

Byggnadsnämnden

2013-08-20

1

Plats och tid
Kommunkontoret, Bergsjö
Tisdagen den 20 augusti 2013 kl. 08:30 – 12:25

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
Hans Betulander

Justeringens
plats och tid
Kommunkontoret, Bergsjö tisdagen den 3 september 2013

Under-
skrifter

Sekreterare _____ Paragrafer 61 - 73
Eva Lindström

Ordförande _____
Rolf Colling

Justerande _____
Hans Betulander

ANSLAG/BEVIS

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ
Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum
2013-08-20

Anslaget sätts upp
Förvaringsplats för protokollet
Underskrift
2013-09-04
Kommunkontoret, Bergsjö
Anslaget tas ner
2013-09-26

Eva Lindström

§ 61

Godkännande av dagordning

Plan- och byggenheten anmäler följande extra ärenden:

Ansökan om bygglov för nybyggnad av carport på fastigheten
Årskogen NN, dnr 2013.154

Föreläggande om yttrande över överklagande gällande fastigheten
Svedja 10:1, dnr 2012.184.

BYGGNADSNÄMNDENS BESLUT

Dagordningen godkänns med ovanstående tillägg.

§ 62

Dnr: 2012.183

Ansökan om 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.

Vid ett tjänstemannabesök på platsen 2013-07-04 kunde konstateras att ett balkongbjälklag hade byggts ut.

Enligt gällande bygglovshandlingar finns det inget godkännande för en balkong.

Sökande har kommunicerats och har haft möjlighet till rättelse före byggnadsnämndens sammanträde. Rättelse har inte skett.

Från det att kommunikering skett angående balkong har ytterligare bygglovpliktiga åtgärder utförts. Balkongdörr, två takfönster har byggts samt båtlänning har byggts igen. Bygglov har inte beviljats för dessa åtgärder.

Förutsättningar

Byggnadsnämnden beviljade bygglov för ombyggnad av sjöboden 2012-12-06, § 104, på villkor att hamnföreningen inte hade något att invända mot ansökan samt att de takfönster (som redovisades i bygglovritningarna) togs bort.

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.

Enligt 11 kap 20 § (PBL 2010:900) får byggnadsnämnden förelägga den som äger fastigheten eller byggnadsverket att vidta rättelse inom en viss tid (rättelseföreläggande).

Om rättelse inte sker samt om byggnadsnämnden bedömer att lov inte kan ges i efterhand för åtgärderna enligt 11 kap 17 § (PBL 2010:900) ska byggsanktionsavgift tas ut enligt 11 kap 51 § PBL (2010:900).

BYGGNADSNÄMNDENS BESLUT

En andra kommunikering ska ske med sökande med anledning av de nytillkomna åtgärderna. Sökanden ges därmed möjlighet till rättelse före nästa sammanträde i byggnadsnämnden.

§ 63

Dnr: 2013.145

**Ansökan om bygglov för ändrad användning av del av byggnad,
från läkarmottagning till bostad**

Fastighet: Backen NN

Sökande: NN

Förutsättningar

Fastigheten ligger inom detaljplan daterad 1973-04-27. Tomten är betecknad som område för allmänt ändamål och har varit läkarmottagning och läkarbostad. När den nu bara ska användas som bostad strider det mot detaljplanen.

Beskrivning

Fastighetsägaren har ansökt om en ändring av detaljplanen till område för bostadsändamål. Plan- och byggenheten bedömer att en sådan ändring är lämplig.

Till dess att en sådan planändring är genomförd söker fastighetsägaren tidsbegränsat bygglov för ändrad användning.

Enligt 9 kap 33 § PBL (plan- och bygglagen) får ett tidsbegränsat bygglov ges, om sökanden begär det och åtgärden avses att pågå under en begränsad tid. Ett sådant lov ska ges, om åtgärden har stöd i en detaljplanebestämmelse om tillfällig användning av byggnad eller mark.

I detta fall har inte åtgärden stöd i detaljplanebestämmelse men eftersom detaljplanen avses att ändras så att ändamålet blir bostäder för fastigheten bedöms att tidsbegränsat lov kan ges.

Plan- och byggenhetens förslag

Byggnadsnämnden föreslås besluta att bevilja tidsbegränsat bygglov med stöd av 9 kap 33 § PBL.

BYGGNADSNÄMNDENS BESLUT

Tidsbegränsat bygglov gällande i fem år t o m 2018-08-20 beviljas med stöd av 9 kap 33 § PBL.

Avgift

2 795:-. 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.

§ 64

Dnr: 2013.129

Ansökan om bygglov för tillbyggnad av enbostadshus med balkong

Fastighet: Nordanbro NN

Sökande: NN

Ärende

Liten avvikelse från detaljplan för tillbyggnad av enbostadshus med balkong

Förutsättningar

Fastigheten ligger inom detaljplan daterad 1957-01-29.

Detaljplanen har lagts till i efterhand och byggnaden står med hela södra långsidan på prickad mark.

Beskrivning

Ansökan gäller tillbyggnad av balkong mellan två burspråk på 12 m² som hamnar helt på prickad mark. Balkongen passar väl in i husets arkitektur. Den vetter också på aktuell sida mot allmän plats och stör därmed inte någon övrig bebyggelse.

Byggandet av balkong innebär en liten avvikelse då den hamnar på i detaljplanen prickad mark (mark som ej får bebyggas). Enligt 9 kap 31b § (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.

Tillbyggnaden bedöms inte strida mot detaljplanens syfte.

Plan- och byggenhetens förslag

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

BYGGNADSNÄMNDENS BESLUT

Bygglov för balkong 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

1535:-

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.

§ 65

Dnr: 2013.144

Ansökan om bygglov för tillbyggnad av fritidshus

Fastighet: Skarvtjärn NN

Sökande: NN

Ärende

Ansökan gäller bygglov för tillbyggnad av fritidshus i Lönnånger med totalt ca 92 m² och ett uthus på 32 m².

Förutsättningar

Detaljplan daterad 1971-07-30 gäller för området.

Ingen strandskyddsdispens behöver sökas då detaljplanen är äldre än 1975 och därmed inte omfattas av strandskydd.

Detaljplanens syfte är att möjliggöra etablering av område för fritidshus.

Åtgärden avviker från detaljplanen då tillbyggnaden inkräktar på punktprickad mark, mark som inte får bebyggas. Tillbyggnaden placeras också närmare tomtgräns än 4,5 m.

Detaljplanen anger största byggnadsarea för huvudbyggnad 80 m² för området vilket ger en avvikelse på 12 m², motsvarande 15 % för stugan utan veranda. Detaljplanen anger vidare att byggnaders sammanlagda areal inte får överstiga 100 m².

Det innebär att sammanlagda arean för huvudbyggnad (92 m² utan inglasad veranda) och uthus (32 m²) överstiger den tillåtna byggnadsarean med 24 m² vilket motsvarar 24%.

En mindre del (ca 6 m²) av den norra nya påbyggnaden hamnar på punktprickad mark.

Uthuset har enligt ritningarna en byggnadshöjd på 3 m, där det enligt detaljplan bara är tillåtet med en höjd på 2,5 m.

Grannar har underrättats om ansökan enligt 9 kap 25 § PBL med sista svarsdatum 2013-08-19. Inga synpunkter har inkommit.

Enligt 9 kap 31 b § PBL (plan- och bygglagen) får bygglov ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan om avvikelsen är liten och förenlig med detaljplanens syfte. Om avvikande åtgärder tidigare har godtagits enligt första stycket eller 30 § första stycket 1 b, ska en samlad bedömning göras av den avvikande åtgärd som söks och de som tidigare har godtagits. Lag (2011:335).

Beskrivning

Den planerade tillbyggnaden och uthuset passar väl in i landskapsbilden. På de kringliggande tomterna finns flera exempel där såväl

huvudbyggnad och uthus överstiger tillåten byggnadsarea och tillåtet antal uthus.

Plan- och byggenhetens förslag

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

BYGGNADSNÄMNDENS BESLUT

Nämnden delegerar till byggnadsinspektören att besluta om bygglov när reviderade handlingar inkommit där inglasad veranda tagits bort.

§ 66

Dnr: 2013.135

Ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av fritidshus

Fastighet: Nordanå NN

Sökande: NN

Ärende

Förhandsbesked söks för nybyggnad av enbostadshus för permanentboende på ett skogsskifte som ligger vid en åker i närhet av befintlig bebyggelse. Man planerar att göra en avstyckning av fastigheten.

Förutsättningar

Fastigheten ligger utanför detaljplan och områdesbestämmelser.

Fastigheten ligger i Harmånger väster om E4. Bebyggelsen består till största delen av äldre jordbruksfastigheter från olika tidsperioder som ligger längs med byvägen. Även nu aktuell fastighet hör till denna bebyggelse. Uppblandat med den äldre bebyggelsen finns även nyare bebyggelse. Omgivningarna kring bebyggelsen består av åkermark och skog.

En bäck rinner genom området väster om fastigheten. Platsen som valts för byggnaden är en del av ett skogsskifte som ligger vid den norra delen av åkermarken. Diket som sträcker sig längs den tilltänkta vägen är enligt utlåtande från länsstyrelsen undantagen från strandskyddet för att det är grävda diken och kanaler.

Strandskyddsdispens krävs därför inte för åtgärden under förutsättning att byggnader och andra anläggningar placeras i enlighet med till ansökan bifogad karta.

Berörda grannar har underrättats om ansökan och har skriftligen medgivit nybyggnaden.

Ansökan om att få anlägga väg till holmen har beviljats av länsstyrelsen.

Plan- och byggenhetens förslag

Byggnadsnämnden föreslås besluta att ge ett positivt förhandsbesked med stöd av 9 kap 31 § PBL (plan- och bygglagen).

BYGGNADSNÄMNDENS BESLUT

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

Upplysningar

Förhandsbeskedet gäller endast om bygglov för åtgärden söks inom två år efter det att beslutet om förhandsbesked vann laga kraft.

Förhandsbeskedet innebär inte att åtgärden får påbörjas.

§ 67

Dnr: 2013.122

Ansökan om rivningslov för rivning av fallfärdig sjöbod

Fastighet: Mellanfjärden NN

Sökande: NN

Förutsättningar

Fastigheten ligger inom detaljplan daterad 1970-12-29. Områdets användning anges i planen för hamnändamål och gistvallar som får bebyggas med ekonomibyggnader för fiskets och hamnens behov. Området omfattas inte av rivningsförbud i detaljplanen.

Enligt 9 kap 34 § PBL (plan- och bygglagen) ska rivningslov ges för en åtgärd som avser en byggnad eller byggnadsdel som inte

1. omfattas av rivningsförbud i detaljplan eller områdesbestämmelser, eller
2. bör bevaras på grund av byggnadens eller bebyggelsens historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värde.

Ärendet har skickats på remiss till Länsmuseet för att värdera främst byggnadens eventuella kulturhistoriska värde. Inget yttrande har inkommit.

Mellanfjärdens hamnförening har hörts och emotsätter sig inte rivning av byggnaden med planerad återuppbyggnad i samma storlek och höjd som befintligt byggnad.

Beskrivning

Den sjöbod som idag står på platsen är ca 7x7 m bred och innehåller en båtlänning med en äldre timrad del bestående av två rum. Sjöboden har omfattande skador och har delvis rasat. Man önskar därför riva sjöboden och ersätta den med en ny byggnad, tänkt för boende.

Byggnaden i sig har inga utpekade kulturhistoriska värden men ingår dock i Mellanfjärdens fiskebebyggelse vars helhet har kulturhistoriska värden även om dessa i dagsläget inte är utpekade genom varsamhetsbestämmelser i plan- eller områdesbestämmelser.

En ny byggnad väl utformad med hänsyn till områdets kulturvärden är möjlig.

BYGGNADSNÄMNDENS BESLUT

Rivningslov beviljas med stöd av 9 kap 34 § (PBL).

Startbesked

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

Avgift

Ingen avgift för rivningslov sommaren 2013.

Giltighetstid för beslut

Enligt 9 kap 43 § plan- och bygglagen upphör rivningslov att gälla om åtgärden inte påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från dagen då beslut om lov vann laga kraft.

§ 68

Dnr: 2013.92

Detaljplan för Jättendals-Gärde 1:13 och del av 1:10

Beskrivning

Plan- och byggenheten har utarbetat ett förslag till detaljplan. Planen syftar till att legitimera befintlig industribyggnad och bostadsgarage som i dagsläget strider mot gällande detaljplan. Det skapas samtidigt planmässiga förutsättningar att komplettera befintlig industribyggnad med ett garage.

Detaljplanen behandlas med s k enkelt planförfarande, vilket innebär att planen kan antas direkt efter samrådstiden. Förslaget har varit ute på samråd från den 4 juni till den 1 juli 2013.

Under samrådstiden har åtta yttranden inkommit.

Grannar som underrättats ställer sig negativa till en planändring. De uttrycker en oro för att detaljplanen ska ge förutsättningar för att industriverksamheten kan expandera och orsaka störningar i området med tung trafik och buller.

I samrådsredogörelsen besvaras dessa synpunkter med att planen syftar till att få en god kontroll på verksamheter som bedrivs på fastigheten. Genom att detaljplanebestämmelserna kompletteras med bestämmelse om högsta tillåten ljudnivå (m) kan fortsättningsvis ingen störande verksamhet tillåtas inom planområdet.

Planen medger ingen utökning av industriverksamheten då den inte medger ytterligare byggrätt för industri, markerat med (J) i plankartan. Planen medger endast att uthus och garage får byggas på den mark som markerats som "korsmark" på plankartan.

Samrådet har lett till följande tillägg på plankartan:

- Bestämmelse om störningsskydd med avseende på buller från industriverksamheten enligt Naturvårdsverkets riktvärden.
- Bestämmelse om att dagvatten ska fördröjas till grönområde på fastigheten innan det når recipient eller annan fastighet.
- Text om att planområdet ligger inom område med risk för radon. Ett radonsäkert utförande av nya byggnader säkerställs i bygglovsskedet.

BYGGNADSNÄMNDENS BESLUT

Samrådsredogörelsen godkänns. Reviderat planförslag godkänns för att sändas ut för underrättelse. De som haft synpunkter ges därmed tillfälle att yttra sig över det reviderade förslaget.

§ 69

Dnr: 2013.154

Ansökan om bygglov för nybyggnad av carport

Fastighet: Årskogen NN

Sökande: NN

Ärende

Ärendet rör nybyggnad av carport om ca 40 m².

Förutsättningar

Detaljplan daterad 1973-01-05 gäller för området.

Åtgärden avviker från planbestämmelserna då byggnaden inkräktar på punktprickad mark.

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

Om avvikande åtgärder tidigare har godtagits enligt första stycket eller 30 § första stycket 1b, ska en samlad bedömning göras av den avvikande åtgärd som söks och de som tidigare har godtagits. Lag 2011:335.

Beskrivning

Fastigheten ligger vid Bösjöns norra strand på norra sidan om vägen, i andra raden av tomter i ett fritidshusområde. Åtgärden kommer att inkräkta på punktprickad mark med ca 1,5 m på långsidan med en yta strax under 12 m² motsvarande ca en tredjedel av byggnaden. Intrångets proportioner och storlek i kombination ger visuellt inte ett intryck av ett stort intrång, speciellt eftersom den punktprickade marken sträcker sig 6 m in på fastigheten och 8m från vägen.

BYGGNADSNÄMNDENS BESLUT

Nämnden delegerar till byggnadsinspektören att besluta om bygglov när berörda grannar har getts möjlighet att yttra sig.

§ 70

Dnr: 2012.184

Föreläggande att lämna yttrande över överklagande

Fastighet: Svedja 10:1

Mark- och miljödomstolen förelägger byggnadsnämnden att lämna yttrande över överklagande gällande bygglov för ändrad användning av byggnad till HVB-hem (hem för vård och boende). Yttrandet ska ha inkommit till mark- och miljödomstolen senast den 6 september 2013.

BYGGNADSNÄMNDENS BESLUT

Nämnden delegerar till ordförande att besluta om yttrande.

§ 71

Redovisning av delegationsbeslut

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

Beslutande har varit byggnadsinspektören och stadsarkitekten.

Besluten har paragrafnummer 115 – 183.

BYGGNADSNÄMNDENS BESLUT

Redovisning av delegationsbesluten godkänns.

§ 72

Information om inkomna beslut

Beslut från länsstyrelsen att upphäva nämndens beslut. Nämndens beslut gällde entledigande av kontrollansvarig från sitt uppdrag. Dnr: 2012.129

BYGGNADSNÄMNDENS BESLUT

Beslutet från länsstyrelsen läggs till handlingarna.

§ 73

Dnr: 2010.557

Anonym anmälan om förfulning av hamnområdet i Hårte

Till byggnadsnämnden har inkommit en anonym skrivelse med klagomål på miljön i hamnen i Hårte.

BYGGNADSNÄMNDENS BESLUT

Ärendet utgår och tas upp vid ett kommande sammanträde.