



Plats och tid Kommunhuset Vårgårda, sammanträdesrum Yxnås, klockan 15:00-17:00

Beslutande ledamöter Bahrija Gafurovic(S), ordförande
Karl-Erik Johansson(S)
Kjell Korpås(KD)
Lennart Larsson(C)
Johan Hansson(M), t.jg.ersättare

Övriga närvarande Lennart Larsson(S), ej t.jg.ersättare
Sabina Talavanic, bygg- och miljöchef
Anna Henriksson, sekreterare
Ellen Magnil, miljöinspektör § 84-85

Utses att justera Lennart Larsson(C)

Plats och tid för justering Kommunkontoret den 19 december 2018, klockan 17:15

Paragrafer §§ 84-86

Underskrifter

Bestyrkande av anslag

Sekreterare

Anna Henriksson

Från till
2018-12-20 2019-01-10

Tid för anslag av protokollet

Ordförande

Bahrija Gafurovic

Justerande

Lennart Larsson



Innehåll

§ 84 Diariernr 2018-000599.....	3
Upprop och val av justerande samt godkännande av dagordning.....	3
§ 85 Diariernr 2018-000600.....	4
Ljurhalla 1:1 – Beslut om klagomål utan åtgärd.....	4
§ 86 Diariernr 2018-000601.....	8
Staren 1 – Tidsbegränsat bygglov och startbesked.....	8



§ 84

Diariennr 2018-000599

Upprop och val av justerande samt godkännande av dagordning

Ärendebeskrivning

Myndighetsnämnd Bygg och Miljö förrättar upprop och väljer justerare för sammanträdets protokoll.

Beslut

Myndighetsnämnd Bygg och Miljö väljer Lennart Larsson(C) att justera sammanträdets protokoll.

Myndighetsnämnd Bygg och Miljö godkänner dagordningen.

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande



XXXXXXXXXX
XXXXXXXXXX
XXXXXXXXXX

§ 85

Diariendr 2018-000600

Ljurhalla 1:1 – Beslut om klagomål utan åtgärd

Beslut

Myndighetsnämnd Bygg och Miljö beslutar att med stöd av 9 kap. 3 § Miljöbalken besluta om klagomål utan åtgärd rörande klagomål från fastighetsägare XXXXX XXXXX (XXXXXX-XXXX) på förorenat dricksvatten vid fastigheten Ljurhalla 1:1.

Beslutsunderlag:

1. Klagomål via mejl – 2017-11-03
2. Besök på platsen – 2017-11-03
3. Samtal med klaganden – 2018-07-09
4. Telefonkontakt med granne – 2018-07-09
5. Mejlkontakt med granne – 2018-08-27
6. Föreläggande om att vidta åtgärder - 2018-08-28
7. Rapport från kameraundersökning och samtal med GJ & son - 2018-11-06
8. Inspektionsbesök med färgning av avlopp – 2018-11-23
9. Inspektionsbesök och kontroll av spårfärg – 2018-11-26

Förvaltningens förslag till beslut

Myndighetsnämnd Bygg och Miljö beslutar att med stöd av 9 kap. 3 § Miljöbalken besluta om klagomål utan åtgärd rörande klagomål från fastighetsägare XXXXX XXXXX (XXXXXX-XXXX) på förorenat dricksvatten vid fastigheten Ljurhalla 1:1.

Beslutsunderlag:

1. Klagomål via mejl – 2017-11-03
2. Besök på platsen – 2017-11-03
3. Samtal med klaganden – 2018-07-09
4. Telefonkontakt med granne – 2018-07-09
5. Mejlkontakt med granne – 2018-08-27
6. Föreläggande om att vidta åtgärder - 2018-08-28
7. Rapport från kameraundersökning och samtal med GJ & son - 2018-11-06
8. Inspektionsbesök med färgning av avlopp – 2018-11-23
9. Inspektionsbesök och kontroll av spårfärg – 2018-11-26

Ärendebeskrivning

Den 3 november 2017 inkom klagomål via mejl på dåligt vatten, dricksvatten, från fastighetsägaren till Ljurhalla 1:1. I klagomålet framgick att vattnet luktade avlopp och att vattensamlingar på marken runt brunnen hade en oljig



och brunfärgad karaktär. Brunnen uppvisade enligt klagomålet höga halter koliforma bakterier, och det fanns i klagomålet en misstanke om avloppsläckage från en granne.

Samma dag gjordes en inspektion på platsen av två miljöinspektörer där det noterades att brunnen ligger i en svacka i terrängen dit vatten rinner från tre håll. Jorddjupet var ringa och gradienten brant. Det fastslogs att det var en mycket kort uppehållstid i marken för det vatten som rinner till brunnen och att placeringen av dricksvattenbrunnen var olämplig. Bruna oljiga fläckar på marken fastslogs vara nedbrutet organiskt material och någon avloppslukt kunde inte noteras. En bedömning gjordes av avloppet till närmaste granne på fastighet Halla 1:16, där det teoretiskt sett skulle kunna finnas ett trasigt avloppsrör trots att det enligt miljöinspektörerna inte fanns täcken på att avloppsanläggningen var otät. Bedömningen kommunicerades via mejl till klaganden där det också framgick att en trolig förklaring till höga halter koliforma bakterier kunde vara avföring från vilda och tama djur som vistas i området, samt att brunnens placering bidrar till att ytvatten infiltrerar brunnen.

Den 9 juli 2018 besökte den klagande miljökontoret och uppgav att det fortfarande fanns stora problem med vattnet. Klaganden ansåg det skäligt att undersökning gjordes av grannfastighetens avlopp för att fastslå att avloppet inte förorenar hennes dricksvatten.

Fastighetsägaren till Halla 1:16 informerades om att bygg- och miljöenheten ansåg det vara skäligt att utföra en undersökning av avloppsledningarna från huset för att fastslå att de inte gav upphov till en olägenhet för människors hälsa eller miljö.

Kameraundersökningen utfördes av Gj & Son och inkom från fastighetsägaren till Halla 1:16 den 6 november 2018. Undersökningen visade en mindre spricka i övre delen av röret samt ett rotpaket på ett ställe, samt en spricka i övre delen längre ner i röret. Samtal fördes därefter med ansvarig för undersökningen hos Gj & Son. Enligt dem borde skadan på röret inte bidra till några läckage även om det är svårt att säga definitivt då rören är gamla och läckage kan ske även på ställen som inte upptäcks med kamera. Då inga blockeringar längre ner i röret kunde påvisas blev deras bedömning att det snarare leder till ett mindre inläckage i ledningen än ett utläckage.

Den 23 november 2018 gjordes en undersökning med spårfärg i avloppet tillhörande Halla 1:16 för att undersöka om ett utläckage från avloppsanläggningen gick att påvisa i dricksvattenbrunnen hos Ljurhalla 1:1. Spårfärgen Pyranin hölls i vasken enligt rekommendationer, varpå kontroll av slamavskiljare och dricksvattenbrunn skedde redan samma eftermiddag samt tre dagar efter. Den gröna spårfärgen kunde noteras i slamavskiljare men inte i dricksvattenbrunnen tillhörande Ljurhalla 1:1.



Underrättelse

Fastighetsägare av Ljurhalla 1:1 har beretts tillfälle att yttra sig över förslaget. Yttrande från fastighetsägaren inkom 2018-12-18.

Fastighetsägare Ljurhalla 1:1 - Skriver i sitt yttrande att avsevärd skillnad uppträdde på vattnets färg och karaktär efter den 12 december 2018 samt att flaskor inlämnades i samband med yttrandet. Vattnet som tidigare varit klart, brunt med oljig yta har övergått till gulgrön grumlig karaktär.

Anledningen till att fastighetsägaren inte tagit kontakt med Vårgårda kommun innan placering av brunnen uppges vara på grund av att det gjorts ett antagande om att SLL tagit kontakten med kommunen, då de angett ”enligt myndighetens” föreskrifter i överenskommelsen.

Beslutsmotivering

I Livsmedelsverkets handbok om enskilda brunnar framgår det att fastighetsägare med egen brunn ansvarar själva för att vattnet i brunnen är av bra kvalitet. En viktig del i att säkra kvalitén för sitt dricksvatten är att råvattnet som tas upp från brunnen har så bra kvalitet som möjligt. Brunnens placering är därför mycket viktig. En grundregel vid placering av dricksvattenbrunn är därför att placera brunnen uppströms eventuella föroreningskällor. Det är även viktigt att se till att brunnen inte läggs för grunt så att ytvatten eller vatten utan en längre uppehållstid i marken kan tränga ner i brunnen.

Då brunnen grävts och anlagts av SLL på fastighetsägarens begäran utan kommunicering med Vårgårda kommuns bygg- och miljöavdelning samt utan hänsyn till närliggande uppströms avloppsanläggning har placeringen av brunnen blivit mycket olämplig.

Enligt yttrande från fastighetsägare till Ljurhalla 1:1 inkommet till bygg- och miljöenheten 2018-12-18, framgår att fastighetsägaren antagit att Vårgårda kommun informerats om brunnens placering av SLL på grund av en formulering i överenskommelsen mellan parterna. Någon information om brunnens placering har dock inte delgivits Vårgårda kommun.

Då ett förorenat dricksvatten kan utgöra en olägenhet för människors hälsa och miljön enligt 9 kap 3 § miljöbalken undersöktes närliggande avlopp på Halla 1:16 med kamera. De skador som uppmärksammades under undersökningen utreddes vidare med samtal med ansvarig för undersökningen samt färgning av avlopp med spårfärg.

Enligt yttrande från fastighetsägare av Ljurhalla 1:1 inkommet till bygg- och miljöenheten 2018-12-18, framgår det att förändring av vattnets färg och karaktär ska ha skett efter färgning av avloppet på Halla 1:16 med spårfärg. De vattenprover som lämnats i samband med yttrandet har jämförts med de vattenprover som togs av bygg- och miljöenheten i samband med färgning av



avloppet och ingen förändring i färg eller karaktär kan anses ha tillkommit. Vattnets grumliga karaktär samt gul-bruna färg kunde noteras vid provtagning från dricksvattenbrunnen innan färgningen av avloppet ägt rum, och anses därför inte vara en effekt av färgningen med Pyranin.

Bygg- och miljöenheten bedömer inte det sannolikt att avloppsvattnet från den undersökta avloppsanläggningen ska ha någon påverkan på fastighetsägarens dricksvattenbrunn. De i ärendet hittills utförda undersökningarna ger inget stöd för påverkan av avloppsvatten från Halla 1:16.

Då dricksvattnets dåliga kvalitet sannolikt beror på en felaktigt placerad brunn och det sammanfattningsvis inte finns något som tyder på att avloppsanläggningen på fastigheten Halla 1:16 medför olägenhet för människors hälsa eller miljön, bedöms det inte rimligt att ytterligare undersökningar och åtgärder skall vidtas av fastighetsägare av Halla 1:16.

Bygg och miljöenheten lämnar därför klagomålet utan vidare åtgärd.

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.

Bilagor:

Hur man överklagar

För kännedom:

Fastighetsägare av Halla 1:16



Vårgårda Bostäder AB
Att: Jan Thorsson
Box 174
447 24 Vårgårda

§ 86

Diarienum 2018-000601

Staren 1 – Bygglov och startbesked

Beslut

Tidsbegränsat bygglov beviljas med stöd av 9 kap. 33 § plan- och bygglagen, PBL för tillfällig användning av befintlig samlingslokal som biograf på en del av fastigheten Staren 1, i Vårgårda kommun.

Bygglovet gäller till och med 2020-12-31.

Med stöd av 10 kap 23 § PBL, godkänner Myndighetsnämnd Bygg och Miljö genom detta *startbesked* att den sökta åtgärden får påbörjas.

Tekniskt samråd och en kontrollansvarig krävs inte i detta ärende.
Slutbesked meddelas enligt 10 kap. 4 § PBL.

Handlingar som ingår i beslutet:

1. Ansökan om bygglov, inkom 2018-12-03
2. Följebrev med karta, inkom 2018-12-03

Förvaltningens förslag till beslut

Tidsbegränsat bygglov beviljas med stöd av 9 kap. 33 § plan- och bygglagen, PBL för tillfällig användning av befintlig samlingslokal som biograf på en del av fastigheten Staren 1, i Vårgårda kommun.

Bygglovet gäller till och med 2020-12-31.

Med stöd av 10 kap 23 § PBL, godkänner Myndighetsnämnd Bygg och Miljö genom detta *startbesked* att den sökta åtgärden får påbörjas.

Tekniskt samråd och en kontrollansvarig krävs inte i detta ärende.
Slutbesked meddelas enligt 10 kap. 4 § PBL.

Handlingar som ingår i beslutet:

1. Ansökan om bygglov, inkom 2018-12-03
2. Följebrev med karta, inkom 2018-12-03



Ärendebeskrivning

Ärendet avser ansökan om tidsbegränsat bygglov för ändrad användning av befintlig samlingssal som biograf på fastigheten Staren 1, i Vårgårda tätort. Samlingssalen ligger i en befintlig kontorsbyggnad. Byggnaden är från 30-talet och samlingslokalen har sedan dess använts för offentliga möten av olika slag.

Biografverksamheten kommer att pågå huvudsakligen på kvällstid, söndag till torsdag fram till kl. 22:00. På fredagar och lördagar kan filmvisningen pågå fram till kl 23:00.

Fastigheten ligger inom detaljplan som vana laga kraft den 16 maj 2013. Av plankartan och bestämmelserna framgår att den norra delen av fastigheten omfattas av beteckningen "K" dvs. kontor och att den södra delen omfattas av beteckningen "BK" dvs. bostäder/kontor. Åtgärden avser alltså avvikelse från detaljplanen.

Trafik

Fastigheten ligger vid korsningen Stockholmsvägen – Floragatan. Huvudinfart till fastigheten sker från Stockholmsvägen via Floragatan. Intill huvudbyggnaden finns en parkering med 32 parkeringsplatser som får användas för besökare till biografen efter kontorstid.

Underrättelse

23 berörda sakägare (19 fastigheter) har beretts tillfälle att yttra sig över förslaget. 15 sakägare har svarat på remissen. 13 av de berörda sakägarna har skrivit att de inte har synpunkter emot ansökan. Skrivelse med synpunkter har kommit från fastighetsägare av följande fastigheter:

Flaskeberget 3 -

De påpekar att de har yttrat sig vid två tidigare tillfällen innan och skrivit att inte vill ha en biograf på Staren 1.

Staren 2 -

Trafik: I samband med biografens tillkomst har trafiken på Floragatan ökat markant, i synnerhet kvällar och helger då man som bäst vill ha lugn och ro. Att medge ett tillfälligt bygglov eller för den delen permanent bygglov, som medför ökad bullernivå i ett område som för övrigt är ett bostadsområde, är förödande. Från kl. 17:00 och kvällen ut vill de allra flesta ha det lugnt och skönt i sin omgivning och vi är inget undantag.

Parkering: Då fastigheten Staren inte har markyta så det räcker till för besökare till biografen uppstår det problem med parkering. Detta är med all önskvärd tydlighet belyst i all tidigare korrespondens rörande biografen. Vi går emot ett samhälle med fler människor och således fler bilar vilket innebär att påverkan för oss närboende inte kommer att minska. Återigen, en biograf hör inte hemma i ett bostadsområde.



Huvudentré och infart: Då huvudentrén och infart till fastigheten vetter mot Floragatan vilket är åt samma håll som ett av våra sovrum, blir vi störda av besökare till biografen varje gång när en filmvisning är slut och besökarna ska hem. Det är ofta förekommande att föreställningar slutar mellan 22 och 23, vilket medför att vi ofta blir störda.

Sammantaget är vi helt och hållet emot att kommunen beviljar bygglov oavsett om det är tillfälligt eller ej.

De inkomna synpunkterna har kommunicerats med sökanden som hänvisar till sin skrivelse som bifogades ansökan.

Förvaltningens kommentar

Biltrafiken i närområdet har ökat i samband med bions verksamhet, men förvaltningen bedömer att trafikens omfattning inte är så stor att den utgör en betydande olägenhet.

Parkeringen på Staren 1 är så stor (32 platser) att den bedöms räcka till för bions visningar kvällstid, då andra verksamheter inte använder platserna. Bioverksamhet tas inte upp i kommunens parkeringsnorm, men den mest parkeringskrävande verksamheten som behandlas i normen (livsmedelshandel) kräver endast 18 platser för den lokalyta som finns på hela Staren 1.

De störningar som uppstår när föreställningarna slutar och folk åker hem torde vara så fåtaliga och kortvariga att inte heller de bedöms utgöra en betydande olägenhet.

Sammantaget bedömer förvaltningen att det finns en befintlig lokal som är lämplig för bioverksamhet, att den påverkan som verksamheten har på omgivningen inte torde utgöra en betydande olägenhet, och att lokalen således är lämplig att använda tillfälligt som biograf.

Beslutsmotivering

Ett tidsbegränsat bygglov får ges för en åtgärd som uppfyller någon eller några men inte alla förutsättningar för permanent bygglov om åtgärden avses att pågå under en begränsad tid (9 kap. 33 § plan- och bygglagen [2010:900], PBL). För att ett tidsbegränsat bygglov ska kunna beviljas krävs att den sökta åtgärden avser ett behov som verkligen är tillfälligt.

Bygglovet syftar till användning av befintlig samlingssal för biografverksamhet under en begränsad tid för att möta tillfälligt behov för biograf på orten. De omständigheter som klagandena har anfört är inte av den karaktär att användningen anses utgöra betydande olägenheter i den mening som avses i 2 kap. 9 § PBL.



Myndighetsnämnd Bygg och Miljö konstaterar att ett tidsbegränsat bygglov för att samlingslokalen tas i anspråk för ett väsentligt annat ändamål kan beviljas med stöd av 9 kap 33 § PBL även om det i detaljplanen inte finns ett uttryckligt stöd för en sådan tillfällig användning. Den delen av byggnaden som avses användas som biograf används redan idag som samlingslokal. Det krävs alltså inga åtgärder för att lokalen ska kunna användas utan det är fullt möjligt att använda lokalen i detta skick som lokalen är idag.

Åtgärden uppfyller alltså några men inte alla förutsättningar enligt 9 kapitlet 30-32 a §§ PBL och avses pågå under en begränsad tid. Ett tidsbegränsat bygglov bedöms alltså kunna beviljas enligt 9 kapitlet 33 § plan- och bygglagen (PBL).

Upplysningar

Ett bygglov upphör att gälla enligt 9 kap. 43 § PBL, 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.

Avgift

Avgiften för bygglovet är 8 236 kronor. Faktura skickas separat.

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

Beslutet delges fastighetsägarna av:

Flaskeberget 3

Staren 2