

Bygg- och miljönämnden

2007-12-13

Plats och tid Kommunhuset, Karlsborg, torsdag 2007-12-13 kl 13.40 –16.00

Beslutande
 Lundgren, Anders (c) ordförande
 Ludvigsson, Anita (s)
 Gunnar André (s)
 Kihlström, Vega (s)
 Settergren, Ingvar (m) §§ 92-95
 Westlund, Svante (m)
 Bruno Jörgensen (c)
 Anders Ståhl (fp) §§ 96-97

Närvarande ersättare Anders Ståhl §§ 92-95 (fp) §§ 92-95

Övriga deltagande Bo Björkman, bygg- och miljöchef

Utses att justera Anita Ludvigsson

Justeringens plats och tid Kommunhuset, Karlsborg
Måndag 2007-12-17

Underskrifter
 Sekreterare Bo Björkman

Paragrafer 92-97

Ordförande Anders Lundgren

Justerande
 Anita Ludvigsson

ANSLAG/BEVIS

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.

Organ Bygg- och miljönämnden

Sammanträdesdatum 2007-12-13

Datum för anslags uppsättande 2007-12-18 Datum för anslags nedtagande 2008-01-07

Förvaringsplats för protokollet Bygg- och miljönämndens arkiv

Margareta Kjellberg

ÄRENDELISTA

§ 92. Ändrad budget för år 2008

§ 93. Detaljplan för Svanvik 3:1 mm, Äspenäset

§ 94. Bygglov för tillbyggnad av enbostadshus och nybyggnad av garage samt fråga om byggnadsavgift inom Fiskaren 3

§ 95. Ändring av bygglov för nybyggnad av garage samt fråga om byggnadsavgift inom Mullbacka 1:11

§ 96. Meddelanden och delegationsbeslut

§ 97. Information

BMN § 92 Dnr A 2007-0012

Ändrad budget för år 2008

Beslut

Bygg- och miljönämnden godkänner den ändrade budgeten.

Ärendebeskrivning

Kommunfullmäktige har 2007-11-26 beslutat om budget för år 2008. Beslutet innebär att nämndens budget behöver ändras. Nämndens budget överskred tilldelad ram med 450 tkr. Kommunfullmäktiges beslut innebar att nämnden tilldelades 250 tkr för ökade kostnader för bostadsanpassningsärenden men inte de önskade 200 tkr för förstärkta planeringsresurser. Bygg- och miljöförvaltningen har gjort en justering av budgetmaterialet som innebär att nämnden håller den av kommunfullmäktige beslutade ramen, som är 200 tkr lägre än den av nämnden begärda. I bilagorna redovisas ändringarna i delar av budgetmaterialet. Övriga handlingar i budgeten har ändrats på motsvarande sätt.

Bilagor: Internbudget 2008, rev. 2007-12-03 (bilaga 27)
Verksamhetsplan 2008, rev. 2007-12-03 (bilaga 28)
Intern verksamhetsplan 2008, rev. 2007-12-03 (bilaga 29)

BMN § 93

Dnr P 2007-0001

Detaljplan för Svanvik 3:1 mm, Äspenäset**Beslut**

Bygg- och miljönämnden beslutar att revidera förslaget till detaljplan på det sätt som anges i utlåtandet samt att godkänna den reviderade detaljplanen.

Ärendebeskrivning

Detaljplanen har varit utställd. Sista utställningsdagen är 2007-11-22.

Bygg- och miljöförvaltningen har skrivit utlåtande efter utställning (bilaga).

Bilaga: Utlåtande efter utställning

(bilaga 30)

Protokollsutdrag till: Kommunfullmäktige

BMN § 94

Dnr 2004-0004

Bygglov för tillbyggnad av enbostadshus och nybyggnad av garage samt fråga om byggnadsavgift inom Fiskaren 3**Beslut**

Rivningslov för garage beviljas. Bygglov beviljas för tillbyggnad av enbostadshus och nybyggnad av garage. Garaget storlek beviljas som en mindre planavvikelse som är förenlig med detaljplanens syfte. Nämnden beslutar att helt efterge byggnadsavgiften.

Villkor: Äldre garage inom byggnadsförbudsmarken skall rivas innan slutbevis utfärdas, dock senast 2009-12-12.

Ärendebeskrivning

Ansökan om bygglov för om- och tillbyggnad av enbostadshus samt nybyggnad av garage har inkommit från XX. Om- och tillbyggnaden bedöms omfatta 20 kvm. Det nya garaget har storleken 53 kvm. För området gäller en detaljplan som fastställdes 1947-12-19. Enligt detaljplanen får uthusbebyggelse sammanlagt inte omfatta mer än 45 kvm. Av tomten skall 2/3 lämnas obebyggd. På tomten finns det sedan tidigare ett garage. Sökande har upplyst om att bygglov inte kan beviljas för så omfattande uthusbebyggelse. Frågan om bygglov har avvaktat att frågan om garagebyggnaden blir klarlagd. Om- och tillbyggnaden av enbostadshuset har gjorts innan bygglov blivit beviljat. Efter förnyad information från Bygg- och miljöförvaltningen om att bygglov inte kan beviljas på grund av att tillåten yta för uthus överskrids samt att det befintliga garaget står på mark som är belagt med byggnadsförbud har ansökan kompletterats med angivelsen att det befintliga garaget byggs om från 28 kvm till 15 kvm. Därefter har Bygg- och miljöförvaltningen ringt sökande och upplyst om att bygglov för det nya garaget endast kan beviljas om rivningslov och förbindelse att riva garaget på byggförbudsmark inkommer. Sökande har efter den informationen inkommit med ansökan om rivningslov för det befintliga garage som står på mark som i detaljplanen samt förbindelse att riva det.

Remiss

De närmaste grannarna har givits tillfälle att inkomma med synpunkter. Ägaren till grannfastigheten Fiskaren 2 har skriftligen godkänt det nya garagets placering en meter från tomtgränsen. Ägarna till fastigheten Läraren 9 motsätter sig det nya garaget eftersom det är stort och påverkar deras möjlighet till utsikt. De rekommenderar att detaljplanen placering av uthus ligger fast men syns ha uppfattat plansituationen fel och att det befintliga garaget stämmer med detaljplanen. Bygg- och miljöförvaltningen har ringt deras kontaktperson och upplyst om att det nya garaget placeras inom den byggnadstillåtna zonen samt att det är drygt 53 kvm stort.

Bygg- och miljöförvaltningens bedömning

Skrivelse har skickats till XX med om vilka avgifter som kan bli aktuella som påföljd med anledning av att byggnaden har uppförts utan lov.

Han har också upplysts om möjligheterna att undvika straffavgifterna genom att vidta rättelse samt att Bygg- och miljönämnden i vissa fall kan besluta att nedsätta eller efterge avgifterna.

Det nya garaget kan endast beviljas om det befintliga garaget rivs. Även efter det strider uthusets storlek mot detaljplanens bestämmelser men det bedöms kunna tillåtas som en mindre avvikelse från detaljplanen i enlighet med Plan- och bygglagen 8 kap 11§. Den totalt tillåtna byggnadsarean på tomten överskrider inte. Garaget placeras inom den zon som enligt detaljplanen får bebyggas. De synpunkter som grannarna haft angående placeringen bedöms därmed inte hindra att bygglov beviljas. Garagets storlek blir inte störande i Karlsborgs byggnadsstruktur. För tomten gäller placeringsbestämmelsen enligt den tidigare gällande byggnadsstadgan. Enligt dessa regler skall avståndet till gräns mot granne vara minst 4,5 meter men kortare avstånd kan beviljas om det vid bygglovprövningen bedöms varav lämpligt. I detta fall bedöms placeringen vara lämplig för byggnaden, omgivningen och omständigheterna på platsen.

De ansökta åtgärderna läggs på lämpligt sätt på tomten och har utformats på ett godtagbart sätt med hänsyn till omgivningen och till det befintliga enbostadshuset. Ansökan uppfyller därmed kraven i Plan- och bygglagen 3 kap.

Bygg- och miljönämnden skall ta upp fråga om påföljd och ingripande med anledning av att om- och tillbyggnaden av bostadshuset redan har utförts. Den påföljd som är aktuell i detta ärende är att byggnadsavgift skall tas ut. Ingripande med krav på rivning blir inte aktuell om nämnden beslutar om bygglov i efterhand. Byggnadsavgiften tas ut med fyra gånger av avgifterna för bygglov och byggnämnan dock minst 500 kr. Byggnadsavgiften blir i detta ärende 5456 kr. Bygg- och miljönämnden får om överträdelsen är ringa bestämma avgiften till ett lägre belopp eller helt efterge den. Förvaltningen föreslår att byggnadsavgiften med hänsyn till omständigheterna helt efterger avgiften.

Upplysningar

Byggnämnan hanteras i ett delegationsbeslut. Därvid debiteras avgifter för byggnämnan och utstakning.

Rivningsanmälan behövs inte.

Den som vill överklaga beslutet skall göra det inom tre veckor från det att man fick del av beslutet. Överklagande ställs till Länsstyrelsen men skall skickas in till Bygg- och miljönämnden på adress 546 82 Karlsborg.

Inom den zon där det råder byggnadsförbud kan en ny byggnad uppföras på platsen som lämnas efter rivningen med stöd av de s.k. friggebodreglerna. Av sökand inlämnad ritning uppfyller dock inte dessa undantagsregler. Sökande uppmanas kontakta Bygg- och miljöförvaltningen för information om hur reglerna kan uppfyllas.

Avgift för bygglov är 2475 kr. Därutöver debiteras 100 kr för underlagskarta, dvs totalt 2575 kr. Avgifter för bygganmälan och utstakning tillkommer.

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

BMN § 95

Dnr 2007-0272

Ändring av bygglov för nybyggnad av garage samt fråga om byggnadsavgift inom Mullbacka 1:11**Beslut**

Ändring av bygglov beviljas i efterhand. Nämnden beslutar om att påföra byggnadsavgift som nedsätts till 500 kr.

Ärendebeskrivning

Bygglov har tidigare beviljats. Garaget har byggts 10 kvm större än i beviljat bygglov. XX har uppmärksammat bygg- och miljöförvaltningen om detta och inkommit med ansökan om ändring av bygglovet. Det nya bygglovet motsvarar det byggda garaget. För området gäller ingen detaljplan.

Bygg- och miljöförvaltningens bedömning

Det större garaget bedöms vara lämpligt placerat och ha en lämplig utformning för platsen. Ändring av bygglov kan därmed beviljas. Avgifter för bygglov uttas motsvarande vad en tillbyggnad av motsvarande storlek hade kostat. Byggnadsavgiften justeras med hänsyn till den utökade ytan.

Skrivelse har skickats till XX om vilka avgifter som kan bli aktuella som påföljd med anledning av att byggnaden har uppförts utan lov. Byggnadsavgiften blev dock angiven till 3432 kr vilket är ett för lågt belopp.

Han har också upplysts om möjligheterna att undvika straffavgifterna genom att vidta rättelse samt att Bygg- och miljönämnden i vissa fall kan besluta att nedsätta eller efterge avgifterna.

Bygg- och miljönämnden skall ta upp fråga om påföljd och ingripande med anledning av att garaget har byggts 10 kvm större än beviljat bygglov. Den påföljd som är aktuell i detta ärende är att byggnadsavgift skall tas ut. Ingripande med krav på rivning blir inte aktuell om nämnden beslutar om bygglov i efterhand. Byggnadsavgiften tas ut med fyra gånger av avgifterna för bygglov och byggnadsavgiften dock minst 500 kr. Byggnadsavgiften beräknas i detta ärende till 6336 kr. Bygg- och miljönämnden får om överträdelsen är ringa bestämma avgiften till ett lägre belopp eller helt efterge den. Förvaltningen föreslår att byggnadsavgiften med hänsyn till omständigheterna nedsätter byggnadsavgiften till 500 kr.

Upplysning

Tidigare beslut om kontrollplan i byggnadsavgiften ärendet kan kvarstå. Dock justeras avgiften för byggnadsavgiften.

Den som vill överklaga beslutet skall göra det inom tre veckor från det att man fick del av beslutet. Överklagande ställs till Länsstyrelsen men skall skickas in till Bygg- och miljönämnden på adress 546 82 Karlsborg.

Bygg- och miljönämnden

Sammanträdesdatum

2007-12-13

Avgift för ändring av bygglov är 990 kr. därutöver debiteras 594 kr för ändrad area i bygganmälan, 106 kr för underlagskarta samt 500 kr som är den nedsatta byggnadsavgiften, dvs totalt 2190 kr.

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

BMN § 96**Meddelanden och delegationsbeslut****Beslut**

Nämndens ordförande och vice ordförande deltar vid utbildningen 2008-01-22.

Inkommande

Vänersborgs Tingsrätt, Miljödomstolens dom 2007-11-21 om borttagande av huvudbyggnad på fastigheten Igelstad 2:19.

Länsstyrelsens beslut 2007-10-26 angående bidrag för kalkning.

Boverket informerar om förändringar i plan- och bygglagen (bygglov och Byggande).

Boverket informerar om förändringar i plan och bygglagen (planering).

Handikapprådet inbjuder till utbildning/information 2008-01-22, 13-16

Utgående

Delegationsbeslut registrerade i WINBÄR 2007-10-29 – 2007-12-03 redovisas i bilaga 31.

Delegationsbeslut registrerade i ECOS 2007-10-29- 2007-12-03 redovisas i bilaga 32.

BMN § 97**Information****Beslut**

I samband med diskussionen om prioriterade planuppdrag finner nämnden anledning att göra en notering angående ny detaljplan för Norra Skogens industriområde. Nämnden beslutade 2003-04-10 att ge Bygg- och miljöförvaltningen i uppdrag att se över detaljplanen för Norra Skogens industriområde. Som följd av fortsatta diskussioner är det numera avsett att ändra parkmarken som ingår i fastigheten Svanvik 3:130. En 50-60 meter bred zon på östra sidan av Grindstugevägen görs om till industrikvarter medan resterande del av fastigheten Svanvik 3:130 kvarstår som allmän platsmark med användning som skyddszon utefter väg 49. Avtal skall upprättas mellan fastighetens ägare och kommunen om bl a att den allmänna platsmarken skall övergå till kommunen utan ersättning.

Ärendebeskrivning

Bygg- och miljöförvaltningen informerar om:

Budgetuppföljning

Personalfrågor

Samarbeten

Övergångsställe vid Carl Johanskolan

Lunnekullens vindkraftpark

Prioriterade planuppdrag