

Byggnadsnämnden

Innehåll

	Upprop		
	Val av justerare		
	Justeringens tid och plats		
§ 9	Godkännande av ärendelista	2018/2021	4
§ 10	Anmälan av delegationsbeslut	2018/2022	5
§ 11	Delgivningar	2018/2023	6
§ 12	Byte av sammanträdesdag, april 2018	2018/2025	7
§ 13	Remiss reviderat miljöprogram för Habo och Mullsjö kommuner	2018/2005	8
§ 14	Plan- och bygglovstaxa	2018/2024	9
§ 15	Detaljplan för Vimla 1:56 och Ljunghem 4:2 m.fl., planskild korsning i Sandhems stationsområde, Mullsjö kommun	2018/2026	10 - 11
§ 16	Ansökan om bygglov, nybyggnation av enbostadshus, Torestorp 1:219	2018/2000	12 - 15
§ 17	Upphävande av servitut för plankorsning på Jönköpingsbanan i Gyljeryd - samråd	2015/2164	16
§ 18	Upphävande av servitut för plankorsningar på Jönköpingsbanan i Sandhem - samråd	2015/2164	17

Byggnadsnämnden

Plats och tid

Bjurbäcksrummet klockan 17:00 – 18:20.

Beslutande

Jakob Junvik (KD), ordförande

Nils Lennartsson (MP)

Anders Stein (MF)

Martin Svensson (S) ersättare för Pernilla Jovanovic (S)

Övriga närvarande

Joel Lundgren, sekreterare

Lina Johansson, plan- och byggchef

Justeringsplats och tid samt utses att justera

Kommunkontoret

§ 9-18

2018-02-23

Joel Lundgren, sekreterare

Jakob Junvik, ordförande

Anders Stein, justerande

Byggnadsnämnden

ANSLAG/BEVIS

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.

Organ

Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum

2018-02-15

Datum då anslaget sätts upp

2018-02-26

Datum då anslaget tas ned

2018-03-20

Förvaringsplats för protokollet

Kommunkontoret, Mullsjö

Underskrift

Joel Lundgren

Byggnadsnämnden

Dnr 2018/2021

§ 9 Godkännande av ärendelista

Ärendebeskrivning

Följande tillkommande ärenden anmäls:

- Upphävande av servitut för plankorsning på Jönköpingsbanan i Gyljeryd - samråd
- Upphävande av servitut för plankorsningar på Jönköpingsbanan i Sandhem - samråd

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

att godkänna ärendelistan med ovanstående kompletteringar.

Byggnadsnämnden

Dnr 2018/2022

§ 10 Anmälan av delegationsbeslut

Ärendebeskrivning

Delegationsbeslut fattade enligt delegationsreglemente för byggnadsnämnden antaget den 12 november 2014, § 104.

Beslutsunderlag

Delegationsbeslut mellan den 1 januari och den 31 januari 2018

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

att godkänna redovisningen av delegationsbesluten.

Byggnadsnämnden

Dnr 2018/2023

§ 11 Delgivningar

Ärendebeskrivning

Nedanstående delgivningar har inkommit till byggnadsnämnden:

- a) Länsstyrelsens i Jönköpings län beslut den 26 januari 2018 att inte pröva Mullsjö kommuns antagandebeslut gällande ändring av detaljplan för Kyle 1:1 och 1:22, Sandhems samhälle (dnr 2016/2163)
- b) Kommunfullmäktiges beslut den 23 januari 2018, § 4, antagande av detaljplan för Torestorp 1:300 med flera, Mullsjö tätort (dnr 2016/2170)
- c) Information om digital anslagstavla och nytt kallelseprogram
- d) Länsstyrelsens i Jönköpings län beslut den 7 februari 2018 att inte pröva Mullsjö kommuns antagandebeslut gällande ändring av del av detaljplan för Havstenschult 1:1 (dnr 2017/2172)

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

att lägga delgivningarna till handlingarna.

Byggnadsnämnden

Dnr 2018/2025

§ 12 Byte av sammanträdesdag, april 2018

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

att flytta sammanträdet den 12 april till torsdagen den 19 april klockan 17:00.

Beslutet skickas till

Byggnadsnämndens ledamöter och ersättare

Plan- och byggenheten

Samhällsbyggnadschefen

Administrativa avdelningen

Byggnadsnämnden

Dnr 2018/2005

§ 13 Remiss reviderat miljöprogram för Habo och Mullsjö kommuner

Ärendebeskrivning

Kommunstyrelsen beslutade 11 januari att skicka miljöprogrammet på remiss till samtliga nämnder, utskott, de kommunala bolagen samt partigruppen.

Det nuvarande miljöprogrammet för Habo och Mullsjö kommuner gäller mellan 2014–2017. Under 2017 beslutade styrgruppen att förlänga tiden till och med 2019. Det som har reviderats är mindre justeringar och detta för att effektivisera arbetet och för att kunna nå de mål och delmål man beslutat om. De delar i programmet som är gulmarkerade är de reviderade förslagen.

De mål som byggnadsnämnden ansvarar för är mål 16, 18, 31, 45, 50, 51

Byggnadsnämnden har gått igenom programmet och på de reviderade punkterna har byggnadsnämnden inga synpunkter. Mål nummer 22 i programmet är byggnadsnämnden inte ansvarig för dock skulle byggnadsnämnden också kunna ansvara för detta i samband med bygglovsprocessen. Byggnadsnämnden vill framhålla att informationen kring Mullsjö kommun i början programmet bör uppdateras så faktauppgifter stämmer överens med hur det ser ut idag.

De synpunkter som nämnden vill framföra har markerats i bilagan.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse från plan- och byggchefen den 8 februari 2018

Remiss miljöprogrammet med kommentarer

Protokoll från kommunstyrelsen den 11 januari 2018, § 23

Tjänsteskrivelse från miljöstrategen den 21 december 2017

Förslag till beslut

Byggnadsnämnden föreslås besluta

att lämna över yttrandet till kommunstyrelsen.

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

att lämna över yttrandet till kommunstyrelsen.

Beslutet skickas till

Kommunstyrelsen

Miljöstrategen

Byggnadsnämnden

Dnr 2018/2024

§ 14 Plan- och bygglovstaxa

Ärendebeskrivning

Kommunens gällande plan- och bygglovstaxa är i behov av att revideras. Den nuvarande taxan har inte reviderats sedan den togs fram 2011 i samband med att den nya plan- och bygglagen och plan- och byggförordningen trädde i kraft.

De förändringar som plan- och byggenheten föreslår jämfört med den befintliga taxan är:

- Tabell 6: Ny tabell för handläggningsfaktor för bygglovsbefriade åtgärder (Attefallsåtgärder)
- Tabell 9: Avgift för områdesbestämmelser och detaljplaner, planavgift för enbostadshus
- Tabell 12: Övriga åtgärder, murar eller plank vid enbostadshus

Förändringarna är markerade i gult.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse från plan- och byggchefen den 8 februari 2018

Förslag till plan- och bygglovstaxa 2018

Förslag till beslut

Byggnadsnämnden föreslås besluta att föreslå kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta

att anta ny plan- och bygglovstaxa för Mullsjö kommun.

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att föreslå kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta

att anta ny plan- och bygglovstaxa för Mullsjö kommun.

Beslutet skickas till

Allmänna utskottet

Plan- och byggchefen

Byggnadsnämnden

Dnr 2018/2026

**§ 15 Detaljplan för Vimla 1:56 och Ljunghem 4:2 m.fl.,
planskild korsning i Sandhems stationsområde,
Mullsjö kommun**

Ärendebeskrivning

Trafikverket har som planerad åtgärd att tillskapa en planskild korsning över järnvägen i Sandhems stationsområde. Biltrafiken över järnvägen kommer att stängas av. När biltrafiken över järnvägen stängs behöver en nersättningsväg byggas för att kompensera den stängda vägen och möjliggöra en god framkomlighet och trafikföring för fastigheterna norr om järnvägen.

För att möjliggöra avstängning av väg och genomförande av den planskilda korsningen i Sandhems stationsområde behövs en ny detaljplan tas fram för att skapa en laglig rättighet för planerade förändringar.

Mullsjö kommun kommer att ansvara för den administrativa handläggningen av detaljplanen. Framtagande av planhandlingar kommer Sweco alternativt BSV att ansvara för. Planavtal kommer att tecknas mellan Trafikverket och Mullsjö kommun för att reglera kostnad och arbetstid för den administrativa handläggningen av detaljplanen.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse från planarkitekten den 8 februari 2018

Karta samt ritning över området

Förslag till beslut

Byggnadsnämnden föreslås besluta

att godkänna förslaget att ta fram en ny detaljplan samt beslutar att föreslå kommunstyrelsen besluta att godkänna förslaget att ta fram förslag till detaljplan för Vimla 1:56 och Ljunghem 4:2 m fl., planskild korsning i Sandhems stationsområde, Mullsjö kommun, enligt reglerna för standardförfarande PBL 2010:900.

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

att godkänna förslaget att ta fram en ny detaljplan samt beslutar att föreslå kommunstyrelsen besluta att godkänna förslaget att ta fram förslag till detaljplan för Vimla 1:56 och Ljunghem 4:2 m fl., planskild korsning i Sandhems stationsområde, Mullsjö kommun, enligt reglerna för standardförfarande PBL 2010:900.

Byggnadsnämnden

§ 15 fortsättning

Beslutet skickas till

Allmänna utskottet

Planarkitekten



Byggnadsnämnden

Dnr 2018/2000

§ 16 Ansökan om bygglov, nybyggnation av enbostadshus, Torestorp 1:219

Ärendebeskrivning

Ansökan avser nybyggnad av enbostadshus med ett vidbyggt garage med en sammanlagd nyttillkommen byggnadsarea på cirka 179,1 m², cirka 18,6 % av den totala byggrätten som är 20 %. Garaget utgör cirka 35,7 m² av den totala byggnadsarean. Enplanshuset grundläggs med betongplatta på mark med en konstruktion av trä och en fasad av stående träpanel. Takets lutning är 18 grader och kläs med betongtakpannor. Vägg mellan garage och bostadsutrymme samt dörr där i mellan utförs i brandsäkerhetsklass EI30 och eventuella rörgenomföringar ska brandtätas. Byggnadshöjden blir 3,3 meter vilket klarar kravet i detaljplanen (3,5 meter). Tomten lutar från Ymergatan ner mot Torestorpsleden med en höjdskillnad på cirka 4,2 meter. Från fastigheten Torestorp 1:220 i öst mot fastigheten Torestorp 1:218 i väst är höjdskillnaden varierande med högsta höjdskillnaden på cirka 1,6 meter. Omfattande markförändringar krävs för grundläggning. Föreslagen sockelhöjd diskuteras vid tekniskt samråd. Tillfart till fastigheten görs från Ymergatan. Fastigheten omfattas av detaljplan beslutad den 27 december 1979. Föreslagen placering av byggnationen är närmre fastighetsgräns än 4,5 meter. Avvikelsen närhet till gräns är utförd av flera fastighetsägare i området för detaljplan beslutad den 27 december 1979.

Yttranden

Eftersom åtgärden innebär en avvikelse från detaljplanen har fastighetsägarna till Torestorp 1:204, 1:205, 1:215, 1:216, 1:217, 1:218 och 1:220 getts möjlighet att yttra sig över ansökan mellan den 16 januari 2018 och den 26 januari 2018 enligt plan- och bygglagen (2010:900) 9 kap. 25 §.

Yttrande har inkommit från fastighetsägarna till Torestorp 1:218 där de bestrider och kommer att överklaga eventuellt bygglov. De menar att huset kommer att ligga för nära tomtgräns, cirka 1 meter, och de ser helst att de följer detaljplanens krav om 4,5 meter. De tycker att huset kommer att ligga betydligt närmre deras hus än vad de kan acceptera. Fastighetsägarna till Torestorp 1:216 tycker att husets läge mot gångvägen är för litet och att husets ska placeras längre norrut men att det är problem med avståndet oavsett och att tomten är för smal för huset.

Fastighetsägarna av fastigheterna Torestorp 1:218 och 1:216 har efter reviderad situationsplan, inkommen till byggnadsnämnden den 6 februari 2018, inga invändningar till husets placering då huset förläggs 3,119 meter från gångvägen. Fastighetsägarna av fastigheterna Torestorp 1:215 och 1:217 har ingen invändning mot byggnationen.



Byggnadsnämnden

§ 16 fortsättning

Fastighetsägarna av fastigheten Torestorp 1:220 har ingen invändning mot byggnationen och skriver att de godkänner att bostadshuset får förläggas närmre deras gräns, som närmast två meter ifrån. Övriga fastighetsägare har inte yttrat sig vilket byggnadsnämnden tolkar som att de inte har några synpunkter.

Kommunicering och remiss till andra än sakägare

Tekniska enheten har inget att erinra mot placering av hus på Torestorp 1:219, under förutsättning att det kan placera snösträngar mellan gång- och cykelväg och tomtgräns. De tycker också att minsta avstånd från tomtgräns till byggnad bör vara två meter.

Lagrum

Enligt 9 kap. 2 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, krävs det bygglov för nybyggnad, tillbyggnad och vissa andra ändringar av byggnad än tillbyggnad. Av 9 kap 30 § p. 1b) PBL framgår att, bygglov ska ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan, om den fastighet och det byggnadsverk som åtgärden avser avviker från detaljplanen men avvikelsen har godtagits vid en tidigare bygglovsprövning enligt denna lag eller äldre bestämmelser eller vid en fastighetsbildning enligt 3 kap. 2 § första stycket andra meningen fastighetsbildningslagen (1970:988).

Motivering

Åtgärden bedöms uppfylla gällande krav i PBL 9 kap 31b § och därför finns förutsättningar för att bevilja bygglov. Avvikelse med avseende på närhet till fastighetsgräns har tidigare gjorts på andra fastigheter inom samma detaljplan vilket gör att det inte finns en tydligt sammanhängande placering av husen på det aktuella området. Detta gör att syftet med bestämmelsen om avstånd till fastighetsgräns i detaljplanen inte längre fyller sin avsedda funktion. Sammantaget bedöms avvikelserna harmonisera väl med resten av bebyggelsen i området. Avvikelsen bedöms vara liten.

Upplysningar och giltighetstid

Tekniskt samråd erfordras. Åtgärden kräver att en kontrollansvarig anlitas, kontrollplan ska upprättas och inlämnas till byggnadsnämnden senast inför tekniskt samråd. Kontrollansvarig för åtgärden är Jan Fransson, certifierad av SP Certifiering till den 7 oktober 2020. Åtgärderna får inte påbörjas innan byggnadsnämnden har gett startbesked enligt Plan- och bygglagen 10 kap 3 § PBL.

Byggnadsnämnden

§ 16 fortsättning

För fastighetens inkoppling till och brukande av den allmänna VA-anläggningen gäller ABVA (Allmänna bestämmelser för användande av allmänna vatten- och avloppsanläggning.)

Beviljat bygglov upphör att gälla om åtgärden inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från dagen då beslutet vann laga kraft.

Finutsättning krävs. Lägeskontroll, grov- och finutsättning kan beställas via kommunens upphandlade mätkonsult Metria. Kontakta Mikael Johansson, tel. 010-121 80 85. Kostnader för detta ingår inte i bygglovsavgiften.

Inför startbesked kommer följande handlingar att begäras: kontrollplan, konstruktionsritningar, konstruktionsdokumentation och färdigställandeskydd/försäkring.

En avgift på 17 366 kronor tas ut med stöd av 12 kap. 8 § PBL. Faktura för avgiften för bygglov skickas separat.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse från bygglovshandläggaren den 5 februari 2018

Yttrande via epost den 12 februari 2018

Situationsplan den 6 februari 2018

Ansökan om bygglov den 3 januari 2018

Situationsplan den 3 januari 2018

Fasadritningar den 3 januari 2018

Planritning den 3 januari 2018

Elevationsritning den 3 januari 2018

Grannyttranden

Förslag till beslut

Byggnadsnämnden föreslås besluta

att bevilja ansökan om bygglov med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen (2010:900).

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

att bevilja ansökan om bygglov med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen (2010:900).

Byggnadsnämnden

§ 16 fortsättning

Beslutet skickas till

Sökanden

Ägare till fastigheten Torestorp 1:216

Ägare till fastigheten Torestorp 1:218

Kungörelse i Post- och Inrikes Tidningar

Sakägare

Kontrollansvarig

Säljare för Anebyhusgruppen

Plan- och byggenheten

Byggnadsnämnden

Dnr 2015/2164

**§ 17 Upphävande av servitut för plankorsning på
Jönköpingsbanan i Gyljeryd - samråd**

Ärendebeskrivning

Lantmäterimyndigheten begär samråd (ärendenummer F17500) med Byggnadsnämnden i Mullsjö kommun om nämnden anser att en stängning av den järnvägsövergång som finns på Gyljeryd 1:3:s marker strax väster om Mullsjö tätort skulle försvåra områdets ändamålsenliga användning eller motverka lämplig planläggning av området på det sätt som avses i 3 kap 3 § fastighetsbildningslagen.

Lantmäteriet önskar svar på om nämnden anser att åtgärden är tillåtlig enligt 3 kap 3 § fastighetsbildningslagen eller att nämnden anser att åtgärden strider mot 3 kap 3 § fastighetsbildningslagen.

Byggnadsnämnden konstaterar på sammanträdet att det behövs förtydliganden i detta ärende. I det aktuella området går det en vandringsled som korsar järnvägsspåret.

Beslutsunderlag

Samrådsskrivelse från Lantmäteriet den 9 februari 2018

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

att begära förlängd svarstid till och med den 23 mars 2018.

Beslutet skickas till

Lantmäteriet

Plan- och bygglovsenheten

Byggnadsnämnden

Dnr 2015/2164

**§ 18 Upphävande av servitut för plankorsningar på
Jönköpingsbanan i Sandhem - samråd**

Ärendebeskrivning

Lantmäterimyndigheten begär samråd (ärendenummer F15690) med Byggnadsnämnden i Mullsjö kommun om en stängning av den järnvägsövergång som finns mellan Campingvägen och Domarringsvägen i Sandhem kan ses som en mindre avvikelse enligt reglerna i 3 kap 2 § fastighetsbildningslagen. Järnvägsövergången utgörs idag av en gångfälla. Det aktuella området omfattas av "Byggnadsplan för Sandhems stationssamhälle" fastställd 1952. Enligt byggnadsplanen är järnvägsövergången betecknad med zg-mark tillgänglig för allmän gångtrafik.

Lantmäteriet önskar svar om nämnden anser att åtgärden är att se som en mindre avvikelse från gällande byggnadsplan eller om åtgärden inte är att se som en mindre avvikelse och att ändring av detaljplanen krävs för att åtgärden ska kunna genomföras.

Beslutsunderlag

Samrådsskrivelse från Lantmäteriet den 9 februari 2018

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

att lämna följande yttrande:

Åtgärden är att se som en mindre avvikelse från gällande byggnadsplan.

Beslutet skickas till

Lantmäteriet

Plan- och bygglovsenheten