

Plats och tid Nya kommunhuset 2015-07-06 kl 16.00-17.00

Beslutande Hans Larsson, S
Lisa Klasson, C
Mikael Nilsson, MP, tjug ers
Nils Gustling, C, ej tjug ers

Övriga närvarande Martin Storm, samhällsbyggnadschef
Marcus Törnberg, miljöinspektör

Utses att justera

Justeringens plats och tid Nya kommunhuset 2015-07-06

Underskrifter *Sekreterare* Martin Storm

Ordförande Hans Larsson

Justering

Lisa Klasson

ANSLAG/BEVIS

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ Bygg- och miljönämndens
AU

Sammanträdesdatum 2015-07-06

Datum för anslags Uppsättande 2015-07-07

Datum för anslags nedtagande 2015-07-29

Förvaringsplats för protokollet Kommunkontoret

Underskrift Martin Storm

Justerandes signaturer

Utdragsbestyrkande

FASTSTÄLLD DAGORDNING §§ 7- 9

Upprop

Val av justerare

§ 7 Hälsoskyddsärende – föreläggande med vite

§ 8 Bygglov Torskolan, Torsås 4:111 (3)

§ 9 Beredning av ärenden till Bygg- och miljönämnden 150819

- Lägesrapport om vattenvårdsprojekt
- Tillgänglighet – BMN:s ansvar

Justerandes signaturer

Utdragsbestyrkande

BMN AU § 7**Föreläggande förenat med vite om att åtgärda fuktskador i bostaden på fastigheten Xxxxxxx X:XX****FÖRSLAG TILL BESLUT**

Bygg- och miljönämnden beslutar att förelägga fastighetsägarna till, Xxxxxxx Xxxxxxx xxxxxxxxx-xxxx och Xxxxxxx Xxxxxxx xxxxxxxxxxxxx-xxxx, att åtgärda fuktskadorna i badrummet i bostaden på Xxxxxxx X:XX. Fuktskadorna ska åtgärdas enligt anvisningar i Anticimex besiktningsprotokoll, enligt åtgärdslistan nedan, senast **3 månader** efter att detta beslut vunnit laga kraft.

Åtgärder:

- Utrustning-inredning behöver demonteras/återmonteras
- Ytskikt skall rivras och ersättas med nytt material
- Golvspånskivor skall rivras och ersättas med nytt material
- Nya gipsskivor på/i väggarna
- Dålig/skadad isolering skall rivras och ersättas med ny isolering
- Reglarna skall avfuktas innan återställning

Föreläggandet är förenat med vite som ett fast engångsbelopp på totalt **100 000 kronor** vilket utdöms om föreläggandetiden överträds och kraven inte är uppfyllda. Det totala vitesbeloppet på 100 000 kronor fördelas lika mellan fastighetsägarna. Vilket ger följande belopp:

Xxxxxxx Xxxxxxx xxxxxxxxx-xxxx : **50 000 kronor.**

Xxxxxxx Xxxxxxx xxxxxxxxxxxxx-xxxx,: **50 000 kronor.**

Detta beslut ersätter tidigare beslut daterat **2015-01-07**.

Ärendebeskrivning

2014-10-27. Klagomål från hyresgästen X X gällande inomhusmiljön. X upplever andningsbesvär.

2014-10-27. Tillsyn. Tydlig mögeldoft inomhus. Synlig fuktrelaterad skada i badrummet på flera ställen, bland annat på/bakom våtrumstapeten.

2014-10-30. Xxxxxxx Xxxxxxx meddelar att försäkringsbolaget ska kontaktas. Xxxxxxx informeras om att ett intyg/besiktningsprotokoll ska lämnas till Samhällsbyggnadsförvaltningen.

2014-11-12. Besiktning av Anticimex.

*Justerandes signaturer**Utdragsbestyrkande*

2014-12-05. Samtal med X. Anticimex genomförde en besiktning. Inget protokoll har lämnats in av fastighetsägarna.

Påminnelser via mejl och telefon har skett minst tre gånger om att besiktningsprotokoll av Anticimex ska lämnas in.

2014-12-16. Samtal med handläggare på Länsförsäkringar. Länsförsäkringar skickar besiktningsprotokollet från Anticimex till Xxxxxx Xxxxxx.

2014-12-22. Föreläggande om att inkomma med besiktningsprotokollet.

2014-12-30. Besiktningsprotokollet inkom till samhällsbyggnadsförvaltningen.

2015-01-07. Föreläggande om åtgärd, daterat 2015-01-07, baserat på Anticimex besiktningsprotokoll. Mottaget av fastighetsägarna och den klagande.

2015-01-29. Bygg- och miljönämndens beslut överklagas av Xxxxxx Xxxxxx.

2015-02-27. Beslut från Länsstyrelsen, överklagandet avslås. Beslutet vann laga kraft 2015-03-25. Bygg- och miljönämndens föreläggande ska således vara uppfyllt senast 2015-06-25.

2015-04-10. Meddelande gällande föreläggandetiden utskickat till fastighetsägare och klagande.

2015-05-15. Samtal med X, badrummet är ännu inte åtgärdat. X upplever värre hälsorelaterade problem som med största sannolikhet beror på mögel pga. fuktskadorna.

2015-05-29. Meddelande gällande att ytterligare ett föreläggande, förenat med vite, kan komma att skickas ut om kraven i föreläggandet, daterat 2015-01-07 inte uppfylls senast 2015-06-25. Skickat till fastighetsägarna och klagande.

2015-06-17. Samtal med Xxxxxx Xxxxxx. Enligt Xxxxxx ska Xxxxxx sälja sin del till ett fastighetsbolag som i sin tur ska åtgärda fuktskadorna. Underlag begärt av samhällsbyggnadsförvaltningen, inget har inkommit.

2015-06-30. Tillsyn i bostaden av miljöinspektör Marcus Törnberg. Badrummet är inte åtgärdat. Kraven i föreläggandet daterat 2015-01-07 är inte uppfyllda.

BEDÖMNING OCH MOTIV FÖR BESLUTET

I tidigare föreläggande, daterat 2015-01-07, ställdes det krav på att åtgärda fuktskadorna i bostadens badrum. Fuktskadorna skulle varit åtgärdade senast 2015-06-25. Tillsyn 2015-06-30 bekräftade att skadorna inte var åtgärdade.

Justerandes signaturer

Utdragsbestyrkande

Under ärendets gång har muntliga uppgifter inkommit gällande fullmakter och eventuella försäljningar. Inga skriftliga dokument som styrker detta har inkommit till samhällsbyggnadsförvaltningen. Därför föreläggs de personer som står som fastighetsägare i fastighetsregistret (2015-07-03).

Eftersom fastighetsägarna förelagts att åtgärda fuktskadorna, och att de inte åtgärdats inom beslutad tid, beslutar bygg- och miljönämnden om ytterligare ett föreläggande förenat med ett fast vite på totalt **100 000 kronor**. Bygg- och miljönämnden gör bedömningen att 100 000 kronor är rimligt, det är en uppskattad kostnad för att åtgärda fuktskadorna. Det totala vitesbeloppet fördelas över fastighetsägarna. Det blir således en vitessumma på **50 000 kronor** per fastighetsägare. **3 månader** bedöms som en rimlig tid att åtgärda fuktskadorna.

Den klagande hyresgästen X X, upplever även att besvären i luftvägarna blivit värre på senare tid. X har upplevt besvär i luftvägarna sedan ärendet påbörjades. Vilket sannolikt kan kopplas till mögel på grund av fuktskadorna, det tas i beaktande vid bedömningen av åtgärdstiden. X X är skriven på adressen (2015-07-02).

LAGRUM

2 kap 3 § miljöbalken.

26 kap 9 § miljöbalken.

§ 33 förordning 1998:899 om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd.

SOSFS 1999:21, socialstyrelsens allmänna råd om tillsyn enligt miljöbalken – fukt och mikroorganismer.

SOSFS 1999:25, socialstyrelsens allmänna råd om tillsyn enligt miljöbalken – ventilation.

26 kap 14 § miljöbalken – Får beslut om förelägganden eller vite förenas med vite.

2 § Lag (1985:206) om vite- Ett vitesföreläggande skall vara riktat till en eller flera namngivna fysiska eller juridiska personer (adressater). Om föreläggandet innebär en skyldighet för adressaten att vidta en viss åtgärd, skall det av föreläggandet framgå vid vilken tidpunkt eller inom vilken tidsfrist åtgärden skall vidtas.

Vite får inte föreläggas, om adressaten kan antas sakna faktisk eller rättslig möjlighet att följa föreläggandet. Ett vitesföreläggande skall delges adressaten.

3 § Lag (1985:206) om vite- När vite föreläggs, skall det fastställas till ett belopp som med hänsyn till vad som är känt om adressatens ekonomiska förhållanden och till omständigheterna i övrigt kan antas förmå honom att följa det föreläggande som är förenat med vitet. Vitet skall fastställas till ett bestämt

Justerandes signaturer

Utdragsbestyrkande

belopp, om annat inte följer av 4 §. Om vite föreläggs flera personer gemensamt, skall ett särskilt belopp fastställas för var och en av dem.

UPPLYSNINGAR

Enligt uppgift förändras/har ägandeförhållandena gällande fastigheten ändrats. Anledningen till att beslutet gäller Xxxxxx Xxxxxx och Xxxxx Xxxxxx är för att de står som fastighetsägare i registret. Inga dokument som bevisar annat, eller som visar på en ev. fullmakt har inkommit till samhällsbyggnadsförvaltningen.

De listade åtgärderna i besiktningsprotokollet/beslutet är åtgärder som Anticimex bedömer som nödvändiga för att åtgärda fuktskadorna. Ytterligare åtgärder kan vara nödvändiga för att olägenheten för människors hälsa ska upphöra och/eller för att fuktskadorna ska kunna åtgärdas.

Fastighetsägarna är skyldiga att åtgärda skadorna så länge huset används som bostad, och så länge det föreligger olägenhet för människors hälsa.

Beslutet kan överklagas till länsstyrelsen, se bifogad besvärshänvisning.

Handläggare: Marcus Törnberg, 0486-33 186.

Bilagor:

Hur man överklagar

Sändlista: Xxxxx Xxxxxx (fastighetsägare)
Xxxxxx Xxxxxx (fastighetsägare)
X X (klagande)

Justerandes signaturer

Utdragsbestyrkande

BMN AU § 8**Dnr 2015BMN0324****TORSÅS 4:111 (3)
TFAB
ANSÖKAN BYGGLOV****Förslag till beslut**

Bygglov beviljas med liten avvikelse enligt 9 kap 31 b § PBL då byggnadshöjden kommer vara högre än vad gällande detaljplan tillåter.

Ärendebeskrivning

Den 6 maj 2015 inkom en ansökan till bygg- och miljönämnden om nybyggnad av högstadieskola och ombyggnad av hus 2 på Torskolan i Torsås kommun.

Skolan ligger på fastighet Torsås 4:111 (3).

Vid granskning har det framkommit att nya högstadieskolan kommer att vara högre än vad gällande detaljplan, laga kraft 1981-04-08, tillåter.

Detaljplan tillåter 8 meter. Den planerade högstadieskolan får en byggnadshöjd på 9 meter.

Yttranden

Berörda grannar har genom underrättelse, lämnats tillfälle till yttrande enligt 9 kap 25 § plan- och bygglagen (PBL).

Berörda grannar har inget att invända mot ansökan.

Bedömning

Nya Torskolan har i färg och form anpassats till de byggnader som ska vara kvar inom skolområdet. De relativt stora volymerna är väl balanserade och har harmoniska proportioner. Högstadieskolan byggs i två plan med en tydlig accentuerad entré. Fasadmaterialet är ett ljust gult tegel med fönstersegment i två olika nyanser av grått. Detta ger en rytmisk uppdelning av de stora väggytorna. För att ytterligare variera fasaden är fönstersegmenten något indragna från fasaden.

I mitten av huset finns en generös trappa med överljus som fungerar som en självklar samlingspunkt.

Vid bedömning av ärendet anser bygg- och miljönämnden att den planerade ny- och ombyggnad uppfyller gällande krav i plan- och bygglagen.

Avvikelsen strider mot detaljplanen för området men bedömningen är att avvikelsen är liten och inte strider mot syftet med detaljplanen.

Forts.

*Justerandes signaturer**Utdragsbestyrkande*

Forts.

Den nya byggnaden innebär att skolgården omdisponeras, parkeringsytor och bussanslutningar görs om samt att angöringen till skolan byggs om. Detta påverkar trafiken på Kalmarvägen. Trafikverket, som är väghållare för Kalmarvägen (lv 130), har inte formellt lämnat godkännande för den föreslagna trafiklösningen. Bygglov kan därför bara beviljas för byggnaden i detta skede.

Förslag till beslut

Bygglov beviljas med liten avvikelse enligt 9 kap 31 b § PBL då byggnadshöjden kommer vara högre än vad gällande detaljplan tillåter.

Information:

Bygglovet upphör att gälla om åtgärden inte påbörjats före två år och slutförts inom fem år från bygglovet vann laga kraft.

Bygglov innebär inte att byggnationen får påbörjas utan att vad som gäller för lovet har uppfyllts, därefter utfärdas startbesked.

För lovet gäller:

Namn på kontrollansvarig skall inlämnas och godkännas innan startbesked kan utfärdas.

Tekniskt samråd skall hållas och anmälan skall göras senast tre veckor före byggstart för bestämmande av tid för samråd.

Kontrollplan skall inlämnas till samhällsbyggnadsförvaltningen dock senast vid samrådet.

Energiberäkning och brandskyddsbeskrivning ska inlämnas innan byggnationen får påbörjas.

Utstakning av byggnaden ska ske av sakkunnig och koordinater inlämnas till samhällsbyggnadskontoret. En kontrollmätning kommer utföras om inte koordinater har lämnats in till samhällsbyggnadskontoret och en kostnad enligt Plan- och bygglovtaxa kommer tas ut.

Arbetsmiljöplan ska finnas på arbetsplatsen.

Arbetet skall utföras enligt gällande regler för konstruktion och övriga byggregler.

Startbesked utfärdas efter samrådet.

Anmälan skall göras när arbetet är slutfört för hållande av slutsamråd och därefter kommer slutbesked att utfärdas. Åtgärd som inte fått slutbesked får inte tas i bruk enligt 10 kap 4 § PBL.

Information: Faktura skickas separat.

Ärendet kan överklagas till länsstyrelsen se bifogad besvärshandling.

Sändlista:

Magnus Andersson TFAB delgivningskvitto med besvärshandling.

Berörda grannar för kännedom.

Akten.

Justerandes signaturer

Utdragsbestyrkande

§ 9 Beredning av ärenden till Bygg- och miljönämnden 150819

- Lägesrapport om vattenvårdsprojekt
- Tillgänglighet – BMN:s ansvar

Justerandes signaturer

Utdragsbestyrkande