



2015-09-24

Plats och tid	Kommunhuset, sammanträdesrum Karpen kl. 14.00 – 15.52	
Beslutande	Ulla-Britt Brandin (KD) Hans Stifors (PF) Boel Rosdahl (S) Anders Westerlund (S) Nils-Börje Jönsson (C) Bo Dahlqvist (PF) Kjell Carlström (PF) Patrik Ströbeck (M)	Ordförande Vice ordförande Ledamot Ledamot Ledamot Tjänstgörande ersättare Tjänstgörande ersättare Ej tjänstgörande ersättare
	Anders Ottosson (§ 116-117) Mattias Bjellvi Natalia Bielak Arenskogh (ej § 122) Karolina Hansen Thomas Nilsson	Ekonomichef Stadsarkitekt Bygglövhandläggare Nämndsekreterare Vik. bygglövhandläggare

Utses att justera Hans Stifors

Justeringens plats och tid Byggnadskontoret 2015-09-28

Paragrafer ej sekretess sekretess
116 - 127

Underskrifter

Sekreterare
Karolina Hansen

Ordförande
Ulla-Britt Brandin

Justerande
Hans Stifors

ANSLAG/BEVIS

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.

Organ Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum 2015-09-24

Datum för anslags uppsättande 2015-09-29 Datum för anslags nedtagande 2015-10-21

Förvaringsplats för protokollet Byggnadskontorets arkiv

Underskrift
Karolina Hansen



§ 116

Allmänna ärenden

Ekonomisk rapport augusti 2015 Dnr 2015/295

Ekonomichefen föredrager den ekonomiska rapporten per augusti 2015.

Byggnadsnämnden beslutar

att tackar för informationen, samt

att lägga den till handlingarna.



§ 117

Budget 2016 och flerårsplan 2017-2018 Dnr 2015/296

Kommunstyrelsen beslut vid sitt sammanträde den 17 juni 2015 om fördelning av kommunens ekonomiska ramar.

Fördelningen till byggnadsnämnden blev enligt nedan, och omfattar bland annat en bedömd löneutveckling på 3,0 procent och en ökning av lokalhyror med 2,0 procent under år 2016.

Ekonomisk ram

2015	2016	2017	2018
tkr	tkr	tkr	tkr
3 534	4 314	3 694	3 769

Byggnadsnämnden beslutar

att godkänna förslag till budget för år 2016 och flerårsplan för åren 2017-2018, samt

att överlämna förslaget till kommunstyrelsen

Delgivning

Kommunstyrelsen



2015-09-24

§ 118

Samhällsbyggnadschefen informerar

I samhällsbyggnadschefens frånvaro informerar stadsarkitekten om följande:

Thomas Nilsson kommer att vikariera för Natalia under hennes frånvaro under hösten.

Förvaltningsdag planerad för hela samhällsbyggnadsförvaltningen.

Hantverkargatan något försenad men åtgärder är vidtagna.

Tilldelningsbeslut för Mölleplatsen och Stockholmsvägen är utskickat under dagen.

Bron till stadsparken är beställd och kommer förhoppningsvis att levereras innan julhandeln.

Byggnadsnämnden beslutar

att tacka för informationen, samt

att lägga den till handlingarna.



2015-09-24

§ 119

Ordförande informerar

Skateboardramperna i stadsparken kommer byggas under 2016.

Byggnadsnämnden besluta

att tacka för informationen, samt

att lägga den till handlingarna.



2015-09-24

§ 120

Byggärende

Byggsanktionsavgift för att ha tagit i bruk utan slutbesked, ■■■■■ ■■■■■ Dnr 2015/236

Ärendebeskrivning

Vid slutsamråd 2015-07-16 av tre lägenheter, för vilka man sökt bygglov för ändrad användning från förskola till bostad, framkom det att en av lägenheterna tagits i bruk. Det slutsamråd som genomfördes i lägenheten 2015-07-20 bekräftade detta. Lägenheten var fullt möblerad och en hyresgäst hade flyttat in. Enligt e-post från fastighetens förvaltare togs lägenheten i bruk 2015-07-01. Slutbesked för sökt åtgärd erhöles 2015-08-14. Sökande har beretts tillfälle att yttra sig, dock har inget yttrande inkommit i ärendet.

Yttranden

Inga yttranden har inkommit Byggnadsnämnden.

Lagrum

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.

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 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 de föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 12 §.

11 kap. 53 § En byggsanktionsavgift ska tas ut även om överträdelsen inte har skett uppsåtligt eller av oaktsamhet. avgiften behöver dock inte tas ut om det är oskäligt med hänsyn till 1.att den avgiftsskyldige på grund av sjukdom inte har förmått att själv eller genom någon annan fullgöra sin skyldighet, 2.att överträdelsen berott på en omständighet som den avgiftsskyldige inte har kunna eller bort förutse eller kunnat påverka, eller 3.vad den avgiftsskyldige har gjort för att undvika att en överträdelse skulle inträffa.



11 kap. 53a § En byggsanktionsavgift får i ett enskilt fall sättas ned om avgiften inte står i rimlig proportion till den överträdelse som begåtts. Avgiften får sättas ned till hälften eller en fjärdedel. Vid prövning enligt första stycket ska det särskilt beaktas om överträdelsen inte har skett uppsåtligt eller av oaktsamhet eller om överträdelsen av andra skäl anses vara av mindre allvarlig art. *Lag (2013:307)*.

11 kap. 54 § En byggsanktionsavgift ska inte tas ut, om rättelse sker innan frågan om sanktion eller ingripande tagits upp för överläggning vid ett sammanträde med tillsynsmyndigheten.

Plan- och byggförordningen (2011:338)

9 kap. 2 § Om en byggsanktionsavgift har beslutats för en överträdelse och den avgiftsskyldige därefter inte vidtar rättelse, ska en ny avgift för överträdelsen tas ut. Varje sådan ny avgift tas ut med dubbla det belopp som togs ut senast i enlighet med detta kapitel. Den sammanlagda avgiften för överträdelsen får dock uppgå till högst 50 prisbasbelopp. En ny avgift får beslutas endast om den avgiftsskyldige har fått skälig tid att vidta rättelse. *Förordning (2013:308)*.

Byggnadsnämnden förslår besluta

att med stöd av 11 kap. 51 § plan- och bygglagen (2010:900) ta ut en byggsanktionsavgift på 31 929 kr (trettioett tusen niohundra-tjugonio kronor), samt

att avgiften i enlighet med 11 kap. 61 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL ska betalas inom två månader efter det att beslutet om att ta ut avgiften har delgetts den avgiftsskyldige enligt 11 kap. 59 § PBL. Avgiften ska betalas till Perstorps kommun. Avgiften kommer att faktureras.

Yrkande

Bo Dahlqvist (PF) yrkar avslag.

Anders Westerlund (S) och Nils-Börje Jönsson (C) yrkar på att byggsanktionsavgiften sätt ner till en fjärdedel.

Beslutsgång

Ordförande ställer byggnadskontorets förslag till beslut mot yrkandena och finner att byggnadsnämnden bifaller yrkande från Anders Westerlund (S) och Nils-Börje Jönsson (C).

Byggnadsnämnden beslutar

att med hänsyn till överträdelsens art sätta ned byggsanktionsavgiften till en fjärdedel med stöd av 11 kap. 53 a § plan- och bygglagen (2010:900),

att med stöd av 11 kap. 51 § plan- och bygglagen (2010:900) ta ut en byggsanktionsavgift på 7982, 25 kr (sjutusen niohundra-två kronor och tjugofem ören), samt



att avgiften i enlighet med 11 kap. 61 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL ska betalas inom två månader efter det att beslutet om att ta ut avgiften har delgetts den avgiftsskyldige enligt 11 kap. 59 § PBL. Avgiften ska betalas till Perstorps kommun. Avgiften kommer att faktureras.

Samtliga ledamöter från Perstorps framtid reserverar sig mot beslutet till förmån för eget yrkande och meddelar att de avser att före justering komma in med skriftlig reservation.

Delgivning
Bygglovhandläggare



2015-09-24

§ 121

Ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus, Tisteln 7 Dnr 2015/209

Ärendebeskrivning

Ärendet avser nybyggnad av enbostadshus på 1,5 våningar inom fastigheten Tisteln 7. På fastigheten har ett tidigare bostadshus brunnit ner. Sökt åtgärd avser enbostadshus med en bruttoarea på 181 kvm. Enligt ansökan kommer huset att förses med en vit putsad fasad samt grått tak av betongpannor. Huset kommer att byggas på platta på mark. En kamin kommer att installeras i bostadshusets allrum. Enligt ansökan kommer taklutningen att ligga på 45 grader.

Förutsättningar

För fastigheten gäller detaljplanen Förslag till ändring och utvidgning av stadsplan för sydvästra delen av Perstorps köping från 1961.

Åtgärden bedöms inte strida mot gällande detaljplan och bedöms uppfylla utformningskraven i 2 och 8 kap. PBL.

Handlingar som ligger till grund för beslutet

- Ansökan om bygglov, ink. 2015-06-08
- Anmälan kontrollansvarig, ink. 2015-06-08
- Plan, fasad & sektionsritningar, ink. 2015-06-08
- Situationsplan, ink. 2015-06-08
- Kompletterande ritningar på tidigare nerbrunnet samt sökt hus, ink. 2015-07-09
- Svar från jurister avseende våningsantal, ink. 2015-07-24 samt 2015-08-03
- Remissvar från SMFO, ink. 2015-08-31
- Remissvar från räddningstjänsten, ink. 2015-09-14

Yttranden

Söderåsens miljöförbund har inget att erinra mot sökt åtgärd. De önskar dock göra Byggnadsnämnden uppmärksam på att fastigheten i en annan plan pekar ut att ligga innanför skyddsområde för industriparken. Söderåsens miljöförbund önskar därför att Byggnadsnämnden ska ta ställning till huruvida planen bör revideras med stöd av 4 kap 2 § plan-och bygglagen (2010:900).



2015-09-24

Räddningstjänsten har inget att erinra mot sökt åtgärd.

Lagstöd

Plan- och bygglagen (2010:900)

9 kap. 43 § Om inte annat följer av 9 eller 33 §, upphör ett bygglov, rivningslov eller marklov att gälla, om den åtgärd som lovet avser inte har påbörjats inom två år och avslutas inom fem år från den dag då beslutet vann laga kraft.

10 kap. 3 § En åtgärd får inte påbörjas innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked, om åtgärden kräver 1.bygglov, marklov eller rivningslov, eller 2.en anmälan enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 8 §.

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.

Byggnadskontorets ställningstagande

Gällande detaljplan för området medger byggnation på en våning med inredd vind samt en byggnadshöjd på 5,6 meter. Efter den första genomgången av byggnadsritningarna ansåg byggnadskontoret att sökt åtgärd var enbostadshus i två våningar. Två jurister kontaktades för att få vägledning i ärendet. Den första juristen ansåg att sökt åtgärd var en byggnad på två våningar medans den andre ansåg att sökt åtgärd avsåg ett hus med 1,5 våningar eller 1 våning med inredd vind. Byggnadskontoret valde här att gå på den andre juristens linje. Då fastigheten är belägen inom det skyddsområde för industriparken som finns i en detaljplan för industriparken antagen 2006 samtidigt som det återfinns en byggrätt enligt gällande detaljplan för fastigheten skickades ärendet ut på remiss.

Byggnadskontoret gör en samlad bedömning baserat på remissutlåtanden och egen utredning i ärendet att bygglov för nybyggnad av bostadshus inom Tisteln 7 bör beviljas. Den byggrätt som gällande detaljplan medger ska gälla.

Upplysningar

Tekniskt samråd krävs i detta ärende. I god tid innan det tekniska samrådet ska konstruktionsritningar, förslag till kontrollplan samt förslag till egenkontrollplan inkomma byggnadskontoret.

Utstakning av bostadshuset krävs i detta ärende.

Bilaga: Blankett "information före igångsättning"

Enligt fastställd taxa utgör avgiften för

Bygglov: 18 512 kr

Kungörelse/POIT: 208kr

Summa avgifter: 18 720 kr Faktura översändes separat.

Byggnadsnämnden förslås besluta

att bevilja bygglov för nybyggnad av enbostadshus inom rubricerad fastighet enligt 9 kap. 30 § plan-och bygglagen (2010:900), PBL



att tekniskt samråd ska genomföras innan startbesked kan erhållas, samt
att fakturera sökande 18 720 kr enligt fastställd taxa

Ledamot Bo Dahlqvist (PF) yrkar bifall till förslag till beslut från förvaltningen.

Byggnadsnämnden beslutar

att bevilja bygglov för nybyggnad av enbostadshus inom rubricerad
fastighet enligt 9 kap. 30 § plan-och bygglagen (2010:900), PBL,

att tekniskt samråd ska genomföras innan startbesked kan erhållas, samt

att fakturera sökande 18 720 kr enligt fastställd taxa

Delgivning

Bygglovhandläggare



§ 122

Förfrågan angående ev behov av bygglov för asylboende inom Perstorps hotell, Brukshotellet 2 Dnr 2015/310

Bakgrund och analys

Förfrågan har inkommit från fastighetsägaren, Perstorps näringslivs AB till Byggnadskontoret ang. om bygglov/anmälan krävs för asylboende inom Perstorps hotell, Brukshotellet 2, Perstorp.

Gällande detaljplan anger Hotell- och restaurangändamål. Där så prövas lämpligt medger även detaljplanen att samlingssalar, handel och hantverk inredas. (Förslag till ändring och utvidgning av stadsplan för Glasbruksområdet, april 1965). Kravet på ändringsåtgärder som kräver bygglov framgår av 9 kap. 2 § p. 3a PBL. Där sägs att bygglov krävs om en byggnad helt eller delvis tas i anspråk eller inreds för ett väsentligen annat ändamål än det som byggnaden senast använts för. Förutsättningarna för att meddela bygglov för åtgärder inom detaljplan anges i 9 kap. 30 § PBL. Bland annat ska fastigheten eller byggnadsverket som åtgärden avser överensstämma med detaljplanen och åtgärden som sådan får inte strida mot detaljplanen. Bostäder ska enligt Boverkets allmänna råd BFS 2014:5 om planbestämmelser i detaljplan tillämpas för boende av varaktig karaktär.

En verksamhetsbeskrivning har 2015-09-17 inkommit från Socialförvaltningen på begäran från Byggnadskontoret. Barnen bor tillfälligtvis i olika delar av Socialförvaltningens verksamhet beroende på var i asylprocessen barnet befinner sig eller avseende ålder eller kön. Det föreslagna boendet avses vara av tillfällig karaktär.

Då verksamheten som avses bedrivs inom Perstorps hotell förutsätts vara boende av tillfällig karaktär bedöms åtgärden vara förenligt med gällande detaljplan. Det finns i dagsläget inga rättsfall som helt tydliggör gränsdragningen mellan tillfälligt boende i hotell och permanent boende. Sammantaget bedöms att åtgärden att medge tillfälligt boende inom befintligt hotell inte är boende av varaktig karaktär och heller inte ändrad



2015-09-24

användning av byggnaden. Omgivningspåverkan beräknas som liten till följd av förändringen. Åtgärden bedöms därför inte vara bygglovspliktig.

Anmälan krävs om man ska uppföra eller bygga till en byggnad, uppföra/anordna eller väsentligt ändra en annan anläggning, ändra i en byggnad så att bärande konstruktioner berörs eller planlösningen avsevärt påverkas, installera eller väsentligt ändra hissar, eldstäder, rökkanaler, anordningar för ventilation, vatten- och avlopp (även på tomt), underhålla värdefull bebyggelse som omfattas av skyddsbestämmelser samt åtgärd som påverkar brandskyddet. Ändring av byggnader är ett omfattande begrepp som refererar till alla förhållanden som Boverkets Byggregler reglerar – allt från tillgänglighet, brandsäkring, bullerskydd, inomhusmiljö, energihushållning etc.

När man ändrar byggnader ska man sträva mot samma standard som gäller för nya byggnader för de delarna som berörs.

Vid en genomgång av byggnaden har Tekniska kontoret och Räddningstjänsten gjort bedömningen att inga ombyggnadsinsatser krävs som innebär väsentliga ändringar i planlösning, konstruktion, tekniska system eller brandskydd. Således görs bedömningen att den föreslagna åtgärden inte heller kräver anmälan.

Observera att även andra förvaltningars/nämnders/myndigheters arbetsområden kan beröra den aktuella verksamheten. Det är verksamhetsutövaren som ska se till att vara medveten om vilka bestämmelser som berör den aktuella verksamheten och att de följs exempelvis Arbetsmiljöverket (Arbetsmiljölagen) och Polismyndigheten (Lagen om hotell- och pensionatsrörelse m.m.)

Förslag till beslut:

Byggnadskontoret föreslår att Byggnadsnämnden beslutar: att meddela att den föreslagna åtgärden inte bedöms kräva bygglov/anmälan.

Yrkande

Ledamöterna från Perstorps framtid yrkar på att ansökan om bygglov bör lämnas in.

Byggnadsnämnden beslutar

att återremittera ärendet till byggnadskontoret.

Delgivning

Byggnadskontoret
Samhällsbyggnadschefen



§ 123

Planärende

Beslut om granskning av detaljplan, Lönnen 15 Dnr 2014/244

Bakgrund

Kommunstyrelsens arbetsutskott har 2014-12-17, § 123 gett byggnadsnämnden i uppdrag att ta fram ny detaljplan för Lönnen 15. Byggnadsnämnden gav Byggnadskontoret i uppdrag 2014-12-11, § 93 i uppdrag att upprätta detaljplan. Detaljplanen behöver ses över med anledning att gällande plan inte tillåter bostäder. Bostäder avses inredas på ovanvåningen till polishuset och nya bostäder planeras i den norra delen av fastigheten. En bred möjlighet för markanvändning föreslås i detaljplaneförslaget som tagits fram.

Byggnadsnämnden beslutade 2015-02-05, § 20 att sända planförslaget på samråd. Detaljplanen hanteras enligt Plan- och bygglagen, PBL, med de regler som gällde före 2015-01-01 då ansökan om ändring av detaljplan inkom före årsskiftet. Detaljplanearbetet sker med s.k. normalt planförfarande, d.v.s. att planförslaget sänds dels på samrådsremiss och dels för granskning till berörda.

Samrådet pågick från 24 februari till 11 mars 2015. Inkomna synpunkter finns sammanfattade och kommenterade i samrådsredogörelsen. Planförslaget har reviderats efter samrådet.

Förslag till beslut:

Byggnadskontoret föreslår byggnadsnämnden besluta:
att sända planförslaget på granskning enligt reglerna i Plan- och bygglagen (PBL).

Byggnadsnämnden beslutar

att sända planförslaget på granskning enligt reglerna i Plan- och bygglagen (PBL).

Delgivning

Stadsarkitekten



§ 124

Delegationslista

Förelåg delegationsbeslut enligt bilaga § 124 BN.

Byggnadsnämnden beslutar

att lägga delegationslistan till handlingarna.



2015-09-24

§ 125

Meddelandelista

Förelåg meddelanden enligt bilaga § 125 BN, samt nyckeltal för inkomna ansökningar om bygglov, rivningslov samt anmälningspliktiga åtgärder för tiden 2015-08-17 och 2015-09-14.

Byggnadsnämnden beslutar

att lägga meddelandelistan till handlingarna.



§ 126

Informationsärenden

Nämndssammanträde inställt i november 2015.

Byggnadsnämnden beslutar

att byggnadsnämndens sammanträde den 19 november ställs in.

Delgivning

Byggnadskontoret



§ 127

Övriga frågor

Bo Dahlqvist (PF) ställer en fråga kring kommunens ranking i bygglov hos SKL och föreslår att bjuda in företrädare för Örkelljunga kommun för att ta del av information om deras bygglovsverksamhet.

Byggnadsnämnden besluta

att uppdra åt byggnadskontoret att bjuda in representanter från Örkelljunga kommun att informera om deras bygglovsverksamhet.

Delgivning

Byggnadskontoret
