



Mjölby kommun, Byggnads- och räddningsnämndens protokoll

Tid och plats 2022-09-15 klockan 13:00-17:00, Allhelgona/Skeppsås
Ajournering klockan 14.50-15.20

Beslutande

| | |
|---|--|
| Anders Steen (C), ordförande | Bengt-Göran Göth (L) |
| Kjell Gustafsson (S) | Torgil Slatte (KD) |
| Torsten Ohlsson (M) ersätter Per-Olof Lindelöf (M) | Fredrik Rödström Nygren (L) ersätter Patrick Forsman (SD) |
| Britt-Inger Pettersson (S) | |

Ersättare

Karl Gudmundsson (C)

Övriga deltagare

| | |
|-------------------------------------|---------------------------------------|
| Jimmy Johansson, förvaltningschef | Johanna Lundqvist, bygglovhandläggare |
| Caroline Gyllemark, planarkitekt | §§104-105 |
| §§101-102 | Sara Norrbrink, bygglovhandläggare |
| Maria Högberg, planarkitekt §101 | §§106-108 |
| Anna Lennartsson, planarkitekt §103 | Anne-Charlotte Selvin, sekreterare |

Justering

Utses att justera Britt-Inger Petersson (S)

Tid och plats 2022-09-19 klockan 13:00, Byggnadskontorets sammanträdesrum

Justerade paragrafer §100 - §114

Underskrifter

Anne-Charlotte Selvin, sekreterare

Anders Steen (C), ordförande

Britt-Inger Petersson (S), justerande

Anslag/Bevis

Organ

Byggnads- och räddningsnämnden

Sammanträdesdatum

2022-09-12

Det justerade protokollet anslås

2022-09-19

Anslaget tas ned

2022- 10-11

Protokollet förvaras

Omsorgs- och socialförvaltningen

Underskrift

Anne-Charlotte Selvin, sekreterare

Innehållsförteckning

- § 100 Fastställande av föredragningslista
- § 101 Detaljplan i Mjölby för del av Mjölby 43:9 m.fl. (Eldslösa Norra) beslut om granskning
- § 102 Rapportering av detaljplaner och översiktsplaner Q3
- § 103 Översiktsplan för Mjölby, remissvar
- § 104 Bygglov - FASTIGHET 15 - Tillbyggnad enbostadshus
- § 105 Bygglov - FASTIGHET 2 - Tillsyn olovlig byggnation
- § 106 Bygglov - FASTIGHET 7 - Fasadändring gruppbebyggda småhus
- § 107 Bygglov - FASTIGHET 8 - Fasadändring gruppbebyggda småhus
- § 108 Bygglov - FASTIGHET 2:4 - Förhandsbesked för enbostadshus med komplementbyggnad
- § 109 Ekonomi - Mål & Budget, samt åtaganden (redovisning) - Räddningstjänsten
- § 110 Ekonomi - Mål & Budget, samt åtaganden (redovisning) - Byggnadskontoret
- § 111 Delegationsbeslut augusti 2022 - Räddningstjänsten
- § 112 Delegationsbeslut augusti 2022 - Byggnadskontoret
- § 113 Information från verksamheterna
- § 114 Delgivningar september 2022

§ 100

Diarienummer:

Fastställande av föredragningslista

Bakgrund

Till varje sammanträde sammanställs en föredragningslista där de ärenden, som efter ordförandeberedning, ska handläggas på sammanträdet. Kallelse/föredragningslista skickas till ledamöterna, cirka en vecka innan sammanträdet. Vid sammanträdet beslutar nämnden om fastställande av föredragningslista och jäv.

Punkterna 9, 13 och 14 utgår från dagordningen. Inget jäv anmäls.

Sammanfattning

Föredragningslistan godkänns med ändringar.

Beslutsunderlag

Kallelse/föredragningslista, 2022-09-12

Beslut

1. Byggnads- och räddningsnämnden godkänner föredragningslistan med ändringar.

—

Beslutet skickas till
Akten

Detaljplan i Mjölby för del av Mjölby 43:9 m.fl. (Eldslösa Norra) Beslut om granskning

Bakgrund

Mjölby tätort har stort behov av en ny grundskola i samband med att tätorten växer befolkningsmässigt. Dessutom finns stor efterfrågan på bostäder i form av friliggande villor. Sedan samrådet som genomfördes under våren 2021 har detaljplanen, med grund i nya kunskaper genom utredningar, ändrat lokalisering för skola och delvis bostäder vilket lett fram till granskningsförslaget.

Sammanfattning

I planen föreslås cirka 20 villatomter och en skoltomt (inklusive angöring) på cirka 3 hektar, en friliggande parkeringsyta och mindre hämta/lämna plats för skolans behov. Idag består planområdet av tallskog och ett kalhygge med lövsly. Kalhygget används sparsamt, medan omgivande skog inklusive skogen i öster används av närboende och föreningsliv som rekreationsområde. Ett välanvänt grönstråk finns i den västra kanten av planområdet, mellan bostadsbebyggelsen på Sjunningsfält och kalhygget. Skolan föreslås bli lokaliserad på kalhygget och bostäderna öster om skolan. Stinsgatan förlängs som lokalgata med gång- och cykelväg. Infart till bostäderna, skolans parkering samt huvudangöring till skolan sker via förlängningen av Stinsgatan. Parkering för skolans behov läggs på den gamla pistolskyttebanan. Stinsgatan avslutas med en vändplats strax efter infarten till bostadsområdet. I planrådets sydöstra del anläggs en mindre angöringsplats (hämta/lämna plats) för skolans behov. En gång- och cykelväg föreslås genom Måndalen fram till skolan och ansluts till Stinsgatans nuvarande gång- och cykelväg. Gång- och cykelvägen kopplas ihop med planerad utbyggd gång- och cykelväg längs med Bockarpsvägen.

I och med det skogliga läget för bostäder och skola har planbestämmelser valts utifrån syftet att anpassa bebyggelsen till miljön. Planbestämmelserna för bostäderna är satta för att i hög grad bibehålla områdets skiftande nivåer och anpassa bostäderna till naturmiljön. Ambitionen är att bostadsfastigheterna kommer fördelas genom en markanvisningstävling och mynna ut i en bostadsexpo. Utifrån planbestämmelserna kommer särskilda kriterier för markanvisningen att tas fram specifikt för området efter att planen har vunnit laga kraft.

Beslutsunderlag

Detaljplan i Mjölby för del av 43:9 m.fl. (Norra Eldslösa) plankarta granskning
Detaljplan i Mjölby för del av 43:9 m.fl. (Norra Eldslösa) planbeskrivning med
behovsbedömning granskning
Detaljplan i Mjölby för del av 43:9 m.fl. (Norra Eldslösa) samrådsredogörelse

Beslut

1. Byggnads- och räddningsnämnden ger byggnadskontoret i uppdrag att ställa ut planen för granskning.

—
Beslutet skickas till
Akten (planarkitekt)

Rapportering av detaljplaner och översiktsplaner Q3

Bakgrund

Byggnads- och räddningsnämnden har gett Byggnadskontoret i uppdrag att kvartalsvis redovisa situationen för detaljplanearbetet och översiktsplanearbetet.

Sammanfattning

För närvarande pågår mer intensivt arbete med cirka 12 detaljplaner. Ytterligare sex detaljplaner pågår men de är av olika anledningar inte särskilt aktiva. Dessa är detaljplan för Parkskolan, sista etappen vid Stationsvägen i Väderstad, Hulje Östra, detaljplanen vid Lundbybadet som togs fram för vårdboendet innan beslut togs att flytta den till detaljplanen i Eldslösa södra. Fler detaljplaner som är mindre aktiva för närvarande är detaljplan för Höglager i Skänninge och Kv. Storspoven i Mjölby.

När det gäller det pågående arbete med fördjupad översiktsplan (FÖP) för Mjölby har flera utredningar nyligen färdigställts. Bland annat för trafik och naturvärden. Samrådsbeslut planeras sista delen av kvartal 4 år 2022. För översiktsplan för småorter och landsbygd pågår just nu samråd.

I tredje kvartalet 2022 planeras två detaljplaner att tas upp för granskningsbeslut och två förväntas gå ut på samråd.

De aktuella tidplanerna för de pågående detaljplanerna framgår av bifogad tabell.

Beslutsunderlag

Redovisning av planuppdrag kvartal 3 2022 tjänsteskrivelse, 2022-09-12
Underlag tabell för kvartal 3 2022, 2022-09-12

Beslut

1. Byggnads- och räddningsnämnden tar del av informationen.

—

Beslutet skickas till
Akten

Översiktsplan för Mjölby, remissvar

Bakgrund

Den gällande översiktsplanen antogs 2011 och det finns behov av att uppdatera den. Därför beslutade kommunstyrelsen i mars 2018 att ge Byggnadskontoret i uppdrag att inleda arbetet med bland annat en ny kommunomfattande översiktsplan. Planen omfattar kommunen, med undantag för tätorterna Mantorp, Mjölby och Skänninge, där det finns antagna fördjupningar av översiktsplanen eller där arbete med fördjupade översiktsplaner pågår. Kommunstyrelsen beslutade i maj 2022 att Byggnadskontoret ska genomföra samråd om den kommande översiktsplanen. Samrådet pågår 20 juni-15 oktober 2022.

Sammanfattning

Mjölby kommun har under de senaste åren sett en stor tillväxt både vad gäller befolkning och arbetsmarknad. En aktuell översiktsplan är viktig för att ge handlingsberedskap för de långsiktiga behoven av platser för nya bostäder, arbetsplatser och kommersiell och offentlig service. Arbetet med översiktsplanen har en inriktning att skapa en planmässig förberedelse för en möjlig befolkningsutveckling till 35 000 invånare i kommunen, med en utblick mot 40 000 invånare.

Huvuddelen av kommunens befolkningstillväxt planeras till de tre huvudorterna Mjölby, Mantorp och Skänninge, som har bredast serviceutbud och pendeltågsförbindelse. De behandlas i fördjupade översiktsplaner för respektive ort. Den aktuella översiktsplanen behandlar landsbygden och de mindre orterna där tillväxten bedöms bli mindre. Det gör att planen främst redovisar mindre utbyggnadsområden för bostäder i de mindre tätorterna samt allmänna inriktningar kring bebyggelse utanför dessa.

Huvuddragen i inriktningen i översiktsplanen är att kommunen eftersträvar en levande landsbygd utanför kommunens större orter, där nya företag etableras och nya bostäder byggs. Jord- och skogsbruk ses som viktiga sektorer inom kommunen och därutöver betraktas besöksnäringen på landsbygden som en sektor med potential. Väderstad bedöms ha stora möjligheter med sitt rika och varierade utbud av arbetsplatser och service. Normlösa och Västra Harg ses som viktiga serviceorter för sitt respektive omland.

För att understryka jordbrukets betydelse införs en mer restriktiv hållning till byggande på odlingsmark samtidigt som kommunen intar en positiv hållning till anläggande av bevattningsdammar för att bättre hantera framtida vattenbrist. Kommunens inställning är också att besöksnäringens utveckling på landsbygden bör stöttas genom en tillåtande syn på bebyggelse i strandskyddsområdena.

Översiktsplanen innehåller riktlinjer för hur områden med risk för ras och skred samt översvämning ska hanteras vid planläggning. Riktlinjerna är viktiga som underlag i planeringen i och med ett framtida förändrat klimat. 2018 trädde ett tillägg i plan- och bygglagen i kraft (PBL 3 kap. 5 §). Tillägget innebär att översiktsplanen även ska redovisa kommunens syn på risken för skador på den befintliga byggda miljön som kan följa av klimatrelaterade översvämningar, ras, skred och erosion samt på hur sådana risker kan minska eller upphöra. Ändringen trädde i kraft efter att arbetet med översiktsplanen inleddes och gäller därför inte strikt för denna översiktsplan. Dock skulle frågan om var klimatrelaterade risker i den befintliga miljön finns, samt hur kommunen förhåller sig till dessa, ändå kunna lyftas.

Under *Bakgrund och syfte* slås fast att tätorterna (Mjölby, Mantorp och Skänninge) inte omfattas av denna översiktsplan, utan i stället behandlas i respektive fördjupad översiktsplan. Under rubriken *Planeringsförutsättningar* finns dock generella riktlinjer som anges omfatta hela kommunen, varav ett antal endast berör tätorterna. Gränsdragningen mellan vad som regleras i denna kommunövergripande översiktsplan respektive de fördjupade översiktsplanerna skulle behöva bli mer tydlig och beskrivas i början av avsnittet. På så sätt undviks oklarheter i framtiden kring vilka riktlinjer som ska gälla.

Slutligen skulle barnperspektivet kunna lyftas fram tydligare i de frågor där barn bedöms beröras direkt. Barnkonventionen slår fast att barnets bästa ska bedömas i alla beslut som rör barn.

Beslutsunderlag

Översiktsplan Mjölby kommun landsbygden och de mindre orterna samlade samrådshandlingar, 2022-06-17

Beslut

1. Byggnads- och räddningsnämnden skickar med ovan beskrivna synpunkter på samrådsförslaget.

—

Beslutet skickas till
Kommunstyrelsen
Akten

Bygglov - FASTIGHET 15 - Tillbyggnad enbostadshus

Bakgrund

Byggnadskontoret fick 2022-05-23 in en ansökan om bygglov för tillbyggnad av enbostadshus. Tillbyggnaden fördelas på en våning och utgör en byggnadsarea på ca. 8 kvm.

Gällande detaljplan för området är Öster om hargsvägen, detaljplanen antogs 1978-09-15. I detaljplanen regleras våningsantalet till en våning.

I byggnadskontorets granskning av ansökan framkom att bostadshuset har planstridigt utgångsläge. Detta innebär att den fastighet och det byggnadsverk som åtgärden avser inte överensstämmer med detaljplanen. Planavvikelsen har uppstått i samband med antagandet av den nu gällande detaljplanen.

Vid prövning av bygglov förutsätts att byggnaden som ansökan avser har planenligt utgångsläge. Alternativt att åtgärden kan ses som en liten avvikelse.

Att bygga två våningar istället för en är inte att betrakta som en liten avvikelse.

Byggnadskontorets motivering till beslut

Byggnaden som ansökan avser uppfyller inte bestämmelsen i 9 kap. 30 § första stycket plan- och bygglagen (2010:900) avseende överensstämmelse med detaljplan.

Byggnadskontoret gör bedömningen att aktuell avvikelse inte är att betrakta som liten och förenlig med detaljplanens syfte.

Med hänsyn till ovan nämnda gör byggnadskontorets bedömning att bygglov inte kan beviljas för tillbyggnaden. Eftersom byggnaden har planstridigt utgångsläge i och med att byggnaden per definition har två våningar i stället för en som detaljplanen medger.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2022-08-30

Ansökan 2022-05-23

Plan- och fasadritningar 2022-05-23

Plan- och fasadritningar 2022-05-23

Byggnadskontorets förslag till beslut

1. Byggnads- och räddningsnämnden beslutar att avslå ansökan om bygglov för tillbyggnad av bostadshus med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen (PBL)(2010:900)

Yrkande

Fredrik Rödström Nygren (L) yrkar på ändring av beslut.

Byggnads- och räddningsnämndens motivering till beslut

Byggnads- och räddningsnämnden har såsom åsikt att de boende inte bör drabbas i det läge där är utan tvivel att detaljplanen borde uppdateras. Det aktuella ärendet hamnar mellan

olika lagrum, vilket gör situationen svårhanterbar. Detaljplanen saknar uppgifter om hur den byggnationen som fanns i området när detaljplanen antogs får utformas. Byggnaderna på fastigheten fanns innan denna detaljplan antogs och detta är enligt nämnden orimligt att det ska drabba enskild person och därav väljer man att ställa sig positiva till att pröva bygglovets om tillbyggnad av enbostadshus med de avvikelser som finns.

Det är ett nationellt ett problem med äldre detaljplaner i de flesta städer, men att dessa ska uppdateras är orealistiskt ur flera aspekter. Nationellt har man valt att luta sig åt de avvikelseparagrafer och övergångsbestämmelser, som infördes i samband med att den nya plan- och bygglagen infördes, där ger man möjligheter för Byggnadsnämnderna att bevilja bygglov.

Fredrik Rödström Nygren (L) yrkar därav att ärendet återemitteras för vidare handläggning, för utskick av remisser till sakägare och berörda instanser. Ärendet tas därefter upp till nämnd för beslut.

Beslutsgång

Ordförande Anders Steen (C) ställer proposition på Fredrik Rödström Nygren (L) yrkande och Byggnadskontorets förslag till beslut och finner att nämnden beslutar enligt Fredrik Rödström Nygren (L) yrkande.

Beslut

1. Byggnads- och räddningsnämnden återemitterar ärendet för vidare handläggning.

—

Beslutet skickas till
Bygglovhandläggare för vidare handläggning
Sökande
Fastighetsägaren

Bygglov - FASTIGHET 2 - Tillsyn olovlig byggnation

Bakgrund

Byggnadskontoret beviljade 2022-03-07 bygglov för uppförande av enbostadshus om 220 kvm byggnadsarea samt garage som utgör en byggnadsarea om 40 kvm. Av bygglovsbeslutet framgår att åtgärden inte får påbörjas förrän byggnadsnämnden lämnat startbesked. Samtidigt med bygglovsbeslutet skickades en kallelse till tekniskt samråd. Även i denna angavs att det ska beslutas om startbesked innan arbetet får påbörjas.

2022-06-21 kontaktade projektets kontrollansvarige byggnadskontoret för att bestämma tid för arbetsplatsbesök. I samband med detta upp-märksammades att det inte utfärdats något startbesked för åtgärden.

Byggnadskontorets motivering till beslut

Åtgärden har påbörjats innan dess att startbesked lämnats.

Byggsanktionsavgiften för att ha påbörjat en åtgärd av det ifrågavarande slaget innan dess att nämnden lämnat startbesked är 0,17 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,002 prisbasbelopp per kvadratmeter av enbostadshus sanktionsarea.

Sanktionsavgiften för enbostadshus blir då,
 $((1,5 \times 48\,300) + (0,005 \times 48\,300 \times 205)) / 2 = 60\,979$ kr för enbostadshus

Byggsanktionsavgiften för att ha påbörjat en åtgärd av det ifrågavarande slaget innan dess att nämnden lämnat startbesked är 0,17 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,002 prisbasbelopp per kvadratmeter av komplementbyggnad sanktionsarea.

Sanktionsavgiften för komplementbyggnad blir då,
 $((0,25 \times 48\,300) + (0,005 \times 48\,300 \times 40)) / 2 = 10\,868$ kronor för garage

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2022-08-18

Beräkning av byggsanktionsavgift - huvudbyggnaden, 2022-05-31

Beräkning av byggsanktionsavgift - förrådsbyggnaden, 2022-05-31

Situationsplan, 2022-05-31

Byggnadskontorets förslag till beslut

Plan- och byggförordningen (2011:338) 9 kap. 6 § byggsanktionsavgiften.

1. Byggnads- och räddningsnämnden beslutar att påföra fastighetsägarna att betala byggsanktionsavgift motsvarande 60 979 kronor. För att trots förbudet i 10 kap. 3 § plan- och bygglagen (2010:900) påbörja en sådan nybyggnad som kräver lov enligt 9 kap. 2 § första stycket 1 eller 8 § första stycket 2 a, 3 eller 4 plan- och bygglagen eller kräver anmälan enligt 6 kap. 5 § första stycket 2, 9 eller 10 innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked

2. Byggnads- och räddningsnämnden beslutar att, enligt 9 kap. 15 § plan- och byggförordningen (2011:338), påföra fastighetsägarna att solidariskt betala en byggsanktionsavgift motsvarande totalt 5 748 kronor, för att trots förbudet i 10 kap. 3 § plan- och bygglagen (2010:900) påbörja en sådan åtgärd som kräver lov enligt 9 kap. 11, 12 eller 13 § plan- och bygglagen innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked.

Upplysningar

Beslutet kan överklagas hos länsstyrelsen Östergötland, se separat överklagandehänvisning.

Yrkande

Kjell Gustafsson (S) yrkar på ändring av beslut.

Byggnads- och räddningsnämndens motivering till beslut

Avgiften står inte i rimlig proportion till den aktuella överträdelsen vidare anser nämnden att överträdelsen inte skett med uppsåt då avsikten inte har varit att kringgå lagen utan att det skett av okunskap. Därav beslutar byggnads- och räddningsnämnden att sanktionsavgiften ska halveras.

Beslutsgång

Ordförande Anders Steen (C) ställer proposition på Kjell Gustafsson (S) yrkande och Byggnadskontorets förslag till beslut och finner att nämnden beslutar enligt Kjell Gustafsson (S) yrkande.

Beslut

1. Byggnads- och räddningsnämnden beslutar att, enligt 9 kap. 10 § plan- och byggförordningen (2011:338) påföra fastighetsägarna att solidariskt betala en byggsanktionsavgift motsvarande halva beloppet av summan 60 979 kronor (för enbostadshus) vilket motsvarar 30 489 kronor, för att trots förbudet i 10 kap. 3 § plan- och bygglagen (2010:900) påbörja en sådan åtgärd som kräver startbesked.
2. Byggnads- och räddningsnämnden beslutar att, enligt 9 kap. 10 § plan- och byggförordningen (2011:338) påföra fastighetsägarna att solidariskt betala en byggsanktionsavgift motsvarande halva beloppet av summan 10 868 kronor (för garage) vilket motsvarar 5434 kronor, för att trots förbudet i 10 kap. 3 § plan- och bygglagen (2010:900) påbörja en sådan åtgärd som kräver startbesked.

Beslutet skickas till
Bygglovhandläggare
Fastighetsägaren med mottagningsbrev och överklagandehänvisning

Bygglov - FASTIGHET 7 - Fasadändring gruppbebyggda småhus

Bakgrund

Sökanden har inkommit med en ansökan om bygglov för att byta brunt tak till svart samt montera solceller.

Aktuell byggnad är ett av 82 radhus som uppfördes i grupp under slutet av 1970-talet. Byggnaderna är uppförda med tegelfasad i rött respektive gult med täckmålade gavelrösten samt tak med mörkbruna respektive tegelröda betongpannor.

Området är mycket enhetligt och ett bra exempel på 1970-talets villaarkitektur. Byggnadernas gemensamma form- och färgverkan är värdebärande för denna typ av områden. Den frilagda tegelfasaden i gult respektive rött tegel, stående panel på gavelrösten samt samordning av takkulörer utgör viktiga karaktärsdrag i området. Idag varierar färgsättningen på panelen i området, trots detta är området välbevarat med en enhetlig karaktär. Taken har kvar den ursprungliga takpannan och fasadteglet är bevarat från byggnationen.

Gällande detaljplan, Ryttharagsområdet, antogs 1974-03-01. 2016-05-23 beslutade byggnads- och räddningsnämnden om ändring/tillägg till detaljplanen. Ändringens syfte var att ge utökade bygggrätter och möjlighet till utbyggnad för berörda fastigheter på ett sätt som bibehåller områdets karaktär. Planändringen syftade också till att göra befintliga fastigheter planenliga.

Detaljplanen anger att delar av bebyggelsen i området har sådana kvaliteter beträffande placering, takmaterial och kulör samt fasadmaterial att varsamhetsbestämmelser för att bevara områdenas karaktär bedöms motiverat. Varsamhetsbestämmelse, k1, infördes och anger att "Taktäckning på huvudbyggnadens bostadsdel ska vara tegelröda takpannor. Fasadmaterial på bostadsdelen ska vara rött eller gult tegel i bottenvåning och täckmålade träpanel i gavelrösten." Detaljplanen anger att solpaneler ska kunna sättas på under förutsättning att detta sker på ett prydligt sätt och samordnas med fasad- och takkonstruktionen.

Byggnadskontorets motivering till beslut

Enligt plan- och bygglagens (PBL) 9 kap 30 § ska bygglov beviljas för en åtgärd inom ett område med detaljplan om åtgärden inte strider mot detaljplanen. Sökt åtgärd avviker från detaljplanen avseende tillåten takkulör. Ansökan i den delen uppfyller därmed inte de förutsättningar för lov som anges i 9 kap 30 § PBL.

Åtgärden, takbytet, uppfyller inte heller villkoren för liten avvikelse enligt 9 kap. 31 b då åtgärden inte är liten samt är oförenlig med detaljplanens syfte.

Den sökta åtgärden skulle innebära stora förändringar i ett i övrigt homogent taklandskap. Varje byggnad i ett gruppbebyggt område är en väsentlig del av helheten. Att byta takfärg i ett sådant område är en åtgärd som väsentligt förändrar byggnaden eller områdets karaktär. Åtgärden tar inte tillvara byggnadens karaktär avseende färgsättning.

Med hänvisning till bestämmelsen i detaljplanen samt varsamhetsbestämmelserna och anpassningskravet/intresset av en god helhetsverkan drar byggnadskontoret slutsatsen att den sökta åtgärden inte kan medges.

Det krävs bland annat att en åtgärd är lämplig med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan för att bygglov ska kunna ges. De sökta åtgärderna skulle innebära stora förändringar i ett enhetligt område. Åtgärderna är därför olämpliga med hänsyn till intresset av en god helhetsverkan.

Byggnadskontoret gör bedömningen att det är förenligt med detaljplanen att sätta upp solceller på byggnaden.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2022-08-29

Ansökan om bygglov, 2022-07-28

Skrivelse - bilaga till ansökan om bygglov, 2022-07-28

Beslut

1. Byggnads- och räddningsnämnden beslutar att avslå den del av ansökan som avser bygglov för byte av tak på enbostadshus med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen (PBL) (2010:900).
2. Byggnads- och räddningsnämnden beslutar att lämna bygglov för den del av ansökan som avser bygglov för uppförande av solceller på enbostadshus med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen (2010:900).
3. Avgiften för beslutet är 3 905 kronor i enlighet med taxa antagen av kommunfullmäktige. Faktura skickas separat.

Upplysningar

Beslutet kan överklagas hos länsstyrelsen Östergötland, se separat överklagandeanvisning.

Åtgärden ska utföras enligt de handlingar som tillhör beslutet. Vid ändringar ska ny ansökan lämnas in. Inga ändringar får ske innan ett nytt lov har beviljats.

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

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

Åtgärden får inte påbörjas förrän byggnadsnämnden har lämnat ett startbesked. I startbeskedet fastställs kontrollplanen.

Tekniskt samråd och kontrollansvarig krävs ej.

Handlingar som ska lämnas in till byggnadskontoret för startbesked:

- Byggherrens förslag till kontrollplan.
- Monteringsanvisning/teknisk beskrivning
- Redovisning av solcellernas placering motsvarande en fasadritning med mått på avstånd till takkant.

Sammanträdesprotokoll
Byggnads- och räddningsnämnden 2022-
09-15

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

Byggnadskontoret arbetar med riktlinjer för placering av solceller i samband med ändringen av detaljplanerna. Av tidiga dialoger kring placering har det bl.a. förts fram värdet av att taket syns på alla sidor av solcellerna samt att cellerna placeras samlat på taket.

—

Beslutet skickas till

Akten

Sökanden med mottagningsbrev och överklagandehänvisning

FASTIGHET 6

FASTIGHET 8

FASTIGHET 17

Bygglov - FASTIGHET 8 - Fasadändring gruppbebyggda småhus

Bakgrund

Sökanden har inkommit med en ansökan om bygglov för att byta brunt tak till svart samt montera solceller.

Aktuell byggnad är ett av 82 radhus som uppfördes i grupp under slutet av 1970-talet. Byggnaderna är uppförda med tegelfasad i rött respektive gult med täckmålade gavelrösten samt tak med mörkbruna respektive tegelröda betongpannor.

Området är mycket enhetligt och ett bra exempel på 1970-talets villaarkitektur. Byggnadernas gemensamma form- och färgverkan är värdebärande för denna typ av områden. Den frilagda tegelfasaden i gult respektive rött tegel, stående panel på gavelrösten samt samordning av takkulörer utgör viktiga karaktärsdrag i området. Idag varierar färgsättningen på panelen i området, trots detta är området välbevarat med en enhetlig karaktär. Taken har kvar den ursprungliga takpannan och fasadteglet är bevarat från byggnationen.

Gällande detaljplan, Rytthagsområdet, antogs 1974-03-01. 2016-05-23 beslutade byggnads- och räddningsnämnden om ändring/tillägg till detaljplanen. Ändringens syfte var att ge utökade bygggrätter och möjlighet till utbyggnad för berörda fastigheter på ett sätt som bibehåller områdets karaktär. Planändringen syftade också till att göra befintliga fastigheter planenliga.

Detaljplanen anger att delar av bebyggelsen i området har sådana kvaliteter beträffande placering, takmaterial och kulör samt fasadmaterial att varsamhetsbestämmelser för att bevara områdenas karaktär bedöms motiverat. Varsamhetsbestämmelse, k1, infördes och anger att "Taktäckning på huvudbyggnadens bostadsdel ska vara tegelröda takpannor. Fasadmaterial på bostadsdelen ska vara rött eller gult tegel i bottenvåning och täckmålade träpanel i gavelrösten." Detaljplanen anger att solpaneler ska kunna sättas på under förutsättning att detta sker på ett prydligt sätt och samordnas med fasad- och takkonstruktionen.

Byggnadskontorets motivering till beslut

Enligt plan- och bygglagens (PBL) 9 kap 30 § ska bygglov beviljas för en åtgärd inom ett område med detaljplan om åtgärden inte strider mot detaljplanen. Sökt åtgärd avviker från detaljplanen avseende tillåten takkulör. Ansökan i den delen uppfyller därmed inte de förutsättningar för lov som anges i 9 kap 30 § PBL.

Åtgärden, takbytet, uppfyller inte heller villkoren för liten avvikelse enligt 9 kap. 31 b då åtgärden inte är liten samt är oförenlig med detaljplanens syfte.

Den sökta åtgärden skulle innebära stora förändringar i ett i övrigt homogent taklandskap. Varje byggnad i ett gruppbebyggt område är en väsentlig del av helheten. Att byta takfärg i ett sådant område är en åtgärd som väsentligt förändrar byggnaden eller områdets karaktär. Åtgärden tar inte tillvara byggnadens karaktär avseende färgsättning.

Med hänvisning till bestämmelsen i detaljplanen samt varsamhetsbestämmelserna och anpassningskravet/intresset av en god helhetsverkan drar byggnadskontoret slutsatsen att den sökta åtgärden inte kan medges.

Det krävs bland annat att en åtgärd är lämplig med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan för att bygglov ska kunna ges. De sökta åtgärderna skulle innebära stora förändringar i ett enhetligt område. Åtgärderna är därför olämpliga med hänsyn till intresset av en god helhetsverkan.

Byggnadskontoret gör bedömningen att det är förenligt med detaljplanen att sätta upp solceller på byggnaden.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2022-08-29

Ansökan om bygglov, 2022-07-28

Skrivelse - bilaga till ansökan om bygglov, 2022-07-28

Skrivelse från sökande, 2022-09-05

Beslut

1. Byggnads- och räddningsnämnden beslutar att avslå den del av ansökan som avser bygglov för byte av tak på enbostadshus med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen (PBL) (2010:900).
2. Byggnads- och räddningsnämnden beslutar att lämna bygglov för den del av ansökan som avser bygglov för uppförande av solceller på enbostadshus med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen (2010:900).
3. Avgiften för beslutet är 3 905 kronor i enlighet med taxa antagen av kommunfullmäktige. Faktura skickas separat.

Upplysningar

Beslutet kan överklagas hos länsstyrelsen Östergötland, se separat överklagandeanvisning.

Åtgärden ska utföras enligt de handlingar som tillhör beslutet. Vid ändringar ska ny ansökan lämnas in. Inga ändringar får ske innan ett nytt lov har beviljats.

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

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

Åtgärden får inte påbörjas förrän byggnadsnämnden har lämnat ett startbesked. I startbeskedet fastställs kontrollplanen.

Tekniskt samråd och kontrollansvarig krävs ej.

Handlingar som ska lämnas in till byggnadskontoret för startbesked:

- Byggherrens förslag till kontrollplan.
- Monteringsanvisning/teknisk beskrivning
- Redovisning av solcellernas placering motsvarande en fasadritning med mått på avstånd till takkant.

Sammanträdesprotokoll
Byggnads- och räddningsnämnden 2022-
09-15

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

Byggnadskontoret arbetar med riktlinjer för placering av solceller i samband med ändringen av detaljplanerna. Av tidiga dialoger kring placering har det bl.a. förts fram värdet av att taket syns på alla sidor av solcellerna samt att cellerna placeras samlat på taket.

—
Beslutet skickas till

Akten

Sökanden med mottagningsbrev och överklagandehänvisning

FASTIGHET 6

FASTIGHET 8

FASTIGHET 17

Bygglöv - FASTIGHET 2:4 - Förhandsbesked för enbostadshus med komplementbyggnad

Bakgrund

Platsen för föreslagen etablering ligger norr om Mantorp strax utanför Normlösa. Den totala arealen på aktuell markyta uppgår till 8 100 m². Man har i ansökan redovisat att en del av arealen tas i anspråk för byggnation av enbostadshus.

Ytan för etableringen utgörs av åkermark på vilken en granne tar vall. Marken ligger med i jordbruksverkets blockdatabas.

Berörda grannar (Skonberga 20:3, Skonberga 18:6, Viby-Mörby 6:10, Viby-Mörby 24:1) samt fastighetsägaren har getts möjlighet att yttra sig enligt 9 kap 25 § plan- och bygglagen (PBL). Erinran mot åtgärden har framförts.

Byggnadskontorets motivering till beslut

Den aktuella jordbruksmarken ligger med i jordbruksverkets blockdatabas. Marken ingår i ett sammanhängande jordbrukslandskap som brukas aktivt. Med beaktande av att marken använts för jordbruksproduktion i närtid och av vad som framkommit om markens läge och omgivning, är utrett att markens läge och beskaffenhet är sådan att den är väl lämpad för jordbruksproduktion och att den därmed är brukningsvärd.

Byggnadskontoret drar slutsatsen att aktuell åkermark utgör sådan brukningsvärd jordbruksmark som avses i 3 kap 4 § Miljöbalken (MB).

Enligt prejudicerande domar (MÖD 2015 - P4087, MÖD 2016 - P4848) kan ett enbostadshus inte utgöra ett sådant väsentligt samhällsintresse att jordbruksmarken får tas i anspråk.

Byggnadskontoret menar att det enskilda intresset av att uppföra ett bostadshus får stå tillbaka för det allmänna intresset att bevara den brukningsvärda jordbruksmarken.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2022-09-12

Ansökan om förhandsbesked, 2022-09-12

Skrivelse, 2022-02-17

Lokaliseringskarta, 2022-09-12

Plan- och fasadritningar, 2022-02-17

Yttrande från sökanden, 2022-06-16

Yttrande från FASTIGHET 20:3, 2022-09-06

Yttrande från FASTIGHET 20:3, 2022-09-06

Yttrande från Miljökontoret, 2022-09-08

Yttrande från FASTIGHET 24:1, 2022-09-09

Yttrande från Service- och teknikförvaltningen, 2022-09-09

Yttrande från FASTIGHET 18:6, 2022-09-11

Byggnadskontorets förslag till beslut

1. Byggnads- och räddningsnämnden beslutar att lämna negativt förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus och garage med stöd av 9 kap. 17 § plan- och bygglagen (PBL) (2010:900).
2. Avgiften för beslutet är 4 830 kronor i enlighet med taxa antagen av kommunfullmäktige. Faktura skickas separat.

Upplysningar

Beslutet kan överklagas hos länsstyrelsen Östergötland, se separat överklagandeanvisning.

Yrkande

Thorsten Ohlsson (M) yrkar på ändring av beslut.

Byggnads- och räddningsnämndens motivering beslut

Thorsten Ohlsson (M) motiverar sitt förslag till beslut i att byggnadens tänkta placering på fastigheten inte påverkar jordbruksdriften i någon större omfattning. Aktuell avstyckning avser därför inte sådan brukningsvärd jordbruksmark som avses i 3 kap 4 § MB.

Fastighetsägaren har enligt egen utsago inte kunnat hitta annan lämplig placering av byggnaden på fastigheten, utan denna placering får anses vara noggrant utvald. Fastigheten är nu uppdelad på två områden, vilka kommer att delas mellan barnen till fastighetsägaren som nu är ägare. Sökande får det skiftet där den önskade tomtplaceringen är och den består således av jordbruksmark.

Yttranden från sakägare har berört olägenheter i samband med stall, men ansökan om att bygga stallet har av sökande tagits tillbaka. Synpunkter gällande sol och vindförhållanden har framförts. Nämnden har tagit del av dessa och gör bedömningen att de medför ringa olägenhet och får accepteras av närboende.

Thorsten Ohlsson (M) menar vidare att byggnads- och räddningsnämnden ska främja bostadsbyggande på landet för att bevara en levande landsbygd. Bedömningen är därför att aktuell avstyckning kan accepteras, vilket också delas av nämnden.

Beslutsgång

Ordförande Anders Steen (C) ställer proposition på Thorsten Ohlsson (M) yrkande och byggnadskontorets förslag till beslut och finner att nämnden beslutar enligt Thorsten Ohlsson (M) förslag.

Beslut

1. Byggnads- och räddningsnämnden beslutar att lämna positivt förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus med stöd av 9 kap. 17 § plan- och bygglagen (PBL) (2010:900).
2. Avgiften för beslutet är 4 760 kronor i enlighet med taxa antagen av kommunfullmäktige. Faktura skickas separat.

—

Beslutet skickas till

Akten

Miljökontoret

Service- och teknikförvaltningen

Fastighetsägaren

FASTIGHET 20:3 med rek 1 per ägare

FASTIGHET 18:6 med rek 1 per ägare

FASTIGHET 6:10 med rek 1 per ägare

FASTIGHET 24:1 med rek

Ekonomi - Mål & Budget, samt åtaganden - Räddningstjänsten

Bakgrund

Förvaltningarnas/nämndernas uppgift är att beskriva ett förslag till mål och budget 2023-2025 inom tilldelad driftram. Förutsättningarna ges också av att beslut fattats om ny vision samt ny styrmodell för kommunen.

Sammanfattning

Räddningschefen har sammanställt ett förslag till Byggnads- och räddningsnämndens Mål och budget 2023-2025 inom tilldelad driftram.

Beslutsunderlag

Räddningstjänstens Mål och budget 2023-2025, 2022-8-31

Beslut

1. Byggnads- och räddningsnämnden beslutar att godkänna förslaget och ta det som sitt eget förslag till Mål och budget för Räddningstjänsten 2023-2025

—

Beslutet skickas till
Akten
Kommunstyrelsen

Ekonomi - Mål & Budget, samt åtaganden - Byggnadskontoret

Bakgrund

Förvaltningarnas/nämndernas uppgift är att beskriva ett förslag till mål och budget 2023-2025 inom tilldelad driftram. Förutsättningarna ges också av att beslut fattats om ny vision samt ny styrmodell för kommunen.

Sammanfattning

Byggnadskontorets förvaltningschef har sammanställt ett förslag till Byggnads- och räddningsnämndens Mål och budget 2023-2025 inom tilldelad driftram.

Beslutsunderlag

Byggnadskontorets Mål och budget 2023-2025, 2022-09-05

Beslut

1. Byggnads- och räddningsnämnden beslutar att godkänna förslaget och ta det som sitt eget förslag till Mål och budget för Byggnadskontoret 2023-2025

—

Beslutet skickas till
Akten
Kommunstyrelsen

Delegationsbeslut augusti 2022 - Räddningstjänsten

Bakgrund

I enlighet med kommunallagen, KL 7 kap §§5-7 kan en del beslut delegeras till anställda inom förvaltningen. Delegation kan även ges till förtroendevald enligt KL 6 kap 37 § samt 39 §.

Vid sammanträdet redovisas nedan angivna delegationsbeslut utifrån gällande delegationsordning.

Sammanfattning

Redovisningen avser perioden 22-08-01-22-08-31

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 22-08-23

Förteckning för perioden 22-08-01 – 22-08-31

Beslut

1. Byggnads- och räddningsnämnd godkänner redovisningen av delegationsbeslut.

—

Beslutet skickas till
Akten

Delegationsbeslut augusti 2022 - Byggnadskontoret

Bakgrund

I enlighet med kommunallagen, KL 7 kap §§5-7 kan en del beslut delegeras till anställda inom förvaltningen. Delegation kan även ges till förtroendevald enligt KL 6 kap 37 § samt 39 §.

Vid sammanträdet redovisas nedan angivna delegationsbeslut utifrån gällande delegationsordning.

Sammanfattning

Redovisningen avser perioden 2022-08-01—2022-08-31

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2022-09-05

Förteckning för perioden 2022-08-01—2022-08-31

Beslut

1. Byggnads- och räddningsnämnden godkänner redovisningen av delegationsbeslut.

—

Beslutet skickas till

Akten

Information från verksamheterna

Bakgrund

Nämnden har en stående punkt på dagordningen där information från verksamheterna delges.

Räddningschef Johan Forsgren

Räddningstjänsten närvarade inte under dagens sammanträde.

Förvaltningschef byggnadskontoret Jimmy Johansson

Arbetsituationen på bygglov är fortsatt ansträngd även om inflödet av nya ärenden minskat. Detta kommer påverka tillgänglighet till handläggare och längre svars- och handläggningstider än normalt ytterligare en tid. Byggnadskontoret kommer att fortsätta rekrytering av ytterligare resurser till bygglovsenheten under hösten.

Rekryteringen av ny förvaltningssekreterare fortgår och det bedöms kunna hittas en slutkandidat inom kort.

Kort information lämnas om ekonomin för byggnadskontoret. Viss förskjutning av tidsplaner för några detaljplaner, något lägre intäkter gällande bygglov samt lägre personalkostnader innebär att budgeten bedöms hållas.

Beslut

1. Byggnads- och räddningsnämnden tar del av informationen.

—

Beslutet skickas till
Akten

Delgivningar september 2022

Bakgrund

Beslut från Kommunstyrelsen och Kommunfullmäktige, beslut och information från Länsstyrelse och Mark- och miljödomstolen, samt redovisning av inkomna bygglovsärenden delges nämnden för kännedom

Sammanfattning

Delgivning av beslut som inkommit under senaste månaden samt ärendelista från byggnadskontoret.

Beslutsunderlag

- Ärendelista augusti 2022, 2022-09-05
- Länsstyrelsen, Överprövning av kommunal strandskyddsdispens på fastigheterna Gudhem 1:1 och Gudhem 1:4
- Länsstyrelsen Beslut om tillstånd till ingrepp i fornlämning Mjölby 40:4 och Mjölby 40:5
- KS 2021:261 Resultat internkontrollmoment projektuppföljning samt resultat genomförd kontroll av lokaler
- KS §95 Sammanträdestider 2023

Beslut

1. Byggnads- och räddningsnämnden tar del av delgivningarna.

—

Beslutet skickas till
Akten