

Byggnadsnämnden

2020-08-27

1

Plats och tid Kommunkontoret, Bergsjö
Torsdagen den 27 augusti 2020 kl. 09:00 – 12:20

Beslutande Daniel Gunsth (S) Ordförande
Lars Hed (M)
Bengt-Ola Olsson (S)
Johan Persson (C)
Peter Åström (L)

Övriga deltagande Douglas Helsing Stadsarkitekt/
sekreterare
Michael Nilsson Byggnadsinspektör
Ingemar Englundh Byggnadsinspektör
Niklas Lindberg Praktikant
Isabelle Törnhult Planarkitekt
Helena Majforsen Planarkitekt
Johan Norrby Ersättare

Utses att justera Lars Hed

Justeringens plats och tid Kommunkontoret, Bergsjö 2020-09-11

Under-
skrifter

Sekreterare _____ Paragrafer 44 - 51
Douglas Helsing

Ordförande _____
Daniel Gunsth

Justerande _____
Lars Hed

ANSLAG/BEVIS

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum 2020-08-27

Anslaget sätts upp 2020-09-14 Anslaget tas ner 2020-10-06

Förvaringsplats för protokollet Kommunkontoret, Bergsjö

Underskrift

Eva Lindström

§ 44

Godkännande av dagordning

BYGGNADSNÄMNDENS BESLUT

Dagordningen godkänns med tillägg av följande extra ärenden:

Ansökan om bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad, dnr
2020.XX

Tillsyn – anmälan om olovlig åtgärd, dnr 2020.XX

Ansökan om bygglov för tillbyggnad av befintlig byggnad med carport,
dnr 2020.XX

§ 45

Dnr: 2020.232

Begäran om planbesked för Rösta 7:27 och 7:33

Sökande: Tapkiran Bygg AB, Strömsbruksvägen 13, 829 95
Harmånger

BYGGNADSNÄMNDENS BESLUT

Nämnden lämnar ett positivt planbesked och uppdrar plan- och byggenheten att upprätta ett planavtal med sökanden samt

Planarbetet påbörjas enligt plan- och bygglagen (2010:900) 4 kap 2§.

Beskrivning

Ansökan gäller ändring av befintlig detaljplan för del av fastigheterna Rösta 7:27 och 7:33. En ändring av befintlig detaljplan föreslås pröva lämpligheten för att lägga till användningen småindustri till område benämnt som handel inom planområdet.

Förutsättningar

Planområdet är beläget i norra utkanten av Harmånger. Området som avses ändras är idag planlagt för handel och bebyggd med en större handelslokal. Inga speciellt utpekade värden för djur- och växtliv är kända. Området omfattas inte av strandskyddsbestämmelser och ändring av detaljplanen kan eventuellt prövas genom ett begränsat förfarande eller standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900) 5 kap 7 §. Beslut om antagande av detaljplanen bedöms kunna ske under första kvartalet 2021.

Plan- och byggenhetens bedömning

Plan- och byggenheten ser inga hinder för att påbörja arbetet med ändring av detaljplanen. Omgivande fastigheter till berört område är planlagda för småindustri och verksamhet inom benämningen småindustri bedrivs idag i nära relation till berört område. Att skapa möjlighet för verksamhet i Harmånger anses överensstämma med Nordanstigs kommuns intentioner i gällande översiktsplan. Området är utpekade i gällande översiktsplan som fritids- eller verksamhetsområde och ingår i utvecklingsområde över Harmånger.

Plan- och byggenhetens förslag till beslut

att byggnadsnämnden lämnar ett positivt planbesked och uppdrar till plan- och byggenheten att upprätta ett planavtal med sökanden samt

att påbörja planarbetet enligt plan- och bygglagen (2010:900) 4 kap 2 §.

Beslutsunderlag

Douglas Helsings tjänsteutlåtande 2020-08-20.

§ 46

Dnr: 2020.149

Detaljplan för Jättendals-Gärde 1:13 och del av 1:10 Avbrytande av planuppdrag

BYGGNADSNÄMNDENS BESLUT

Nämnden uppdrar till plan- och byggenheten att avbryta pågående planuppdrag. Beslutet tas i samråd och med önskemål från sökande.

Beskrivning

2020-06-24 beslutade byggnadsnämnden om positivt planbesked och gav i uppdrag åt plan- och byggenheten att påbörja planarbete med framtagande av ny detaljplan för fastigheterna Jättendals-Gärde 1:13 och del av 1:10. Syftet var att pröva lämpligheten för att bedriva verksamhet på platsen. Plan- och byggenheten gör efter genomfört samråd bedömningen att ett genomförande av planläggningen utifrån det tänkta syftet ej är lämplig. Plansökande har även uttryckt en vilja om att avbryta planarbetet.

Förutsättningar

Planområdet är beläget i utkanten av Mellanfjärden. Området som avses planläggas är idag planlagt för bostäder och syftet med den nya planläggningen är att pröva lämpligheten att bedriva verksamhet på platsen. Nytt planförslag har varit utställt för samråd under perioden 22 juni till och med den 13 juli 2020. Under samrådstiden har 10 yttranden inkommit. Flera av de inkomna synpunkterna från både myndigheter och sakägare framhäver det som olämpligt att bedriva verksamhet på platsen och i nära relation till omgivande bostäder. Synpunkterna rör frågor som buller, trafiksäkerhet och landskapsbild.

Plan- och byggenhetens bedömning

Plan- och byggenheten gör efter genomfört samråd bedömningen att ett genomförande av planläggningen utifrån det tänkta syftet ej är lämplig.

Under samrådet har en rad synpunkter inkommit från både sakägare och myndigheter. Plan- och byggenheten har efter övervägande och med hänsyn till inkomna synpunkter gjort bedömningen att planarbetet bör avbrytas.

Plan- och byggenhetens förslag till beslut

Nämnden uppdrar till plan- och byggenheten att avbryta pågående planuppdrag.

Beslutsunderlag

Douglas Helsings tjänsteutlåtande 2020-08-20.

§ 47

Redovisning av delegationsbeslut

BYGGNADSNÄMNDENS BESLUT

Redovisning av delegationsbesluten godkänns.

Beskrivning

Besluten gäller bygglov, rivningslov, startbesked, fastställande av kontrollplan, slutbesked, strandskyddsdispens, avslutande av ärende.

Besluten togs av byggnadsinspektör. Besluten har paragrafnummer 231 – 293.

§ 48

Information om pågående detaljplaner och översiktsplan

Douglas Helsing informerar om pågående detaljplanarbete.
Helena Majforsen informerar om översiktsplanarbetet.

§ 49

Dnr: 2020.228

Ansökan om bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad

Fastighet: Högen XX

Sökande: XX

BYGGNADSNÄMNDENS BESLUT

Ansökan avslås med motivering att en byggnad ska kunna underhållas från egen fastighet och att föreslagen placering ej är lämplig ur denna synpunkt.

Beskrivning

De sökande vill flytta en befintlig byggnad till en ny plats på tomten. Den nuvarande placeringen av byggnaden gör att byggnaden ligger 0,4 m in på grannfastigheten. Den nya placeringen i ansökan ligger 0,2 meter från den östliga gränsen mot grannfastigheten.

Då medgivande från granne inte har lämnats för placeringen så har bygglov därför sökts för en komplementbyggnad med en byggnadsarea på 15,7 m² och en höjd av 4 meter tillnock.

Förutsättningar

Före 1 juli 1987 fanns generella bestämmelser om byggnaders placering i 39 § byggnadsstadgan som bland annat innebar att byggnader skulle placeras 4,5 meter från tomtgräns. Genom övergångsbestämmelser gäller dessa generella bestämmelser nu som planbestämmelse i äldre planer. Sedan 1 juli 1987 regleras byggnaders placering genom planbestämmelser i detaljplanen. Detta innebär att om byggnaders placering inte regleras i detaljplan så finns det ingen bestämmelse om placering.

Fastigheten ligger utanför detaljplanerat område och sammanhållen bebyggelse.

Beslutsunderlag

Michael Nilssons tjänsteutlåtande 2020-08-27.

Överklagandeanvisning

Om ni inte är nöjd med beslutet kan det överklagas hos länsstyrelsen.

Tala om vilket beslut ni överklagar genom att t ex ange paragraf i protokollet eller ärendets diarienummer. Ange också varför ni anser att beslutet är oriktigt och vilken ändring ni vill ha.

Bifoga handlingar eller annat som ni anser stöder er uppfattning.

Överklagandet ska lämnas in eller skickas till byggnadsnämnden i Nordanstigs kommun. För att överklagandet ska kunna prövas måste

handlingarna ha kommit in dit senast inom tre veckor från den dag då ni fick del av beslutet.

Har ert överklagande kommit in i rätt tid kommer handlingarna att skickas vidare till länsstyrelsen.

Uppge namn, personnummer, adress och telefonnummer.
Om ni anlitar ombud kan ombudet underteckna skrivelsen. Sänd i så fall med fullmakt. Om något är oklart kan ni vända er till Nordanstigs kommun, plan-och byggenheten.

Överklagande skickas till, Nordanstigs kommun, Byggnadsnämnden, Box 56, 829 21 Bergsjö eller mailas till planochbygg@nordanstig.se.

Beslutet delges

Ägare till fastigheten Högen XX

§ 50

Dnr: 2020.213

Tillsyn – anmälan om olovlig åtgärd

Fastighet: Högen XX

Fastighetsägare: XX

BYGGNADSNÄMNDENS BESLUT

Ärendet återremitteras för ytterligare beredning.

Plan- och byggenhetens bedömning

En av fastighetsägarna till Högen XX har muntligen framfört till byggnadsinspektören att han tolkat reglerna som att en byggnad på 15m² faller under friggebodsreglerna och bygglov därför inte krävdes när byggnaden flyttades.

På grund av att byggnaden placeras närmare tomtgräns än 4,5 meter utan grannes medgivande så krävs bygglov för åtgärden.

Fastighetsägarna till Högen XX har i efterhand inkommit med en ansökan om bygglov för åtgärden.

Enligt PBL 11 kap 53 a § föreslås att byggsanktionsavgiften sätts ned till hälften då bygglov anses kunna beviljas i efterhand.

Beskrivning

Plan och byggkontoret uppmärksammade under 2020 att byggandet av ett förråd slutförts utan att ansökan om bygglov gjorts.

Byggnadsinspektören kontaktade fastighetsägaren och uppmanade denne att söka bygglov i efterhand. Fastighetsägaren har sökt bygglov för den ovan nämnda byggnaden. Nu återstår för byggnadsnämnden att ta ställning till byggsanktionsavgift för olovligt utförd åtgärd.

Förutsättningar

Enligt PBL 10 kap 3 § 1. får en åtgärd inte påbörjas innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked, om åtgärden kräver ett bygglov, marklov eller rivningslov.

Även om bygglov har beviljats i efterhand för åtgärderna, innebär ovan nämnda omständigheter att byggnadsnämnden har att ta ställning till en olovligt utförd åtgärd som är i strid mot plan- och bygglagen. Under sådana omständigheter ska byggsanktionsavgift tas ut enligt PBL 11 kap 51 § (2010:900).

Enligt PBL ska en byggsanktionsavgift inte tas ut om rättelse (d.v.s. i detta fall, uthuset rivs och marken återställs) sker innan frågan om sanktion eller ingripande har tagits upp i byggnadsnämnden enligt 11 kap 51 § PBL (2010:900).

I det här fallet har fastighetsägaren valt att inte riva byggnaden utan söka om lov i efterhand. Rättelse har därmed inte skett.

Byggsanktionsavgiftens storlek

Byggsanktionsavgiftens storlek i samband med nybyggnad regleras i Plan och byggförordningen PBF 9 kap 6 § 1. (2011:338). Summan består av en fast avgift 1,5 pbb prisbasbelopp, som ska fastställas det år beslutet om avgift fattas, vilket 2020 är 47300 kr, och ett tillägg av 0,005 prisbasbelopp per kvadratmeter av byggnadens sanktionsarea.

Enligt 1 kap 7 § avses med sanktionsarea den area som i fråga om en lov- eller anmälningspliktig åtgärd motsvarar brutto- eller öppenarean eller en kombination av dessa minskad med 15 kvadratmeter vilket i detta fall är $(15 \text{ m}^2 - 15 \text{ m}^2 = 0 \text{ m}^2)$.

Sanktionsavgiften uppgår därmed till:

$(0,25 \times 47\ 300) + (0,005 \times 47\ 300 \times 0 = 0 + 11\ 825 \text{ kr} / 2 = 5\ 912 \text{ kr}$.

Enligt PBL kap 11, 53 a § får en byggsanktionsavgift i 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 ska det särskild beaktas om överträdelsen inte har skett uppsåtligt eller av oaktsamhet eller om överträdelsen av andra skäl kan anses vara av mindre allvarlig art.

Kommunicering har skett

Fastighetsägaren har kommunicerats angående sanktionsavgift och fått möjlighet att inkomma med synpunkter.

Fastighetsägaren framför i sitt yttrande att han insett att ett fel begåtts och därför söks bygglov i efterhand.

Beslutsunderlag

Michael Nilssons tjänsteutlåtande.

§ 51

Dnr: 2020.245

Ansökan om bygglov för tillbyggnad av befintlig byggnad med carport/förråd

Fastighet: Årskogen XX

Sökande: XX

BYGGNADSNÄMNDENS BESLUT

Bygglov beviljas enligt 9 kap 31 § PBL (plan och bygglagen).

Avgift tas ut med 6567:- kronor i enlighet med fastställd taxa av kommunfullmäktige. Faktura översänds senare.

Beskrivning

Sökande vill bygga en carport/förråd på ca 40 m². Byggnadsdelen byggs på den norra sidan av befintlig byggnad.

Förutsättningar

Fastigheten omfattas inte av detaljplan. Berörda grannar är hörda. Fastighetsägarna till Årskogen XX och XX har inget att erinra. Fastighetsägarna till Årskogen XX har önskemål att byggnaden/byggnadsdelen placeras på den södra delen av tomten då ytterligare bebyggelse förstör deras utsikt än mer. Byggnadsinspektörerna Ingemar Englundh och Michael Nilsson gjorde ett platsbesök 20200821. Vid besöket knäpptes kort över området.

Plan- och byggenhetens bedömning

Efter platsbesök görs bedömningen att tilltänkt tillbyggnad inte utgör en betydande olägenhet enligt 2 kap 9§ PBL (plan och bygglagen). Placeringen anses inte påverka utsikten så att en betydande olägenhet uppstår för Årskogen XX. Då inga andra negativa synpunkter angående bygglovets kommit in kan bygglov beviljas enligt 9 kap 31 § PBL (plan och bygglagen).

2 kap 9 § Planläggning av mark och vattenområden samt lokalisering, placering och utformning av byggnadsverk, skyltar och ljusanordningar enligt denna lag får inte ske så att den avsedda användningen eller byggnadsverket, skylten eller ljusanordningen kan medföra en sådan påverkan på grundvattnet eller omgivningen i övrigt som innebär fara för människors hälsa och säkerhet eller betydande olägenhet på annat sätt.

Handlingar som tillhör beslutet

| | |
|------------------------------------|----------|
| Ansökan registrerad | 20200702 |
| Beskrivning registrerad | 20200702 |
| Kontrollplan registrerad | 20200702 |
| Fasad- och planritning registrerad | 20200702 |

Situationsplan registrerad 20200702
Bilder registrerade 20200824

Yttranden

Sakägare till Årskogen XX och XX har inget att erinra.

Sakägare till Årskogen XX har önskemål att carporten placeras på södra delen av tomten där det redan finns en färdigställd plats för bilar. Sakägarna anser att deras utsikt österut mot havet redan nu är så pass bebyggd att ytterligare byggnader förstör utsikten än mer.

Viktig information

Beslut om bygglov, rivningslov och marklov får verkställas först 4 veckor efter det att beslutet har kungjorts i Post- och inrikestidningar. Efter dessa fyra veckor får beslutet verkställas även om det inte fått laga kraft (enligt 9 kap 42 § PBL).

Bygglovet upphör att gälla om arbete inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från den dag då beslutet får laga kraft.

Byggherren ska enligt PBL 10 kap 5§ se till att varje bygg-, rivnings- och markåtgärd som byggherren utför eller låter utföra genomförs i enlighet med de krav som gäller för åtgärden enligt denna lag eller föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av lagen. Byggherren ska vidare se till att kontroll och prövning utförs i tillräcklig omfattning.

Byggherren/sökande uppmärksammas på att tiden för överklagan är ca 4 veckor efter beslut om bygglov. Det är lämpligt att kontrollera med plan- och byggenheten om någon överklagan inkommit.

När arbetet har färdigställts ska ett slutbesked ha utfärdats. Slutbeskedet skickas efter att signerad och godkänd kontrollplan inkommit till plan-och byggenheten.

Kontrollplanen ska skickas till Nordanstigs kommun, plan- och byggenheten, Box 56, 829 21 Bergsjö eller med e-post till planochbygg@nordanstig.se.

Överklagandeanvisning

Om ni inte är nöjd med beslutet kan det överklagas hos länsstyrelsen.

Tala om vilket beslut ni överklagar genom att t ex ange paragraf i protokollet eller ärendets diarienummer. Ange också varför ni anser att beslutet är oriktigt och vilken ändring ni vill ha. Bifoga handlingar eller annat som ni anser stöder er uppfattning.

Överklagandet ska lämnas in eller skickas till byggnadsnämnden i Nordanstigs kommun. För att överklagandet ska kunna prövas måste handlingarna ha kommit in dit senast inom tre veckor från den dag då ni fick del av beslutet.

Har ert överklagande kommit in i rätt tid kommer handlingarna att skickas vidare till länsstyrelsen.

Uppge namn, personnummer, adress och telefonnummer. Om ni anlitar ombud kan ombudet underteckna skrivelsen. Sänd i så fall med fullmakt. Om något är oklart kan ni vända er till Nordanstigs kommun, plan-och byggenheten.

Överklagande skickas till, Nordanstigs kommun, Byggnadsnämnden, Box 56, 829 21 Bergsjö eller mailas till planochbygg@nordanstig.se.

Beslutet delges

Ägare till fastigheten Årskogen XX.