



Samhällsbyggnadsnämnden

Plats och tid	Stora sammanträdesrummet, kl. 13:15 – 14:45	
Beslutande	M Mats Hansson, ordförande S Niklas Lindberg, vice ordförande S Roger Ljungqvist KD Margareta Wier KD Marie Persson C Jan Andersson	
Tjänstgörande ersättare	C <i>Ulrika Hofstedt, tjänstgörande ersättare för Karl-Magnus Johansson(C)</i>	
Övriga deltagande	Hugo Thorén, sekreterare Michael Wirestam, samhällsbyggnadschef Fredrik Bogar, byggnadsinspektör	
Utses att justera	Niklas Lindberg	
Justeringens plats och tid		Paragrafer 96-110
Underskrifter	Sekreterare Hugo Thorén
	Ordförande Mats Hansson
	Justerande Niklas Lindberg



Samhällsbyggnadsnämnden

ANSLAG/BEVIS

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.

Organ	Samhällsbyggnadsnämnden		
Sammanträdesdatum	2022-12-14		
Datum anslags uppsättande	2022-12-15	Datum anslags nedtagande	2023-01-06
Förvaringsplats för protokollet	Samhällsbyggnadsnämnden		
Underskrift Hugo Thorén		



Samhällsbyggnadsnämnden

- § 96 Attestliggare för samhällsbyggnadsavdelningen
- § 97 Förberedande arbete inför samhällsbyggnadsnämndens intern kontrollplan 2023
- § 98 Tillsynsplan enligt plan- och bygglagen för Aneby kommun 2023
- § 99 Strandskyddsdispens för grusväg och flytbrygga på fastigheten Ralingsås 5:6
- § 100 Bygglov för LSS-boende och komplementbyggnad på fastigheten Fjällräven 6
- § 101 Bygglov för tillbyggnad av enbostadshus på fastigheten Frinnaryd 7:2
- § 102 Bygglov för tillbyggnad av komplementbyggnad på fastigheten Krokodilen 5
- § 103 Påbörjad rivning av byggnader utan startbesked på fastigheten Målsåna 1:18
- § 104 Ovärdade byggnader och tomt på fastigheten Skärsjö 8:2
- § 105 Ovärdad tomt på fastigheten Skärsjö 8:2
- § 106 Påbörjad byggnation utan startbesked på fastigheten Södra Sunhult 3:66
- § 107 Ovärdade byggnader på fastigheten Tapparp 1:1
- § 108 Detaljplan i kvarteret Fjällräven och del av Hillerstorp 1:75
- § 109 Anmälningsärenden
- § 110 Delegationsbeslut



Samhällsbyggnadsnämnden

SBN § 96 Dnr 2022-1

Attestliggare för samhällsbyggnadsavdelningen

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

att anta upprättad attestliggare för 2023 enligt bilaga för samhällsbyggnadsavdelningen, samt

att ge ekonomichefen rätt att vid personalförändringar fatta beslut om förändringar i attestliggare under budgetåret 2023.

Ärendebeskrivning

Kommunfullmäktige fastställde ett nytt attestreglemente för kommunen 14 oktober 2019. Målsättningen med reglementet är att bidra till en tillräcklig intern kontroll utifrån kommunallagen, undvika oavsiktliga eller avsiktliga fel, motverka oegentligheter, säkra rättvisande räkenskaper samt säkerställa att ekonomiska händelser är korrekta avseende beställning, prestation, bokföringsunderlag, betalningsvillkor, bokföringstidpunkt, kontering och beslut.

Varje transaktion skall attesteras med en granskningsattest och en beslutsattest. Nämnderna utser årligen attestanter samt ersättare för dessa.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2022-12-07

Attestliggare samhällsbyggnad 2023



Samhällsbyggnadsnämnden

SBN § 97 Dnr 2022-1

Förberedande arbete inför samhällsbyggnadsnämndens intern kontrollplan 2023

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

att lägga informationen till handlingarna.

Ärendebeskrivning

Samhällsbyggnadsnämndens ledamöter och närvarande tjänstepersoner diskuterar nuvarande intern kontrollplan och föreslagna förändringar inför intern kontrollplan 2023.



Samhällsbyggnadsnämnden

SBN § 98 Dnr 2022-592

Tillsynsplan enligt plan- och bygglagen för Aneby kommun 2023

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

att anta tillsynsplan enligt plan- och bygglagen för Aneby kommun 2023.

Motivering

Samhällsbyggnadsnämnden har ansvar att utöva tillsyn över byggandet i kommunen. Tillsynen ska medverka till att demokratiskt beslutade lagar och bestämmelser följs och tillämpas. Nämndens arbete med tillsyn regleras i plan- och bygglagen och i plan- och byggförordningen. Tillsyn sker vid anmälan och på nämndens eget initiativ enligt tillsynsplanen.

Ärendebeskrivning

Samhällsbyggnadsnämnden ska bevaka att samhällets krav är uppfyllda, och om det finns anledning att anta att någon inte har följt en bestämmelse i plan- och bygglagen respektive plan- och byggförordningen ska ett tillsynsärende påbörjas omgående.

Utredningen i ärendet ska klargöra om det förekommer en överträdelse från gällande lag och bestämmelser, och därefter avgör nämnden om det ska beslutas om ingripande eller att avsluta ärendet. Ett ingripande innebär att byggherren ska rätta till den olovliga åtgärden, med exempelvis ett vitesföreläggande eller byggsanktionsavgift som påföljd.

Målet med nämndens arbete är att se till att den byggda miljön uppfyller samhällets krav sett till att byggnadsverk, tomter och allmänna platser underhålls och sköts så att värden bevaras samt att olägenheter och olycksrisker inte uppkommer. Vidare ska arbetet också säkerställa att byggnadsverk som uppförs och ändras har de tillstånd som krävs och att samhällets lagar och regler följs.

I tillsynsplanen anges vilka tillsynsinsatser som ska prioriteras under 2023, samt tillsynens syfte, mål och årets aktiviteter. I samband med första nämndsammanträdet under 2023, ska samhällsbyggnads-avdelningen redovisa det utförda tillsynsarbetet under 2022.

Beslutsunderlag

Tillsynsplan PBL 2023, 2022-11-28

Tjänsteskrivelse, 2022-11-28



Samhällsbyggnadsnämnden

SBN § 99 Dnr 2022-501

Strandskyddsdispens för grusväg och flytbrygga på fastigheten Ralingsås 5:6

Sökande: Redovisas inte i webbversionen av protokollet med hänvisning till GDPR

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

att inte bevilja strandskyddsdispens för grusväg och flytbrygga på fastigheten Ralingsås 5:6 inom sjön Ralångens strandskyddade område.

Motivering

Strandskyddet ska långsiktigt trygga att medborgarna har tillgång till strandområden genom allemansrätten. Dessutom ska strandskyddet bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet. För att tillgodose syftena är det enligt huvudregeln förbjudet att inom strandskyddsområden vidta vissa åtgärder. Två förutsättningar ska vara uppfyllda för att dispens ska kunna ges från någon av de åtgärder som är förbjudna i strandskyddsområde enligt 7 kap. 15 § miljöbalken. Dels ska det finnas särskilda skäl, dels ska inte syftet med strandskyddet påverkas, det vill säga att djur- och växtlivet inte påverkas på ett oacceptabelt sätt och allmänhetens tillgång till strandområden inte försämras. Av ansökan framgår det att sökande har angett tre särskilda skäl för den sökta åtgärden samt att åtgärden uppförs inom ett utpekad LIS-område.

Området har redan tagits i anspråk (7 kap. 18 c § 1 p. MB)

Mark som har tagits i anspråk utgörs ofta av etablerad hemfridszon eller beslutad tomtplats runt bostadshus. För att marken ska kunna räknas som ianspråktagen gäller att den har tagits i anspråk lagligt. Ibland kan en utredning behöva göras av tidigare byggnaders historik med avseende på strandskyddet. Av ansökan framgår det att holmen har använts som badplats i över 30 år och att det vid lågvatten har funnits en stig ut till platsen. Vidare skriver sökande att under de senaste 20 åren har det funnits en spång över den blötaste delen. Därtill ska en flytbrygga ha funnits ute på holmen utifrån en muntlig förfrågan hos kommunen under 1990-talet. Vid granskning av flygfotografier från ca 1960 och 1975 kan nämnden konstatera att området inte har varit ianspråktaget i den mån som det särskilda skälet föreskriver. Nämnden har vid kontroll av arkiv och diariet inte funnit någon form av tillstånd för de i ansökan nämnda åtgärderna. Det är därför att betrakta som att åtgärderna inte har tillkommit på laglig väg och att området därför inte redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

En anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet (7 kap. 18 c § 3 p. MB)

Vid en bedömning om det finns särskilda skäl räcker det inte att konstatera att till exempel en brygga för sin funktion måste ligga vid vattnet. En prövning behövs för att se om behovet av bryggan kan tillgodoses utanför området, till exempel genom att det finns eller planeras en gemensam brygganläggning i närheten. Vidare ska en avvägning göras mellan strandskyddsintresset och den enskildes intresse av att ta området i anspråk. Den enskildes intresse av bryggan ska väga avsevärt tyngre än områdets strandskyddsvärden, det vill säga dess långsiktiga betydelse för allmänhetens friluftsliv och den biologiska mångfalden, för att dispens ska medges.



Samhällsbyggnadsnämnden

I ansökan framför sökande att badholmen alltid har varit till allmänhetens förfogande. Även grillplatsen och vägen ner till sjön har enligt sökande varit flitigt använda av allmänheten som inte är gäster till Ralingsåsgården. Nämnden ser inte skäl till att ifrågasätta det sökande framför om allmänhetens nyttjande men kan samtidigt konstatera att det söder om platsen för sökt åtgärd finns en plats för bad och båtiläggning. Där finns också vindskydd och grillplats. Således bedömer nämnden att behovet kan tillgodoses genom den alternativa platsen vid vilken det även bedöms vara möjligt att uppföra en brygga. Detta prövas dock inte i aktuellt ärende.

Tillgodose ett angeläget allmänt intresse (7 kap. 18 c § 5 p. MB)

En prövning ska göras om åtgärden måste ske inom strandskyddsområdet. Om åtgärden kan placeras utanför detta område ska den placeringen väljas. Åtgärder som kan komma i fråga är till exempel sådana som tillgodoser kommunens behov av tätortsutveckling, olika typer av infrastrukturåtgärder, transformatorstationer, anpassning av miljön för bättre tillgänglighet för funktionshindrade eller åtgärder som betingas av friluft-, naturvårds-, miljöintressen eller kulturhistoriska värden inom strandskyddsområdet. För att det ska vara ett angeläget allmänt intresse bör den planerade åtgärden långsiktigt ge fördelar för samhället. En förutsättning är att en annan placering är omöjlig eller i varje fall orimlig för att tillgodose det angelägna allmänna intresset. I ansökan framför sökande att det finns en långsiktighet i projektet genom att det skapas en stabil tillgänglighet till en badplats i sjön Ralängen. Sökande menar på att en sådan saknas i dagsläget. Nämnden bedömer, likt tidigare, att det inte finns skäl att ifrågasätta det sökande anger men också att det söder om platsen för sökt åtgärd finns en plats för bad och båtiläggning. Därför bedöms det finnas förutsättningar för en annan placering än den som angetts i ansökan.

Landsbygdsutvecklingsområden i strandnära lägen (LIS-områden)

En förutsättning för att tillämpa de särskilda skälen för landsbygdsutveckling i strandnära läge är att området finns utpekade som ett LIS-område i den kommunala översiktsplanen. Om platsen för åtgärden inte ligger inom ett område som kommunen redovisat som ett LIS-område kan dispens prövas enligt de regler som gäller utanför landsbygdsutvecklingsområde i strandnära läge. Kommunfullmäktige i Aneby kommun antog den 26 september 2022 en ny översiktsplan. Av översiktsplanen finns ett antal utpekade LIS-områden men den aktuella platsen ingår inte bland dessa. Då platsen inte är klassad som LIS-område ska dispensansökan därför prövas enligt reglerna i 7 kap. 18 c § miljöbalken.

Sammantagen bedömning

Sammanfattningsvis bedömer samhällsbyggnadsnämnden att det saknas särskilda skäl för att ge strandskyddsdispens med stöd av 7 kap. 18 c § miljöbalken. Den avvägning nämnden ska göra mellan enskilda och allmänna intressen leder inte till någon annan slutsats och det kan därmed inte anses oproportionerligt att neka strandskyddsdispens i detta fall. Därför beslutar samhällsbyggnadsnämnden att inte bevilja strandskyddsdispens enligt ansökan. Vad sökande har angett i sin ansökan förändrar inte ärendet i sak.

Ärendebeskrivning

Samhällsbyggnadsnämnden har fått in en ansökan om strandskyddsdispens för grusväg och flygbrygga på fastigheten Ralingsås 5:6. Ansökan avser uppbyggd grusväg, med en längd om ca 40 meter och bredd om 4 meter, samt flytbrygga till en yta om 20 kvm.



Samhällsbyggnadsnämnden

Sökande har angett punkter 1, 3 och 5 i 7 kap. 18 c § miljöbalken som särskilda skäl för den sökta åtgärden. Därtill har sökande angett att åtgärden ligger inom ett utpekat område för landsbygdsutveckling i översiktsplan (LIS-område) och att åtgärden bidrar långsiktigt till utvecklingen av landsbygden. Sökande har därtill gjort en anmälan om vattenverksamhet till Länsstyrelsen i Jönköpings län avseende anläggandet av grusvägen. Detta då området är ett riksintresse för naturvård. Länsstyrelsen har beslutat att arbetet får utföras utifrån ett antal försiktighetsmått.

Lagstiftning

Dispens från strandskyddsbestämmelserna krävs, enligt 7 kap. 15 § miljöbalken, för bland annat uppförande av anläggningar, grävarbeten och åtgärder som vidtas och väsentligt förändrar livsvillkoren för djur- eller växtarter. För att medge en strandskyddsdispens krävs ett särskilt skäl och vad som utgör särskilda skäl anges i 7 kap. 18 c § miljöbalken.

Upplysningar

Beslutet kan överklagas inom tre veckor från den dag du har tagit emot beslutet. Information om hur du överklagar framgår av bifogad besvärshänvisning.

Beslutsunderlag

Fotografier (från tidigare ärende), 2022-05-05

Ansökan, 2022-10-06

Situationsplan, 2022-10-18

Beslut från länsstyrelsen, 2022-10-17

Tjänsteskrivelse, 2022-11-30

Beslutet skickas till

Sökanden (besvärshänvisning)



Samhällsbyggnadsnämnden

SBN § 100 Dnr 2022-554

Bygglov för LSS-boende och komplementbyggnad på fastigheten Fjällräven 6

Sökande: Redovisas inte i webbversionen av protokollet med hänvisning till GDPR

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

att inte bevilja bygglov enligt ansökan för uppförande av LSS-boende och komplementbyggnad på fastigheten Fjällräven 6.

Motivering

För att bygglov ska ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan krävs bland annat att åtgärden inte strider mot detaljplanen i enlighet med 9 kap. 30 § plan- och bygglagen (2010:900). Om åtgärden avviker från detaljplanen får bygglov ändå ges med stöd av 9 kap. 31 b-c §§ plan- och bygglagen, om avvikelsen är förenlig med detaljplanens syfte och avvikelsen från detaljplanen är liten eller åtgärden är av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt.

Ryms LSS-boende inom användningsområde B?

Enligt 5 kap. 2 § Boverkets föreskrifter om detaljplan (2020:5) avser användningsområdet "Bostäder" boende med varaktig karaktär. I användningen ingår vanliga bostäder, fritidshus och olika typer av kategoribostäder som till exempel studentbostäder och seniorbostäder. Även gruppboende, träningsbostäder och liknande typer av boenden som innefattar viss omsorg kan ingå, om inte vårdinslaget är för stort. Boverket skriver att när det handlar om olika former av boende med inslag av omsorg kan det vara svårt att avgöra om användningen ska vara Bostäder eller Vård. Även här är det syftet med verksamheten och hur den är tänkt att bedrivas som är avgörande. Med begreppet vård följer andra villkor än för boende vad gäller utformning, miljö, besittningsrätt med mera.

Nämnden måste i varje enskilt fall se till det specifika innehållet i den verksamhet som planeras. Det är inte alltid möjligt att avgöra om det är en bostad eller vård enbart utifrån vad verksamheten kallas. Boverket skriver även att vid bedömningen av om en viss verksamhet ska anses vara bostäder eller vård har domstolarna bland annat utgått ifrån hur stort vårdinslaget är och vilken omgivningspåverkan verksamheten förväntas ha. Ett visst vårdinslag, till exempel föräldraliknande omsorg kan, enligt praxis, rymmas inom användningen Bostäder. Gruppboende och träningsbostäder där boendet kräver ständig tillsyn av personal kan därför ingå i Bostäder. Utifrån inlämnad verksamhetsbeskrivning och Boverkets föreskrifter om detaljplan bedömer nämnden att åtgärden ryms inom gällande detaljplan vad avser användningsområde.

Byggnadens utformning och läge

Av ansökan framgår det att byggnationen kommer bestå av en huvudbyggnad och en mindre fristående komplementbyggnad. I den större huskroppen kommer sex bostadslägenheter, personalrum samt gemensamhetsutrymmen att inrymmas. Sökande menar att det kan betraktas som ett radhus om än med ytterligare funktioner. Radhus definieras enligt Rikstermbanken, TNC:

Justerande		Utdragsbestyrkande
		10



Samhällsbyggnadsnämnden

Plan- och byggtermer 1994, som småhus som ingår i en grupp bestående av minst tre hus som är direkt sammanbyggda med varandra i en rad. Av detaljplanen framgår det att byggnation i området ska uppföras som kedje- och grändhus samt att byggnadernas läge i huvudsak ska vara i enlighet med illustration på plankartan.

Kedjehus definieras enligt Rikstermbanken som småhus som ingår i en husgrupp där husen är sammanbyggda med varandra via garage, förråd eller annat biutrymme. Grändhus definieras enligt Rikstermbanken som friliggande enbostadshus som ligger så nära ett annat enbostadshus beläget på annan tomt att endast en smal passage bildas mellan husen.

Nämnden bedömer att åtgärden inte är att betrakta som ett kedje- eller grändhus samt att den föreslagna utformningen och lägesplaceringen skiljer sig från illustrationen som anges i plankartan. Åtgärden anses därför avvika från plan vad avser byggnadssätt och läge. Utifrån omkringliggande bebyggelse samt planens syfte bedömer nämnden även att åtgärden inte är att betrakta som en liten avvikelse.

Utnyttjandegrad

Av detaljplanen framgår det att varje tomt får bebyggas med högst 150 kvm byggnadsarea. Enligt ansökan kommer den totala arean för de två byggnaderna att uppgå till ca 535 kvm. Åtgärden avviker därför från plan. Att bygga större än den area som tillåten i detaljplanen kan vara en liten avvikelse. Mark- och miljööverdomstolen vid Svea hovrätt har i flera fall prövat om en avvikelse från den area som tillåts enligt detaljplan är en liten avvikelse. Av rättsfallen framgår att omständigheterna i det enskilda ärendet är av stor vikt och att det alltid är en bedömning i det enskilda fallet. Enligt rättspraxis går det inte att säga att en viss procents överskridande av arean alltid är en liten avvikelse. Exempel på omständigheter som har haft betydelse för bedömningen är omgivningens skala och karaktär samt om avvikelsen har behövts för att ge byggnaden en bättre planlösning eller av byggnadstekniska skäl.

Avvikelsen avseende byggnadsrätten uppgår till ca 385 kvm vilket i motsvarar mer än trehundrafemtio procents överträdelse av tillåten byggnadsrätt. Nämnden bedömer att avvikelsen från plan avseende utnyttjandegrad därför inte är att betrakta som liten.

Områdets karaktär

Vid prövning av bygglov inom detaljplan ska åtgärden, enligt 2 kap. 6 § plan- och bygglagen, placeras och utformas på ett lämpligt sätt med hänsyn till bland annat stads- och landskapsbilden och intresset av en god helhetsverkan. Området består primärt av enbostadshus med komplementbyggnader. Bostadsområdet får anses vara bebyggt med likartad storlek och utformning. Därtill finns skolbyggnader norr om platsen för sökt åtgärd. Nämnden bedömer att åtgärden väsentligt skulle förändra områdets karaktär. Syftet med detaljplanen är att skapa ett enhetligt område med fristående enbostadshus eller kedje- och grändhus. Huvudbyggnaden är mer att likställa med de närliggande skolbyggnaderna snarare än bostadshusen.

Nämndens sammantagna bedömning

Den sökta åtgärden bedöms avvika från detaljplanens bestämmelser vad avser utformning, läge och utnyttjandegrad. Även om fastigheten styckas och bildar tillräckligt många nya fastigheter som rymmer bestämmelsen avseende utnyttjandegrad kvarstår avvikelsen gällande utformning och läge.



Samhällsbyggnadsnämnden

Åtgärden bedöms inte uppfylla kraven på lämplig placering och utformning med hänsyn till stads- och landskapsbilden och en god helhetsverkan. Nämnden anser att åtgärden inte är förenlig med bestämmelserna i 2 kap. plan- och bygglagen. Vidare bedömer nämnden åtgärden inte är att betrakta som en liten avvikelse enligt undantagsreglerna i 9 kap. 31 b och c §§ plan- och bygglagen.

Det är därför inte att betrakta som oproportionellt att avslå ansökan om bygglov. Därför beslutar nämnden att inte bevilja bygglov enligt ansökan.

Ärendebeskrivning

Samhällsbyggnadsnämnden har fått in en ansökan om bygglov för LSS-boende och komplementbyggnad på fastigheten Fjällräven 6. Ansökan avser uppförande av LSS-boende till en yta om 495,7 kvm (bruttarea) med vit träfasad, vita fönsterbågar samt att taket kommer beläggas med gråa betongpannor. Byggnadshöjd är ca 3,4 meter och nockhöjd är 6,36 meter. Taklutning är 18 respektive 14 grader. Ansökan avser även komplementbyggnad till en yta om ca 39,6 kvm med samma material- och kulörval som huvudbyggnaden. Byggnadshöjd är ca 3 meter och nockhöjd är ca 3,65 meter. Taklutningen är 14 grader.

Planbestämmelser

För fastigheten gäller planen 06-ANY-1062 vilken vann laga kraft den 25 januari 1985. Planens genomförandetid har upphört. Områdets beteckning är BSk Io [1200].

Användningsområde B: Bostadsändamål

Utformning Sk: Endast kedje- och grändhus samt att byggnadernas läge i huvudsak ska vara i enlighet med på kartan angiven illustration

Utnyttjandegrad [1200]: Inom området högst 1 200 kvm (byggnadsyta) men högst 150 kvm per tomt

Våningsantal Io: Högst en våning och källare får ej inredas

Byggnadshöjd I: Högst 4,5 meter

Upplysningar

Beslutet kan överklagas inom tre veckor från den dag du har tagit emot beslutet. Information om hur du överklagar framgår av bifogad besvärshänvisning.

Avgift

Avgift tas ut enligt Aneby kommuns plan- och bygglovtaxa. Den blir i detta ärende 3284 kronor.

Beslutsunderlag

Ansökan, 2022-10-31

Ritningar, 2022-10-31

Situationsplan, 2022-10-31

Verksamhetsbeskrivning, 2022-10-31

Fotografier, 2022-11-28

Tjänsteskrivelse, 2022-11-28

Beslutet skickas till

Sökanden (besvärshänvisning)



Samhällsbyggnadsnämnden

SBN § 101 Dnr 2022-464

Bygglov för tillbyggnad av enbostadshus på fastigheten Frinnaryd 7:2

Sökande: Redovisas inte i webbversionen av protokollet med hänvisning till GDPR

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

att bevilja bygglov enligt ansökan för tillbyggnad av enbostadshus med stöd av 9 kap. 31 b § plan- och bygglagen (2010:900),

att godkänna åtgärden som en liten avvikelse enligt 9 kap. 31 b § plan- och bygglagen samt

att lämna startbesked för åtgärden med stöd av 10 kap. 23 § plan- och bygglagen.

Motivering

För att bygglov ska ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan krävs bland annat att åtgärden inte strider mot detaljplanen i enlighet med 9 kap. 30 § plan- och bygglagen.

Om åtgärden avviker från detaljplanen får bygglov ändå ges enligt 9 kap. 31 b § plan- och bygglagen, om avvikelsen är förenlig med detaljplanens syfte och avvikelsen från detaljplanen är liten eller åtgärden är av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt.

Den sökta åtgärden strider mot gällande detaljplan vad avser byggnation på prickmark samt placering inom 4,5 meter från fastighetsgräns.

Avvikelse – prickmark

Att placera en åtgärd på mark som inte får bebyggas, så kallad prickmark, kan vara en liten avvikelse. Mark- och miljööverdomstolen har i flera rättsfall prövat om det är en liten avvikelse. I flera av rättsfallen var syftet med bestämmelsen avgörande för om avvikelsen var liten eller inte.

I aktuellt ärende kommer en mindre del av det inglasade uterummet att placeras på prickmark. Nämnden bedömer att åtgärden, utifrån dess ringa storlek, är att betrakta som en liten avvikelse från plan.

Avvikelse – avstånd till gräns

Att bygga närmare gräns än vad detaljplanen medger kan vara en liten avvikelse. Mark- och miljööverdomstolen har i flera rättsfall prövat om ett visst avstånd till gräns är en liten avvikelse.

I flera avgörande har domstolen konstaterat att det vid bedömningen av om en avvikelse är liten, bland annat har betydelse hur stor del av den aktuella åtgärden som kommer att vara placerad närmare gräns än det föreskrivna avståndet i planen.

Byggnadsplanen för området antogs 1941 och är gällande som detaljplan. Enligt



Samhällsbyggnadsnämnden

bestämmelserna i detaljplanen får byggnader inte får uppföras inom 4,5 meter från gemensam fastighetsgräns eller 6,0 meter om de är uppförda i trä och med två våningsplan. Aktuell byggnad är uppförd med tegelfasad.

Av handlingarna framgår det att delar av det inglasade uterummet placeras mellan 1,5-4,5 meter från fastighetsgränsen. Nämnden bedömer att åtgärden, utifrån dess ringa storlek och utformning, är att betrakta som en liten avvikelse från plan.

Omkringliggande bebyggelse

Området består av enbostadshus av varierande storlek och form med komplementbyggnader.

I flera fall är enbostadshusen och dess garage, förråd eller carport sammanbyggda med ovanpåliggande uterum eller uteplatsen.

Nämndens sammantagna bedömning

Åtgärden bedöms uppfylla kraven på lämplig placering och utformning med hänsyn till stads- och landskapsbilden och en god helhetsverkan.

Åtgärden anses vara väl utformad och bedöms bidra till en god form-, färg-, och materialverkan samt att den inte bedöms medföra någon betydande olägenhet för omgivningen.

Samhällsbyggnadsnämnden bedömer att åtgärden uppfyller kraven i tillämpliga bestämmelser i 2 och 8 kap. plan- och bygglagen.

Samhällsbyggnadsnämnden bedömer att åtgärden är förenlig med detaljplanens syfte och att avvikelsen från detaljplanen är att betrakta som liten. Därför beslutar nämnden att bevilja bygglov enligt ansökan med stöd av 9 kap. 31 b § plan- och bygglagen.

Ärendebeskrivning

Samhällsbyggnadsnämnden har fått in en ansökan om bygglov för tillbyggnad av enbostadshus på fastigheten Frinaryd 7:2, Skogsstigen 11. Ansökan innehåller tillbyggnad i form av inglasat uterum till en yta om ca 28,4 kvm samt skärmtak till en yta om 15,2 kvm. Det inglasade uterummet uppförs med grå träfasad, vita fönsterbågar i trä samt att taket beläggs med svart plåt. Nockhöjd (från marknivå) är 4,84 meter och taklutning är 7 grader. Skärmtaket har en nockhöjd om 3,36 meter från marknivå. Berörda sakägare har fått möjlighet att inkomma med synpunkter över ansökan. Ingen har något att erinra.

Planbestämmelser

För fastigheten gäller planen 06-FRI-158 vilken vann laga kraft den 1 juli 1941. Planen medger byggnation av bostadsändamål. Bostadshus ska uppföras fristående eller i undantagsfall sammanbyggda över gemensam tomtgräns. Inom området får 1/5 av tomtens areal bebyggas vilket motsvarar ca 272 kvm. Byggnation får inte ske närmre gräns än 4,5 meter eller 6,0 meter om byggnaden är uppförd i trä och med två våningsplan. Byggnader inom området får uppföras med två våningsplan med en byggnadshöjd om högst 7,6 meter.



Samhällsbyggnadsnämnden

Upplysningar

Bygglovets upphör att gälla om den åtgärd som lovet avser inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från den dag då beslutet vann laga kraft i enlighet med 9 kap. 43 § plan- och bygglagen. Beslutet vinner laga kraft om ingen överklagan inkommit inom fyra veckor efter att beslutet har publicerats i Post- och Inrikes Tidningar. Inmätning ska i detta ärende utföras genom kommunens försorg. Arbetet utförs av Metria. Åtgärden får enligt 10 kap. 34 § plan- och bygglagen inte tas i bruk innan slutbesked utfärdats. Slutbesked kan utfärdas när ifylld och signerad kontrollplan har inkommit.

Avgift

Avgift tas ut enligt Aneby kommuns plan- och bygglovtaxa. Den blir i detta ärende 8658 kronor. Avgiften är exklusive kostnad för lägeskontroll, vilken faktureras direkt från Metria.

Beslutsunderlag

Ansökan, 2022-09-20
Ritningar, 2022-10-31
Situationsplan, 2022-10-31
Fotografier, 2022-11-28
Tjänsteskrivelse, 2022-11-30

Beslutet skickas till

Sökanden



SBN § 102 Dnr 2022-549

Bygglov för tillbyggnad av komplementbyggnad på fastigheten Krokodilen 5

Sökande: Redovisas inte i webbversionen av protokollet med hänvisning till GDPR

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

att inte bevilja bygglov enligt ansökan för tillbyggnad av komplementbyggnad på fastigheten Krokodilen 5.

Motivering

För att bygglov ska ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan krävs bland annat att åtgärden inte strider mot detaljplanen i enlighet med 9 kap. 30 § plan- och bygglagen. Om åtgärden avviker från detaljplanen får bygglov ändå ges enligt 9 kap. 31 b-c § plan- och bygglagen, om avvikelsen är förenlig med detaljplanens syfte och avvikelsen från detaljplanen är liten eller åtgärden är av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt. Den sökta åtgärden strider mot gällande detaljplan vad avser byggnadsrätt för gårdsbyggnad samt avstånd till tomtgräns.

Avvikelse – byggnadsarea

Att bygga större än den area som tillåten i detaljplanen kan vara en liten avvikelse. Mark- och miljööverdomstolen vid Svea hovrätt har i flera fall prövat om en avvikelse från den area som tillåts enligt detaljplan är en liten avvikelse. Av rättsfallen framgår att omständigheterna i det enskilda ärendet är av stor vikt och att det alltid är en bedömning i det enskilda fallet. Enligt rättspraxis går det inte att säga att en viss procents överskridande av arean alltid är en liten avvikelse. Exempel på omständigheter som har haft betydelse för bedömningen är omgivningens skala och karaktär samt om avvikelsen har behövts för att ge byggnaden en bättre planlösning eller av byggnadstekniska skäl. Avvikelsen avseende byggnadsrätten uppgår till ca 25,7 kvm vilket i motsvarar ca 64 procents överträdelse av tillåten byggnadsrätt. Tillbyggnaden har en area om ca 17,9 kvm, Nämnden kan således konstatera att byggnadsrätten för gårdsbyggnader redan avviker från gällande detaljplan. Nämnden bedömer att avvikelsen, gällande byggnadsarea, från plan med ca 64 procent inte är att betrakta som liten.

Avvikelse – avstånd till gräns

Att bygga närmare gräns än vad detaljplanen medger kan vara en liten avvikelse. Mark- och miljööverdomstolen har i flera rättsfall prövat om ett visst avstånd till gräns är en liten avvikelse. I flera avgörande har domstolen konstaterat att det vid bedömningen av om en avvikelse är liten, bland annat har betydelse hur stor del av den aktuella åtgärden som kommer att vara placerad närmare gräns än det föreskrivna avståndet i planen. Byggnadsplanen för området antogs 1959 och är gällande som detaljplan. Eftersom planen är antagen före införandet av äldre plan- och bygglagen (1987:10) gäller 39 § byggnadsstadgan (1959:612) vilken reglerar att byggnader inte får uppföras inom 4,5 meter från gemensam fastighetsgräns. Av handlingarna framgår det att åtgärden placeras ca två meter från fastighetsgränsen. Av 39 § byggnadsstadgan framgår det att nämnden har möjlighet att medge undantag från bestämmelserna om det finns särskilda skäl samt att det kan ske utan men för granne.



Samhällsbyggnadsnämnden

Nämnden anser att åtgärden inte är av sådan omfattning att det ger upphov till men för granne och bedömer att det är möjligt att medge undantag från byggnadsstadgans bestämmelse.

Sammantagen bedömning

I ärenden om bygglov ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till bland annat stads- och landskapsbilden. På aktuell fastighet finns ett mindre enbostadshus med två komplementbyggnader. Närområdet består främst av enbostadshus med fristående komplementbyggnader som har en lämplig storlek i jämförelse till huvudbyggnaderna. Den sökta åtgärden innebär att komplementbyggnadernas yta får en area om ca 65,7 kvm, något som inte är att betrakta som kompletterande i relation till det mindre enbostadshuset på fastigheten. Nämnden anser därför att åtgärden inte är förenlig med bestämmelserna i 2 kap. plan- och bygglagen. Vidare bedömer nämnden att avvikelser från plan gällande byggnadsarea inte är att betrakta som en liten enligt undantagsreglerna i 9 kap. 31 b-c § plan- och bygglagen. Att avvikelser gällande avstånd till tomtgräns bedöms som liten och möjlig att medge förändrar inte ärendet i sak. Det är därför inte att betrakta som oproportionellt att avslå ansökan om bygglov. Nämnden beslutar därför att inte bevilja bygglov enligt ansökan.

Ärendebeskrivning

Samhällsbyggnadsnämnden har fått in en ansökan om bygglov för tillbyggnad av komplementbyggnad på fastigheten Krokodilen 5, Järnväggsgatan 23. Tillbyggnaden avses att uppföras till en yta om 17,9 kvm med gul träfasad och vita fönsterbågar samt att taket beläggs med svart plåt. Nockhöjd är 2,3 meter. Berörda sakägare har fått möjlighet att inkomma med synpunkter över ansökan. Trafikverket har inkommit med yttrande. Trafikverket skriver att fastigheten ligger utmed Södra stambanan, en järnvägssträcka som är ett utpekat riksintresse för kommunikationer enligt 3 kap. 8 § miljöbalken (1998:808). Av yttrandet framgår det att områden som är av riksintresse för kommunikationer ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av anläggningen. Trafikverket bedömer att åtgärden inte inverkar menligt på riksintressen men upplyser också om att vid åtgärder inom 30 meters zon från järnvägen finns en risk att exempelvis partiklar eller fallande is från inbromsade tåg kan orsaka skador.

Planbestämmelser

För fastigheten gäller planen 06-ANY-315 vilken vann laga kraft den 25 juni 1959. Planens genomförandetid har upphört. Detaljplanen medger byggnation av bostadsändamål med en utnyttjandegrad om högst 40 kvm för gårdsbyggnader. Utifrån 39 § byggnadsstadgan får inte byggnation ske inom 4,5 meter från gemensam fastighetsgräns.

Upplysningar

Beslutet kan överklagas inom tre veckor från den dag du har blivit delgiven beslutet. Information om hur du överklagar framgår av bifogad besvärshänvisning.

Avgift

Avgift tas ut enligt Aneby kommuns plan- och bygglovtaxa. Den blir i detta ärende 1642 kronor.



Samhällsbyggnadsnämnden

Beslutsunderlag

Ansökan, 2022-10-26

Ritningar, 2022-10-26

Situationsplan, 2022-10-26

Yttrande från Trafikverket, 2022-11-08

Fotografier, 2022-11-28

Tjänsteskrivelse, 2022-11-29

Beslutet skickas till

Sökanden (besvärshänvisning)



Samhällsbyggnadsnämnden

SBN § 103 Dnr 2022-481

Påbörjad rivning av byggnader utan startbesked på fastigheten Målsåna I:18

Byggherre: Redovisas inte i webbversionen av protokollet med hänvisning till GDPR

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

att med stöd av 11 kap. 51 § plan- och bygglagen (2010:900) ta ut en byggsanktionsavgift,

att beloppet ska sättas ned till en fjärdedel med stöd av 11 kap. 53 a § plan- och bygglagen samt

att beloppet ska sättas till 7 389 kronor i enlighet med 9 kap. 15 § 1-2 p. plan- och byggförordningen (2011:338).

Motivering

Sanktionsarea

Av ritningsunderlag från 1968 framgår det att fritidshuset, inklusive tillbyggnaden, har en area om ca 41 kvm. På grund av mätosäkerhet har 40 kvm använts som sanktionsarea. Det är även den yta som angavs i rivningslovet. Av underlag till ansökan om rivningslov framgår det även att komplementbyggnaden har en area om 16,9 kvm.

Nämndens bedömning

En lovpliktig åtgärd får inte påbörjas innan nämnden har gett ett startbesked enligt 10 kap. 3 § plan- och bygglagen.

Byggherren skriver i sitt yttrande att denne på grund av information från nämnden och en kommunikationsmiss med kontrollansvarig har bedömt att det varit godkänt att påbörja rivning. Vidare framgår det av yttrandet att det i beslutet gällande bygg- och rivningslov står att byggnadsarbeten inte får påbörjas innan startbesked har utfärdats enligt 10 kap. 23 § plan- och bygglagen. Byggherren anser därför att den föreslagna byggsanktionsavgiften är att anse som oskälig. Vid granskning av kommunikation mellan byggherre och nämnden finns ingen dokumentation som visar det byggherren framför i yttrandet avseende tillstånd att påbörja markarbeten. Nämnden kan även konstatera att det av beslutet framgår att det krävs startbesked innan byggnadsarbeten får påbörjas. Nämnden bedömer att det kan inkluderas rivningsarbeten men gör samtidigt bedömningen att informationen kan vara missvisande då det inte står ”rivnings- och byggarbeten”. Sammantaget bedömer nämnden att en byggsanktionsavgift ska tas ut, då rivningsarbetet har påbörjats utan beviljat startbesked. Nämnden bedömer att den information som har lämnats i samband med beslutet om rivnings- och bygglov till viss del kan vara en grund för misstolkning. Vidare anser nämnden att den utförda åtgärden är av mindre allvarlig art. Därför beslutar nämnden att beloppet ska sättas ned till en fjärdedel med stöd av 11 kap. 53 a § plan- och bygglagen. Samtidigt bedömer nämnden att det saknas skäl eller grund för att inte ta en byggsanktionsavgift för den utförda åtgärden. Det nedsatta beloppet är enligt nämnden inte att betrakta som oskäligt.



Ärendebeskrivning

Den 30 mars 2022, § 39, beslutade samhällsbyggnadsnämnden att bevilja rivningslov för rivning av fritidshus och komplementbyggnad till en yta om 40 kvm respektive 16,9 kvm. Den 29 september 2022 fick nämnden kännedom om berörda byggnader på fastigheten Målsåna 1:18 rivits. Den 29 september 2022 skickades information till byggherren om kommande platsbesök. Den 30 september 2022 utförde byggnadsinspektör platsbesök, i närvaro av byggherre, och kunde då konstateras att byggnaderna var rivna. Den 10 oktober 2022 skickades en skrivelse till byggherren. I skrivelsen framgick förslag till beslut, beräkning av föreslagen byggsanktionsavgift samt information om kommunicering. Den 18 oktober 2022 inkom byggherre med yttrande. Av yttrandet framgår det bland annat att nämnden meddelat att det är godkänt att påbörja schaktningsarbeten samt att det av beslutet framgår att byggnadsarbeten inte får påbörjas utan startbesked. Byggherre anser att den föreslagna byggsanktionsavgiften är oskälig.

Lagstiftning

Enligt 10 kap. 3 § plan- och bygglagen, PBL, får en lov- eller anmälningspliktig åtgärd inte påbörjas innan samhällsbyggnadsnämnden har utfärdat startbesked. Enligt 11 kap. 51 § PBL ska samhällsbyggnadsnämnden, om någon bryter mot en bestämmelse i 8-10 kap., ta ut en särskild avgift (byggsanktionsavgift) enligt föreskrivelser som har meddelats med stöd av 16 kap. 12 § PBL. Enligt 11 kap. 53 a § PBL får en byggsanktionsavgift 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. Vid prövningen enligt första stycket ska det särskilt beaktas om överträdelsen inte har skett uppsåtligen eller av oaktsamhet eller om överträdelsen av andra skäl kan anses vara av mindre allvarlig art. Enligt 1 kap. 7 § 1 p. plan- och byggförordningen, PBF, är sanktionsarean som avses i förordningen, i fråga om en lov- eller anmälningspliktig åtgärd motsvarar brutto- eller öppenarean eller en kombination av dessa, minskad med 15 kvadratmeter. Enligt 9 kap. 1 § PBF fastställs avgiften med tillämpning av det prisbasbelopp som gäller för det året som beslutet om avgift fattas. Enligt 9 kap. 3 § 1 p. PBF ska avgiften, om rivningslov beviljats, bestämmas till hälften av det belopp som annars följer av nionde kapitlet i plan- och byggförordningen. Enligt 9 kap. 15 § 1 p. PBF är byggsanktionsavgiften för att, trots förbudet i 10 kap. 3 § PBL, påbörja en sådan rivning av en byggnad som kräver lov enligt 9 kap. 10 § PBL, 1 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,002 prisbasbelopp per kvadratmeter av byggnadens sanktionsarea när det gäller fritidshuset. Enligt 9 kap. 15 § 2 p. PBF är byggsanktionsavgiften för att, trots förbudet i 10 kap. 3 § PBL, påbörja en sådan rivning av en byggnad som kräver lov enligt 9 kap. 10 § PBL, 0,17 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,002 prisbasbelopp per kvadratmeter av byggnadens sanktionsarea när det gäller komplementbyggnaden.

Upplysningar

Beslutet kan överklagas inom tre veckor från den dag du har tagit emot beslutet. Information om hur du överklagar framgår av bifogad besvärshänvisning. Samhällsbyggnadsnämnden kommer inte att skicka ut begäran om inbetalning av byggsanktionsavgift innan beslutet har vunnit laga kraft. Byggsanktionsavgiften ska betalas inom två månader efter det att beslutet om att ta ut avgiften har delgetts den avgiftsskyldige i enlighet med 11 kap. 59 § plan- och bygglagen.



Samhällsbyggnadsnämnden

Avgift

Beräkning av byggsanktionsavgift – fritidshus

Ärende: Påbörjad rivning utan startbesked

Vad berör åtgärden: Lovpliktig åtgärd som rör en byggnad

Vilken typ av åtgärd: Rivning av byggnad

Vilken typ av byggnad: En- och tvåbostadshus (fritidshus)

Omfattas byggnaden av bevarandevärde: Nej

Fanns beviljat rivningslov inlämnat innan åtgärden påbörjades: Ja

Area: 40 kvm

År som beslutet fattas: 2022

Sanktionsarea: $40 - 15 = 25$ kvm

Prisbasbelopp (pbb): 48 300 kr (2022)

Beräkningsgrundande formel: $((1 * pbb) + (0,002 * pbb * sanktionsarea)) / 2$

Beräkning: $((1 * 48\ 300) + (0,002 * 48\ 300 * 25)) / 2$

Summa: 25 357 kr

Beräkning av sanktionsavgift – komplementbyggnad

Ärende: Påbörjad rivning utan startbesked

Vad berör åtgärden: Lovpliktig åtgärd som rör en byggnad

Vilken typ av åtgärd: Rivning av byggnad

Vilken typ av byggnad: Komplementbyggnad

Omfattas byggnaden av bevarandevärde: Nej

Fanns beviljat rivningslov inlämnat innan åtgärden påbörjades: Ja

Area: 16,9 kvm

År som beslutet fattas: 2022

Sanktionsarea: $16,9 - 15 = 1,9$ kvm

Prisbasbelopp (pbb): 48 300 kr (2022)

Beräkningsgrundande formel: $((0,17 * pbb) + (0,002 * pbb * sanktionsarea)) / 2$

Beräkning: $((0,17 * 48\ 300) + (0,002 * 48\ 300 * 1,9)) / 2$

Summa: 4 197 kr

Belopp: 25 357 kr + 4 197 kr = 29 554 kr

Justeringsavgift enligt 11 kap. 53 a § PBL = $29\ 554 / 4 = 7\ 389$ kr

Beslutsunderlag

Situationsplan för rivningslov, 2022-03-02

Fotografier före rivning, 2022-03-16

Fotografier efter rivning, 2022-09-30

Planritning från arkivet, 2022-09-30

Yttrande från byggherre, 2022-10-18

Tjänsteskrivelse, 2022-12-06

Beslutet skickas till

Byggherre (besvärshänvisning)



Samhällsbyggnadsnämnden

SBN § 104 Dnr 2016-1095

Ovårdade byggnader och tomt på fastigheten Skärsjö 8:2

Fastighetsägare: Redovisas inte i webbversionen av protokollet med hänvisning till GDPR

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

att avsluta ärendet då punkterna i föreläggandet har utförts,

att återkalla begäran om handräckning hos Kronofogden samt

att beslutet översändes till Inskrivningsmyndigheten för borttagande av nedan angiven anteckning i fastighetsregistret.

Anteckning

Inskrivningsdag 2018-06-20, Akt D-2018-00314585:1

Ärendebeskrivning

Tillsynsnämnden (nuvarande samhällsbyggnadsnämnden) beslutade den 14 december 2016, § 140, att förelägga fastighetsägare om bland annat att riva byggnader, transportera bort fordon samt att städa och iordningställa tomten efter utfört arbete. Utförandetiden bestämdes till tolv månader från det att beslutet vunnit laga kraft och föreläggandet kopplades mot begäran om utdömande av vite om 250 000 kronor om arbetet inte utförts inom den bestämda tiden. Den 17 november 2017 utförde byggnadsinspektör platsbesök på fastigheten. Vid platsbesöket kunde byggnadsinspektör konstatera att inga noterbara åtgärder utifrån föreläggandet påbörjats. Tillsynsnämnden beslutade den 13 december 2017, § 140, att upphäva det tidigare beslutet och att på nytt förelägga fastighetsägare om bland annat att riva byggnader, utföra skyddsåtgärder vid brunnar, transportera bort fordon samt att städa och iordningställa tomten efter utfört arbete. Utförandetiden bestämdes till sex månader från det att beslutet vunnit laga kraft och föreläggandet kopplades mot att åtgärderna skulle utföras på fastighetsägarens bekostnad genom handräckning från Kronofogden. Samhällsbyggnadsnämnden beslutade den 19 maj 2021, § 53, att samhällsbyggnadsavdelningen i uppdrag att begära handräckning hos Kronofogden. Nämnden ansåg att det var nödvändigt för att nå rättelse i ärendet. Kronofogdemyndigheten beslutade den 6 september 2021 att fastighetsägaren ska vidta de åtgärder som framgår av nämndens beslut. Jönköpings tingsrätt beslutade den 14 oktober 2021 att meddela inhibition av Kronofogdens beslut. Jönköpings tingsrätt beslutade den 25 november 2021 att fastställa Kronofogdens beslut. Den 10 februari 2022 utförde byggnadsinspektör, i närvaro av fastighetsägare, platsbesök på fastigheten. Under platsbesöket genomfördes en besiktning av tomten samt inne i huvudbyggnaden. Vid platsbesöket meddelade fastighetsägare att renovering var påbörjad av byggnaderna och att huvudbyggnaden avsågs att framöver användas som permanentbostad. Därtill förklarade fastighetsägare hur tomten skulle städas och iordningställas. Göta hovrätt beslutade den 17 mars 2022 att bevilja prövningstillstånd samt att upphäva respektive fastställa delar av Kronofogdens beslut. Vidare beslutades att tingsrättens inhibitionsbeslut inte längre skulle gälla. Hovrätten beslutade bland annat att upphäva delar av beslutet gällande rivning av byggnaderna och skyddsåtgärder vid brunnar.



Samhällsbyggnadsnämnden

Detta då nämnden yttrat sig till hovrätten och anført att renovering av byggnaderna var pågående och att fastighetsägaren vidtagit relevanta åtgärder.

Samhällsbyggnadsnämnden har därefter haft en löpande dialog med fastighetsägare och Kronofogden. Därtill har dispenser gällande utförandetid beviljats. Den 1 november 2022 utförde byggnadsinspektör platsbesök på fastigheten. Vid besöket kunde det konstateras att åtgärder utförts för att städa och iordningställa tomtens skick.

Upplysningar

Om arbetet med renoveringen av byggnaderna inte fortskrider eller om tomtens skick försämras kan nämnden komma att upprätta ett nytt tillsynsärende.

Beslutsunderlag

Fotografier 2016, 2016-10-13

Fotografier 2022, 2022-11-01

Tjänsteskrivelse, 2022-11-24

Beslutet skickas till

Fastighetsägare



Samhällsbyggnadsnämnden

SBN § 105 Dnr 2018-527

Ovärdad tomt på fastigheten Skärsjö 8:2

Fastighetsägare: Redovisas inte i webbversionen av protokollet med hänvisning till GDPR

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

att avsluta ärendet då punkterna i föreläggandet har utförts,

att återkalla begäran om handräckning hos Kronofogden samt

att beslutet översändes till Inskrivningsmyndigheten för borttagande av nedan angiven anteckning i fastighetsregistret.

Anteckning

Inskrivningsdag 2018-10-05, Akt D-2018-00492333:1

Ärendebeskrivning

Tillsynsnämnden (nuvarande samhällsbyggnadsnämnden) beslutade den 26 september 2019, § 114, att förelägga fastighetsägare om bland annat att transportera bort fordon, husvagnar, skrot- och blandmaterial samt att städa och iordningställa tomten efter utfört arbete. Utförandetiden bestämdes till fyra månader från det att beslutet vunnit laga kraft och föreläggandet kopplades mot att åtgärderna skulle utföras på fastighetsägarens bekostnad genom handräckning från Kronofogden. Samhällsbyggnadsnämnden beslutade den 19 maj 2021, § 54, att samhällsbyggnadsavdelningen i uppdrag att begära handräckning hos Kronofogden. Nämnden ansåg att det var nödvändigt för att nå rättelse i ärendet. Kronofogdemyndigheten beslutade den 6 september 2021 att fastighetsägaren ska vidta de åtgärder som framgår av nämndens beslut. Jönköpings tingsrätt beslutade den 14 oktober 2021 att meddela inhibition av Kronofogdens beslut. Jönköpings tingsrätt beslutade den 25 november 2021 att fastställa Kronofogdens beslut. Den 10 februari 2022 utförde byggnadsinspektör, i närvaro av fastighetsägare, platsbesök på fastigheten. Under platsbesöket genomfördes en besiktning av tomten samt inne i huvudbyggnaden. Vid platsbesöket meddelade fastighetsägare att renovering var påbörjad av byggnaderna och att huvudbyggnaden avsågs att framöver användas som permanentbostad. Därtill förklarade fastighetsägare hur tomten skulle städas och iordningställas. Göta hovrätt beslutade den 17 mars 2022 att bevilja prövningstillstånd samt att upphäva respektive fastställa delar av Kronofogdens beslut. Vidare beslutades att tingsrättens inhibitionsbeslut inte längre skulle gälla. Hovrätten beslutade bland annat att fastställa delar av beslutet gällande att transportera bort kvarvarande fordon, båt, gödseltrumma och kvarvarande skrot- och blandmaterial. Samhällsbyggnadsnämnden har därefter haft en löpande dialog med fastighetsägare och Kronofogden. Därtill har dispenser gällande utförandetid beviljats. I dialogen har det förtydligats vad som ska utföras för att nå rättelse. Den 1 november 2022 utförde byggnadsinspektör platsbesök på fastigheten. Vid besöket kunde det konstateras att åtgärder utförts för att städa och iordningställa tomtens skick.

Upplysningar

Om tomtens skick försämras kan nämnden komma att upprätta ett nytt tillsynsärende.



Samhällsbyggnadsnämnden

Beslutsunderlag

Fotografier 2018, 2018-05-02

Fotografier 2022, 2022-11-01

Tjänsteskrivelse, 2022-11-24

Beslutet skickas till

Fastighetsägare



Samhällsbyggnadsnämnden

SBN § 106 Dnr 2022-487

Påbörjad byggnation utan startbesked på fastigheten Södra Sunhult 3:66

Fastighetsägare: Redovisas inte i webbversionen av protokollet med hänvisning till GDPR

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

att, i enlighet med 11 kap. 54 § plan- och bygglagen (2010:900), inte ta ut en byggsanktionsavgift då rättelse har skett innan frågan om sanktion har tagits upp till överläggning vid ett nämndsammanträde.

Motivering

Bygglovspliktig byggnad eller lovbeFriad friggebod?

Det krävs bygglov för nybyggnad av en byggnad men en friggebod är undantagen från krav på bygglov. Därtill krävs det inte heller någon anmälan för att bygga eller bygga till en friggebod. Åtgärden måste dock uppfylla ett antal kriterier. Bland annat måste åtgärden placeras minst 4,5 meter från gräns såvida berörda grannar inte har medgett annat. Åtgärden är placerad på ett avstånd om ca 2,0-2,2 meter från fastighetsgräns. Fastigheten gränsar mot område som enligt gällande detaljplan, 0604-P37, är markerat som allmän platsmark för lokalgata. Mark- och miljööverdomstolen har konstaterat att nära en väg eller en gata som är allmän plats i detaljplan kan ingen lämna medgivande. Det beror på att det enligt överdomstolen inte finns någon som kan representera alla som har ett berättigat intresse av att använda en väg eller en gata. Detta gäller oberoende av vem som äger marken. Då åtgärden inte uppfyllde samtliga kriterier för en bygglovsbefriad fristående komplementbyggnad bedömdes åtgärden vara en lovpliktig åtgärd.

Byggsanktionsavgift och möjlighet till rättelse

En lovpliktig åtgärd får inte påbörjas innan nämnden har gett ett startbesked. Om någon bryter mot en bestämmelse i 8-10 kap. plan- och bygglagen ska samhällsbyggnadsnämnden ta ut en särskild avgift (byggsanktionsavgift). Byggsanktionsavgift ska inte tas ut om rättelse sker innan frågan om sanktion eller ingripande har tagits upp till överläggning vid ett sammanträde med byggnadsnämnden. Frågan vad som krävs för att rättelse ska anses ha skett är därmed av stor betydelse. Mark- och miljööverdomstolen har i ett avgörande slagit fast att ett påbörjande av byggnadsarbeten utan startbesked endast kan rättas genom att de åtgärder som vidtagits återställs. I aktuellt ärende har fastighetsägare valt att montera ned växthuset vilket kan likställas med att åtgärden har återställts. Därefter har växthuset placerats på en plats som uppfyller kriteriet avseende avstånd till gräns. Nämnden bedömer därför att växthuset inte längre är att betrakta som en lovpliktig åtgärd. Då rättelse har skett beslutar nämnden att inte ta ut en byggsanktionsavgift i enlighet med 11 kap. 54 § plan- och bygglagen.

Ärendebeskrivning

Samhällsbyggnadsnämnden fick den 27 maj 2022 in anmälan om olovligt uppförd byggnad på fastigheten Södra Sunhult 3:66. Anmälan avsåg växthus vilket var placerat inom 4,5 meter från gemensam fastighetsgräns. Den 10 oktober 2022 skickades en skrivelse till fastighetsägare med information om inkommen anmälan och datum för platsbesök. Den 1 november 2022 utförde byggnadsinspektör, i närvaro av



Samhällsbyggnadsnämnden

fastighetsägare, platsbesök. Vid besöket kunde det konstateras att växthuset, med en area om ca 9,7 kvm, var placerat ca 2,0-2,2 meter från fastighetsgräns. Vid platsbesöket informerades fastighetsägare om nämndens skyldighet att ta ut en byggsanktionsavgift om rättelse inte genomfördes samt vad som krävs för att rättelse ska anses ha skett. Den 3 november 2022 inkom fotografier som visade på att rättelse påbörjats. Den 20 november 2022 inkom fotografi som visat att växthuset har flyttats från platsen och placerats intill enbostadshuset.

Lagstiftning

Enligt 10 kap. 3 § plan- och bygglagen får en lov- eller anmälningspliktig åtgärd inte påbörjas innan samhällsbyggnadsnämnden har utfärdat startbesked. Enligt 11 kap. 51 § plan- och bygglagen ska samhällsbyggnadsnämnden, om någon bryter mot en bestämmelse i 8-10 kap., ta ut en särskild avgift (byggsanktionsavgift) enligt föreskrivelser som har meddelats med stöd av 16 kap. 12 § plan- och bygglagen. Enligt 11 kap. 54 § ska en byggsanktionsavgift inte tas ut om rättelse sker innan frågan om sanktion eller ingripande enligt detta kapitel har tagits upp till överläggning vid ett sammanträde med tillsynsmyndigheten.

Beslutsunderlag

Tjänsteanteckning, 2022-05-27
Fotografier från platsbesök, 2022-11-01
Fotografier under pågående rättelse, 2022-11-03
Fotografier efter utförd rättelse, 2022-11-20
Tjänsteskrivelse, 2022-11-21

Beslutet skickas till

Fastighetsägare



Samhällsbyggnadsnämnden

SBN § 107 Dnr 2019-429

Ovårdade byggnader på fastigheten Tapparp 1:1

Fastighetsägare: Redovisas inte i webbversionen av protokollet med hänvisning till GDPR

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

att avsluta ärendet då punkterna i föreläggandet har utförts, samt

att beslutet översändes till Inskrivningsmyndigheten för borttagande av nedan angiven anteckning i fastighetsregistret.

Anteckning

Inskrivningsdag 2020-01-21, Akt D-2020-00026309:1

Ärendebeskrivning

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade den 15 januari 2020, § 8, att förelägga fastighetsägare om bland annat att iordningställa huvudbyggnaden samt att riva en sidobyggnad.

Utförandetiden bestämdes till 24 månader från det att beslutet vunnit laga kraft. Den 5 maj 2020 meddelade fastighetsägare att sidobyggnaden var riven och att den större byggnaden också avsågs att rivas. Detta då byggnaden var i sådant dåligt skick att en upprustning inte var rimlig eller ekonomiskt försvarbart. Nämnden meddelade då att åtgärden kunde utföras inom föreläggandets omfattning. Den 17 oktober 2022 meddelade fastighetsägare att även huvudbyggnaden rivits. Den 28 november 2022 utförde byggnadsinspektör platsbesök och kunde då konstatera att byggnaderna var rivna.

Beslutsunderlag

Fotografier 2019, 2019-09-19

Fotografier 2022, 2022-11-28

Tjänsteskrivelse, 2022-11-28

Beslutet skickas till

Fastighetsägare



SBN § 108 Dnr 2022-598

Detaljplan i kvarteret Fjällräven och del av Hillerstorp 1:75

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

att ge samhällsbyggnadsavdelningen i uppdrag att påbörja ett planarbete för att utreda och möjliggöra utveckling av kvarteret Fjällräven och del av Hillerstorp 1:75 i Aneby tätort.

Motivering

Intresset för exploatering har ökat i Hillerstorp i västra delen av Aneby tätort de senaste åren. Med närheten till Parkskolan och till kollektiva kommunikationer finns stor potential i området. Det är snart 40 år sedan kommunfullmäktige fastställde den befintliga detaljplanen i området och de båda kvarteren som pekats ut har inte bebyggts. En ny detaljplan kan ge bättre förutsättningar för exploatering av bostäder i olika utföranden och med olika upplåtelseformer.

Ärendebeskrivning

Intresset för exploatering har ökat i Hillerstorp i västra delen av Aneby tätort de senaste åren. Med närheten till Parkskolan och till kollektiva kommunikationer finns stor potential i området. Det är snart 40 år sedan kommunfullmäktige fastställde den befintliga detaljplanen i området och de båda kvarteren som pekats ut har inte bebyggts. En ny detaljplan kan ge bättre förutsättningar för exploatering av bostäder i olika utföranden och med olika upplåtelseformer.

En ny detaljplan skulle kunna öka attraktiviteten och ge möjligheter till mer diverserad bebyggelse i olika upplåtelseformer. Ett planarbete får utvisa vad och hur området bäst ska utformas.

Planer och bestämmelser

Gällande stadsplan för del av Hillerstorp 1:1 med flera antogs av kommunfullmäktige 10 december 1983. Gällande plan anger bostäder i två våningar utan vind och källare i de båda aktuella kvarteren. Vidare anges att husen ska uppföras i form av kedjehus.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse 2022-12-06

Stadsplan för del av Hillerstorp 1:1 med flera, lagakraft 1985-01-25



Samhällsbyggnadsnämnden

SBN § 109

Anmälningssärenden

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

att notera informationen.

Ärendebeskrivning

Dnr 2020-265

Länsstyrelsen i Jönköpings län: Beslut angående bryggor och trädäck inom strandskyddsområde på fastigheten Älmeberg 1:4

Dnr 2021-467

Samhällsbyggnadsnämnden: Överklagan av nämndens beslut om tomtplatsavgränsning Kråketorp 1:2

Dnr 2022-398

Lantmäteriet: Underrättelse om inkommen skrivelse och förfrågan om yttrande till förvaltningsrätten Skärsjö 8:45

Dnr 2022-418

Samhällsbyggnadsnämnden: Överklagan 1 - 3 av nämndens beslut om bygglov Björkenäs 1:18

Dnr 2022-419

Länsstyrelsen i Jönköpings län: Beslut om överprövning av strandskyddsdispens Skärsjö 8:16

Dnr 2022-422

Samhällsbyggnadsnämnden: Överklagan av nämndens beslut att inte bevilja strandskyddsdispens Kråketorp 1:2

Dnr 2022-428

Polismyndigheten: Två tillstånd till kommundskyttar

Dnr 2022-430

Länsstyrelsen i Jönköpings län: Beslut om tillstånd till tävling på väg med fordon i samband med Novemberskölden

Dnr 2022-45

Länsstyrelsen i Jönköpings län: Beslut att avslå överklagan Skärsjö 8:45

Dnr 2022-45

Länsstyrelsen i Jönköpings län: Underrättelse om att länsstyrelsens beslut att avslå överklagan har överklagats Skärsjö 8:45

Dnr 2022-489

Länsstyrelsen i Jönköpings län: Beslut om tillstånd till yrkesmässig överlåtelse av särskilt farliga kemiska produkter, E-cigarettor

Samhällsbyggnadsnämnden

Dnr 2022-517

Polismyndigheten: Ansökan om tillstånd för julmarknad och julutdansning

Dnr 2022-517

Polismyndigheten: Tillstånd för offentlig tillställning enligt ordningslagen - Julmarknad 26/11 och Julutdansning 13/1

Dnr 2022-529

Lantmäteriet: Underrättelse om avslutad förrättning gällande fastigheterna Bänarp 1-4 och 1:11

Dnr 2022-530

Lantmäteriet: Underrättelse om avslutad förrättning gällande fastigheterna Laggarebo 1:1 och 1:3

Dnr 2022-531

Lantmäteriet: Underrättelse om avslutad förrättning gällande fastigheten Haurida 1:17

Dnr 2022-558

Lantmäteriet: Underrättelse om avslutad förrättning gällande fastigheterna Gårebo 1:6 och 1:12

Dnr 2022-559

Länsstyrelsen i Jönköpings län: Beslut angående trädäck inom strandskyddsområde på fastigheten Grankärr 2:11

Dnr 2022-566

Länsstyrelsen i Jönköpings län: Beslut om omläggning av skogsmark till betesmark på fastigheten Grankärr 2:4

Dnr 2022-567

Länsstyrelsens beslut angående bryggor inom strandskyddsområde vid fastigheterna Hultrum 2:3 och Hultrum 1:2

Dnr 2022-590

Lantmäteriet: Underrättelse om avslutad förrättning gällande beslut omledningsrätt för el- och optokabel inom berörda fastigheter Örsnäs 1:1 m.fl.

Dnr 2022-591

Länsstyrelsens beslut om omläggning av skogsmark till betesmark på fastigheten Älmeberg 1:3



Samhällsbyggnadsnämnden

SBN § 110

Delegationsbeslut

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

att notera informationen.

Ärendebeskrivning

Med hänvisning till kommunstyrelsens beslut 2010-06-08 § 92 Om delegation anmäler samhällsbyggnadsavdelningens handläggare fattade beslut under tiden för 2022-10-12 till 2022-12-06.