

Byggnadsnämnden

2015-06-16

1

Plats och tid
Kommunkontoret, Bergsjö
Tisdagen den 16 juni 2015 kl. 08:30 – 12:30.

Beslutande
Carin Walldin (S) Ordförande
Ola Wigg (S)
Martin Ång (C)
Valter Lööv (SD)
Göran Roswall (M) Ersättare för Anders Elfgrén (FP)

Övriga deltagande
Eva Lindström Sekreterare
Christina Englund Stadsarkitekt
Jessica Forsström Byggnadsinspektör
Michael Nilsson Bygglövhandläggare
Stina Andersson Planeringsarkitekt §§ 51 - 52

Utses att justera
Ola Wigg

Justeringens plats och tid
Kommunkontoret, Bergsjö måndagen den 22 juni 2015

Under-
skrifter

Sekreterare _____ Paragrafer 41 - 56
Eva Lindström

Ordförande _____
Carin Walldin

Justerande _____
Ola Wigg

ANSLAG/BEVIS

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ
Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum
2015-06-16

Anslaget sätts upp
2015-06-23 Anslaget tas ner
2015-07-15

Förvaringsplats för protokollet
Kommunkontoret, Bergsjö

Underskrift

Eva Lindström

§ 41

Godkännande av dagordning

Plan- och byggenheten anmäler följande ändringar av dagordningen:

Ärende 7 utgår.

Ärende 6 flyttas till efter ärende 10.

BYGGNADSNÄMNDENS BESLUT

Dagordningen godkänns med ovanstående ändringar.

§ 42

Dnr: 2015.113

Ansökan om bygglov för tillbyggnad av enbostadshus

Fastighet: Bergvik 1:33

BYGGNADSNÄMNDENS BESLUT

Bygglov beviljas.

Ärende

Ärendet gäller en ansökan om bygglov för en tillbyggnad av altan med förrådsutrymme.

Förutsättningar

Området är detaljplanelagt, Byggnadsplan för del av fastigheten Bergvik 1:29 m fl i Bergsjö, 1979-01-03.

Markanvändningen för den aktuella fastigheten är bostadsändamål. Planbestämmelserna tillåter en huvudbyggnad i en våning, maximal byggnadshöjd 4,0 meter samt en komplementbyggnad med en maximal byggnadshöjd på 2,4 meter. Den tillåtna sammanlagda byggnadsarean för fastigheten är 200 m².

För en del av fastigheten är marken punktprickad i detaljplanen, det avser mark som inte får bebyggas.

Bygglov får ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan eller områdesbestämmelser, om avvikelsen är liten och förenlig med detaljplanens eller områdesbestämmelsernas syfte, enligt 9 kap 31b § plan- och bygglagen, PBL.

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.

Beskrivning

Fastigheten är belägen i Bergsjö inom ett område mestadels bebyggt med villor.

Den sökta åtgärden avviker mot planen vad gäller maximal byggnadsarea samt placering på mark som inte får bebyggas.

Fastigheten är idag bebyggd med bostadshus 132 m², garage 56 m² och mindre bostadshus 93 m².

Den sammanlagda byggnadsarean är före tillbyggnad 281 m², vilket motsvarar en överyta på 41%. Efter tillbyggnad blir motsvarande överyta 53%.

En del av tillbyggnaden, ca 12 m², är placerad på mark som inte får bebyggas.

Det saknas avvikande åtgärder som tidigare har godtagits inom detaljplanen.

Då ansökan avviker från detaljplanen, med avseende på byggnadens maximala area samt placering på prickmark, har berörda grannar med stöd av 9 kap 25 § PBL getts tillfälle att yttra sig. Berörd granne har ingen erinran vad gäller åtgärden.

En kommunikering om avslag där sökande informerats om att bygglov kan komma att avslås av byggnadsnämnden, har skickats till sökande. Sökande har även getts möjlighet att yttra sig. Inget yttrande har inkommit.

Plan- och byggenhetens förslag till beslut

Byggnadsnämnden föreslås besluta att avslå ansökan om bygglov, med stöd av 9 kap. 31b § plan- och bygglagen PBL, då avvikelsen inte kan räknas som liten.

Beslutsunderlag

Jessica Forsströms tjänsteutlåtande 2015-06-08.

Avgift

2 518:-

Upplysningar

Startbesked

Innan en byggåtgärd får påbörjas ska ett startbesked utfärdas enligt 10 kap 3 § PBL.

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.

§ 43

Dnr: 2015.121

Ansökan om bygglov för tillbyggnad av carport med soldäck

Fastighet: Gnarps-Berge 12:24

BYGGNADSNÄMNDENS BESLUT

Bygglov beviljas med hänvisning till 9 kap 30 § PBL (plan- och bygglagen).

Ärende

Bygglov har sökts för tillbyggnad av en carport samt ett soldäck på befintligt bostadshus.

Förutsättningar

För området gäller detaljplan (Del av Vallens by 1967-11-24).

Tomten i fråga har en yta på 875 m² och får bebyggas med sammanlagt högst en femtedel (175m²) och den maximala tillåtna byggnadshöjden är 4,4 m.

Sökande har kommunicerats. Yttrande från sökande har inkommit.

Grannar har hörts och ingen motsätter sig ansökan.

Beskrivning

På tomten står det idag ett bostadshus på 126 m² samt ett garage på ca 33 m². Den tilltänkta utbyggnaden med en ny carport på 20 m² och ett soldäck på 42m² innebär en total avvikelse på 26 % från de tillåtna 175 m².

Den befintliga altanen på 24 m² är bygglovsfri förutom 15 m² som kräver en anmälan om ej bygglovspliktig åtgärd enligt attefalls-åtgärderna.

Altanen markerad med nr 3 på situationsplan kommer att gränsa närmare än 4,5 meter från granntomten.

Enligt PBL 9 kap 31 b § får bygglov ges för en åtgärd som avviker från detaljplan eller områdesbestämmelser, om avvikelsen är liten och förenlig med detaljplanens syfte. Om avvikande åtgärder tidigare godtagits ska en samlad bedömning göras av den avvikande åtgärd som söks och de som tidigare godtagits. Inga större avvikelser i övrigt har hittats i det aktuella området.

Plan- och byggenheten bedömer att avvikelsen inte är att betrakta som liten.

Plan- och byggenhetens förslag

Ursprunglig ansökan har ändrats till att innebära ett överskridande av byggrätten till endast 26 % tillsammans och blivit en funktionell och estetisk lösning som lyfter husets karaktär.

Byggnadsnämnden föreslås bevilja bygglov.

Beslutsunderlag

Michael Nilssons tjänsteutlåtande 2015-06-09.

Avgift

10 867:-

Upplysningar

Startbesked

Innan en byggåtgärd får påbörjas ska ett startbesked utfärdas enligt 10 kap 3 § PBL.

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.

§ 44

Dnr: 2015.99

Ansökan om bygglov för tillbyggnad av garage

Fastighet: Sörby 1:4

BYGGNADSNÄMNDENS BESLUT

Bygglov beviljas.

Yrkanden

Ola Wigg (S) föreslår att bygglov beviljas.
Martin Äng (C) föreslår att bygglov avslås.

Reservation

Martin Äng (C) reserverar sig mot beslutet.

Motivering till reservation:

Enligt lagen får vi bevilja bygglov för en avvikelse från detaljplanen i denna typ av ärenden om den är förenlig med detaljplanens syfte samt att avvikelsen är liten. Denna bygglovsansökan avser i egentlig mening en helt ny byggnad på 72 kvm, den är högre än detaljplan medger, faller delvis in på prickmark, ytavvikelsen av tillåtna komplementbyggnader skulle sluta på 64 %. Med andra ord, avvikelsen är inte liten. På grundval av detta lämnar jag min reservation till ett beviljande av bygglov.

Förutsättningar

Området är detaljplanelagt, byggnadsplan för del av fastigheten Sörby 1:10, 5:2 m fl, llsbo, 1979-01-19.

För den aktuella fastigheten är markanvändningen bostadsändamål. Planbestämmelserna tillåter en huvudbyggnad i en våning, maximal byggnadshöjd 3,5 meter och en maximal byggnadsarea om 150 m², samt en komplementbyggnad med en maximal byggnadshöjd på 2,5 meter och en maximal byggnadsarea om 50 m².

Enligt 9 kap. 31b § plan- och bygglagen (PBL) får bygglov ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan eller områdesbestämmelser, om avvikelsen är liten och förenlig med detaljplanens eller områdesbestämmelsernas syften.

Om avvikande åtgärder tidigare har godtagits ska en samlad bedömning göras av den avvikande åtgärd som söks och de som tidigare godtagits, enligt 9 kap. 31d § plan- och bygglagen (PBL).

Beskrivning

Fastigheten är belägen i södra llsbo, inom ett område med varierad bebyggelse där äldre bostadshus och villor samsas.

Den sökta byggnadshöjden om 3,6 meter, avviker mot planens bestämmelser om en maximal byggnadshöjd om 2,5 meter för en komplementbyggnad.

Det befintliga garaget på fastigheten är 60 m². Den sökta tillbyggnaden är på 72 m² och avviker därmed mot planens bestämmelser om en maximal byggnadsarea om 50 m² för en komplementbyggnad. Avvikelsen motsvarar 64%.

Tillbyggnaden hamnar delvis på prickmark, mark som inte får bebyggas.

Bygglov har beviljats av byggnadsnämnden inom detaljplanen i ett tidigare ärende, diarienummer 2012.119, där ett befintligt garage byggts till med 80 m², med en byggnadshöjd om 3,4 meter. Tillbyggnaden har delvis placerats på prickmark.

Då ansökan om garage avviker från detaljplanen, med avseende på byggnadens höjd, maximala area samt placering på mark som inte får bebyggas, har berörda grannar med stöd av 9 kap 25 § PBL getts tillfälle att yttra sig. Inga yttranden har inkommit.

Sökande har getts möjlighet att yttra sig i ärendet. Inget yttrande har inkommit.

Plan- och byggenhetens förslag

Plan- och byggenheten föreslår inget beslut utan lämnar ärendet till byggnadsnämnden för beslut.

Beslutsunderlag

Jessica Forsströms tjänsteutlåtande 2015-06-08.

Avgift

6 761:-

Upplysningar

Startbesked

Innan en byggåtgärd får påbörjas ska ett startbesked utfärdas enligt 10 kap 3 § PBL.

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.

§ 45

Dnr: 2015.96

Ansökan om bygglov för personalutrymme/kontor och rivningsanmälan för nuvarande personalutrymme

Fastighet: Dvästa 1:9

BYGGNADNÄMNDENS BESLUT

Bygglov beviljas för ombyggnad av Homons ÅVC med hänvisning till 9 kap 31 § PBL (plan- och bygglagen).

Startbesked ges för rivning av gamla personalutrymmet.

Förutsättningar

Området ligger utanför detaljplan och områdesbestämmelser.

Ärendet har skickats på remiss till miljökontoret och räddningstjänsten. Handikapprådet har hörts och har inte haft något emot åtgärden.

Åtgärden utförs på fastighet som redan idag används för samma ändamål.

Beskrivning

Homons ÅVC ligger mellan Bergsjö och Jättendal. Ett personalutrymme/kontor uppförs i centrum av området för att personalen ska kunna hålla uppsikt och verka i området.

Plan- och byggenhetens förslag

Byggnadsnämnden föreslås besluta att bevilja bygglov för ombyggnad av Homons ÅVC med hänvisning till 9 kap 31 § PBL.

Startbesked ges för rivning av gamla personalutrymmet.

Beslutsunderlag

Michael Nilssons tjänsteutlåtande 2015-06-01.

Avgift

11 147:-

Upplysningar

Startbesked

Innan en byggåtgärd får påbörjas ska ett startbesked utfärdas enligt 10 kap 3 § PBL.

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.

§ 46

Dnr: 2015.117

Ansökan om bygglov för nybyggnad av fritidshus

Fastighet: Dvästa 5:47

BYGGNADSNÄMNDENS BESLUT

Nämnden är positiv till nybyggnad enligt ansökan och delegerar till byggnadsinspektör Jessica Forsström att bevilja bygglov när strandskyddsdispens vunnit laga kraft.

Beskrivning

Strandskyddsdispens har beviljats men har ännu inte vunnit laga kraft så länsstyrelsen har ännu möjlighet att begära överprövning.

Sakägare har fått tillfälle att yttra sig. Ägarna till en av grannfastigheterna har ifrågasatt lämpligheten av att placera byggnaden bara 2,5 m från tomtgräns. Sökande vill inte flytta huset längre in på tomten.

§ 47

Dnr: 2015.109

Ansökan om bygglov för nybyggnad av fritidshus

Fastighet: Dvästa 5:51

BYGGNADSNÄMNDENS BESLUT

Nämnden är positiv till nybyggnad enligt ansökan och delegerar till byggnadsinspektör Jessica Forsström att bevilja bygglov när strandskyddsdispens vunnit laga kraft.

Beskrivning

Strandskyddsdispens har beviljats men har ännu inte vunnit laga kraft så länsstyrelsen har ännu möjlighet att begära överprövning. Grannar har fått möjlighet att yttra sig.

Ägarna till en av grannfastigheterna har ifrågasatt lämpligheten av att placera byggnaden bara 2,5 m från tomtgräns. Övriga grannar är positiva.

§ 48

Dnr: 2015.70

Ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av fritidshus

Fastighet: Stocka 20:1, del av

BYGGNADSNÄMNDENS BESLUT

Ärendet återremitteras till plan- och byggenheten för att ytterligare utreda förutsättningarna för enskilt alternativt kommunalt vatten och avlopp.

Förutsättningar

I gällande översiktsplan från 2004 benämns området som utvecklingsområde. I det tematiska tillägget för LIS-områden från 2011 pekas platsen för den sökta byggnationen ut. LIS-området avser Morängsviken, där även fritidshusområdet Rammelsand inkluderas. Syftet med LIS-områdena är att öka kommunens attraktionskraft genom att långsiktigt stimulera utveckling i vattennära lägen.

Området omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser.

Berörda sakägare har därmed givits tillfälle att ge synpunkter på föreslagna åtgärder, enligt 9 kap 25 § plan- och bygglagen (PBL). Tre yttranden har inkommit varav en fastighetsägare har yttrat sig positivt och två fastighetsägare är negativa till nybyggnad på platsen.

Även Norrhälsinglands miljö- och räddningsnämnd har inkommit med yttrande som föredrogs för nämnden. Miljökontoret anser att fastigheteten ska anslutas till kommunalt vatten och avlopp.

För området råder strandskydd. Strandskyddsdispens är sökt och beviljad med det särskilda skälet att fritidshuset uppförs i anslutning till befintlig bebyggelse inom ett LIS-område.

Beskrivning

Området som förhandsbeskedet gäller ligger i Rammelsand, norr om Morängsviken, Stocka. Området består idag av sju fritidsfastigheter, varav sex är bebyggda. En avstyckning planeras från fastigheten Stocka 20:1.

Gränsande till fastigheten Stocka 20:1 ligger Stocka 3:21 som för närvarande detaljplaneras. Planens syfte är att skapa möjligheter för bostadsbyggande samt fler bryggor och sjöbodrar i området vid Morängsviken.

Ett besök har gjorts på plats inför ansökan om strandskydd.

Plan- och byggenhetens synpunkter och förslag till beslut

Byggnadsnämnden föreslår besluta att ge ett positivt förhandsbesked med stöd av 9 kap 31 § plan- och bygglagen, under förutsättning att miljö- och räddningsnämnden inte har något att erinra.

Föreslaget fritidshus bedöms inte medföra betydande olägenhet för omgivningen.

Aktuell plats bedöms lämplig att ta i anspråk för bebyggelse.

En grön kil lämnas mellan föreslagen lokalisering och gränsande exploateringsområde, detaljplan för Morängen, Stocka 3:21.

Beslutsunderlag

Jessica Forsströms tjänsteutlåtande 2015-06-08.

§ 49

Dnr: 2015.92

Information angående djurkyrkogård

Jessica Forsström informerar om att ansökan inkommit om att få anlägga en djurkyrkogård i Västjär, Ilsbo men att ansökan har dragits tillbaka. Flera grannar var negativa till placeringen av djurkyrkogården. Sökande letar annan plats att anlägga kyrkogården på.

§ 50

Dnr: 2015.167

Information om tillsyn vid Sagalidens camping

Fastighet: Högen 1:38

BYGGNADSNÄMNDENS BESLUT

Ägaren till fastigheten ska skriftligen uppmanas att åtgärda brister.

Tomten ska hållas i vårdat skick och skötas så att risken för olycksfall begränsas och betydande olägenheter för omgivningen inte uppkommer, enligt PBL 8 kap. 15 §. Bland annat ska lekplatsen ses över så att den är säker att använda.

Ärendebeskrivning

Nämnden informeras om plan- och byggenhetens tillsynsbesök på Sagalidens camping.

§ 51

Dnr: 2013.177

Detaljplan för Årskogen 1:11 m fl

BYGGNADSNÄMNDENS BESLUT

Handlingarna ställs ut för samråd.

Ärendebeskrivning

Ägaren till fastigheten har för avsikt att bygga ett nytt bostadshus på den plats som är föremål för detaljplanen.

Då plan- och byggenheten inte för närvarande kan prioritera ändring av befintlig detaljplan från 1958, bedömer vi det som lämpligt att tillmötesgå fastighetsägarens behov genom att utöka byggrätten och upprätta en så kallad frimärksplan.

Förutsättningar

Föreliggande planområde omfattas av detaljplan för Årskogen 1:11 m fl fastigheter, laga kraft 1958-06-09. Befintlig plan anger att området ska användas för fritidsbebyggelse. Aktuell tomtplats anges som park eller plantering. Området ligger vid Armsjöns västra strand. Planområdet är flackt och utgörs av en del av den sly- och gräsbevuxna öppna yta som sträcker sig mellan tillfartsvägen till fritidsområdet och stranden. Omgivande bebyggelse utgörs av fritidshus förutom två fastigheter som är permanentboenden. Fastigheterna har enskilda VA-lösningar.

Planförfarande

Prövning av detaljplanen sker genom standardförfarande enligt plan- och bygglagen 2015. 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 3:e kvartalet 2015. Planarbetet finansieras av beställaren och utförs av plan- och byggenheten.

Plan- och byggenhetens förslag

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

§ 52

Information om VA och detaljplanändringar i Sörfjärden

BYGGNADSNÄMNDENS BESLUT

Nämnden är positiv till fortsatt arbete med VA och detaljplanändringar.

Ärendebeskrivning

Christina Englund informerar om möjligheten att anordna vatten och avlopp till vissa sjöbodrar i Sörfjärden.

§ 53

Redovisning av delegationsbeslut

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

Beslutande har varit byggnadsinspektör och bygglovshandläggare.

Besluten har paragrafnummer 143 – 182.

BYGGNADSNÄMNDENS BESLUT

Redovisning av delegationsbesluten godkänns.

§ 54

Information om översiktsplanarbete

Ordförande Carin Walldin rapporterar från en resa samt konferens som ledningsgruppen och tjänstemän i kommunen haft för att börja arbetet med den nya översiktsplanen.

§ 55

Information om löpande tillsyn

Ordförande Carin Walldin informerar om tillsynsarbete.

§ 56

Detaljplan för Varpsand i Sörfjärden

Christina Englund informerar om pågående arbete med detaljplan för Varpsand. Planen har varit i kommunstyrelsen för samråd och ska ställas ut i sommar.