

Byggnadsnämnden

2014-05-27

1

Plats och tid

Kommunkontoret, Bergsjö
Tisdagen den 27 maj 2014 kl. 08:30 – 11:30

Beslutande

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

Övriga deltagande

Eva Lindström	Sekreterare
Olaf Jung	Byggnadsinspektör
Christina Englund	Stadsarkitekt

Utses att justera

Gun Forssell-Spång

Justeringens
plats och tid

Kommunkontoret, Bergsjö måndagen den 2 juni 2014

Under-
skrifter

Sekreterare

Paragrafer 37 - 46

Eva Lindström

Ordförande

Rolf Colling

Justerande

Gun Forssell-Spång

ANSLAG/BEVIS

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ

Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum

2014-05-27

Anslaget sätts upp

2014-06-03

Anslaget tas ner

2014-06-25

Förvaringsplats för protokollet

Kommunkontoret, Bergsjö

Underskrift

Eva Lindström

§ 37

Godkännande av dagordning

Plan- och byggenheten anmäler följande extra ärenden:

- Beslut om antagande av detaljplan för Gnarps-Böle 3:86 och Norrfjärden 14:1, dnr: 2013.239
- Ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av fyra enbostadshus, Årskogen NN, dnr 2014.27.

BYGGNADSNÄMNDENS BESLUT

Dagordningen godkänns med ovanstående tillägg.

§ 38

Dnr: 2014.91

Ansökan om bygglov för tillbyggnad av idrottshall

Fastighet: Vallen 28:1

Sökande: Föreningen Gnarpstiljan

Ärende

Ärendet rör tillbyggnad av allaktivitetshus på den östra sidan av idrottshallen. Tillbyggnaden ska inhysa förråd på bottenvåningen och en samlingslokal på övervåningen.

Förutsättningar

Fastigheten ligger inom detaljplan daterad 1964-03-26.

Detaljplanen anger "allmänt ändamål", mark som får bebyggas i två plan.

Den nya byggnaden hamnar med mindre än 5 % på punktprickad mark, vilket är en avvikelse från detaljplanen.

Ärendet har skickats på remiss till Mitt Sverige Vatten AB och tolv berörda grannar har hörts men inga synpunkter har inkommit.

I 9 kap 31 b § PBL (plan- och bygglagen) anges att; Trots 30 § första stycket 2, 31 § 1 och 31 a § 2 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

Åtgärden som planeras ska ske på kommunens mark och likaså den nya tillfarten som planeras på den östra sidan om idrottshallen.

Föreningen Gnarpstiljan söker bygglov för att sedan kunna söka bidrag för åtgärden, som kommer allmänheten till godo.

Plan- och byggenhetens förslag

Byggnadsnämnden föreslås besluta att bevilja bygglov med stöd av 9 kap 31b § PBL.

BYGGNADSNÄMNDENS BESLUT

Bygglov beviljas med stöd av 9 kap 31b § 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

16 772:-. 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.

§ 39

Dnr: 2014.96

Ansökan om bygglov för nybyggnad av garage

Fastighet: Stocka NN

Sökande: NN

Förutsättningar

Den sökande har dragit tillbaka sin ansökan.

BYGGNADSNÄMNDENS BESLUT

Ärendet avslutas.

§ 40

Dnr: 2014.36

Ansökan om bygglov för om- och tillbyggnad av sjöbod

Fastighet: Mellanfjärden NN

Sökande: NN

Ärende

Ansökan om att ändra sökande för bygglov för sjöbod har lämnats in 2014-02-25. Den nya sökande vill nu renovera befintlig sjöbod. Rivningslov beviljades 2013-08-20 så det finns även möjlighet att riva sjöboden och bygga upp den enligt ansökan.

Förutsättningar

Sjöbod 107 omfattas av detaljplan 1970-12-29. Detaljplanen anger ändamål Vb – vattenområde som får överbyggas med båthus, bryggor, badhus eller dylikt.

En ny detaljplan för Mellanfjärdens fiskeläge är under utarbetande och planeras att antas under 3:e kvartalet 2014. Syftet med ny detaljplan är att tillvarata området kulturhistoriska värden med varsamhetsbestämmelser samt att tillåta boende i sjöbodarna. I varsamhetsbestämmelserna föreslås bl.a. att byggnader ska målas i röd slamfärg, att fönster ska utföras med mittpost och fast spröjs och att tak ska beläggas med svart papp, galvaniserad pannplåt eller liknande slät plåt. Ansökan stämmer överens med kraven i den nya detaljplanen.

Enligt 9 kap 30 § PBL (plan- och bygglagen) ska bygglov beviljas för åtgärd som överensstämmer med detaljplanen.

Hamnföreningen som är fastighetsägare har lämnat medgivande till åtgärden.

Beskrivning

Sjöboden är belägen på fastighet som ägs av hamnföreningen. Området ligger i en rad av sjöbodar vid ån som rinner igenom Mellanfjärden. Den befintliga sjöboden har ett mått 9 x 7,35m och en höjd i nock på 3,9m. Sjöboden har idag en båtlänning.

Den nya sjöboden är tänkt att ha samma ytmått och ha en höjd på 4,7 m mätt på landsidan, vilket innebär en höjning av sjöboden med 80 cm.

BYGGNADSNÄMNDENS BESLUT

Bygglov beviljas med stöd av 9 kap 30 § PBL (plan- och bygglagen) med följande villkor:

- Sjöboden ska målas med röd slamfärg.

- Fönstren ska förses med mittpost och fast pröjs på utsidan.
- Sjöbodens tak ska beläggas med svart papp, galvaniserad pannplåt eller liknande slät plåt.

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

11 503:-. 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.

§ 41

Dnr: 2014.97

Ansökan om strandskyddsdispens för muddring

Fastighet: Jättholmarna 1:1

Sökande: NN

Ansökan gäller att uppföra en stenkista/brygga inne i Källviken, muddra viken (ca 100 meter lång) med ett schaktdjup av två meter samt att bygga en 24 meter lång pir med muddringsmassorna. Muddringsmassorna uppges till 600 m³.

Förutsättningar

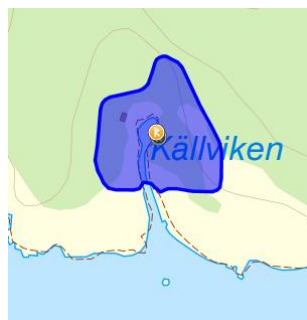
Området omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser.

Värden för natur och friluftsliv

Jättholmarna ligger inom Nordanstigskustens riksintresse för naturvård. De värden som avses med riksintresset är kustens mångformighet och oexploaterade karaktär och de karga, ensligt belägna öarna. Jättholmarna omfattas även av Länsstyrelsens Naturvårdsprogram "Värdefull natur i Gävleborg". Jättholmarna har skyddsklass I – Högsta värde. De värden som avses är stora klapperstensfält med kraftiga strandvallar och förekomsten av strandväxter typiska för Nordanstigskusten. Jättholmarna är skyddsvärda och har som isolerad ögrupp och genom sin orörda karaktär ett bevarandevärde, både för naturvård och friluftsliv.

Fornlämningar/Kulturhistoriska lämningar

I Källviken låg ett fiskeläge och den omfattas därför av ett relativt stort område med kulturhistoriska lämningar (tillkommet efter 1850). Här finns enligt inventering gjord 1982 bebyggelse lämningar av sex husgrunder, sju båthus, stenkista, båtlänning, ett 30-tal gistgårdsrösen m m.



*Område med kulturhistoriska lämningar
(riksantikvarieämbetet)*

Strandskyddet

Det krävs särskilda skäl för att bevilja dispens från strandskyddet. Prövningen av frågan om det finns särskilda skäl för dispens ska alltid

omfatta påverkan på både friluftslivet och djur- och växtlivet. I lagen, miljöbalken 7 kap 18 c § anges sex särskilda skäl. Inga andra skäl får användas.

- Den aktuella platsen är belägen på redan ianspråktagen mark.
- Den aktuella platsen är avskuren från stranden av till exempel en järnväg eller större väg och saknar därför betydelse för allmänhetens friluftsliv.
- Anläggningar som måste ligga vid vattnet, det kan vara båthamnar, bryggor, pirlar med mera. Sådana bör dock inte uppföras inom områden med stort rekreativvärde eller om djur- och växtlivet påverkas på ett icke acceptabelt sätt. Samlokalisering bör eftersträvas.
- Det avser ett område som behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen kan inte ske utanför området.
- Det avser ett område som behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan ske utanför området.
- Det avser ett område som behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse.

I detta fall är det skäl 3:e punkten (understruket) som kan komma ifråga.

Plan- och byggenhetens bedömning

Muddring och byggande av pirlar innebär ett stort ingrepp i viken. Strandlinjen förändras i och med pirlarna. De kulturhistoriska lämningarna kommer att påverkas. Ett genomförande av projektet skulle kräva att lämningarna undersöks och utreds antikvariskt. Det finns vidare en risk för att området privatiseras, att viken inte blir tillgänglig för allmänheten. Sammantaget är vår bedömning att **strandskyddsdispens inte kan beviljas** då det inte finns särskilda skäl för dispens enligt Miljöbalken 7 kap 18 c §. Planerade åtgärder kommer att påverka skyddsvärda naturvärden och troligen även kulturvärden på ett oacceptabelt sätt.

Kommunicering

Sökanden har kommunicerats och fått tillfälle att ge sina synpunkter på ett eventuellt avslag. Innan nämndens möte har sökanden tagit kontakt med plan- och byggenheten för att bestämma ett möte på plats och finna eventuellt en annan lösning. Plan- och byggenheten föreslog därför på nämndens sammanträde att nämnden avvaktar beslut tills platsbesök har gjorts och inväntar eventuell revidering av ansökan.

BYGGNADSNÄMNDENS BESLUT

Ärendet återremitteras för vidare utredning.

§ 42

Dnr: 2013.92

Yttrande till mark- och miljödomstolen angående överklagande av detaljplan för Jättendals-Gärde 1:13 och del av 1:10

Byggnadsnämndens beslutade att anta detaljplanen 2013-11-26 § 92.4 st överklaganden inkom. Länsstyrelsens rättsenhet beslutade 2014-03-26 att avslå överklagandena.

Länsstyrelsens beslut har överklagats till Mark- och Miljödomstolen vid Östersunds Tingsrätt och byggnadsnämnden bereds tillfälle att yttra sig.

Förslag till yttrande:

Yrkanden

Byggnadsnämnden yrkar att överklagandena lämnas utan bifall och att byggnadsnämndens beslut om antagande av detaljplanen fastställs.

Grunder och sakomständigheter

Byggnadsnämnden hänvisar till de handlingar som legat till grund för Länsstyrelsens bedömning och beslut att avslå överklagandena. I samrådsredogörelse, särskilt utlåtande samt svar på skrivelse till Lena Lindblom daterad 2013-10-15 har de nu aktuella klagomålen i huvudsak bemötts.

Nämnden önskar därutöver tillägga vad som följer nedan.

Bemötande av aktbilagor

Aktbilaga 2 handlar i huvudsak om nämndens handläggning av tidigare bygglovsärenden. Klagomålen har i planprocessen bemötts av nämnden. Ärendet gäller antagande av detaljplan varför byggnadsnämnden yttrar sig främst i denna fråga. Nämnden vill ändå påpeka gällande handläggning av bygglov att inga beslut fattats på "felaktiga handlingar". Det framgår inte heller på vilket sätt klaganden anser att bygglovhandlingarna har varit felaktiga, förutom att det på ansökan angivits fel fastighetsbeteckning. Det är därför svårt att bemöta den synpunkten.

Gällande fastighetsbeteckning har sökanden på en av blanketterna skrivit Jättendals-Gärde 13:1 istället för 1:13. Det har emellertid inte rådit några tvivel om vilken fastighet ärendet gäller.

Efter bygglovet 1998 för bostadsgarage på Jättendals-Gärde 1:10 skedde en fastighetsreglering år 2000 och fastigheten hette innan 1:9. Gällande påstådd avsaknad av bygglov för tillbyggnader under åren 2000-2007 så gäller ansökan från 2007 dessa åtgärder och finns redovisade på ritning.

Vidare undrar klagande i Aktbilaga 2 varför Miljökontorets yttrande inte finns med i särskilt utlåtande. Svaret är att Miljökontoret inte inkom med något yttrande under granskningskedet.

Generellt uttrycker de klaganden farhågor för vilken verksamhet som kan etablera sig/tillåtas i framtiden. Nämnden vill betona att detaljplanens syfte är att begränsa verksamhetens störningspåverkan i området. Den verksamhet som tidigare bedrivits av förre fastighetsägaren fram till 2012 har varit av mer industriell karaktär som alstrat buller och tunga transporter till och från fastigheten. Den typen av verksamhet är inte möjlig med den detaljplan som nu tagits fram. Detaljplanen är utformad utifrån den verksamhet som bedrivs idag, vilken klaganden i aktbilaga 5 också säger att de inte emotsäger sig.

Vad det gäller synpunkter angående tillfartsvägens vägbredd och standard utifrån ett säkerhetsperspektiv bedömer nämnden att trafiksituationen endast marginellt kan kunna påverkas, utifrån de begränsningar som detaljplanens bestämmelser innebär.

Vad gäller synpunkterna i Aktbilaga 3 har nämnden svårt att se att klaganden berörs på det sätt som beskrivs då de inte bor längs tillfartsvägen till området, utan vid riksväg 786. Deras bostad ligger ca 90 meter från området med ett skogsparti emellan.

Plan- och byggenhetens förslag

Att godkänna yttrandet

BYGGNADSNÄMNDENS BESLUT

Yttrande enligt ovan godkänns.

§ 43

Redovisning av delegationsbeslut

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

Besluten togs av byggnadsinspektören.

Besluten har paragrafnummer 75 – 102.

BYGGNADSNÄMNDENS BESLUT

Redovisning av delegationsbesluten godkänns.

§ 44

Information om tillsynsärenden

Byggnadsinspektören informerar om ett antal tillsynsärenden. Brev har skickats till fastighetsägare om att de måste städa på sina tomter och forsla bort skrotbilar. Tack vare en tillfällig förstärkning på plan- och byggkontoret har arbetet med tillsynsärenden kunnat påbörjas men kommer troligtvis inte att kunna fortsätta om det inte blir en varaktig förstärkning.

BYGGNADSNÄMNDENS BESLUT

Nämnden tog del av informationen.

§ 45

Information om beslut och yttrande

- Beslut från länsstyrelsen: Avslag på överklagande av byggnadsnämndens beslut att avslå ansökan om förhandsbesked avseende bygglov på fastigheten Håcksta NN. Dnr: 2013.198
- Yttrande till Mark- och miljödomstolen från byggnadsnämnden/ordförande Rolf Colling med anledning av överklagande av länsstyrelsens beslut enligt ovan. Dnr: 2013.198

BYGGNADSNÄMNDENS BESLUT

Besluten läggs till handlingarna.

§ 46

Dnr: 2013.239

Detaljplan för del av Norrfjärden gällande fastigheterna Gnarps-Böle 3:86 och Norrfjärden 13:1

Antagandehandlingar för detaljplan

Plan- och byggenheten har lämnat ett förslag på detaljplan för Gnarps-Böle 3:86 och Norrfjärden 14:1. Förslaget har varit ute på samråd under perioden 7 – 21 maj 2014.

Under samrådstiden har ett yttrande kommit in. Yttrandet kom ifrån Länsstyrelsen Gävleborg. Länsstyrelsen har inget att erinra i förhållande till deras särskilda bevakningsområden, dock efterlyser man ett resonemang runt hur kommunen tänker i förhållande till vatten- och avloppslösningar.

Kommunen har redovisat sitt svar på detta i planhandlingarna.

Plan- och byggenhetens förslag

Att ändring av detaljplan för Gnarps-Böle 3:86 och Norrfjärden 14:1 antas.

BYGGNADSNÄMNDENS BESLUT

Ändring av detaljplan för Gnarps-Böle 3:86 och Norrfjärden 14:1 antas.