

**Byggnadsnämnden**

**Innehåll**

§ 10	Godkännande av ärendelista .....	21
§ 11	Anmälan av delegationsbeslut .....	22
§ 12	Delgivningar.....	23
§ 13	Verksamhetsberättelse 2016 .....	24
§ 14	Månadsuppföljning 2017.....	25
§ 15	Riktlinjer om takkupor .....	26
§ 16	Riktlinjer för solpaneler.....	28
§ 17	Tillsynsärende, eldstad, NN.....	31
§ 18	Detaljplan för Nykyrka-Ruder 1:7 m.fl., (Ruders Hagar etapp 4) i Mullsjö – beslut om granskning.....	33

---

**SAMMANTRÄDESPROTOLL**

Sammanträdesdatum

2017-02-15

**Byggnadsnämnden****Plats och tid**

Bjurbäcksrummet kl. 17:00 – 18:40

**Beslutande**

Pernilla Jovanovic (S), ordförande

Jan Hyttring (C) ersättare för Jakob Junvik (KD)

Nils Lennartsson (MP)

Anders Stein (MF)

Mattias Broberg (M)

**Övriga närvarande**

Martin Svensson (S)

Joel Lundgren, sekreterare

Anna Säfström, plan- och byggchef

Peter Qvarnström, bygglovshandläggare

Madeleine Turén, planarkitekt

Kerstin Svensson, kommunrevisor

**Justeringsplats och tid samt utses att justera**

Kommunkontoret

Paragrafer 10 - 18

2017-02-21 kl. 17:00

---

Joel Lundgren, sekreterare

---

Pernilla Jovanovic (S), ordförande

---

Anders Stein (MF), justerande

**SAMMANTRÄDESPROTOLL**

Sammanträdesdatum

2017-02-15

**Byggnadsnämnden**

---

---

**ANSLAG/BEVIS**

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.

**Organ**

Byggnadsnämnden

**Sammanträdesdatum**

2017-02-15

**Datum då anslaget sätts upp**

2017-02-22

**Datum då anslaget tas ned**

2017-03-16

**Förvaringsplats för protokollet**

Kommunkontoret, Mullsjö

**Underskrift**

---

Joel Lundgren



**SAMMANTRÄDESPROTOLL**  
Sammanträdesdatum  
2017-02-15

**Byggnadsnämnden**

## **§ 10 Godkännande av ärendelista**

### **Beslut**

Byggnadsnämnden beslutar

att godkänna ärendelistan.

**Byggnadsnämnden****§ 11 Anmälan av delegationsbeslut****Beslut**

Byggnadsnämnden beslutar

att godkänna redovisningen av delegationsbesluten.

**Ärendebeskrivning**

Föreligger lista med delegationsbeslut fattade enligt delegationsreglemente för byggnadsnämnden antaget den 12 november 2014, § 104.

Det noteras att delegationsbeslut gällande rivningslovsansökan den 10 januari 2017 (Db1, Sjöryd 1:20) har fått fel diarienummer. Rätt diarienummer ska vara 2016/2260. Detsamma gäller delegationsbeslut gällande rivningslovsansökan den 11 januari 2017 (Db 2, Gruvered 1:14). Rätt diarienummer ska vara 2016/2259.

Detsamma gäller för delegationsbeslut gällande startbesked (Dst 1, Sjöryd 1:20 samt Dst 2, Gruvered 1:14). Rätt diarienummer ska vara 2016/2260 respektive 2016/2259. Dessa startbesked har utfärdats den 26 januari 2017 och inte den 10 januari 2017 (dnr 2016/2260) respektive den 11 januari 2017 (dnr 2016/2259).

**Beslutsunderlag**

Delegationsbeslut mellan den 1 januari 2017 och den 3 februari 2017

Delegationsbeslut, rättidsprövning gällande överklagande av startbesked den 14 februari 2017 (dnr 2016/2259)

Delegationsbeslut, rättidsprövning gällande överklagande av startbesked den 14 februari 2017 (dnr 2016/2260)

**SAMMANTRÄDESPROTOLL**

Sammanträdesdatum

2017-02-15

**Byggnadsnämnden****§ 12 Delgivningar****Beslut**

Byggnadsnämnden beslutar

att lägga delgivningen till handlingarna.

**Ärendebeskrivning**

Nedanstående delgivning har inkommit till byggnadsnämnden:

- Dom från Mark- och miljödomstolen, Växjö Tingsrätt den 10 februari 2017 gällande avskrivning av tillsynsärende på fastigheten Broholm 1:20 i Mullsjö kommun (dnr 2015/2086)

**Byggnadsnämnden**

Dnr 2016/2044

**§ 13 Verksamhetsberättelse 2016****Beslut**

Byggnadsnämnden beslutar

att godkänna verksamhetsberättelsen.

**Ärendebeskrivning**

Verksamhetsberättelse för 2016 byggnadsnämndens verksamhetsområde rapporteras. Nämnden redovisar ett positivt resultat på cirka 354 000 kr.

**Beslutsunderlag**

Byggnadsnämndens verksamhetsberättelse 2016

Rapport verksamhetsberättelse 2016

**Beslutet skickas till**

Plan- och byggavdelningen

Ekonomichefen

Akten

**SAMMANTRÄDESPROTOLL**

Sammanträdesdatum

2017-02-15

**Byggnadsnämnden**

Dnr 2017/2031

**§ 14 Månadsuppföljning 2017****Beslut**

Byggnadsnämnden beslutar

att lägga månadsuppföljningen till handlingarna.

**Ärendebeskrivning**

Ekonomisk rapport per januari 2017 redovisas.

**Beslutsunderlag**

Rapport månadsuppföljning per januari 2017

**Beslutet skickas till**

Plan- och byggavdelningen

Akten



**Byggnadsnämnden**

Dnr 2017/2018

**§ 15 Riktlinjer om takkupor****Beslut**

Byggnadsnämnden beslutar

att anta nedanstående punkter som riktlinjer för bedömning av takkupor vid bygglov.

**Motivering till beslut**

Antagna riktlinjer kommer att underlätta för bygglovshandläggare vid bedömning för bygglovsprövning.

**Ärendebeskrivning**

De flesta fastigheter i Mullsjö kommun omfattas av en detaljplan. I detaljplanen beskrivs vilka regler som gäller inom planområdet. Reglerna är avgörande vid beslut om bygglov eftersom detaljplanen beskriver hur många våningar en byggnad får innehålla, totalhöjd på byggnaden, maximal byggnadshöjd samt en byggnads placering, till viss mån. En takkupa kan förändra en byggnads utseende, våningsantal och byggnadshöjd. Placeringen av och storleken på takkupan kan avgöra om kupan räknas som ytterligare ett våningsplan. Plan- och bygglovsavdelningen har med stöd av plan- och bygglagen, plan- och byggförordningen, Boverkets rapport 2014:4 och rättsfall tagit fram riktlinjer för takkupor för att underlätta vid bedömning för bygglov.

1. Takkupa/kupor på kulturhistoriskt värdefulla byggnader ska först bedömas utifrån anpassning till befintliga byggnader.
2. Takkupa/kupor på hus som ingår i en grupp byggnader med gemensam utformning ska bedömas utifrån anpassning till hela områdets karaktär.
3. En takkupa med en fasadlängd på max 1,6 meter påverkar inte byggnadens höjd eller våningsantal. (1,6 meter är praxis och fasadlängden är från kupans tak i 45 graders vinkel mot fasadplanet). Se bilaga 1.
4. En takkupa eller takkupor med en sammanlagd fasadlängd som motsvarar upp till 1/3 av takets längd påverkar inte byggnadens våningsantal. Takkupan eller takkuporna påverkar byggnadens höjd när de är placerade på beräkningsgrundande fasad.

**Byggnadsnämnden****§ 15 fortsättning**

5. En takkupa eller takkupor med en sammanlagd fasadlängd som motsvarar mer än 1/3 av takets längd är volymskapande och dominerar byggnaden så mycket att detta inte kan bedömas som en mindre avvikelse från antalet våningar eller byggnadshöjd.

6. Riktlinjerna gäller inte retroaktivt. De ska inte användas för att bedöma befintliga takkupor om de fått bygglov tidigare. Ytterligare kupa/kupor är dock inte möjliga i strid mot riktlinjerna, vare sig på hus som redan har äldre kupor eller med hänvisning till att grannhus har större kupor.

**Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse från bygglovshandläggare den 8 februari 2017

Plan- och bygglagen (2010:900)

Plan- och byggförordningen (2011:338)

Rättsfall Mark- och miljödomstol. 2013-P 3197

Boverkets Rapport 2016:30

Bildbilaga, fasadplan takkupa

**Förslag till beslut**

Byggnadsnämnden föreslås besluta

att anta nedanstående punkter som riktlinjer för bedömning av takkupor vid bygglov.

**Beslutet skickas till**

Plan- och byggavdelningen

Akten

**Byggnadsnämnden**

Dnr 2017/2035

**§ 16 Riktlinjer för solpaneler****Beslut**

Byggnadsnämnden beslutar

att inget bygglov krävs för solpaneler som ligger i takfallet och avser samtliga typer av byggnader med undantag för kulturhistoriskt värdefulla byggnader och byggnader som i en översiktsplan anges som värdefulla och att detta gäller oavsett anläggningens yta.

**Motivering till beslut**

Genom att bygglovsbefria solfångare i takfallet uppmuntra fastighetsägare att satsa på förnybar energi som ett led i visionen om plusenergilän. Byggnadsnämnden anser att man inte bör begränsa anläggningens yta som hinder för bygglovsbefrielse. Antagna riktlinjer kommer att underlätta för bygglovshandläggare vid bedömning för bygglovsprövning.

**Ärendebeskrivning**

Plan- och byggavdelningen fick frågan från länsstyrelsen angående hur bygglovsavdelningen, i Mullsjö kommun, handlägger bygglovsärenden gällande förnybar energi med tanke på solceller. Frågan togs upp för diskussion inom plan- och byggavdelningen med slutsatsen att riktlinjer för solpaneler (samlingsord för solceller och solfångare) bör tas av byggnadsnämnden. Sveriges olika kommuners byggavdelningar gör olika tolkningar i frågan, vilket bland annat nämns i ”Lathund för bygglovs- och anmälningspliktiga åtgärder- Ett nationellt utvecklingsprojekt för tillämpning av PBL”. Där har man även kommit fram till att solfångare som förläggs parallellt med taket inte kräver bygglov och avser samtliga typer av byggnader med undantag för kulturhistoriskt värdefulla byggnader och byggnader som i en översiktsplan anges som värdefulla. I plan- och bygglagen (PBL) finns ingen exakt lagtext gällande solpaneler, den närmast liggande lagtexten är de om fasadändring i 9 kap. 2 § c) och 9 kap. 5 §. Solpaneler av båda slagen ser oftast likadana ut. En plan glasskiva vars bakgrund skiftar i svart eller blått. För vissa solfångare kan utseendet vara avvikande än det som nämnts ovan, som för typen vacuumrör, men har i stort sätt samma estetiska påverkan. Reser man solpanelen från det naturliga takfallet bör bygglov gälla då det estetiska utseendet av huset påverkas i högre grad än om solpanelerna ligger i takfallet. Detta bör gälla både inom och utom detaljplan.

**Byggnadsnämnden****§ 16 fortsättning**

I övrigt för de placeringar som påverkar en byggnads och fastighets uttryck gällande solfångare är placering på fasad eller på mark, där bör bygglov krävas. Solpaneler monterade på fasad bör kräva bygglov då de uppenbart kan ses som en fasadändring. Detta gäller inom detaljplan. Utom detaljplan krävs inget bygglov för fasadändring och så bör även gälla för solpaneler. Solpaneler monterade stående på marken bör kräva bygglov då det kan ses som upplag samt att till exempel elsäkerheten ska beaktas. För detta bör krävas bygglov både inom och utom detaljplan. En solcellspanel har en verkningsgrad på cirka 17 % och ytan av paneler kan vara direkt avgörande för om en fastighetsägare monterar anläggningen eller inte. Plan- och byggavdelningen anser inte att en mindre andel solpaneler på ett tak ger en mindre visuell och estetisk påverkan än om hela taket förses med solpaneler. Angående bländningsrisk bedöms störst risk där solpanelen monteras på fasad eller mark. Domstolsbeslut gällande solreflektion har i några fall inte bedömts vara en betydande olägenhet med hänsyn till omgivningskravet enligt 2 kap. 9 § PBL.

**Lagrum**

I plan- och bygglagen 2 kap. 9 § (SFS 2010:900) står bland annat att placering och utformning av byggnadsverk, skyltar och ljusanordningar inte får ske så att den avsedda användningen eller byggnadsverket, skylten eller ljusanordningen kan medföra en sådan påverkan på omgivningen i övrigt som innebär fara för människors hälsa och säkerhet eller betydande olägenhet på annat sätt.

I plan- och bygglagen 9 kap. 3 § c) (SFS 2010:900) står att det krävs bygglov för en ändring av en byggnad om ändringen innebär att byggnaden byter färg, fasadbeklädnad eller taktäckningsmaterial eller byggnadens yttre utseende avsevärt påverkas på annat sätt (gäller inom detaljplanerat område).

I plan- och bygglagen 9 kap. 5 § (SFS 2010:900) står att för en- och tvåbostadshus och tillhörande komplementbyggnader inom ett område med detaljplan krävs det, trots 2 §, inte bygglov för att färga om, byta fasadbeklädnad eller byta taktäckningsmaterial, om åtgärden inte väsentligt ändrar byggnadens eller områdets karaktär.

**Byggnadsnämnden****§ 16 fortsättning****Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse från bygglovshandläggare den 7 februari 2017

Mark- och miljödomstol, 2012-P 2286 (Särskild värdefull byggnad ur kulturhistorisk synpunkt)

Mark- och miljödomstol, 2015-P 1675 (Olägenhet gällande solreflektion/bländning)

Mark- och miljödomstol, 2011-P 3275 (Olägenhet gällande solreflektion/bländning)

Mailsvar till länsstyrelsen den 20 januari 2017

Lathund för bygglovs- och anmälningspliktiga åtgärder - Ett nationellt utvecklingsprojekt för tillämpning av PBL

**Förslag till beslut**

Byggnadsnämnden föreslås besluta

att inget bygglov krävs för solpaneler som ligger i takfallet och avser samtliga typer av byggnader med undantag för kulturhistoriskt värdefulla byggnader och byggnader som i en översiktsplan anges som värdefulla och att detta gäller oavsett anläggningens yta.

**Beslutet skickas till**

Plan- och byggavdelningen

Akten

**Byggnadsnämnden**

Dnr 2015/2143

**§ 17 Tillsynsärende, eldstad, NN****Beslut**

Byggnadsnämnden beslutar

att med stöd av plan- och bygglagen (2010:900) 11 kap. 51 § ta ut en sanktionsavgift av NN med personnummer xxxxxxxx-xxxx, före detta ägare av fastigheten NN, på NN (1/2) om 4 480 kr för att montering av eldstaden påbörjats utan startbesked samt 896 kr, för att eldstaden tagits i bruk utan slutbesked.

**Motivering till beslut**

Då en nyinstallation eller ändring av eldstad kräver en anmälan enligt plan- och bygglagen 9 kap. 16 § och plan- och byggförordningen 6 kap. 5 § så är åtgärden, montering av eldstad, olovligen utförd.

**Ärendebeskrivning**

Fastighetsägaren har gjort en nyinstallation av en eldstad utan att det gjorts en anmälan. Arbetet har påbörjats, slutförts och tagits i bruk innan en anmälan inkom till byggnadsnämnden. Fastighetsägaren inkom den 8 oktober 2015 med en anmälan efter en uppmaning av byggnadsavdelningen. En begäran om förklaring skickades till fastighetsägaren den 7 februari 2017 där fastighetsägaren gavs möjlighet att förklara varför inte en anmälan gjorts innan arbetet påbörjades. I brevet gavs information om att byggnadsnämnden har möjlighet att ta ut en sanktionsavgift för att åtgärden påbörjats innan startbesked samt att eldstaden tagits i bruk innan slutbesked.

**Lagrum**

I plan- och bygglagen (2010:900) 10 kap. 3 § p. 2 står att en åtgärd inte får påbörjas innan byggnadsnämnden har gett startbesked, om åtgärden kräver en anmälan. I 10 kap. 4 § står att ett byggnadsverk inte får tas i bruk innan byggnadsnämnden gett ett slutbeslut.

I plan- och bygglagen (2010:900) 11 kap. 51 § står att om någon bryter mot en bestämmelse i 8-10 kap. eller i föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av någon bestämmelse i en EU-förordning om krav på byggnadsverk eller byggprodukter, ska tillsynsmyndigheten ta ut en särskild avgift (byggsanktionsavgift) enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 12 §.

**Byggnadsnämnden****§ 17 fortsättning**

I plan- och bygglagen (2010:900) 11 kap. 53 § står att en byggsanktionsavgift ska tas ut även om överträdelsen inte har skett uppsåtligen eller av oaktsamhet.

I plan- och bygglagen (2010:900) 11 kap. 53a § står att en byggsanktionsavgift får i ett enskilt fall sättas ned om avgiften inte står i rimlig proportion till den överträdelse som har begåtts. Avgiften får sättas ned till hälften eller en fjärdedel.

I plan- och bygglagen (2010:900) 11 kap. 57 § p. 2 står att byggsanktionsavgiften ska tas ut av den som begick överträdelsen.

**Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse samt bilagor från bygglovshandläggare den 7 februari 2017

Anmälan den 8 oktober 2015

E-post den 10 mars 2016

**Förslag till beslut**

Byggnadsnämnden föreslås besluta

att med stöd av plan- och bygglagen (2010:900) 11 kap. 51 § ta ut en sanktionsavgift av NN med personnummer xxxxxxxx-xxxx, före detta ägare av fastigheten NN, på NN (1/2) om 4 480 kr för att montering av eldstaden påbörjats utan startbesked samt 896 kr, för att eldstaden tagits i bruk utan slutbesked.

**Hur beslutet överklagas**

Detta beslut kan överklagas hos Länsstyrelsen i Jönköpings län inom tre veckor från det ni fått del av beslutet, se bilaga.

**Beslutet skickas till**

Fastighetsägare

Plan- och byggavdelningen

Akten

**Byggnadsnämnden**

Dnr 2009/2126

## § 18 **Detaljplan för Nykyrka-Ruder 1:7 m.fl., (Ruders Hagar etapp 4) i Mullsjö – beslut om granskning**

### **Beslut**

Byggnadsnämnden beslutar

att låta genomföra en ny granskning kring förslaget enligt reglerna för standardförfarande PBL 2010:900.

### **Ärendebeskrivning**

Ett detaljplaneförslag för Nykyrka-Ruder 1:7 m.fl. inom Mullsjö tätort har tagits fram. Detaljplanen syftar till att möjliggöra byggnation av bostäder av varierad bebyggelsestyp och innebär cirka 120 nya bostadslägenheter. Förslaget har varit utsänt för samråd och granskning, senast under våren 2014. Inkomna synpunkter går att läsa i en särskild samrådsredogörelse samt granskningsutlåtande. Då man har valt att hörsamma inkomna synpunkter samt inväntat resultat från omfattande arkeologiska utredningar kommer planförslaget att ställas för ny granskning.

De viktigaste förändringarna sammanfattas nedan.

Ändringar i planförslaget:

- Planområdet har ändrats då fastighet, Nykyrka Ruder 1:7 har sålts till privat person samt efter ett betänkande om närvärmecentralens placering. Den privata fastigheten och platsen för närvärmecentralen ingår inte längre i området för planförslaget.
- En åkerholme har på Länsstyrelsens rekommendation placeras inom naturmark. Då åkerholmen tidigare låg inom kvartersmark har ytan för bostäder minskat något.
- Planens planbestämmelser har ändrats utifrån Boverkets rekommendationer för nya planer samt justerats för att öka läsbarheten av planens intentioner.
- En justering av dragningen av lokalgatorna i planområdet har gjorts för att förbättra trafikföringen i området.

Efter synpunkter från Länsstyrelsen kring arkeologin hade planarbetet stannat av i avvaktan på slutgiltigt resultat för markens framtida nyttjande.



**Byggnadsnämnden****§ 18 fortsättning**

Nytt beslut om att gå vidare med den arkeologiska utredningen för bostadsändamål och fortsätta planarbetet för Nykyrka-Ruder 1:7 m.fl. togs i Kommunstyrelsen den 8 juni 2016, § 114.

Detaljplaneförslaget anses ha stöd i gällande översiktsplan och fördjupad översiktsplan samt med hushållningsbestämmelserna i miljöbalken.

**Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse från planarkitekten den 8 februari 2017

Granskningshandling – planbeskrivning inklusive genomförandebeskrivning och behovsbedömning

Granskningshandling - plankarta

Granskningsutlåtande den 2 juni 2014

Samrådsredogörelse den 26 november 2013

Meddelande från Länsstyrelsen den 10 november 2015

Meddelande från Länsstyrelsen den 19 mars 2015

Markteknisk undersökningsrapport, Nykyrka-Ruder 1:7 m.fl., Grontmij AB den 12 juni 2013

Arkeologisk rapport 2014:32, Jönköpings läns museum

**Förslag till beslut**

Byggnadsnämnden föreslås besluta

att låta genomföra en ny granskning kring förslaget enligt reglerna för standardförfarande PBL 2010:900.

**Beslutet skickas till**

Plan- och byggavdelningen

Akten