

Byggnadsnämnden

Innehåll

	Upprop	
	Val av justerare	
	Justeringens tid och plats	
§ 18	Godkännande av ärendelista	2019/2000
§ 19	Anmälan av delegationsbeslut	2019/2001
§ 20	Delgivningar	2019/2002
§ 21	Information om plan- bygglagstiftningen för förtroendevalda	2019/2006
§ 22	Bokslut byggnadsnämnden 2018	2019/2004
§ 23	Ekonomisk månadsuppföljning januari - februari 2019	2019/2004
§ 24	Information om mål för byggnadsnämnden	2019/2004
§ 25	Delegationsordning för byggnadsnämnden	2019/2005
§ 26	Detaljplan för Sjöryd 1:105 (Bullerbyn)	2018/2216
§ 27	Detaljplan för del av Torestorp 1:95	2018/2212
§ 28	Detaljplan för Gunnarsbo 1:182 med flera	2018/2190
§ 29	Tillsyn	2019/2020
§ 30	Tillsyn	2018/2019

Byggnadsnämnden

Plats och tid

Kontorshotellet, Bjurbäcksvägen 1, Mullsjö klockan 17:00 – 18:40.

Beslutande

Staffan Bäckelid (KD), ordförande

Martin Svensson (S)

David Holm (KD) § 18 - 29

Mats Persson (M) ersättare för Lars Kyrkeryd (M)

Harrieth Cajfeldt-Carlsson (S) ersättare för Anders Stein (MF) § 18 – 28, 30

Övriga närvarande

Lina Hellegren, plan- och byggchef och sekreterare

Carl Carlin, planarkitekt

Peter Qvarnström, bygglovshandläggare

Stina Skogsberg, bygglovshandläggare

Justeringsplats och tid samt utses att justera

Kommunkontoret, Mullsjö

§ 18 - 30

2019-03-18 klockan 14:30

Lina Hellegren, sekreterare

Staffan Bäckelid, ordförande

David Holm, justerande § 18 - 29

Martin Svensson, justerande § 30

Byggnadsnämnden

ANSLAG/BEVIS

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.

Organ

Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum

2019-03-07

Datum då anslaget sätts upp

2019-03-18

Datum då anslaget tas ned

2019-04-09

Förvaringsplats för protokollet

Kommunkontoret, Mullsjö

Underskrift

Joel Lundgren

Byggnadsnämnden

Dnr 2019/2000

§ 18 Godkännande av ärendelista

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

att godkänna ärendelistan.

Byggnadsnämnden

Dnr 2019/2001

§ 19 Anmälan av delegationsbeslut

Ärendebeskrivning

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

Beslutsunderlag

Delegationsbeslut mellan den 30 januari och den 27 februari 2019

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

att godkänna redovisningen av delegationsbesluten.

Byggnadsnämnden

Dnr 2019/2002

§ 20 Delgivningar 2019

Ärendebeskrivning

Nedanstående delgivningar har inkommit till byggnadsnämnden:

- a) Protokoll från kommunstyrelsen den 13 februari 2019, § 33, förfrågan om ny detaljplan vid vattentornet i Mullsjö (dnr 2019/2029 samt KS 2019/1029)
- b) Protokoll från kommunfullmäktige den 26 februari 2019, § 23, antagande av detaljplan för Sandhem 3:1 med flera (dnr 2018/2026)

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

att lägga delgivningarna till handlingarna.

Byggnadsnämnden

Dnr 2019/2006

§ 21 Information om plan- och bygglagstiftningen för förtroendevalda

Ärendebeskrivning

Under 2019 visas Boverkets filmer om plan- och bygglagstiftningen för förtroendevalda under nämndens sammanträden. Utbildningen är ett samarbete mellan Boverket och Sveriges kommuner och Landsting (SKL).

Under sammanträdet visas avsnitt 4 – ”Detaljplanering” som handlar om vad som är viktigt när kommunen tar fram en detaljplan.

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

att lägga informationen till handlingarna.

Byggnadsnämnden

Dnr 2019/2004

§ 22 Bokslut byggnadsnämnden 2018

Ärendebeskrivning

Byggnadsnämnden visar en positiv resultatavvikelse gentemot tilldelad ram på 1 059 240 kr, vilket innebär att cirka 59 % av byggnadsnämndens ram använts. Den positiva resultatavvikelsen beror främst på det statsbidrag som byggnadsnämnden fick under 2018 för bostadsbyggnation.

Övriga kostnader för plan- och byggenheten har varit något högre än budgeterat, men däremot har personalkostnaderna varit lägre på grund av föräldradighet och att en av bygglovshandläggarna har slutat under hösten och därefter inte ersatts. Intäkterna för plan- och byggärenden har varit lägre än budgeterat.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse från plan- och byggchefen den 27 februari 2019
Verksamhetsrapport för byggnadsnämnden 2018

Förslag till beslut

Byggnadsnämnden föreslås besluta

att lägga informationen till handlingarna.

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

att lägga informationen till handlingarna.

Beslutet skickas till

Plan- och byggchefen

Byggnadsnämnden

Dnr 2019/2004

**§ 23 Ekonomisk månadsuppföljning januari – februari
2019**

Ärendebeskrivning

Ekonomisk rapport för byggnadsnämndens verksamhet för januari och februari 2019 redovisas. Byggnadsnämnden totala budget är cirka 2 519 000 kr.

Enligt budgetrapporten visar det ekonomiska resultatet att byggnadsnämnden totalt sett har förbrukat cirka 15 % av årsbudgeten.

I pengar innebär det en positiv avvikelse på cirka 46 700 kr. Ur rapporten kan man utläsa att personalkostnader hittills är lägre än budgeterat.

Intäkter och övriga kostnader för byggnadsnämnden är hittills i år lägre än budgeterat och detta beror delvis på att intäkterna bara är fakturerade för januari och att alla kostnader inte är periodiserade.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse från plan- och byggchefen den 28 februari 2019

Ekonomisk verksamhetsrapport för byggnadsnämnden januari-februari 2019

Förslag till beslut

Byggnadsnämnden föreslås besluta

att lägga månadsuppföljningen till handlingarna

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

att lägga månadsuppföljningen till handlingarna

Beslutet skickas till

Plan- och byggchefen

Byggnadsnämnden

Dnr 2019/2004

§ 24 Information om mål för byggnadsnämnden

Ärendebeskrivning

Kommunfullmäktige har antagit strategiska områden och mål. Målen kommer vara utgångspunkt för varje verksamhets arbete med egna mål och aktiviteter.

De strategiska områdena är tillväxt, välfärd och trygghet samt närhet.

Under området tillväxt ska Mullsjö kommun år 2030 ha 9000 invånare. Tillväxten ska vara hållbar såväl ekonomisk, ekologisk som social.

De vägledande begreppen för kommunens arbete ska vara välfärd och trygghet. Begreppen ska vara väl inarbetade, accepterade och erkända av kommunens invånare såväl som medarbetare. Invånarna ska uppleva att verksamheten är av hög kvalitet.

Kommun ska kännetecknas av närhet i såväl inflytande och demokrati som boende. Detta ska bidra till kommuninvånarnas upplevelse av god livskvalitet och delaktighet.

Byggnadsnämnden bör ange mål för verksamheten. Utifrån det kommer indikatorer/aktiviteter att anges som ska genomföras på verksamhetsnivå.

Föregående års mål presenteras under sammanträdet, bland annat att säkerställa att det byggs tillräckligt med bostäder och att olika boendeformer beaktas vid planering av bostadsområden.

Nämnden får i uppgift att fundera på vilka mål nämnden ska ha framöver.

Beslutsunderlag

Uppföljning, indikatorer, byggnadsnämnden
Strategiska områden och övergripande mål, Mullsjö kommun

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

att lägga informationen till handlingarna och

att ta upp frågan vid nästkommande sammanträde.

Byggnadsnämnden

§ 24 fortsättning

Beslutet skickas till

Plan- och byggenheten

Nämndens ledamöter och ersättare

Byggnadsnämnden

Dnr 2019/2005

§ 25 Delegationsordning för byggnadsnämnden

Ärendebeskrivning

Nuvarande delegationsordning för byggnadsnämnden antogs den 12 november 2014. Delegationsordningen är i behov av att revideras.

Beslutsunderlag

Förslag på ny delegationsordning

Gällande delegationsordning den 12 november 2014, § 104

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

att lägga delegationsordningen till handlingarna och

att ta upp frågan vid nästkommande sammanträde.

Beslutet skickas till

Plan- och byggchefen

Byggnadsnämnden

Dnr 2018/2216

§ 26 Detaljplan för Sjöryd 1:105 (Bullerbyn)

Ärendebeskrivning

Kommunfullmäktige har beslutat att ta fram ny detaljplan i samråd med marknaden på fastigheten Sjöryd 1:105.

Samhällsbyggnadsavdelningen har samrått med miljöförvaltningen om de planerade byggplanerna på fastigheten. Miljöförvaltningen har framfört att:

- Den planerade byggnationen ligger nära vägar med mycket trafik, järnväg samt en bensinstation med både tvätthall och snart också gör-det-självtvätt vilket kan orsaka bullerstörningar för boende på det aktuella planområdet. En bullerutredning bör därför tas fram.
- Bostädernas placering nära en bensinstation gör också att man bör utreda om avståndet innebär en risk vid eventuell olycka. Bensinstationen kan också orsaka störning som utsläpp från bilar i form av avgaser, strålkastarljus och lukt. Detta bör beaktas i framtagandet av planen.
- Utredning om hur dagvatten ska hanteras inom området bör göras liksom markundersökning för att se förekomst av markradon.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse från planarkitekten den 20 februari 2019

Översigtskarta

Motion, byggnation ”Turning Torso” den 5 september 2018

Protokoll från kommunfullmäktige den 27 november 2018, § 142

Förslag till beslut

Byggnadsnämnden föreslås besluta

att ge samhällsbyggnadsavdelningen i uppgift att ta fram en ny detaljplan i samråd med marknaden på fastigheten Sjöryd 1:105 (Bullerbyn).

Byggnadsnämnden

§ 26 fortsättning

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

att ge samhällsbyggnadsavdelningen i uppgift att ta fram en ny detaljplan i samråd med marknaden på fastigheten Sjöryd 1:105 (Bullerbyn).

Beslutet skickas till

Planarkitekten

Plan- och byggchefen

Kommunstyrelsen (delgivning)

Tekniska nämnden (delgivning)

Byggnadsnämnden

Dnr 2018/2212

§ 27 Detaljplan för del av Torestorp 1:95

Ärendebeskrivning

Önskemål har inkommit om att få köpa mark på del av Torestorp 1:95 i anslutning till återvinningsstationen vid Torestorpsleden i Mullsjö. Syftet med markköpet är att öppna en självtvättsanläggning. Marken är idag inte planlagd. Därför behövs en detaljplan för ändamålet tas fram. Samhällsbyggnadsavdelningen har samrått med miljöförvaltningen, vilka ha framfört att:

- Man bör utreda hur man planerar att hantera dagvatten inom fastigheten. Spillvatten ifrån tvätthanläggningen bör kopplas på det kommunala avloppsnätet efter att det genomgått reningsanläggning.
- I närheten av det aktuella området finns en ej riskklassad förorenad mark. Det är en gammal mindre hushållsdeponi. Vad som kan utläsas av informationen om deponin så ligger den nära banvallen och troligen norr om det vattendrag som går på fastigheten och därmed utanför planområdet.
- Miljöförvaltningen vill också meddela att tvätthanläggningen måste anmälas till miljönämnden i god tid innan någon byggnation påbörjas.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse från planarkitekten den 20 februari 2019

Ritning

Översiktskarta

Protokoll från kommunstyrelsens allmänna utskott den 29 november 2018, § 266

Förslag till beslut

Byggnadsnämnden föreslås besluta

att ge samhällsbyggnadsavdelningen i uppdrag att påbörja arbetet med att ta fram samrådshandlingar för en detaljplan, för självtvättsanläggning, på del av fastigheten Torestorp 1:95.

Byggnadsnämnden

§ 27 fortsättning

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

att ge samhällsbyggnadsavdelningen i uppdrag att påbörja arbetet med att ta fram samrådshandlingar för en detaljplan, för självvåttsanläggning, på del av fastigheten Torestorp 1:95.

Beslutet skickas till

Sökande

Planarkitekten

Plan- och byggchefen

Kommunstyrelsen (delgivning)

Tekniska nämnden (delgivning)

Byggnadsnämnden

Dnr 2018/2190

§ 28 Detaljplan för Gunnarsbo 1:182 med flera

Ärendebeskrivning

En planförfrågan har inkommit från Mullsjö Bostäder AB om ny detaljplan för hyresbostäder på fastigheten 1:182 med flera.

Förslaget är förenligt med kommunens översiktsplan från 2017.

Detaljplanen handläggs med standard planförfarande.

Föreslagen bebyggelse innebär att cirka 50 nya bostäder kan byggas centralt i Mullsjö på Krons väg.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse från planarkitekten den 20 februari 2019

Översiktskarta

Ritningar, fasader norr och söder

Situationsplan

Begäran om planbesked från Mullsjö bostäder den 7 november 2018

Förslag till beslut

Byggnadsnämnden föreslås besluta att föreslå kommunstyrelsen besluta

att ge samhällsbyggnadsavdelningen i uppdrag att påbörja detaljplan för bostäder på fastigheten Gunnarsbo 1:182 med flera på Krons väg i Mullsjö.

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att föreslå kommunstyrelsen besluta

att ge samhällsbyggnadsavdelningen i uppdrag att påbörja detaljplan för bostäder på fastigheten Gunnarsbo 1:182 med flera på Krons väg i Mullsjö.

Beslutet skickas till

Mullsjö bostäder AB

Planarkitekten

Plan- och byggchef

Kommunstyrelsens arbetsutskott

Byggnadsnämnden

Dnr 2019/2020

§ 29 Tillsyn

Ärendebeskrivning

Vid genomgång av oavslutade ärenden uppmärksammades ärendet med diarienummer 2014/2063, ”Ansökan om bygglov, ombyggnad av stall till lägenhet.” I ärendet har inget bygglov getts men begäran om komplettering skickats och komplettering inkommit, dock inte allt.

Vid samtal med sökande har uppkommit att han fick muntligt startbesked. Plan- och byggenheten vet att det var rörigt under denna period. Utifrån inkomna uppgifter bedöms att ärendet har fått muntligt startbesked.

Ny ansökan om bygglov har inkommit.

Lagrum

I plan- och bygglagen (2010:900) 10 kap. 4 §; Ett byggnadsverk får inte tas i bruk i de delar som omfattas av ett startbesked för byggåtgärder förrän byggnadsnämnden har gett ett slutbesked, om nämnden inte beslutar annat.

I plan- och bygglagen (2010:900) 11 kap. 51 §; Om någon bryter mot en bestämmelse i 8–10 kap. eller i föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av någon av bestämmelserna i 16 kap. 2–10 §§ eller mot en bestämmelse i en EU-förordning om krav på byggnadsverk eller byggprodukter, ska tillsynsmyndigheten ta ut en särskild avgift (byggsanktionsavgift) enligt föreskrifter som meddelats med stöd av 16 kap. 12 §.

I plan- och bygglagen (2010:900) 11 kap. 53 § står det 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.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse från bygglovshandläggaren den 26 februari 2019

Yttrande från sökande den 24 februari 2019

Beräkning, byggsanktionsavgift

Byggnadsnämnden

§ 29 fortsättning

Förslag till beslut

Byggnadsnämnden föreslås besluta

att med stöd av plan- och bygglagen (2010:900) 11 kap. 51 § ta ut en sanktionsavgift av NN, om 5 534 kronor (Femtusen femhundra trettiofyra kronor) för att tagit i bruk lägenheten utan slutbesked.

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

att med stöd av plan- och bygglagen (2010:900) 11 kap. 51 § ta ut en sanktionsavgift av NN, om 5 534 kronor (Femtusen femhundra trettiofyra kronor) för att tagit i bruk lägenheten utan slutbesked.

Jäv

Harrieth Cajfeldt-Carlsson (S) anmäler jäv och deltar inte ärendets beslut eller handläggning.

Hur beslutet överklagas

Detta beslut kan överklagas hos Länsstyrelsen i Jönköpings län inom tre veckor från det fastighetsägare har fått del av beslutet.

Beslutet skickas till

Fastighetsägare

Plan- och byggenheten

Byggnadsnämnden

Dnr 2018/2019

§ 30 Tillsyn

Ärendebeskrivning

En anmälan inkom till byggnadsnämnden den 1 februari 2018 gällande verksamhet i en byggnad som tidigare använts som skolbyggnad med en bostad. Vid tillsynsbesök den 6 november 2018 framkom att en omfattande ombyggnation av byggnaden genomförts och att åtgärden kräver bygglov angående väsentlig ändrad användning. Byggnadsnämnden genomförde ett besök i byggnaden under 2016/2017 och informerade om att de tänkta åtgärderna krävde bygglov samt omfattande brandskyddsåtgärder. I byggnaden finns idag ett antal boenderum, gemensamt kök och allmänna utrymmen och fungerar som någon typ av HVB/vårdboende. Fastighetsägare och verksamhetsutövare har vid två tillfällen getts möjlighet via brev att yttra sig och inkomma med ansökan om bygglov. Två yttranden har inkommit men ingen ansökan om bygglov.

I yttrandena har fastighetsägarna motstridigt sig uppgifterna kring att åtgärden kräver bygglov.

Lagrum

Enligt 9 kap. 2 p. 3a § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, krävs det bygglov för nybyggnad, tillbyggnad och annan ändring av en byggnad än tillbyggnad, om ändringen innebär att byggnaden helt eller delvis tas i anspråk eller inreds för ett väsentligen annat ändamål än det som byggnaden senast har använts för eller enligt senast beviljade bygglov har anpassats till utan att den avsedda användningen kommit till stånd.

Av 10 kap 3 § PBL, krävs startbesked för att påbörja och enligt 10 kap. 4 § PBL krävs slutbesked för att ta en byggnad i bruk.

Byggnadsnämnden

§ 30 fortsättning

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse från bygglovshandläggaren den 25 februari 2019

Yttrande den 15 februari 2019

Lovföreläggande den 31 januari 2019

Yttrande den 30 januari 2019

Tillsynsbesök den 6 november 2018

E-post den 5 februari 2018

Begäran om förklaring den 1 februari 2018

Beräkningar, byggsanktionsavgifter

Förslag till beslut

Byggnadsnämnden föreslås besluta

att med stöd av 11 kapitlet 51 § ta ut byggsanktionsavgifter av NN och NN, om 45 318 kr, för att ha påbörjat en bygglovspliktig åtgärd utan starbesked med stöd av 10 kap. 3 § samt att åtgärden tagits i bruk utan slutbesked med stöd av 10 kap. 4 § plan- och bygglagen (2010:900).

Med stöd av 9 kap 2 § i plan- och byggförordningen ska fastighetsägarna till NN inom 3 månader efter att beslutet vunnit laga kraft inkomma med en ansökan om bygglov annars kan byggnadsnämnden besluta om dubbel sanktionsavgift.

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

att med stöd av 11 kapitlet 51 § ta ut byggsanktionsavgifter av NN och NN, om 45 318 kr, för att ha påbörjat en bygglovspliktig åtgärd utan starbesked med stöd av 10 kap. 3 § samt att åtgärden tagits i bruk utan slutbesked med stöd av 10 kap. 4 § plan- och bygglagen (2010:900).

Med stöd av 9 kap 2 § i plan- och byggförordningen ska fastighetsägarna till NN inom 3 månader efter att beslutet vunnit laga kraft inkomma med en ansökan om bygglov annars kan byggnadsnämnden besluta om dubbel sanktionsavgift.

Byggnadsnämnden

§ 30 fortsättning

Jäv

David Holm (KD) anmäler jäv och deltar inte i ärendets beslut eller handläggning.

Skäl till beslut

Åtgärderna som genomförts i byggnaden bedömer byggnadsnämnden som bygglovspliktiga då byggnaden tagits i anspråk för ett väsentligt annat ändamål än det som byggnaden tidigare använts för och fastighetsägaren har uppmanats vid två tillfällen att inkomma med ansökan om bygglov.

Upplysningar

Med stöd av 11 kap 61 § i plan- och bygglagen ska en byggsanktionsavgift betalas inom två månader efter det att beslutet om att ta ut avgiften har delgetts den avgiftsskyldige enligt 59 §.

Om rättelse inte sker inom skäligen tid efter att byggnadsnämnden beslutat om byggsanktionsavgiften ska byggsanktionsavgift tas ut med dubbelt belopp med stöd av plan- och byggförordningen 9 kap 2 §. Innan varje sådant nytt beslut måste byggnadsnämnden ge rimlig tid för rättelse, samt ge den avgiften riktad mot möjlighet att yttra sig.

Hur beslutet överklagas

Detta beslut kan överklagas hos Länsstyrelsen i Jönköpings län inom tre veckor från det fastighetsägare fått del av beslutet.

Beslutet skickas till

Fastighetsägare

Plan- och byggenheten