

PROTOKOLL

Sammanträde	Bygg- och miljönämnden
Plats och tid	Stadshuset, Tranan 2, 2024-04-22, kl. 13.15–15.30
Beslutande	Bernt Dahlgren (M), ordförande Bengt E Carlsson (S), vice ordförande Susanna Alexandersson (M) Rolf Lindahl (KD) Lars-Anders Johansson (L) Lars Karlsson (S) Anna Lidgren (C) Fredrik Lagerkvist (SD), tjänstgörande ersättare Jens Pettersson (S), tjänstgörande ersättare
Ej tjänstgörande ersättare	Inga Fingal (L) Aron Afzelius (MP), kl. 13.50-15.30
Övriga närvarande	Anna Samson, nämndsekreterare Erik Wahlström, miljöinspektör Klara Nilsson, planarkitekt, § 46-47 Pauline Sandberg, planarkitekt, § 46-47 Stefan Drewitz, byggnadsinspektör, § 48-52 Annelie Lunde Kindstrand, byggnadsinspektör, § 48
Justering	Protokollet är justerat digitalt. Signaturer finns på sista sidan i protokollet.
Paragrafer	42–55
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	42-55
Sammanträdesdatum	2024-04-22
Anslagsdatum	2024-04-29
Anslaget tas ned tidigast	2024-05-21
Protokollets förvaringsplats	Bygg- och miljöförvaltningen, stadshuset
Anslag upprättat av	Anna Samson, nämndsekreterare

Innehåll

§ 42	Val av justerare	4
§ 43	Godkännande av dagordning	4
§ 44	Anmälan av jäv	4
§ 45	Budgetuppföljning	5
§ 46	Planlista	5
§ 47	Norraby 3:3 (Norrabynäs), information	6
§ 48	Redovisning av delegationsbeslut	7
§ 49	Eken 3, tillbyggnad enbostadshus, inglasat uterum	8
§ 50	Nybyggnad garage, sanktionsavgift och bygglov i efterhand	11
§ 51	Oberga 4:8, nybyggnad av mindre byggnad och växthus	13
§ 52	Plogen 15, nybyggnad container	16
§ 53	Fasadändring, föreläggande	18
§ 54	Information från förvaltningen	20
§ 55	Meddelanden	20

§ 42 Val av justerare

Bygg- och miljönämnden beslutar

att Rolf Lindahl (KD) justerar protokollet.

§ 43 Godkännande av dagordning

Bygg- och miljönämnden beslutar

att godkänna utsänd dagordning.

§ 44 Anmälan av jäv

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. Ingen anmäler jäv i något av dagen ärenden.

§ 45 Budgetuppföljning

Bygg- och miljönämnden beslutar

- att** godkänna budgetuppföljningen och lägga den till handlingarna.
- att** ge förvaltningen i uppdrag att se över möjliga besparingsåtgärder och redovisa förslag till nämnden senast på sammanträdet den 26 augusti 2024.

Beskrivning av ärendet

Budgetuppföljningen visar fortfarande ett underskott. Stödet från energimyndigheten för energi- och klimatrådgivningen har inte beslutats men det kommer under våren. Det är fortfarande litet inflöde på byggärenden.

Prognosen är att det kan bli ett nollresultat på miljösidan men konjunkturen gör att prognosen för bygg är ett minusresultat vid årsskiftet.

Beslutsunderlag

Ekonomirapporter 2024, 31 mars

§ 46 Planlista

Bygg- och miljönämnden beslutar

- att** lägga redovisningen av aktuell planlista till handlingarna.

Beskrivning av ärendet

Planarkitekt redovisar aktuell planlista utifrån detaljplanekartan på Tranås kommuns hemsida.

Beslutsunderlag

Planlista 2024-04

§ 47 **Norraby 3:3 (Norrabynäs), information**

Diarienummer: BMN2020/9

Bygg- och miljönämnden beslutar

att lägga informationen till handlingarna.

Beskrivning av ärendet

Nämnden får information om arbetet med detaljplanen för Norraby 3:3 (Norrabynäs). Detaljplanen har varit ute på samråd till och med den 15 mars och nämnden får information om de yttranden som kommit in.

§ 48 Redovisning av delegationsbeslut

Diarienummer: M-2024-97

Bygg- och miljönämnden beslutar

- att** godkänna redovisningen av delegationsbeslut och lägga dem till handlingarna.
- att** redovisningarna ska innehålla fastighetsbeteckningar för att nämnden ska få en bättre bild av de delegationsbeslut som har fattats.

Beskrivning av ärendet

Enligt bygg- och miljönämndens delegationsordning, beslutad 2023-04-24 § 69, har arbetsutskottet, ordförande, förvaltningschef eller handläggare rätt att ta beslut för nämndens räkning i olika ärendetyper. Dessa delegationsbeslut ska anmälas till nämnden, enligt samma beslutsparagraf om de inte protokollförs på annat sätt. Detta sammanträde redovisas beslut fattade under perioden 4 mars 2024 till och med 1 april 2024.

Handläggare redovisar delegationsbeslut i ärende B-2024-88. Det andra utvalda ärendet var det inte fattat något delegationsbeslut i än, det var en felregistrering.

Beslutsunderlag

Delegationsbeslutslista daterad 2024-04-02

§ 49 Eken 3, tillbyggnad enbostadshus, inglasat uterum

Diarienummer: B-2024-79

Bygg- och miljönämnden beslutar

att bevilja bygglov för inglasad altan och tillhörande altandäck.

Motivering av beslutet

Föreslagen åtgärd bedöms vara en mindre avvikelse då prickmarken inte anses ha ett klart syfte och begränsar oskäligt mycket. Placeringen bedöms som mest lämpad för uterum och altandäck. Åtgärden uppfyller estetiska krav och anses inte innebära någon olägenhet för omgivningen.

Lagstöd

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

10 kap. 23 § plan- och bygglagen (2010:900) PBL

Beslutade handlingar

Ansökan, litt. 1

Situationsplan, litt. 11

Fasadritningar, litt. 5, 6, 7

Planritningar, litt. 3 och 14

Upplysningar

Innan startbesked kan meddelas och ni kan påbörja byggnationen ska konstruktionsritning/redovisning på bärande delar inlämnas.

Åtgärden får påbörjas först fyra veckor efter att beslut har kungjorts i Post- och Inrikes Tidningar, www.bolagsverket.se/poit.

Om åtgärden påbörjas innan dessa fyra veckor har gått och innan lovbeslutet har fått laga kraft sker detta på egen risk eftersom beslutet kan komma att upphävas om det överklagas.

Tekniskt samråd krävs inte.

Giltighetstid

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	2 750 kronor
Startbesked, debiteras senare	1 719 kronor
<u>Administrativa avgifter</u>	<u>286 kronor</u>
Totalt	4 755 kronor

Beskrivning av ärendet

Ansökan avser tillbyggnad av ett 25 kvadratmeter stort uterum och tillhörande altandäck med räcke utanför. En trappa leder ner till ett icke bygglovspliktigt altandäck på markplan.

Utredning

Tomten ligger inom detaljplanerat område O6-TRS-148 (1942). Marken är tänkt att användas för bostäder, handel eller hantverk. Byggnader ska ha max två våningar, fristående eller sammanbyggda med en granne. Enligt detaljplanen får en tredjedel av tomten bebyggas.

På tomten finns det prickmark, ”område som icke får bebyggas”. Mot gatan är prickmarken 3 meter bred. Mot söder, 3,5 meter från fasaden, är all mark prickmark.

Det 1 meter breda altandäcket bedöms vara bygglovspliktigt. Även om det bara är 1,4 meter högt är det mer än 3,6 meter från befintlig byggnad och bedöms påverka byggnadens yttre utseende tillräckligt för att anses vara bygglovspliktigt.

Den inglasade altanen tillsammans med den 1 meter breda gången/altandäcket kommer att totalt inkräkta 2,5 meter in på prickmark.

Prejudicerande domar har som mest accepterat byggnation 1 meter in på prickmark som en mindre avvikelse. Förvaltningen finner ändå skäl att här bedöma avvikelsen som en mindre avvikelse med stöd i följande omständigheter.

- Planen är förlegad, prickmarken på innergården anses inte ha ett klart syfte och bedöms begränsa oskäligt mycket. Även om den byggbara ytan på tomten är lika stor som byggrätten är det i praktiken inte möjligt att utnyttja marken till fullo.
- I öster och väster har närhet till granne (6 meter) betydelse för lämpligheten att till exempel bygga en uteplats.

- Söder om huskroppen är det bara 3,5 meter till prickmark. Ett 3,5 meter brett uterum är inte användbart men när husets planlösning har ett vardagsrum som vetter mot söder bedöms detta alternativ vara det bästa alternativet även om det innebär att uterummet med altandäck med nödvändighet kommer att delvis placeras på prickmark (2,5 meter).

Det är sannolikt att det 1 meter breda, 1,4 meter höga altandäcket och tillhörande trappa kan placeras öster om uterummet istället. Mindre prickmark överskrids naturligtvis men till priset av att det nedre altandäcket blir mindre till storlek och därmed mindre användbart. Ett altandäck mot söder bedöms ha liten betydelse för hur byggnationen i sin helhet uppfattas och påverkar därmed inte förvaltningens bedömning vad som kan uppfattas som en mindre avvikelse.

Till sist bedöms föreslagen åtgärd uppfylla krav på tillgänglig uterum/uteplats. Det uppfyller även estetiska krav och bedöms inte innebära en olägenhet för omgivningen. Bygglov bör beviljas.

Grannar har fått möjlighet att yttra sig fram till 2024-04-19 men inga yttranden har kommit in.

Byggherren ansvarar själv för att åtgärden genomförs på ett korrekt sätt, med de kontroller som krävs enligt fastställd kontrollplan.

Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande 2024-03-27

Beslutet skickas till

Expedieras:

Sökande

För kännedom:

Grannar

§ 50 Nybyggnad garage, sanktionsavgift och bygglov i efterhand

Diarienummer: B-2024-63

Bygg- och miljönämnden beslutar

att bevilja bygglov för nybyggnad av garage i efterhand.

att fastighetsägarna till XXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XX, ska betala
en sanktionsavgift på 2 721 kronor.

Motivering av beslutet

Garaget är planenligt. Det uppfyller estetiska krav och bedöms inte innebära en olägenhet för omgivningen.

Eftersom del av garagets byggnadsarea har byggts utan bygglov och startbesked ska sanktionsavgift avkrävas för den tillkommande ytan.

Lagstöd

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

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

Beslutade handlingar

Ansökan, litt. 1

Plan, fasadritning, litt. 3

Situationsplan litt. 2

Situationsplan på inmätt byggnation, litt. 5

Upplysningar

Byggnationen bedöms kunna uppfylla plan- och bygglagens tekniska krav. För slutbesked ska konstruktionsritningar på grund och stomme lämnas in.

Avgifter

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

Bygglov	5 500 kronor
Startbesked	6 417 kronor
Administrativa avgifter	286 kronor
Sanktionsavgift	2 721 kronor
Totalt	14 924 kronor

Beskrivning av ärendet

I ett tidigare ärende, diarienummer B-2019-288, beviljades bygglov för en tillbyggnad på ett enbostadshus och nytt fristående garage. Eftersom garaget uppfördes större än vad bygglovet medgav har slutbesked meddelats endast för tillbyggnaden. Bygglov för det nu uppförda garaget söks härmed i efterhand.

Sanktionsavgift har kommunicerats 2024-03-08, fastighetsägarna har inte kommit in med något svar.

Utredning

Tomten ligger inom detaljplanerat område 06-TRS-92. Marken ska användas för fristående bostadshus med max två våningar där vinden inte får inredas. Maximalt en fjärdedel av tomten får bebyggas. På denna tomt innebär detta en maximal byggnadsarea på 333 kvadratmeter.

Den totala byggnadsarean, inklusive den 7,2 x 6,4 meter stora garagebyggnaden och tillhörande skärmtak, är 176 kvadratmeter. Byggrätten överskrids inte, därmed är byggnationen planerlig. Den något större garagebyggnaden bedöms uppfylla estetiska krav och inte medföra en olägenhet för omgivningen. Bygglov kan beviljas.

Angående sanktionsavgift. Den uppförda garagebyggnaden med anslutande skärmtak är på 51 kvadratmeter. 18 kvadratmeter har därmed byggts utan bygglov. Dessa 18 kvadratmeter ligger till grund för beräkning av sanktionsavgiften. Sanktionsavgiften blir 2 721 kronor.

Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande 2024-03-21

Beslutet skickas till

Expedieras:

Fastighetsägare

Bilagor

Hur man överklagar

Mottagningskvitto

§ 51 Oberga 4:8, nybyggnad av mindre byggnad och växthus

Diarienummer: B-2024-73

Bygg- och miljönämnden beslutar

att bevilja bygglov för växthus och byggnad för honungslungning.

att bevilja startbesked för växthus och byggnad för honungslungning.

Motivering av beslutet

Växthuset avviker inte från bestämmelser i plan- och bygglagen. Den mindre byggnaden bedöms vara en mindre avvikelse från detaljplanen i och med att den är liten och är möjlig att flytta.

Lagstöd

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

Beslutade handlingar

Ansökan, litt. 10

Situationsplan, litt. 11, 12

Mått på byggnader, litt. 4

Principskiss växthus, litt. 5

Upplysningar

Åtgärden får påbörjas först fyra veckor efter att beslut har kungjorts i Post- och Inrikes tidningar, www.bolagsverket.se/poit.

Om åtgärden påbörjas innan dessa fyra veckor har gått och innan lovbeslutet har fått laga kraft sker detta på egen risk eftersom beslutet kan komma att upphävas om det överklagas.

När byggnadsarbetet är klart ska signerad kontrollplan lämnas in. Innan byggnadsverket tas i bruk måste bygg- och miljönämnden ha lämnat ett slutbesked.

Giltighetstid

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 ink. startbesked	7 723 kronor
Administrativa avgifter	286 kronor
Totalt	8 009 kronor

Beskrivning av ärendet

Sökande vill uppföra ett nytt växthus, 16 x 4 meter stort, och en 3,3 x 5,2 meter stor byggnad ämnad för slungning av honung på sin fastighet Obergå 4:8. Tillsammans är byggnadsarean 81 kvadratmeter.

Utredning

Platsen där sökande vill bygga ett växthus ligger precis utanför detaljplanerat område. Med hänsyn till närheten av detaljplanerat område, som är sammanhållen bebyggelse, bedöms växthuset vara bygglovspliktigt.

Växthusets utformning och placering bedöms uppfylla krav ställda i plan- och bygglagen. Bygglov kan beviljas.

Platsen där sökande vill uppföra en byggnad för honungsslungning ligger inom detaljplanerat område, 06-LIN-395(1975). 2016, gjordes mindre justeringar av detaljplanens bestämmelser. Enligt nu gällande bestämmelser är marken tänkt att användas för tomter till bostadshus där nocken får vara max 8,5 meter hög. Mot gata och detaljplanens gräns finns prickmark, mark som inte får bebyggas.

Marken där byggnaden är tänkt att placeras är inte på prickmark och byggnaden har en nockhöjd som understiger 8,5 meter. Förslaget avviker dock från planbestämmelserna i det att marken är tänkt att användas för bostad.

Förvaltningen bedömer att förslaget trots allt kan anses vara en mindre avvikelse eftersom;

- Byggnaden är liten och vid behov går det relativt lätt att flytta den.

Bygglov bör beviljas.

Grannar har fått möjlighet att yttra sig fram till 2024-04-19. Inga yttranden har kommit in.

Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande 2024-03-28

Foto växthus, litt. 6

Foto på byggnad för honungsslungning, litt. 3

Beslutet skickas till

Expedieras:

Sökande

För kännedom:

Grannar

§ 52 Plogen 15, nybyggnad container

Diarienummer: B-2023-301

Bygg- och miljönämnden beslutar

att ge förvaltningen i uppdrag att kommunicera med verksamhetsutövaren om möjligheten att söka ett tidsbegränsat bygglov.

Motivering av beslutet

Kylrummet är i sin helhet placerat på prickmark och nämnden bedömer därför att placeringen inte kan ses som en liten avvikelse. Det är då inte möjligt att bevilja ett permanent bygglov. Kylrummets placering bedöms inte innebära en olägenhet för omgivningen. Nämnden anser därför att ett tidsbegränsat bygglov skulle kunna beviljas i en kommande ansökan.

Beskrivning av ärendet

Verksamheten Mosabmarkt AB har behov av ett kylrum då man säljer mejeriprodukter och frukt. Den befintliga lokalens lagerutrymme bedömdes inte vara lämpliga att bygga kylrummet i. Sommaren 2023 byggdes därför ett 2,4 x 3,65 meter stort kylrum på en öppen yta bakom butiken. Man har låtit gjuta ett betonggolv. Väggar och tak består av sandwichpaneler.

Utredning

Fastigheten ligger inom detaljplanerat område, 06-TRS-194 (1956). Huvudbyggnaden ligger i direkt anslutning till Storgatan där bottenvåningen är tänkt att användas för handel och de tre ovanliggande våningar för bostäder. Övrig fastighetsmark, även bakom butiken, är reglerat som prickmark, "mark som icke får bebyggas".

Det innebär att kylrummet är placerad i sin helhet på prickmark mark som inte får bebyggas.

Med stöd i prejudicerande beslut hos Mark- och miljödomstolen och Miljööverdomstolen är det inte möjligt att placera hela byggnader på prickad mark. Förvaltningen anser att bygglov i efterhand inte kan beviljas utan byggherren bör föreläggas att riva byggnaden.

2023-12-07 fick verksamheten möjlighet att förklara sig. Svar kom in 2024-01-13. Verksamheten anser att rummet är absolut nödvändigt för förvaring av grönsaker.

Arbetsutskottets bedömning

Arbetsutskottet bedömde att åtgärden kan ses som en liten avvikelse då syftet med prickmarken inte längre finns kvar och att kylrummets placering inte bedöms innebära en olägenhet för omgivningen. Därför är arbetsutskottets förslag till nämnden att besluta att förvaltningen ska inhämta grannyttrande för att nämnden ska kunna ta beslut om bygglov med liten avvikelse.

Yrkanden

Lars-Anders Johansson (L) yrkar att ge förvaltningen i uppdrag att kommunicera med verksamhetsutövaren om möjligheten att söka ett tidsbegränsat bygglov.

Beslutsgång

Ordförande ställer proposition på arbetsutskottets förslag och på Lars-Anders Johanssons (L) yrkande. Ordförande finner att nämnden beslutar enligt Lars-Anders Johanssons (L) yrkande.

Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande 2024-03-20

Foto, litt. 1

Situationsplan, litt. 2

§ 53 Fasadändring, föreläggande

Diarienummer: B-2024-81

Bygg- och miljönämnden beslutar

att återremittera ärendet till förvaltningen för att ta in grannyttrande.

Motivering av beslutet

Nämnden anser att ett svart tak med solceller kan ses som en liten avvikelse från detaljplanen, som tillåter två våningar. Huset är ett enplanshus och nämnden anser att det svarta taket inte blir lika framträdande på ett lägre hus. Nämnden anser att det inte är miljömässigt motiverat eller ekonomiskt rimligt att kräva byte av takkulör.

Beskrivning av ärendet

Ägaren av fastigheten XXXXX har 2024-09-29 inkommit med en ansökan om bygglov för att få behålla det svarta taket med tillhörande plåtarbeten, då taket av misstag blev belagt med svarta pannor och plåtarbeten.

Utredning

Bygglov beviljades vid bygg- och miljönämndens sammanträde 2023-04-24 § 64, för uppförande av ett nytt bostadshus med tegelrött tak.

I ansökan 2023-03-21 framhöll byggherren att få lägga svarta pannor, som kommer synliggöra solpaneler mindre då dom är svarta och då ett tegelrött tak med svarta solpaneler skulle vara en större omgivningspåverkan.

Beslutet som togs 2023-04-24, innebar att taket skulle läggas med tegelröda pannor enligt gällande detaljplan antagen 2016-12-21, då bygg- och miljönämnden inte ansåg att det var en liten avvikelse med svart takkulör.

I detaljplanen förskrivs kraven avseende utformning av nya byggnader med;

- fasader ska utformas med puts eller täckmålat trä och sadeltak med täckning av tegelröda pannor.

Byggherren har 2024-02-29 inkommit med en ny ansökan om att få använda svarta pannor på taket, då taket av misstag blev belagt med svarta pannor. Anledningen enligt byggherren var att man missat punkten om utvändiga val i leveransbekräftelsen, där det framgick svart tak med både pannor och plåtarbeten.

Förvaltningens bedömning är att bygg- och miljönämnden bör ge byggherren ett föreläggande om rättelse med att byta till tegelrött tak med tillhörande plåtarbeten.

Arbetsutskottets bedömning

Arbetsutskottet bedömde att åtgärden kan ses som en liten avvikelse då det inte är miljömässigt motiverat och ekonomiskt rimligt att kräva ett byte av kulör. Därför är arbetsutskottets förslag till nämnden att besluta att förvaltningen ska inhämta grannyttrande för att nämnden ska kunna ta beslut om bygglov med liten avvikelse.

Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande 2024-03-27

Ansökan, litt. 1

Bilder, litt. 3

Skrivelse, litt. 4

Bygglovsbeslut 2023-04-24 § 64, Diarienummer: B-2023-70

§ 54 Information från förvaltningen

Bygg- och miljönämnden beslutar

att lägga informationen till handlingarna.

Beskrivning av ärendet

Förvaltningschef Fredrik Skaghammar gjorde sin sista dag 9 april 2024. Therése Engdahl börjar som förvaltningschef den 10 juni. Fram till dess går Krister Ramebäck in som tillförordnad förvaltningschef och vid hans frånvaro går Erik Wahlström in som ställföreträdare.

§ 55 Meddelanden

Bygg- och miljönämnden beslutar

att lägga meddelandena till handlingarna.

Beskrivning av ärendet

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

Beslutsunderlag

Kommunfullmäktiges beslut 2024-03-25 § 68, avsägelse ledamot i bygg- och miljönämnden

Kommunstyrelsens beslut 2024-04-16 § 72, preliminära budgetramar, dnr. M-2024-314-1

Bygg- och miljönämndens arbetsutskotts protokoll 2024-04-08