

Byggnadsnämnden

2013-01-22

1

Plats och tid

Kommunkontoret, Bergsjö
Tisdagen den 22 januari 2013 kl. 08:30 – 11:45

Beslutande

Rolf Colling (C) Ordförande
Bengt-Ola Olsson (S)
Anders Blank (S)
Hans Betulander (C)

Övriga deltagande

Eva Lindström Sekreterare
Stina Almberg Byggnadsinspektör
Christina Englund Stadsarkitekt
Tommy Staaf Kommunchef § 7

Utses att justera

Bengt-Ola Olsson

Justeringens
plats och tid

Kommunkontoret, Bergsjö måndagen den 4 februari 2013

Under-
skrifter

Sekreterare

Eva Lindström

Paragrafer 1 - 12

Ordförande

Rolf Colling

Justerande

Bengt-Ola Olsson

ANSLAG/BEVIS

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ

Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum

2013-01-22

Anslaget sätts upp

2013-02-05

Anslaget tas ner

2012-02-27

Förvaringsplats för protokollet

Kommunkontoret, Bergsjö

Underskrift

Eva Lindström

§ 1

Godkännande av dagordning

Plan- och byggenheten anmäler följande extra ärenden:

- Ansökan om bygglov för ombyggnad av Bållebo, Högen 11:8.
Dnr: 2012:219.
- Ansökan om bygglov för nybyggnad av garage, Ilsbo
Dnr: 2012.207.

BYGGNADSNÄMNDENS BESLUT

Dagordningen godkänns med ovanstående tillägg.

§ 2

Dnr: 2012.209

Lantmäteriets förslag till överenskommelse om principalsamråd

Lantmäteriet lämnade i november 2012 ett förslag till överenskommelse om principalsamråd med byggnadsnämnden. Förslaget återremitterades eftersom det fanns oklarheter som behövde förtydligas. Lantmäteriet har nu lämnat ett skriftligt förtydligande.

Överenskommelsen görs för att klargöra vilka ärenden som lantmäteriet ska samråda med byggnadsnämnden om.

BYGGNADSNÄMNDENS BESLUT

Förslaget till överenskommelse godkänns.

§ 3

Dnr: 2012.222

Ansökan om planbesked för anläggande av upplevelseområde "Trolska skogen".

Fastighet: Frösten 16:1, Älvsta 8:1

Sökande: Mellanfjärdens Teaterförening

Bakgrund och ärendebeskrivning

Mellanfjärdens teaterförening har inkommit med en ansökan om planbesked för upplevelseområdet Trolska skogen. Byggnadsnämnden har tidigare tagit beslut om att detaljplan ska upprättas för området omfattande del av fastighet Frösten 16:1, där en upplevelseparken är lokaliserad.

En muntlig förfrågan inkom till byggnadsnämnden 2012 gällande möjligheten att utöka föreslaget planområde. Byggnadsnämnden ställde sig positiva till detta (BN 2012-09-25, § 88).

Motivet till det utökade planområdet är att verksamheten vill säkerställa utvecklingen för Trolska skogen och bevarandet av närliggande skog. Verksamheten har förvärvat del av fastigheten Älvsta 8:1.

Områdets förutsättningar

Området omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser. Inga utpekade värden för djur- eller växtliv är kända.

Tidplan

Planarbetet för upplevelseparken Trolska skogen ska utföras under 2013.

Plan- och byggenhetens bedömning

Plan- och byggenheten ser inget hinder mot att planområdet utökas och omfattar skogsområdet på del av fastigheten Älvsta 8:1.

Förslag till beslut

Plan- och byggenheten föreslår att nämnden lämnar positivt planbesked.

BYGGNADSNÄMNDENS BESLUT

Nämnden lämnar positivt planbesked.

§ 4

Dnr: 2012.220

Ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus

Fastighet: Nordanå NN

Sökande: NN

Ärende

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

Förutsättningar

Fastigheten ligger utanför detaljplan och områdesbestämmelser.

Berörda grannar har underrättats om ansökan. Yttrandetiden gick ut den 4 januari 2013. Inga yttranden har inkommit.

En bäck rinner genom området väster om fastigheten. Holmen som valts som plats för byggnaden ligger delvis inom strandskyddat område. Den del av holmen där man vill uppföra bostadshuset ligger dock utanför strandskyddsområdet. Strandskyddsdispens krävs därför inte för åtgärden under förutsättning att byggnader och andra anläggningar placeras på holmens norra del i enlighet med inlämnad karta.

Ansökan om att få anlägga väg till holmen har gjorts till länsstyrelsen som har beviljat ansökan.

Beskrivning

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.

Plan- och byggenhetens förslag

Byggnadsnämnden föreslås besluta att ge ett positivt förhandsbesked med stöd av 9 kap 31 § PBL.

BYGGNADSNÄMNDENS BESLUT

Positivt förhandsbesked lämnas med stöd av 9 kap 31 § PBL (plan- och bygglagen).

Avgift

3 422:-. 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.

§ 5

Dnr: 2012.217

Ansökan om bygglov för tillbyggnad av fritidshus

Fastighet: Sörfjärden NN

Sökande: NN

Ärende

Ärendet rör en om-/tillbyggnad med farstukvist på fritidshus.

Förutsättningar

Fastigheten ligger inom detaljplan daterad 1991-06-20.

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

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

Berörd granne har underrättats i enlighet med 9 kap 25 § PBL. Yttrande har inkommit och man har inget att erinra mot bygglov.

Beskrivning

Fastigheten ligger i hamnområdet i Sörfjärden i direkt anslutning till q-märkt område. Q-märkningen berör sjöbodarna, gistvallar och hamnområdet i stort. Aktuell fastighet ligger mitt i raden med sjöbodar. Idag finns en farstukvist på byggnadens framsida och entrédörren vetter direkt mot hamnvägen. Avståndet mellan farstukvist och väg är mycket liten.

Befintlig farstukvist rivs och en tillbyggnad som upptar samma byggnadsarea byggs på husets framsida. Entrédörr flyttas till tillbyggnadens kortsida och nås genom framsidans lilla trädgård.

Samråd har hållits med stadsarkitekt Christina Englund angående utformningen av farstukvisten så att den på bästa sätt ska passa in i den känsliga miljön.

Då den nya tillbyggnaden placeras på samma plats som den gamla farstukvisten, upptar en mycket liten area och trafiksäkerheten förbättras bedöms avvikelsen kunna betraktas som liten.

Plan- och byggenhetens förslag

Byggnadsnämnden föreslås bevilja bygglov med liten avvikelse med stöd av 9 kap 31 b § PBL.

BYGGNADSNÄMNDENS BESLUT

Bygglov beviljas med liten avvikelse med stöd av 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

3 137:-. 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.

§ 6

Dnr: 2012.174

Ansökan om bygglov för tillbyggnad av fritidshus

Fastighet: Sörfjärden NN

Sökande: NN

Ärende

Ansökan rör en tillbyggnad på ca 3 m² som vetter mot hamnvägen. Samtidigt görs en ändring av taket.

Förutsättningar

Fastigheten ligger inom detaljplan daterad 1991-06-20.

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

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

Berörd granne har underrättats i enlighet med 9 kap 25 § PBL. Yttrande har inkommit och man har inget att erinra mot bygglov.

Beskrivning

Fastigheten ligger i hamnområdet i Sörfjärden i direkt anslutning till q-märkt område. Q-märkningen berör sjöbodarna, gistvallar och hamnområdet i stort. Aktuell fastighet ligger mitt i raden med sjöbodar. Bostadsbyggnaden har idag en tillbyggnad mot vägen som man vill utöka med ca 3 m². Byggnaden har över lång tid byggts till i omgångar och idag har fasaden mot vägen tre olika takvinklar. När ny tillbyggnad görs kommer också taket att göras om så att taket i sin helhet får samma takvinkel.

Sammantaget bedöms tillbyggnadens lilla byggnadsarea och den omständigheten att bygglov tidigare beviljats för befintlig tillbyggnad på samma avstånd från vägen vara grund för att betrakta åtgärden som en liten avvikelse från detaljplanens bestämmelser.

Plan- och byggenhetens förslag

Byggnadsnämnden föreslås bevilja bygglov med liten avvikelse med stöd av 9 kap 31 b § PBL.

BYGGNADSNÄMNDENS BESLUT

Bygglov beviljas med liten avvikelse med stöd av 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

3 137:-. 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.

§ 7

Dnr: 2013.1

Information om planarbeten och resurser

Ärendebeskrivning

Vid byggnadsnämndsberedningen den 7 januari 2013 diskuterades mängden planarbeten i förhållande till tillgängliga resurser. En redovisning av pågående och framtida planarbeten efterlystes och uppskattning av arbetstiden av dessa.

På kommunstyrelsens utvecklingsutskott den 14 maj 2012 redogjorde Plan och bygg för pågående och kommande planarbeten. Syftet med redovisningen var att medvetandegöra den volym som är att hantera inom Plan och bygg.

Resurser och ekonomi

För nuvarande arbetar stadsarkitekt 90 % tjänst. Arbetsuppgifterna består av översiktsplanering, detaljplanering, handläggning av planbesked, handläggning av strandskyddsärenden och remisser, tillsyn enligt Miljöbalken (strandskydd), bygglovfrågor, utredning i samband med investeringar, projektledning, budgetansvar och personalansvar för Plan och byggavdelningen.

För detaljplanering av LIS-områdena har Ola Tollin, fysisk planerare visstidsanställdt t o m oktober 2013. Detta kommer emellertid inte att räcka för detaljplanering av samtliga områden.

I budget för 2013 avsätts 215 tkr för köp av externa konsulter vilket räcker till ca 270 konsulttimmar á 800 kr.

Planarbeten pågående och kommande

En förteckning över pågående och kommande planarbeten redovisades för nämnden.

Till detaljplanearbeten i förteckningen ska läggas de planer som initieras på privatans initiativ. Efter nya plan- och bygglagen 2011 ges möjligheten att söka planbesked. Meningen med planbeskedet är att alla som har för avsikt att genomföra en åtgärd ska kunna få ett snabbt och tydligt besked om huruvida kommunen tänker inleda ett planläggningsarbete eller inte. Kommunens besked ska vara skriftligt och motiverat. Lämnar kommunen positivt besked ska även meddelas när planarbetet bedöms vara klart. Planarbetet bekostas i de flesta fall av den som ansöker om detaljplanearbete, men inte alltid. För nuvarande väntar tre planbesked på handläggning. Dessa kan resultera i ytterligare planarbeten.

BYGGNADSNÄMNDENS BESLUT

Informationen godkändes.

§ 8

Förslag till sammanträdesdagar 2013

BYGGNADSNÄMNDENS BESLUT

Följande sammanträdesdagar fastställs:
19 februari, 19 mars, 16 april, 14 maj, 11 juni, 20 augusti,
17 september, 15 oktober, 26 november. Sammanträdena börjar kl.
08:30.

Beredning sker tisdagar två veckor före sammanträdesdagen.

§ 9

Information om inkomna beslut

- Dom från Östersunds tingsrätt, mark- och miljödomstolen: Avslag på överklagande gällande byggnadsnämndens avslag på ansökan om bygglov och strandskyddsdispens för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten Bergvik NN. Dnr: 2011.156. Klagande: NN.
- Dom från Östersunds tingsrätt, mark- och miljödomstolen: Upphävande av länsstyrelsens i Gävleborgs läns beslut och avskrivning av mål från fortsatt handläggning. Ärendet gällde föreläggande att ta bort uppställd båt på fastigheten Gnarps Masugn NN. Dnr: 2011.213. Klagande: NN

BYGGNADSNÄMNDENS BESLUT

Besluten läggs till handlingarna.

§ 10

Redovisning av delegationsbeslut

Besluten gäller bygglov, startbesked, slutbesked.

Beslutande har varit byggnadsinspektören.

Besluten har paragrafnummer 189 – 198, 2012.

BYGGNADSNÄMNDENS BESLUT

Redovisning av delegationsbesluten godkänns.

§ 11

Dnr: 2012.219

Ansökan om bygglov för ombyggnad och ändrad användning av del av byggnad för omsorg och sjukvård, "Bållebo".

Fastighet: Högen 11:3

Ärende

Ansökan om bygglov rör ändrad användning från vårdlokal till dagverksamhet för äldre samt tillbyggnader för installation av hissar och byggande av balkong vid personalrum. Övriga åtgärder är anmälningspliktiga.

Förutsättningar

För fastigheten gäller detaljplan daterad 1979-06-14. Detaljplanen anger område för allmänt ändamål och byggnad med högst två våningar. Åtgärden följer detaljplanens bestämmelser.

På två punkter uppfylls inte tillgänglighetskraven. För entré i sutterängplan som vetter mot öster krävs ny entrédörr i anslutning till ny hiss och för ombyggnad av hälsocentral måste mått på omklädningsrum och anslutande WC med dusch vid gym utökas för att tillgänglighetskravet ska uppfyllas.

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

Beskrivning

F.d. fastigheten Högen 11:8, i dagligt tal kallad Bållebo, har tidigare till stor del utnyttjats som hälsocentral. Hälsocentralen önskar nu minska ytan på sina lokaler och fastigheten har köpts av Nordanstigs kommun som kommer att utnyttja de nu lediga ytorna till kommunal verksamhet främst inom omsorgsförvaltningen som har ett lokalbehov. Fastigheten ligger vid Södra vägen i Bergsjö.

Plan- och byggenhetens förslag

Byggnadsnämnden föreslås besluta bevilja bygglov med stöd av 9 kap 30 § PBL med villkoret att entré vid ny hiss i öster och omklädningsrum med WC och dusch i anslutning till hälsocentralens gym tillgänglighetsanpassas.

BYGGNADSNÄMNDENS BESLUT

Bygglov beviljas med stöd av 9 kap 30 § PBL med villkoret att entré vid ny hiss i öster och omklädningsrum med WC och dusch i anslutning till hälsocentralens gym tillgänglighetsanpassas.

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

8 574 kr. 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.

§ 12

Dnr: 2012.207

Ansökan om bygglov för nybyggnad av garage/förråd

Fastighet: Ilsbo-Berge NN

Sökande: NN

Ärende

Ärendet berör nybyggnad av garage på samma plats som befintligt uthus.

Förutsättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan daterad 1973-01-05.

Åtgärden avviker från detaljplanen rörande antal uthusbyggnader som får byggas på tomten. Ett uthus tillåts och på tomten finns idag tre uthus. Samtliga byggnader som finns på tomten idag finns också redovisade på gällande detaljplan och fanns därmed på tomten innan detaljplanen upprättades. Efter nybyggnad kommer antalet uthus att ha minskats till två.

Byggnaden placeras delvis på punktprickad mark i samma läge som befintlig byggnad som även den delvis inkräktar på punktprickad mark.

Enligt 9 kap 30 § 1b PBL (plan- och bygglagen) ska bygglov ges när den fastighet och det byggnadsverk som åtgärden avser avviker från detaljplanen men avvikelsen har godtagits vid en tidigare bygglovsprövning enligt denna lag eller äldre bestämmelser.

Beskrivning

Fastigheten ligger i centrala Ilsbo mittemellan hembygdsgården och en hyresfastighet. På andra sidan gatan ligger ytterligare hyresfastigheter. I väster finns ett mindre skogbevuxet område. Fastigheten är en äldre mindre lantbruksfastighet.

Garaget ersätter två mindre uthus varav det ena helt är placerat på mark som ej får bebyggas. Garaget placeras i samma läge som befintligt uthus som delvis inkräktar på punktprickad mark. Från vägg till närmaste fastighetsgräns är avståndet 6 m. Garaget uppförs i samma stil som övriga byggnader på tomten.

Sammantaget bedöms placeringen av garaget ha godtagits enligt äldre lagstiftning. Då det uthus som är helt placerat på punktprickad mark samtidigt rivs blir den totala byggarea som inkräktar på punktprickad mark som en positiv bieffekt mindre än tidigare.

Plan- och byggenhetens förslag

Byggnadsnämnden föreslås bevilja bygglov med stöd av 9 kap 30 § 1b PBL.

BYGGNADSNÄMNDENS BESLUT

Bygglov beviljas med stöd av 9 kap 30 § 1b 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

4 846:-. 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.