

Plats och tid Kommunhuset i Gislaved, kl 13.00 - 14.00

Beslutande Magnus Sjöberg (C) ordf  
Frank Josefsson (S)  
Charlotta Saras Skarphagen (S)  
Patric Bergman (M)  
Lars Karlsson (M)  
Alf Mårtensson (MiG)  
Johan Ståhl (SD)  
Tina Haglund (C)  
Jonas Kristiansen Adelsten (S)  
Hans Andersson (M)  
Ulf Nyberg (M)  
Tommy Östring (WeP) tj ers för Charlottet Ström  
Håkan Vilhelmsson (SD) tj ers för Ing-Britt Lage

Övriga deltagande Jenny Axelsson, förvaltningschef  
Susanne Norberg, bygg- och miljöchef  
Gunilla Gustafsson, nämndsekreterare  
Mohamad Khalaf, bygg- och planchef  
Inger Fredriksson, tf teknisk chef

Utses att justera Hans Andersson

Justeringens plats och tid Bygg- och miljöavdelningen, Gislaveds kommun  
Fredagen den 15 september 2023

Under- Paragrafer 101 - 102  
skrifter

Sekreterare .....  
Gunilla Gustafsson

Ordförande .....  
Magnus Sjöberg

Justera .....  
Hans Andersson

**ANSLAG/BEVIS**

Organ Protokoll är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.  
Bygg- och miljönämnden Gislaved-Tranemo

Sammanträdesdatum 2023-09-12 Paragrafer 101 - 102

Datum för anslags uppsättande 2023-09-18 Datum för anslags nedtagande 2023-10-13

Förvaringsplats för protokollet Bygg- och miljöavdelningen, Gislaveds kommun

Utdragsbestyrkande

BmGT §101

Dnr: BMGT.2023.10

2.4

## **Delårsbokslut, uppföljning 2 (U2) med helårsprognos 2023 för bygg- och miljönämnden Gislaved-Tranemo**

### **Beslut**

Delårsbokslut, uppföljning 2 (U2) med helårsprognos 2023 för bygg- och miljönämnden Gislaved-Tranemo godkänns och överlämnas till Kommunfullmäktige i Gislaved.

### **Ärendebeskrivning**

Nämnderna ska upprätta delårsbokslut, uppföljning 2 (U2) med helårsprognos 2023. Kommunstyrelsen har upprättat tidplan för planerings- och uppföljningsprocessen under 2023.

Bygg- och miljöavdelningen har upprättat förslag till delårsbokslut, uppföljning 2 (U2) med helårsprognos för år 2023. Prognosen visar ett positivt resultat beroende på lägre kostnader än budgeterat. Detta innebär att prognosen visar +800 tkr. Verksamheterna har arbetat aktivt med nämndens mål och bedöms vara på god väg. Dock finns en hel del utvecklingsåtgärder kvar att göra

### **Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse Uppföljning 2 bygg- och miljönämnden

### **Handlingar som tillhör beslutet**

Delårsbokslut Uppföljning 2 - 2023 Bygg- och miljönämnd

### **Beslutet skickas till:**

Kommunfullmäktige Gislaved

### **Beslutet skickas för kännedom till:**

Kommunfullmäktige Tranemo

BmGT §102

Dnr: BYGG.2023.63

4.4.2

**ÅTTERÅS 2:142, Smålandsstenar****Gislaveds kommun****Bygglov för nybyggnad av 3 st flerbostadshus som inrymmer totalt 15 lägenheter samt 3 st komplementbyggnader****Beslut**

- Bygglov beviljas för nybyggnad av 3 stycken flerbostadshus som inrymmer totalt 15 lägenheter samt 3 stycken komplementbyggnader på fastigheten Åtterås 2:142.
- Som kontrollansvarig godkänns NAMN

**Delstartbesked markarbeten och grundläggning**

Startbesked och fastställande av kontrollplan (10 kap. 23-25 §§ plan-och bygglagen).

Markarbeten samt arbeten med grundläggning får påbörjas.

**Förutsättningar för startbeskedets giltighet:**

- Bygg- och miljönämnden Gislaved-Tranemos beslut om bygglov 2023-04-25, BmGT§56
- Protokoll från tekniskt samråd daterat 2023-05-25
- Kontrollplan daterad 2023-05-19
- Konstruktionsritningar inkomna 2023-05-21
- Kontrollansvarig för byggprojektet är Peter Englund.

**Ärendebeskrivning****Bakgrund**

Bygg- och miljönämnden i Gislaved-Tranemo kommuner beslutade den 25 april 2023, BmGT § 56, att bevilja bygglov för nybyggnad av tre flerbostadshus samt tre komplementbyggnader på fastigheten Åtterås 2:142. I sammanträdesprotokollet angavs bland annat följande:

Varje flerbostadshus inrymmer 5 lägenheter och har två våningar med en byggnadshöjd om 5,8 meter. Samtliga åtgärder har en total bruttoarea om ca 1533 m<sup>2</sup>. Fastigheten omfattas av detaljplan. Sökta åtgärder är planenliga. Enligt detaljplanen får byggnad inte uppföras till högre höjd än 6,0 meter inom aktuellt område

Beslutet överklagades av berörda grannar till länsstyrelsen. Länsstyrelsen konstaterade följande:

Byggnaderna ligger mindre än sex meter från allmän platsmark och därför ska beräkningen av byggnadshöjden utgå från den allmänna platsens medelnivå invid tomten. Länsstyrelsen bedömde utifrån mätning i ritningsunderlaget att byggnadshöjden för de tre flerbostadshusen då uppgår till följande:

Hus A1 ca 6,44 meter

Hus A2 ca 6,14 meter

Hus A3 ca 6,25 meter

BmGT §102 (forts.)

Byggnadshöjden för de tre flerbostadshusen avviker från högsta tillåtna byggnadshöjd och byggnationen är därmed inte planenlig.

Frågan om avvikelsen kan godtas ska avgöras av nämnden som första instans. Nämndens beslut har därför upphävts och ärendet återförvisades för fortsatt handläggning. Eftersom åtgärden innebär en avvikelse från detaljplanen ska nämnden underrätta bl.a. kända sakägare och ge dem tillfälle att yttra sig innan frågan om bygglov avgörs.

Nämnden har nu fått ärendet återförvisat på grund av att länsstyrelsen konstaterade att byggnaderna ligger mindre än sex meter från allmän plats och därför ska beräkningen av byggnadshöjden utgå från den allmänna platsens medelnivå invid tomten. Detta resulterade i att byggnadshöjden för samtliga tre byggnader avvek från detaljplanen vilket enligt länsstyrelsen borde ha hanterats av nämnden som en avvikelse.

### **Underlag för nytt beslut**

Nämnden vill inledningsvist ange att utifrån beslutsunderlagen, situationsplanen baserad på nybyggnadskarta, så kan man utläsa att samtliga tre flerbostadshus ligger minst sex meter från allmän platsmark. Nämnden tror att det har blivit en misstolkning från Länsstyrelsens håll eftersom flerbostadshusen ligger runt 3,97 – 4,36 meter från fastighetsgränsen. Enligt detaljplanen är den punktprickade marken sex meter bred inom kvarteretsmark (den punktprickade marken går lite över fastighetsgränsen). Flerbostadshusen är alltså placerade i linje med den punktprickade marken och sex meter till den allmänna platsmarken (lokal gata). För att förtydliga placeringen har en reviderad situationsplan med måttsättning inlämnats.

Eftersom flerbostadshusen ligger minst sex meter från allmän platsmark så ska beräkning av byggnadshöjden utgå från medelmarknivån invid byggnaderna vilket är 5,8 meter och därmed planenligt.

Övriga bostadskomplement har även redovisats i närheten av bostadshusen.

Utrymme att tvätta och torka tvätt maskinellt har redovisats i de enskilda bostadslägenheterna.

Krav på angöringsplats för bilar och parkeringsplatser för rörelsehindrade inom 25 meters gångavstånd från en tillgänglig och användbar entré bedöms vara uppfyllt för samtliga bostadslägenheter. Likaså bedöms friytor finnas på tomten.

Fastigheten omfattas av detaljplan. Ansökan avser planenlig åtgärd inom detaljplan. Detaljplanebestämmelserna för fastigheten Åtterås 2:142 innebär bl.a. att högsta exploateringsgrad i bruttoarea per fastighetsarea är 30 % för fastigheten vilket innebär att fastigheten maximalt får bebyggas med 1571,4 m<sup>2</sup> bruttoarea.

Av den totala bruttoarean om 1533 m<sup>2</sup> som Fastigheten Åtterås 2:142 planeras att bebyggas med, ingår samtliga planerade åtgärder på fastigheten.

BmGT §102 (forts.)

### Motiv till beslut

Av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen, framgår att bygglov ska ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan, om

1. den fastighet och det byggnadsverk som åtgärden avser

a) överensstämmer med detaljplanen, eller

b) avviker från detaljplanen men avvikelsen har godtagits vid en tidigare bygglovsprövning enligt denna lag eller äldre bestämmelser eller vid en fastighetsbildning enligt 3 kap. 2 § första stycket andra meningen fastighetsbildningslagen (1970:988),

2. åtgärden inte strider mot detaljplanen,

3. åtgärden inte måste avvakta att genomförandetiden för detaljplanen börjar löpa och

4. åtgärden uppfyller de krav som följer av 2 kap. 6 § första stycket 1 och 5, 6 § tredje stycket, 8 och 9 §§ samt 8 kap. 1 §, 2 § första stycket, 3, 6, 7, 9-11 §§, 12 § första stycket, 13, 17 och 18 §§.

Sökta åtgärder stämmer överens med detaljplanen och uppfyller övriga krav i 2 och 8 kap. 1 plan- och bygglagen. Bygglov ska därför medges.

### Lagstöd för beslutet

Beslutet om bygglov fattas med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen (2010:900).

Den kontrollansvarige är certifierad enligt 10 kap. 9 § plan- och bygglagen (2010:900).

### Upplysningar

Om åtgärden har påbörjats inom två år gäller bygglovet i fem år från den dag som beslutet vinner laga kraft.

Byggnadsverket får inte tas i bruk förrän bygg- och miljönämnden har gett ett slutbesked.

I detta ärende krävs utstakning och lägeskontroll. För att utföra utstakning och lägeskontroll krävs behörighet.

Bygg- och miljönämnden Gislaved-Tranemos beslut om startbesked upphör att gälla den dag då beslutet om lov upphör att gälla. (10 kap. 25 § plan-och bygglagen).

Bygg- och miljönämnden Gislaved-Tranemo kommer att minst en gång under arbetets gång göra ett arbetsplatsbesök. Detta kommer ske enligt protokoll från tekniskt samråd.

Slutsamråd ska ske innan slutbesked lämnas (PBL 10 kap. 30 §) kontrollansvarig ska anmäla när byggnationen färdigställts

BmGT §102 (forts.)

### **Påföljder**

Byggsanktionsavgift är en extra avgift som tas ut:

- Från den som påbörjat en byggnation utan startbesked
- Från den som tar ett byggnadsverk i bruk före nämndens tillåtelse, det vill säga innan man fått ett slutbesked.

Byggsanktionsavgiftens storlek framgår av 9 kap i plan- och byggförordningen (2011:338).

### **Yrkanden**

Johan Ståhl (SD) yrkar bifall till förvaltningens förslag.

### **Beslutsunderlag**

Beslut från Länsstyrelsen\_Upphävande av beslut och återförvisning till fortsatt handläggning\_403-4893-2023

Protokoll 2023-04-25 - BmGT §56\_Beviljat

Tjänsteskrivelse Bygglov+Startbesked inom plan\_2023-09\_12

### **Handlingar som tillhör beslutet**

Foto\_Visualisering inkomsten 2023-03-06

UWS underjordsystem för avfall inkomsten 2023-03-06

Fasad- och planritning\_Hus c1-c3 inkomsten 2023-04-21

Fasadritning\_Hus A1-A3 inkomsten 2023-04-21

Planritning\_Hus A\_Plan I0\_Plan I1 inkomsten 2023-04-21

Sektionsritning\_Hus A1-A3 inkomsten 2023-04-21

Sektionsritning\_Marksektioner inkomsten 2023-04-21

Situationsplan baserad på nybyggnadskarta inkomsten 2023-09-06

Situationsplan skala 1:400\_Markplan\_Norra delen inkomsten 2023-04-21

Situationsplan skala 1:400\_Markplan\_Södra delen inkomsten 2023-04-21

Situationsplan skala 1:800 inkomsten 2023-04-21

Kontrollplan inkomsten 2023-05-21

### **Bilagor**

Bilaga 1 Information

Bilaga 2 Överklaga beslut

Bilaga 3 Debiteringsbesked

**Beslutet skickas (med överklagandehänvisning) till:**

EAB Properties Avenboksgatan A AB

**Beslutet skickas för kännedom till:**

Gislaveds Kommun