

Byggnadsnämnden

2013-09-16

1

Plats och tid

Kommunkontoret, Bergsjö
Måndagen den 16 september 2013 kl. 08:00 – 12:00

Beslutande

Rolf Colling (C) Ordförande
Hans Betulander (C)
Anders Blank (S)
Anders Elfgrén (FP)
Bengt-Ola Olsson (S)

Övriga deltagande

Eva Lindström Sekreterare
Olaf Jung Byggnadsinspektör
Christina Englund Stadsarkitekt

Utses att justera

Anders Blank

Justeringens
plats och tid

Kommunkontoret, Bergsjö

Under-
skrifter

Sekreterare

Eva Lindström

Paragrafer 74 - 78

Ordförande

Rolf Colling

Justerande

Anders Blank

ANSLAG/BEVIS

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ

Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum

2013-09-16

Anslaget sätts upp

2013-10-02

Anslaget tas ner

2013-10-24

Förvaringsplats för protokollet

Kommunkontoret, Bergsjö

Underskrift

Eva Lindström

§ 74

Godkännande av dagordning

Plan- och byggenheten anmäler följande extra ärenden:

- Samråd med lantmäteriet om avstyckning från fastigheten Ässjö NN, Hassela

BYGGNADSNÄMNDENS BESLUT

Dagordningen godkänns med ovanstående tillägg.

§ 75

Dnr: 2012.183

Bygglov för ombyggnad av sjöbod

Fastighet: Dvästa NN

Sökande: NN

Ärende

En anmälan har gjorts till byggnadsnämnden gällande en balkongkonstruktion på fastigheten Dvästa NN i Mellanfjärden.

Åtgärden saknar bygglov. Tidigare beviljat bygglov omfattar inte åtgärderna.

Beskrivning

Fastigheten ligger inom detaljplan daterad 1974-04-11.

Sjöboden ligger inom område Vb – område som får överbyggas med mindre bryggor, båthus eller dylikt.

Byggnadsnämnden beviljade bygglov för ombyggnad av sjöboden 2012-12-06, § 104. Syftet med ombyggnaden var att inreda övre plan ytterligare för boende. Sjöboden var delvis inredd för boende på nedre plan. I bottenplanet finns en båtlänning som skulle bevaras.

Bygglov beviljades med villkor att hamnföreningen inte hade något att invända mot ansökan samt att de takfönster (som redovisades i bygglovritningarna) togs bort.

Förutsättningar

Vid ett tjänstemannabesök på platsen 2013-07-04 kunde konstateras att en balkong hade byggts. Enligt gällande bygglovshandlingar finns det inget godkännande för balkong.

Brev skickades till ägaren 2013-07-24 gällande balkongen där han fick möjlighet till rättelse före byggnadsnämndens sammanträde 2013-08-20. Ägaren informerades om det beslut om byggsanktionsavgift som byggnadsnämnden har att ta ställning till. Ägaren har inte gått att nå per telefon och svarade inte heller på brevet. Innan byggnadsnämndens möte upptäcktes dock att ytterligare bygglovspliktiga åtgärder utförts. Balkongdörr, två takfönster har byggts samt båtlänning har byggts igen och rummet för båtlänningen hade inretts med kök. Bygglov har inte heller beviljats för dessa åtgärder. Byggnadsnämnden beslutade 2013-08-20 att en andra kommunikation med möjlighet till rättelse skulle ske med anledning av nytillkomna åtgärder.

Ägaren besökte plan- och byggenheten 2013-09-10 fem dagar innan byggnadsnämndens möte, med anledning av kommunikationen. Ägaren sa då att takfönstren skulle sättas igen och balkongdörrens undre parti skulle täckas med fasadpanel så att utseendet

överensstämde med bygglovsritning. Vidare sa ägaren att golvet i båtlänningen var där sedan tidigare och att det var demonterbart. Köksinredningen stod där tillfälligt.

Byggnadsnämnden besökte platsen 2013-09-16 och då hade vissa åtgärder gjorts. Balkonggolvet med räcke hade avlägsnats medan bjälklaget var kvar. Ett av takfönstren hade täckts med en plåt som var demonterbar. Båtlänningen var täckt med golv och delvis överbyggd med vägg och stolpar. Köksinredningen var till synes permanent byggd. Byggnadsnämnden gjorde därmed bedömningen att rättelse inte hade skett enligt 11 kap 20 § (PBL 2010:900).

Byggnadsnämnden har därmed att ta ställning till olovligt utförd åtgärd. Enligt 10 kap 2 § 1. avsnitt i plan- och bygglagen (PBL 2010:900) ska åtgärder som avser byggnadsverk inte strida mot det lov som har getts för åtgärden.

Om rättelse inte sker samt om byggnadsnämnden bedömer att lov inte kan ges i efterhand för åtgärderna enligt 11 kap 17 § (PBL 2010:900) får byggnadsnämnden enligt 11 kap 20 § förelägga ägaren att vidta rättelse inom en viss tid.

I detta fall bedömer byggnadsnämnden att åtgärderna är av sådan typ att lov inte kan beviljas i efterhand. Sjöboden ligger i Mellanfjärden som är ett fiskeläge med kulturhistoriska värden. De kulturhistoriska värdena består av miljö och bebyggelse som helhet där sjöbodarna är karaktäristiska inslag. Sjöbodarna är enkelt utformade volymmässigt, med sadeltak och fasader av falurödmålad panel. Sjöbodarna har bevarat sina båtlänningar även om de inretts till boende. Balkonger och takfönster, stora glaspartier är främmande inslag. Utförda olovliga åtgärder på sjöboden stämmer därmed inte överens med den kulturmiljö som är karaktäristisk för Mellanfjärdens bebyggelse. Byggnadsnämnden anser att åtgärderna inte tar hänsyn till områdets kulturmiljövärden varför bygglov inte kan beviljas i efterhand.

Byggnadsnämnden ha vidare att ta ställning till den byggsanktionsavgift som ska tas ut enligt 11 kap 51 § PBL (2010:900). Byggsanktionsavgiftens storlek regleras i 9 kap Plan och byggförordningen (PBF 2011:338, 2013:308).

Under byggnadsnämndens besök uppmärksammades **ytterligare** åtgärder som inte var redovisade på beviljade bygglovshandlingar. De byggsanktionsavgifter uppgående till 38 851 kr som kommunicerats ägaren hittills kan därför komma att ändras. Beslutet om byggsanktionsavgiftens storlek kommer därför att fattas i senare beslut.

BYGGNADSNÄMNDENS BESLUT

1. Byggnadsnämnden förelägger ägaren till sjöboden med stöd av 11 kap 20 § PBL (2010:900) att senast 2013-10-31 åtgärda följande avvikelser från beviljat bygglov 2012-12-06 § 104:
 - a. Takfönster på södra taksidan. Takfönster ska tas bort och byggas igen och täckas med takplåt lika övriga taket. Utseendet ska vara lika norra sidan. En övertäckning av takfönstren med separat plåt är inte en acceptabel lösning.
 - b. Balkongbjälklaget. Utstickande bjälklag ska tas bort.
 - c. Balkongdörrarna på övervåningen gavelsida mot vattnet. Balkongdörrarnas nedre del täcks med fasadpanel i likhet med resten av fasaden eller alternativt byts mot fönster.
 - d. Båtlänning /båtrum. Golvet som täcker ytan som i bygglovshandlingen redovisats som en spetsformad yta avsedd för förvaring av båt, ska avlägsnas. Båtlänningen ska bevaras och kunna användas till att förvara en båt.
 - e. Köksinredningen i båtlänning /båtrum. Köksinredningen avlägsnas. Med köksinredning menas: all fast inredning - köksbänk med underskåp, diskbänk och blandare.
2. Byggnadsnämnden beslutar att byggsanktionsavgift ska utdömas och delegerar till byggnadsnämndens ordförande att besluta om sanktionsavgiftens storlek när fullständig utredning gjorts om avvikelsernas omfattning.

Överklagande

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

§ 76

Dnr: 2010.557

Anonym anmälan om förfölning av hamnområdet i Hårte

En skrivelse har inkommit där man klagar på förändringar i hamnområdet i Hårte. Ett liknande klagomål inkom 2010.

Anmälaren skriver att Hårte under flera år har förändrats från att vara en fiskehamn med gistvallar, till att bli ett område där sjöbodar byggs om och till och att gistvallar används till upplag för diverse skrymmande föremål.

Anmälaren betonar vikten av att Hårte hamn behåller karaktären av fiskehamn och utbyggnad sker på ett korrekt sätt.

Förutsättningar

Hårtes fiskeläge och gistvallar omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser. Strandskydd råder 300 meter från stranden.

Vilka åtgärder kräver lov?

Bygglov krävs för upplag och materialgårdar. Materialgårdar är permanenta anläggningar, avsedda att användas för upplag. Om upplaget är permanent eller omfattande är det att betrakta som ett upplag i lagens mening. En mindre vedstapel på en tomt eller ett måttligt förråd av byggnadsmaterial inför en planerad byggåtgärd är inte att betrakta som ett upplag. Ett omfattande varu- eller materialförråd ska betraktas som upplag, även om det är tillfälligt. Ett litet varu- eller materialförråd ska också betraktas som upplag om det är permanent. (Plan- och byggförordning (2011:338) 6 kap 1 §)

Bygglov krävs för carport och garage. I Plan och bygglagen definieras byggnad som en varaktig konstruktion, som består av tak eller av tak och väggar och som är varaktigt placerad på mark eller helt eller delvis under mark.

BYGGNADSNÄMNDENS BESLUT

Ansvariga för de omnämnda åtgärderna i Hårte hamn ska underrättas om att anmälan inkommit och att ärendet kommer att behandlas av byggnadsnämnden. Informationen delges även markägaren Hårte fiskehamnsförening.

§ 77

Redovisning av delegationsbeslut

Besluten gäller bygglov, startbesked, slutbesked, strandskyddsdispens, avslutande av ärende, yttrande till mark- och miljödomstolen.

Beslutande har varit byggnadsinspektören, stadsarkitekten och ordförande.

Besluten har paragrafnummer 184 – 220.

BYGGNADSNÄMNDENS BESLUT

Redovisning av delegationsbesluten godkänns.

§ 78

Dnr: 2013.186

Samråd med lantmäteriet om avstyckning

Fastighet: Ässjö NN

Lantmäteriet begär samråd med byggnadsnämnden om avstyckning från fastigheten Ässjö NN i Hassela, med beaktande av de allmänna lämplighets- och planvillkoren i 3 kap 1 – 3 §§ fastighetsbildningslagen.

BYGGNADSNÄMNDENS BESLUT

Föreslagen avstyckning godkänns.