
Startbesked (debiteras senare)	18 933 kronor
<u>Administrativa avgifter</u>	<u>241 kronor</u>
Totalt	33 374 kronor

Sammanfattning

Byggnadsinspektör Stefan Drewitz redogör för ärendet.

Ansökan avser nybyggnad av föreningslokal inom fastighet Adelöv 6:23. Föreningslokalen har en byggnadsarea på 394 kvm som fördelas på ett plan. Byggnaden är en vinkelbyggnad och har en nockhöjd av 6 meter och en taklutning på 27 grader. Enligt förslaget är trallen placerad på fastighet Adelöv 6:18. Fastigheten är belägen utanför detaljplanerat område och ligger inom sammanhållen bebyggelse. Fastigheten har en areal av ungefär 3 900 000 kvm varav sökt åtgärd kommer uppta ungefär 3 000 kvm av jordbruksmarken. I anslutning till föreningslokalen anläggs en parkering. Det finns kända fornlämningar i närheten men inga kända inom del av jordbruksmark som ansökan avser.

Utredning

Ärende har skickats på remiss till berörda grannar samt internt till miljöenheten, men ingen erinran har inkommit.

Placering av föreningslokal intill fotbollsplanen sker i den kilformade delen av åkern. Den del som är svår att bruka med dagens jordbruksmaskiner. Föreningslokalen är ett komplement till föreningens fotbollsverksamhet som bedrivs inom fastighet Adelöv 6:18. Fotbollsplanens placering intill omkringliggande fastigheter samt åkermark gör att föreslagen åtgärd placeras på lämpligast del av fastighet. I enlighet med 3 kap. 4 § miljöbalken (1988:808) får jordbruksmark tas i anspråk för bebyggelse endast om åtgärden behövs för att tillgodose samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. En samlad bedömning har gjorts enligt 9 kap. 31 §. Förvaltningen anser att byggnadens placering är lämplig utifrån förutsättningarna på platsen. Nybyggnationen bedöms inte heller utgöra en olägenhet för grannar. Förvaltningen bedömer att föreslagen åtgärd uppfyller utformningskraven i 8 kap. 1 §.

Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande, 2022-05-24
Begäran om yttrande, litt. 13
Yttrande miljö, litt. 15

Beslutet skickas till

Sökande
Kontrollansvarig

Justerares signaturer		Utdragsbestyrkande
-----------------------	--	--------------------

§ 107 Blixten 13, fasadändring och tillgänglighetsanpassning

Bygg- och miljönämnden beslutar

Diarienummer: B2022/55

att bevilja bygglov i ärendet.

Lagstöd

9 kap. 2§ (c), plan och bygglagen (2010:900), PBL

9 kap. 31b§, plan och bygglagen (2010:900), PBL

8 kap. 2§, plan och bygglagen (2010:900), PBL

8 kap. 12§, plan och bygglagen (2010:900), PBL

Beslutade handlingar

Ansökan, litt. 2

Fasad kulörbyte, litt. 12

Fasad tillgänglighetsanpassning, litt. 11

Planritning tillgänglighetsanpassning, litt. 10

Upplysningar

Beslutet vinner laga kraft 2022-07-27, fyra veckor efter att det har publicerats i Post- och Inrikes Tidningar, om det inte överklagas, och information om förhandsbesked skickas till alla grannar med information om hur de kan överklaga.

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

Motivering av beslutet

Nämnden instämmer med förvaltningens bedömningar.

Giltighetstid

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

Avgifter

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

Justerares signaturer		Utdragsbestyrkande
-----------------------	--	--------------------

Bygglov	4 636 kr
Startbesked	5 409 kr
<u>Administrativa avgifter</u>	<u>241 kr</u>
Totalt	10 286 kr

Sammanfattning

Byggnadsinspektör Stefan Drewitz föredrar ärendet.

Ärendet omfattar två åtgärder.

1. Fasadrenoveringen på tre väl avskilda huskroppar.

- Flerbostadshus med butik på bottenplan på Storgatan 31. Den antracitgrå färgen i fönsterbandet ska behållas. Den putsade fasaden ska målas i en grå nyans.
- ”Trananhuset” på Storgatan 29. Den idag gröna pastellfärgen ska bytas till en ljus nyans av grå. Det röda taket målas i en mörkgrå nyans.
- Den ”bakomliggande” byggnaden som ligger utefter Bankgatan. Den putsade fasaden ska målas i en mörkgrå ton.

Enligt PBL 9 kap. 2§ krävs bygglov om en byggnads ”yttre utseende avsevärt påverkas”.

Aktuella fasader omfattas av detaljplan för Storgatan, Lövstad 2:1. På plankartan står följande ”För byggnad med fasad mot Storgatan ska byggnadens särdrag och värden särskilt beaktas. Vid nybyggnation och ändring skall anpassning göras till helhetsmiljön och kringliggande bebyggelse.”

Enligt Tranås kommuns gestaltungsprogram för Storgatan krävs bygglov för ändrad fasadfärg vid ommålning.

2. Fastighetsägaren vill tillgänglighetsanpassa entrén till Storgatan 29.

Med fasadlivet i fastighetsgräns innebär det att åtgärden, att bygga en ramp och ny trappa, måste placeras på grannfastigheten Lövstad 2:1. Enligt PBL 8 kap. 2§ ska tillgängligheten ordnas vid ombyggnad och ändring om det inte kan bedöms vara orimligt. Att åtgärden här kommer att ligga på allmän plats mark har ingen betydelse. (PBL 8 kap. 12§)

Det finns även önskemål att i nivå med trappans vilplan, utefter café Tranans lokal, anlägga en förhöjd sockel, som mest 0,6 m över omgivande beläggning.

Höjdskillnaden medför att det kommer finnas ett behov av ett räcke. Ytan är tänkt att användas av caféet.

Enligt detaljplan för Lövstad 2:1, 687-P189, är marken ifråga betecknad som allmän platsmark. I detaljplanens planbeskrivning står det att marken, benämnt som skyltzone (2,3 m ut från fasad), får användas för "skyltning och uteservering".

Utformningen med låg ramp och sockel utförd i tunga material och ett luftigt räcke och enkel grind, bedöms uppfylla krav på god form, färg och materialverkan. Rampen och sockel bedöms ge rörelsehindre bättre tillgång till allmänplatsmarken utanför caféet och inte medföra någon negativ påverkan på gatumiljön.

Allmän platsmark är avsett för gemensamma behov, ska vara tillgänglig för allmänheten och får endast tillfälligt upplåtas för enskild verksamhet. Servering med tillfälligt uppställda bord uppfyller syftet med markens användning. Så länge det omgärdande räcket inte avhåller allmänheten från ytan bedöms åtgärden vara planenlig.

Utredning

Kulörbytet bedöms ta hänsyn till omgivande bebyggelse och helhetsmiljön.

Tillgänglighetsanpassningar ska enligt PBL genomföras vid ändringsarbete. Att anpassa entrén och den angränsande ytan bedöms vara en anpassning som väl uppfyller syftet med markens användning.

Bygglov kan beviljas för kulörbyte och fasadändringen.

Yttrande

Gatuavdelningens yttrande från det tidigare ärendet B2021-350 ska beaktas. Där i upplyses att fastighetsägaren har ansvar för drift av åtgärden.

Beslutsunderlag

Reviderat tjänsteutlåtande 2022-06-16

Beslutet skickas till

Sökande

Justerares signaturer		Utdragsbestyrkande
-----------------------	--	--------------------

§ 108 Grusåsen 3, förhandsbesked, nybyggnad skola

Bygg- och miljönämnden beslutar

Diarienummer: B2022/147

att meddela sökande ett positivt förhandsbesked, att åtgärden kan beviljas vid en kommande bygglovsprövning.

Lagstöd

9 kap. 31b § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Beslutade handlingar

Ansökan, litt. 2

Situationsplan, litt. 3

Sektionsritning, litt. 12

Fasadritning, litt. 11

Upplysningar

Beslutet vinner laga kraft fyra veckor efter att det har publicerats i Post- och Inrikes Tidningar och information om förhandsbesked skickas till alla grannar med information om hur de kan överklaga.

Under förutsättning att beslutet vinner laga kraft är ett förhandsbesked bindande för bygg- och miljönämnden, om en ansökan om bygglov lämnas in inom två år från det att beslutet vinner laga kraft.

Det här beslutet innebär inte att åtgärden får påbörjas. För det krävs ansökan och beslut om bygglov, samt beslut om startbesked.

Motivering av beslutet

Nämnden instämmer med förvaltningens bedömning.

Giltighetstid

Ett förhandsbesked upphör att gälla enligt 9 kap. 18 § PBL, om den åtgärd som lovet avser inte har påbörjats inom två år från den dag då beslutet vann laga kraft.

Justerares signaturer		Utdragsbestyrkande
-----------------------	--	--------------------

Avgifter

Faktura skickas separat med avgift enligt kommunens beslutade taxa.

Avgifterna är:

Förhandsbesked	4 830 kronor
<u>Administrativa avgifter</u>	<u>241 kronor</u>
Totalt	5 071 kronor

Sammanfattning

Byggnadsinspektör Stefan Drewitz föredrar ärendet.

Fastighetsägaren, Tranåsbostäder, är på gång att riva befintlig skolbyggnad och vill uppföra en ny. Enligt gällande detaljplan 06-TRS-286 från 1965 är den berörda delen av Grusåsen 3 ämnat för allmänna ändamål. Maximalt tre våningar är tillåtet och en maximal byggnadshöjd (hushöjd) är satt till 10,5 m. Utefter fastighetsgränsen finns ett 9 m brett stråk med ”prickmark” som inte får bebyggas.

Nu, i projekteringsens relativt tidiga skede, är det tydligt att det inte kommer vara möjligt att bygga tre våningar och samtidigt hålla sig till den maximala byggnadshöjden 10,5 m. Det är främst dagens högre krav på utrymme för ventilation som gör det svårt att klara en byggnadshöjd på 10,5 m fördelat på tre plan.

Ett förslag på utformning finns framtaget och man vill i detta ärende pröva om det med planerat utförande och placering finns förutsättningar för en byggnadshöjd på maximalt 12,5 m.

Som det framgår i situationsplan och fasadritningar vill man bygga tre plan på den södra delen och resterande delar endast ett plan. Taket är utformat som ett låglutande sadeltak med en maximalnockhöjd på 14 m.

Utredning

Mot väster och norr angränsar en större trafikled. Avståndet till bebyggelsen på andra sidan är relativt stort och en något högre byggnad bedöms ha ringa påverkan i form av insyn för grannar. Mot öster finns en skogbeklädd slänt som idag används av verksamheten. Avståndet till byggnadens högre delar är relativt långt, byggnaden bedöms ej innebära besvärande skuggning av skogsområdet.

Förvaltningens bedömning av avvikelserna mot detaljplanen är att den kan anses som liten. Byggnaden är förenlig med detaljplanens syften och begränsar inte

omgivningen. Därmed är det möjligt att ge ett positivt förhandsbesked. Berörda grannar har inte inkommit med några synpunkter.

Beslutsunderlag

Reviderat tjänsteutlåtande 2022-06-16

Beslutet skickas till

Sökande

Justerares signaturer			Utdragsbestyrkande
-----------------------	--	--	--------------------

§ 109 XXXXXXX, ansökan om förhandsbesked

Bygg- och miljönämnden beslutar

Diarienummer: B2022/158

att meddela sökande att den sökta åtgärden kan tillåtas på den föreslagna platsen vid en kommande bygglovsprövning.

Lagstöd

9 kapitlet 17, 18 och 31 §§ plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Beslutade handlingar

Ansökan litt. 2, inkommen 2022-04-20

Situationsplan litt. 3, inkommen 2022-04-20

Upplysningar

Beslutet vinner laga kraft fyra veckor efter att det har publicerats i Post- och Inrikes Tidningar och information om förhandsbesked skickas till alla grannar med information om hur de kan överklaga.

Under förutsättning att beslutet vinner laga kraft är ett förhandsbesked bindande för bygg- och miljönämnden, om en ansökan om bygglov lämnas in inom två år från det att beslutet vinner laga kraft.

Det här beslutet innebär inte att åtgärden får påbörjas. För det krävs ansökan och beslut om bygglov, samt beslut om startbesked.

Motivering av beslutet

Nämnden instämmer med förvaltningens bedömning.

Avgifter

Faktura skickas separat med avgift enligt kommunens beslutade taxa.

Avgifterna är:

Förhandsbesked 4 830 kronor

Administrativa avgifter 241 kronor

Totalt 5 071 kronor

Sammanfattning

Miljöinspektör Erik Wahlström föredrar ärendet.

Ansökan gäller förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten XXXXXXXX. Den aktuella tomtplatsen ligger utanför detaljplanelagt område.

Utredning

Den planerade tomten kommer att bli drygt 3 000 kvadratmeter stor. Området utgörs av åkermark som idag används som bete. Fastighetsägarna beskriver åkern som svårbrukad med mycket berg och sten. De har bara plöjt upp den en gång sedan mitten av 1990-talet och planerar inte att göra det igen. Det finns en del odlingsrösen och två åkerholmar på platsen. De omfattas av miljöbalkens generella biotopskydd. Det krävs dispens från biotopsskyddsbestämmelserna om man vill ta bort eller göra ingrepp i dem.

Väster om den planerade tomten finns en betesmark som är inventerad i Jordbruksverkets ängs- och betesmarksinventering (2003). Vid inventeringen var det en välhävdad betesmark med måttlig till riklig förekomst av flera hävdgynnade växtarter. I östra kanten av betesmarken, ett tiotal meter från det planerade bostadshuset, står en gran, som är utpekad som skyddsvärt träd av länsstyrelsen.

Det finns inga misstänkt förorenade områden på den aktuella platsen.

Det finns inga kända fornlämningar nära tomtplatsen. Den närmaste fornlämningen är en fossil åker, som ligger drygt 200 meter åt sydsydväst.

Det finns inte tillgång till kommunalt vatten och avlopp i området, men det finns förutsättningar att lösa dricksvattenförsörjning och rening av hushållspillvatten (Hög skyddsnivå för miljöskydd) med enskilda anläggningar. Sökande planerar att lösa vatten- och avloppsförsörjningen gemensamt med stamfastigheten.

Enligt 9 kapitlet 17 § plan- och bygglagen (PBL) gäller att om den som avser att vidta en bygglovspliktig åtgärd begär det, ska byggnadsnämnden ge ett förhandsbesked i fråga om åtgärden kan tillåtas på den avsedda platsen.

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

Den sökta åtgärden kommer att utföras i ett område som inte omfattas av detaljplan och inte är reglerad i områdesbestämmelser. Enligt 9 kapitlet 31 § PBL gäller att bygglov ska ges för en åtgärd utanför ett område med detaljplan, om åtgärden:

1. Inte strider mot områdesbestämmelser

Justerares signaturer		Utdragsbestyrkande
-----------------------	--	--------------------

2. Inte förutsätter planläggning enligt 4 kapitlet 2 eller 3 §
3. Uppfyller de krav som följer av 2 kapitlet och 8 kapitlet 1-3, 6, 7, 9-13, 17 och 18 §§ i de delar som inte har prövats i områdesbestämmelser

Av 2 kapitlet 2 § PBL framgår att bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 och 4 kapitlet miljöbalken (1998:808) ska tillämpas vid prövning av förhandsbesked. Enligt 3 kapitlet 4 § miljöbalken (MB) får bruksvärd jordbruksmark bara tas i anspråk för bebyggelse om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och intresset inte kan tillgodoses genom att annan mark tas i anspråk.

Den aktuella marken utgör jordbruksmark, men den bedöms inte vara särskilt bruksvärd, varken i dagsläget eller i framtiden. Jordlagret är tunt och innehåller mycket sten. Det finns även flera odlingshinder i form av åkerholmar.

Den skyddsvärda granen är i dagsläget frisk. Om granens skick skulle försämrats i framtiden kvarstår dess naturvärde och den bör fortfarande betraktas som skyddsvärd. Samtidigt ökar då risken för exempelvis stormfällning. Granen står sydväst om föreslaget bostadshus, vilket är den mest riskfyllda riktningen, då vinden ofta kommer från sydväst eller väst.

Förvaltningen bedömer att den föreslagna lokaliseringen är lämplig för den aktuella markanvändningen och att det finns förutsättningar att lämna bygglov vid en kommande bygglovsansökan. Sökanden bör dock fundera över bostadshusets placering i förhållande till det skyddsvärda trädet.

Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande 2022-06-02

Beslutet skickas till

Sökande

Justerares signaturer		Utdragsbestyrkande
-----------------------	--	--------------------

§ 110 XXXXXXX, tillbyggnad enbostadshus

Bygg- och miljönämnden beslutar

Diarienummer: B2020/104

att inte förelägga de nuvarande fastighetsägarna om att söka om bygglov i efterhand.

Lagstöd

9 kap. 28 § 30 § 11 kap. 17 § plan och bygglagen (2010:900), PBL.

Motivering av beslutet

Nämnden anser att det inte är möjligt att bevilja bygglov i efterhand. Därför ska nuvarande fastighetsägare inte föreläggas att söka bygglov i efterhand för tillbyggnad, inglasat uterum, igenbyggd carport samt för garage med takterrass ovanpå. Avvikelserna från gällande detaljplan är för stora.

Sammanfattning

Byggnadsinspektör Annelie Lunde Kindstrand föredrar ärendet.

Fastigheten omfattas av gällande detaljplan 0687-P318 från 2006. Fastigheten får bebyggas med friliggande bostadshus i en våning. Bygggrätten är begränsad till en femtedel av fastighetsarean dock huvudbyggnaden vara maximalt 150 kvm. Nya byggnader ska byggas i trä och eller puts samt ha ett sadeltak.

Ansökan gäller bygglov i efterhand för : A) en tillbyggnad av enbostadshus (matsal), B) inglasat uterum, C) igenbyggd carport och D) ett garage med takterrass.

I samband med att huset skulle säljas under 2020 uppdagades det att bygglov saknades för alla ovanstående byggnationer. Vid en genomgång av ärendet och gällande detaljplan kom det fram att det finns avvikelser som inte omfattas av de gällande planbestämmelserna. Genom de utförda byggnationerna är byggnadens byggnads area cirka 178 kvm. Detta ska jämföras mot de i gällande detaljplan tillåtna 150 kvm.

I och med de redan utförda åtgärderna är huset cirka 15 % för stort. Det ligger inte inom ramen för vad nämnden vanligtvis godkänner som en liten avvikelse.

Dessutom har huset i samband med byggnationen av garage med ett rum och takterrass ovanpå delvis fått två våningar mot nu tillåtna ett våningsplan.

Justerares signaturer		Utdragsbestyrkande
-----------------------	--	--------------------

En tidigare fastighetsägare sökte bygglov 2020. Nämnden beslutade, 2020-05-11 § 75, att lägga ärendet vilande upp till två år i väntan på ny detaljplan. Inget nytt planarbete påbörjades dock under dessa två års tid och tillväxtavdelningen meddelar att det inte är aktuellt i närtid. Nu är fastigheten såld och ansökan tillbakadragen.

Utredning

För planområdet pågick 2020 arbetet med en ändring av gällande detaljplan (se protokoll från bygg- och miljönämndens möte från 2020-02-10 §15 dnr. KS2020/27) och om den ändringen hade blivit antagen enligt förslag så skulle byggrätten blivit utökad. Då skulle det inte funnits några hinder att bevilja bygglov i efterhand utan någon avvikelse. Ärendet har legat vilande i två år men någon ny detaljplan är inte aktuell.

Om nämnden kan bevilja bygglov för de olika åtgärderna i efterhand, trots avvikelserna, så kan ett beslut om föreläggande att söka bygglov i efterhand tas.

Om nämnden inte kan bevilja bygglov i efterhand, om avvikelserna är för stora, så kan man inte förelägga om att bygglov ska sökas. Åtgärderna gjordes för mer än tio år sedan varför nämnden inte kan begära rättelse.

Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande 2022-06-03
Ansökan, litt. 2
Fasadritning, litt. 3
Faktura på inköp av glas, litt. 4
Bilaga 1.Intyg från granne, litt. 5
Situationsplan, litt. 10
Planritning, litt. 14
Medgivande från grannar, litt. 6-8

Beslutet skickas till

Nuvarande fastighetsägare

Bilagor

Hur man överklagar
Mottagningskvitto

Justerares signaturer		Utdragsbestyrkande
-----------------------	--	--------------------

§ 111 Internkontroll 2022, delårsuppföljning

Bygg- och miljönämnden beslutar

Diarienummer: M2021/628

att godkänna delårsuppföljningen av internkontrollplanen.

Sammanfattning

Förvaltningschef Fredrik Skaghammar föredrar ärendet.

Skaghammar går igenom statistik över planerade och genomförda inspektioner, antal bygglov, startbesked och slutbesked samt antal tillsynsärenden. Under våren är det mycket arbete med rapporteringar, både inkommande och utgående. Därför har inte miljötillsynsarbetet kommit igång fullt ut än.

Justerares signaturer		Utdragsbestyrkande
-----------------------	--	--------------------

§ 112 Bygg- och miljönämndens sammanträdesdatum 2023

Bygg- och miljönämnden beslutar

Diarienummer: M2022/417

att fastställa föreslagna sammanträdesdatum för 2023.

Sammanfattning

Förvaltningen har i samarbete med kommunkansliet tagit fram förslag på bygg- och miljönämndens sammanträdesdatum för 2023. Datumen är satta utifrån att de inte ska krocka med andra nämnder med gemensamma politiker, utifrån lokaltillgång, budgetuppföljningsprocessen och ärendehanteringsprocessen.

Förvaltningens förslag på sammanträdesdatum för 2023 blir därför följande:

	AU	Nämnd
Januari	16	30
Februari	13	27
Mars	13	28 (tis)
April	11	24
Maj	8	22
Juni	7 (onsd)	19
Augusti	14	28
September	11	25
Oktober	9	23
November	6	20
December	4	18

Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande 2022-05-24

Beslutet skickas till

Kommunkansliet för kännedom

Justerares signaturer		Utdragsbestyrkande
-----------------------	--	--------------------

§ 113 Tillfällig delegation till ordförande under sommarperioden

Bygg- och miljönämnden beslutar

att ge ordförande Bernt Dahlgren (M) tillfällig delegation, under sommarperioden, 21 juni till och med 14 augusti, att ta beslut i ärenden som arbetsutskottet har delegation att ta beslut i.

att dessa beslut ska redovisas på nämndens sammanträde den 29 augusti.

Motivering av beslutet

Nämnden anser att ärenden där arbetsutskottet har delegation att besluta tillfälligt kan delegeras till ordförande att ta beslut. Däremot får beslut i ärenden, där ingen delegations finns och det inte är brådskande, vänta till augusti månads sammanträde. Nämnden anser att det är viktigt att kunna erbjuda denna service under sommaren.

Sammanfattning

Under sommarperioden mellan juni månads nämndsammanträde och augusti månads sammanträde i arbetsutskottet kan vissa ärenden uppkomma där inte handläggare har delegation att ta beslut. För att kunna upprätthålla en god service till medborgarna kan även en del av dessa beslut behöva tas under perioden.

Justerares signaturer		Utdragsbestyrkande
-----------------------	--	--------------------

§ 114 Information från förvaltningen

Bygg- och miljönämnden beslutar

att lägga informationen till handlingarna.

Sammanfattning

Förvaltningschef Fredrik Skaghammar redogör för utredningen av frågan om ledamöternas tillgång till fastighetsregistret i kopplat till GeoVis Pro. Den 25 april 2022 gav nämnden uppdrag till förvaltningen att undersöka om ledamöterna kunde få tillgång till fastighetsregistret kopplat till GeoVis Pro.

Efter samråd med Tranås kommuns dataskyddsombud har förvaltningen kommit fram till att det inte finns någon laglig grund för att nämndledamöterna ska ha behörighet till fastighetsregistret. De underlag som nämnden behöver för att ta beslut ska tas fram av tjänstepersoner och finnas till hands inför nämndens beslut.

Frågan tas upp på sammanträdet i augusti med förhoppning att svar från jurist på SKR finns tillgängligt då.

Justerares signaturer			Utdragsbestyrkande
-----------------------	--	--	--------------------

§ 115 Meddelanden

Bygg- och miljönämnden beslutar

att lägga meddelandena till handlingarna.

Sammanfattning

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

Beslutsunderlag

Länsstyrelsen, beslut om överprövning av kommunal strandskyddsdispens, dnr.

B-2022-99-10

Kommunstyrelsebeslut, 2022-05-24 § 91

Beslut kultur- och fritidsnämndens AU 2022-06-07 § 128

Länsstyrelsebeslut i överklagat ärende, dnr B2021-49-18

Justerares signaturer		Utdragsbestyrkande
-----------------------	--	--------------------