



Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum
2013-10-16

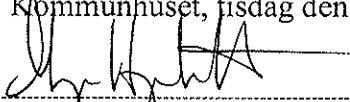
Plats och tid Kommunhuset, Karlsborg, onsdag 16 oktober 2013, kl. 13.00-16.30

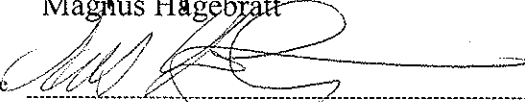
Beslutande Anders Lundgren (C)
Ingvar Settergren § 52-56 (M)
Stig Larsson (FP)
Vega Kihlström (S)
Ronny Siderud (S)
Lars Edman (S)
Mattias Berg, tjänstgörande ers (C)

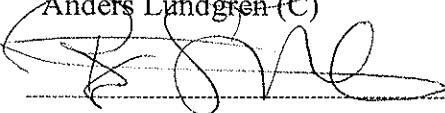
Övriga deltagande Magnus Hagebratt, enhetschef plan- och byggenheten
Lena Ljungberg, bygglovshandläggare, § 53-54
Johan Hellborg, planarkitekt, § 55-57
Anita Spetz, kartingenjör, § 55-56

Utses att justera Ronny Siderud (S)

Justeringens plats och tid Kommunhuset, torsdag den 22 oktober 2013, kl. 16.30

Underskrifter Sekreterare 
Magnus Hagebratt

Ordförande 
Anders Lundgren (C)

Justerande 
Ronny Siderud (S)

Paragrafer nr 52-59

ANSLAG/BEVIS

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum 2013-10-16

Datum för anslags uppsättande 2013-10-23

Datum för anslags nedtagande 2013-11-14

Förvaringsplats för protokollet Byggnadsnämndens arkiv

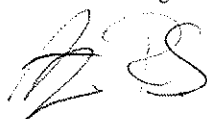
Underskrift 
Sandra Johansson

Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum
2013-10-16**Ärendelista**

BN § 52	Godkännande av dagordning.....	3
BN § 53	Bygglov för nybyggnad av förskola, Kräftan 2.....	4
BN § 54	Olovligt byggande, ändring av byggnads karaktär, [REDACTED].....	6
BN § 55	Detaljplan för Bjurbäckens fritidshusområde.....	9
BN § 56	Detaljplan del av kv Masten och Bommen.....	10
BN § 57	Information.....	11
BN § 58	Redovisning av delegationsbeslut	12
BN § 59	Meddelanden	13

Justerandes sign



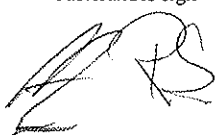
Utdragsbestyrkande

Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum
2013-10-16**BN § 52 Godkännande av dagordning**

Sammanträdet godkänner dagordningen med den förändringen att ärende angående detaljplan för Bjurbäckens fritidsområde och ärende angående detaljplan för del av kv Masten och Bommen tillkommer som nya ärenden.

Justerandes sign



Utdragsbestyrkande

Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum
2013-10-16**BN § 53 Bygglov för nybyggnad av förskola, Kräftan 2**

Dnr B 2013-225

Beslut

1. Byggnadsnämnden beslutar att bevilja bygglov enligt ansökan för nybyggnad av förskola på fastigheten Kräftan 2.
2. Byggnadsnämnden tar ut en avgift för bygglov med 23 764 kronor i enlighet med den av kommunfullmäktige beslutade taxan för bygglov, planering, kartor med mera.
3. Kontrollansvarig (KA) för åtgärden är som byggherren har föreslagit: Lars Andersson, Skövde.
4. Utstakning ska utföras av en person med sådan grundläggande mätningsteknisk kompetens som framgår i Lantmäteriets ”Handbok i mät- och kartfrågor”.

Sammanfattning av ärendet

En ansökan om bygglov kom 2013-10-01 in till byggnadsnämnden. Sökande är Karlsborgs kommun genom Thomas Johansson. Enligt ansökan ska en ny förskola i ett våningsplan byggas. Utöver detta ska tre mindre förrådsbyggnader uppföras.

För området gäller en detaljplan som vann laga kraft 2012-05-23. Enligt bestämmelserna i detaljplanen ska aktuellt områdes användning vara skola.

Handläggarens bedömning

Åtgärden innebär inte någon avvikelse från detaljplanens bestämmelser. Förslaget har därför inte skickats ut på remiss till grannarna. Bedömningen görs att den föreslagna åtgärden följer plan- och bygglagens krav i 2 kap. samt i 8 kap. 1§.

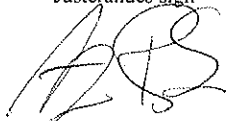
Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse av bygglovshandläggare Lena Ljungberg, 2013-10-09
Planritning bottenvåning, 2013-10-01
Fasadritning huvudbyggnad, 2013-10-01
Plan- och fasadritning förråd, 2013-10-01
Nybyggnadskarta, 2013-10-07

Upplysningar

Tekniskt samråd behövs och den sökande ska kontakta plan- och byggherren för att komma överens om tidpunkt för mötet. En vecka innan det tekniska samrådet bör sökanden eller KA överlämna en kontrollplan som visar de kontrollpunkter som byggherren och KA bedömer vara nödvändiga.

Justerandes sign



Utdragsbestyrkande

Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum
2013-10-16

OBS! Byggstart får INTE ske förrän byggnadsnämnden gett startbesked, vilket sker efter det tekniska samrådet och när inlämnat förslag till kontrollplan har fastställts. Om byggstart sker innan ett startbesked har lämnats är byggnadsnämnden skyldig att ta ut en byggsanktionsavgift. Byggnadsnämnden tar ut en avgift för bygglovet i enlighet med den av kommunfullmäktige beslutade taxan för bygglov, planering, kartor med mera. Fakturan skickas separat. Observera att någon planavgift inte tas ut i detta bygglov, eftersom byggherren har bekostat plankonsultens arvode. Inte heller tas någon avgift ut för startbesked enligt tabell 4, eftersom avgift för detta redan har fakturerats i det förra men ej utnyttjade bygglovet. Beslutet om bygglov upphör att gälla om åtgärden inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från den dag då beslutet vunnit laga kraft.

Beslutet ska skickas med besvärshänvisning till:
Kommunledningsförvaltningen

Beslutet ska skickas för kännedom till:
Grannar

Justerandes sign



Utdragsbestyrkande

Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum
2013-10-16**BN § 54 Olovligt byggande, ändring av byggnads karaktär,**

Dnr B 2013-209

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att av ägaren till fastigheten [REDACTED] ta ut en byggsanktionsavgift på sammanlagt 9 256 kronor.

Denna avgift tas ut för påbörjande av en bygglovspliktig åtgärd utan startbesked. Detta enligt 11 kap. 51-52 §§ plan- och bygglagen (PBL) samt 9 kap. 10 § 1. plan- och byggförordningen (PBF).

Jäv

Lars Edman (S) deltar inte i beslutet på grund av jäv.

Sammanfattning av ärendet

Ägaren av fastigheten [REDACTED] har målat om huvudbyggnadens fasad – ett enbostadshus som enligt uppgift är uppfört 1930. Fastigheten ligger inom detaljplanelagt område och inom riksintresse för kulturmiljövården. Huset var tidigare ljusgult och har under september månad 2013 målats om i en blå kulör. Åtgärden har skett utan bygglov och utan startbesked.

Enligt 9 kap. 5 § PBL krävs inte bygglov för att på ett en- eller tvåbostadshus och tillhörande komplementbyggnader inom ett område med detaljplan för att färga om, byta fasadbeklädnad eller byta taktäckningsmaterial, ”om åtgärden inte väsentligt ändrar byggnadens eller områdets karaktär.”

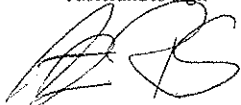
Plan- och byggenheten har dock gjort bedömningen att åtgärden innebär en så väsentlig ändring av byggnadens karaktärsdrag att den kräver bygglov. Åtgärden har skett utan bygglov och utan startbesked. Därför föreslår plan- och byggenheten att byggnadsnämnden beslutar att ta ut en byggsanktionsavgift.

Handläggarens bedömning

En förändring från en kulör till en annan eller från ett material till ett annat – är på en- eller tvåbostadshus inte bygglovspliktigt enligt PBL. Bygglovsplikten gäller endast om åtgärden väsentligt ändrar karaktären på byggnaden eller området.

Områdets karaktär bedöms i detta fall inte påverkas i så hög utsträckning att åtgärden skulle vara bygglovspliktig. Detta eftersom området utgörs av en relativt heterogen bebyggelse av varierad ålder, karaktär och färgsättning. Bedömningen görs dock att den blå kulören i detta fall väsentligt påverkar byggnadens karaktär och att åtgärden därför är bygglovspliktig.

Justerandes sign



Utdragsbestyrkande

Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum
2013-10-16

Bostadshuset har – trots de förändringar som skett under årens lopp – en klart bibehållen 1920-talskaraktär. Det handlar framförallt om byggnadens volymer, dess mansardtak med utsvängd takfot och inte minst dess ursprungliga träfasad.

Enligt länsstyrelsens webbaserade GIS-karta ligger den aktuella fastigheten dessutom inom riksintresse för kulturmiljövården. Detta är ett allmänt intresse som ska vägas in tillsammans med PBL:s generella varsamhetskrav enligt 2 kap. 6 § andra stycket och 8 kap. 17 §: *"Ändring av en byggnad och flyttning av en byggnad ska utföras varsamt så att man tar hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och tar till vara byggnadens tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden."*

Det finns flera exempel på tidstypisk färgsättning för 1920-talet bebyggelse. Enligt boken "Så byggdes villan" av Cecilia Björk, Lars Nordling och Laila Reppen var tidstypisk färgsättning för 1920-talets villor med träfasader *"ljusa dämpade toner av grönt, gult eller grått och snickerier i brutet vitt eller grått."* På 1½-plansvillor med mansardtak var träpanelen *"målad med oljefärg i mättad jordfärg i grön, ockragul eller grå kulör."*

Enligt Boverkets skrift "Byggnaders särdrag" målades 1920-talets villor *"med oljefärg, fasaden gul, rödbrun eller grågrön med brutet vita lister, fönster och port i brutet vitt, brunt eller grågrönt. /.../ Rödfärgade villor fanns alltså med vita lister och tjärade eller gröna dörrar."*

Av handböcker om färgsättning framgår att blå hus inte har någon lång tradition i Sverige. I boken "Färgen på huset" avråder Karin Fridell Anter, färgexpert och docent i arkitektur samt Åke Svedmyr, arkitekt och färgsättare från att använda blått som fasadkulör – i synnerhet klara blå färger. *"Ska man måla om ett hus som är äldre än 1950 så har det säkert inte haft blåa fasader från början."*

Karin Fridell Anter har dessutom för en färgåterförsäljares räkning tagit fram ett drygt 30-tal färgsättningsförslag:

"Vill du ha en blå kulör, titta gärna på alternativ med en grå kulör med en svag dragning åt blått det ger ett blågrått hus som garanterat ändå kommer att göra intryck. Blått är ingen naturlig husfärg i vårt land, och blå hus sticker av väldigt mycket i såväl villalandskap som i mer lantliga lägen."

Av de brev/yttranden som kommit in framgår att fastighetsägaren har uppfattat det som att handläggaren avgör både om något är bygglovspliktigt eller inte och om bygglov ska beviljas eller inte. Att den muntliga information som har lämnats har misstolkats är beklagligt. Förtydligas bör därför att alla beslut i tillsynsärenden tas av byggnadsnämnden. Alla beslut om avslag tas också av byggnadsnämnden. Handläggarens tjänsteskrivelser innehåller förslag till beslut, men det är byggnadsnämnden som beslutar.

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum
2013-10-16

Även uppfattningen att en handläggare kan kräva att ett hus ska bevaras i sin originalkaraktär är ett beklagligt missförstånd. Ett så långtgående krav måste vara reglerat genom en skyddsbestämmelse i en detaljplan. Aktuell byggnad saknar sådan skyddsbestämmelse och den utgör inte heller den kategori av kulturhistoriskt värdefulla byggnader som ska skyddas mot förvanskning enligt 8 kap. 13 § PBL.

Här bör också framhållas att plan- och bygglagen inte retroaktivt reglerar lagliga förändringar som har gjorts på en byggnad – oavsett om de i dagsläget bedöms vara varsamma eller inte. Det finns alltså inget lagstöd för att kräva en återgång till ett mer ursprungligt utförande. Med ett varsamt förhållningssätt vid framtida underhåll kan däremot många byggnader med ganska små medel återfå mycket av sin ursprungliga karaktär – exempelvis med hjälp av tidstypiska material och en tidstypisk färgsättning.

Det verkar som om handläggarens kortfattade övergripande beskrivning av vilka karaktärsdrag som har gått förlorade och som man vid framtida underhåll kan sträva efter att återskapa har tolkats som ett krav, vilket inte var avsikten. Vid prövning av frågor enligt PBL ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen. I detta fall görs bedömningen att de allmänna intressena som har beskrivits ovan väger tyngre än de enskilda. Den aktuella kulören innebär en väsentlig ändring av byggnadens karaktär och är därför bygglovspliktig.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse av bygglovshandläggare Lena Ljungberg, 2013-10-09

Fotografi, 2013-10-09

Yttrande [REDACTED] 2013-09-30

Kommuniceringsbrev av Lena Ljungberg och Magnus Hagebratt, 2013-09-10

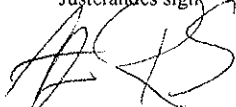
Brev från [REDACTED] 2013-09-05

Fotografi, 2013-09-03

Brev från [REDACTED] 2013-10-14

Beslutet ska skickas med delgivning och besvärshänvisning till:
Fastighetsägaren

Justerandes sign



Utdragsbestyrkande

Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum
2013-10-16**BN § 55 Detaljplan för Bjurbäckens fritidshusområde**

Dnr P 2008-0012

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att godkänna föreslagen samrådshandling samt uppdrar till plan- och byggenheten att genomföra samråd.

Sammanfattning av ärendet

Byggnadsnämnden har gett plan- och byggenheten i uppdrag att ändra gällande detaljplan för fritidshusområdet Bjurbäcken. Bakgrunden är främst att möjlighet till utbyggnad, utöver vad gällande plan tillåter, har efterfrågats från fastighetsägare i området. Kartingenjör Anita Spetz presenterar ett förslag till samrådshandling för nämnden.

Beslutsunderlag

Samrådshandling 2013-10-16

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum
2013-10-16**BN § 56 Detaljplan del av kv. Masten och Bommen**

Dnr B 2012-66

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att godkänna föreslagen samrådshandling samt uppdrar till plan- och byggenheten att genomföra samråd.

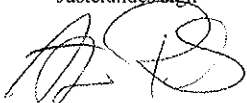
Sammanfattning av ärendet

Planförslaget syftar till att ta bort byggrätten för 2,0 meter högt bullerplank längs riksväg 49 för att säkerställa bevarande av kulturmiljön inom riksintresse för Göta kanal. Planarkitekt Johan Hellborg presenterar ett förslag till samrådshandling för nämnden.

Beslutsunderlag

Samrådshandling 2013-10-16

Justerandes sign



Utdragsbestyrkande

Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum
2013-10-16**BN § 57 Information**

Anders Lundgren (C) informerar om:

- Möte med skjutfältsrådet
- Samverkansmöte Mös- och byggnadsnämndernas presidier
- Möte med personal från Försvarmaktens högkvarter samt Länsstyrelsen angående bullerkurvor
- Budgetberedningen

Enhetschef Magnus Hagebratt informerar om:

- Villavagn vid kanalen
- Olovlig byggnation vid Enebågen 1:12
- Ekonomisk rapport: ser ut att bli ett nollresultat

Justerandes sign



Utdragsbestyrkande

Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum
2013-10-16**BN § 58 Redovisning av delegationsbeslut**

Byggnadsnämnden har överlåtit sin beslutanderätt till utskott, ordförande och tjänstemän i enlighet med byggnadsnämndens delegationsordning.

Redovisning av delegationsbeslut 2013-08-29 – 2013-10-08:

Lovärenden**Trafikärenden**

Justerandes sign



Utdragsbestyrkande

Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum
2013-10-16

BN § 59 Meddelanden

Byggnadsnämnden går igenom inkomna och utgående meddelanden.

Justerandes sign

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke.

Utdragsbestyrkande