

Byggnadsnämnden

2015-12-01

1

Plats och tid	Kommunkontoret, Bergsjö Tisdagen den 1 december 2015 kl. 08:30 – 12:45.		
Beslutande	Carin Walldin (S) Ola Wigg (S) Martin Ång (C) Anders Elfgrén (FP) Valter Lööv (SD)	Ordförande	
Övriga deltagande	Eva Lindström Christina Englund Jessica Forsström Michael Nilsson Bengt-Ola Olsson Göran Roswall (M)	Sekreterare Stadsarkitekt Byggnadsinspektör Bygglöshandläggare Handläggare Ersättare	§§ 90 – 97
Utses att justera	Valter Lööv		
Justeringens plats och tid	Kommunkontoret, Bergsjö onsdagen den 9 december 2015		
Under- skrifter	Sekreterare	Paragrafer	90 - 101
	Eva Lindström		
	Ordförande		
	Carin Walldin		
	Justerande		
	Valter Lööv		

**ANSLAG/BEVIS**

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ	Byggnadsnämnden		
Sammanträdesdatum	2015-12-01		
Anslaget sätts upp	2015-12-09	Anslaget tas ner	2016-01-04
Förvaringsplats för protokollet	Kommunkontoret, Bergsjö		
Underskrift	Eva Lindström		

§ 90

**Godkännande av dagordning**

**BYGGNADSNÄMNDENS BESLUT**

Dagordningen godkänns.

§ 91

Dnr: 2015.316

**Detaljplan för Gnarps-Berge 12:45 samt del av Gnarps-Berge 12:1,  
Varpsand, Sörfjärden**

**BYGGNADSNÄMNDENS BESLUT**

Nämnden ser positivt på detaljplanen och de möjligheter till utveckling planens skapar i Varpsand, Sörfjärden. Nämnden har inget att invända mot planen.

**Beskrivning**

Christina Englund informerar om detaljplanen.

Plan- och byggenheten har på uppdrag av kommunstyrelsen tagit fram ett förslag till detaljplan för Varpsand i Sörfjärden. Planens syfte är att skapa möjligheter för campingverksamhet och bostadsbebyggelse i ett attraktivt läge vid Sörfjärden.

Detaljplanen är nu föremål för granskning. Byggnadsnämnden har möjlighet att lämna synpunkter på detaljplanen.

§ 92

Dnr: FÖR.2015.51

### **Samråd om fastighetsreglering**

Fastigheter: Sörfjärden 13:1 och Gnarps Masugn 1:116

### **BYGGNADSNÄMNDENS BESLUT**

Sökt fastighetsbildning bör inte medges med motivering att den motverkar syftet med detaljplanen och att avvikelsen inte kan ses som liten.

### **Ärende**

Lantmäterimyndigheten begär samråd med byggnadsnämnden.

### **Förutsättningar**

Fastigheterna omfattas av detaljplan (byggnadsplan) för Sörfjärden från 1946. Berörda fastigheter har ändamålet friliggande bostäder i två våningar. Idag är Sörfjärden 13:1 bebyggd med bostadshus medan Gnarps masugn 1:116 är obebyggd. Båda fastigheterna har samma fastighetsägare och den obebyggda fastigheten används som upplag/parkering för fastighetsägarens rörelse.

### **Plan- och byggenhetens bedömning**

Fastigheterna som önskas regleras till en fastighet ligger åtskilda av lokalgata och två fastigheter. I detaljplanen anges inga förbud mot fastighetsreglering eller sammanslagning av fastigheter. Ändamålet med detaljplanen är att skapa förutsättningar för bostäder. Möjligheter att göra undantag finns för att inreda lokaler för handel och hantverk, "där byggnadsnämnden prövar sådant kunna medgivas med hänsyn till sundhet brandsäkerhet och trevnad". Enligt 3 kap 2 § fastighetsbildningslagen får fastighetsbildning inte ske i strid mot detaljplan.

Plan- och byggenheten bedömer att pågående markanvändning av Gnarps-Masugn 1:116 och därmed föreslagen fastighetsbildning, motverkar syftet med detaljplanen och att avvikelsen inte kan ses som liten.

### **Beslutsunderlag**

Christina Englunds tjänsteutlåtande 2015-11-24.

§ 93

Dnr: 2012.183

**Ansökan om bygglov för ombyggnad av sjöbod, nu gällande bygglov i efterhand**

Fastighet: Dvästa 5:31

**BYGGNADSNÄMNDENS BESLUT**

1. Nämnden beviljar bygglov med stöd av 9 kap 30 § PBL för två små fönster på sydvästra gaveln.
2. Nämnden beviljar bygglov med stöd av 9 kap 30 § PBL för golv i båtlänningen med villkor enligt 9 kap 38 § PBL att golvet avlägsnas varje år med början 2016 under en period av minst 3 månader, 1 juni - 31 augusti.
3. Avgiften för bygglovet är enligt beslut 2012-12-06, § 104.

**Beskrivning**

Lars-Åke Persson ansökte 2012 om bygglov för ombyggnad av sin sjöbod. Byggnadsnämnden beviljade bygglov för ombyggnad av sjöboden 2012-12-06, § 104.

Plan- och byggenheten uppmärksammades därefter på att ett antal åtgärder utförts utan bygglov och sökanden blev förelagd att utföra åtgärder för att följa givet bygglov. Beslut om föreläggande överklagades och Länsstyrelsens rättsenhet avlog överklagandena. Länsstyrelsens beslut överklagades till Mark- och miljödomstolen som beslutade 2015-10-06 att upphäva delar av byggnadsnämndens beslut och återvisa målet till byggnadsnämnden för beviljande av bygglov. Detta gäller två små fönster på sydvästra gaveln samt golv i båtlänningen.

**Plan- och byggenhetens bedömning**

Mark- och miljödomstolens dom tillåter golvbjälklaget i båtlänningen med motivet att golvet har en teknisk stabiliserande funktion vintertid och att det inte kan uteslutas att golvet är nödvändigt för att 8 kap, 4 § 1p PBL ska vara uppfyllt. Vidare poängterar domstolen att detta inte medför att porten får tas bort eller att båtlänning får inredas. Det är dock inte preciserat i domen om golvet får vara där permanent eller om golvet ska avlägsnas sommartid. Byggnadsnämnden har en restriktiv hållning till inredande av båtlänningar generellt, utifrån ett bevarandeperspektiv av fiskehamnsbebyggelsen. Båtlänningen är ett tydligt vittnesmål om byggnadens historiska användning. Därför anser plan- och byggenheten att bygglov i efterhand för båtlänningen bör ges under villkor att golvet avlägsnas under sommarsäsongen så att båtlänningen behåller sin funktion.

### **Beslutsunderlag**

Christina Englunds tjänsteutlåtande 2015-11-24.

### **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.

### **Överklagande**

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

§ 94

Dnr: 2015.279

**Ansökan om strandskyddsdispens för nybyggnad av fritidshus**

Fastighet: Hällan 10:1

**BYGGNADSNÄMNDENS BESLUT**

Byggnadsnämnden avslår ansökan om strandskyddsdispens då särskilda skäl till dispens saknas.

Avgift tas ut med 854 kronor, faktura översänds senare.

**Beskrivning**

En ansökan om strandskyddsdispens för att uppföra en mindre stuga om 25 m<sup>2</sup> har inkommit. Byggnaden är tänkt som ett komplement till fastighetsägarens familjehem. Syftet är bland annat att ge placerade barns familjer möjlighet att sova över. Stugan är även tänkt att kunna hyras ut till besökande vid närliggande Trolska Skogen. Stugan placeras cirka 20 meter från Jättendalssjöns strandlinje med ett avstånd till bostadshuset på cirka 150 meter. Åtgärden avser inte en sådan byggnad för areell näring som är undantagen från kravet på strandskyddsdispens.

En kommunikering om ett eventuellt avslag har skickats till sökande där möjlighet ges till ett yttrande i ärendet. Yttrande från sökande har inkommit som redovisades för nämnden.

**Förutsättningar och planer**

*Planer*

Detaljplan och områdesbestämmelser saknas för området.

I översiktsplanen från 2004 saknas angiven inriktning för området.

*Strandskyddet*

Strandskydd 100 meter råder. Dispensskälet som angetts i ansökan är att byggnaden långsiktigt bidrar till utvecklingen av landsbygden inom ett LIS-område.

*Yttrande*

Norrhälsinglands miljö- och räddningsnämnd har i sitt yttrande, registrerat 2015-11-03, angett att den sökta åtgärden inte behöver anläggas inom område för strandskydd för att fylla sina behov och en placering utanför strandskyddat område bör därför sökas.

**Områdets värden för friluftsliv, växt- och djurliv**

Fastigheten är en jordbruksfastighet där marken närmast sjön är öppen och gräsbeväxt, se bild nedan. Åtgärdens påverkan på växt- och djurliv på platsen bedöms vara begränsad men effekter på den allemansrättsliga tillgängligheten kan uppkomma.

### **Lagrum**

Strandskyddet, som i grunden är en förbudslagstiftning, syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten, enligt 7 kap 13 § miljöbalken.

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 miljöbalkens 7 kap 18 c § anges sex särskilda skäl till dispens. Inom ett område för landsbygdsutveckling i strandnära lägen (LIS-område) kan man beakta ytterligare två skäl, enligt 7 kap 18 d § miljöbalken.

### **Plan- och byggenhetens bedömning**

För den sökta åtgärden saknas särskilda skäl till dispens. Området är inte utpekade som ett område för landsbygdsutveckling i strandnära lägen (LIS-område). Platsen för den sökta åtgärden kan heller inte anses vara i anspråktagen, byggnadens placering är cirka 150 meter från huvudbyggnaden. En eventuell uthyrning av byggnaden kan möjligen anses vara av allmänt intresse men byggnaden får i första hand ses som ett enskilt intresse med tanke på omfattning och karaktär av uthyrningsverksamhet.

En placering utanför strandskyddat område, 100 meter från strandlinjen, bör kunna ske.

### **Beslutsunderlag**

Jessica Forsströms tjänsteutlåtande 2015-11-23.

### **Överklagande**

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



§ 95

Dnr: 2015.322

**Besök av revisionen**

Byggnadsnämnden har vid dagens sammanträde besök av kommunens lekmannarevisorer Sverker Söderström (FP), Åsa Löf (C), Hans Sundin (S), Ove Wallberg (FP) och Lars-Erik Trapp (M) samt Helene Ersson från KPMG.

Revisionen har i förväg lämnat ett antal frågor till byggnadsnämnden som diskuteras, bl.a. bokslut 2015 och budget 2016, E4/järnvägen, detaljplanearbete, arbete med uppstädning.

§ 96

Dnr: 2015.262

### Ansökan om strandskyddsdispens för anläggande av brygga

Fastighet: Stocka 20:1

### BYGGNADSNÄMNDENS BESLUT

Strandskyddsdispens beviljas för anläggande av brygga på fastigheten Stocka 20:1 enligt tomtplatsbestämning, med stöd av 7 kap 18c § punkt 3 miljöbalken, en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgoses utanför området.

Villkor för dispens:

1. Landgångar som skär av och privatiserar strandlinjen mellan tomten Stocka 20:4 till brygga får ej utföras.
2. Tomtplats motsvarar den yta bryggan upptar samt de stenar som läggs som skydd, en långsida och en kortsida, se bild nedan.

*Tomtplatsbestämning, röd markering*



Avgift tas ut med 2 400 kronor. Faktura översänds senare.

### Beskrivning

En ansökan om strandskyddsdispens har kommit in med syftet att anlägga en brygga i form av en stenkista. Enligt ansökan ska bryggan uppgå till 5 gånger 3,5 meter med ytterligare cirka två meter av stenar som skydd runt bryggan. I ansökan hänvisas till grannes brygga som avser Stocka 11:5.

Ansökan har gjorts för Stocka 20:4 men åtgärden utförs på fastigheten Stocka 20:1, godkännande finns från fastighetsägaren till Stocka 20:1.

En kommunicering om ett eventuellt avslag har skickats till sökande där möjlighet ges till ett yttrande i ärendet. Yttrande har inkommit som redovisades i byggnadsnämnden.

## **Förutsättningar och planer**

### *Planer*

Detaljplan och områdesbestämmelser saknas för området.

I översiktsplanen från 2004 benämns området som utvecklingsområde.

I det tematiska tillägget för LIS-områden från 2011, pekas området Morängsviken med Rammelsand, ut som område för landsbygdsutveckling i strandnära lägen (LIS-område).

### *Strandskyddet*

Strandskydd 100 meter råder. Dispensskälet som angetts i ansökan är att anläggningen för sin funktion måste ligga vid vatten och att behovet inte kan tillgodoses utanför området.

I ett beslut om strandskyddsdispens, taget av stadsarkitekten 2010, gavs strandskyddsdispens för en brygga med stenkista till intilliggande fastighet Stocka 11:5. Villkor för dispens var att landgångar som skär av och privatiserar, mellan tomt och strandlinje, ej får utföras.

### *Yttrande*

Norrhälsinglands miljö- och räddningsnämnd har i sitt yttrande, registrerat 2015-11-03, angett att sökande i första hand ska söka båtplats vid den gemensamma hamnen i Morängsviken och i andra hand bygga en ny brygga i direkt anslutning till någon av grannarnas bryggor.

## **Områdets värden för friluftsliv, växt- och djurliv**

Rammelsand är bebyggt med fritidshus på rad ovan strandlinjen och sammanlagt finns 6 fritidshus i området. Strandlinjen ligger 35-40 meter från sökandes fritidshus. Stranden är stenblockig och upplevs vara avskild från sommarstugetomterna. Åtgärdens påverkan på växt- och djurliv på platsen bedöms vara begränsad men vissa effekter på den allemansrättsliga tillgängligheten kan tänkas uppkomma. Utökas antalet bryggor i området ökar även påverkan på strandområdet.

## **Lagrum**

Strandskyddet, som i grunden är en förbudslagstiftning, syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten, enligt 7 kap 13 § miljöbalken.

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 miljöbalkens 7 kap 18 c § anges sex särskilda skäl till dispens. Inom ett område för landsbygdsutveckling i strandnära lägen (LIS-område) kan man beakta ytterligare två skäl, enligt 7 kap 18 d § miljöbalken, om åtgärden bidrar till utvecklingen av landsbygden eller om ett enstaka en- eller tvåbostadshus uppförs i anslutning till ett befintligt bostadshus.

### **Plan- och byggenhetens bedömning**

Exempel på anläggningar som måste ligga vid vattnet kan vara båthamnar, bryggor och pirar 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 för till exempel bryggor.

Plan- och byggenheten överlåter åt byggnadsnämnden att göra en prövning om strandskyddsdispens kan beviljas.

### **Beslutsunderlag**

Jessica Forsströms tjänsteutlåtande 2015-11-23.

### **Viktig information**

Anmälan om vattenverksamhet ska ske till länsstyrelsen.

Dispensbeslut får enligt 16 kap. 12 § miljöbalken överklagas av den som beslutet angår. Beslutet överklagas till länsstyrelsen.

Länsstyrelsen har rätt att överklaga beslutet inom tre veckor från det att de har fått beslutet. Sökanden uppmanas därför avvakta prövnings- tidens utgång innan några åtgärder vidtas.

Enligt 7 kap 18 § miljöbalken ska strandskyddsdispensen upphöra att gälla om den åtgärd som avses med dispensen inte påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från dagen för beslut om strandskyddsdispens.

§ 97

Dnr: 2013.180

**Anmälan om ovårdad tomt**

Fastighet: Bergvik XX

**BYGGNADSNÄMNDENS BESLUT**

Ärendet avslutas.

**Beskrivning**

En anmälan om ovårdad tomt inkom till plan- och byggenheten den 2 september 2013. Nämnden beslutade den 24 mars 2015 att förelägga fastighetsägaren att utföra uppstädning av tomten.

**Plan- och byggenhetens förslag**

Ärendet avslutas. De åtgärder som plan- och byggenheten bedömde nödvändiga för att tomten ska vara vårdad har utförts. Detta konstaterades vid återbesök den 2 november 2015.

§ 98

Dnr: 2015.144

**Ansökan om strandskyddsdispens för nybyggnad av stuga**

Fastighet: Frösten 18:1

**BYGGNADSNÄMNDENS BESLUT**

Strandskyddsdispens beviljas för byggnation av stuga på fastigheten Frösten 18:1 enligt tomtplatsbestämning, med stöd av 7 kap 18c § punkt 5 miljöbalken. Stugan behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området.

Strandskyddsdispens beviljas med tomtplatsavgränsning på 45 m<sup>2</sup> inom röd kvadrat.



Avgift tas ut med 2 400 kronor. Faktura översänds senare.

**Beskrivning**

Sökanden planerar att uppföra en stuga av enklare standard utan vatten och avlopp, för uthyrning till turister. Sökanden bedriver redan i mindre skala verksamhet och har för avsikt att utöka verksamheten.

## Förutsättningar

### 1. Planer

Området omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser. Inga utpekade naturintressen enligt 7 kapitlet i miljöbalken finns i området. Området utgör inte riksintresseområde enligt 3 eller 4 kapitlet i miljöbalken.

### 2. Områdets värden för friluftsliv, växt- och djurliv

Platsen för åtgärderna är vid den västra delen av Opptjärnen. Terrängen sluttar ner mot tjärnen och är skogbeklädd. Inga utpekade värden för djur- eller växtliv är kända. Åtgärdens påverkan på växt- och djurliv på platsen bedöms vara begränsad.

### 3. Strandskyddet

Som i grunden är en förbudslagstiftning, syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten, enligt 7 kap. 13 § miljöbalken.

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 miljöbalkens 7 kap 18 c § anges sex särskilda skäl till dispens. Dispensskälen som angetts i ansökan är;

Punkt 3 \* Att anläggningen måste för sin funktion ligga vid vattnet och att behovet inte kan tillgodoses utanför området.

Punkt 5 \* Området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan ske utanför området

Punkt 6 \* Området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse

## Samlad bedömning och särskilda skäl

Särskilda skäl till dispens bedöms finnas till följd av det är en uthyrningsstuga och en anläggning som tillgodoser ett angeläget allmänt intresse, enligt miljöbalken 7 kap 18 c § punkt 5. Anläggandet av uthyrningsstuga bedöms inte privatisera området eller påverka allmänhetens möjlighet att röra sig längs stranden och ej heller förändra levnadsvillkoren för djur- och växtlivet.

Fri passage mellan strandlinjen och stugan är ca 30 meter.

### **Villkor för dispens**

Stugan uppförs inom anvisad tomtplatsbestämning (rödmarkering). Marken i strandområdet får inte privatiseras. Tomtplatsbestämning redovisas i situationsplan för anläggande av uthyrningsstuga under de villkor som anges ovan.

### **Beslutsunderlag**

Michael Nilssons tjänsteutlåtande 2015-11-23.

### **Viktig information**

Dispensbeslut får enligt 16 kap. 12 § miljöbalken överklagas av den som beslutet angår. Beslutet överklagas till länsstyrelsen.

Länsstyrelsen har rätt att överklaga beslutet inom tre veckor från det att de har fått beslutet. Sökanden uppmanas därför avvakta prövningstidens utgång innan några åtgärder vidtas.

Enligt 7 kap 18 § miljöbalken ska strandskyddsdispensen upphöra att gälla om den åtgärd som avses med dispensen inte påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från dagen för beslut om strandskyddsdispens.



§ 99

Dnr: 2015.306

### **Ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av fritidshus**

Fastighet: Älvsund 8:1

### **BYGGNADSNÄMNDENS BESLUT**

Positivt förhandsbesked lämnas med stöd av 9 kap 17 § plan- och bygglagen.

Avgift tas ut med 3 244 kronor. Faktura skickas separat.

### **Beskrivning**

Fastigheten är belägen i Älvsund, i ett område med befintlig bebyggelse mestadels bestående av hus som ligger i södersluttning ned mot Långsterbodsjön. Området består till stor del av åkermark. Den sökta placeringen är belägen över 100 meter från sjön där strandskydd ej råder.

### **Förutsättningar**

Fastigheten ligger utanför detaljplan och områdesbestämmelser.

Älvsund är nämnd i översiktsplanen för Nordanstigs kommun 2004, som en hävdad odlingsbygd som sluttar ner mot sjön. De flesta äldre gårdarna har en exteriör som tillhör sekelskiftet.

Berörda grannar har getts tillfälle att ge synpunkter på föreslagna åtgärder, enligt 9 kap 25 § plan- och bygglagen (PBL). Ingen erinran har inkommit från grannar.

Norrhälsinge miljö- och räddningsnämnd samt Mittsverigevatten är enligt yttranden positiva till åtgärden.

### **Plan- och byggenhetens förslag**

Byggnadsnämnden föreslås besluta att ge ett positivt förhandsbesked med stöd av 9 kap 31 § plan- och bygglagen med villkoret att eventuellt yttrande från Miljökontoret, Mittsverigevatten samt grannar ska tas i beaktande.

### **Beslutsunderlag**

Michael Nilssons tjänsteutlåtande 2015-11-23.

### **Viktig information**

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.

§ 100

**Sammanträdesdagar för 2016**

**BYGGNADSNÄMNDENS BESLUT**

Följande sammanträdesdatum fastställs:

29 januari, 26 februari, 1 april, 29 april, 27 maj, 22 juni, 26 augusti, 30 september, 28 oktober, 2 december.

§ 101

**Redovisning av delegationsbeslut**

Besluten gäller bygglov, startbesked, fastställande av kontrollplan, slutbesked, strandskyddsdispens, avslutande av ärenden, föreläggande av komplettering.

Besluten har tagits av byggnadsinspektör och bygglovhandläggare och har paragrafnummer 389 – 444.

**BYGGNADSNÄMNDENS BESLUT**

Redovisning av delegationsbesluten godkänns.