

## PROTOKOLL

<b>Sammanträde</b>	Bygg- och miljönämnden
<b>Plats och tid</b>	Stadshuset, Tranan 1 och 2, 2024-08-26, kl. 13.15–15.35
<b>Beslutande</b>	Bernt Dahlgren (M), ordförande Bengt E Carlsson (S), vice ordförande Susanna Alexandersson (M) Rolf Lindahl (KD) Lars-Anders Johansson (L) Björn Forsell (SD) Robert Jarl (S) Lars Karlsson (S) Anna Lidgren (C)
<b>Ej tjänstgörande ersättare</b>	Kenneth Andersson (KD) Inga Fingal (L) Jens Pettersson (S) Aron Afzelius (MP)
<b>Övriga närvarande</b>	Therése Engdahl, bygg- och miljöchef Anna Samson, nämndsekreterare Mattias Bergman, hälsoskyddsinspektör § 91 Johannes Liljenberg, miljö- och hälsoskyddsinspektör § 92 Krister Ramebäck, byggnadsinspektör § 91-95 Stefan Drewitz, byggnadsinspektör § 96-97 Sulaiman Ebrahimzada, planarkitekt § 98-99
<b>Justering</b>	Protokollet är justerat digitalt. Signaturer finns på sista sidan i protokollet.
<b>Paragrafer</b>	86–102
<b>Sekreterare</b>	Anna Samson
<b>Ordförande</b>	Bernt Dahlgren (M)
<b>Justerare</b>	Robert Jarl (S)

<b>Anslag/Bevis</b>	Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag på kommunens digitala anslagstavla.
<b>Beslutande organ</b>	Bygg- och miljönämnden
<b>Paragrafer</b>	86–102
<b>Sammanträdesdatum</b>	2024-08-26
<b>Anslagsdatum</b>	2024-09-02
<b>Anslaget tas ned tidigast</b>	2024-09-24
<b>Protokollets förvaringsplats</b>	Bygg- och miljöförvaltningen, stadshuset
<b>Anslag upprättat av</b>	Anna Samson, nämndsekreterare

## Innehåll

§ 86	Val av justerare	4
§ 87	Fastställande av föredragningslista	4
§ 88	Anmälan av jäv	4
§ 89	Budgetuppföljning	5
§ 90	Budget 2025 med plan för 2026 och 2027	6
§ 91	Redovisning av delegationsbeslut	8
§ 92	Information om förorenade områden	9
§ 93	Översyn av områdesbestämmelser i området kring Säbysjön	10
§ 94	Säby 2:1, strandskyddsdispens och marklov för upplag av rensningsmassor	11
§ 95	Föreläggande om omhändertagande av fraktion efter rivning av växthus	14
§ 96	Klagomål, minskad utsikt	17
§ 97	XXXXXXXX 4:1, strandskyddsdispens	21
§ 98	Planlista	24
§ 99	Detaljplan för Falkberget 27 m.fl. (Teliahuset) i Tranås - beslut om granskning	25
§ 100	Information från förvaltningen	27
§ 101	Meddelanden	28
§ 102	Beslut om arvode för deltagande i länets presidieträff	29

## § 86 Val av justerare

### Bygg- och miljönämnden beslutar

**att** Robert Jarl (S) justerar protokollet.

## § 87 Fastställande av föredragningslista

### Bygg- och miljönämnden beslutar

**att** godkänna utsänd föredragningslista.

## § 88 Anmälan av jäv

### Beskrivning av ärendet

Enligt kommunallagen (2017:725) 6 kap. 28-32 §§ samt 7 kap. 4 § ska ledamot eller tjänsteperson anmäla jäv om vederbörande, av olika anledningar, är partisk i ett ärende. Ingen anmäler jäv i något av dagens ärenden.

## § 89 Budgetuppföljning

Diarienummer: M-2023-559

### Bygg- och miljönämnden beslutar

- att** godkänna budgetuppföljningen och lägga den till handlingarna.
- att** godkänna förvaltningens utredning om besparingsåtgärder i 2024 års budget och de åtgärder som föreslagits.

### Beskrivning av ärendet

Uppföljningen visar fortfarande att intäkterna på byggenheten är den största avvikelsen från budget. På miljöenheten är det en mindre avvikelse på intäkterna. Prognosen för helåret är därför att det kommer landa på ett underskott.

Nämnden beslutade 22 april 2024 § 45 att ge förvaltningen i uppdrag att se över möjliga besparingsåtgärder och redovisa förslag senast på nämndsammanträdet den 26 augusti 2024.

### Utredning

Bygg- och miljönämnden räknar med att för 2024 få ett underskott på grund av rådande situation i samhället då det inte kommer in lika många ärenden till bygglovsenheten som tidigare år på grund av lågkonjunktur.

Förvaltningen har inte mycket utgifter förutom personalkostnader, det gör att förvaltningen är beroende av sina intäkter. Förvaltningen har sett över vilka åtgärder man kan göra och situationen är svår att påverka. Tidigare år har förvaltningen gått plus och 2024 anses vara ett extraordinärt år. Förhoppningen är att konjunkturen kommer att vända till 2025. Under hösten kommer förvaltningen dock att ha föräldraledigheter vilket kan bidra till ett bättre resultat. Miljösidan kommer också prioritera tillsyn vilket kan ge ytterligare intäkter.

Det är av stor vikt att förvaltningen under tiden kan behålla alla kompetenser då man vet från tidigare erfarenhet att när konjunkturen vänder kommer byggandet igång snabbt. Förvaltningen arbetar under tiden med att arbeta ifatt med andra arbetsuppgifter, bland annat se över mallar och rutiner, och göra klart gamla ärenden.

### Beslutsunderlag

Ekonomirapporter 2024, 31 juli  
Tjänsteutlåtande 2024-08-05

## § 90 Budget 2025 med plan för 2026 och 2027

Diarienummer: M-2024-314

### Bygg- och miljönämnden beslutar

- att** godkänna föreslagen budget och verksamhetsplan för år 2025–2027 samt
- att** äska utökning av föreslagen rambudget med 500 000 kronor, för utökning av antalet tjänster till miljötillsyn.

### Beslutade handlingar

Verksamhetsplan för bygg- och miljönämnden 2025-2027

### Motivering av beslutet

Nämnden anser att verksamheten inte kan uppfylla sitt myndighetsuppdrag, när det gäller miljötillsynen, med befintlig personalstyrka. Senaste behovsutredningen visar att förvaltningen är underbemannad med cirka 2 tjänster varav större delen på miljötillsynen. För att hinna med den tillsyn som lagen kräver vill nämnden utöka med en tjänst på miljötillsyn och äskar därför utökning av rambudgeten med 500 000 kronor.

### Beskrivning av ärendet

Budget för år 2025 med utblick mot 2026 och 2027 med verksamhetsplan enligt kommunens mall. Bygg- och miljönämnden ska enligt miljöbalken och livsmedelslagen planera sin verksamhet i en tillsynsplan och kontrollplan. Parallellt med dessa handlingar tar alla förvaltningar i kommunen fram en verksamhetsplan som också är ett underlag för budgetbeslutet varje år. I verksamhetsplanen konkretiseras hur kommunens övergripande mål påverkar nämndens arbete och hur nämnd och förvaltning ska bidra till att målen kan nås.

### Utredning

Bygg- och miljönämnden kan med de medel som finns i preliminära ramar från kommunstyrelsen nå en budget i balans. Resurserna räcker inte till att täcka det behov som finns i myndighetsutövningen och för det strategiska miljöarbetet. Behovsutredningen för myndighetsutövningen har redovisats tidigare under 2024 och repeteras inte här, mer än slutsatsen att det saknas ca 1 heltidstjänst för att klara miljöbalkens och livsmedelslagens lagkrav på tillsyn helt.

För det strategiska miljöarbetet finns en heltidstjänst till nämndens förfogande (miljöstrateg) och där finns behov som inte har kvantifierats i antalet tjänster

eller budgetmedel. Strategiskt miljöarbete genomförs av alla förvaltningar och i rollen som miljöstrateg tillförs organisationen kunskap, samordning och initiativ. I en stor organisation som kommunens och med utmaningar som rör hela samhället och inte bara kommunorganisationen finns stora möjligheter och behov som inte en tjänst/person kan möta själv.

Förvaltningen redovisar en budget i balans, men som påverkas mycket av konjunkturen. Svag byggmarknad ger små intäkter på byggsidan och svårare att nå budgeten och tvärt om. Prognoserna från konjunkturinstitutet är att nedgången ska vara kortvarig och att konjunkturen ska vända någon gång 2024-2025.

### Yrkanden

Bengt E Carlsson (S) anser att nämnden ska visa på behovet av ytterligare tjänst inom miljötillsynen för att kunna utföra nämndens uppdrag och yrkar därför att nämnden ska äska en utökning av rambudgeten med 500 000 kronor utöver föreslagen budget.

### Beslutsgång

Ordförande ställer proposition på arbetsutskottets förslag och Bengt E Carlssons (S) tilläggsyrkande.

Ordförande finner att nämnden beslutar enligt Bengt E Carlsson (S) yrkande.

### Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande 2024-08-06

Förslag Verksamhetsplan för bygg- och miljönämnden 2025-2027

### Beslutet skickas till

#### Expedieras:

Kommunfullmäktige

## § 91 Redovisning av delegationsbeslut

Diarienummer: M-2024-97

### Bygg- och miljönämnden beslutar

**att** godkänna redovisningen av delegationsbeslut och lägga den till handlingarna.

### 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 27 maj 2024 till och med 4 augusti 2024.

Handläggare redovisar delegationsbeslut i ärende B-2023-227, M-2023-877, M-2024-425.

### Beslutsunderlag

Delegationsbeslutslista daterad 2024-08-05



## § 92 Information om förorenade områden

### Bygg- och miljönämnden beslutar

**att** lägga informationen till handlingarna.

### Beskrivning av ärendet

Miljö- och hälsoskyddsinspektör informerar om:

- Återkoppling kring länsstyrelsens tillsynsuppföljning kring förorenade områden (okt 2023, som delar av nämnden deltog på) – dvs. hur vi ställer oss till länsstyrelsens synpunkter och rekommendationer.
- Handlingsplaner för förorenade områden – Plan för hela kommunens arbete med förorenade områden.
- Information om misstänkta och konstaterat förorenade områden i Tranås finns på länsstyrelsens webb-plats <https://ext-geoportal.lansstyrelsen.se/standard/?appid=edod3fde3cc9479f9688c2b2969fd38c>

## § 93 Översyn av områdesbestämmelser i området kring Säbysjön

Diarienummer: M-2024-445

### Bygg- och miljönämnden beslutar

**att** bibehålla gällande områdesbestämmelser.

### Motivering av beslut

En utökning av byggrätter skulle överbelasta befintliga va-anläggningar och i dagsläget är det inte aktuellt att ansluta fastigheterna till kommunalt va-nät då utveckling av området inte har stöd i gällande översiktsplan.

### Beskrivning av ärendet

I protokoll 2022-09-26 § 147, gav bygg- och miljönämnden förvaltningen i uppdrag att se över områdesbestämmelserna för området kring Säbysjön.

### Utredning

Bakgrunden var att en fastighetsägare önskade uppföra en uthusbyggnad som ej hade stöd i gällande områdesbestämmelser. Bygg- och miljönämnden gav då förvaltningen i uppdrag att utreda om det finns ett behov med en översyn av områdesbestämmelserna från 1989.

Enligt en sammanställning på utlåtande från tillväxtavdelningen 2024-06-13, så är rekommendationen att bibehålla gällande områdesbestämmelser, dels för att inte utöka belastningen på de enskilda va-anläggningarna. Anledningen är att kommunen nu eller i framtiden inte har planer på att ansluta fastigheterna Björklo, Galtås och Övrabo till det kommunala va-nätet. En utveckling av området har ej heller stöd i gällande översiktsplan.

### Beslutsunderlag

Protokoll 2022-09-26 § 147, litt. 1  
Yttrande från tillväxtavdelningen, litt. 2  
Tjänsteutlåtande 2024-06-24

### Beslutet skickas till

#### För kännedom:

Tillväxtavdelningen

Fastighetsägaren till XXXXXXXXXX, som efterfrågade en ändring av områdesbestämmelse

## § 94 Säby 2:1, strandskyddsdispens och marklov för upplag av rensningsmassor

Diarienummer: B-2024-267

### Bygg- och miljönämnden beslutar

**att** medge undantag från bestämmelserna om strandskydd och lämna dispens för upplag av rensningsmassor inom strandskyddat område.

**att** bevilja marklov för upplag och utbaning av rensningsmassor från Svartån.

### Motivering av beslutet

Rensningen behöver utföras för att bibehålla flödet i Svartån, som fastställts i förrättning år 1905. Rensningen av Svartån är av stor betydelse för att undvika de översvämningar som annars kan uppstå. Länsstyrelsen i Jönköpings län har lämnat tillstånd för rensning.

### Lagstöd

7 kap. 18 c § miljöbalken (1998:808) MB

9 kap. 35 § plan- och bygglagen (2010:900) PBL

### Beslutade handlingar

Ansökan, litt. 1

Situationsplan, litt. 2

### Upplysningar

Svartåregleringsföretaget ska beakta de krav som ställs i beslutet från Länsstyrelsen i Jönköpings län.

Dispensen från strandskyddet upphör gälla om den åtgärd som avses inte påbörjats inom två år eller avslutats inom fem år från den dag då beslutet vann laga kraft.

Marklovet vinner laga kraft fyra veckor efter att beslutet har kungjorts i Post och Inrikes Tidningar. Åtgärden ska vara påbörjad inom två år från laga kraftdatum och vara avslutad inom fem år.

Om åtgärden påbörjas innan beslutet fått laga kraft, sker det på byggherrens egen risk eftersom beslutet kan bli upphävt.

## Giltighetstid

Dispensen från strandskyddet upphör gälla efter fem år från den dag då beslutet vann laga kraft.

Marklovet upphör gälla efter fem år från den dag då beslutet vann laga kraft.

## Avgifter

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

Marklov inkl. startbesked	974 kronor
Strandskyddsdispens	5 730 kronor
<u>Administrativa avgifter</u>	<u>286 kronor</u>
<b>Totalt</b>	<b>6 990 kronor</b>

## Beskrivning av ärendet

Ärendet avser upplag och utbaning av rensningsmassor från Svartån inom strandskyddat område.

## Utredning

Svartåregleringsföretaget har av Länsstyrelsen i Jönköpings län erhållit tillstånd för rensning av Svartån på sträckan mellan väg 32 och Säbysjön.

Rensningen behöver utföras för att bibehålla flödet i Svartån, som fastställts i förrättning år 1905. Avsikten är att undvika risken för översvämningar. Anledningen till rensningen är att under januari månad 2024 steg vattnet mer än normalt och det konstaterades att det fanns hinder i Svartån på den angivna sträckan som rensningen avser. Platsen som avses för uppläggning av rensningsmassor har tidigare används för samma ändamål i samband med rensning av Svartån. Enligt ansökan kommer de nya rensningsmassorna att placeras på tidigare utbanade massor och därefter planas ut för att underlätta framdriften av grävmaskinen.

Berörd markägare, Linköpings Stifts Prästlönefond har haft tillfälle att yttra sig över Länsstyrelsens beslut och inte inkommit med några synpunkter. Berörd arrendator har också informerats utan erinran.

## Beslutsunderlag

Beslut om tillstånd från Länsstyrelsen i Jönköpings Län, litt. 4  
Yttrande från bygg- och miljöförvaltningen, litt. 5  
Bilaga 2, litt. 4

Tjänsteutlåtande 2024-07-26

## Beslutet skickas till

### Expedieras:

Sökande

### För kännedom:

Markägare

Arrendator

## § 95 Föreläggande om omhändertagande av fraktion efter rivning av växthus

Diarienummer: B-2020-372

### Bygg- och miljönämnden beslutar

- att** förelägga Hamrehus AB, org.556486-8312, ägare av fastigheten Romanäs 1:6, att tills sista datum 2024-10-15, ha omhändertagit kvarvarande rivningsmassor från rivningen av växthusen. Rivningsmassorna ska redovisas med tömningskvitton via anlita transportör, från återvinningsstation och deponi till bygg- och miljöförvaltningen.
- att** påföra Hamrehus AB, org.556486-8312, ägare av fastigheten Romanäs 1:6, ett vite motsvarande 100 000 kronor, om inte kvarvarande rivningsmassor från rivningen av växthusen har omhändertagits innan sista datum 2024-10-15.

### Motivering av beslutet

Fastighetsägaren har inte genomfört sina åtaganden med att omhänderta kvarstående fraktioner från rivningen av växthusen, trots uppmaningar från bygg- och miljöförvaltningen vid ett flertal tillfällen.

Enligt 11 kap. 19 § plan- och bygglagen (2010:900) PBL, om en byggherre eller ägare låter bli att vidta en åtgärd och därigenom bryter mot en skyldighet enligt denna lag, får byggnadsnämnden förelägga denne att vidta inom en viss tid vidta åtgärden.

Enligt 11 kap. 37 § plan- och bygglagen (2010:900) PBL, får ett föreläggande enligt 19 § förenas med vite.

### Lagstöd

11 kap. 19 § plan- och bygglagen (2010:900) PBL

11 kap. 37 § plan- och bygglagen (2010:900) PBL

### Upplysningar

#### Utdömande av vite

Om mottagaren inte följer inte följer vitesföreläggandet kommer byggnadsnämnden att ansöka hos mark- och miljödomstolen om utdömande av vite.

## Beskrivning av ärendet

Hamrehus AB inkom 2020-12-04 med en ansökan om rivning av större växthus, samt tillhörande servicebyggnad på fastigheten Romanäs 1:6.

Beslut om rivningslov och starbesked beslutades 2020-12-11 med beslutsnummer: RP-2020-9 och START-2020-263.

## Utredning

Enligt beslutet ska byggherren efter genomförd rivning redovisa ett intyg på att kontrollplanen har följts, för att erhålla ett slutbesked och därmed avsluta ärendet.

Vid en genomgång av ärendet 2023-11-03 observerade bygg- och miljöförvaltningen att rivningen verkade vara genomförd enligt flygfoto, förvaltningen begärde då in en sammanställning på utförd rivning för att kunna avsluta ärendet.

Vid en närmare granskning 2023-11-23 upptäckte förvaltningen att det fanns kvarvarande rivningsmassor på fastigheten, som inte var omhändertagna efter rivningen av växthusen.

2024-01-15 skickades bilder in från en klagande person i området, som visar betongrester med uppstickande armering under snötäcket.

2024-04-11 sökte förvaltningen ansvarig för Hamrehus AB via telefon, dock utan svar och ett meddelande skickades till ansvarig för Hamrehus AB via mejl, där förvaltningen krävde in ett datum när fraktionerna ska vara omhändertagna och redovisade.

2024-05-20 skickade förvaltningen ytterligare ett meddelande med bifogade bilder på rivningsmassorna och ställde på nytt ett sista datum till 2024-07-01, när massorna ska vara omhändertagna och platsen återställd.

2024-07-01 hade ingen redovisning inkommit som påvisar att rivningsmassorna har omhändertagits och ärendet kommer att hanteras via bygg- och miljönämnden med ett åtgärdsföreläggande och vite.

2024-07-02 gjorde bygg- och miljöförvaltningen ett platsbesök och fotodokumenterade de fraktionerna som inte har omhändertagits.

Rivningsmaterial som ska vara omhändertaget och bort transporterat från fastigheten Romanäs 1:6 till sista datum 2024-10-15 är:

- Blåbetongrester
- Betongblock med armering
- Tegel
- Avloppsrör
- Vattenrör i metall
- Cementrör
- Presenningar
- Betonghålstén
- Plåtrester
- Klinkerplattor

Bilder från platsbesök 2024-07-02 finns enligt bifogad handling, litt. 17

### **Beslutsunderlag**

Tjänsteutlåtande reviderat 2024-08-22

Ansökan om rivningslov, litt. 2

Situationsplan, litt. 3

Rivningslov, litt. 6

Kontrollplan, litt. 8

Kommunicering via mejl, litt. 14

Kommunicering via mejl, litt. 16

Bilder på fraktioner, litt. 17

Karta, litt. 18

### **Beslutet skickas till**

Hamrehus AB

### **Bilagor**

Hur man överklagar

Mottagningskvitto



## § 96 Klagomål, minskad utsikt

Diarienummer: B-2024-216

### Bygg- och miljönämnden beslutar

**att** begränsad utsikt i detta fall inte bedöms vara en betydande olägenhet.  
Ärendet avslutas utan vidare tillsyn på fastigheten XXXXXXXX.

### Motivering av beslutet

Den prejudicerande domen, P 2904-15, visar att opåverkad utsikt är ingen absolut rättighet. Inte ens på landet där det inte finns byggrätt att förhålla sig till och där det oftast finns relativt goda möjligheter att ta hänsyn till grannens utsikt kan man kräva att utsikten inte ska påverkas.

För tomter som ligger i ett detaljplanerat område, där grannar har rätten på sin sida att åtminstone delvis skymma utsikten för annan, är det än svårare att kräva opåverkad utsikt. Här *måste* fastighetsägare ha *större* acceptans för att sikten kan bli påverkad av byggnation.

I detta ärende ligger bostadsbyggnaden i ett detaljplanerat område. Utsikten från sovrumsfönstret är förvisso påtagligt beskuren men från bland annat fönstret i vardagsrummet med tillhörande altan, är utsikten fortsatt opåverkad.

I och med att MÖD gjorde bedömningen att delvis skymd utsikt på landet inte var en "betydande olägenhet" bör denna bedömning vara än mer gällande för detta ärende i ett detaljplanerat område.

Följaktligen är Bygg och Miljönämndens beslut att den påtalade skymda sikten inte kan räknas som en betydande olägenhet.

### Lagstöd

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

### Beskrivning av ärendet

Planenligt bygglov för rivning och nybyggnad av nytt fritidshus beviljades 2018-03-15. Bygglovet vann laga kraft 2018-04-23. Situationsplanen som låg till grund för bygglovsbeslutet var handritade och hade en ovanligt liten skala (1:1000). I sammanhanget viktig detalj hade man ritat in den ursprungliga byggnadens placering så att de västra gavlna på nytt och gammalt var på i stort sett på samma plats.

Grannen som bor på XXXXXXXX fick i samband med grannhörandet ta del av situationsplanen. Hon noterade att den nya västra gaveln skulle komma ungefär

på samma ställe som den nuvarande och drog därmed slutsatsen att det inte blir någon större förändring gällande utsikten över sjön.

Bygglovets laga kraft, grunden stakades ut och byggnaden uppfördes enligt handlingarna. Den faktiska placeringen stämmer ganska väl med situationsplanen om man utgår från mått till tomtgräns men sämre om man lägger fokus på var den gamla byggnaden stod i förhållande till den nya byggnadens placering.

Placeringen var inte som grannen hade förväntat sig. Klagande hade tagit fasta på att den nya västra gaveln skulle komma på samma ställe som den tidigare fanns. Istället kom den drygt 1,5 meter mera åt väster. Sedan dess har grannen varit frågande över om byggnationen på XXXXXX har följt det beviljade lovet.

Nu när ärendet är avslutat hanteras klagomålet om skymd sikt över sjön som ett tillsynsärende.

## Utredning

Frågan är om det nya fritidshuset med dess placering kan anses vara en så betydande olägenhet för granne att man med stöd av 2 kap. 9§ plan- och bygglagen skulle avkrävas åtgärd.

Tomten ligger inom detaljplanerat område. Det innebär att det redan är bestämt att marken ska användas för att bygga hus på. I gällande detaljplan kan man utläsa följande: "Byggnadsarean på tomten ska begränsas till 160 kvadratmeter för huvudbyggnaden och 40 kvadratmeter för komplementbyggnad/er. Mot allmänplatsmark finns det "prickmark" mark som inte får byggas på. Noterbart är att avstånd till gräns mot kvartersmark inte uttryckligen är reglerat i denna detaljplan". I planbeskrivningen kan man läsa att byggnation på bl.a XXXXXX ska anpassas till tomtens topografiska förhållanden och närliggande bebyggelse.

Förvaltningens bedömning är att byggherren har tagit hänsyn till omgivande bebyggelse och tomtens förutsättningar. Man har byggt en enplansbyggnad med låglutande tak och naturfärgad fasad placerad så mycket åt öster som möjligt. En högre byggnad placerad än mera åt väster skulle fortfarande vara planenlig och möjlig att ge bygglov för.

Idag har ärendet fått slutbesked och är avslutat. Även om situationsplanen har varit dubbeltydig är byggnadens faktiska placering planenlig. Frågan kvarstår, kan den minskade utsikten över sjön ändå innebära en olägenhet stor nog att avkräva rättelse för.

Lokala förhållanden och ett områdes karaktär har betydelse. I ett visst område finns det hos grannar och andra ett visst mått av acceptans som ett byggprojekt bör förhålla sig till.

I detta fall finns det en detaljplan där det redan är bestämt att marken ska användas för byggnation av bostäder. Det innebär att så länge som man inte bygger på ”prickmark” och tar grundläggande hänsyn till grannarna vid val av placering har man som fastighetsägare relativt stor frihet att disponera tomten efter eget tycke. I den omtvistade siktlinjen från XXXXXXX till sjön Sommen finns det sju stycken olika tomter. Det innebär att förutom den som idag har blockerat siktlinjen kan ytterligare två, eventuellt tre göra detsamma. Slutsatsen är att det inte är rimligt att man över tid ska kunna behålla rätten till utsikt i ett område där man redan har bestämt att marken ska användas för att bebygga marken med bostäder.

I sammanhanget är det värt att nämna att XXXXXXX trots allt har förhållandevis goda möjligheter att långsiktigt behålla utsikten över sjön. Tomten har utsikt över lokalgatan och allmänplatsmark, i detaljplanen markerat som Naturmark. Med gällande plan är det inte möjligt att bebygga denna mark.

Platsbesök gjordes 2024-06-24. Grannens plåttak är uppenbar. Det är lätt att med relativ god noggrannhet räkna ut hur mycket mindre det gamla taket var och nybyggets påverkan på utsikten. Det bör tilläggas att XXXXXXX har ytterligare fönster och uteplats med utsikt över sjön. Denna uteplats är opåverkad av den nya byggnaden.

Mark- och miljööverdomstolen (MÖD) har prövat frågan om minskad utsikt kan vara en ”betydande olägenhet”. I ärende P 2904-15 från 2015 prövades det om en ny fritidsbostad skymde sikten för en granne så mycket att det kunde räknas som en ”betydande olägenhet” som skulle kräva rättelse.

Ärendet utspelade sig på landet, med andra ord *utanför* detaljplanerat område. Det var frågan om två, relativt små tomter, med var sitt fritidshus, som gränsade till varandra. Båda hade sjöutsikt.

Ett av fritidshusen revs. Utan bygglov uppfördes, på platsen, istället en ny, något större byggnad. Därefter klagade granne över att deras sjöutsikt beskars. Följden blev att byggherren fick söka bygglov i efterhand där sedan bland annat placeringen av nybygget prövades.

I handläggningen gjorde både Mark- och miljödomstolen (MMD) och MÖD syn på platsen. Stugan som fick skymd utsikt hade en öppen planlösning och fönster

med utsikt över sjön ifrån två olika väderstreck. Med nybygget begränsades utsikten ifrån ett fönster kraftigt medan bara marginellt från det andra.

I detta fallet räckte det inte att man från *ett* av fönstren förlorade en betydande andel av utsikten för att det skulle räknas som en ”betydande olägenhet”. Både MMD och MÖD ansåg att man i stort, hade kvar utsikten över sjön. Att det faktiskt hade gått att placera byggnaden på, för grannen, bättre sätt hade ingen betydelse för avgörandet.

Opåverkad utsikt bedöms med andra ord inte vara en rättighet. Till och med på landet, som i detta fall, där det dessutom sannolikt hade varit förhållandevis lätt att ta hänsyn till grannens utsikt fann varken MMD eller MÖD att det fanns skäl nog att kräva rättelse på grund av delvis skymd sikt.

Om nu så är fallet att MÖD gör denna bedömning utanför detaljplanerat område bör detta ställningstagande gälla än mer inom detaljplanerat område där man har förutbestämt att det är ok att bygga. När det dessutom, som i detta fall, finns ett antal tomter som var och en kan påverka utsikten blir annat ställningstagande, än att skymd sikt inte är en ”betydande olägenhet”, ohållbart.

Olikt den klagande i fallet från MÖD (P 2904-15) har XXXXXXXX andra fönster och en uteplats som inte har fått utsikten över sjön påverkad.

Bygg- och miljöförvaltningens bedömning blir därmed att bristande sjöutsikt för XXXXXXXX inte kan betraktas vara en ”betydande olägenhet”.

## Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande 2024-07-05

Situationsplan, litt. 11

Inmätning, litt. 12

Foto, litt. 10

## Beslutet skickas till

### Expedieras:

Klagande

### För kännedom:

Fastighetsägaren

## Bilagor

Hur man överklagar

Mottagningskvitto

## § 97 XXXXXXXXXX, strandskyddsdispens

Diarienummer: B-2024-204

### Bygg- och miljönämnden beslutar

**att** bevilja strandskyddsdispens för skärmtak över befintlig uteplats, med placering enligt litt. 2. Som tomt får det område som är markerat med rött enligt litt. 6 tas i anspråk.

### Motivering av beslutet

Den del av XXXXXXXX som ligger i anslutning till XXXXXXXXXX och XX bedöms vara anspråkstagen som tomtmark sedan före 1975.

Uteplatsen har funnits länge, men har omvandlats till en byggnad på senare år (2016-2017), genom att den har försetts med ett tak. Den kräver därför strandskyddsdispens. Att uteplatsen har kompletterats med ett tak innebär inte någon väsentlig påverkan på djur- eller växtlivet eller att allmänhetens tillträde till området försämras. Byggnaden är förenlig med strandskyddets syften. Marken där uteplatsen ligger är redan tagen i anspråk som tomt och det finns därför särskilda skäl för att bevilja dispens från strandskyddet.

### Lagstöd

7 kapitlet 15 § miljöbalken (1998:808) MB  
7 kapitlet 18 b § miljöbalken (1998:808) MB

### Beslutade handlingar

Tomtplatsavgränsning, litt. 6  
Skärmtakets placering på tomten, litt. 2

### Avgifter

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

Strandskyddsdispens	3 438 kronor
<u>Administrativa avgifter</u>	<u>286 kronor</u>
<b>Totalt</b>	<b>3 724 kronor</b>

### Beskrivning av ärendet

Den stora trädgården som är anlagd på XXXXXXXX, XXXXXXXXXX och en del av XXXXXXXXXX ägs och sköts av en fastighetsägare. De faktiska gränserna mellan

fastigheterna har sedan länge saknat praktisk betydelse och gränsen mot den omgärdande skogen är ganska självklar. Hela tomten ligger inom strandskyddat område.

I samband med en tilltänkt försäljningen av XXXXXXXXXX blev det aktuellt att klargöra var gränserna faktiskt går. Till viss förvåning visade det sig att tomtmarken närmast den norra gränsen inte tillhör varken XXXXXXXXXX eller XXXXXXXXXX utan ligger på XXXXXXXXXX och ägs av Tranås kommun.

Samtidig dök frågetecken gällande strandskydd upp. Kan tomtmarken på XXXXXXXXXX anses vara anspråkstagen innan 1975, och hur ligger det till med befintliga byggnader på XXXXXXXXXX, ett garage och ett uterum?

Platsbesök gjordes 2024-05-23. På XXXXXXXX 4:1 finns det även önskemål att anlägga brygga och röja bort mindre buskage i vattenbrynet.

## Utredning

Trädgården som är anlagd på XXXXXXXXXX kan anses vara anspråkstagen innan 1975 och därmed kräver inte en strandskyddsdispens.

Som för tomten i övrigt är trädgården på XXXXXXXXXX till synes gammal och väletablerad. Mot norr består gränsen av en gammal gårdesgård som tydligt under många år har avskiljt det täta hasselnåret från tomten. På flygfoto tio år tillbaka syns inga märkbara förändringar av landskapet.

Gränsen mot norr är mera diffus på de historiska flygfotona från 1960 och 1975. Gissningsvis hade verksamheten som då fanns här (trädgårdsmästeri) inte anledning att som på en privat trädgårdstomt anlägga gräsmatta som i sin tur ger en väldig tydlig kontrast på ett flygfoto. Förvaltningen drar ändå slutsatsen att den anspråkstagna marken med dagens gränslinje i norr var etablerad redan före 1975.

I det nordöstra hörnet av XXXXXXXXXX finns idag en uteplats som sannolikt kan härledas till tiden då det fanns växthus på platsen. 2016 -2017 förseddes dock uteplatsen med ett tak. Uteplatsen definieras därmed som en byggnad som följaktligen kräver strandskyddsdispens. Byggnaden är över 15 meter från bostadsbyggnaden och mindre än 25 meter från sjön, så det går inte att åberopa det undantag som länsstyrelsen har beslutat om med stöd av 7 kapitlet 17 § miljöbalken.

I väster finns det även en garagebyggnad utan strandskyddsdispens. Denna del av tomten är lummigare och det är inte möjligt att från flygfoton avgöra om byggnaden fanns innan 1975. Vid platsbesöket bedömdes dock byggnaden vara av

en äldre modell. Garaget är smalt och porten liten, sannolikt byggt innan 1970 när bilar var mindre än idag. Till sin konstruktion är byggnaden mycket enkel med grusbädd till grund. Förvaltningens bedömning är att garaget är byggt innan 1975 och kräver därmed ingen strandskyddsdispens.

Anläggande av en flytbrygga på XXXXXXXXXX kräver strandskyddsdispens. En brygga här skulle inte påverka det fria friluftslivet då marken redan är ianspråktagen och angränsande mark är bevuxet av tät buskage. Däremot har bryggor generellt en stor påverkan på vattnets djur- och växtliv och med det krävs det starka skäl för att kunna få dispens. I detta fall finns det en närliggande brygga som rimligen bör gå att använda även av granne. Med andra ord bedömer förvaltningen att det inte finns något behov av ytterligare en brygga i området och att det därför inte är möjligt att få strandskyddsdispens för detta.

På frågan om det krävs strandskyddsdispens för att gallra i strandkanten är förvaltningens svar nej. Buskarna är förhållandevis små och gallring bedöms inte innebära en väsentlig förändring på livsvillkoren för områdets djur- och växtliv.

## Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande 2024-07-29

## Beslutet skickas till

### Expedieras:

Sökande

Länsstyrelsen i Jönköpings län

## Bilagor

Hur man överklagar

Mottagningskvitto

## § 98 Planlista

### Bygg- och miljönämnden beslutar

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

### Beskrivning av ärendet

Aktuell planlista redovisas utifrån detaljplanekartan på kommunens hemsida.

### Beslutsunderlag

Planlista A3, 2024-08-12



## § 99 Detaljplan för Falkberget 27 m.fl. (Teliahuset) i Tranås - beslut om granskning

Diarienummer: BMN2022/20

### Bygg- och miljönämnden beslutar

- att** godkänna samrådsredogörelsen med förslag på ändringar.
- att** genomförandet av planen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.
- att** godkänna förslaget till detaljplan för Falkberget 27 m.fl. i Tranås för underrättelse och granskning.

### Lagstöd

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

5 kap. 2, 4–5 §§ plan- och bygglagen (2010:900)

6 kap. 7 § miljöbalken (1998:808)

### Beskrivning av ärendet

Planområdet ligger högt placerad vid Storgatans norra infart och består av fastigheterna Falkberget 15 och 27. Planområdet är cirka 1 730 kvadratmeter stort. Planområdets centrala lokalisering med infrastruktur, närhet till vård, service och kommunikationer gör platsen fördelaktig för bostäder.

Befintlig byggnad är från 50-talet och inrymde Televerkets verksamhet, på den tiden ingick Falkberget 27 i Falkberget 15. På 90-talet flyttade Televerket sin verksamhet till en tillbyggnad (idag Falkberget 15) och sen dess har Falkberget 27 inte varit i bruk. Byggnaden är ett robust tvåbyggnadshus med källarplan där fasaden är sliten och delar av putsen har fallit bort. En upprustning av fastigheten skulle därmed öka attraktiviteten på Storgatan och Tranås som stad.

Enligt Tranås kommuns program för inriktning tillväxt vill man satsa på målgruppen 30-50-åringar i arbete. Att tillskapa moderna lägenheter centralt i Tranås med närhet till järnvägsstation skulle attrahera denna grupp. De större lägenheterna i två plan med utsikt över Svartån och Storgatan har ett högt attraktionsvärde. Inflyttning i detta centrala område skulle också kunna generera en flyttkedja som i sin tur frigör villor vilket också är attraktivt för denna målgrupp och positivt för Tranås.

Kommunens bedömning, att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan, delas av Länsstyrelsen.

## Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande 2024-08-07  
Samrådsredogörelse 2024-08-06  
Planbeskrivning preliminär 2024-08-07

## Beslutet skickas till

Sökanden  
Tillväxtavdelningen

## § 100 Information från förvaltningen

### Bygg- och miljönämnden beslutar

att lägga informationen till handlingarna.

### Beskrivning av ärendet

#### Uppföljning av miljöbalkstillsyn

Länsstyrelsen kallar till en uppföljning av bygg- och miljönämndens miljöbalkstillsyn. Föreslaget datum är 18 september och då kommer förvaltningschef och representanter från förvaltningen samt nämndens presidium att medverka.

#### Informationsärenden till nämndsammanträden under hösten

- Den 23 september, utbildning om invasiva arter (cirka 30 minuters).

#### Information om bygglov för ett LSS-boende

AB Tranås bostäder har sökt bygglov för ett LSS-boende. Ansökan är planerlig och beslut tas på delegation av handläggare. Fastighetsägaren har uppmanats att ha ett informationsmöte för kringboende.

## § 101 Meddelanden

### Bygg- och miljönämnden beslutar

**att** lägga meddelandena till handlingarna.

### Beskrivning av ärendet

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

### Beslutsunderlag

Mark- och miljööverdomstolen, dom i ärende M-2020-463-33

Mark- och miljödomstolen, dom i ärende M-2021-640-28

Mark- och miljödomstolen, dom i ärende M-2024-185-9

Protokoll bygg- och miljönämndens arbetsutskott 2024-08-12

## § 102 Beslut om arvode för deltagande i länets presidieträff

### Bygg- och miljönämnden beslutar

**att** vice ordförande ska få arvode för deltagande i länets presidieträff den 27 september 2024.

### Beskrivning av ärendet

Miljösamverkan F har bjudit in till presidieträff i länet. Deltagande i denna typ av träffar ingår i ordförandes fasta arvode men inte i vice ordförandes. Därför behöver nämnden besluta om arvode ska utbetalas för detta tillfälle.