



2018-08-21

Protokoll från Vänersborgs kommun

**Protokoll från byggnadsnämnden tisdagen den 21 augusti
2018**

Tid: Kl. 08:30-14:30

Plats: Kommunhuset, Södergatan 16 A, lokal Vänersborg

Justerare

Anders Strand

Paragrafer 71 - 81

Underskrifter

Sekreterare

Charlotte Senneby

Ordförande

Bo Dahlberg

Justerare

Anders Strand



2018-08-21

Närvarande

Beslutande

Bo Dahlberg (S)
Lena Eckerbom Wendel (M)
Anneli Guilotte (S)
Kjell Nilsson (S)
Elisabeth Bohlin (S)
Kristina Edvinsson (M)
Gunnar Bäckman (KD)
Pontus Gläntegård (V)
Anders Strand (SD)

Tjänstgör för

Bengt Fröjd (C)
Gunnar Henriksson (L)

Ersättare

Roland Stegeröd (S)
Gunilla Bogren (MP)
Piotr Gabrys (M) 71-77 §§
Isabell Bergman (VFP)

Övriga deltagare

Anette Klang, planarkitekt
Martin Staude, bygglovshandläggare
Yvonne Ishida, bygglovshandläggare
Emma Bönnestig, bygglovshandläggare

Jasmina Lilja, plan- och bygglovschef
Gunnar Björklund, förvaltningschef (tf)
Charlotte Senneby, förvaltningssekreterare

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande



2018-08-21

Ärenden	dnr	sid
B N § 71 Ansökan om planbesked - Detaljplan fastigheterna Brännjärnet 1 och Rånnum 6:38, Vänersborgs kommun	PLAN 2017.13	6
B N § 72 Antagande av Detaljplan för del av Holmängen 1:1, väster om Östra vägen, Vänersborgs kommun	PLAN 2017.39	7 - 8
B N § 73 Ansökan om bygglov för uppsättande av plank, OKARINAN 13	BYGG 2018.358	9 - 11
B N § 74 Ansökan om bygglov för tillbyggnad av enbostadshus, IDEGRANEN 2	BYGG 2018-100	12 - 14
B N § 75 Ansökan om bygglov för nybyggnad av industri/lagerbyggnad, MADEN 3	BYGG 2018.571	15 - 16
B N § 76 Ansökan om bygglov för nybyggnad av idrottshall, FRIGG 1	BYGG 2018.63	17 - 18
B N § 77 Ansökan om bygglov för nybyggnad av 4 st parhus och mur, FIOLEN 3	BYGG 2018.48	19 - 23
B N § 78 Ansökan om bygglov tillbyggnad av flerbostadshus (inglasning av takterrasser), VALLMON 7	BYGG 2017.413	24 - 25
B N § 79 Ansökan om bygglov för utvändigt ändring av flerbostadshus (takomläggning), VALLMON 10	BYGG 2018.125	26 - 28
B N § 80 Ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus, BÅBERG 3:22	BYGG 2018.181	29 - 31
B N § 81 Tillsyn enligt plan- och bygglagen, XXXXX	TSPB XXXX	32 - 35

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande



2018-08-21

Anslag/bevis

Protokollet är justerat. Justeringen har gjorts offentlig genom anslag på Vänersborgs kommuns anslagstavla i kommunhuset i Vänersborg

Organ	Byggnadsnämnden
Sammanträdesdatum	2018-08-21
Datum när anslag sätts upp:	2018-08-27
Datum när anslagets tas ned:	2018-09-17
Förvaringsplats för protokollet	Byggnadsnämnden, Södergatan 16 A, Vänersborg

Underskrift: _____
Charlotte Senneby, sekreterare



2018-08-21

Genomgång av sammanträdets ärenden

Mötesuppehåll

Uppehåll för gruppmöten kl. 08:50 - 09:55

Uppehåll för lunch 12:00-13:00

Tillkommande/utgående ärenden

Utgår - Ärendelistan, punkt 8 - Ansökan om strandskyddsdispens (STR 2018.13)

Beslutsärenden

§§ 71-81

Informationsärenden

Ordföranden

- Invigning av Wargön innovation
- Medverkan på möte med Forum Vänersborg

Förvaltningschef

- Ny organisation sjsätts den 1 september då byggnadsförvaltningen slås samman med miljö- och hälsoskyddsförvaltningen.

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande



B N § 71

PLAN.2017.13

Detaljplan fastigheterna Brännjärnet 1 och Rånnum 6:38 - Ansökan om planbesked

Beslut

- 1) Byggnadsnämnden meddelar positivt planbesked för att upprätta detaljplan för Brännjärnet 1 och del av Rånnum 6:38 i Vargön. Beslutet fattas med stöd av 5 kap 2 § plan- och bygglagen, PBL (2010:900).
- 2) Byggnadsnämnden ger byggnadsförvaltningen i uppdrag att ta fram ett förslag till detaljplan för Brännjärnet 1 och del av Rånnum 6:38 i Vargön.
- 3) Byggnadsnämnden beslutar att förvaltningen ska teckna ett avtal om planläggning med sökanden innan planarbete påbörjas.

Byggnadsnämnden bedömer att detaljplanen kan antas under kvartal 4 år 2019.

Skäl för beslutet

För att fastighetsägaren av Brännjärnet 1 ska ha möjlighet att förvärva del av Rånnum 6:38 i enlighet med samhällsbyggnadsnämndens fastighetsutskotts beslut behöver detaljplanen ändras. Den aktuella delen av Rånnum 6:38 är idag planlagd som Allmän plats, Gatuplantering och behöver inför försäljning ändras till lämplig kvartersmark.

Följande ledamöter deltar inte i beslutet

G. Bäckman (KD), K. Edvinsson (M), L. Eckerbom Wendel (M), A. Strand (SD)

Sammanfattning av ärendet

Fastighetsägaren av Brännjärnet 1 önskar förvärva en del av Rånnum 6:38 som ägs av Vänersborgs kommun. Marken är planlagd som gatuplantering och kommunen kan inte sälja allmän platsmark. Syftet med förvärvet är att utöka fastigheten Brännjärnet 1 genom fastighetsreglering och i efterhand söka bygglov för den olovligt uppförda tillbyggnaden av garage.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, Byggnadsförvaltningen, 2018-07-24

Sändlista

Sökande



B N § 72

PLAN.2017.39

Detaljplan för del av Holmängen 1:1, väster om Östra vägen Vänersborgs kommun - Antagande

Beslut

- 1) Byggnadsnämnden antar Detaljplan för del av Holmängen 1:1, väster om Östra vägen enligt 5 kap 27 § plan- och bygglagen (2010:900).
- 2) Byggnadsnämnden godkänner granskningsutlåtandet.
- 3) Byggnadsnämnden beslutar att planförslaget inte medför någon betydande miljöpåverkan

Reservationer

L. Eckerbom Wendel (M), K. Edvinsson (M) reserverar sig till förmån för eget förslag

Sammanfattning av ärendet

Byggnadsnämnden beslutade den 20 juni 2017 § 86 att meddela positivt planbesked för ny detaljplan för del av Holmängen 1:1, väster om Östra vägen i Vänersborgs kommun samt att uppdra åt byggnadsförvaltningen att ta fram förslag till ny detaljplan.

Det huvudsakliga syftet med detaljplanen är att möjliggöra nybyggnation av en skola samt att se över placeringen av gång- och cykeltunnel under järnvägen. För att ge lång livslängd och flexibilitet till detaljplanen innebär planförslaget även att en rad andra användningsområden möjliggörs.

Byggnadsförvaltningen har genomfört planprocessen i enlighet med PBL (2010:900) genom standardförfarande med samråd och granskning.

Planförslaget har varit utställt för samråd under tiden 15 december 2017 till 26 januari 2018 och för granskning under tiden 9 maj till 8 juni 2018. Inkomna synpunkter har sammanställts och bemötts dels i en samrådsredogörelse och dels i ett granskningsutlåtande. Planförslaget har reviderats efter granskningen, men inte i sådan omfattning att en ny granskning behöver genomföras.

Kommunen har bedömt att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, Byggnadsförvaltningen, 2018-07-23
Planbeskrivning - antagandehandling, Byggnadsförvaltningen, juli 2018
Plankarta - antagandehandling Byggnadsförvaltningen, juli 2018
Illustration - antagandehandling Byggnadsförvaltningen, juli 2018
Samrådsredogörelse, Byggnadsförvaltningen, maj 2018
Granskningsutlåtande, Byggnadsförvaltningen, juli 2018

Nämndens behandling under sammanträdet**Förslag på sammanträdet**

- 1) Detaljplanen ska antas av byggnadsnämnden enligt utskickat förslag - B. Dahlberg (S)
- 2) Detaljplanen ska antas av kommunfullmäktige - L. Eckerbom Wendel (M), K. Edvinsson (M)

Beslutsgång

Förslagen ställs mot varandra och ordföranden finner att byggnadsnämnden ska anta detaljplanen enligt förslag 1.



B N § 73

BYGG.2018.358

Ansökan om bygglov

Fastighet: OKARINAN 13, KATRINEDALSVÄGEN 28, VÄNERSBORG

Ärendet avser: Bygglov för uppsättande av plank

Sökande: XXXXX

Beslut

1. Byggnadsnämnden ger bygglov.
2. Byggnadsnämnden ger startbesked.
3. Kontrollansvarig, tekniskt samråd samt slutsamråd krävs inte.

Med detta startbesked bestämmer byggnadsnämnden att:

- Kontrollplan fastställs
- Utstakning krävs inte i detta ärende.
- Planket får tas i bruk innan slutbesked.

Besluten fattas med stöd av 9 kap. 30 a, 31 b och 31 d §§, 10 kap. 3 och 23 §§, 10 kap. 10 och 14 §§, 10 kap. 30 §, 10 kap. 24 §, 10 kap. 4 § plan- och bygglagen, PBL (2010:900).

Skäl för beslutet

Sökt åtgärd avviker från detaljplanen avseende placering på prickad mark vilket inte får bebyggas. Avvikelsen bedöms utgöra en liten avvikelse förenlig med planens syfte.

Fastigheten har en tidigare avvikelse från detaljplanen avseende byggnation på prickad mark vilket inte får bebyggas. Avvikelsen har inte godtagits i tidigare bygglovsprövning eller i äldre lagstiftning.

Befintlig avvikelse förklaras härmed vara en avvikelse som nu godtas i efterhand, då ny plan har tillkommit utan att ta tillräcklig hänsyn till den befintliga fastigheten eller byggnadsverk och utgör en liten avvikelse förenlig med planens syfte.

Befintlig avvikelse och ny tillkommande avvikelse bedöms sammantaget utgöra en liten avvikelse förenlig med planens syfte.

Avgifter enligt fastställd taxa (faktureras separat): Prövning av bygglov 3 930 kr

Handlingar som ingår i beslutet

Situationsplan, 2018-06-25

Staketritning, 2018-07-04

Illustration 1, 2018-08-14

Illustration 2, 2018-08-14

Fastställd kontrollplan

Upplysningar till sökanden

Åtgärden får påbörjas tidigast fyra veckor efter det att beslutet om bygglov har kungjorts i Post- och Inrikes Tidningar. Detta gäller även om startbesked har getts. Beslutet kungörs normalt två dagar efter beslutet skickats till sökande.

Följande handlingar ska lämnas in till byggnadsnämnden som underlag för slutbesked:

- Ifylld och undertecknad kontrollplan

Bygglovsbeslutet upphör att gälla om åtgärden inte påbörjas inom två år och avslutas inom fem år från dagen då beslutet fått laga kraft.

Ärendebeskrivning**Ansökan**

Ansökan avser åtgärd som avviker från detaljplan på fastighet som sedan tidigare avviker från detaljplan.

Sökande planerar att bygga ett plank som sträcker sig längs den östra tomtgränsen och några meter in längs den norra och den södra tomtgränsen. Planket har hög genomsiktbarhet och är mellan 1-1,8 m högt. Planket står helt på mark som enligt detaljplan inte får bebyggas så kallad prickad mark.

Planförhållanden

För fastigheten gäller detaljplan nr 99 för ett område mellan Blåsut och Botered (del av Läckered), laga kraftvunnen 1964-10-20. Området är avsedd för fristående eller kopplade bostadshus med högst två våningar. Längs med vägarna och på en bredd på ca 4 m får tomterna inte bebyggas (prickad mark).

Planbestämmelserna innebär att fastigheten har en befintlig avvikelse och att den planerade åtgärden avgör en ny avvikelse.

YttrandenYttrande - remissinstanser

Gatuenheten: Hörnet av staketet ska i 5 sektioner vara max 1m högt och genomsiktligt i övrigt inga erinran.

Yttranden - kända sakägare/fastighetsägare som ej är sökande

Berörda sakägare på fastigheterna Okarina 12, Gitarren 4, Gitarren 5, Fiolen 1 och Blåsut 2:2 har underrättats om ansökan och getts tillfälle att yttra sig (enligt 9 kap. 25 § PBL). Inga synpunkter har framförts.

Bedömning

Vid upprättandet av detaljplanen år 1964 fanns det redan en befintlig garagebyggnad (bygglov 1960) på den berörda tomten som enligt de nytillkomna planbestämmelserna ligger på prickad mark längs den västra tomtgränsen. Denna avvikelse från planen har hittills inte godtagits eller beaktats i senare bygglovsbeslut och kan nu godtas i efterhand som en liten avvikelse förenlig med planens syfte.

Det planerade planket placerat på prickad mark har en hög genomsiktbarhet och visar trots sin maximala höjd på 1,8 m tydliga karaktärsdrag av ett staket. I det nordöstra tomthörnet mynnar en gång- och cykelväg ut i Katrinedalsvägen. Men tack vare en "avfasning" till 1m och den höga genomsiktbarheten anses inte planket medföra någon olägenhet avseende trafiksäkerheten där med anses plankets placering kunna godkännas. Planket bedöms som en ny liten avvikelse förenlig med planens syfte.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, Byggnadsförvaltningen, 2018-08-01

Bilagor

Bilaga 1: Handlingar som ingår i beslutet

Sändlista

Beslutet skickas:

Sökande

Meddelande om beslutet per brev:

Sakägare till fastigheterna Okarina 12, Gitarren 4, Gitarren 5, Fiolen 1 och Blåsut 2:2.



B N § 74

BYGG.2018.100

Ansökan om bygglov

Fastighet: IDEGRANEN 2, EDSGATAN 63, VÄNERSBORG

Ärendet avser: Bygglov för tillbyggnad av enbostadshus

Sökande: XXXXX

Beslut

Byggnadsnämnden ger bygglov.

En kontrollansvarig krävs för att genomföra den sökta åtgärden. Som kontrollansvarig utses SÖREN EKLUND, LÅCKEREDSVÄGEN 6, 462 61 VÄNERSBORG. Den kontrollansvariga är certifierad med behörighet N.

Beslutet fattas med stöd av 9 kap. 30 § första stycket 1 b, 30 a §, 31 b § punkt 1, 31 d §, 10 kap 9 § samt övergångsbestämmelse p. 13 plan- och bygglagen, PBL (2010:900).

Skäl för beslutet

Den sökta åtgärden avviker från detaljplanen avseende

- byggnadsarea som överstiger den största arean som detaljplanen tillåter. Avvikelsen bedöms dock vara en liten avvikelse då den inte är större än en bygglovsbefriad tillbyggnad och är väl anpassad till byggnadens- och områdets karaktär.

Fastigheten har sedan tidigare befintliga avvikelser avseende:

1. högsta byggnadsarea
2. närhet till fasthetsgräns

Befintlig avvikelse nr 1 *har inte* godtagits i tidigare bygglovsprövning eller i äldre lagstiftning. Denna avvikelse förklaras härmed vara en avvikelse som nu godtas i efterhand, då avvikelsen kunde ha godtagits vid en tidigare bygglovsprövning enligt denna lag och utgör en liten avvikelse förenlig med planens syfte

Befintlig avvikelse nr 2 *har* godtagits genom dispens enligt äldre lagstiftning. Denna avvikelse förklaras härmed genom övergångsbestämmelser vara en sådan avvikelse som avses i 9 kap. 30 § 1 stycket 1 b i den nya lagen.

Befintliga avvikelser och nu tillkommande avvikelse bedöms sammantaget i **utgöra en liten avvikelse** förenlig med planens syfte.

Avgifter enligt fastställd taxa (faktureras separat): Prövning av bygglov 6 897 kr

Handlingar som ingår i beslutet

Situationsplan, 2018-06-19

Fasadritning Norr Ost, 2018-06-19

Fasadritning Syd Väst, 2018-06-19

Planritning, 2018-06-19

Upplysningar till sökanden

Åtgärden får påbörjas tidigast fyra veckor efter det att beslutet om bygglov har kungjorts i Post- och Inrikes Tidningar. Detta gäller även om startbesked har getts. Beslutet kungörs normalt två dagar efter beslutet skickats till sökande.

Åtgärden får inte påbörjas förrän byggnadsnämnden har lämnat ett startbesked.

Åtgärden får inte tas i bruk förrän byggnadsnämnden har gett slutbesked.

Om du påbörjar arbetena utan att ha fått startbesked – eller använder byggnaden/åtgärden utan att ha fått slutbesked kommer byggnadsnämnden ta ut en sanktionsavgift. Det framgår av plan- och bygglagen samt plan- och byggförordningen.

Bygglovsbeslutet upphör att gälla om åtgärden inte påbörjas inom två år och avslutas inom fem år från dagen då beslutet fått laga kraft.

Kallelse till tekniskt samråd skickas separat.

Ärendebeskrivning**Ansökan**

Ansökan avser åtgärd som avviker från detaljplanen på byggnad som sedan tidigare avviker från detaljplanen.

Sökande planerar att göra en tillbyggnad på 15 kvm på enbostadshus.

FörutsättningarPlanförhållanden

För fastigheten gäller detaljplan nr 34, ändring av stadsplan för norra stadsdelen i Vänersborg, fastställd 1948-04-30.

Markanvändningen är bostäder. En femtedel av fastigheten får bebyggas, vilket ger en byggrätt på 118,8 kvm.

I enlighet med 39 § byggnadsstadgan medges undantag från bestämmelserna i andra stycket avseende avstånd till fastighetsgräns då det inte utgör några men för granne eller annan fara.

Planbestämmelserna innebär att byggrätten överskrids vid ansökt tillbyggnad.

Kulturmiljövärden

Byggnaden är inte utpekad som kulturhistoriskt värdefull i någon av Västarvets kulturhistoriska inventeringar. Fastigheten ingår i en utpekad kulturhistoriskt värdefull bebyggelsemiljö. Bostadshuset är uppfört under tidigt 1900-tal. Byggnaden har vid olika tillfällen genomgått ombyggnader och tillbyggnad.

YttrandenYttrande - remissinstanser

Västarvet Kulturmiljö: Ingen erinran förutsatt att materialval och utformning av ingående byggnadsdelarna utförs med hänsyn och anpassning till husets befintliga utformning. Vikten av detaljer framhålls så som fönster, virkesval och kulör till bland annat fasader, veranda- och balkongräcken.

Yttranden - kända sakägare/fastighetsägare som ej är sökande/andra berörda boende
Berörda sakägare på fastigheterna Lagern 9, Idegranen 1, Idegranen 11, Huvudnäs 2:7 och Huvudnäs 2:14 har underrättats om ansökan och getts tillfälle att yttra sig (enligt 9 kap. 25 § PBL). Inga synpunkter har framförts.

Byggnadsförvaltningens ställningstagande

Fastigheten är idag bebyggd med 132,5 kvm vilket innebär att byggrätten är överskriden med 11,5%. Ytterligare tillbyggnad på 15 kvm skulle ge en överskriden byggrätt på 24,1 % vilket inte kan anses som en liten avvikelser.

För den sökta tillbyggnaden på 15 kvm kan inte undantagsreglerna 9 kap 4 b § PBL tillämpas (Attefall) då Idegranen 2 är inventerad som kulturhistoriskt värdefull.

Kommunicering (synpunkter inför beslut)

Kommunicering har skett enligt 9 kap. 26 § PBL muntligen. Sökande önskar få sin ansökan prövad av byggnadsnämnden.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, Byggnadsförvaltningen, 2018-07-16

Bilagor

- Bilaga 1: Handlingar som ingår i beslutet
Bilaga 2: Yttrande, Västarvet, 2018-08-07
Bilaga 3: Broschyr "Jag har fått bygglov"

Sändlista

Beslutet skickas:

Sökande

Meddelande om beslutet per brev:

Sakägare till fastigheterna. Lagern 9, Idegranen 1, Idegranen 11, Huvudnäs 2:7 och Huvudnäs 2:14

Nämndens behandling under sammanträdet

Förslag på sammanträdet

- 1) Byggnadsnämnden ger inte bygglov enligt utskickat förslag - B. Dahlberg (S)
- 2) Byggnadsnämnden ger bygglov - P. Gläntegård (V), G. Bäckman (KD), A. Strand (SD), K. Edvinsson (M), L. Eckerbom Wendel (M)

Beslutsgång

Förslagen ställs mot varandra och ordföranden finner att byggnadsnämnden ger bygglov enligt förslag 2.



B N § 75

BYGG.2017.571

Ansökan om bygglov

Fastighet: MADEN 3

Ärendet avser: Bygglov för nybyggnad av industri/lagerbyggnad

Sökande: XXXXX

Beslut

Byggnadsnämnden ger bygglov.

En kontrollansvarig krävs för att genomföra den sökta åtgärden. Som kontrollansvarig utses ROGER FILIPSSON, TRE ROSORS VÄG, 531 53, LIDKÖPING. Den kontrollansvariga är certifierad med behörighet K.

Besluten fattas med stöd av 9 kap. 30 § och 10 kap. 9 § plan- och bygglagen, PBL (2010:900).

Skäl för beslutet

Sökt åtgärd är planenlig.

Avgifter enligt fastställd taxa (faktureras separat): Prövning av bygglov 98 197 kr

Handlingar som ingår i beslutet

Situationsplan, 2018-04-18

Planritning A004, 2018-04-17

Fasadritning A003, 2018-04-17

Fasad och sektion A002, 2018-04-17

Planritning A001, 2018-04-17

Fasad och sektion A005, 2018-04-17

Fasadritning A006, 2018-04-17

Upplysningar till sökanden

Åtgärden får påbörjas tidigast fyra veckor efter det att beslutet om bygglov har kungjorts i Post- och Inrikes Tidningar. Detta gäller även om startbesked har getts. Beslutet kungörs normalt två dagar efter beslutet skickats till sökande.

Åtgärden får inte påbörjas förrän byggnadsnämnden har lämnat ett startbesked.

Åtgärden får inte tas i bruk förrän byggnadsnämnden har gett slutbesked.

Om du påbörjar arbetena utan att ha fått startbesked – eller använder byggnaden/åtgärden utan att ha fått slutbesked kommer byggnadsnämnden ta ut en sanktionsavgift. Det framgår av plan- och bygglagen samt plan- och byggförordningen.

Bygglovsbeslutet upphör att gälla om åtgärden inte påbörjas inom två år och avslutas inom fem år från dagen då beslutet fått laga kraft.

Kallelse till tekniskt samråd skickas separat.

Ärendebeskrivning

Ansökan

Ansökan avser planenlig åtgärd inom detaljplan.

Sökande planerar att uppföra två industri/lagerbyggnader på 1251 kvm respektive 840 kvm.

Planförhållanden

För fastigheten gäller detaljplan nr 347 för Båbergs industriområde etapp 3, laga kraftvunnen 1990-02-27. Bestämmelserna innebär bland annat att marken får bebyggas med industri och kontor.

Yttrande - remissinstanser

Miljö- och hälsoskyddsnämnden: Tillstyrker bygglov under förutsättning att framförda synpunkter avseende dagvattenhantering och oljeavskiljare för golvbrunnar beaktas.

Kretslopp & Vatten: Ansökan om separat vattenservis för brandbekämpning ska ansökas separat om fastigheten ska ha sådan. Ingen förbikoppling av mätarplatsen får ske.

Norra Älvsborgs räddningstjänstförbund: Tillstyrker bygglov under förutsättning att en undersökning om tillstånd för hantering av explosiva varor på grannfastigheten utreds.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, Byggnadsförvaltningen, 2018-07-16

Bilagor

Bilaga 1: Handlingar som ingår i beslutet

Bilaga 2: Yttrande, Miljö och hälsoskyddsnämnden

Sändlista

Beslutet skickas:

Sökande

Meddelande om beslutet per brev:

Sakägare till fastigheterna Maden 1, Maden 2, Maden 5, Maden 8, Maden 9, Maden 10, Maden 14 och Äspered 3:2.



B N § 76

BYGG.2018.63

Ansökan om bygglov

Fastighet: FRIGG 1, BRÄTTEVÄGEN 19, VÄNERSBORG

Ärendet avser: Bygglov för nybyggnad av idrottshall

Sökande: XXXXX

Beslut

Byggnadsnämnden ger bygglov.

En kontrollansvarig krävs för att genomföra den sökta åtgärden. Som kontrollansvarig utses JAN HENNSTRÖM CONTECTON AB, Kungsgatan 3, 462 33, Vänersborg. Den kontrollansvariga är certifierad med behörighet K.

Besluten fattas med stöd av 9 kap. 30 § och 10 kap. 9 § plan- och bygglagen, PBL (2010:900).

Skäl för beslutet

Sökt åtgärd är planenlig.

Avgifter enligt fastställd taxa (faktureras separat): Prövning av bygglov 76 903 kr

Handlingar som ingår i beslutet

A-40-1-10, Planritning

A-40-2-10, Sektionsritning

A-40-3-10, Fasadritning sydväst och sydost

A-40-3-20, Fasadritning nordväst och nordost

Situationsplan, 2018-03-16

Upplysningar till sökanden

Åtgärden får påbörjas tidigast fyra veckor efter det att beslutet om bygglov har kungjorts i Post- och Inrikes Tidningar. Detta gäller även om startbesked har getts. Beslutet kungörs normalt två dagar efter beslutet skickats till sökande.

Åtgärden får inte påbörjas förrän byggnadsnämnden har lämnat ett startbesked.

Åtgärden får inte tas i bruk förrän byggnadsnämnden har gett slutbesked.

Om du påbörjar arbetena utan att ha fått startbesked – eller använder byggnaden/åtgärden utan att ha fått slutbesked kommer byggnadsnämnden ta ut en sanktionsavgift. Det framgår av plan- och bygglagen samt plan- och byggförordningen.

Bygglovsbeslutet upphör att gälla om åtgärden inte påbörjas inom två år och avslutas inom fem år från dagen då beslutet fått laga kraft.

Kallelse till tekniskt samråd skickas separat.

Önskas ny förbindelsepunkt för idrottshallen måste ni lämna in en ansökan till Kretslopp & Vatten, liksom om ni önskar brandvatten.

Ärendebeskrivning

Ansökan

Ansökan avser planenlig åtgärd inom detaljplan. Sökande planerar att bygga en ny idrottshall.

Planförhållanden

För fastigheten gäller detaljplan nr 358 för Sportcentrum, laga kraft vunnen 1990-12-27. Markanvändningen är idrotts- och sportanläggningar av alla slag med tillhörande byggnader.

Inom området är största tillåtna byggnadsarea 3 700 m². Högsta tillåtna byggnadshöjd är 9 m. Planbestämmelserna innebär att den nya idrottshallen med en byggnadshöjd på 9 m bedöms vara planenlig.

Yttrande - remissinstanser

Miljö- och hälsoskyddsnämnden: Tillstyrker bygglov under förutsättning att synpunkter beaktas avseende utformning och städning, bullerabsorberande ytskikt samt anpassad ventilation

Kretslopp & Vatten: Informerar bland annat om vad gäller förbindelsepunkter, nya anslutningar, samt villkor för brandvatten.

Kommunens råd för funktionshinderfrågor (KRF): Ingen erinran.

Norra Älvsborgs räddningstjänstförbund: Ingen erinran,

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, Byggnadsförvaltningen, 2018-07-12

Bilagor

Bilaga 1: Handlingar som ingår i beslutet

Bilaga 2: Yttranden:

- Kretslopp & Vatten
- Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Sändlista

Beslutet skickas:

Sökande

Meddelande om beslutet per brev:

Sakägare till fastigheterna Oden 1, Arenan 1, Idun 1, Frej 1, 2, 3, och 4, Handelsmannen 1, Torpa 1:2, Krickan 1 och 2 samt Lyckhem 1:1



B N § 77

BYGG.2018.48

Ansökan om bygglov

Fastighet: FIOLEN 3,

Ärendet avser: Bygglov för nybyggnad av rad/kedjehus och mur 8 stycken lägenheter

Sökande: XXXXX

Beslut

Byggnadsnämnden ger bygglov.

En kontrollansvarig krävs för att genomföra den sökta åtgärden. Som kontrollansvarig utses SOFIA VON HEBEL, BYGGNAD 31 INNOVATUM NOHABGATAN 12D, 461 53, TROLLHÄTTAN. Den kontrollansvariga är certifierad med behörighet K.

Besluten fattas med stöd av 9 kap. 30 och 31b §§ samt 10 kap. 9 § plan- och bygglagen, PBL (2010:900).

Skäl för beslutet

Byggnaderna:

I enlighet med detaljplanens bestämmelse medger byggnadsnämnden att avstånden 9 m mellan huvudbyggnader och 3 m mellan huvudbyggnader och komplementbyggnader om 1 våning är godtagbart då skydd mot brandspridning kan uppfyllas med modern byggteknik.

Byggnaderna bedöms inte strida mot detaljplanens planbestämmelser vad gäller utformning, höjd och exploateringsgrad.

Muren:

Muren vid hus B avviker mot detaljplanen vad gäller att bygga på mark som inte får bebyggas.

I området förekommer flera olika former av inhägnader utmed gata och mot grannfastighet på den så kallade förgårdsmarken. Avvikelsen bedöms därför utgöra en liten avvikelse som är förenlig med detaljplanens syfte.

Muren bedöms inte påverka trafiken nämnvärt och inte heller medföra en visuell eller annan form av olägenhet som gör att den inte kan tillåtas.

Åtgärden är även av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna bebyggas på ett ändamålsenligt sätt.

Parkeringsplatser

Parkeringsplatser betraktades inte som bebyggelse när detaljplanen upprättades på 1930-talet. Den punktprickade marken i detaljplanen utgör därför inget förbud mot att anlägga parkeringsplatser.

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

2018-08-21

20(35)

Parkeringsplatserna medför ingen negativ inverkan på trafiken, snarare bidrar de till en bättre trafiksituation då färre bilar kommer att parkeras utmed gatan vilket ökar framkomligheten och sikten. Inte heller bedöms parkeringarna medföra fara eller betydande olägenhet för omgivningen.

Avgifter enligt fastställd taxa (faktureras separat): Prövning av bygglov 80 998 kr

Handlingar som ingår i beslutet

A-40-1-A10, Plan 1 Hus A	A-40-2-C10, Sektion A-A Hus C
A-40-1-A20, Plan 2 Hus A	A-40-2-D10, Sektions A-a Hus D
A-40-1-B10, Plan 1 Hus B	A-40-3-A10, Fasader Hus A nordost och nordväst
A-40-1-B20, Plan 2 Hus B	A-40-3-A20, Fasader Hus A sydväst och sydost
A-40-1-C10, Plan 1 Hus C	A-40-3-B10, Fasader Hus B nordväst och nordost
A-40-1-C20, Plan 2 Hus C	A-40-3-B20, Fasader Hus B sydost och sydväst
A-40-1-D10, Plan 1 Hus D	A-40-3-C10, Fasader Hus C sydost och sydväst
A-40-1-D20, Plan 2 Hus D	A-40-3-C20, Fasader Hus C nordost och nordväst
A-40-2-A10, Sektion A-A Hus A	A-40-3-D10, Fasader Hus D nordost och nordväst
A-40-2-B10, Sektions A-A Hus B	A-40-3-D20, Fasader Hus D sydost och sydväst

A-40-0-A10, Carport Hus A, Plan, sektion A-A och fasader
A-40-0-C-D10, Carport Hus C&D, Plan, sektion A-A och fasader
A-40-0-D10, Carport Hus D, Plan, sektion A-A och fasader
A-40-0-D20, Förråd Hus D, Plan sektion A-a och fasader
A-40-0-01, Carport Hus B&C, teknikrum, Plan, sektion A-A och fasader
Situationsplan översikt, 2018-06-11
Situationsplan del 1, 2018-06-11
Situationsplan del 2, 2018-06-11

Upplysningar till sökanden

Åtgärden får påbörjas tidigast fyra veckor efter det att beslutet om bygglov har kungjorts i Post- och Inrikes Tidningar. Detta gäller även om startbesked har getts. Beslutet kungörs normalt två dagar efter beslutet skickats till sökande.

Bygglovsbeslutet upphör att gälla om åtgärden inte påbörjas inom två år och avslutas inom fem år från dagen då beslutet fått laga kraft.

Åtgärden får inte påbörjas förrän byggnadsnämnden har lämnat ett startbesked.

Åtgärden får inte tas i bruk förrän byggnadsnämnden har gett slutbesked.

Om du påbörjar arbetena utan att ha fått startbesked – eller använder byggnaden/åtgärden utan att ha fått slutbesked kommer byggnadsnämnden ta ut en sanktionsavgift. Det framgår av plan- och bygglagen samt plan- och byggförordningen.

Kallelse till tekniskt samråd skickas separat.

Ska nyexploateringen ha en anslutning (förbindelsepunkt) gentemot kommunalt VA ska en förrättning utav gemensamhetsanläggning för VA och skapandet av en samfällighetsförening ske hos Lantmäterimyndigheten.

Ansökan om anslutning till kommunalt VA ska lämnas till Kretslopp och Vatten.

Reservationer

P. Gläntegård reserverar sig mot beslutet till förmån för eget förslag samt hänvisar till dom i Mark- och miljööverdomstolen (MÖD P 86 51 15)

Ärendebeskrivning**Ansökan**

Ansökan avser åtgärd som avviker från detaljplan.

Sökande planerar att bygga 4 stycken parhus med carport och förråd samt uppföra stödmurar.

Planförhållanden

För fastigheten gäller detaljplan nr B30 för Blåsut, fastställd 1933-07-24 (punkt 21 fastställd 1936-05-01).

- Kvartersmarken får endast bebyggas för bostadsändamål.
- Prickad kvartersmark ska vara förgårdsmark och får ej bebyggas.
- Kvartersmarken ska bebyggas med fristående hus eller två och två sammanbyggda.
- Högst en femtedel (1/5) av fastigheten får bebyggas.
- Fastighetsarean är på 4 123 m² och därmed får fastigheten bebyggas med 825 m².
- Huvudbyggnad högre än 5 m ska placeras minst 6 m från grannens fastighetsgräns.
- Byggnader lägre än 5 m ska placeras minst 4,5 m från grannens fastighetsgräns.
- Huvudbyggnad får ges 2 våningar och högsta tillåtna byggnadshöjd är 8 m.
- Uthus och garage får inte uppföras till större höjd än 3 m till takfot och 4 m till taknock.
- Avståndet mellan skilda byggnader inom samma fastighet ska vara minst 12 m.
- Byggnadsnämnden får om brandspridning mellan byggnader kan hindras medge ett avstånd på 9 m.
- För mindre gårdsbyggnader med 1 våning får byggnadsnämnden medge ett avstånd mellan huvudbyggnad och gårdsbyggnad på 3 m.

Planbestämmelserna innebär att byggnaderna är planenliga och att en del av en stödmur uppförs på den prickade förgårdsmarken som inte får bebyggas.

Yttranden**Yttrande - remissinstanser**

Miljö- och hälsoskyddsnämnden: Tillstyrker bygglov under förutsättning att länsstyrelsens beslut om skyddsåtgärder beaktas samt framför synpunkter avseende biologisk mångdald, skyddande av träd och dagvattenhantering.

Kretslopp & Vatten: Fastigheten ligger inom kommunalt verksamhetsområde för VA.

Tekniska, Gatuenheten: Har inget att erinra mot att mur uppförs utmed gatan.

Stadsarkitekten: Utvärdig färgsättning bör samrådats med stadsarkitekten. Därutöver finns inget att erinra mot att bygglov ges för föreslagen åtgärd.

Yttranden - kända sakägare/fastighetsägare som ej är sökande/andra berörda boende

Berörda sakägare på fastigheterna Fiolen 2 och 4, Mandolinen 1, 12,13, 10, 4 och 2, Blåsut 2:2, 2:18 och 2:14 har underrättats om ansökan och getts tillfälle att yttra sig (enligt 9 kap. 25 § PBL). Synpunkter har framförts av sakägare till fastigheterna Mandolinen 1,2, 4, 10, 12 och 13 och Fiolen 2 (se bilaga 2).

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

2018-08-21

22(35)

Sammanfattningsvis framförs synpunkter där grannar befarar negativa konsekvenser av den ansökta utbyggnaden; bland annat att byggnationen stör landskapsbilden, bristande skydd för salamandrar, avsaknad av konsekvensanalys över den utökande trafiken m.m.

Vidare anser man att en del av åtgärderna strider mot gällande plan avseende placering av parkering på prickmark, tvåbostadshus uppförs på en del av fastigheten där endast ett bostadshus för uppföra

Byggnadsnämnden bemöter de inkomna synpunkterna under skäl för beslut och under bedömning.

Bedömning

De fyra parhusen bedöms vara planenliga. Byggnadsnämnden medger det kortare avståndet mellan huvudbyggnader och huvudbyggnad och komplementbyggnad då risken för brandspridning kan begränsas med modern byggt teknik.

När detaljplanen upprättades betraktades inte parkeringsplatser som bebyggelse vilket innebär att det saknas planbestämmelser som styr hur parkeringsplatser ska utformas och placeras. Det finns därför inget hinder att bygga parkeringsplatser på prickad mark. Då parkeringsplatserna inte bedöms medföra fara eller annan betydande olägenhet kan bygglov ges.

Stödmuren mot Fiolen 2 uppförs delvis på prickad mark som inte får bebyggas. Stödmuren är nödvändig på grund av nivåskillnaderna mellan de två fastigheterna. De är anpassad till terrängen och passar väl in i omgivningarna. Stödmuren bedöms vara en liten avvikelse som är förenlig med detaljplanens syfte och nödvändig för att kunna bebygga området på ett ändamålsenlig sätt.

Kommunicering (synpunkter inför beslut)

Sökande har underrättats om inkomna synpunkter från grannar och getts tillfälle att yttra sig enligt 9 kap. 26 § PBL. Sökanden har inte yttrat sig.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, Byggnadsnämnden 2018-07-13

Yttrande, sakägare på fastigheterna, Mandolinen 1,2, 4, 10, 12 och 13 och Fiolen 2

Bilagor

Bilaga 1: Handlingar som ingår i beslutet

Bilaga 2: Yttranden:

- Miljö- och hälsoskydds nämnden

- Kretslopp och Vatten

- Sakägare på fastigheterna Mandolinen 1,2, 4, 10, 12 och 13 samt Fiolen 2

Sändlista

Beslutet delges

Sakägare till fastigheterna Mandolinen 1,2, 4, 10, 12 och 13 samt Fiolen 2

Beslutet skickas:

Sökande

Meddelande om beslutet per brev:

Sakägare till fastigheterna Fiolen 2 och 4, Blåsut 2:2, 2:18 och 2:14 samt Mandolinen 2.

Nämndens behandling under sammanträdet

Förslag på sammanträdet

- 1) Byggnadsnämnden ger bygglov enligt utskickat förslag - B. Dahlberg (S)
- 2) Byggnadsnämnden ger inte bygglov - P. Gläntegård (V)

Beslutsgång

Förslagen ställs mot varandra och ordföranden finner att byggnadsnämnden ger bygglov enligt förslag 1.



B N § 78

BYGG.2017.413

Ansökan om bygglov

Fastighet: VALLMON 7, VERKSTADSGRÄND 1B, VÄNERSBORG
Ärendet avser: Bygglov för tillbyggnad av flerbostadshus för inglasning av takterrasser
Sökande: XXXXX

Beslut

Byggnadsnämnden ger inte bygglov.

Beslutet fattas med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen, PBL (2010:900).

Skäl för beslutet

Sökt åtgärd avviker mot detaljplanens byggnadshöjd. Avvikelsen är inte liten. Åtgärden tillgodoser heller inget angeläget gemensamt behov eller allmänt intresse. Bygglov kan inte ges.

Avgifter enligt fastställd taxa (faktureras separat): Prövning av bygglov 5 242 kr

Ärendebeskrivning

Ansökan

Ansökan avser åtgärd som avviker från detaljplan.

Sökande planerar att glasa in elva befintliga takterrasser.

Planförhållanden

För fastigheten gäller detaljplan nr 476 för kvarteret Vallmon, laga kraftvunnen 2010-01-28.

Markanvändningen är bostäder i 2-5 plan. I bottenplan medges bostad, handel och kontor endast mot gatan. Övriga ytor ska vara förråd och garage. Högsta byggnadshöjd är + 59 m över nollplanet och högsta totalhöjd är + 63 m över nollplanet.

Planbestämmelserna innebär att åtgärden ger en byggnadshöjd som avviker mot detaljplanen.

Bedömning

Ansökan avviker mot detaljplanen vad gäller att bygga högre än vad detaljplanen medger. Högsta tillåtna byggnadshöjd enligt detaljplanen är + 59 m över nollplanet. Efter inglasning av takterrasserna hamnar byggnadshöjden strax under + 62 m över nollplanet. Avvikelsen mot detaljplanens byggnadshöjd är mellan 2,5 - 3 m. Då avvikelsen enligt rättspraxis inte är att betrakta som liten och det saknas annan möjlighet att godkänna den bedöms bygglov inte kunna ges.

Kommunicering (synpunkter inför beslut)

Kommunicering har skett enligt 9 kap. 26 § PBL. Sökande har inte yttrat sig.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, Byggnadsförvaltningen, 2018-08-14

Sändlista**Beslutet delges:**

Sökande

Nämndens behandling under sammanträdet**Förslag till beslut på sammanträdet**

- 1) Byggnadsnämnden inte bygglov enligt utskickat förslag - B. Dahlberg (S)
- 2) Återremiss för fortsatt handläggning mot ett positivt beslut - G. Bäckman (KD)

Beslutsgång

Ordföranden frågar om ärendet ska avgöras idag eller återremitteras och finner att ärendet ska avgöras idag.

Ordföranden frågar om nämnden beslutar att inte ge bygglov enligt förslag 1 och finner att det är nämndens mening.



B N § 79

BYGG.2018.125

Ansökan om bygglov

Fastighet: VALLMON 10, EDSGATAN 4, VÄNERSBORG
Ärendet avser: Bygglov för utvändig ändring av flerbostadshus, takomläggning
Sökande: XXXXX

Beslut

Byggnadsnämnden ger inte bygglov

Beslutet fattas med stöd av 9 kap. 30 §. 8 kap. 13 § och 2 kap. 6 § plan- och bygglagen, PBL (2010:900).

Skäl för beslutet

Den sökta åtgärden avviker mot detaljplanens varsamhetsbestämmelse och är inte förenligt med detaljplanens syfte att bevara kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Ändringen bedöms förvanska byggnadens historiska, kulturhistoriska och miljömässiga värden och bebyggelsemiljöns karaktärsdrag.

Byggnadsnämndens bemötande av sökandens inkomna synpunkter

Skifferplattorna har längre hållbarhet än underlagspappen och kan därför ses som en vanlig underhållsåtgärd på ett skiffertak att med jämna mellanrum behöva byta ut underlagspappen. I gengäld har skiffertaket en betydligt längre livslängd än ordinära tak.

Sen det positiva bygglovet gavs 2007 har en ny lagstiftning trätt i kraft. Den nya plan- och bygglagen från 2011 har förtydligat det kulturhistoriska värdet, särskilt när en byggnad som före detta kronohäktet ingår i en kulturhistoriskt värdefull bebyggelsemiljö.

Avgifter enligt fastställd taxa (faktureras separat): Prövning av bygglov 2 047 kr

Ärendebeskrivning

Ansökan

Ansökan avser åtgärd som avviker mot detaljplanen.

Sökande önskar att ersätta befintligt skiffertak med bandplåt på det västra takfallet, mot före detta Fängelset.

FörutsättningarPlanförhållanden

För fastigheten gäller detaljplan nr 430 för del av kvarteret Sippan och del av kvarteret Vallmon, laga kraft vunen 2003-06-02.

Den aktuella byggnaden är utpekad som värdefull i detaljplanen vilket innebär att:

- byggnaden inte får rivras,
- exteriören ska underhållas så att byggnadens karaktärsdrag beaktas.

Vid ombyggnad/reparation av tak ska användas sådant material, färg och utseende som överensstämmer med byggnadens karaktär.

Planbestämmelserna innebär att sökt åtgärd avviker mot detaljplanen.

Kulturmiljövården

Byggnaden och bebyggelsemiljön är utpekad som särskilt kulturhistoriskt värdefull i *Kulturhistorisk byggnadsinventering 30, Vänersborgs stadskärna* av Västarvet Kulturmiljö. Byggnaden uppfördes 1801 som kronohäkte. Den uppfördes utanför den södra stadsporten som låg vid Fängelsetgränd. Byggnaden undgick 1834 års brand och är därmed en av stadens äldsta byggnader. När det intilliggande cellfängelset stod färdigt 1851 kom den att användas som bostadshus av fångvaktarna. Den putsade tvåvåningsbyggnaden med skiffertak är än idag som bostadshus.

Planeringsunderlag

Riksintressen för kulturmiljövården: Vänersborgs centrum (P20).

YttrandenYttrande - remissinstanser

Västarvet Kulturmiljö: Avstyrker ansökan med tanke på byggnadens och takets särskilda kulturhistoriska värde. "Av byggnadens äldre delar är skiffertaket kanske den mest framträdande och betydelsefulla".

Bedömning

En byggnad som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig synpunkt får inte förvanskas enligt 8 kap. 13 § PBL. Bestämmelsen ska även tillämpas på bebyggelseområden.

Att ersätta delar av den historiskt, kulturhistoriskt och miljömässigt utpekade byggnadens skiffertaket med plåt bedöms förvanska byggnaden och är förbjuden. Att ersätta ett av takfallen med takplåt istället för skiffer bedöms avvika mot detaljplanens varsamhetsbestämmelse som säger att exteriören ska underhållas och reparationer ska ske med material, färg och utseende som överensstämmer med byggnadens karaktär.

Åtgärden bedöms inte heller förenlig med ett av detaljplanens syfte att bevara ett kulturhistoriskt värdefull bebyggelsemiljö.

Skiffer är ett material med stor motståndskraft mot vittring och kan klara 200 år på ett tak utan att nämnvärt påverkas. Bevarandet takmaterialet kan berätta om en tidig industriell produktion med lokal förankring och visar en traditionell byggnadsteknik. Detta gör det möjligt för oss att bevara ett hantverkskunnande.

Kommunicering (synpunkter inför beslut)

Kommunicering har skett enligt 9 kap. 26 § PBL. Sökande har yttrat sig och anser bland annat att man har stora problem med läckage trots försök till reparationer med skiffer.

Vidare bedömer man att en plåttäckning är effektivare. Dessutom finns en befintlig takkupa som är plåtbelagd. Sist vill man åberopa ett positivt bygglovsbeslut från byggnadsnämnden 2007 – ett lov som aldrig utnyttjades. Byggnadsnämndens bemötande återfinns under skäl för beslut.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, Byggnadsförvaltningen, 2018-08-14

Bilagor

Yttrande, Västarvet Kulturmiljö

Sändlista**Beslutet delges:**

Sökande



B N § 80

BYGG.2018.181

Ansökan om förhandsbesked

Fastighet: BÅBERG 3:22, BÅBERG 510, TROLLHÄTTAN
Ärendet avser: Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus, avstyckning av 4 stycken tomter
Sökande: XXXXX

Beslut

Byggnadsnämnden återremitterar ärendet till byggnadsförvaltningen. Byggnadsnämnden önskar få utrett vilka delar på fastigheten som medger byggnation utan inkräktande på flygplatsens hinderfria inflygningszon. Vidare krävs utredning av buller- och trafiksituationen.

Reservationer

RESERVATION

Ärende 12, Dnr: Bygg.2018.181, Båberg 3:22, Yrkar bevilja.

Reservation med att flygplatsens bedömning av flyghinderberäkningen är felaktig då träden och befintliga byggnader i området är högre. Flygplatsen bör i sin tur söka dispens för en ny höjdberäkning hos sina överinstanser i form av en volym där befintlig geografi i området tas med. Varken NÄL eller Hunneberg går att spränga bort. Flygplatsen har tidigare uppgivit krav inom gällande detaljplaner i området vilket inte heller är möjligt. Flygplatsens kompetens bör därför prövas i alla lägen.

För ärendet i övrig bör en ny anslutningsväg och rondell byggas vid utfarten från NÄL. Samt en planskild passage för gående och cyklande. Det bör kommunen och trafikverket kunna finansiera och samordna.

Pontus Gläntegård (V)

Ärendebeskrivning

Ansökan

Ansökan avser förhandsbesked utanför detaljplan.

Sökanden planerar för 4 nya villatomter på ca 1 200 m² styck. Tomterna bebyggs med bostadshus i 1-2 plan med en takvinkel på 27-38°. Enligt ansökan ska tomterna anslutas till en gemensam avloppsanläggning och varje tomt får enskilt vatten.

FörutsättningarPlanförhållanden

Området ligger utanför detaljplan. Översiktsplan ÖP2017 anger sammanhållen bebyggelse (B2) och hindersfri inflygningszon (S7) med rekommendationer (berörd del):

Befintlig bebyggelse på landsbygden bör kunna utvecklas med stor frihet där inga särskilda hänsynstaganden pekats ut. Dock bör inga förändringar som påverkar områdets karaktär negativt eller på annat sätt innebär negativa konsekvenser för boende i närområdet tillåtas, om inte förändringarnas positiva effekter överväger.

Ingen byggnation bör tillåtas som innebär nya intrång inom flygplatsens hindersbegränsande ytor

YttrandenYttranden - remissinstanser

Miljö- och hälsoskyddsnämnden: Tillstyrker förhandsbesked under förutsättning att; de 4 fastigheterna kan anslutas till kommunalt VA och att en bullerberäkning görs.

Kretslopp och Vatten: Fastigheten ligger i direkt anslutning till beslutat kommunalt verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten. Om ett positivt förhandsbesked ges ska det kommunala verksamhetsområdet för vatten, spillvatten och dagvatten utvidgas och inkludera fastigheten och dess avstyckningar. Det har även framkommit intresse av ytterligare avstyckningar i framtiden.

Trollhättan och Vänersborgs flygplats (Fyrstadsflyget): De nya fastigheterna ligger under flygplatsens horisontella yta där hinder upp till + 86,64 m över havet kan tillåtas. De nya husen kommer högre och ett positivt förhandsbesked kan inte tillstyrkas.

Yttranden - kända sakägare/andra berörda boende

Berörda sakägare på fastigheterna Båberg 3:3, 3:15, 3:16, 3:21, 3:20, 3:23, 3:9, 3:8 och 3:29 har underrättats om ansökan och getts tillfälle att yttra sig (enligt 9 kap. 25 § PBL).

Synpunkter har framförts av sakägare till fastigheterna Båberg 3:23, 3:21, 3:15, 3:29, 3:16 och 3:20. De inkomna synpunkterna gäller ökad trafikbelastning, anslutning till allmän väg med dålig sikt, buller från väg, järnväg, flyg och ambulanshelikopter, odör/lukt från närliggande soptipp samt att exploateringen i området förstör den lantliga karaktären. Framförda synpunkter har beaktats i förslag till beslut.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, Byggnadsförvaltningen, 2018-08-14

Nämndens behandling under sammanträdet**Förslag till beslut på sammanträdet**

- 1) Byggnadsnämnden ger negativt förhandsbesked enligt utskickat förslag - Ordförande B. Dahlberg (S)
- 2) Återremiss för fortsatt handläggning mot ett positivt beslut - P. Gläntegård (V)
G. Bäckman (KD)

Beslutsgång

Ordföranden frågar om ärendet ska avgöras idag eller återremitteras och finner att ärendet ska återremitteras för fortsatt utredning av höjder, buller och trafik.



B N § 81

TSPB.XXXXX

Tillsyn enligt plan- och bygglagen

Fastighet: XXXXX
Ärendet avser: Olovligt inredande av bostad
Fastighetsägare tillika
Avgiftsskyldig: XXXXX
P-nr: XXXXX
Adress: XXXXX

Beslut

- 1) Byggnadsnämnden förelägger fastighetsägare att komma in med ansökan om bygglov. Ansökan ska avse ändrad användning av byggnad Y enligt bifogad karta.

Ansökan ska ha kommit in till byggnadsnämnden senast fyra månader efter det att beslutet har fått laga kraft.

Beslutet fattas med stöd av 11 kap. 17 § plan- och bygglagen, PBL (2010:900).

Skäl för beslutet

Om en åtgärd som kräver bygglov vidtagits utan lov ska byggnadsnämnden i ett föreläggande ge fastighetens ägare tillfälle att inom en viss tid ansöka om lov. Byggnadsnämnden bedömer det sannolikt att lov för åtgärden kan ges i efterhand.

Byggnadens placering och den omfattande ombyggnationen visar att byggnaden delvis har tagits i anspråk och inretts för ett väsentlig annat ändamål än det som byggnaden senast använts för. Ombyggnationen från uthus till enbostadshus är en sådan väsentlig ändring som kräver bygglov enligt 9 kap. 2 § första stycket 3a PBL.

- 2) Byggnadsnämnden beslutar att ta ut byggsanktionsavgift. Fastighetsägaren har påbörjat en åtgärd som kräver bygglov utan att startbesked har getts.

Byggsanktionsavgiften fastställs till 11 284 kr.

Byggnadsnämnden finner inga skäl att sätta ner sanktionsavgiften då avgiften bedöms stå i rimlig proportion till överträdelsen.

Beslutet fattas med stöd av 9 kap. 2 §, 10 kap. 3 §, 11 kap. 51, 53 och 53 a §§ plan och bygglagen (2010:900) och 6 kap. 5 §, 9 kap. 6 och 16 § §, 9 kap. plan och byggförordning (2011:338).

Skäl för beslutet

Av lagen framgår att en åtgärd inte får påbörjas innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked.

När någon utfört en byggnadsåtgärd utan att startbesked har getts ska en byggsanktionsavgift tas ut även om överträdelsen inte har skett uppsåtligen.

Beräkning av byggsanktionsavgift

Byggsanktionsavgiften är beräknad enligt 9 kap. 8 § första stycket 1 PBF.

Byggsanktionsavgiften för ändrad användning innan byggnadsnämnden har gett startbesked, uppgår till 0,125 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,003 prisbasbelopp per kvadratmeter av den sanktionsarea som ändringen avser.

Arean är bruttoarean enligt svensk standard SS21054:2009 och är beräknad från de mått som framkom vid uppmätning av byggnaden den 18 maj 2018. Den del av byggnaden som har fått en ändrad användning är 9,4 m * 6 m.

Arean är 9,4 m * 6 m=56,4 m². Sanktionsarean blir 56,4 m²-15 m²=41,4 m².

Prisbasbeloppet (pbb) för 2018 är 45 500 kr.

Beräkningsgrundande formel: (0,125*pbb)+(0,003*pbb*sanktionsarea)

Beräkning: (0,125*45 500)+(0,003*45 500*41)=11 284 kr

Handlingar som ingår till beslutet

Karta över fastigheten, 2018-06-26

Fotodokumentation över byggnad Y, 2018-06-26

Upplysningar

Byggsanktionsavgiften ska betalas till Vänersborgs kommun inom två månader efter det att beslutet om att ta ut avgiften har delgetts den avgiftsskyldige.

Om föreläggandet inte följs får byggnadsnämnden besluta att, på ägarens bekostnad, låta upprätta de ritningar och beskrivningar samt vidta nödvändiga åtgärder för att pröva frågan om lov. Det framgår av 11 kap. 27 § PBL.

Ärendebeskrivning**Prövningen avser**

Lovföreläggande och sanktionsavgift enligt 11 kap. PBL.

Bakgrund

Byggnadsförvaltningen fick 27 september 2017 in en anmälan om olovligt boende på den aktuella fastigheten. Kommunen företog inspektion den 2 november samt skickade en begäran om förklaring bland annat få svar på när uthuset byggts om till bostad och vem som gjort det. Byggnadsförvaltningen fick inget svar på sin begäran.

Fastigheten besöktes igen den 18 maj 2018. Då gjordes uppmätning av två byggnader på fastigheten, (byggnaderna X och Y enligt bifogad karta).

Redogörelse för ärendet

Fastigheten är en avstyckad gård som ligger intill E45 och omges av jordbruksmark. På fastigheten finns flera byggnader. Detta ärende gäller byggnad Y enligt bifogad karta.

Byggnad Y ligger ca 55 m från E45 och är inredd som lägenhet. Fastighetsägaren uppger att han har monterat innerväggar och delat av det stora rummet till en lägenhet om tre rum och kök. Vidare har han inrett ett badrum med dusch, handfat och toalett samt monterat ett kök och installerat vitvaror (kyl, frys, spis och spisfläkt). De tidigare englasfönstren är ersatta med nya fönster och isolering av byggnaden har skett.

Aktuell byggnad ligger vid gårdsplanen, en placering som visar att den har tillhört fägården, det vill säga den del av gården där man förr hyste djuren samt hade byggnader som behövdes för gårdens drift.

Den del av byggnaden som idag används som lägenhet saknar eldstad, vilket också antyder att den ursprungligen inte har använts som bostad. Byggnadens placering, avsaknaden av eldstad och den omfattande ombyggnationen som fastighetsägaren gjort visar att byggnad Y fått en ny användning.

Byggnad Y med dess närhet till väg E45 och järnvägen är exponerad för, dels farligt gods, dels omgivningsbuller. En prövning av bygglov i efterhand kommer att kräva att bullerreducerande åtgärder företas samt att tillräckligt skyddsavstånd till E 45 kan godtas.

Kommunicering (synpunkter inför beslut)

Kommunicering har skett enligt 25 § förvaltningslagen. Fastighetsägaren har inkommit med ett yttrande i vilket han bland annat redogör för att han inte längre hyr ut lägenheten När han inredde bostaden för att hjälpa en vän och var inte medveten om att åtgärden krävde bygglov.

Han ser gärna att byggnadsnämnden sätter ner sanktionsavgiften och avser att inkomma med ansökan om bygglov i efterhand.

Byggnadsnämndens bemötande av inkomna synpunkter återfinns under skäl för beslut.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, Byggnadsförvaltningen, 2018-08-14

Bilagor

Bilaga 1 Handlingar som hör till beslutet

Sändlista**Beslutet delges (med överklagandehänvisning):**

Fastighetsägare tillika avgiftsskyldig

Beslut meddelas:

Inskrivningsmyndigheten

Nämndens behandling under sammanträdet**Förslag på sammanträdet**

- 1) Föreläggande om bygglovsansökan samt sanktionsavgift enligt utskickat förslag - B. Dahlberg (S), A. Strand (SD)
- 2) Eftersom rättelse skett avstår nämnden från att ingripa avseende byggsanktionsavgift samt lovföreläggande. Uppllysning: Vill du åter använda byggnaden som bostad måste du söka och erhålla ett bygglov samt start och slutbesked. - P Gläntegård, (V), G. Bäckman (KD)

Beslutsgång

Förslagen ställs mot varandra och ordföranden finner att byggnadsnämnden beslutar om lovföreläggande samt sanktionsavgift enligt förslag 1.