

Plats och tid	Kommunkontoret, Bergsjö Tisdagen den 17 juni 2014 kl. 08:30 – 12:00	
Beslutande	Rolf Colling (C) Gun Forssell-Spång (S) Martin Ång (C) Carin Walldin (S) Anders Elfgren (FP)	Ordförande
Övriga deltagande	Eva Lindström Olaf Jung Christina Englund	Sekreterare Byggnadsinspektör Stadsarkitekt

Utses att justera Carin Walldin

Justeringens plats och tid Kommunkontoret, Bergsjö tisdagen den 1 juli 2014

Under-
skrifter

Sekreterare	Paragrafer	47 - 56
	Eva Lindström		
Ordförande		
	Rolf Colling		
Justerande		
	Carin Walldin		

ANSLAG/BEVIS

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ	Byggnadsnämnden		
Sammanträdesdatum	2014-06-17		
Anslaget sätts upp	2014-07-02	Anslaget tas ner	2014-07-24
Förvaringsplats för protokollet	Kommunkontoret, Bergsjö		
Underskrift		

Eva Lindström

§ 47

Godkännande av dagordning

Plan- och byggenheten anmäler följande extra ärenden:

Ansökan om bygglov för tillbyggnad av fritidshus, Gnarps-Böle NN, dnr 2014.112

Ansökan om bygglov för nybyggnad av pannhus, Ilsbo-Berge NN, dnr 2014.80

Ansökan om bygglov för tillbyggnad av fritidshus, Årskogen NN, dnr 2014.113

BYGGNADSNÄMNDENS BESLUT

Dagordningen godkänns med ovanstående tillägg.

§ 48

Dnr: 2014.39

Ansökan om bygglov för eldstad och rökkanal i sjöbod

Fastighet: Mellanfjärden 13:1

Ärende

Byggnadsnämnden beslutade 2014-04-28 § 35 att kommunicera ägaren till sjöbod NN om avslag på ansökan. Skälet var skorstenens placering och höjd som ger ett i hamnmiljön avvikande utseende och inte stämmer överens med omgivande bebyggelses karaktär.

Beskrivning

Kommunicering har skett och sökanden har kommit in med nytt förslag på placering. Skorstenens nya föreslagna placering innebär att skorstensröret får en betydligt lägre höjd och att behovet av plattform utgår.

Ritningar har sänts till Mellanfjärdens hamnförening samt ägare till gränsande fastigheter för eventuella synpunkter. Inga synpunkter har inkommit.

Plan- och byggenhetens förslag

Att bygglov beviljas med stöd av 9 kap 30 § PBL (plan- och bygglagen) med preciseringen om att skorstensrör utformas kvadratisk och i svart plåt.

BYGGNADSNÄMNDENS BESLUT

Bygglov beviljas med stöd av 9 kap 30 § PBL med preciseringen om att skorstensrör utformas kvadratisk och i plåt lika befintlig takbeläggning.

Startbesked

En åtgärd får inte påbörjas innan startbesked har getts enligt 10 kap 3 § PBL. I startbeskedet fastställs kontrollplanen. Startbesked kan därför inte utfärdas förrän kontrollplan inlämnats och fastställts.

Avgift

3096:-. Faktura översänds senare.

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.

§ 49

Dnr: 2013.213

Åtgärder som strider mot beviljat bygglov för sjöbod Ansökan om bygglov i efterhand

Fastighet: Mellanfjärden 13:1

Ärende

Byggnadsnämnden beslutade 2014-04-28 § 36 att förelägga ägaren till sjöbod NN att söka om bygglov i efterhand för de åtgärder som strider mot beviljat bygglov. Avvikelserna gäller utformning av fönster på gavelsidorna samt entrédörr.

Beskrivning

Sjöbodägaren har inkommit med nya ritningar som visar fönstrens och dörrens nuvarande placering med tillägget att fönstren förses med spröjs. Spröjs kommer utföras som lös spröjs. Förslag till ny detaljplan anger att spröjs ska vara fast.

Plan- och byggenhetens förslag

Kompletteringen av spröjs innebär en förbättring av fasadernas utseende. Då fönstren är utförda för ca 1 år sedan och bygglov gavs utan krav på fast mittpost bedömer plan och byggenheten att det är orimligt att ställa krav i detta fall på fast spröjs.

En åtgärd som utförts olovligen ska enligt Plan och bygglagens 11 kap förenas med sanktionsavgifter. Avgiften behöver dock inte tas ut om det är oskäligt med hänsyn till att överträdelserna berott på en omständighet som den avgiftsskyldige inte kunnat förutse eller kunnat påverka (11 kap 53 § 2 PBL).

Det finns otydligheter i den kommunikation, angående fönstrens utformning, som skedde 2012-10-16 och däromkring mellan sökanden och plan och byggenheten. Kommunikationen skedde dels genom mail och dels muntligen med dåvarande byggnadsinspektör. Plan- och byggenheten kan inte utesluta att sökanden fått sådan information som att förändringarna låg inom ramen för beviljat bygglov. Det finns därför skäl att inte ta ut sanktionsavgift.

Plan- och byggenheten föreslår att bygglov beviljas med stöd av 9 kap 30 § PBL (plan- och bygglagen).

BYGGNADSNÄMNDENS BESLUT

- Bygglov beviljas med stöd av 9 kap 30 § PBL.

- Sjöbodägaren uppmärksammas om att byggnaden inte får tas i bruk innan slutbesked har lämnats.
- Ingen sanktionsavgift tas ut med stöd av 11 kap 53 § 2 PBL.

Startbesked

En åtgärd får inte påbörjas innan startbesked har getts enligt 10 kap 3 § PBL. I startbeskedet fastställs kontrollplanen. Startbesked kan därför inte utfärdas förrän kontrollplan inlämnats och fastställts.

Avgift

3096 :- Faktura översänds senare.

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.

§ 50

Dnr: 2014.27

**Ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av fyra
enbostadshus**

Fastighet: Årskogen NN

Ärende

Förhandsbesked söks för nybyggnad av fyra enbostadshus. Man planerar att göra avstyckningar från fastigheten Årskogen NN.

Förutsättningar

Fastigheten ligger utanför detaljplan och områdesbestämmelser. Strandskyddsdispens för en berörd tomt som låg inom strandskyddat område beviljades 2014-04-14.

Berörda grannar har underrättats om ansökan. Ett yttrande har inkommit från de berörda grannarna vid tomten som ligger längst norrut, med önskemål att placera den tilltänkta framtida byggnaden så långt söderut mot vägen och vändplan som möjligt. Tomterna som det söks förhandsbesked för, kommer att ligga inom sammanhållen bebyggelse. Inga naturvärden, forn- eller kulturlämningar som behöver tas hänsyn till, finns i området.

Beskrivning

Tomterna som ska styckas av ligger längs vägen som leder genom Ragvaldsnäs och skulle smälta in i den befintliga strukturen.

Plan- och byggenhetens förslag

Byggnadsnämnden föreslås besluta att ge ett positivt förhandsbesked med stöd av 9 kap 17 § PBL (plan- och bygglagen).

BYGGNADSNÄMNDENS BESLUT

Positivt förhandsbesked lämnas med stöd av 9 kap 31 § PBL.

Avgift för förhandsbesked:

4835:-. Faktura översänds senare.

Upplysningar

Enligt 9 kap 18 § PBL innebär förhandsbeskedet är bindande vid den kommande bygglovsprövningen, om ansökan om bygglov görs inom två år från den dag då förhandsbeskedet vann laga kraft.

Förhandsbeskedet innebär således inte att åtgärden får påbörjas.

§ 51

Dnr: 2014.79

Ansökan om bygglov för ändring av tak på hembygdsgård

Fastighet: Bringsta 1:8

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 avråder från ett byte av tak utan rekommenderar istället 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.

Plan- och byggenhetens förslag

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. 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 mm som sker kontinuerligt.

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

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

Hembygdsföreningen har kommunicerats att ansökan kan komma att avslås av byggnadsnämnden. De har getts tillfälle att yttra sig inför nämndens sammanträde. Inget yttrande har inkommit.

BYGGNADSNÄMNDENS BESLUT

Hembygdsföreningens yttrandetid förlängs t o m 31 juli 2014.

Nämnden påpekar att underhåll, t ex byte av tegel, är tillåtet utan bygglov.

§ 52

Redovisning av delegationsbeslut

Besluten gäller bygglov, startbesked, slutbesked, strandskyddsdispens.

Beslutande har varit byggnadsinspektören.

Besluten har paragrafnummer 103 – 112.

BYGGNADSNÄMNDENS BESLUT

Redovisning av delegationsbesluten godkänns.

§ 53

Information om tillsynsärenden

Byggnadsinspektören informerar om tillsynsärenden. Förhoppningen är att få mer hjälp av Norrhälsinge miljökontor i framtiden när det gäller skrotbilar.

§ 54

Dnr: 2014.112

Ansökan om bygglov för tillbyggnad av fritidshus med inglasad altan

Fastighet: Gnarps-Böle NN

Förutsättningar

Detaljplan från 1966-11-08 gäller för området enligt vilken tomtplats inte får bebyggas större än 100 m².

Grannar har underrättats och ska svara senast 2014-07-04.

Beskrivning

På fastigheten står det idag en stuga på 70 m² samt en komplementbyggnad på 25 m².

Tillsammans med den tilltänkta altanen skulle den totala bebyggda ytan bli 115 m² vilket motsvarar en avvikelse från detaljplanen på 15%.

Plan- och byggenhetens förslag

Byggnadsnämnden föreslås ge delegation till byggnadsinspektören att bevilja bygglov med stöd av 9 kap 31b § PBL (plan- och bygglagen).

BYGGNADSNÄMNDENS BESLUT

Nämnden delegerar till byggnadsinspektören att bevilja bygglov med stöd av 9 kap 31b § PBL (plan- och bygglagen) om några invändningar från berörda grannar inte inkommer inom yttrandetiden.

§ 55

Dnr: 2014.80

Ansökan om bygglov för nybyggnad av pannhus

Fastighet: llsbo-Berge 2:46

Ärende

Nordanstigs Bostäder AB har ansökt om bygglov för nybyggnad av pannhus på fastigheten llsbo-Berge 2:46. Pannrummet ska rymma en ny pelletspanna och utanför ska det finnas en pelletssilo.

Förutsättningar

För fastigheten gäller detaljplan 1973-01-05.

Enligt detaljplanen är all yta utanför byggnaderna punktprickad, men redan vid byggandet av hyreshusen har man frångått detaljplanen genom att vrida på byggnaden 90 grader, vidare är den nuvarande silon byggt på punktprickad mark.

Miljökontoret har yttrat sig i frågan och har i huvudsak inget emot att det byggs en ny pelletspanna, men har en del synpunkter.

Beskrivning

Det pannhuset med silo som ansökan handlar om, ska placeras 5,5 m ifrån hyreshuset, för att minska ljudnivån som uppstår genom pelletsskruvar och andra mekaniska delar.

Nordanstigs Bostäder AB är öppen för att justera placeringen av byggnaderna om så behövs.

Plan- och byggenhetens förslag

Byggnadsnämnden föreslås ge delegation till byggnadsinspektören att bevilja bygglov med stöd av 9 kap 31b § PBL (plan- och bygglagen) när grannar har hörts och miljökontoret har godkänt utförandet.

BYGGNADSNÄMNDENS BESLUT

Nämnden delegerar till byggnadsinspektören att bevilja bygglov med stöd av 9 kap 31b § PBL (plan- och bygglagen) när ärendet är färdigt för beslut.

§ 56

Dnr: 2014.113

Ansökan om bygglov för tillbyggnad av fritidshus

Fastighet: Årskogen NN

Förutsättningar

Fastigheten ligger utanför detaljplanerat område men inom sammanhållen bebyggelse.

Grannar har underrättats och ska svara senast 2014-07-04.

Beskrivning

Stuga som tillbyggnaden gäller är på 48 m², själva altanen ska bli på 20,5 m².

Altanen kommer vara närmare gränsen än 4,5 m.

Plan- och byggenhetens förslag

Byggnadsnämnden föreslås ge delegation till byggnadsinspektören att bevilja bygglov med stöd av 9 kap 31 § PBL (plan- och bygglagen) under förutsättning att inga synpunkter från grannar har inkommit.

BYGGNADSNÄMNDENS BESLUT

Nämnden delegerar till byggnadsinspektören att bevilja bygglov med stöd av 9 kap 31 § PBL (plan- och bygglagen) under förutsättning att inga synpunkter från grannar inkommer inom yttrandetiden.