



NORDANSTIGS
KOMMUN

Sammanträdesdatum
2023-12-07

Plats och tid Kommunkontoret i Bergsjö, torsdag den 7 december 2023 klockan 08:30-11:50

Beslutande Daniel Gunth (S), ordförande
Matias Klint (M), vice ordförande
Tony Erixon (S)
Ulla Nilsson (V)

Övriga deltagande Douglas Helsing, stadsarkitekt/ enhetschef
Linnéa Hed, nämndsekreterare/ administratör
Ingemar Englundh, byggnadsinspektör
Michael Nilsson, byggnadsinspektör
Jessica Forsström, tillsynshandläggare
Tim Eriksson, handläggare Länsstyrelsen § 103
Maria Sima, handläggare Länsstyrelsen § 103

Utses att justera Matias Klint

Justeringens plats och tid Kommunkontoret i Bergsjö 2023-12-20

Underskrifter

Sekreterare	Paragrafer	§§ 97-111
	Linnéa Hed		
Ordförande		
	Daniel Gunth		
Justerare		
	Matias Klint		

ANSLAG/BEVIS

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.

Organ Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum 2023-12-07

Datum då anslaget sätts upp 2023-12-21 Datum då anslaget tas ned 2024-01-12

Förvaringsplats för protokollet Kommunkontoret i Bergsjö

Underskrift

.....
Linnéa Hed

Ärendelista

§ 97	Godkännande av dagordning	3
§ 98	Verksamheten informerar	4
§ 99	Information om pågående detaljplaner och översiktsplan	5
§ 100	Dnr: DIA.2023.33 Plan- och bygglovstaxa 2024	6
§ 101	Dnr: 2023–000654 Informationshanteringsplan för byggnadsnämnden	7
§ 102	Dnr: DIA.2023.32 Namnsättning av väg	8
§ 103	Länsstyrelsens roll i detaljplaneprocessen	9
§ 104	Dnr: BYGG.2022.241 Tillsyn – ovårdad byggnad, avsluta utan åtgärd	10
§ 105	Dnr: BYGG.2021.121 Tillsyn – ovårdad tomt, avsluta utan åtgärd	13
§ 106	Dnr: BYGG.2014.191 Tillsyn – ovårdad tomt, avsluta utan åtgärd	16
§ 107	Dnr: BYGG.2020.388 Tillsyn – olovlig åtgärd, byggsanktionsavgift	19
§ 108	Diskussion: Tillsynsplan 2023/ 2024	24
§ 109	Redovisning av ordförandes delegationsbeslut	25
§ 110	Redovisning av ordinarie delegationsbeslut	26
§ 111	Övriga ärenden	27

§ 97

Godkännande av dagordning

Byggnadsnämndens beslut

Godkänner dagordningen.

Sammanfattning

Byggnadsnämnden ska godkänna dagordningen.

§ 98

Verksamheten informerar

BYGGNADSNÄMNDENS BESLUT

Godkänner informationen.

Sammanfattning av ärendet

Enhetschef Douglas Helsing informerar:

- Personal:
 - Rekrytering av ny enhetschef pågår.
 - Rekrytering av ny planarkitekt återupptas när ny enhetschef finns på plats.
 - Planarkitekt Anna Ryttinger är tillbaka i början av februari.
- Verksamheten har haft planeringsdagar och planerat inför 2024.
- Ekonomin på bygglovssidan kommer hamna på ett underskott för 2023, detta då intäkterna har varit lägre än tidigare år. Plansidan ser att gå jämnt ut 2023.
- Färre ärenden på bygglovssidan är troligt att vänta även 2024.

§ 99

Information om pågående detaljplaner och översiktsplan

BYGGNADSNÄMNDENS BESLUT

Godkänner informationen.

Sammanfattning av ärendet

Enhetschef Douglas Helsing informerar:

- Planen för att möjliggöra nytt särskilt boende i Bergsjö är ute på granskning. Granskningstiden pågår fram till och med den 13 december. Läns museet har undersökt platsen och inte hittat några fornlämningar vilket gör att planarbetet kan fortskrida.
- Med översiktsplanen jobbas det vidare för att den ska kunna lyftas för beslut om granskning i januari.

§ 100

Dnr: DIA.2023.33

Plan- och bygglovstaxa 2024

BYGGNADSNÄMNDENS BESLUT

Byggnadsnämnden beslutar i enlighet med tjänsteutlåtande att:

1. fastställa timavgiften för handläggningskostnaden till 1048 kr/timme för år 2024 samt
2. taxejusteringen träder i kraft från och med 2024-01-01.

Sammanfattning av ärendet

Varje år bör byggnadsnämnden justera a plan-och bygglovstaxan sett till de kostnadsökningar verksamheten har för sin myndighetsutövning. Byggnadsnämnden kan besluta om justering av beloppen i taxetabellerna A och B grundat på det belopp som ska utgå per timme handläggningstid i taxan med hänsyn till prisindexjustering.

Enhetschef Douglas Helsing och byggnadsinspektör Ingemar Englundh företräder ärendet.

Beslutsunderlag

1. Byggnadsnämnden fastställer timavgiften för handläggningskostnaden till 1048kr/timme för år 2024 samt att taxejusteringen träder ikraft från och med 2024-01-01 (Ingemar Englundhs tjänsteutlåtande 2023-12-01).
2. Nordanstigs kommuns plan- och bygglovstaxa 2023.
3. Beslutad plan- och bygglovstaxa 2023.
4. Taxetabell 2024.

Propositionsordning

Ordförande ställer proposition på verksamhetens förslag till beslut och finner det antaget.

§ 101

Dnr: 2023-000654

Informationshanteringsplan för byggnadsnämnden

BYGGNADSNÄMNDENS BESLUT

Byggnadsnämnden beslutar i enlighet med tjänsteutlåtande **att**:

1. Fastställa informationshanteringsplan för byggnadsnämnden enligt förslaget Informationshanteringsplan för kommunstyrelsen och övriga nämnder.
2. Den nya informationshanteringsplanen får tillämpas retroaktivt.
3. Delegera till enhetschef för kansli- och kommunikation att fatta gallringsbeslut inom byggnadsnämndens ansvarsområde.
4. Uppdra till verksamheten att hålla informationshanteringsplanen uppdaterad i övrigt.

Sammanfattning av ärendet

En informationshanteringsplan (IHP) är ett dokument som skapar ordning och reda i hanteringen av kommunens allmänna handlingar. Den beskriver bland annat vilka handlingar som finns, hur de ska förvaras och om de ska gallras eller bevaras.

Alla kommunens verksamheter har bidragit till att fram ett förslag på en ny, kommungemensam IHP. Varje nämnd behöver fastställa sina egna avsnitt i planen. De handlingar som kan förekomma hos byggnadsnämnden finns angivna i avsnitt 1.1 och 1.3, se s. 4 i den bifogade IHP:n. Avsnitt 1.1 och 1.3 hänvisar i sin tur till flera olika delar av IHP:n, där det finns beskrivet hur nämndens olika handlingar ska hanteras.

Byggnadsnämnden föreslås fastställa IHP:n enligt bifogat förslag och besluta att den får tillämpas retroaktivt. Byggnadsnämnden föreslås också överlåta till verksamheten att hålla IHP:n uppdaterad.

Beslutsunderlag

1. IHP för kommunstyrelsen och övriga nämnder 2023-11-08 (dok nr. 139268).
2. Byggnadsnämnden beslutar 1. Fastställa informationshanteringsplan för byggnadsnämnden enligt förslaget Informationshanteringsplan för kommunstyrelsen och övriga nämnder. 2. Den nya informationshanteringsplanen får tillämpas retroaktivt. 3. Delegera till enhetschef för kansli- och kommunikation att fatta gallringsbeslut inom byggnadsnämndens ansvarsområde. 4. Uppdra till verksamheten att hålla informationshanteringsplanen uppdaterad i övrigt. (Erik Hedlunds och Lars Larssons tjänsteutlåtande 2023-11-21, dok nr 139684).

Propositionsordning

Ordförande ställer proposition på verksamhetens förslag till beslut och finner det antaget.

§ 102

Dnr: DIA.2023.32

Namnsättning av väg

BYGGNADSNÄMNDENS BESLUT

Med hänvisning till det tidigare, numera överfyllda, gruvhålet i närområdet beslutar byggnadsnämnden att namnge vägen enligt förslag i tjänsteutlåtande till:

Gruvhålsvägen.

Sammanfattning av ärendet

Byggnadsnämnden är ansvarig för att namnge nya vägar i kommunen. På byggnadsnämndens senaste beredningsmöte, 2023-11-23 diskuterades frågan och följande namn föreslogs.

Beslutsunderlag

1. Tjänsteutlåtande, 2023-11-23.

Propositionsordning

Ordförande ställer proposition på verksamhetens förslag till beslut och finner det antaget.

§ 103

Länsstyrelsens roll i detaljplaneprocessen

BYGGNADSNÄMNDENS BESLUT

Byggnadsnämnden tackar för informationen.

Sammanfattning

Tim Eriksson och Maria Sima från Länsstyrelsen besöker byggnadsnämnden och informerar om länsstyrelsens roller i den fysiska planeringen.

§ 104

Dnr: BYGG.2022.241

Tillsyn – ovårdad byggnad, avsluta utan åtgärd

Fastighet: NORDANBRO XX

Fastighetsägare: XX

BYGGNADSNÄMNDENS BESLUT

Byggnadsnämnden delar Samhällsbyggnadsenhetens bedömning och med stöd av 11 kapitlet 5 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, beslutar byggnadsnämnden i att inte ingripa mot fastighetsägaren till NORDANBRO XX. Ärendet avslutas därmed utan ytterligare åtgärd.

Beskrivning av ärendet

Sammanfattning

Ett tillsynsärende gällande förfallen byggnad och ovårdad tomt registrerades på denna fastighet redan 2017, ärende BYGG.2017.175. Tomten bedömdes då inte vara ovårdad men byggnaden behövde skrapas och målas. Ärendet avslutades då en registrering av ett nytt ärende skedde 2022. Handläggningen har därefter fortsatt i aktuellt ärende.

Förbättringar har skett efter hand av bostadshusets fasad. Vid besöket i juni 2023 kvarstår en del arbete med fasaden varför ett nytt besök bokas in i september. Vid det senare besöket har samtliga sidor av bostadshuset skrapats och målats och byggnaden uppvisar ett vårdat skick.

Ärendegång

1. I september 2022 inkommer två av varandra oberoende anmälningar till byggnadsnämnden gällande ovårdad byggnad och tomt. Enligt de klagande finns stora behov av reparation och målning av bostadshusets fasad, tomten ska också vara igenväxt.
2. 2022-10-18 utförs ett tillsynsbesök. Det kan då konstateras att bostadshuset och det sammanbyggda garaget har flagnad färg och slitage på fasaden, vindskivor och fönsterramar. Taket på garaget har också en presenning över sig. Fastighetsägaren anger att de ska färdigställa målningsarbetet under våren 2023.
3. 2022-11-09 skickas en återkoppling till fastighetsägaren över vilka krav som ställs för att uppnå en byggnad i vårdat skick. Fasaden ska skrapas och målas, inklusive vindskivor och fönster. Taket på garaget ska åtgärdas.
4. 2023-06-12 sker ett uppföljande återbesök. Vid besöket kan konstateras att målning av panelen har skett på flera sidor av fasaden. Den norra fasaden är kvar att åtgärda, även den norra delen av den västra fasaden samt längst upp på frontespisen på den östra fasaden. Garagetaket har åtgärdats. Tomten kan

inte anses vara ovårdad i övrigt. Ytterligare ett återbesök planeras in i september och då ska hela fasaden vara åtgärdad.

- 2023-09-20 utförs nästa återbesök. De delar av fasaden som inte var färdigmålade vid föregående besök har nu åtgärdats. Den norra delen av den västra fasaden har skrapats och målats. Den östra fasaden är nu skrapad och målad, även längst upp på frontespisen. Den norra fasaden är också skrapad och målad, det skärmtak i sämre skick som nyttjats som cykelparkering har tagits bort.
- 2023-10-31 får de klagande ta del av tillsynsrapport med fotobilaga. De ges möjlighet att inkomma med synpunkter som kan vara av betydelse för ärendet senast 2023-11-22 men inget yttrande inkommer.

Motivering till beslut

Tillämpliga bestämmelser

Enligt 11 kapitlet 5 § plan- och bygglagen, PBL (2010:900) ska byggnadsnämnden pröva förutsättningarna för och behovet av att ingripa eller besluta om en påföljd enligt 11 kapitlet, så snart det finns anledning att anta att någon inte följt en bestämmelse i plan- och bygglagen, föreskrifter, domar eller andra beslut som har meddelats med stöd av lagen eller i EU-förordningar som rör frågor inom lagens tillämpningsområde.

Av 8 kap. 14 § PBL framgår att ett byggnadsverk ska hållas i vårdat skick och underhållas så att dess utformning och de tekniska egenskaper som avses i 4 § i huvudsak bevaras. Underhållet ska anpassas till omgivningens karaktär och byggnadsverkets värde från historisk, kulturhistorisk, miljömässig och konstnärlig synpunkt.

Samhällsbyggnadsenhetens bedömning

Bostadshuset uppvisar nu ett vårdat skick då fasaden underhållits på bostadshusets samtliga sidor. Mot bakgrund av detta bedömer Samhällsbyggnadsenheten att byggnaden uppfyller kraven i 8 kap. 14 § plan- och bygglagen, PBL.

Tomten uppvisar i övrigt ett vårdat skick och Samhällsbyggnadsenheten föreslår att byggnadsnämnden beslutar om att avsluta tillsynsärendet utan krav på ytterligare åtgärd.

Samhällsbyggnadsenhetens förslag till beslut

Med stöd av 11 kapitlet 5 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, beslutar byggnadsnämnden att inte ingripa mot fastighetsägaren till NORDANBRO XX. Ärendet avslutas därmed utan ytterligare åtgärd.

Beslutsunderlag

- Anmälan 1 (PostID 90696)
- Anmälan 2 (PostID 90690)
- Tillsynsrapport besök 2022-10-18 (PostID 91381)
- Tillsynsrapport bilder 2022-10-18 (PostID 91645)

5. Återkoppling efter tillsynsbesök 2022-10-18 (PostID 91660)
6. Tillsynsrapport besök 2023-06-12 (PostID 96451)
7. Fotobilaga 2023-06-12 (PostID 96452)
8. Tillsynsrapport besök 2023-09-20 (PostID 97137)
9. Fotobilaga 2023-09-20 (PostID 97167)
10. Tjänsteutlåtande 2023-11-29 (PostID 97989)

Propositionsordning

Ordförande ställer proposition på verksamhetens förslag till beslut och finner det antaget.

Bilagor till beslut

- Beslutsunderlag
- Hur man överklagar

Beslutet skickas till:

Beslutet skickas för kännedom till klagande via e-post.

Beslutet skickas för kännedom till fastighetsägare NORDANBRO XX.

§ 105

Dnr: BYGG.2021.121

Tillsyn – ovårdad tomt, avsluta utan åtgärd

Fastighet: VATTLÅNG XX

Fastighetsägare: XX

BYGGNADSNÄMNDENS BESLUT

Byggnadsnämnden delar Samhällsbyggnadsenhetens bedömning och med stöd av 11 kapitlet 5 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, beslutar byggnadsnämnden att inte ingripa mot fastighetsägaren till VATTLÅNG XX. Ärendet avslutas därmed utan ytterligare åtgärd.

Beskrivning av ärendet

Sammanfattning

En anmälan om att fastigheten Vattlång XX är full av skräp och skrot inkommer under 2021. Ett tillsynsbesök sker där det konstateras att behov finns av en uppstädning, då en mängd föremål ligger i två stora högar på fastigheten.

Ett återbesök sker först under juni 2023. Klara förbättringar konstateras men det kvarstår ytterligare behov av städning för att uppnå en vårdad tomt. Vid en kontroll i augusti har det skett så stora förbättringar att tomten nu bedöms vara i ett vårdat skick.

Ärendegång

- 2021-04-23 fick byggnadsnämnden in en anmälan om att fastigheten Vattlång XX var ovårdad, tomten var skräpig och full av skrot.
- 2021-06-03 besökte Samhällsbyggnadsenheten fastigheten tillsammans med Norrhälsinge miljökontor. Det kunde konstateras att två platser på fastigheten var nedskräpade och i behov av städning. Fastighetsägaren berättade att en byggnad fallit för vinterstormen och att en annan byggnad var så dålig att den välts omkull med traktorskopa. De två platserna med nedskräpning var rester av de rivna byggnaderna samt innehåll i dessa. Fastighetsägaren avsåg att beställa en container för metallskrot och ta skräpet till godkänd avfallsanläggning.
- 2021-11-25 tar dåvarande tillsynshandläggare kontakt med fastighetsägaren via telefon. Ett återbesök planeras in under våren 2022 för att kontrollera uppstädningen av fastigheten. Något återbesök finns dock inte dokumenterat.
- 2023-06-20 utförs ett uppföljande tillsynsbesök av Samhällsbyggnadsenheten. En uppstädning har nu skett på fastigheten. Skrothög nummer 1 är kraftigt reducerad och skrothög nummer 2 har tagits bort. På den yta som är benämnd 'Skrothög 1' har kvarstående föremål och material sorterats i olika materialtyper. Vid besöket anger fastighetsägaren

att föremålen är på väg att tas bort från fastigheten. En fortsatt städning krävs dock för att helt nå målet med en vårdad tomt.

- 2023-08-29 passerar Samhällsbyggnadsenheten fastigheten. Ytterligare förbättringar har skett och en bedömning är nu att en vårdad tomt uppnåtts.
- 2023-10-31 får den klagande ta del av tillsynsrapport med fotobilaga. Denne ges möjlighet att inkomma med synpunkter som kan vara av betydelse för ärendet senast 2023-11-22, men inget yttrande inkommer.

Motivering till beslut

Tillämpliga bestämmelser

Enligt 11 kapitlet 5 § plan- och bygglagen, PBL (2010:900) ska byggnadsnämnden pröva förutsättningarna för och behovet av att ingripa eller besluta om en påföljd enligt 11 kapitlet, så snart det finns anledning att anta att någon inte följt en bestämmelse i plan- och bygglagen, föreskrifter, domar eller andra beslut som har meddelats med stöd av lagen eller i EU-förordningar som rör frågor inom lagens tillämpningsområde.

Enligt 8 kap. 15 § PBL ska en tomt hållas i vårdat skick och skötas så att risken för olycksfall begränsas och betydande olägenheter för omgivningen och för trafiken inte uppkommer.

Samhällsbyggnadsenhetens bedömning

Efter en uppstädning på fastigheten så uppvisar tomten nu ett vårdat skick. Enstaka föremål finns kvar inom de områden som varit föremål för tillsyn men en stor förbättring har skett. Bedömningen är att det inte råder väsentlig olägenhet för omgivningen och det finns heller inte någon påtaglig risk för människors säkerhet.

Mot bakgrund av detta bedömer Samhällsbyggnadsenheten att tomten uppfyller kraven i 8 kap. 15 § PBL. Krav på ytterligare åtgärder behöver inte ställas och byggnadsnämnden föreslås att besluta om att avsluta tillsynsärendet utan ytterligare åtgärd.

Samhällsbyggnadsenhetens förslag till beslut

Med stöd av 11 kapitlet 5 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, beslutar byggnadsnämnden att inte ingripa mot fastighetsägaren till VATTTLÅNG XX. Ärendet avslutas därmed utan ytterligare åtgärd.

Beslutsunderlag

- Anmälan (PostID 77954)
- Tillsynsrapport, tillsynsbesök 2023-06-20 (PostID 97667)
- Fotobilaga, tillsynsbesök 2023-06-20 (PostID 97679)
- Tjänsteutlåtande 2023-11-29 (PostID 97982)

Propositionsordning

Ordförande ställer proposition på verksamhetens förslag till beslut och finner det antaget.

Bilagor till beslut

- Beslutsunderlag
- Hur man överklagar

Beslutet skickas till:

Beslutet skickas för kännedom till fastighetsägare VATTLÅNG XX.

Beslutet skickas för kännedom till klagande via e-post.

§ 106

Dnr: BYGG.2014.191

Tillsyn – ovårdad tomt, avsluta utan åtgärd

Fastighet: HAMRE XX

Fastighetsägare: XX

BYGGNADSNÄMNDENS BESLUT

Byggnadsnämnden delar Samhällsbyggnadsenhetens bedömning och med stöd av 11 kapitlet 5 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, beslutar byggnadsnämnden att inte ingripa mot fastighetsägaren till HAMRE XX. Ärendet avslutas därmed utan ytterligare åtgärd.

Beskrivning av ärendet

Sammanfattning

Under 2023 sker en genomgång av detta äldre ärende om ovårdad tomt som fortfarande är pågående. Ett tillsynsbesök bokas in i juni för att få en statusuppdatering av fastighetens skick.

Vid besöket konstateras att åtgärder krävs för att få till en vårdad fastighet. En åtgärdslista bifogas tillsynsprotokollet som beskriver vad som behöver göras på fastigheten. Krav ställs på att ta bort minst fyra fordon samt att flytta resterande till angivet område. Krav ställs också på en översyn av bostadshusets fasad samt takavvattning. Åtgärder behövs även för det äldre släp som används för förvaring.

Vid det uppföljande återbesöket som sker under hösten konstateras stora förbättringar. Fem bilar har tagits bort från fastigheten och kvarvarande två bilar samt båt är uppställda inom anvisat område. Bostadshusets fasad är ännu inte åtgärdad men stuprör har lagats. Det äldre släp som används som förvaringsbod har kvarstående åtgärdsbehov. Över lag så är ordningen god på fastigheten.

Ärendeång

1. 2014-07-29 fick byggnadsnämnden in en anmälan om ovårdad tomt via Norrhälsinge miljökontor. Enligt uppgift så fanns ett flertal skrotbilar på fastigheten.
2. 2014-09-24 besöker tjänstemän från byggnadsnämnden fastigheten. Dokumentation saknas från besöket.
3. Ett nytt besök görs 2014-12-10. Enligt tjänsteanteckning så har inget skett på fastigheten.
4. 2015-05-19 sker ytterligare ett återbesök. Tjänsteanteckning anger att en liten förbättring skett.
5. 2016-05-03 utförs ett besök, inget har hänt på fastigheten sedan föregående besök. Krav ställs på bortforsling av fordon, bildäck, lastpallar och plåtar.

6. Fastighetsägaren begär 2016-05-20 anstånd med 6 månader för städningen av fastigheten. Denne anger även att fordonen är tömda på vätskor och oljor. Anstånd beviljas.
7. 2023-06-20 utförs ett nytt tillsynsbesök för en statusuppdatering. Fastigheten är bebyggd med ett äldre fritidshus med ett visst underhållsbehov. På tomten finns ett antal fordon i varierande skick uppställda. Det finns också bildelar och högar av material upplagda. Högarna med de olika materialen är relativt välordnade, samlade på gårdsplanen bakom byggnaderna och längs den östra fastighetsgränsen. Fastighetsägaren anger att några av bilarna ska tas bort, ett par av dem ska säljas då de är värdefulla för samlare. Det finns också planer för viss renovering av bostadshuset.
8. 2023-10-18 sker ett uppföljande återbesök. En klar förbättring har skett på fastigheten och fem bilar har tagits bort. På tomten råder god ordning. En fasadrenovering för bostadshuset har på grund av årstiden inte kunnat påbörjats men takavvattningen har setts över. En översyn av släpets ytskikt kvarstår.

Motivering till beslut

Tillämpliga bestämmelser

Enligt 11 kapitlet 5 § plan- och bygglagen, PBL (2010:900) ska byggnadsnämnden pröva förutsättningarna för och behovet av att ingripa eller besluta om en påföljd enligt 11 kapitlet, så snart det finns anledning att anta att någon inte följt en bestämmelse i plan- och bygglagen, föreskrifter, domar eller andra beslut som har meddelats med stöd av lagen eller i EU-förordningar som rör frågor inom lagens tillämpningsområde.

Av 8 kap. 14 § PBL framgår att ett byggnadsverk ska hållas i vårdat skick och underhållas så att dess utformning och de tekniska egenskaper som avses i 4 § i huvudsak bevaras. Underhållet ska anpassas till omgivningens karaktär och byggnadsverkets värde från historisk, kulturhistorisk, miljömässig och konstnärlig synpunkt.

Enligt 8 kap. 15 § PBL ska en tomt hållas i vårdat skick och skötas så att risken för olycksfall begränsas och betydande olägenheter för omgivningen och för trafiken inte uppkommer.

Samhällsbyggnadsenhetens bedömning

Samhällsbyggnadsenheten har kommit fram till att rättelse har vidtagits för tomten då bilar har tagits bort och kvarvarande fordon och föremål är uppställda på anvisade platser på ett ordnat sätt.

Tomten är nu i så pass vårdat skick att det inte är en väsentlig olägenhet för omgivningen och det finns heller inte någon påtaglig risk för människors säkerhet. Mot bakgrund av detta bedömer Samhällsbyggnadsenheten att tomten uppfyller kraven i 8 kap. 15 § plan- och bygglagen, PBL.

För bostadshusets fasad och för släpet som används för förvaring, finns behov på ytterligare åtgärder i mindre omfattning. Bedömningen är dock att underhållet inte är mer eftersatt än att byggnadernas utformning och tekniska egenskaper för närvarande bibehålls. Mot bakgrund av detta bedömer Samhällsbyggnadsenheten att byggnaderna uppfyller kraven i 8 kap. 14 § plan- och bygglagen, PBL.

Samhällsbyggnadsenheten kommer att ha uppsikt över att de återstående punkterna för bostadshus och släp utförs. Samhällsbyggnadsenheten föreslår att byggnadsnämnden beslutar om att avsluta tillsynsärendet utan ytterligare åtgärd.

Samhällsbyggnadsenhetens förslag till beslut

Med stöd av 11 kapitlet 5 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, beslutar byggnadsnämnden att inte ingripa mot fastighetsägaren till HAMRE XX. Ärendet avslutas därmed utan ytterligare åtgärd.

Beslutsunderlag

1. Tillsynsrapport återbesök 2023-10-18 (PostID 97573)
2. Fotobilaga 2023-10-18 (PostID 97590)
3. Åtgärdslista 2023-10-18 (PostID 97591)
4. Tillsynsrapport tillsynsbesök 2023-06-20 (PostID 96750)
5. Åtgärdslista 2023-06-20 (PostID 96773)
6. Tjänsteutlåtande 2023-11-29 (PostID 97984)

Propositionsordning

Ordförande ställer proposition på verksamhetens förslag till beslut och finner det antaget.

Bilagor till beslut

- Beslutsunderlag
- Hur man överklagar

Beslutet skickas till:

Beslutet skickas för kännedom till fastighetsägare HAMRE XX.

§ 107

Dnr: BYGG.2020.388

Tillsyn – olovlig åtgärd, byggsanktionsavgift

Fastighet: NORDANBRO XX

Fastighetsägare: XX

BYGGNADSNÄMNDENS BESLUT

Byggnadsnämnden delar Samhällsbyggnadsenhetens bedömning och med stöd av 11 kapitlet 51 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, beslutar byggnadsnämnden att XX, XX, i egenskap av ägare till fastigheten NORDANBRO XX, ska betala en byggsanktionsavgift på 28 218 kronor för att ha påbörjat en åtgärd innan startbesked har getts.

Byggsanktionsavgiften ska betalas till Nordanstigs kommun inom två månader efter det att beslutet om att ta ut avgiften har delgetts den avgiftsskyldige.

Upplysning

Avgiften ska betalas till Nordanstigs kommun och betalning ska ske till via faktura som skickas ut separat.

Ett beslut om byggsanktionsavgift får efter sista betalningsdagen verkställas som en dom som har vunnit laga kraft. Det innebär att avgiften kan tas ut även om beslutet överklagas, 11 kap. 61 § plan- och bygglagen (2010:900) PBL.

Beskrivning av ärendet

Sammanfattning

Ärendet avser en byggsanktionsavgift för att ha påbörjat en bygglovspliktig åtgärd innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked. Den aktuella åtgärden motsvaras av nybyggnad av en komplementbyggnad med byggnadsarean 72,52 m².

Bygglov har sökts och beviljats i efterhand, men byggnadsnämnden är även skyldig att pröva frågan om en byggsanktionsavgift ska tas ut. Då en överträdelse skett och inga särskilda skäl att sätta ner eller inte ta ut en avgift framkommit föreslås byggnadsnämnden att ta ut en byggsanktionsavgift om 28 218 kronor av fastighetens ägare.

Ärendeång

- 2020-11-10 får Samhällsbyggnadsenheten information om att en kanal grävts vid strandkanten samt att en byggnad har uppförts olovligt på fastigheten Nordanbro XX. Strandskydd om 100 meter råder för fastigheten.
- Tillsynsbesök utförs på fastigheten 2020-12-07 och 2021-02-10. Vid det första besöket så mäts byggnaden upp till 7,4 x 9,8 meter. Vid det andra besöket närvarar en GIS-ingenjör och det konstateras att byggnaden är placerad över tomtgräns till fastigheten Ässjö XX.

3. En anmälan om brott mot områdesskydd sker till polisen 2021-03-01. Undersökningen läggs ner av åklagaren på grund av att brottet preskriberats.
4. 2021-07-06 beviljas en strandskyddsdispens i efterhand av Samhällsbyggnadsenheten för komplementbyggnaden. D § 252, BYGG.2021.184.
5. En ansökan om bygglov för sovstuga inkommer den 2021-11-10 till byggnadsnämnden, ärende BYGG.2021.336.
6. 2021-11-10 beslutar länsstyrelsen i Dnr 8782-2020, 'Tillsyn gällande grävning vid Västra Ässjösjön, fastighet Ässjö XX, Nordanstigs kommun', att fastighetsägaren ska avlägsna plastmattan som täcker den grävda kanalen. Ytterligare krav på återställande yrkas inte då detta skulle medföra grumling i sjön.
7. 2023-02-07 kommuniceras fastighetsägaren om att det krävs bygglov för nybyggnad av komplementbyggnaden och att bygglov sannolikt kan beviljas i efterhand. I kommuniceringsbrevet informeras även om byggsanktionsavgift.
8. 2023-09-28 sker en fastighetsreglering där mark överförs från Ässjö XX till Nordanbro XX. Fastighetsregleringen medför att byggnaden nu är placerad inom egen fastighet.
9. 2023-11-08 skickar Samhällsbyggnadsenheten ett kommuniceringsbrev till fastighetsägaren med information om lagar och regler, vilka åtgärder som krävs för att vidta rättelse, byggsanktionsavgiftens storlek samt möjligheten att yttra sig över vår bedömning.
10. Ett beslut om bygglov- och starbesked i efterhand beviljades av byggnadsinspektör 2023-12-01. D § 298, BYGG.2021.336.

Kommunicering

Innan byggnadsnämnden beslutar att ta ut en byggsanktionsavgift ska den som anspråket riktas mot ges tillfälle att yttra sig. I det aktuella ärendet är det fastighetsägaren som anspråket riktas mot.

2023-11-08 skickar Samhällsbyggnadsenheten ett kommuniceringsbrev till fastighetsägaren med information om lagar och regler, vilka åtgärder som krävs för att vidta rättelse, byggsanktionsavgiftens storlek samt möjligheten att yttra sig över vår bedömning. Fastighetsägaren ska ha yttrat sig senast den 29 november.

Inget yttrande har inkommit.

Motivering till beslut

Tillämpliga bestämmelser

En åtgärd får inte påbörjas innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked, om åtgärden kräver bygglov, marklov, rivningslov eller en anmälan, enligt 10 kapitlet 3 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

I 9 kap. 2 § PBL anges att det krävs bygglov för nybyggnad.

Enligt 11 kapitlet 5 § plan- och bygglagen, PBL (2010:900) ska byggnadsnämnden pröva förutsättningarna för och behovet av att ingripa eller besluta om en påföljd enligt 11 kapitlet, så snart det finns anledning att anta att någon inte följt en bestämmelse i plan- och bygglagen, föreskrifter, domar eller andra beslut som har meddelats med stöd av lagen eller i EU-förordningar som rör frågor inom lagens tillämpningsområde.

Om någon bryter mot en bestämmelse som avses i 11 kap. 51 § PBL, ska byggnadsnämnden ta ut en särskild avgift (byggsanktionsavgift).
Byggsanktionsavgiftens storlek framgår av 9 kap. plan- och byggförordningen, PBF.

En byggsanktionsavgift ska tas ut även om överträdelsen inte har skett uppsåtligen eller av oaktsamhet, enligt 11 kap. § 53 PBL.

Enligt 11 kap. 53 a § får en byggsanktionsavgift i ett enskilt fall sättas ned om avgiften inte står i rimlig proportion till den överträdelse som har begåtts. Avgiften får sättas ned till hälften eller en fjärdedel. Vid prövningen enligt första stycket ska det särskilt beaktas om överträdelsen inte har skett uppsåtligen eller av oaktsamhet eller om överträdelsen av andra skäl kan anses vara av mindre allvarlig art.

En byggsanktionsavgift ska inte tas ut om rättelse sker innan frågan om sanktion har tagits upp till överläggning vid ett sammanträde med byggnadsnämnden, enligt 11 kap. 54 § PBL.

Enligt 11 kap. 57 § PBL ska en byggsanktionsavgift tas ut av den som när överträdelsen begicks var ägare till den fastighet eller det byggnadsverk som överträdelsen avser, den som begick överträdelsen eller den som har fått en fördel av överträdelsen.

Innan byggnadsnämnden beslutar att ta ut en byggsanktionsavgift ska den som anspråket riktas mot ges tillfälle att yttra sig. En byggsanktionsavgift får inte beslutas, om den som anspråket riktas mot inte har getts tillfälle att yttra sig inom fem år efter överträdelsen, enligt 11 kap. 58 § PBL.

En byggsanktionsavgift ska betalas inom två månader efter det att beslutet om att ta ut avgiften har delgetts den avgiftsskyldige. Det gäller dock inte om byggnadsnämnden i beslutet har bestämt en senare betalningsdag, enligt 11 kap. 61 § PBL.

Byggsanktionsavgiftens storlek regleras i plan- och byggförordningen (2011:338), PBF. Avgiftens storlek utgår från en sanktionsarea och fastställs med tillämpning av det prisbasbelopp som gäller när beslutet fattas. Med sanktionsarea avses den area som motsvarar brutto- eller öppenarean eller en kombination av dessa minskad med 15 kvadratmeter.

Samhällsbyggnadsenhetens bedömning

Vid tillsynsbesöket den 12 juli 2020 konstaterades att den bygglovspliktiga åtgärden nybyggnad av komplementbyggnad, påbörjats innan startbesked givits. Eftersom åtgärden kräver startbesked enligt 10 kap. 3 § PBL och den avgiftsskyldige inte har vidtagit rättelse ska en byggsanktionsavgift tas ut.

I det här fallet innebär rättelse att byggnaden rivs. Rättelsen ska vara utförd senast den 6 december 2023. Då bygglov sökts och beviljats i efterhand är en rivning inte aktuell. Om den avgiftsskyldiga trots detta avser att vidta rättelse och riva byggnaden så ska en kontakt först ha tagits med byggnadsnämnden innan rättelsen.

Byggsanktionsavgift ska tas ut av ”den som när överträdelsen begicks var ägare till den fastighet eller det byggnadsverk som överträdelsen avser, den som begick överträdelsen eller den som har fått en fördel av överträdelsen”. I detta fall anser Samhällsbyggnadsenheten att det är XX, som är fastighetsägare, som ska betala byggsanktionsavgiften.

Byggsanktionsavgiftens storlek för att ha påbörjat utan startbesked bestäms enligt 9 kap. 6 § 2p PBF. Byggsanktionsavgiften beräknas till 28 218 kronor, utifrån arean 72,52 m² och prisbasbeloppet för år 2023. Se bilaga.

Den avgiftsskyldige har getts tillfälle att yttra sig. Inget yttrande har inkommit.

Samhällsbyggnadsenheten anser att det saknas skäl för en nedsättning av byggsanktionsavgiften. En byggsanktionsavgift kan i det enskilda fallet sättas ned om avgiften inte står i rimlig proportion till den överträdelse som begåtts. Samhällsbyggnadsenheten bedömer att den aktuella byggsanktionsavgiften står i rimlig proportion till den aktuella överträdelsen, att bygga en komplementbyggnad utan att ha ett startbesked.

Byggsanktionsavgiften ska betalas inom 2 månader efter det att detta beslut om att ta ut avgiften har delgetts XX.

Samhällsbyggnadsenhetens förslag till beslut

Med stöd av 11 kapitlet 51 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, beslutar byggnadsnämnden att XX, XX, i egenskap av ägare till fastigheten NORDANBRO XX, ska betala en byggsanktionsavgift på 28 218 kronor för att ha påbörjat en åtgärd innan startbesked har getts.

Byggsanktionsavgiften ska betalas till Nordanstigs kommun inom två månader efter det att beslutet om att ta ut avgiften har delgetts den avgiftsskyldige.

Beslutsunderlag

1. Tillsynsrapport från besöken 2020-12-07 och 2021-02-10 (PostID 76571)
2. Beräkning av byggsanktionsavgift, fastställd 2023-01-31, (PostID 92738)
3. Kommunikering - Byggsanktionsavgift, 2023-11-08 (PostID 97783)
4. Tjänsteutlåtande 2023-11-29 (PostID 97971)

Propositionsordning

Ordförande ställer proposition på verksamhetens förslag till beslut och finner det antaget.

Bilagor till beslut

- Beslutsunderlag
- Hur man överklagar



Beslutet skickas till:

Beslutet delges fastighetsägare XX med delgivningskvitto.

§ 108

Diskussion: Tillsynsplan 2023/ 2024

Sammanfattning

Tillsynshandläggare Jessica Forsström redovisar statistik för tillsynssidan från det gångna året jämfört med tidigare år. I januari 2024 ska en ny tillsynsplan antas och hon lyfter frågan vad politikerna är intresserade av eller på vilket sätt de tycker att tillsynsarbetet är viktigt.

§ 109

Redovisning av ordförandes delegationsbeslut

Byggnadsnämndens beslut

Godkänner redovisningen.

Sammanfattning av ärendet

Ordförande Daniel Gunst och enhetschef Douglas Helsing redovisar underlag för beslut om granskning gällande ändring av byggnadsplan för del av fastigheten BERGVIK 1:52 m.fl. i Bergsjö, Dnr PLAN.2023.14.

§ 110

Redovisning av ordinarie delegationsbeslut

Byggnadsnämndens beslut

Redovisning av delegationsbesluten godkänns.

Sammanfattning av ärendet

Redovisningen av beslut avser bygglov, startbesked, fastställande av kontrollplan, slutbesked, strandskyddsdispens samt, avslutande av ärende.

Delegationsbesluten togs av byggnadsinspektör över period 2023-10-19 till 2023-11-29. Besluten har paragrafnummer §§ 264-296.

Beslutsunderlag

1. Utdrag av delegationsbeslut, 2023-10-19 till 2023-11-19, §§ 264-296.



§ 111

Övriga ärenden

Sammanfattning

Inga övriga ärenden avhandlas.