

Byggnadsnämnden

2015-10-27

1

Plats och tid	17 rum och kök, Harmånger Tisdagen den 27 oktober 2015 kl. 13:00 – 16:45	
Beslutande	Carin Walldin (S) Martin Äng (C) Valter Lööv (SD) Gun Forssell-Spång (S) Göran Roswall (M)	Ordförande  Ersättare för Ola Wigg (S) Ersättare för Anders Elfgrén (FP)
Övriga deltagande	Eva Lindström Christina Englund Jessica Forsström Michael Nilsson Stina Andersson Bengt-Ola Olsson	Sekreterare Stadsarkitekt Byggnadsinspektör Bygglovhandläggare Planeringsarkitekt Handläggare
		§§ 74 - 75
Utses att justera	Gun Forssell-Spång	
Justeringens plats och tid	Kommunkontoret, Bergsjö fredagen den 13 november 2015	
Under- skrifter		Paragrafer 74 - 89
	Sekreterare	
	Eva Lindström	
	Ordförande	
	Carin Walldin	
	Justerande	
	Gun Forssell-Spång	

**ANSLAG/BEVIS**

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ	Byggnadsnämnden		
Sammanträdesdatum	2015-10-27		
Anslaget sätts upp	2015-11-16	Anslaget tas ner	2015-12-08
Förvaringsplats för protokollet	Kommunkontoret, Bergsjö		
Underskrift	Eva Lindström		

§ 74

**Godkännande av dagordning**

Plan- och byggenheten anmäler följande extra ärenden:

- Ansökan om bygglov för nybyggnad av garage på fastigheten Sörfjärden 20:19, dnr 2015.233.
- Förslag till hantering av bygglov i samband med rådande flyktingkatastrof

**BYGGNADSNÄMNDENS BESLUT**

Dagordningen godkänns med ovanstående tillägg.

§ 75

Dnr: 2012.169

### **Detaljplan för Vikarskogen 1:28**

#### **BYGGNADSNÄMNDENS BESLUT**

Detaljplanen ställs ut för samråd.  
Länsstyrelsen ska tillfrågas om det finns behov att utreda markföreningar. I så fall ska detta göras före samrådet.

#### **Ärendebeskrivning**

Syftet med ändringen av detaljplan är att tillåta att fastighetens byggnader nyttjas som både bostäder och kontor. Idag tillåts endast kontorsverksamhet på planområdet.

#### **Nordanstigs kommuns tidigare ställningstagande**

I samband med att fastighetsägaren 2012 sökte planbesked ställde sig byggnadsnämnden positiv till en planändring som leder till att fastigheten används för bostadsändamål (BN § 87, 2012-10-26).

#### **Förutsättningar**

Föreliggande planområde omfattas av detaljplan för Vikarskogen 1:28, laga kraft 2000-09-06. Befintlig plan anger att byggnaderna i området, gamla bruksarbetarbostäder, ska användas för kontorsverksamhet.

#### **Planförfarande**

Prövning av detaljplanen sker genom enkelt förfarande enligt ÄPBL. Förfarandet tillämpas eftersom förslaget är förenligt med översiktsplanen och inte är av betydande intresse för allmänheten. Plan och byggenheten anser att genomförandet av planen inte kan anses innebära sådan betydande miljöpåverkan som avses i 4 kap. 34 § PBL. Att upprätta en särskild miljökonsekvensbeskrivning är därför inte nödvändigt.

#### **Tidplan och finansiering**

Ändringen av detaljplanen beräknas vara slutförd/antagen under första kvartalet 2015 under förutsättning att ingen överklagar. Planarbetet finansieras av beställaren och utförs av plan- och byggenheten.

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

Plan- och byggkontoret föreslår att byggnadsnämnden beslutar att handlingarna ställs ut för samråd.

#### **Beslutsunderlag**

Stina Anderssons tjänsteutlåtande 2015-10-20.

§ 76

Dnr: 2007.659

**Anmälan om ovårdad tomt**

Fastighet: Bredåker XX

**BYGGNADSNÄMNDENS BESLUT**

Ärendet återremitteras för vidare utredning.

**Förutsättningar**

Enligt 8 kap 15 § plan- och bygglagen, PBL, ska en tomt hållas i vårdat skick och skötas så att risken för olycksfall begränsas och betydande olägenheter för omgivningen inte uppkommer. Tomten bedöms inte vara i vårdat skick och är i behov av åtgärder.

**Beskrivning**

En anmälan gjordes första gången 2007 och andra gången 2013. Ingen förbättring har skett sedan 2007. Vid tillsynsbesök den 10 april 2014 fotograferades tomten och bilderna registrerades på ärendet. Fastighetsägaren har kommunicerats om den ovårdade tomten vid tre tillfällen under 2014 och 2015 och har getts möjlighet att yttra sig. Inget yttrande har inkommit.

Fastigheten är belägen i utkanten av Bergsjö. Tomten ger idag ett ovårdat intryck och är i behov av flera åtgärder. Det handlar främst om en upprepning på tomten, dunkar, flaskor, bilbatterier, men i första hand alla skrotbilar som måste bort.

Det som måste åtgärdas på fastigheten är följande:

- Bortforsling av skrotbilar och bilbatterier
- Klippa gräs, ansa träd och buskar

§ 77

Dnr: 2009.154

**Anmälan om ovårdad tomt**

Fastighet: Ede XX

**BYGGNADSNÄMNDENS BESLUT**

Ärendet återremitteras för vidare utredning.

**Förutsättningar**

Enligt 8 kap 15 § plan- och bygglagen, PBL, ska en tomt hållas i vårdat skick och skötas så att risken för olycksfall begränsas och betydande olägenheter för omgivningen inte uppkommer. Tomten bedöms inte vara i vårdat skick och är i behov av åtgärder.

**Beskrivning**

Anmälningar inkom 2009 och 2014. Brev skickades till fastighetsägaren i februari 2014 om att tillsynsbesök kommer att göras. Tillsynsbesök gjordes i april 2014. Tomten fotograferades och bilderna registrerades på ärendet. Kommunikering om ovårdad tomt har skickats till fastighetsägaren i september 2014 och mars 2015 där fastighetsägaren getts möjlighet att yttra sig. Inget yttrande har inkommit.

Fastigheten är belägen i ett villaområde i Ede. Tomten ger idag ett ovårdat intryck och är i behov av flera åtgärder. Det handlar främst om en upprensning på tomten, bortforsling av olika motor fordon, bilar och snöskotrar.

Det som måste åtgärdas på fastigheten är följande:

·Bortforsling av olika fordon, bilar, snöskotrar

§ 78

Dnr: 2011.117

**Anmälan om ovårdad tomt**

Fastighet: Kyrkbacken XX

**BYGGNADSNÄMNDENS BESLUT**

Ärendet återremitteras för vidare utredning.

**Förutsättningar**

Enligt 8 kap 15 § plan- och bygglagen, PBL, ska en tomt hållas i vårdat skick och skötas så att risken för olycksfall begränsas och betydande olägenheter för omgivningen inte uppkommer. Tomten bedöms inte vara i vårdat skick och är i behov av åtgärder.

**Beskrivning**

Anmälan inkom från Norrhälsinge miljökontor i maj 2011. Plan- och byggenheten gjorde ett första tillsynsbesök i november 2011 där det konstaterades att minst nio bilar, varav många skrotbilar, snöskotrar, motorcyklar, mopeder, bildäck, bilbatterier och annan bråte fanns på tomten. En ny anmälan om ovårdad tomt inkom i juli 2013. I september 2013 skickades brev till fastighetsägaren med information om att nytt tillsynsbesök kommer att göras.

Ett tillsynsbesök gjordes i april 2014. Vid besöket konstaterades att ingen förändring skett. Tomten fotograferades och bilderna registrerades på ärendet.

Kommunicering om ovårdad tomt har skickats till fastighetsägaren vid tre tillfällen, maj 2014, september 2014 och mars 2015 där denne gavs möjlighet att yttra sig. Inget yttrande har inkommit.

Fastigheten är belägen i ett villaområde i Hassela. Tomten ger idag ett ovårdat intryck och är i behov av flera åtgärder. Det handlar främst om en upprensning av bilar på tomten.

Det som måste åtgärdas på fastigheten är följande:

- Bortforsling av bilar, snöskotrar, mopeder och motorcyklar.
- Rensa bort bildäck, bilbatterier och annan bråte.

§ 79

Dnr: 2014.72

**Tillsyn – ovårdad tomt**

Fastighet: Röde XX

**BYGGNADSNÄMNDENS BESLUT**

Ärendet återremitteras för vidare utredning.

**Förutsättningar**

Enligt 8 kap 14-15 § plan- och bygglagen, PBL, ska en tomt hållas i vårdat skick och skötas så att risken för olycksfall begränsas och betydande olägenheter för omgivningen inte uppkommer. Tomten bedöms inte vara i vårdat skick och är i behov av åtgärder.

**Beskrivning**

Plan- och byggenheten uppmärksammade den ovårdade tomten i april 2014. Tillsynsbesök gjordes på fastigheten i juli 2014. Tomten fotograferades och bilderna registrerades på ärendet. Kommunikering om ovårdad tomt skickades till fastighetsägaren i augusti 2014 och mars 2015 där fastighetsägaren gavs möjlighet att yttra sig. Inget yttrande har inkommit.

Fastigheten är belägen i ett villaområde i Gnarp. Tomten ger idag ett ovårdat intryck och är i behov av flera åtgärder. Det handlar främst om en upprepning på tomten, och bortforsling av bilar, men även om reparation och målning av bostadshus och garage.

Det som måste åtgärdas på fastigheten är följande:

- Bortforsling av fordon
- Rensa bort all bråte på tomten
- Klippa gräs, ansa träd och buskar
- Reparation och målning av bostadshus och garage

§ 80

Dnr: 2014.104

### **Anmälan om ovårdad tomt**

Fastighet: Ilsbo-Berge XX

### **BYGGNADSNÄMNDENS BESLUT**

Nämnden beslutar med stöd av 11 kap 19 § PBL (plan- och bygglagen) förelägga ägaren till fastigheten Ilsbo-Berge XX, XXXXX att senast 2015-12-31 utföra följande åtgärder:

-Bortforsling av bilar med registreringsnummer XXXXXX, XXXXXX, XXXXXX, XXXXXX, en röd bil av typ Range Rover utan registreringsnummer, en bil av pickuptyp utan registreringsnummer.

### **Förutsättningar**

Enligt 8 kap 14-15 § plan- och bygglagen, PBL, ska en tomt hållas i vårdat skick och skötas så att risken för olycksfall begränsas och betydande olägenheter för omgivningen inte uppkommer. Tomten bedöms inte vara i vårdat skick och är i behov av åtgärder.

### **Beskrivning**

Anmälan om ovårdad tomt inkom i maj 2014. Tillsynsbesök gjordes i september 2014. Tomten fotograferades och bilderna registrerades på ärendet. En kommunicering om ovårdad tomt skickades till fastighetsägaren i mars 2015 där denne gavs möjlighet att yttra sig. Inget yttrande har inkommit.

Fastigheten är belägen strax norr om Ilsbo centrum. Tomten och i synnerhet byggnadens bostadsdel, ger idag ett ovårdat intryck och är i behov av flera åtgärder. Det handlar främst om en upprepning på tomten, bortforsling av bilar, men även reparation och målning av byggnadens bostadshus.

Det som måste åtgärdas på fastigheten är följande:

- Bortforsling av bilar
- Reparation och målning av byggnadens bostadshus

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

Byggnadsnämnden föreslås besluta att med stöd av 11 kap 19 § PBL, förelägga ägaren till fastigheten Ilsbo-Berge XX, XXXX, senast 2015-12-31 utföra följande åtgärder:

- Bortforsling av bilar



-Reparation och målning av byggnadens bostadshus

### **Beslutsunderlag**

Bengt-Ola Olssons tjänsteutlåtande 2015-10-19  
Bilder från fastigheten tagna 2015-10-26

### **Överklagande**

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

§ 81

Dnr: 2014.70

### **Anmälan om ovårdad byggnad**

Fastighet: Mellanfjärden 13:1, sjöbod XX

### **BYGGNADSNÄMNDENS BESLUT**

Nämnden beslutar med stöd av 11 kap 19 § PBL (plan- och bygglagen) att förelägga ägarna till fastigheten Mellanfjärden 13:1 sjöbod nummer XX, XXXXXX, personnummer XXXXXX, XXXXX, personnummer XXXXXX och XXXXXX, personnummer XXXXXX.

att senast 2016-01-31 utföra följande åtgärd:

- säkra byggnaden inför vintern vad gäller bärighet och stadga (provisorisk lösning)

samt att senast 2016-12-31 utföra följande åtgärd:

- åtgärda byggnadens bärighet och stadga långsiktigt.

### **Ärende**

Sjöbod 109 bedöms vara i dåligt skick. Sjöboden är den yttersta, mot havet, i en sammanbyggd länga av tre sjöbodar. Ett flertal anmälningar om ovårdad byggnad har kommit in till plan- och byggenheten.

Ett informationsbrev skickades till fastighetsägaren 2014-07-15 där möjlighet gavs att yttra sig.

Ett tillsynsbesök gjordes på fastigheten 2014-07-24. Vid besöket kunde konstateras att byggnadens underhåll är eftersatt samt att stadga och bärighet är undermålig och att det därmed finns risk för att sjöboden rasar okontrollerat.

En kommunikering om byggnad i ovårdat skick skickades till fastighetsägarna 2015-07-20 där fastighetsägaren gavs möjlighet att yttra sig. En åtgärdsplan begärdes in av fastighetsägarna där deras avsikt med byggnaden skulle redovisas.

Ett yttrande inkom från fastighetsägarna 2015-08-24 där ett flertal frågeställningar och synpunkter lyftes fram. Frågor om framkomlighet och parkering, om gistvallsområde, bränsletank, ny pålning samt bidrag för renovering. En åtgärdsplan för sjöboden saknades dock.

En ny kommunikering skickades 2015-10-06 där fastighetsägarnas synpunkter bemöttes. Kommunikering gjordes om ett åtgärdsföreläggande alternativt ett rivningsföreläggande och att ärendet kommer att tas till nästa byggnadsnämnd 2015-10-27. Möjlighet att yttra sig gavs.

Ett yttrande inkom från fastighetsägarna 2015-10-19 där de redogjorde för en renovering av byggnaden och där en träff med entreprenör ska ske i november med avsikten att komma igång med arbetet så fort som möjligt under vinter/vår 2016.

### **Beskrivning**

Sjöboden är belägen i Mellanfjärdens fiskeläge, en av Norrlands äldsta hamnar som under lång tid användes som utskeppningshamn och av fiskare. Mellanfjärden är ett viktigt turistmål för kommunen och fiskeläget utgör en central punkt för byn där även verksamheter finns som kustmuseum, båtbyggeri, teater och restaurang.

Sjöboden ligger i ett exponerat läge mitt i fiskeläget, en känslig miljö med kulturhistoriska värden. Det ställer krav på att byggnaden hålls i gott skick.

### **Förutsättningar**

Området är detaljplanelagt, Detaljplan för Mellanfjärdens fiskeläge, del av Mellanfjärden 13:1 m fl.

Planen syftar till att reglera lovpliktens omfattning, användning av sjöbodarna, sjöbodarnas utformning och utförande. Detta regleras med varsamhetsbestämmelser samt bestämmelser för användning och utformning av allmänna platser. Hela planområdet anses vara en särskilt värdefull kulturhistorisk miljö.

### **Lagrum**

Enligt 8 kap 14 § Plan- och bygglagen, PBL, 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".

Det är en fastighetsägares strikta ansvar att underhålla sin byggnad.

Enligt 11 kap 19 § PBL kan byggnadsnämnden förelägga en fastighetsägare om att vidta åtgärder inom en viss tid, ett så kallat åtgärdsföreläggande, om fastighetsägaren låter bli att vidta en åtgärd och därigenom bryter mot en skyldighet enligt denna lag.

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

Sjöboden är i dåligt skick med lutande fasader och pålning. Då sjöboden är en av tre som ligger sammanbyggd påverkas även

intilliggande sjöbod av skicket på byggnaden. Åtgärder krävs för att säkerställa bärighet och stadga för byggnaden.

Då byggnadens skick varit dålig under en längre tid bedöms att ett föreläggande om åtgärd krävs.

### **Upplysning**

Vissa fasadförändringar kan kräva bygglov, varsamhetsbestämmelser gäller för hela området. Plan- och byggenheten kan kontaktas vid oklarheter.

För åtgärder i vatten kan tillstånd eller anmälan om vattenverksamhet krävas. Kontakta Länsstyrelsen för mer information.

### **Beslutsunderlag**

Jessica Forsströms tjänsteutlåtande 2015-10-27.  
Yttrande från sjöbodägarna (inkom 2015-10-19).  
Brev till sjöbodägarna 2015-10-06  
Yttrande från sjöbodägarna (inkom 2015-08-24)  
Brev till sjöbodägarna 2015-07-20

### **Överklagande**

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

§ 82

Dnr: 2015.181

### **Ansökan om bygglov för tillbyggnad av fritidshus**

Fastighet: Lönnånger 3:21

### **BYGGNADSNÄMNDENS BESLUT**

Bygglov beviljas för tillbyggnad av fritidshus med stöd av 9 kap 31 § plan- och bygglagen, PBL (plan- och bygglagen).

Startbesked ges för att påbörja åtgärden, med stöd av 10 kap 23 § PBL.

Kontrollplanen, registrerad 2015-08-03, fastställs med stöd av 10 kap 24 § PBL.

Tekniskt samråd och en kontrollansvarig krävs inte för åtgärden.

Avgift tas ut med 3315 kronor, faktura översänds senare.

Beslut delges fastighetsägare till Lönnånger 3:22.

### **Förutsättningar**

Området omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser. Berörda har därmed getts tillfälle att ge synpunkter på föreslagna åtgärder, enligt 9 kap 25 § plan- och bygglagen, PBL.

Ett yttrande har inkommit från fastigheten Lönnånger 3:22 som motsätter sig en höjning av byggnaden.

I gällande översiktsplan benämns området i allmänna ordalag som utvecklingsområde.

En bestämning av avstånd mellan byggnad och tomtgräns har utförts av mättingsingenjör Delshad Saleh. Fastighetsägaren till Lönnånger 3:22 har påpekat att avståndet mellan byggnad och tomtgräns endast är tre meter. Avstånd till tomtgräns är 4,6 meter enligt Delshad Saleh.

Nämnden hade syn på platsen vid dagens sammanträde.

### **Beskrivning**

En ansökan om bygglov har inkommit för en tillbyggnad av fritidshus, med nytt tak och med annan lutning samt förhöjt väggliv och nya fönster. Entrén ska flyttas från den södra fasaden till fasaden i väster.

Fastigheten är belägen vid Lönnångersfjärdens norra sida. Området består mestadels av mindre och rödmålade byggnader, av bostadshus, sjöbodar och övriga komplementbyggnader som tätt gränsar till varandra i en blandad miljö.

Fastigheten ansökan avser består av två fritidshus, norr och söder om den väg som går genom fastigheten, samt en sjöbod. Det är byggnaden söder om vägen som ansökan avser.

Det finns inga utpekade natur- eller kulturvärden på eller i fastighetens närhet.

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

Enligt 2 kap 6 § plan- och bygglagen, PBL, ska bebyggelse utformas och placeras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till landskapsbilden. Den landskapsbild Lönnångersfjärdens norra sida präglas av är ett relativt tätbebyggt område i form av fiskeläge, där bostadshusen är små, rödmålade och ofta i 1½ plan.

Enligt 8 kap 1 § PBL ska en byggnad ha en god form-,färg-, och materialverkan.

Byggnaden, som består av två sammanbyggda delar där en del tidigare varit kiosk, har idag inget utseende med koppling till omgivande bebyggelse. Taket är i dåligt skick och dess konstruktion bör ses över.

Föreslagen åtgärd med ny taklutning och förhöjt väggliv bedöms ge byggnaden en bättre samverkan med den landskapsbild och den bebyggelsemiljö den verkar i.

Föreslagen åtgärd bedöms inte påverka grannfastigheten Lönnånger 3:22 på så sätt att betydande olägenhet uppstår trots att byggnadens höjd delvis skymmer sikten mot väster.

Sammantaget bedöms att åtgärden uppfyller kraven i 9 kap 31 § plan- och bygglagen.

### **Beslutsunderlag**

Jessica Forsströms tjänsteutlåtande 2015-10-26  
Yttrande Lönnånger 3:22, inklusive bilder (inkom 2015-08-28)  
Ritningar, fasad och plan (inkom 2015-10-26)

### **Giltighetstid för beslut**

Enligt 9 kap 43 § plan- och bygglagen upphör bygglov att gälla om åtgärden inte påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från dagen då beslut om lov vann laga kraft.

### **Överklagande**

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

§ 83

Dnr: FÖR.2015.49

### **Samråd om fastighetsreglering**

Fastigheter: Årskogen 1:4, 1:104, 1:105, 1:107, 1:108, 1:109 och 1:110

### **BYGGNADSNÄMNDENS BESLUT**

Utökning av fastigheterna Årskogen 1:104 och 1:110 med mark enligt karta medges.

Utökning av fastigheterna Årskogen 1:105, 1:107, 1:108 och 1:109 med mark ner till stranden enligt karta medges inte med motivering att åtgärderna bedöms strida mot strandskyddets syften.

### **Beskrivning**

Ansökan har gjorts till lantmäteriet om att få utöka några fastigheter i Årskogen. Lantmäteriet har begärt samråd med byggnadsnämnden om fastighetsreglering berörande ovanstående fastigheter med beaktande av de allmänna lämplighets- och planvillkoren i 3 kap 1 – 3 §§ fastighetsbildningslagen.

Till ärendet hör karta där det är markerat vilka markområden som ansökan om fastighetsreglering avser.

§ 84

Dnr: FÖR.2015.47

**Samråd om fastighetsreglering**

Fastigheter: Fagernäs 3:14 och 3:20

**BYGGNADSNÄMNDENS BESLUT**

Utökning av fastigheten Fagernäs 3:14 med mark ner till stranden enligt karta medges inte med motivering att åtgärderna bedöms strida mot strandskyddets syften.

**Beskrivning**

Ansökan har gjorts till lantmäteriet om att få utöka fastigheten Fagernäs 3:14 med mark från Fagernäs 3:20. Lantmäteriet har begärt samråd med byggnadsnämnden om fastighetsreglering berörande ovanstående fastigheter med beaktande av de allmänna lämplighets- och planvillkoren i 3 kap 1 – 3 §§ fastighetsbildningslagen.

Till ärendet hör karta där det är markerat vilket markområde som ansökan om fastighetsreglering avser.



§ 85

Dnr: FÖR.2015.43

### **Samråd om fastighetsreglering**

Fastigheter: Älgered 9:6 och 9:18

### **BYGGNADSNÄMNDENS BESLUT**

Utökning av fastigheten Älgered 9:18 med mark från Älgered 9:6 medges enligt ansökan med undantag för mark som ligger närmare än 50 meter från stranden med motivering att åtgärderna bedöms strida mot strandskyddets syften..

### **Beskrivning**

Ansökan har gjorts till lantmäteriet om att få utöka fastigheten Älgered 9:18 med mark från Älgered 9:6. Lantmäteriet har begärt samråd med byggnadsnämnden om fastighetsreglering berörande ovanstående fastigheter med beaktande av de allmänna lämplighets- och planvillkoren i 3 kap 1 – 3 §§ fastighetsbildningslagen.

Till ärendet hör karta där det är markerat vilket markområde som ansökan om fastighetsreglering avser.

§ 86

**Information om inkomna beslut**

**BYGGNADSNÄMNDENS BESLUT**

Beslut och domar läggs till handlingarna.

Domar från mark- och miljödomstolen:

- Avslag på överklagande av länsstyrelsens beslut att upphäva strandskyddsdispens för ändrad användning av sjöbod till fritidsboende, Lönnånger 3:21, dnr 2014.264.
- Ändring av länsstyrelsens och byggnadsnämndens beslut den 26 november 2013, på sätt att föreläggandet i nämndens beslut att ta bort två små fönster på sydvästra gaveln och att båtlänning med golv ska avlägsnas på byggnad på Dvästa 5:31, upphävs. Mark- och miljödomstolen visar målet åter till byggnadsnämnden för beslut såvitt avser beviljande av bygglov av två små fönster på sydvästra gaveln och båtlänning med golv på byggnad på Dvästa 5:31. Överklagandet i övrigt avslås. Dnr: 2012.183.

Beslut från länsstyrelsen:

- Upphävande av strandskydd på del av fastigheten Bäling 12:1.

§ 87

**Redovisning av delegationsbeslut**

**BYGGNADSNÄMNDENS BESLUT**

Redovisning av delegationsbesluten godkänns.

**Ärendebeskrivning**

Besluten gäller bygglov, startbesked, slutbesked, strandskyddsdispens, fastställande av kontrollplaner, förelägganden om komplettering, avslutande av ärenden.

Besluten har tagits av byggnadsinspektör och har paragrafnummer 341 – 388.

§ 88

Dnr: 2015.233

### **Ansökan om bygglov för nybyggnad av garage**

Fastighet: Sörfjärden 20:19

### **BYGGNADSNÄMNDENS BESLUT**

Bygglov beviljas för nybyggnad av garage med stöd av 9 kap 31d § PBL (plan- och bygglagen).

Startbesked ges för att påbörja åtgärden, med stöd av 10 kap 23 § PBL.

Kontrollplanen, registrerad 2015-09-02, fastställs med stöd av 10 kap 24 § PBL.

Tekniskt samråd och en kontrollansvarig krävs inte för åtgärden.

Avgift tas ut med 2532 kronor, faktura översänds senare.

### **Beskrivning**

En ansökan har lämnats in om en nybyggnad av ett garage om 49 m<sup>2</sup>. Garaget är en ersättningsbyggnad till en mindre bod som ämnas rivras.

### **Förutsättningar**

I gällande översiktsplan benämns området i allmänna ordalag som utvecklingsområde.

Området är detaljplanelagt, Byggnadsplan för område vid Sörfjärden (1960-05-10).

Markanvändningen för den aktuella fastigheten är fritidsbebyggelse. Planbestämmelserna tillåter en huvudbyggnad i en våning samt en komplementbyggnad med en sammanlagd byggnadsarea om 80 m<sup>2</sup>. Om fastigheten är minst 2000 m<sup>2</sup> tillåts 150 m<sup>2</sup> att byggas. Den aktuella fastigheten är 1365 m<sup>2</sup>.

För en del av fastigheten är marken punktprickad i detaljplanen, mark som inte får bebyggas. Prickmark råder till 6,0 meter från tomtgräns.

Avstånd till tomtgräns ska vara 4,5 meter för en komplementbyggnad.

Strandskydd råder inte inom planområdet.

Fastigheten är idag bebyggd med ett bostadshus om 134 m<sup>2</sup> samt en bygglovsfri friggebod.

Byggnadsarean före nybyggnad överskrider högsta tillåtna byggnadsarea med 68 %.

Med sökt nybyggnad överskrids högsta tillåtna byggnadsarea med 129 %.

Garaget placeras delvis på mark som inte får bebyggas. Placeringen av garaget är mellan 3-4 meter från tomtgräns mot väg. 36% av garaget är placerat på prickmark. Den befintliga boden som ska rivas är även den delvis placerad på prickmark. Garaget är placerat 1,5 meter i från tomtgräns mot granne.

Om avvikande åtgärder tidigare har godtagits inom detaljplanen ska en samlad bedömning göras av de åtgärder som söks och de som tidigare har godtagits, enligt 9 kap 31d § PBL.

Bygglov gavs 2013 för en tillbyggnad om 83 m<sup>2</sup> på fastigheten, då överskreds byggrätten med 68 %.

För en grannfastighet, Sörfjärden 20:9, har byggrätten överskridits med cirka 120 %, 330 m<sup>2</sup> har byggts där byggrätten motsvarar 150 m<sup>2</sup>.

Christina Englund informerar på sammanträdet om att samtliga detaljplaner för Sörfjärden ska ses över. Behoven av utökade byggrätter och anpassning av bestämmelser med anledning av framtida kommunal VA-försörjning ska utredas.

För att inte hindra utveckling av Sörfjärdens bebyggelse, såsom omvandling till permanentbostäder, kommer riktlinjer att utarbetas för hur avvikelser från gällande planer ska hanteras. Riktlinjerna ska godkännas av byggnadsnämnden.

### **Plan och byggenhetens bedömning**

Den sökta nybyggnaden av garage om 49 m<sup>2</sup> ger en byggnadsarea som överskrider den tillåtna byggrätten med 129 %.

Garaget placeras delvis på mark som inte får bebyggas.

Sammantaget är vår bedömning att bygglov kan beviljas, enligt 9 kap 31d § PBL.

### **Yrkanden**

Martin Äng (C) föreslår att riktlinjer ska upprättas innan bygglov ges.

Göran Roswall (M) föreslår att bygglov beviljas vid dagens sammanträde.

### **Reservation**

Martin Äng (C) reserverar sig mot beslutet.

### **Motivering till reservation**

Fastigheten ligger på ett detaljplanelagt område.

Givet är att en detaljplan för fritidsbebyggelse framtagen 1960 inte alltid överensstämmer i alla avseenden och/eller är avpassad för de nutida och framtida intressena för en fritidsbebyggelse. Ett par avvikelser från detaljplanen har tidigare beviljats av byggnadsnämnden, kanske med just det som grundval.

I översiktsplanen står det att området är ett utvecklingsområde. I ett utvecklingsområde är det viktigt med en genomtänkt övergripande stadsplanering i enlighet med de syften PBL pålyser.

I detta ärende, ansökan, är avvikelserna mot detaljplan inte att betrakta som liten. Avvikelse mot detaljplan föreligger redan idag på fastigheten, åtgärden är placerad delvis på prickmark. I dagsläget kan vi ej heller veta om åtgärden skulle kunna vara förenligt med en framtida plans syften inom området. Med detta som grundval kan jag inte stödja ett beviljande av bygglov.

### **Beslutsunderlag**

Fasadritningar (inkom 2015-09-02)

Situationsplan (inkom 2015-09-02)

Yttrande från sökande (registrerad 2015-10-21)

### **Giltighetstid för beslut**

Enligt 9 kap 43 § plan- och bygglagen upphör bygglov att gälla om åtgärden inte påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från dagen då beslut om lov vann laga kraft.

§ 89

Dnr: 2015.290

### **Hantering av bygglov i samband med rådande flyktingkatastrof**

#### **BYGGNADSNÄMNDENS BESLUT**

Nämnden antar förslaget till hantering av bygglov inom Nordanstigs kommun som innebär följande:

- Akut läge: upp till 6 månader, ej varaktigt, ingen bygglovsprövning. Förutsätter att Migrationsverket och räddningstjänsten godkänt lokalerna. I dagsläget är detta kommunala platser.
- Sex månader eller mer: Kräver bygglovsprövning, permanent bygglov eller tidsbegränsat bygglov beroende på varaktighet och förutsättningar för den enskilda byggnaden.
- I brådskande ärenden där nämndens beslut inte kan avvaktas kontaktas byggnadsnämndens ordförande för ett beslut enligt delegation.

#### **Beskrivning**

Ärendet gäller flyktingars boende kopplat till plan- och bygglagen. Plan- och byggenheten har tagit fram information från Boverket och riktlinjer för hur bygglov ska hanteras t ex vid ändrad användning av byggnader.