



Myndighetsnämnd Bygg och Miljö

Plats och tid Lärkemosse, måndagen den 12 september 2022 kl 13:00-13:30

Beslutande **Ledamöter**
Claes Hägermalm (M), Ordförande
Bahrija Gafurovic (S), 1:e vice ordförande
Karl-Erik Johansson (S)
Lennart S Larsson (S)
Kjell Korpås (KD)

Övriga närvarande Sabina Talavanic, bygg och miljöchef
Christine Lund, nämndsekreterare

Utses att Justera Karl-Erik Johansson (S)

Plats och tid för Justering Kommunkontoret, 2022-09-12 kl. 14:00

Paragrafer §§ 70-71

Underskrifter

Sekreterare


Christine Lund

Ordförande


Claes Hägermalm

Justerare


Karl-Erik Johansson (S)

Bestyrkande av anslag

Från Till
2022-09-14 2022-10-06
Tid för anslag av protokollet

Bestyrkande av protokollsutdrag

Christine Lund

Protokollet förvaras på kommunkontoret i Vårgårda

Justerandes signatur



Utdragsbestyrkande



Myndighetsnämnd Bygg och Miljö

Ärendelista

§ 70 Dnr 2022-000348

Upprop, val av justerande och godkännande av dagordning.. 3

§ 71 Dnr 2022-000349

Olstorp 1:3 - Bygglov 4

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande



Myndighetsnämnd Bygg och Miljö

§ 70

Dnr 2022-000348

Upprop, val av justerande och godkännande av dagordning

Myndighetsnämnd Bygg och Miljös beslut

Myndighetsnämnd Bygg och Miljö väljer Karl-Erik Johansson (S) att justera sammanträdesprotokoll.

Myndighetsnämnd Bygg och Miljö godkänner dagordningen.

Ärendebeskrivning

Myndighetsnämnd Bygg och Miljö förrättar upprop och väljer justeringsperson för sammanträdesprotokoll.

Dagordning för dagens sammanträde har varit utskickad och publicerad på kommunens hemsida.

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande



Myndighetsnämnd Bygg och Miljö

§ 71

Dnr 2022-000349

Olstorp 1:3 - Bygglov

Myndighetsnämnd Bygg och Miljös beslut

Myndighetsnämnden Bygg och Miljö beslutar, med hänvisning till den motivering som framgår av förvaltningens tjänsteskrivelse, att:

1. Bygglov ges med stöd av 9 kap. 31 b och c §§ plan- och bygglagen (PBL) ändrad användning och anpassning av herrgårdsbyggnad till golfklubbens verksamhet på fastigheten Olstorp 1:3 i Vårgårda kommun.
2. För att genomföra åtgärden krävs kontrollansvarig med behörighet K samt en fristående sakkunnig avseende varsamhet. Som sökandes förslag till kontrollansvarig, certifierad med behörighet K, godtas:

Claes Klintenberg
Kalkylhjälp AB
Järnvägsplatsen 1
524 30 Herrljunga

Som sökandes förslag till sakkunnig avseende varsamhet godtas:

Martin Lindholm, Lindholm Restaurering AB,
Drottninggatan 29
411 14 Göteborg

3. Lägeskontroll krävs för tillbyggnaden
4. Avgift för handläggningen tas ut med 94 429 kr enligt taxa fastställd av Kommunfullmäktige den 9 december 2020, § 152.

Villkor

Som *villkor* för beslutet gäller att:

- Innan startbesked ges ska tillstånd för vatten-och avlopp lämnas in



Myndighetsnämnd Bygg och Miljö

Påbörjande och giltighetstid

Åtgärden/åtgärderna får inte påbörjas innan myndighetsnämnden gett ett startbesked.

Åtgärden/åtgärderna får påbörjas tidigast fyra veckor efter att lovbeslutet har kungjorts i Post- och Inrikes Tidningar. Även om startbesked har getts så måste dessa fyra veckor inväntas innan åtgärden får påbörjas.

Påbörjas åtgärden/åtgärderna innan beslutet om lov har vunnit laga kraft sker det på byggherrens egen risk.

Lovet upphör att gälla om den åtgärd som avses inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från den dag då lovet fick laga kraft.

Beslutsunderlag:

- Ansökan om bygglov, inkom 2022-04-20
- Anmälan kontrollansvarig, inkom 2022-08-31
- Situationsplan, inkom 2022-04-20
- Markplaneringsritning, inkom 2022-06-28
- Planritningar - Befintligt utseende, inkom 2022-04-21
- Plan 1 och 2 – Blivande utseende, 2022-06-28
- Plan 1 och 2 – Brandskisser, 2022-06-29
- Fasader - Blivande och befintligt utseende, inkom 2022-04-20
- Antikvariskt utlåtande och kontrollplan, inkom 2022-04-28
- Granskningsintyg tillgänglighet, inkom 2022-06-28

Förvaltningens förslag till beslut

Myndighetsnämnden Bygg och Miljö beslutar, med hänvisning till den motivering som framgår av förvaltningens tjänsteskrivelse, att:

1. Bygglov ges med stöd av 9 kap. 31 b och c §§ plan- och bygglagen (PBL) ändrad användning och anpassning av herrgårdsbyggnad till golfklubbens verksamhet på fastigheten Olstorp 1:3 i Vårgårda kommun.



Myndighetsnämnd Bygg och Miljö

2. För att genomföra åtgärden krävs kontrollansvarig med behörighet K samt en fristående sakkunnig avseende varsamhet. Som sökandes förslag till kontrollansvarig, certifierad med behörighet K, godtas:

Claes Klintenberg
Kalkylhjälp AB
Järnvägsplatsen 1
524 30 Herrljunga

Som sökandes förslag till sakkunnig avseende varsamhet godtas:

Martin Lindholm, Lindholm Restaurering AB,
Drottninggatan 29
411 14 Göteborg

3. Lägeskontroll krävs för tillbyggnaden
4. Avgift för handläggningen tas ut med 94 429 kr enligt taxa fastställd av Kommunfullmäktige den 9 december 2020, § 152.

Villkor

Som *villkor* för beslutet gäller att:

- Innan startbesked ges ska tillstånd för vatten-och avlopp lämnas in

Påbörjande och giltighetstid

Åtgärden/åtgärderna får inte påbörjas innan myndighetsnämnden gett ett startbesked.

Åtgärden/åtgärderna får påbörjas tidigast fyra veckor efter att lovbeslutet har kungjorts i Post- och Inrikes Tidningar. Även om startbesked har getts så måste dessa fyra veckor inväntas innan åtgärden får påbörjas.

Påbörjas *åtgärden/åtgärderna* innan beslutet om lov har vunnit laga kraft sker det på byggherrens egen risk.

Lovet *upphör att gälla om den åtgärd som avses inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år* från den dag då lovet fick laga kraft.

Beslutsunderlag:

- Ansökan om bygglov, inkom 2022-04-20
- Anmälan kontrollansvarig, inkom 2022-08-31

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande



Myndighetsnämnd Bygg och Miljö

- Situationsplan, inkom 2022-04-20
- Markplaneringsritning, inkom 2022-06-28
- Planritningar - Befintligt utseende, inkom 2022-04-21
- Plan 1 och 2 – Blivande utseende, 2022-06-28
- Plan 1 och 2 – Brandskisser, 2022-06-29
- Fasader - Blivande och befintligt utseende, inkom 2022-04-20
- Antikvariskt utlåtande och kontrollplan, inkom 2022-04-28
- Granskningsintyg tillgänglighet, inkom 2022-06-28

Ärendebeskrivning

Ansökan avser upprustning samt ändrad användning av befintlig herrgårdsbyggnad på fastigheten Olstorp 1:3 i Vårgårda kommun. Byggnaden är belägen i anslutning till Vårgårda golfklubb och har hittills använts för bostadsändamål. På grund av ett eftersatt underhåll avses byggnaden rustas upp och byggas om för anpassning till golfklubbens verksamhet. Ändringar avser skapa möjlighet för klubbverksamhet såsom shop, servering och övernattning. På plan ett ordnas bl. a. ett fungerade kök med matsal och på plan två tillskapas sex nya övernattningsrum.

Bygglovet omfattar följande ändringar:

- tillbyggnad på sydvästra gaveln med hiss och utrymningstrappa.
- tillbyggnad på nordöstra gaveln och byggnation av ny entrétrappa mm.
- Inre ändringar avseende:

Plan 1

- Ändring av kök inklusive skafferi
- Etablering av wc och hwc
- Etablering av reception
- Brandavskiljande åtgärder avseende entré och befintlig trappa

Plan 2

- Etablering av sex övernattningsrum inklusive badrum
- Etablering av korridor mm.

Den sammanlagda bruttoarean på tillbyggnaden och ändringen uppgår till 267 kvm.

Fastigheten har en egen vatten- och avloppsanläggning.

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande



Myndighetsnämnd Bygg och Miljö

Tillgänglighet

Utlåtande tillgänglighet, utförd av certifierad sakkunnig av tillgänglighet enligt BFS 2011:18 TIL 2, certifieringsnummer 5496, har lämnats in 2022-06-28. Granskning är gjord avseende tillgänglighet enligt krav enligt BFS 2011:18 TIL 2.

I utlåtande anges bland annat att ombyggnaden innebär stora förbättringar av tillgänglighet och användbarhet i byggnaden enligt följande:

- Befintlig huvudentré som inte bedömts vara möjlig att tillgängliggöra, i stället har en ny tillgänglig entré tillskapats i nära anslutning till en ny anlagd angörings- och parkeringsplats.
- Nya rwc tillkommer på båda två planen.
- På ett av de sex nya övernattningsrummen har det varit svårt att uppnå en full tillgänglighet i det tillhörande hygienutrymmet på grund av varsamhetskrav men ett rwc, som helt uppfyller tillgänglighetskraven ordnas i mycket nära anslutning till rummet.

Planenlighet

Fastigheten är belägen inom detaljplan upprättad för Olstorp 1:1 mfl. som vann laga kraft 2006-12-01. För den aktuella platsen anges följande i detaljplanen:

B K₁ "Bostäder och kontor, mindre restaurangverksamhet"

q₁ "Bebyggelsens karaktär är i enlighet med vad som avses i 3 kap 12 § PBL. Byggnader får inte rivas, flyttas eller förvanskas. Vård och underhållsåtgärder skall utföras varsamt med sådana material och metoder att det kulturhistoriska värdet inte minskar."

Byggnaden är upptagen i Kulturhistorisk byggnadsinventeringen i Vårgårda kommun från 2012. I denna bedöms att byggnaden har ett högt kultur- och arkitektoniskt värde.

Underrättelse

Ett tidigt samråd har hållits på plats med sökande och representant för Alingsås och Vårgårda Räddningstjänstförbund. Ett särskilt samråd har även hållits på plats med sökande och ansvarig arkitekt.



Myndighetsnämnd Bygg och Miljö

Kungörelse och samråd med berörda sakägare

Ansökan med tillhörande handlingar har ställts ut för granskning under tiden 27 augusti till 9 september 2022 vid foajé i Vårgårda kommunhus samt på Vårgårda kommuns hemsida. Annons var införd i Alingsås Tidning 2022-08-27.

Under utställningen har inga synpunkter inkommit.

Beslutsmotivering

De aktuella fastigheterna ligger i ett område med detaljplan, som vann laga kraft 2006-07-12. Detaljplanen redovisar bebyggelse för bostäder och kontor, mindre restaurangverksamhet. Byggnadens föreslagna användning avviker delvis från detaljplanen avseende användning av byggnaden för övernattnings/hotell eftersom användningen inkluderar besökare för utomhusaktiviteter på närliggande golfbana. Planens genomförandetid är fem år.

Enligt 9 kap. 31 b § 2 PBL får bygglov ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan, om avvikelsen är förenlig med detaljplanens syfte och åtgärden är av begränsad omfattning och nödvändig för att området skall kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt.

Enligt 9 kap. 31 c 1 §§ PBL framgår att om genomförandetiden för gällande detaljplan har gått ut får bygglov utöver vad som följer av 31 b § ges för en åtgärd som avviker från detaljplanen om åtgärden är förenlig med detaljplanens syfte och tillgodoser ett angeläget gemensamt behov eller ett allmänt intresse.

Förvaltningens samlade bedömning

Byggnadens föreslagna användning är förenlig med planens syfte så att åtgärden kan godtas och betraktas som en liten avvikelse i gällande detaljplan.

Med beaktande av byggnadens kulturhistoriska värden godtas även en mindre avvikelse gällande tillgänglighetskravet i det tillhörande hygienutrymmet på ett av de sex nya övernattningsrum.

De föreslagna åtgärderna uppfyller tillämpliga bestämmelser i 2, 4 och 8 kap. PBL och ett bygglov i enlighet med ansökan kan tillstyrkas på den avsedda platsen.

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande



Myndighetsnämnd Bygg och Miljö

Upplysningar

Tekniskt samråd

Tekniskt samråd krävs innan ett startbesked utfärdas.

För att boka tekniskt samråd kontakta bygglovsingenjör på telefon 0322 - 600 600 eller mejl bygg@vargarda.se

Om en åtgärd påbörjas utan startbesked eller tas i bruk utan slutbesked, ska en byggsanktionsavgift tas ut.

Lägeskontroll

I detta ärende krävs lägeskontroll för tillbyggnaden. Detta ska göras av behörig mätningstekniker. Mätningstjänsterna kan beställas via kommunen på mejl bygg@vargarda.se. Kostnaden för lägeskontroll regleras i gällande PBL-taxa och ingår inte i bygglovsavgiften. Den debiteras separat.

Avlopp

En ansökan om anordnande av avloppsanläggning ska lämnas in till bygg- och miljökontoret. Om byggnaden ansluts till befintligt avlopp skall kontakt tas med miljöenheten för ökad belastning på befintligt avlopp. Beslut om anslutning ska redovisas vid det tekniska samrådet.

Livsmedelsanläggning

Enligt livsmedelslagen ska ansökan om registrering av livsmedelsanläggning lämnas in till bygg- och miljökontoret innan anläggningen startar.

Verksamheten får påbörjas två veckor efter att en komplett anmälan om registrering lämnats in till bygg- och miljöenheten. Om bygg- och miljöenheten registrerat anläggningen innan dessa två veckor har gått, får dock verksamheten påbörjas i och med registreringen.

Avgifter

Bygglovsavgift:	41 299 kr
Planavgift:	53 130 kr
Summa:	94 429 kr

Faktura för avgiften skickas separat.

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande



Myndighetsnämnd Bygg och Miljö

Hur man överklagar

Detta beslut kan överklagas hos Länsstyrelsen i Västra Götalands län, se bilaga. Om du delgivits beslutet ska överklagandet ha kommit in till myndighetsnämnd bygg och miljö inom tre veckor från den dag då du fick del av beslutet. Om du inte delgivits beslutet ska överklagandet ha kommit in till myndighetsnämnd bygg och miljö inom fyra veckor från den dag beslutet kungjordes i Post- och inrikes tidningar.

Bilagor:

Hur man överklagar
Tekniskt samråd - Checklista

Delges:

Sökande

För kännedom:

Räddningstjänsten Alingsås och Vårgårda
Claes Klintenberg (KA)
Martin Lindholm, sakkunnig varsamhet, martin@lindholm-restaurering.se
Johan Wegbrant, arkitekt, johan@wegbrant.se

Underrättelse om beslutet

Kungörelse sker i Post- och Inrikes Tidningar
