

Byggnadsnämnden

2014-04-28

1

Plats och tid
Kommunkontoret, Bergsjö
Måndagen den 28 april 2014 kl. 08:30 – 11:15.

Beslutande
Rolf Colling (C) Ordförande
Gun Forssell-Spång (S)
Martin Ång (C)
Anders Elfgrén (FP)
Sören Edh (S) Ersättare för Anders Blank (S)

Övriga deltagande
Eva Lindström Sekreterare
Olaf Jung Byggnadsinspektör
Christina Englund Stadsarkitekt

Utses att justera
Anders Elfgrén

Justeringens
plats och tid
Kommunkontoret, Bergsjö torsdagen den 15 maj 2014

Under-
skrifter

Sekreterare _____ Paragrafer 27 - 36
Eva Lindström

Ordförande _____
Rolf Colling

Justerande _____
Anders Elfgrén

ANSLAG/BEVIS

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ
Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum
2014-04-28

Anslaget sätts upp
Förvaringsplats för protokollet
Underskrift
2014-05-16
Kommunkontoret, Bergsjö
Anslaget tas ner
2014-06-09

Eva Lindström

§ 27

Godkännande av dagordning

Plan- och byggenheten anmäler följande extra ärenden:

Ansökan om bygglov för om- och tillbyggnad av kontor, Harmångers
Prästgård 1:43, dnr 2014:84

BYGGNADSNÄMNDENS BESLUT

Dagordningen godkänns med ovanstående tillägg.

§ 28

Dnr: 2014.48

Ansökan om bygglov för fasadändring av hamnmagasin

Fastighet: Norrfjärden NN

Sökande: NN

Ärende

På den södra fasaden ska en fönsterdörr sättas in, som förses med fönsterluckor.

Förutsättningar

Byggnaden ligger inom Norrfjärdens hamnföreningens fastighet, som inte omfattas av detaljplan eller områdesbestämmelser men ligger inom sammanhållen bebyggelse.

Fiskehamnsbebyggelsen har kulturhistoriska värden.

Hamnföreningen har hörts i ärendet och har inga invändningar.

Beskrivning

Aktuell fasadförändring bedöms som förenlig med kulturmiljöns värden.

Plan- och byggenhetens förslag

Byggnadsnämnden föreslås att bevilja bygglov med stöd av 9 kap 31 § PBL (plan- och bygglagen)

BYGGNADSNÄMNDENS BESLUT

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

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

1 891:-. 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.

§ 29

Dnr: 2014.49

Ansökan om bygglov för tillbyggnad av fritidshus

Fastighet: Årskogen NN

Sökande: NN

Ärende

Bygglov har sökts för tillbyggnad av befintligt fritidshus med en isolerat farstukvist samt en takkupa.

Förutsättningar

För området gäller detaljplan 1960-11-17.

Tomten i fråga har en yta på 2427 m² och får bebyggas med sammanlagt högst 150 m² och den maximala tillåtna byggnadshöjden är 3,5 m.

I detaljplanen står det att om tomtplatsen innehåller större areal än 2000 m² kan byggnadsnämndens pröva, om ytterligare en bostadsbyggnad får uppföras på tomtplatsen.

Beskrivning

I byggnadsinspektörens tjänsteutlåtande angavs att på tomten står det idag ett bostadshus på 100 m² samt ett uthus på ca 90 m², vilket är en avvikelse med 27 %. Den tilltänkta utbyggnaden med en ny farstukvist på 9 m² innebar en total avvikelse på 33 % från de tillåtna 150 m².

Enligt PBL 9 kap 31 b § (plan- och bygglagen) 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.

Plan- och byggenheten bedömde att avvikelsen inte är att betrakta som liten men att större avvikelser förekommer i området. I det kringliggande fritidshusområdet har den tillåtna byggnadsytan överskridits i minst sju fall med mellan 25-115%.

De berörda grannarna har hörts och inga synpunkter har inkommit.

Efter tjänstemannabesök på plats innan byggnadsnämndens möte kunde dock konstateras att det finns flera byggnader än de som redovisas ovan. Dessutom hade byggnadsarbetena påbörjats. Vidare finns oklarheter om fastighetsgränsens faktiska läge.

Plan- och byggenhetens förslag

Att ärendet utreds vidare innan beslut kan fattas.

BYGGNADSNÄMNDENS BESLUT

Ärendet återremitteras till plan- och byggenheten för vidare utredning.

§ 30

Dnr: 2014.63

Ansökan om bygglov för tillbyggnad av enbostadshus med farstubro och nybyggnad av garage

Fastighet: Bergsjö Kyrkby NN

Sökande: NN

Ärende

Ärendet gäller bygglov för en tillbyggnad av farstubro med ramp som inte är bygglovpliktig, samt bygglov för ett garage på 35 m². Garagebyggnaden placeras nära tomtgräns.

Förutsättningar

Fastigheten ligger inom detaljplan 1946-10-15. Detaljplanen säger att en mindre gårdsbyggnad, kan uppföras i gräns mot grannfastighet när den inte sammanbyggs med annan byggnad och det inte innebär en olägenhet för grannar. Byggnaden kan uppföras på mindre avstånd från fastighetsgränsen än 4,5 m efter att grannar medger detta.

Beskrivning

Det planerade garaget kommer att placeras ca 1,5 m från tomtgränsen och därmed ca 3 m från grannens garage, som är placerat spegelvänt på granntomten. Garaget innebär därmed en avvikelse från detaljplanebestämmelserna. Avvikelsen bedöms som liten och förenlig med detaljplanens syfte. Berörda grannar har getts tillfälle att yttra sig. Inga synpunkter har inkommit.

Plan- och byggenhetens förslag

Byggnadsnämnden föreslås bevilja bygglov för garage enligt 9 kap 31b § PBL (plan- och bygglagen).

BYGGNADSNÄMNDENS BESLUT

Bygglov beviljas för garage enligt 9 kap 31 b § 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

2 318:-. 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.

§ 31

Dnr: 2013.239

Detaljplan för Gnarps-Böle 3:86 och Norrfjärden 14:1

Bakgrund och ärendebeskrivning

Sökanden inkom i juni 2011 med en ansökan om bygglov för en carport på 54 m² på fastigheten Gnarps-Böle 3:86.

Gällande detaljplan för Norrfjärden från 1971 anger att endast en huvudbyggnad och ett uthus får uppföras samt att den sammanlagda byggnadsarean får vara högst 100 m².

På tomten finns sedan tidigare en huvudbyggnad som är 107 m², ett uthus på 63 m² samt två mindre byggnader med en total gemensam areal på ca 40m², totalt ger detta en bebyggd areal om ca 210 m². Plan- och byggenheten bedömde därför att avvikelserna var alltför stora för att kunna räknas som liten och att bygglov inte kunde beviljas.

Sökanden informerades om alternativa möjligheter att antingen ansöka om planändring för berörd fastighet eller att invänta den planändring för hela planområdet som planerades i syfte att utöka byggrätterna. Sökanden ville invänta en planändring för hela området.

Det kommunövergripande VA-planarbetet har dock visat att det krävs en VA-utredning för att göra en planändring för hela området. Planarbetet kommer därmed att dra ut på tiden och det är svårt att idag ge någon tidplan. Därför har sökanden nu ansökt om en planändring enbart gällande dennes två fastigheter Gnarps-Böle 3:86 och Norrfjärden 14:1.

En utökad byggrätt bedöms inte påverka området negativt eller ha konsekvenser för avloppshantering (enskild anläggning).

Byggnadsnämnden beslutade 2013-11-26, § 92, att upprätta en detaljplan med utökad byggrätt för de två fastigheterna.

Planens syfte och huvuddrag

Plan- och byggenheten föreslår en utökad byggrätt för fastigheten Gnarps-Böle 3:86 till 265 m², vilket motsvarar 20 % bebyggd areal, samt en utökad byggrätt för fastigheten Norrfjärden 14:1 till 150 m², vilket motsvarar 10 % bebyggd areal.

Plan- och byggenhetens förslag till beslut

Godkänna att planhandlingarna ställs ut till samråd.

BYGGNADSNÄMNDENS BESLUT

Förslag till detaljplan för Gnarps-Böle 1:86 och Norrfjärden 14:1 ställs ut för samråd.

§ 32

Dnr: 2014.84

Ansökan om bygglov för om- och tillbyggnad av kontor

Fastighet: Harmångers prästgård 1:43

Sökande: Harmångers-Jättendals och Gnarps pastorat

Ärende

Ansökan om bygglov för tillbyggnad av Harmångers prästgård med en utbyggnad mot den norra gaveln, som ansluter ca 0,9 m under huvudtaket mot fasaden och blir 30 m² stor.

Förutsättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan 1982-03-12 och tillbyggnaden hamnar på punktprickad mark, dvs mark som enligt detaljplanen inte får bebyggas.

Trots 30 § första stycket 2, 31 § 1 och 31 a § 2 PBL (plan- och bygglagen) får bygglov ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan eller områdesbestämmelser, om avvikelsen är liten och förenlig med detaljplanens eller områdesbestämmelsernas syfte.

Beskrivning

Den sökande har för avsikt att bygga till en utbyggnad på den norra gaveln, som är lägre och smalare, vilket skapar en avsats och därmed mindre känsla av en "loge". I tillbyggnaden ska det inhysas ett kontor och en matsal med pentry. Tillbyggnaden hamnar med 3 % av byggnadsytan på punktprickad mark.

Plan- och byggenhetens förslag

Plan och byggenheten bedömer att avvikelsen från detaljplanebestämmelserna, som tillbyggnadens yta som står på punktprickad mark innebär, är att betrakta som liten, då den inte strider mot detaljplanens syfte. Byggnadsnämnden föreslås besluta att bevilja bygglov med stöd av 31b § PBL (plan- och bygglagen).

BYGGNADSNÄMNDENS BESLUT

Nämnden delegerar till byggnadsinspektören att besluta om bygglov när grannar haft tillfälle att yttra sig.

§ 33

Redovisning av delegationsbeslut

Besluten gäller bygglov, startbesked, slutbesked, strandskyddsdispens, avslutande av ärende.

Beslutande har varit byggnadsinspektören.

Besluten har paragrafnummer 51 – 79.

BYGGNADSNÄMNDENS BESLUT

Redovisning av delegationsbesluten godkänns.

§ 34

Information om inkommet beslut

Beslut från länsstyrelsen att avslå överklagande av byggnadsnämndens beslut om avslag på ansökan om förhandsbesked, Håcksta NN, dnr 2013.198.

BYGGNADSNÄMNDENS BESLUT

Beslutet läggs till handlingarna.

§ 35

Dnr: 2014.39

Ansökan om bygglov för eldstad och rökkanal i sjöbod

Fastighet: Mellanfjärden NN

Sökande: NN

Beskrivning

Aktuell sjöbod/bostad uppfördes i huvudsak under 2012. Den har ersatt den sjöbod som revs på platsen 2011. Byggnadsnämnden har strävat efter att ny sjöbod/bostad ska anpassas till omgivningens kulturvärden i skala och utformning gällande volym, fönstersättning, material och färgsättning.

Eldstäder och rökkanaler finns på andra sjöbodar i Mellanfjärden. I området vid kanalen är de flesta av tegel, placerade vid sidan av taknock. I östra området (öster om hamnmagasinet) är de rökkanaler som finns främst metallkanaler med små dimensioner. Placeringen av rökkanalerna kan variera.

Aktuell ansökan redovisar en rökkanal som placeras i sjöbodens sydvästra hörn. Rökkanalen/skorstenen får en höjd av 1,6 meter över takplåten. Ett arbetsplan redovisas på ritningen vid rökkanalens bas.

Förutsättningar för bygglov

Enligt 9 kap 30 § 4 PBL (plan- och bygglagen) ska bygglov ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan om åtgärden uppfyller de krav som följer av 2 kap 6 § 1 stycket och 1. Det vill säga att i ärenden om bygglov ska bebyggelse och byggnadsverk utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbild, natur- och kulturvärden på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

Även 8 kap 13 § ska uppfyllas, d v s att en byggnad som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt inte får förvanskas. Förvanskningförbudet kan även tillämpas på byggnader som i sig inte kan anses utgöra en särskilt värdefull byggnad, men som utgör en väsentlig del av ett bebyggelseområde med den karaktären. Mellanfjärdens fiskeläge är en sådan miljö.

Plan- och byggenhetens bedömning

Skorstenens placering i hörn ger skorstenen hög höjd över taket. Placeringen i sig är vare sig traditionellt vanlig eller annars förekommande i miljön. En ytterligare aspekt är att hörnet är så nära den allmänna bryggan vid hamnmagasinet och exponeras tydligt mot gästbrygga och restaurang. En lämpligare placering skulle vara på motstående takfall bort från bryggan och närmare nock för att få ner skorstensrörets höjd.

Plan- och byggenheten föreslår därför att ansökan bör avslås med stöd av 9 kap 30 § 4 PBL jämfört med 2 kap 6 § 1 stycket och 1 samt 8 kap 13 §. Avslag kommuniceras med sökanden samt sökanden ges möjlighet att inkomma med ett ändrat förslag på skorstenens placering.

BYGGNADSNÄMNDENS BESLUT

Avslag ska kommuniceras. Sökande får inkomma med nytt förslag.

Överklagande

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

§ 36

Dnr: 2013.213

Åtgärder som strider mot beviljat bygglov för sjöbod

Fastighet: Mellanfjärden NN

Ägare av sjöbod: NN

Beskrivning

En skrivelse inkom 2013-08-30 från Mellanfjärdens Fiskehamnsförening där man påpekar att nyuppförd sjöbod inte överensstämmer med de ritningar som hamnföreningen godkänt i samband med bygglovsprövningen. Fiskehamnsföreningen framhåller att sjöboden inte stämmer med Mellanfjärdens karaktäristiska miljö.

I samband med att plan- och byggenheten besökte Mellanfjärden den 6 september 2013 konstaterades att de fönsterpartierna inte överensstämmer med bygglovsritningarna inlämnade 2011-02-09.

Fönstren var avvikande i avseende på placering, format, antal och indelning av fönsterytorna. Bygglovsritningarna visar fönster av tvåluftstyp medan de som byggts helt saknade indelning. Inte heller fönstrens placering och antal fönster stämmer med ritningen. Vidare avviker dörrens placering på norra gavelsidan och vid besöket saknades ett portparti som hör till den glasade dörren på gaveln som vetter mot vattnet.

Plan och byggenheten skickade 2013-10-10 en skrivelse till ägaren till sjöboden där denne upplystes om att detta är en olovlig åtgärd för vilken byggnadsnämnden kan besluta om sanktionsavgifter. Ägaren gavs tillfälle att yttra sig.

Ägaren inkom 2013-11-05 med skriftligt svar där han förklarar att fönstren på gavelfasaderna har ersatts med två fönster p g a konstruktionstekniska skäl. Han anser också att reviderade ritningar godkänts av stadsarkitekten.

Gällande indelning av fönstren med mittpost samt avsaknaden av portparti menar han att byggnationerna ännu inte är klara och fönstren har kompletterats med lös mittpost samt att portpartiet kommer att färdigställas.

Plan- och byggenheten har konstaterat att detta har gjorts.

Angående det påstådda godkännandet av reviderade ritningar har ägaren hänvisat till en mailkonversation mellan den som ritat åt ägaren och stadsarkitekt samt bygglovsinspektör. Mailkonversationen skedde 2013-10-16. Ritaren har på uppdrag av ägaren skickat ritningar på fasaderna. Stadsarkitekten har haft synpunkter på ett sidoljusfönster på dörren mot landsidan och att detta skulle bort. Fasadritningarna visar dessutom två fönster på gavelsidorna men enligt stadsarkitekten har inte dessa varit föremål för konversationen, utan enbart dörren.

Plan- och byggenhetens bedömning

Översända ritningar 2013-10-16 visar visserligen de två fönstren som också har byggts, men stadsarkitekten menar att dessa inte varit föremål för något slags muntligt beviljande av bygglov.

Plan och byggenheten bedömer att avvikelserna från tidigare beviljat bygglov är en olovlig åtgärd enligt plan- och bygglagen och att ägaren ska föreläggas om att ansöka om lov i efterhand för ändrad fönstersättning samt ändrat utseende av entrédörr.

BYGGNADSNÄMNDENS BESLUT

Norberg föreläggs att söka bygglov i efterhand för fönster och entrédörrens utformning som avviker från beviljat bygglov 2011-03-01 § 12.

Överklagande

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