

Byggnadsnämnden

2014-08-29

1

Plats och tid

Kommunkontoret, Bergsjö  
Fredagen den 29 augusti 2014 kl. 08:30 – 12:00

Beslutande

Rolf Colling (C) Ordförande  
Gun Forssell-Spång (S)  
Martin Äng (C)  
Anders Elfgrén (FP)  
Carin Walldin (S)

Övriga deltagande

Eva Lindström Sekreterare  
Olaf Jung Byggnadsinspektör  
Jessica Forsström Byggnadsinspektör  
Christina Englund Stadsarkitekt

Utses att justera

Martin Äng

Justeringens  
plats och tid

Kommunkontoret, Bergsjö tisdagen den 9 september 2014

Under-  
skrifter

Sekreterare

Paragrafer 57 - 64

Eva Lindström

Ordförande

Rolf Colling

Justerande

Martin Äng

**ANSLAG/BEVIS**

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ

Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum

2014-08-29

Anslaget sätts upp

2014-09-10

Anslaget tas ner

2014-10-02

Förvaringsplats för protokollet

Kommunkontoret, Bergsjö

Underskrift

Eva Lindström

§ 57

**Godkännande av dagordning**

Plan- och byggenheten anmäler följande extra ärenden:

Information om ärende angående rivning av sädesmagasin i Andersfors.

**BYGGNADSNÄMNDENS BESLUT**

Dagordningen godkänns med ovanstående tillägg.

§ 58

Dnr: 2014.192

### **Olovligt byggande av fritidshus**

Fastighet: NN

#### **Ärende**

Plan- och byggkontoret uppmärksammade under 2014 att byggandet av en stuga, ett garage/förråd och två uthus pågick utan att ansökan om strandskyddsdispens eller bygglov gjorts.

Byggnadsinspektören kontaktade fastighetsägaren och uppmanade denne att söka strandskyddsdispens och vidare bygglov i efterhand. Strandskyddsdispens har beviljats 2014-05-13 (Dnr 2014:90, D § 99) och har vunnit laga kraft.

Vidare har fastighetsägaren sökt bygglov för de ovan nämnda byggnaderna, förutom det ena uthuset som vid tillsynstillfället våren 2014 var påbörjat, men inte hade blivit färdigställt och ska tas bort. Bygglovet beviljades 2014-07-18 (Dnr 2014:140, D § 159).

Nu återstår för byggnadsnämnden att ta ställning till byggsanktionsavgift för olovligt utförda åtgärder.

#### **Förutsättningar**

Enligt PBL (plan- och bygglagen) 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, bjälklaget till stugan och uthusen 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 byggnaderna 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 2014 är 44 400 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 (81 m<sup>2</sup> - 15 m<sup>2</sup> = 66 m<sup>2</sup>). Sanktionsavgiften uppgår därmed till:  
 $(1,5 \times 44\,400) + (0,005 \times 44\,400 \times 66) = 81\,252$  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 sanktionsavgiften och fått möjlighet att inkomma med synpunkter till och med 2014-08-22.

Fastighetsägaren framför i sitt yttrande att han gjort allt han kan för att ta reda på vad som krävs för byggnation på fastigheten och är därför inte skyldig att betala sanktionsavgift.

Han har vid två tillfällen i maj 2011 ringt bygglovshandläggare Christina Englund som svarat att bygglov inte behövdes. Han tillägger att han självklart skulle ha sökt bygglov om han fått den informationen. Han begär vidare utdrag/anteckningar ur diariet som rör fastigheten som kan visa på att dessa samtal ägt rum eller begär att kommunen på annat sätt kan verifiera att de tagit emot samtalen.

### **Plan- och byggenhetens bedömning**

Fastighetsägaren har tidigare muntligen framfört till byggnadsinspektören att han ska ha ringt vid två tillfällen till kommunen och frågat om det behövdes något tillstånd för att utföra de beskrivna åtgärderna. Där ska en kvinna, som han då inte visste vad hon heter eller vart hon jobbade, ha sagt att det inte behövdes några tillstånd, varpå han påbörjade åtgärderna, även då han blev förvånad över att det inte behövdes några tillstånd eller lov. I fastighetsägarens yttrande anger han att denna någon är stadsarkitekten.

Plan- och byggenheten har inte funnit något annat ärende eller anteckningar angående fastigheten som dokumenterar de samtal fastighetsägaren hänvisar till.

Stadsarkitekten har inte heller funnit några tjänsteanteckningar. Samtalen kan därmed inte verifieras enligt önskemål. Stadsarkitekten får många samtal gällande vad som kräver lov och andra tillstånd. Fastigheten ligger inom strandskyddat område och reglerna är tydliga, något som stadsarkitekten inte skulle ha förbisett.

Dispens från strandskyddet krävs alltid för nybyggnad av ett hus, även om det som i detta fall stått ett hus tidigare på platsen som rivits. Vad gäller bygglov krävs även alltid bygglov för nybyggnad av bostadshus, även om området inte omfattas av detaljplan. De undantag som finns från strandskyddet gäller mindre tillbyggnader och komplementbyggnader som vidtas inom 15 meter från huvudbyggnad och minst 25 meter från stranden. I detta fall låg/ligger dock både huvudbyggnad och uthusen närmare stranden än 25 meter. Vidare finns undantag från krav på bygglov för uppförande av mindre komplementbyggnader utanför sammanhållen bebyggelse. Renovering av byggnad kan ske utan dispens från strandskyddet.

Plan- och byggenheten finner därmed att fastighetsägaren omöjlig kan ha fått de svar han säger sig ha fått om frågan t ex gällt:

- Får jag riva befintlig bostadsbyggnad och ersätta med ny större byggnad utan lov eller andra tillstånd?
- Får jag bygga två uthus utan lov eller andra tillstånd?

Plan- och byggenheten bedömer därmed att byggsanktionsavgift ska tas ut med stöd av PBL 11 kap 51 §.

Enligt PBL 11 kap 53 a § föreslås att byggsanktionsavgiften sätts ned till hälften då avgiften bedöms att inte stå i proportion till den överträdelse som har skett.

### **Plan- och byggenhetens förslag**

Byggnadsnämnden föreslås besluta:

- att med stöd av PBL 11 kap 51 och PBF 9 kap 6 § 1 (2011:338) ta ut byggsanktionsavgift som med stöd av PBL 11 kap 53 a § sätts ned med hälften och därmed uppgår till 40 626 kr.

### **BYGGNADSNÄMNDENS BESLUT**

Byggsanktionsavgift ska tas ut för nybyggnad av enbostadshus utan startbesked, med stöd av plan- och bygglagen 11 kap. 51 § samt enligt plan- och byggförordningen 9 kap. 6 § första stycket punkt 1.

Sanktionsavgiften uppgår till ett belopp av 81 252 kronor.

Beslutet om uttag av byggsanktionsavgift riktas mot fastighetsägaren NN.

Skäl saknas för nedsättning av sanktionsavgifterna enligt plan- och bygglagen 11 kap. 53 a §.

### **Byggnadsnämndens motiv till beslut**

Byggnadsnämnden anser i motsats till plan- och byggenheten att det inte finns skäl till att sätta ned sanktionsavgiften enligt PBL kap 11, 53 a §. Möjligheten att sätta ned beloppet ska endast ske i enskilt fall och då om överträdelse inte bedöms stå i proportion till den överträdelse som har skett.

Jämfört med kostnaden för att bygga ett helt nytt enbostadshus på 81 m<sup>2</sup> kan en byggsanktionsavgift på 81 252 kronor anses fullt rimlig, och helt i enlighet med lagstiftarens intentioner. Att bygga nytt utan de lov och tillstånd som krävs måste få en kännbar konsekvens. Det bör därmed inte finnas något skäl att nedsätta sanktionsavgifterna med stöd av PBL 11 kap. 53 a §.

Besluten kan motiveras med att konstaterade överträdelser av plan- och bygglagen samt Miljöbalken har ägt rum, samt att skäl saknas för att sätta ner byggsanktionsavgiften.

### **Överklagande**

Detta beslut kan överklagas hos länsstyrelsen, se bifogade anvisningar om hur man överklagar.

§ 59

Dnr: 2014.79

### **Ansökan om bygglov för ändring av tak på hembygdsgård**

Fastighet: Bringsta 1:8

#### **Ärende**

Harmångers Hembygdsförening har lämnat in en ansökan om att få byta takbeläggning på hembygdsgården, från tegel till tegelimiterande plåt.

Plan- och byggenheten har skickat ärendet till Länsmuséet Gävleborg för att få deras synpunkter. Länsmuséet har inkommit med yttrande där man avråder från ett byte av tak och istället rekommenderar att taket läggs om med tvåkupigt lertegel och att tegelpannor som är skadade byts ut.

#### **Förutsättningar**

Enligt Plan- och bygglagen 8 kap 14 § ska ett byggnadsverk hållas i vårdat skick och underhållas så att dess utformning och de tekniska egenskaper som avses i 4 § i huvudsak bevaras. Underhållet ska anpassas till omgivningens karaktär och byggnadsverkets värde från historisk, kulturhistorisk, miljömässig och konstnärlig synpunkt.

Varsamhetskravet enligt Plan och bygglagen 8 kap 17 § innebär att ändring av en byggnad ska utföras varsamt så att man tar hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och tar till vara byggnadens tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden. Varsamhetskravet är uttryckt som en hänsynsregel som gäller vid alla ändringar, såväl invändigt som utvändigt och oberoende av om bygglov eller anmälan krävs eller inte. Kravet gäller alla byggnader och syftar till att tillvarata byggnadens positiva egenskaper oberoende av husens ålder.

#### **Kommunicering har skett**

Hembygdsföreningen har kommunicerats att ansökan kan komma att avslås av byggnadsnämnden. De har getts tillfälle att yttra sig inför nämndens sammanträde. Byggnadsnämnden beslutade 2014-06-17 § 51 att förlänga svarstiden t o m 2014-07-31. Något yttrande har inte inkommit.

#### **Plan- och byggenhetens bedömning**

Plan- och byggenheten delar Länsmuséets uppfattning.

Ett tak som försöker imitera ett annat takmaterial får aldrig samma karaktär som ett traditionellt tak. På hembygdsgården är den ålderdomliga karaktären viktig och ger platsen kvalité och charm. Lertegel blir bara vackrare av tidens patina. Det finns ingen anledning att byta ut allt taktegel bara för att några av tegelpannorna är trasiga. Äkta lertegel går utmärkt att återanvända och livslängden är praktiskt taget obegränsad.

Vid renovering är det bättre att komplettera med begagnade eller nya takpannor istället för att lägga om helt. Takpannor som man är tveksam till kan läggas längst ner, närmast takfoten, där de lätt kan bytas ut.

Men som hembygdsföreningen påpekar krävs att taket kontrolleras då och då och att trasiga pannor ersätts eller läggs tillrätta. Detta borde gå att lösa när ändå andra arbeten utförs såsom målning, utbyte av fasadplank m m som sker kontinuerligt.

Om taket byts ut har vi alla förlorat ett värdefullt inslag för lång framtid.

### **Plan- och byggenhetens förslag**

Plan- och byggenheten föreslår att ansökan avslås med stöd av varsamhetskravet 8 kap 17 §.

### **BYGGNADSNÄMNDENS BESLUT**

Ansökan avslås med stöd av varsamhetskravet 8 kap 17 § PBL.

**Avgift för avslag:** Faktura översänds senare.

### **Överklagande**

Detta beslut kan överklagas hos länsstyrelsen, se bifogade anvisningar om hur man överklagar.



§ 60

Dnr: 2014.157

### **Ansökan om bygglov för ändrad användning till HVB-hem**

Fastighet: NN

#### **Ärende**

Ansökan avser ändrad användning från familjebostad till behandlingshem s.k. HVB-hem (hem för vård och boende) för ungdomar i senare tonåren med psykosociala problem. Byggnaden ska användas i det skick som den är idag, inga ombyggnationer är i dagsläget planerade.

HVB-hemmet är tänkt att hysa 3-4 personer.

#### **Förutsättningar**

Fastigheten ligger utanför detaljplan och områdesbestämmelser.

9 kap 31 § PBL (plan- och bygglagen) anger att bygglov ska ges för en åtgärd utanför ett område med detaljplan, om åtgärden

1. inte strider mot områdesbestämmelser
2. inte förutsätter planläggning enligt 4 kap 2 eller 3 § och,
3. uppfyller de krav som följer av 2 kap och 8 kap 1-3, 6, 7, 9-13, 17 och 18 §§ i de delar som inte har prövats i områdesbestämmelser.

Berörda har getts tillfälle att ge synpunkter på föreslagna åtgärder med stöd av PBL 9 kap 25 §.

Ett yttrande har inkommit som är negativ till ansökan. Man befärar att HVB-hemmet kan skapa otrygghet i området och att deras fastighet sjunker i värde. Man har synpunkter på vattenanläggningen, att det finns risk för att vattnet inte räcker till. Man undrar vidare vilken typ av problem vårdtagarna har.

Övriga synpunkter bedöms inte beröra bedömningen av bygglovsfrågan.

Ärendet har skickats på remiss till miljökontoret som anger att HVB-hem räknas som "hemmiljö" och har därför ingen livsmedelsregistrering. Smithstorpet 1:1 har september 1988 gjort en avloppsanläggning, som om den fungerar än idag är ok. Miljökontoret har därför ingen erinran.

#### **Plan- och byggenhetens bedömning**

Då byggnaden rymmer en normalstor familj bedöms inte belastningen på vatten och avlopp öka då byggnaden endast kan hysa 3-4 boende.

De farhågor för en ökad otrygghet i området är en vanlig reaktion när den här typen av verksamhet etableras. Det finns dock inga belägg för att kriminalitet ökar i närhet av där HVB-hem finns. I kommunen finns i dagsläget 5-6 behandlingshem och inga rapporter om ökade störningar eller otrygghet i deras närhet har kunnat hittas förutom en omskriven

incident tidigare i år med skadegörelse på hemmet, rymning och inbrott i Hassela.

En forskningsrapport (Gerdner Arne, Borell Klas Neighborhood Reactions Toward Facilities for Residential Care: A Swedish Survey Study, Journal of Community Practice, 2003) visar också att liknande farhågor är mycket vanliga innan HVB-hem startas men att en majoritet av HVB-hemmen på sikt stabiliserar relationerna med grannarna efter att verksamheten har etablerats. Av de undersökta HVB-hemmen uppger 58 % att man har positiva relationer med grannar och endast ett HVB-hem angav att grannkontakterna var helt och hållet negativa. Övriga hade neutrala eller blandade relationer med sina grannar. Att etablering av HVB-hem på lång sikt generellt skulle orsaka en omfattande otrygghet eller psykisk ohälsa hos de närboende verkar därför osannolikt.

Verksamheten i ett HVB-hem beskrivs av Statens Institutionsstyrelse (SIS) som:

"HVB-hem, hem för vård eller boende, är behandlingshem som tar emot enskilda för vård eller behandling i förening med boende. Verksamheten bedrivs yrkesmässigt. HVB-hem drivs av privata vårdgivare, kommuner eller landsting. En privat vårdgivare, det vill säga ett bolag, en förening, en samfällighet, en stiftelse eller en enskild individ, måste ha tillstånd av Inspektionen för vård och omsorg (IVO) för att bedriva verksamheten.

I Sverige finns över 400 HVB-hem. De barn och ungdomar som bor där vårdas antingen frivilligt med stöd av socialtjänstlagen (SoL) eller har blivit tvångsomhändertagna med stöd av lag med särskilda bestämmelser om vård av unga (LVU). Skälet till placeringen kan bland annat vara att de har farit illa i sin hemmiljö, eller att de har problem med aggressivitet, kriminalitet eller droger."

Plan och byggenheten har efterfrågat en närmare beskrivning av den planerade verksamheten men har i skrivande stund inte lyckats få kontakt med sökanden.

### **Plan- och byggenhetens förslag**

Byggnadsnämnden föreslås bevilja bygglov för ändrad användning från privatbostad till HVB-hem med stöd av 9 kap 31 § PBL under förutsättning att sökanden har gett en närmare beskrivning av planerad verksamhet till nämndens sammanträde.

### **BYGGNADSNÄMNDENS BESLUT**

Eftersom en beskrivning av verksamheten ännu inte inkommit återremitteras ärendet till nämndens nästa sammanträde.

§ 61

Dnr: 2014.86

**Anmälan om rivning av sädesmagasin**  
Fastighet: Andersfors 2:1

Stadsarkitekten informerade om ärendet.

**BYGGNADSNÄMNDENS BESLUT**

Ärendet ska utredas ytterligare.

§ 62

Dnr: 2014.30

**Tillsynsplan**

Ett första förslag till tillsynsplan som upprättats av plan- och byggenheten diskuterades.

**BYGGNADSNÄMNDENS BESLUT**

Plan- och byggenheten fortsätter arbetet med tillsynsplanen.

§ 63

**Redovisning av delegationsbeslut**

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

Beslutande har varit byggnadsinspektören och stadsarkitekten.

Besluten har paragrafnummer 113 – 181.

**BYGGNADSNÄMNDENS BESLUT**

Redovisning av delegationsbesluten godkänns.

§ 64

**Information om inkomna beslut samt yttrande till mark- och miljödomstolen**

Ordförandes yttrande till mark- och miljödomstolen gällande överklagat avslag för ansökan om förhandsbesked på fastigheten Håcksta NN.  
Dnr: 2013.198.

Beslut från länsstyrelsen att avslå överklagande av beslut om bygglov i efterhand samt föreläggande om återställande på fastigheten Dvästa NN. Länsstyrelsen har flyttat fram tiden när återställandet ska vara utfört. Dnr: 2012.183

Beslut från länsstyrelsen gällande överklagande av beslut om byggsanktionsavgift avseende fastigheten Dvästa NN. Länsstyrelsen har delvis bifallit överklagandet och sänkt byggsanktionsavgiften. Dnr: 2012.183.

**BYGGNADSNÄMNDENS BESLUT**

Beslut och yttrande läggs till handlingarna.