

Byggnadsnämnden

2013-11-26

1

Plats och tid

Hassela Ski Resort
Tisdagen den 26 november 2013 kl. 09:00 – 15:15

Beslutande

Rolf Colling (C) Ordförande
Hans Betulander (C)
Bengt-Ola Olsson (S)
Bengt Alm (M) Ersättare för Anders Elfgrén (FP)

Övriga deltagande

Eva Lindström Sekreterare
Olaf Jung Byggnadsinspektör
Christina Englund Stadsarkitekt Deltog i §§ 86 - 98

Utses att justera

Hans Betulander

Justeringens
plats och tid

Kommunkontoret, Bergsjö torsdagen den 5 december 2013

Under-
skrifter

Sekreterare

Paragrafer 86 - 103

Eva Lindström

Ordförande

Rolf Colling

Justerande

Hans Betulander

ANSLAG/BEVIS

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ

Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum

2013-11-26

Anslaget sätts upp

2013-12-06

Anslaget tas ner

2013-12-30

Förvaringsplats för protokollet

Kommunkontoret, Bergsjö

Underskrift

Eva Lindström

§ 86

Godkännande av dagordning

Ärende 16 på dagordningen som gällde planbesked för fastigheten Backen NN i Harmånger utgår.

Information om önskemål från privatperson om att få bygga enbostadshus i Hårte inom detaljplanerat område men i strid mot planbestämmelserna.

BYGGNADSNÄMNDENS BESLUT

Dagordningen godkänns med ovanstående ändring.

§ 87

Dnr: 2012.129

Information om nybyggnad av fritidshus

Fastighet: Svartvikstorpet NN

Byggnadsinspektören informerade om att skrivelse sänts till byggherren med information om att sanktionsavgift kan komma att tas ut med anledning av att fritidshus färdigställts utan startbesked och slutbesked. Byggherren har möjlighet att yttra sig över skrivelsen.

BYGGNADSNÄMNDENS BESLUT

Nämnden har informerats.

§ 88

Dnr: 2013.159

Ansökan om bygglov för ändrad användning från sjöbod till sjöbod med inredd vind

Fastighet: Mellanfjärden NN

Sökande: NN

Ärende

Ansökan gäller att:

- höja befintlig sjöbod nr 124, från 5 meters nockhöjd till minst 5,7 meters nockhöjd och helst till 5,9 meters nockhöjd. .
- inreda övre planet för boende med kök, wc, vardagsrum och sovrum
- ändra fönstersättningen
- ansluta till kommunalt VA

Förutsättningar

Sjöboden omfattas av detaljplan från 1970 för Mellanfjärdens fiskeläge. I detaljplanen anges användningen av området för hamnändamål och gistvallar.

För närvarande pågår ett arbete med att ta fram en ny detaljplan för fiskehamnsbebyggelsen i syfte att införa bevarandebestämmelser för den kulturhistoriska miljön som bebyggelsen som helhet har. Detaljplanen beräknas vara färdig 2:a kvartalet 2014.

Beskrivning

Flertalet sjöbodar har omvandlats till boende med tiden och några används för permanentboende. Något som har varit möjligt då Mellanfjärden omfattas av kommunalt verksamhetsområde för VA. Att inreda sjöbodarna för boende strider i sig mot detaljplanebestämmelserna, men denna avvikelse har tillåtits sedan länge vid tidigare bygglovprövningar.

I varje bygglovsärende rörande Mellanfjärdens fiskehamnsbebyggelse görs idag en enskild prövning utifrån plan- och bygglagens generella krav på byggnadsverks utformning.

Den aktuella sjöboden är en i en sammanhållen grupp av fem sjöbodar som ligger i fiskelägetets östra del. Sjöbodarna ligger mycket nära varandra och har ungefär samma utformning, volym och taknockshöjd. Tre av sjöbodarna är inte inredda för boende och har en enkel utformning med båtlänning, enkelt utformade portar och fönster. De är några av de återstående sjöbodar i Mellanfjärden som fortfarande har en karaktär av traditionell sjöbod.

En höjning av aktuell sjöbod och ombyggnad med nya större fönsterytor på gavlarna skulle göra att sjöboden markant urskiljer sig från de andra i gruppen. Den sammanhållna och ursprungliga

karaktären skulle gå förlorad. Utformningen av sjöboden har betydelse för den kulturhistoriska miljön som helhet i Mellanfjärden.

Varsamhetskravet och förvanskningförbudet

Alla ändringar av byggnader ska utföras varsamt så att man tar hänsyn till byggnadens karaktärsdrag. Byggnadens byggnadstekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden ska tas tillvara. Är byggnaden särskilt värdefull ur någon av dessa synpunkter får den inte förvanskas. Varsamhetskravet gäller alla byggnader oavsett ålder.

Samma sak gäller för särskilt värdefulla bebyggelseområden. Varsamhetskraven och förvanskningförbudet preciseras i 8 kap 17 § respektive 8 kap 13 § PBL (plan- och bygglagen).

Plan- och byggenhetens förslag

Plan- och byggenheten bedömer att ansökan ska avslås med stöd av varsamhetskravet enligt 8 kap 17 § PBL och förvanskningförbudet enligt 8 kap 13 § PBL. Innan beslut om avslag tas i byggnadsnämnden föreslås kommunikation med sökanden där denne ges tillfälle att yttra sig. Hamnföreningen bör få en kopia av skrivelsen/kommunikeringen.

BYGGNADSNÄMNDENS BESLUT

Nämnden bedömer att ansökan ska avslås. Sökande kommuniceras om detta och får tillfälle att yttra sig innan nämnden beslutar om avslag.

Mellanfjärdens fiskehamnsförening ska tillsändas en kopia av skrivelsen med kommunikation.

§ 89

Dnr: 2013.242

Ansökan om bygglov för tillbyggnad av flerbostadshus

Fastighet: Bergsjö Kyrkby 1:29

Sökande: Nordanstigs Bostäder AB

Ärende

Nordanstigs Bostäder vill bygga ett tak över souterrängingång på östra gaveln på hyreshuset "Jordgubbsvägen".

Förutsättningar

Fastigheten ligger inom detaljplan daterad 1966-12-30. Detaljplanen anger ändamål bostäder.

Tillbyggnaden som består av ett skärmtak hamnar på punktprickad mark eftersom den punktprickade marken börjar med utsidan på byggnaden och omfattar hela byggnaden.

Beskrivning

Huvudbyggnaden har en bruttoarea på 800m² och den planerade utbyggnaden har en total yta på 37m². Det kan anses som en liten avvikelse.

Plan- och byggenhetens förslag

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

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

2 532:-. 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.

§ 90

Dnr: 2013.188

Ansökan om bygglov för ombyggnad av bensinstation

Fastighet: Nordanbro 2:78

Sökande: Q-star försäljning AB

Ärende

Ärendet rör ombyggnad av bensinstation. I projektet ingår rivning av befintligt skärmtak och uppförande av ett nytt 9x8m stort skärmtak och en ny oljeavskiljare för dagvatten inom spillzon, samt en ny tät centralpåfyllning och ny utfart mot Bergsjövägen.

Förutsättningar

Fastigheten ligger inom detaljplan daterad 19570129. Detaljplanen anger ändamål specialområden, som endast får användas för motortrafikändamål och får bebyggas endast med bensinstation och för motortrafik erforderlig kiosk eller stationsbyggnad.

Ärendet har skickats på remiss till MittSverige Vatten AB.

Ärendet har skickats på remiss till Trafikverket.

Berörda grannar har underrättats.

Fastighetsägaren har meddelats att nya utfarten hamnar på kommunens mark och att det måste upprättas ett markavtal.

9 kap 31 b § PBL (plan- och bygglagen) anger 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 utförs på Hassela Macken AB's fastighet i Hassela. Marken används idag som bensinstation och man önskar nu riva befintliga skärmtaket och bygga ett nytt skärmtak med pumpstation som delvis kommer ligga på punktprickad mark.

I samband med ombyggnaden ska det också öppnas upp en ny utfart på Bergsjövägen Rv 307.

Området används idag som bensinstation och är i detaljplanen avsedd för detta ändamål. Att den nya stationen delvis hamnar på punktprickad mark, bedöms vara en mindre avvikelse från detaljplanen.

Remissvar från trafikverket och miljökontoret har inkommit. Trafikverket har synpunkter om utformningen av den nya utfarten och vill att den södra utfarten stängs i samband med ombyggnaden. Miljökontoret har

efterfrågat en anmälan om miljöfarlig verksamhet från byggherren och Q-star.

Plan- och byggenhetens förslag

Byggnadsnämnden föreslås besluta att bevilja bygglov med stöd av 9 kap 31b § PBL, om byggherren och fastighetsägaren inkommer med godkända ansökningar för utfart från trafikverket och ett markservitut från kommunen.

BYGGNADSNÄMNDENS BESLUT

Nämnden delegerar till byggnadsinspektören att bevilja bygglov när tillstånd till anslutning till allmän väg lämnats av Trafikverket samt när markavtal upprättats med markägaren (Nordanstigs kommun).

§ 91

Dnr: 2013.92

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

Ett förslag har upprättats till detaljplan som syftar till att legitimera befintlig industribyggnad som i dagsläget strider mot gällande detaljplan. Samtidigt skapas planmässiga förutsättningar att komplettera befintlig industribyggnad med komplementbyggnad.

Förslaget har varit föremål för samråd från 4 juni till den 1 juli 2013. Förslaget har reviderats efter synpunkter som inkom under samrådstiden och därefter har reviderat förslag (underrättelsehandlingar) skickats ut till de som haft synpunkter.

Stadsarkitekt Christina Englund har upprättat ett särskilt utlåtande som nämnden tog del av. Utlåtandet innehåller en redovisning av inkomna yttranden.

Plan- och byggenhetens förslag

Byggnadsnämnden godkänner särskilt utlåtande och föreslår kommunstyrelsen att anta detaljplanen.

BYGGNADSNÄMNDENS BESLUT

Byggnadsnämnden godkänner särskilt utlåtande och antar detaljplanen.

§ 92

Dnr: 2013.239

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

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 en huvudbyggnad som är ca 150 m² samt 1 st uthus på 60 m². Plan- och byggenheten bedömde därför att avvikelsen var allt för stor 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 rörande hela planområdet som planerades i syfte att utöka byggrätterna. Sökanden ville invänta en planändring för hela detaljplanen.

Det kommunövergripande VA-planearbetet 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 tidsplan. Därför ha 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).

Plan- och byggenhetens förslag

Att uppdra åt plan- och byggenheten att upprätta en detaljplan med utökad byggrätt för de två fastigheterna.

BYGGNADSNÄMNDENS BESLUT

Nämnden uppdrar åt plan- och byggenheten att upprätta en detaljplan med utökad byggrätt för de två fastigheterna.

§ 93

Dnr: 2013.198

Ansökan om bygglov för tillbyggnad av fritidshus

Fastighet: Håcksta NN

Sökande: NN

Ärende

Sökande vill bygga en stuga (31,5m²) på den östligaste delen av sin fastighet. Fastigheten ligger vid vägen mellan Jättendal och Hårte.

Förutsättningar

Fastigheten ligger utanför detaljplanerat område och områdesbestämmelser.

Strandskydd föreligger.

Beskrivning

Området där stugan skulle sättas upp, "Rödmyran" är till största del skogsmark men består delvis också av myrmark. Vidare har två bäckar sitt ursprung inom 100m från den tilltänkta byggplatsen och rinner därifrån västerut mot Håckstatjärnen och österut genom Skinnarmyran mot havet. Vid besök på platsen fanns det även en tredje bäck med bra flöde i som inte är inritad i kartmaterialet och som verkar vara för stor för att vara av säsongskaraktär, men som är ett tillflöde för de ovan nämnda bäckarna. Skogen består till största del av gran och tall, runt myrområdet står det al och björkskog.

Strandskyddszonen omfattar 100 meter från bäckar och vattendrag.

För att få dispens från strandskyddet anges sex särskilda skäl enligt 7 kap 18c § Miljöbalken. Inga andra skäl får användas. De särskilda skälen är följande:

- 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, pirar med mera.
- 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.

Det aktuella området består av skogsmark som inte är i anspråktagen av någon bebyggelse. Inga skäl för dispens är därför tillämpliga på den aktuella platsen för nybyggnad av fritidshus.

Plan- och byggenhetens förslag

Byggnadsinspektören föreslår att nämnden avslår förhandsbeskedet då det inte finns särskilda skäl att bevilja dispens från strandskyddet enligt 7 kap 18 § c Miljöbalken.

BYGGNADSNÄMNDENS BESLUT

Ansökan om förhandsbesked avslås då det inte finns särskilda skäl att bevilja dispens från strandskyddet enligt 7 kap 18 § c Miljöbalken.

Avgift

4 170:-. Faktura översänds senare.

Överklagande

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

§ 94

Dnr: 2013.136

Ansökan om förhandsbesked för uppförande av kolonilotter

Fastighet: Årskogen NN

Sökande: NN

Ärende

På fastigheten ska det upprättas kolonilotter med möjlighet att sätta upp stugor med en storlek mellan 15-21m². På fastigheten finns det också en trähustillverkare som skulle uppföra olika modeller av stugor.

Förutsättningar

Fastigheten ligger utanför detaljplanerat område och områdesbestämmelser. Strandskyddsdispens har beviljats och har vunnit laga kraft.

Remiss har skickats till Trafikverket, Mittsverigevatten och grannar.

Beskrivning

Fastighetsägaren har fått besked av plan- och byggenheten att han inte behöver söka förhandsbesked utan att han kan söka bygglov direkt istället.

Plan- och byggenhetens förslag

Nämnden föreslås besluta att inte behandla ärendet som ett förhandsbesked utan att byggnadsinspektören behandlar bygglovsansökan på delegation när ansökan inkommit.

BYGGNADSNÄMNDENS BESLUT

Nämnden delegerar till byggnadsinspektören att bevilja bygglov.

§ 95

Dnr: 2013.218

Ansökan om bygglov för tillbyggnad av fritidshus

Fastighet: Gnarps-Böle NN

Sökande: NN

Ärende

Fastighetsägaren vill söka bygglov för tillbyggnad av stuga. Befintlig stuga är 54m², utöver det finns en altan med tak på 23m² och ett uthus på 47m².

Förutsättningar

För fastigheten gäller detaljplan från 1966-11-08. Enligt planen får det bara byggas 100m² totalt på tomten.

Byggytan efter utbyggnad skulle ligga på 97 m²+uthuset på 47 m² = 144 m² totalt, vilket är en avvikelse från detaljplanen med 44%.

Detta ska ses i relation till att grannen har fått bygglov för att bygga 183 m².

Beskrivning

Sökande vill bygga ut för att flytta till Moningsstrand och är medveten om att den planerade utbyggnaden överskrider i detaljplanen högsta tillåten byggnadsarea. Därför anför de att taket på den befintliga altanen kan tas bort, för att minska avvikelsen från detaljplanen. Det finns planer för en ny detaljplan i Moningsstrand där de sökta åtgärderna inte skulle betyda en avvikelse.

Plan- och byggenhetens förslag

Enligt PBL (plan- och bygglagen) 9 kap, kan följande paragraf åberopas.

31 b §: 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.

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

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

BYGGNADSNÄMNDENS BESLUT

Bygglov beviljas med stöd av 9 kap 31 b § PBL under förutsättning att tak över befintlig altan rivs.

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

4 597:-. 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.

§ 96

Dnr: 2013.228

Ansökan om rivningslov för uthus och bygglov för tillbyggnad av fritidshus

Fastighet: Sörfjärden NN

Sökande: NN

Ärende

Ansökan gäller bygglov för rivning av en stuga och tillbyggnad av kvarstående fritidshus i Sörfjärden med totalt 83 m².

Förutsättningar

Detaljplan daterad 1960-05-10 gäller för området.

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

Detaljplanen anger som största sammanlagda yta 80 m² på tomtplats som innehåller mindre areal än 2000 m².

Grannar har underrättats om ansökan enligt 9 kap 25 § PBL med sista svarsdatum 2013-11-25.

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

På fastigheten har det tidigare stått två stugor och ett uthus. En av stugorna ska rivas för att göra plats för den nya tillbyggnaden. Efter rivningen finns det kvar ett uthus på 15 m² som kan räknas som friggebod och en stuga på 50 m². Den nya tillbyggnaden ligger på 83 m², vilket ger en avvikelse på 53 m², motsvarande 60%.

På fastigheten Sörfjärden 20:9 på 2905 m² som ligger väster om den sökandes, har det beviljats bygglov för 330 m² där detaljplanen tillåter 150 m².

Plan- och byggenhetens förslag

Byggnadsnämnden måste göra en samlad bedömning om avvikelsen, för att se om de som tidigare har godtagits, gör att 9 kap 31b § PBL är tillämplig i frågan.

BYGGNADSNÄMNDENS BESLUT

Bygglov beviljas med stöd av 9 kap 31 b § PBL.

Rivningslov för befintlig stuga (25 m²) 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 kontrollplanen. Startbesked kan därför inte utfärdas förrän kontrollplan inlämnats och fastställts.

Avgift

Rivningslov: 3560:-, Bygglov och startbesked: 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.

§ 97

Dnr: 2013.185

Ansökan om bygglov för nybyggnad av sjöbod

Fastighet: Mellanfjärden NN

Sökande: NN

Ärende

Ansökan om bygglov för sjöbod har lämnats in 2013-08-26. Sökande vill riva befintlig sjöbod och bygga hus för permanent boende. Rivningslov beviljades 2013-08-20.

Förutsättningar

Sjöboden 107 omfattas av detaljplanen 1970-12-29.

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

Detaljplanen anger ändamål Vb – vattenområde som får överbyggas med båthus, bryggor, badhus eller dylikt.

Mellanfjärdens hamnförening har inkommit med yttrande där man anser att en nybyggnad ska ha samma storlek som den befintliga sjöboden.

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 på 9 x 7,35 m och en höjd i nock på 3,9 m. Sjöboden har idag en båtlänning.

Den nya sjöboden är tänkt vara 10 x 11 m och att ha en höjd på 6 m mått från underkant bjälklaget.

För Mellanfjärden är en ny detaljplan i arbete och ska förhoppningsvis vara klar till sommaren 2014. De parametrarna som läggs in i den nya detaljplanen kan ge en fingervisning om vad som ska gälla för sjöbodarna i Mellanfjärden.

Plan- och byggenhetens förslag

Byggnadsnämnden föreslås att inte bevilja bygglov för en större byggnad än vad den befintliga sjöboden är.

BYGGNADSNÄMNDENS BESLUT

Nämnden bedömer att ansökan ska avslås. Sökande kommuniceras om detta och får tillfälle att yttra sig innan nämnden beslutar om avslag.

§ 98

Dnr: 2012.183

Ansökan om bygglov i efterhand för ombyggnad av sjöbod

Fastighet: Dvästa NN

Sökande: NN

Ärende

Ärendet gäller att ta ställning till om lov kan beviljas i efterhand för åtgärder som utförts olovligen.

Byggnadsnämnden har således att ta ställning till om bygglov ska beviljas i efterhand för åtgärder som vidtagits utan lov. För de åtgärder som byggnadsnämnden inte beviljar bygglov ska byggnadsnämnden besluta om rättelse med stöd av 11 kap 20 § PBL (rättelseföreläggande).

Beslutsunderlag

Stadsarkitektens tjänsteutlåtande

Mellanfjärdens fiskehamnsförening har yttrat sig

Styrelsen för fiskehamnsförening som är markägare, har yttrat sig över bygglovritningar (inkomna 2013-10-10) och påpekar att man inte godkänner:

- "tillfällig arbetsplattform för motorlyft"
- "tillfälligt golv för vinterförvaring"
- "väggar" mot landsidan i riktning sydväst

Plan- och byggenheten upplyser om att de väggar som fiskehamnsföreningen menar fanns redan innan ombyggnaden av sjöboden.

Varsamhetskravet och förvanskingsförbudet

Byggnadsnämndens prövning om bygglov i efterhand görs utifrån varsamhetskravet och förvanskingsförbudet som preciseras i 8 kap 17 § respektive 8 kap 13 § PBL (plan- och bygglagen).

Alla ändringar av byggnader ska utföras varsamt så att man tar hänsyn till byggnadens karaktärsdrag. Byggnadens byggnadstekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden ska tas tillvara. Är byggnaden särskilt värdefull ur någon av dessa synpunkter får den inte förvanskas. Varsamhetskravet gäller alla byggnader oavsett ålder.

Byggnader som är särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt får inte förvanskas. Samma sak gäller för särskilt värdefulla bebyggelseområden.

Aktuell sjöbod har som solitär byggnad inte ett utpekat kulturhistoriskt värde. Byggnaden har dock ett kulturhistoriskt värde i sitt sammanhang

i Mellanfjärdens fiskehamnsbebyggelse. Byggnadsnämnden anser därför att båtlänning ska bevaras, att andelen glasade ytor ska begränsas, att takfönster, solpaneler och balkonger inte stämmer överens med fiskehamnbebyggelsens karaktär.

Byggnadsnämnden beslutar

1. Angående bygglov i efterhand beslutar byggnadsnämnden med stöd av 11 kap 17§ PBL **att bevilja bygglov i efterhand för:**
 - Glasad dörr på sjöbodens nordvästra långsida under villkor att den kompletteras med port av traditionell typ enligt ritning
 - Ytterligare ett fönster på sjöbodens sydöstra långsida placerat mellan och lika utformat som de två som redovisats på beviljad bygglovritning från 2012-12-06.
 - Borttagande av ett fönster på sydvästra gavelsidan mot land.

Med stöd av varsamhetskravet och förvanskningförbudet i 8 kap 17 § respektive 8 kap 13 § PBL **avslås bygglov för:**

- Två fönster på sjöbodens nord västra långsida samt ett fönster på sjöbodens nordöstra gavel höger om båtlänning. Dessa fönster är inte nödvändiga för rummets funktion som båtlänning. Fönstren motiverar till att i efterhand inreda båtlänningen till bostad.
 - Rensho i båtlänning. Rensho är inte nödvändig för rummets funktion som båtlänning. Installation av vatten och avlopp motiverar till att i efterhand inreda båtlänningen till bostad.
 - Övertäckning av båtlänningen med golv.
 - Utstickande bjälklag benämnt på bygglovritning som "tillfällig arbetsplattform för motorlyft".
 - Två mindre fönster på sydvästra gavelsidan mot land. Dessa ger sjöboden ett uttryck av villakaraktär vilket inte överensstämmer med karaktären av sjöbod.
 - Helglasad dörr på nordöstra gaveln med föreslagen täckande port. Den glasade dörren medför en alltför stor andel glasade ytor totalt sett på sjöboden vilket inte överensstämmer med karaktären av sjöbod.
 - Solpaneler mot sydost.
2. Ägaren till sjöboden på fastigheten Dvästa NN, föreläggs med stöd av 11 kap 20 § PBL att senast 2014-04-30 åtgärda följande avvikelser från beviljat bygglov 2012-12-06 § 104:
 - a. Takfönster på sydöstra taksidan. Två (2) takfönster ska tas bort och byggas igen och täckas med takplåt lika övriga taket.

Utseendet ska vara lika nordvästra 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 ut 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.
- f) Fönster i båtlänningen. Två (2) fönster på sjöbodens nordvästra långsida samt ett (1) fönster på sjöbodens nordöstra gavel höger om båtlänning sett från gavelsidan. Fönstren ska tas bort och byggas igen och täckas med fasadpanel lika yttervägg.
- g) Fönster på sydvästra gaveln. Två (2) små fönster placerade tillhörande övervåningen ska tas bort och byggas igen och täckas med fasadpanel lika yttervägg.
- h) Glasad dörr på nordöstra gaveln. Glasad dörr ska ersättas med dörr med utförande enligt beviljat bygglov 2012-12-06, dvs med ett undre fast parti/bröstning och enbart övre dörrpartiet i glas.

Avgift

15 206:-. Faktura översänds senare.

Överklagande

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

§ 99

Dnr: 2012.183

Ansökan om bygglov för ombyggnad av sjöbod

Fastighet: Dvästa NN

Sökande: NN

Ärende

Beslut ska tas om sanktionsavgiftens storlek gällande åtgärder som utförts olovligen.

Förutsättningar

Byggnadsnämnden beslutade 2013-09-16 § att förelägga ägaren till sjöboden om rättelse, dvs att åtgärda ett antal avvikelser från beviljat bygglov 2012-12-06 § 104.

Byggnadsnämnden beslutade samtidigt att byggsanktionsavgift ska utdömas och delegerade till byggnadsnämndens ordförande att besluta om sanktionsavgiftens storlek när fullständig utredning gjorts om avvikelsernas omfattning. Tillkommande åtgärder som upptäcktes vid byggnadsnämndens besök på platsen 2013-09-16 var 5 fönster samt 2 helglasade balkongdörrar.

Ägaren har getts tillfälle att söka bygglov i efterhand för de senare åtgärderna då plan- och byggenheten bedömde att det var sannolikt att lov kunde beviljas för vissa av åtgärderna.

Även om lov beviljas i efterhand för åtgärder som utförts utan lov utgår sanktionsavgifter för desamma.

Ägaren har även getts tillfälle att yttra sig skriftligen och ge sin syn på ärendet. Yttrandet inkom 2013-11-20.

I skrivelsen menar ägaren att kommunikationen inte fungerat gällande det rättelseföreläggande byggnadsnämnden beslutade om och att när byggherren så småningom förstått innebörden av föreläggandet inte hunnit utföra åtgärderna inom given tidpunkt. Vidare hävdar ägaren att ägaren aldrig fick byggnadsnämndens beslut om bygglov och inte heller delgivits föreläggandet. Som omständighet påtalar ägaren att denne befinner sig i Thailand. Sammantaget menar ägaren att byggsanktionsavgiften ska utgå utifrån dessa omständigheter. Plan- och byggenheten måste utgå ifrån att sökanden kan nås på den adress och mejladress som sökanden uppger. Vi kan också konstatera att bygglovet 2012-12-06 § 104 är mottaget av ägaren då byggnadsnämnden mottagit delgivningskvitto 2013-01-07.

Vidare framgår av ansökan om bygglov i efterhand att ägaren vill till större delen behålla de åtgärder som byggnadsnämnden förelagt om i beslut 2013-09-16 och ansöker om att få omvandla takfönstren till solpaneler.

Föreläggandet om rättelse har därmed inte följts.

Ovan nämnda omständigheter leder till att byggnadsnämnden har att ta ställning till olovligt utförda åtgärder som strider mot beviljat bygglov. Under sådana omständigheter ska byggsanktionsavgift tas ut enligt 11 kap 51 § PBL (2010:900).

Byggsanktionens storlek

Byggsanktionsavgiftens storlek regleras i 9 kap 8§ och 10 § plan- och byggförordningen (PBF 2011:338) enligt följande:

För ändrad användning av båtrum/båtläning:

8 § Byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap. 3 § plan- och bygglagen (2010:900) påbörja en sådan ändring av en byggnad som kräver lov enligt 9 kap. 2 § första stycket 3 a eller 8 § första stycket 4 plan- och bygglagen och som innebär ändrad användning innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked är

1. för ett en- eller tvåbostadshus, 0,125 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,003 prisbasbelopp per kvadratmeter av den sanktionsarea som ändringen avser, Förordning (2013:308).

För takfönster, fönster, balkong och balkongdörr utan bygglov:

10 § Byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap. 3 § plan- och bygglagen (2010:900) påbörja en sådan ändring av en byggnad som kräver lov enligt 9 kap. 2 § första stycket 3 c eller 8 § första stycket 2 a eller c eller 4 plan- och bygglagen och som avser en byggnads yttre utseende innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked är

1. för ett en- eller tvåbostadshus, 0,125 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,0005 prisbasbelopp per kvadratmeter av den area som ändringen avser,

Om en åtgärd enligt första stycket avser ett fönster eller en dörr, är byggsanktionsavgiften 0,125 prisbasbelopp per fönster eller dörr som berörs.

Om en åtgärd enligt första stycket avser en takkupa, balkong, altan eller entré, är byggsanktionsavgiften 0,25 prisbasbelopp per takkupa, balkong, altan eller entré. Förordning (2013:308).

Byggsanktionsavgiftens storlek blir i detta fall :

Ändrad användning av Båtläningen/båtrum+ köksinredningen i båtläningen/båtrum

0,125pbb +(0,003pbb x 40 m²)=

10 902 kr

<u>Takfönster och balkongdörr på övervåningens gavelsida mot vattnet</u>	
2 takfönster + 1 balkongdörr x 0,125 pbb =	16 687 kr
<u>Balkongbjälklaget</u>	
1 balkongbjälklag x 0,25pbb =	11 125 kr
<u>Fönster</u>	
5 fönster x 0,125 pbb =	27 812 kr
	Totalt 66 526 kr

(pbb=prisbasbelopp = 42 500 kr)

Enligt PROP 2012/13:104 kan byggnadsnämnden sätta ner denna summa till hälften eller en fjärdedel om överträdelsen inte har skett uppsåtligt eller av oaktsamhet eller om överträdelsen är av mindre allvarlig art.

Plan- och byggenhetens förslag

Byggnadsnämnden föreslås att överlägga om byggsanktionsavgiften ska sättas ner och i så fall, hur mycket.

BYGGNADSNÄMNDENS BESLUT

Sanktionsavgiften sänks med hälften med motivering att sökande haft viss kommunikation med plan- och byggenheten samt att byggherren gjort vissa försök till rättelse såsom att avlägsna balkongens golv och täcka takfönstren provisoriskt med plåt.

Ägaren till sjöboden på fastigheten Dvästa NN, ska med stöd av 11 kap 51 § PBL och 9 kap 8 § och 10 § PBF, betala sanktionsavgift av beloppet 33 263 kr.

Överklagande

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

§ 100

Sammanträdesdagar för 2014

BYGGNADSNÄMNDENS BESLUT

Följande sammanträdesdagar fastställs.

28 januari, 25 februari, 25 mars, 29 april, 27 maj, 17 juni, 26 augusti,
30 september, 28 oktober, 2 december.

Beredning av ärenden bör ske tisdagar tre veckor före nämndens
sammanträde.

§ 101

Redovisning av delegationsbeslut

Besluten gäller bygglov, startbesked, slutbesked, strandskyddsdispens.

Beslutande har varit byggnadsinspektören och ordförande.

Besluten har paragrafnummer 240 – 276.

BYGGNADSNÄMNDENS BESLUT

Redovisning av delegationsbesluten godkänns.

§ 102

Information om inkommet beslut samt förfrågan

Beslut från Östersunds tingsrätt att avvisa överklaganden om bygglov för ändrad användning av byggnad från familjebostad till behandlingshem HVB på fastigheten Svedja 10:1. Dnr: 2012.184.

Byggnadsinspektören informerade om önskemål från privatperson om att få bygga enbostadshus i Hårte inom detaljplanerat område men i strid mot planbestämmelserna. En möjlighet kan vara att göra en s k frimärksplan.

BYGGNADSNÄMNDENS BESLUT

Informationen läggs till handlingarna.

§ 103

Dnr: 2013.244

Ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus

Fastighet: Bäling NN

Sökande: NN

Ärende

Ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus söks för att bedöma om avstyckning av tomt ska genomföras.

Förutsättningar

Fastigheten ligger utanför detaljplanerat område och områdesbestämmelser.

För genomförandet ska ca 3000 m² avstyckas från stamfastighet 15:1.

Det finns inga "naturhänsyn" enligt Skogvårdsstyrelsen att beakta i området.

Länsstyrelsen bedömer att byggnationen inte på något sätt påverkar odlingslandskapet och har från naturvårds- och kulturmiljösynpunkt inga invändningar mot den planerade lokaliseringen av byggnaderna.

Miljökontoret anser att jordarterna där är ganska täta och att det därför krävs en markbädd för infiltration men anser inte att det är ett problem.

Inga synpunkter från grannar har inkommit.

Med stöd av 9 Kap 31 § PBL, (plan- och bygglagen)

Bygglov ska ges för en åtgärd utanför ett område med detaljplan, om åtgärden

1. inte strider mot områdesbestämmelser,
2. inte förutsätter planläggning enligt 4 kap. 2 eller 3 §, och
3. uppfyller de krav som följer av 2 kap. och 8 kap. 1–3, 6, 7, 9–13, 17 och 18 §§ i de delar som inte har prövats i områdesbestämmelser. Lag (2011:335).

Beskrivning

Den sökande har för avsikt att bygga ett bostadshus på ca 160 m² på 1,5 plan samt ett garage på 88 m². Avstyckningen ska utföras på så vis att det finns en väg kvar på den östra delen av tomten som ger tillgång till åkermarken.

Plan- och byggenhetens förslag

Byggnadsnämnden föreslås ge ett positivt förhandsbesked.

BYGGNADSNÄMNDENS BESLUT

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

Avgift för förhandsbesked

4 312:-. Faktura översänds senare.

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.