

Sammanträdesdatum
2023-10-26

Plats och tid Kommunkontoret i Bergsjö, torsdag den 26 oktober 2023 klockan 08:30-11:35

Beslutande Daniel Gunsth (S), ordförande
Johan Norrby (NoP)
Tony Erixon (S)

Övriga deltagande Douglas Helsing, stadsarkitekt
Linnéa Hed, nämndsekreterare/ administratör
Ingemar Englundh, byggnadsinspektör
Michael Nilsson, byggnadsinspektör
Jessica Forsström, tillsynshandläggare

Utses att justera Johan Norrby

Justeringens plats och tid Kommunkontoret i Bergsjö 2023-11-07

Underskrifter

Sekreterare	Paragrafer	§§ 83-96
	Linnéa Hed		
Ordförande		
	Daniel Gunsth		
Justerare		
	Johan Norrby		

ANSLAG/BEVIS

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.

Organ Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum 2023-10-26

Datum då anslaget sätts upp 2023-11-08 Datum då anslaget tas ned 2023-11-30

Förvaringsplats för protokollet Kommunkontoret i Bergsjö

Underskrift

.....
Linnéa Hed

Ärendelista

§ 83	Godkännande av dagordning	3
§ 84	Verksamheten informerar	4
§ 85	Information om pågående detaljplaner och översiktsplan	5
§ 86	Dnr: DIA.2023.29 Sammanträdesplan 2024	6
§ 87	Dnr: BYGG.2023.147 Ansökan om bygglov för nybyggnad av fritidshus och garage	7
§ 88	Dnr: BYGG.2022.182 Tillsyn – ovårdad byggnad, avsluta utan åtgärd	11
§ 89	Dnr: BYGG.2011.140 Tillsyn – ovårdad tomt, avsluta utan åtgärd	14
§ 90	Dnr: BYGG.2020.368 Tillsyn – ovårdad tomt, avsluta utan åtgärd	16
§ 91	Dnr: BYGG.2022.278 Tillsyn – olovlig åtgärd, avsluta utan åtgärd	18
§ 92	Dnr: BYGG.2021.252 Tillsyn – olovlig byggnad, byggsanktionsavgift	24
§ 93	Redovisning av ordförandes delegationsbeslut	29
§ 94	Redovisning av ordinarie delegationsbeslut	30
§ 95	Dnr: DIA.2023.30 Yttrande i Ärende X23185 gällande fastighetsreglering för fastigheterna Östanå XX samt XX i Ilsbo	31
§ 96	Övriga ärenden	32

§ 83

Godkännande av dagordning

Byggnadsnämndens beslut

Godkänner dagordningen med redovisade ändringar.

Sammanfattning

Byggnadsnämnden ska godkänna dagordningen.

Följande ändringar i dagordningen görs:

- Ärende ”Samråd gällande fastighetsreglering X23185 för fastigheterna Östanå XX samt XX i Ilsbo” tillkommer som punkt 13.
- Begäran om delegation för bygglov avhandlas under övriga ärenden.

§ 84

Verksamheten informerar

BYGGNADSNÄMNDENS BESLUT

Godkänner informationen.

Sammanfattning av ärendet

Stadsarkitekt Douglas Helsing informerar:

- Personal:
 - Stadsarkitekt är tillbaka på plats men kommer gå vidare till ny tjänst i Timrå kommun vid årsskiftet. Rekrytering pågår och annons för tjänsten som enhetschef finns ute nu.
 - Rekrytering av planarkitekt pågår där intervjuer har hållits med ett antal kandidater.
- Ärendemängden för inkomna bygglov är fortsatt låg och beräknas vara fortsatt låg även under 2024.
- Ekonomin ser ut att gå jämnt ut på plansidan medan byggsidan ser ut att gå ca 600 tkr back vid årsskiftet.
- Vid nämndsammanträdet i december kommer eventuellt frågor om att justera taxan att lyftas och Länsstyrelsen kommer på besök för att informera om deras process och roll i arbetet med detaljplaner.
- Länsstyrelsen Gävleborg överprövar fler strandskyddsdispenser än närliggande länsstyrelser. Samtal för att hitta ett bra arbetssätt och ett gott samarbete pågår.
- På enheten Teknik och hållbarhet pågår rekrytering av en ny enhetschef. En ny fatstighetssamordnare, Oskar Lange, har tillträtt och finns nu på plats i kommunen.

§ 85

Information om pågående detaljplaner och översiktsplan

BYGGNADSNÄMNDENS BESLUT

Godkänner informationen.

Sammanfattning av ärendet

Stadsarkitekt Douglas Helsing informerar:

- Granskning av översiktsplanen beräknas kunna påbörjas vid årsskiftet. I dagsläget arbetas det med bostadsförsörjningen som ska gå ut på samråd innan jul. Möte med länsstyrelsen angående landsbygdsutveckling i strandnära lägen (LIS) har hållits, där bland annat strandskyddsfrågor har diskuterats.
- Länsmuseet ska göra en okulär inventering på den tilltänkta platsen för det nya särskilda boendet i Bergsjö. Förhoppningen är att planen kan gå ut på granskning snarast.
- Kommunen har förespråkat ett västligt korridorsval för Ostkustbanan.

§ 86

Dnr: DIA.2023.29

Sammanträdesplan 2024

BYGGNADSNÄMNDENS BESLUT

Fastställa följande sammanträdesdagar för byggnadsnämnden 2024:

25 januari
22 februari
21 mars
25 april
30 maj
27 juni

29 augusti
26 september
31 oktober

5 december.

Sammanfattning av ärendet

Sammanträdesdagar för byggnadsnämnden ska fastställas för år 2024.
Samhällsbyggnadsenheten har lämnat förslag på datum.

Beslutsunderlag

Linnéa Heds tjänsteutlåtande 2023-10-18

§ 87

Dnr: BYGG.2023.147

Ansökan om bygglov för nybyggnad av fritidshus och garage

Fastighet: XX

Sökande: XX

BYGGNADSNÄMNDENS BESLUT

Byggnadsnämnden delar Samhällsbyggnadsenhetens bedömning och beslutar i enlighet med tjänsteutlåtande att:

1. Bygglov beviljas med stöd av 9 kap 31 b § PBL (plan- och bygglagen).
2. Rivningslov beviljas med stöd av 9 kap 34 § PBL.
3. Åtgärden får inte påbörjas förrän byggnadsnämnden har lämnat ett startbesked enligt 10 kap 3 § PBL.
4. För att påbörja åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag XX som är certifierad med behörighet K enligt 10 kap 9 § PBL.
5. Avgift tas ut med 30 043 kr i enlighet med fastställd taxa av kommunfullmäktige. Faktura översänds senare.
6. Tekniskt samråd krävs i ärendet. Sökanden ombeds att kontakta Samhällsbyggnadsenheten för att boka tid.

Sammanfattning av ärendet

Sökande ska riva ett befintligt fritidshus och bygga ett nytt fritidshus och garage på fastigheten. Huvudbyggnaden blir 134 m² och garaget blir 31 m². Nockhöjden på huvudbyggnaden är 6,1 meter och nockhöjden på garaget är 5,5 meter. Vatten ansluts till en gemensamhetsanläggning och avlopp ansluts till enskild anläggning.

Byggnadsinspektör Ingemar Englundh föredrar ärendet.

Skäl till beslut

Tillämpliga bestämmelser

2 kap 9 § PBL (plan- och bygglagen) Planläggning av mark och vattenområden samt lokalisering, placering och utformning av byggnadsverk, skyltar och ljusanordningar enligt denna lag får inte ske så att den avsedda användningen eller byggnadsverket, skylten eller ljusanordningen kan medföra en sådan påverkan på grundvattnet eller omgivningen i övrigt som innebär fara för människors hälsa och säkerhet eller betydande olägenhet på annat sätt.

Forts. § 87

Dnr: BYGG.2023.147

9 kap 31 b § PBL (plan- och bygglagen) 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 förenlig med detaljplanens eller områdesbestämmelsernas syfte och

1. avvikelsen är liten, eller
2. åtgärden är av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt. Lag (2014:900).

Förutsättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan akt nr 2132-P14/1. Området är betecknat B (Bostäder). Byggrätten är 150 m². Taklutningen är mellan 27°–35°. Högsta nockhöjd är 5.5 meter. Inom planområdet ska ny bebyggelse anpassas i stil med omgivande bebyggelse. Miljökontoret har inget emot att rivning av befintligt fritidshus sker enligt hur sökande har redovisat att rivningen ska gå till. Befintlig avloppsanläggning är godkänd att anslutas till det nya huset. Om inte befintlig anläggning ska användas ska en ny anmälan göras till Miljökontoret. Berörda grannar är hörda. En har lämnat synpunkter på garagets placering och utformning som de anser skymmer deras havsutsikt. Sökande har svarat på synpunkterna enligt följande:

"Vi har placerat garaget där det var möjligt att få det minst 4 meter från tomtgränsen och störst nivåskillnad och försökt i största mån att ta hänsyn till grannars havsutsikt. Vi anser att det är den bästa placeringen för alla grannar. Vi personligen skulle vilja ha garaget bredvid där vi parkerar bilarna idag, men de skulle störa mer för alla grannar. Det vi kan göra är att sänka garaget till 5,5. Vi bifogar ritning på detta om de gör skillnad eller krävs. Huvudbyggnaden vill vi ha i samma höjd som den är idag, alltså som vi har skickat in och de verkar inte grannar ha någon synpunkt på."

Stadsarkitekten har tittat på inkomna handlingar och anser att föreslagen nybyggnation med timmerbeklädnad knyter väl an till detaljplanens karaktärsbestämmelser och områdets karaktär som helhet. Avvikelse gällande byggnadsarea anses inte påverka karaktären i området nämnvärt.

Samhällsbyggnadsenhetens bedömning

Eftersom en sakägare hade synpunkter på garagets placering och utformning som de anser skymmer deras havsutsikt har Samhällsbyggnadsenheten besökt fastigheten. Den sökande har justerat ner höjden till 5,5 meter i nock och garaget är placerad på en lägre nivå än huvudbyggnaden. Bedömningen är att den försämrade utsikten inte utgör en sådan betydande olägenhet i plan- och bygglagens mening 2 kap 9 §, att garaget inte kan tillåtas. Huvudbyggnaden ska byggas och placeras på samma plats och kommer att ha samma nockhöjd som det befintliga fritidshuset. Åtgärden kommer att avvika från detaljplanen då den totala byggrätten överskrids med 10 %

Forts. § 87

Dnr: BYGG.2023.147

och nockhöjden för huvudbyggnaden överskrids med 60 cm. Byggnadernas placeringar anses anpassade efter tomtens förutsättningar. Eftersom åtgärden utförs i en detaljplan som omfattar två fastigheter får åtgärden inte en prejudicerande effekt på området i stort. Åtgärden anses följa detaljplanens syfte, bostäder. De nya byggnaderna bedöms även vara anpassade i stil med omgivande bebyggelse. Samhällsbyggnadsenheten bedömer att åtgärden är av begränsad omfattning. Åtgärden anses inte medföra en betydande omgivningspåverkan. Den sammantagna bedömningen av de två avvikelserna är att de utgör en liten avvikelse. Bygglov ska därför beviljas med stöd av 9 kap 31 b § PBL (plan- och bygglagen).

Samhällsbyggnadsenhetens förslag till beslut

- Bygglov beviljas med stöd av 9 kap 31 b § PBL (plan- och bygglagen).
- Rivningslov beviljas med stöd av 9 kap 34 § PBL (plan- och bygglagen).
- Åtgärden får inte påbörjas förrän byggnadsnämnden har lämnat ett startbesked (enligt 10 kap 3 § PBL).
- För att påbörja åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag XX som är certifierad med behörighet K enligt 10 kap 9 § plan- och bygglagen, PBL.
- Avgift tas ut med 30 043 kr i enlighet med fastställd taxa av kommunfullmäktige. Faktura översänds senare.
- Tekniskt samråd krävs i ärendet. Sökanden ombeds att kontakta Samhällsbyggnadsenheten för att boka tid.

Beslutsunderlag

Beskrivning	Post id	Datum
1. Ansökan	96607	2023-08-16
2. Fasadritning	96608	2023-08-16
3. Situationsplan	96611	2023-08-16
4. Teknisk beskrivning	96612	2023-08-16
5. Kontrollplan Rivning	96957	2023-09-07
6. Grannyttrande	97196	2023-09-26
7. Grannyttrande	97217	2023-09-27
8. Yttrande Miljökontoret	97216	2023-09-27
9. Grannyttrande	97231	2023-09-28
10. Grannyttrande	97303	2023-10-03
11. Grannyttrande	97347	2023-10-05
12. Grannyttrande	97348	2023-10-05
13. Rev Fasadritning garage	97478	2023-10-16
14. Svar på synpunkter	97481	2023-10-16
15. Anmälan kontrollansvarig	97515	2023-10-18
16. Tjänsteutlåtande	97477	2023-10-18

Forts. § 87

Dnr: BYGG.2023.147

Propositionsordning

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

Viktig information

Beslut om bygglov, rivningslov och marklov får verkställas först 4 veckor efter det att beslutet har kungjorts i Post- och inrikes tidningar. Efter dessa fyra veckor får beslutet verkställas även om det inte fått laga kraft (enligt 9 kap 42 § PBL).

Bygglovet upphör att gälla om arbete inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från den dag då beslutet får laga kraft.

Byggherren ska enligt PBL 10 kap 5 § se till att varje bygg-, rivnings- och markåtgärd som byggherren utför eller låter utföra genomförs i enlighet med de krav som gäller för åtgärden enligt denna lag eller föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av lagen. Byggherren ska vidare se till att kontroll och prövning utförs i tillräcklig omfattning.

Byggherren/sökande uppmärksammas på att tiden för överklagan är ca 4 veckor efter beslut om bygglov. Det är lämpligt att kontrollera med Samhällsbyggnadsenheten om någon överklagan inkommit.

När arbetet har färdigställts ska ett slutbesked ha utfärdats. Slutbeskedet skickas efter att signerad och godkänd kontrollplan inkommit till Samhällsbyggnadsenheten.

Kontrollplanen ska skickas till Nordanstigs kommun, Samhällsbyggnadsenheten, Box 56, 829 21 Bergsjö eller med e-post till planochbygg@nordanstig.se.

§ 88

Dnr: BYGG.2022.182

Tillsyn – ovårdad byggnad, avsluta utan åtgärd

Fastighet: FRÄSTA XX

Fastighetsägare: XX

BYGGNADSNÄMNDENS BESLUT

Byggnadsnämnden delar Samhällsbyggnadsenhetens bedömning och beslutar i enlighet med tjänsteutlåtande att:

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

Beskrivning av ärendet

Den 29 april 2022 får byggnadsnämnden in en anmälan om att tomten och byggnaden på fastigheten Frästa XX är ovårdad. Enligt anmälaren så ska huset vara på väg att bli ett med naturen.

2023-06-07 besöker byggnadsnämnden fastigheten som ligger i området vid Gårdsjön i norra delen av kommunen. Området präglas av både skog, mindre gårdar och fritidshusbebyggelse, bebyggelsen kan beskrivas som gles. Vid besöket konstateras att fastigheten har en tät växtlighet av träd och sly mot byvägen, byggnaden syns knappt för förbipasserande. På tomten finns ett äldre bostadshus från 1900-talets början, ett uthus och en lekstuga. Bostadshuset ser inte ut att vara brukat sedan lång tid tillbaka, växtligheten står tät inpå byggnaden. Samtliga byggnader har ett visst underhållsbehov men uppvisar samtidigt inga brister vad gäller konstruktion och bärighet. Växtligheten på fastigheten påverkar inte sikten för trafiken på den väg som passerar.

Fastighetsägaren deltar inte vid besöket och har heller inte hört av sig på något sätt till Samhällsbyggnadsenheten efter det att tillsynsrapporten skickats.

Den klagande har fått ta del av tillsynsrapport samt bilagor och även givits möjlighet att yttra sig därom.

Motivering till beslut

Tillämpliga bestämmelser

Enligt 11 kapitlet 5 § plan- och bygglagen, (2010:900) PBL 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.

Forts. § 88

Dnr: BYGG.2022.182

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

Byggnaderna har eftersatt underhåll men bedömningen är att underhållet inte är mer eftersatt än att byggnadernas utformning och tekniska egenskaper bibehålls. Mot bakgrund av detta bedömer Samhällsbyggnadsenheten att byggnaderna uppfyller kraven i 8 kap. 14 § PBL.

Det råder en restriktiv bedömning av betydande olägenhet vad gäller växtlighet i rättspraxis. Den kraftiga växtligheten på fastigheten påverkar inte sikten för trafiken. Växtligheten innebär heller inte någon olägenhet för omgivningen, främst då det inte ligger några andra bebyggda fastigheter i dess absoluta närhet. Tomten kan inte på något annat sätt anses vara ovårdad 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.

Samhällsbyggnadsenhetens förslag till beslut

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

Beslutsunderlag

1. Anmälan
2. Protokoll tillsynsbesök 2023-06-07
3. Fotobilaga tillsynsbesök 2023-06-07
4. Situationsplan 2023-06-07
5. Tjänsteutlåtande 2023-10-18

Propositionsordning

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

Forts. § 88

Dnr: BYGG.2022.182

Bilagor till beslut

- Beslutsunderlag
- Hur man överklagar

Beslutet skickas till:

Beslutet skickas för kännedom till klagande via e-post.

Beslutet skickas för kännedom till fastighetsägaren Frästa XX.

§ 89

Dnr: BYGG.2011.140

Tillsyn – ovårdad tomt, avsluta utan åtgärd

Fastighet: ÅRSKOGEN XX

Fastighetsägare: XX

BYGGNADSNÄMNDENS BESLUT

Byggnadsnämnden delar Samhällsbyggnadsenhetens bedömning och beslutar i enlighet med tjänsteutlåtande att:

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

Beskrivning av ärendet

2011-06-21 får byggnadsnämnden en anonym anmälan om att tomten på fastigheten i Årskogen XX är ovårdad. Enligt anmälaren är tomten belamrad med ett upplag av skrot. Ytterligare klagomål inkommer i maj 2013.

2014 besöker tjänstemän från byggnadsnämnden fastigheten och dokumenterar med fotografier. Tomten är ovårdad med en stor mängd i skrot i högar, främst inom området mellan uthusbyggnader, väg och järnväg.

Vid en genomgång av gamla och oavslutade ärenden under våren 2023 så skickar Samhällsbyggnadsenheten ut en kallelse till fastighetsägaren om ett tillsynsbesök. Syftet med besöket är att kontrollera statusen i ärendet och om möjligt att ta ett avslutsbeslut.

2023-06-07 utförs ett besök på fastigheten tillsammans med fastighetsägaren och dennes son. De beskriver att det var länge sedan de städade och att de trodde att ärendet var avslutat. Fastigheten uppvisar vid besöket en god ordning och området som tidigare var belamrat med skrothögar är nu uppstädat. Tomten bedöms vara i ett vårdat skick.

Motivering till beslut

Tillämpliga bestämmelser

Enligt 11 kapitlet 5 § plan- och bygglagen, (2010:900) PBL 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.

Forts. § 89

Dnr: BYGG.2011.140

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 då tomten har städats. Mot bakgrund av detta bedömer Samhällsbyggnadsenheten att tomten uppfyller kraven i 8 kap. 15 § PBL. Krav på ytterligare åtgärder behöver därmed inte ställas. 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 ÅRSKOGEN XX. Ärendet avslutas därmed utan ytterligare åtgärd

Beslutsunderlag

1. Anmälan
2. Protokoll tillsynsbesök 2023-06-07
3. Fotobilaga och situationsplan, tillsynsbesök 2023-06-07
4. Tjänsteutlåtande 2023-10-18

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 fastighetsägaren Årskogen XX.

§ 90

Dnr: BYGG.2020.368

Tillsyn – ovårdad tomt, avsluta utan åtgärd

Fastighet: KÖLSJÖN XX

Fastighetsägare: XX

BYGGNADSNÄMNDENS BESLUT

Byggnadsnämnden delar Samhällsbyggnadsenhetens bedömning och beslutar i enlighet med tjänsteutlåtande att:

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

Beskrivning av ärendet

Den 2 november 2020 initierar byggnadsnämnden ett tillsynsärende gällande ovårdad tomt på fastigheten Kölsjön XX, som ligger i utkanten av byn Gräsåsen, Hassela. Samhällsbyggnadsenheten har passerat fastigheten och då uppmärksammat att det finns skräp och många fordon på tomten. Foton från samma datum finns registrerade i ärendet. Ett brev skickas till dåvarande fastighetsägare med information om att ett ärende initierats samt en beskrivning om vad som kommer att hända i ärendet.

Under 2021 får sedan fastigheten en ny ägare. Ett tillsynsbesök planerades in i oktober 2021 av dåvarande tillsynshandläggare men det är oklart om besöket blev av.

2023-06-12 utförs ett tillsynsbesök av byggnadsnämnden på fastigheten. Den nya fastighetsägaren samt tjänstemän från Samhällsbyggnadsenheten är med vid besöket. Det kan konstateras att några få fordon finns kvar men att antalet har reducerats kraftigt sedan 2020. Den nya fastighetsägaren har tagit bort skrotansamlingar från tomten och marken kring byggnaderna hålls nu efter. De fem fordonen, fyra bilar och en traktor, som finns kvar har andra ägare än fastighetsägaren. Ägare till fyra av dessa fordon har fastighetsägaren kontakt med, där syftet är att fordonen ska tas bort. Det är endast ett bilvrak med okänd ägarbild som fastighetsägaren tror sig ha svårt att få bort.

Motivering till beslut

Tillämpliga bestämmelser

Enligt 11 kapitlet 5 § plan- och bygglagen, (2010:900) PBL 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

Forts. § 90

Dnr: BYGG.2020.368

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. Trots att några få fordon finns kvar på fastigheten så har den nuvarande fastighetsägaren visat på en stor förbättring. Bedömningen är att det inte råder väsentlig olägenhet för omgivningen, 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 avskriva tillsynsärendet utan 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 KÖLSJÖN XX. Ärendet avslutas därmed utan ytterligare åtgärd.

Beslutsunderlag

1. Kommunikering om ovårdad tomt 2020-11-02
2. Foton 2020-11-02
3. Protokoll tillsynsbesök 2023-06-12
4. Bilder tillsynsbesök 2023-06-12
5. Situationsplan 2023-06-12
6. Tjänsteutlåtande 2023-10-18

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 KÖLSJÖN XX.

§ 91

Dnr: BYGG.2022.278

Tillsyn – olovlig åtgärd, avsluta utan åtgärd

Fastighet: BÅLLE XX

Fastighetsägare: XX

BYGGNADSNÄMNDENS BESLUT

Byggnadsnämnden delar Samhällsbyggnadsenhetens bedömning och beslutar i enlighet med tjänsteutlåtande att:

Med stöd av 26 kapitlet 9 § miljöbalken (1998:808), MB, inte ingripa mot fastighetsägarna till BÅLLE XX. Ärendet avslutas därmed utan ytterligare åtgärd.

Beskrivning av ärendet

Sammanfattning

Ärendet avser olovlig åtgärd inom strandskyddat område. Enligt anmälan har en pir, en byggnad och en väg uppförts på den norra sidan av Kittesjön.

Ett tillsynsbesök har gjorts och en utredning över gällande handlingar har genomförts. Bedömningen är att ingen av nämnda åtgärder är olovliga.

Ärendegång

Den 21 november 2022 fick byggnadsnämnden in en anmälan om olovlig åtgärd då byggnationer skulle ha skett utan bygglov vid Kittesjöns norra sida. Inledningsvis så registreras ärendet på fastigheten Bålle XX utifrån anmälarens beskrivning. Ett brev med information om en anmälan skickas sen till fastighetsägarna Bålle XX.

Enligt tjänsteanteckningar av tidigare tillsynshandläggare den 22 november 2022, så tas en telefonkontakt med fastighetsägaren till Bålle XX. Denne berättar att de inte gjort några byggnationer, endast bytt fönster. På grund av årstiden så är vägen till fritidshuset då inte farbar utan besök kan ske först till våren.

Den klagande kontaktar återigen byggnadsnämnden i maj 2023. Enligt dennes uppgifter så ska flera åtgärder ha utförts inom strandskyddat område. Det nämns en ny byggnad, en pir/brygga och en väg. Den klagande saknar en uppdatering i ärendet och undrar om det varit något besök på platsen. Denne får information om att ett tillsynsbesök är inbokat i juni, att det troligtvis är intilliggande fastighet Bålle XX som avses då vi i karta har sett att en pir ligger på just den fastigheten.

2023-06-20 besöker byggnadsnämnden fastigheten Bålle XX, en bebyggd jordbruksfastighet där den aktuella byggnaden är ett fritidshus. Fastigheten gränsar till intilliggande jordbruksfastighet Ingesarven XX som är en stor gård med mjölkdjur, med samma fastighetsägare som till Bålle XX. Fastigheten ligger utanför planlagt område.

Forts. § 91

Dnr: BYGG.2022.278

På plats kan det konstateras att Bälle XX är den fastighet som avses i anmälan. Stora delar av fastigheten nyttjas som betesmark, men på en mindre del närmast sjön finns ett fritidshus samt en pir.

- Vid besöket konstateras att inga synliga arbeten utförts för att utöka den befintliga pirens yta, det har dock röjts sly och pirens yta har jämnats till. Enligt uppgift från fastighetsägarna har piren funnits sedan 1970-talet men de har röjt på den vilket gör att den syns tydligare.
- Ett mindre markområde som sluttar ned mot piren har schaktats och jämnats ut. Enligt uppgifter från fastighetsägarna har de tagit bort rotvältor och sedan jämnat till. Marken närmast strandlinjen är orörd.
- På fastigheten finns flera mindre och grusbelagda vägar, där några går genom betesmarken upp till byvägen. Mindre förstärkningsarbeten har gjorts på delar av vägarna. Enligt uppgift av fastighetsägarna lades det för cirka två år sedan på nya massor på vägen genom beteshagarna.
- Byggnaden som är ett mindre fritidshus har nyligen renoverats. Kring byggnaden har också växtlighet så som träd och buskage tagits bort. Enligt uppgifter från fastighetsägarna så köpte de fastigheten 2017 och har sedan renoverat på den befintliga stugan sedan 2018. De har haft kontakt med Samhällsbyggnadsenheten för att ta reda på om bygglov eller strandskyddsdispens krävs för renoveringen, vilket de fick till svar inte krävdes.

Efter besöket registreras den rätta fastigheten Bälle XX i ärendet. Ett brev med information om att tidigare uppgifter inte stämmer skickas till ägarna av Bälle XX som avskrivs som part i ärendet.

Vid en sökning i byggnadsnämndens arkiv hittas handlingar för Bälle XX. Det finns ett beslut om resolution från 1969, som anger dispens enligt 16 § Naturvårdslagen. Till beslutet finns tillhörande situationsplan och en bygglovsritning. Byggnadens storlek är jämförbar med dagens, byggnadens utformning skiljer sig något. Antal fönster och storlek på dessa skiljer sig åt något men utgör inte en sådan förändring så att krav på dispens ska ställas. Uteplatsen/altanen är idag placerad på gaveln till skillnad mot den ursprungliga placeringen längs långsidan.

I tillsynsrapporten beskrivs att pir, vägar och byggnad inte medför dispensplikt. Vad gäller det sluttande markområdet som schaktats så informeras fastighetsägarna om att en sådan åtgärd kan vara dispenspliktig. Bedömningen på plats är att djur- och växtliv inte påverkats i större grad men att beroende på hur ytan sedan används så kan åtgärden vara dispenspliktig. Att anlägga en gräsmatta påverkar tomtplatsens storlek och medför dispensplikt, bedömningen är att en dispens inte kan medges för en sådan privatiserande åtgärd. Enligt fastighetsägarna så avser de inte att anlägga något på ytan. Markytan kommer att återställas genom att den växtlighet som finns naturligt i området får växa tillbaka av sig själv.

Forts. § 91

Dnr: BYGG.2022.278

Den 19 september inkommer den klagande med nya uppgifter i ett telefonsamtal till Samhällsbyggnadsenheten. Enligt uppgifterna så är det under våren 2022 som det tillkommit en ramp (pir) och ett hus. Inget hus fanns innan, bara skog. Vassen har försvunnit vid stranden och stranden har förstörts.

Den klagande får sedan ta del av information som finns i ärendet samt möjlighet att inkomma med synpunkter som kan vara av betydelse. Den 12 oktober 2023 inkommer den klagande med ett yttrande där denne beskriver de arbeten som pågått på platsen, syftet med piren samt avsaknaden av sanktioner ifrågasätts också.

Fastighetsägarna har även de givits möjlighet att yttra sig om utredningen samt de nya uppgifter som den klagande lämnat in om att pir och byggnad tillkommit under våren 2022 och att vass försvunnit vid stranden. Fastighetsägarna har inte inkommit med något yttrande.

Motivering till beslut

Tillämpliga bestämmelser

Skydd av området

Strandskydd gäller vid havet och vid insjöar och vattendrag. Strandskyddet syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden, och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten, enligt 7 kap. 13 § miljöbalken (1998:808), MB.

Enligt 7 kap. 15 § MB får inom ett strandskyddsområde inte

1. nya byggnader uppföras,
2. byggnader eller byggnaders användning ändras eller andra anläggningar eller anordningar utföras, om det hindrar eller avhåller allmänheten från att beträda ett område där den annars skulle ha fått färdas fritt,
3. grävningsarbeten eller andra förberedelsearbeten utföras för byggnader, anläggningar eller anordningar som avses i 1 och 2, eller
4. åtgärder vidtas som väsentligt förändrar livsvillkoren för djur- eller växtarter.

Kommunen får i det enskilda fallet ge dispens från förbuden i 15 §, om det finns särskilda skäl, enligt 7 kap. 18b § MB.

Enligt 7 kap. 16 § MB gäller inte förbuden i 15 §

1. byggnader, anläggningar, anordningar eller åtgärder som inte avser att tillgodose bostadsändamål, om de behövs för jordbruket, fisket, skogsbruket eller renskötseln och de för sin funktion måste finnas eller vidtas inom strandskyddsområdet.

Forts. § 91

Dnr: BYGG.2022.278

Tillsyn

Enligt 26 kap. 1 § MB ska tillsynen säkerställa syftet med denna balk och föreskrifter som har meddelats med stöd av balken. Tillsynsmyndigheten ska på eget initiativ eller efter anmälan i nödvändig utsträckning kontrollera att miljöbalken samt föreskrifter, domar och andra beslut som har meddelats med stöd av balken följs samt vidta de åtgärder som behövs för att åstadkomma rättelse.

Med stöd av 26 kap. 9 § MB får en tillsynsmyndighet i det enskilda fallet besluta om de förelägganden och förbud som behövs för att denna balk samt föreskrifter, domar och andra beslut som har meddelats med stöd av balken ska följas. Mer ingripande åtgärder än vad som behövs i det enskilda fallet får inte tillgripas.

Plan- och bygglagen

Enligt 9 kap. 2 § 3c plan- och bygglagen (2010:900), PBL, krävs det bygglov för

3. annan ändring av en byggnad än tillbyggnad, om ändringen innebär att c) byggnaden byter färg, fasadbeklädnad eller taktäckningsmaterial eller byggnadens yttre utseende avsevärt påverkas på annat sätt.

Första stycket 3c gäller bara om byggnaden ligger i ett område som omfattas av en detaljplan.

Samhällsbyggnadsenhetens bedömning

Samhällsbyggnadsenheten kan vid tillsynsbesök på fastigheten den 12 juni 2023 konstatera att de åtgärder som anmälan avser, pir, väg och byggnad, är uppförda inom ett strandskyddat område.

Uppförandet av en ny byggnad är en sådan åtgärd som är förbjuden inom strandskyddat område och kräver en strandskyddsdispens. En dispens för byggnaden beviljades dock via en resolution 1969. Av kommunens digitala kartsystem med ortofoton framgår också att byggnaden funnits på platsen 2008, 2013, 2017 och 2019. På lantmäteriets historiska flygfoton kan byggnaden ses 1975.

Att anlägga en pir är även det en dispenspliktig åtgärd. Den aktuella piren kan på grund av det historiska ortofotots kvalitet (1975) inte ses då moln täcker vattenytan vid strandkanten. Piren kan dock ses i kommunens digitala kartsystem med ortofoton åren 2008, 2013, 2017, 2019 och 2021. Det är inte möjligt för byggnadsnämndens tillsyn att visa att piren inte fanns 1975, varför fastighetsägarnas uppgifter om att piren funnits sedan 1970-talet får ligga till grund för bedömningen.

Samhällsbyggnadsenhetens bedömning är att piren fanns på platsen före 1975 och därmed ska inte krav ställas på en strandskyddsdispens

Att bryta en ny väg kan vara en dispenspliktig åtgärd. Vägarna går till stor del genom de hagar som nyttjas av lantbruket för djurbesättningen. Området är inte av privat karaktär men det är svårt att röra sig fritt för allmänheten i vissa delar av området då det består av hagar för betande djur. Att anlägga en väg för jordbrukets syfte är en åtgärd som är undantagen kravet på dispens enligt 7 kap. 16§ MB. De arbeten som utförts på grusvägarna i området avser dock en mindre förstärkning av

Forts. § 91

Dnr: BYGG.2022.278

ytorna och inte en nybruten väg. Bedömningen är att de massor som tillförts inte påverkar djur- och växtliv i området, åtgärden är därmed inte dispenspliktig på ytan.

De markarbeten som utförts i anslutning till tomten, i sluttningen ned mot sjön, bedöms inte kräva en strandskyddsdispens då påverkan på djur- och växtliv är ringa och marken inte är en tillkommande yta av privat karaktär som avhåller allmänheten att beträda området.

Den renovering som skett på fritidshuset motsvarar en sådan fasadändring som inte är bygglovspliktig då åtgärden sker utanför planlagt område.

I sitt yttrande till byggnadsnämnden anger den klagande att de markarbeten som utförts inte är ringa, att piren ska ha fyllts på 10 meter ut i vattnet och att piren är ett storskaligt projekt som skulle ha anmälts till en myndighet. Den klagande undrar vad syftet är med piren och varför det inte blir några sanktioner för ansvarslöst handlingsätt? Krävs inte anmälan och startbesked för åtgärden? Den klagande ber om ett ställningstagande.

Samhällsbyggnadsenheten anser trots detta att de arbeten som utförts på piren, vägen och byggnaden inte är dispenspliktiga. Det schaktningsarbete som utförts i slänten är heller inte dispenspliktigt, om marken får återgå till en för området naturlig växtlighet. Då renoveringsarbetet på byggnaden varken kräver bygglov eller anmälan så krävs heller inte ett startbesked för arbetet.

Samhällsbyggnadsenheten har sammantaget kommit fram till att det inte utförts någon åtgärd som kräver strandskyddsdispens på fastigheten Bälle XX. Det har heller inte framkommit att åtgärder vidtagits som kräver bygglov eller anmälan enligt plan- och bygglagen. Anmälan om tillsyn ger inte anledning att besluta om något tillsynsingripande. Samhällsbyggnadsenheten föreslår att byggnadsnämnden beslutar om att avsluta tillsynsärendet utan ytterligare åtgärd.

Samhällsbyggnadsenhetens förslag till beslut

Med stöd av 26 kapitlet 9 § miljöbalken (1998:808), MB, beslutar byggnadsnämnden att inte ingripa mot fastighetsägarna till BÄLLE XX. Ärendet avslutas därmed utan ytterligare åtgärd.

Beslutsunderlag

1. Anmälan
2. Protokoll tillsynsbesök 2023-06-20
3. Fotobilaga med karta 2023-06-20
4. Resolution länsstyrelsen 16 § Naturvårdslagen
5. Bygglovsritning tillhörande resolution
6. Yttrande klagande
7. Ortofoton 1975-2021
8. Tjänsteutlåtande 2023-10-18

Forts. § 91

Dnr: BYGG.2022.278

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 klagande XX med delgivningskvitto.

Beslutet skickas för kännedom till fastighetsägare Bålle XX.

§ 92

Dnr: BYGG.2021.252

Tillsyn – olovlig byggnad, byggsanktionsavgift

Fastighet: JÄTTHOLMARNÄ XX

Byggnadens ägare: XX

BYGGNADSNÄMNDENS BESLUT

Byggnadsnämnden delar Samhällsbyggnadsenhetens bedömning och beslutar i enlighet med tjänsteutlåtande.

Med stöd av 11 kapitlet 51 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, beslutar byggnadsnämnden att XX, XX, i egenskap av ägare till byggnadsverket stuga nr X på fastigheten Jättholmarna XX, ska betala en byggsanktionsavgift på 15 487 kronor för att ha påbörjat en åtgärd innan startbesked har givits.

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 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 § PBL.

En ny avgift för överträdelsen ska tas ut om en byggsanktionsavgift har beslutats och den avgiftsskyldige därefter inte vidtar rättelse. Varje sådan ny avgift tas ut med dubbla det belopp som togs ut senast. Den sammanlagda avgiften för överträdelsen får dock uppgå till högst 50 prisbasbelopp, 9 kap. 2 § plan- och byggförordningen (2011:338), PBF.

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 en nybyggnad av en 24 m² stor komplementbyggnad. Byggnaden har uppförts på arrendetomt, stuga nr X i Lathamn, Jättholmarna. Byggnaden är även uppförd inom strandskyddat område och en strandskyddsdispens har beviljats i efterhand.

Bygglov och startbesked har beviljats i efterhand av byggnadsnämnden 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 att inte ta ut en avgift framkommit föreslås byggnadsnämnden att ta ut en byggsanktionsavgift om 15 487 kronor av byggnadsverkets ägare.

Forts. § 92

Dnr: BYGG.2021.252

Ärendeång

- 2021-08-19 fick Samhällsbyggnadsenheten information om att en byggnad hade uppförts olovligt på en arrendetomt - stuga X, på fastigheten Jättholmarna XX, utanför Nordanstigs kust. Strandskydd råder för fastigheten, på Jättholmarna gäller ett utvidgat strandskydd om 300 meter. Ögruppen är även av riksintresse för naturvård och för yrkesfiske.
- 2021-09-20 utförs ett tillsynsbesök på fastigheten. Samhällsbyggnadsenheten konstaterar att en komplementbyggnad är uppförd på platsen, bygglov och strandskyddsdispens saknas för åtgärden. Byggnaden uppmäts till 4 x 8,3 meter, en area av 33,2 m², med en höjd av ca 4 meter. Den är placerad ca 2,5 meter från huvudbyggnaden och ca 26,9 meter från vattenlinjen. Enligt uppgifter från Jättendals sockens stora skifteslag, ska byggnaden ha upptäckts under 2020. Av flygbilder framgår att byggnaden var uppförd redan år 2019.
- Arrendatorn till stuga X har därefter tagit del av dokumentationen från tillsynsbesöket i tillsynsrapporten daterad 2021-09-27.
- 2022-07-04 beviljas strandskyddsdispens i efterhand, D § 268, i ärende BYGG.2022.78.
- 2022-10-27 får arrendatorn en återkoppling i tillsynsärendet med information om att en byggsanktionsavgift på 16 470 kronor är aktuell för åtgärden. I brevet ges även information om möjligheten att yttra sig.
- 2023-06-29 beviljar byggnadsnämnden bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad i efterhand, BN § 59 i ärende BYGG.2022.299. Utformning och storlek har nu ändrats för byggnaden. I beslutet om bygglov finns information om att ett beslut om byggsanktionsavgift kommer att tas i tillsynsärendet.
- 2023-09-08 skickas ett kommuniceringsbrev angående byggsanktionsavgift till arrendatorn där denne ges möjlighet till att yttra sig över vår bedömning.
- 2023-10-09 inkommer ett yttrande från arrendatorn

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 byggnadsverkets ägare, tillika arrendator, som anspråket riktas mot.

Ett kommuniceringsbrev angående byggsanktionsavgift, med information om hur reglerna ser ut, vilka åtgärder som krävs för att vidta rättelse samt även möjligheten till att yttra sig över vår bedömning, har skickats till arrendatorn.

Ett yttrande från arrendator XX har inkommit. I yttrandet anges att byggsanktionsavgiften bör betalas av Jättendals sockens skifteslag som gav tillstånd för byggnationen, de borde ha känt till om det krävdes bygglov eller inte.

Forts. § 92

Dnr: BYGG.2021.252

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 kap. 5 § PBL 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 kapitlet plan- och byggförordningen, PBF.

En byggsanktionsavgift ska tas ut även om överträdelsen inte har skett uppsåtligt 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 uppsåtligt 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.

Om två eller flera är avgiftsskyldiga för samma överträdelse, är de solidariskt ansvariga för betalningen, enligt 11 kap. 60 § 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.

Forts. § 92

Dnr: BYGG.2021.252

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 20 september 2021 på arrendetomten stuga X, 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 25 oktober och ett foto som visar rättelsen ska då ha skickats in till planochbygg@nordanstig.se samma datum. Då bygglov sökts och beviljats i efterhand är en rivning troligtvis inte aktuell. I det yttrande som skickats in anges ingenting om att en rättelse kommer att ske. Om den avgiftsskyldiga trots detta avser att vidta rättelse och riva byggnaden så ska en kontakt ha tagits med byggnadsnämnden innan.

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 XX, som är ägare till det byggnadsverk som överträdelsen avser, ska betala byggsanktionsavgiften.

Byggsanktionsavgiftens storlek för att ha påbörjat utan startbesked bestäms enligt 9 kap. 6 § 2p PBF. Byggsanktionsavgiften beräknas till 15 487 kronor, utifrån arean 24 m² och prisbasbeloppet för år 2023.

Den avgiftsskyldige har getts tillfälle att yttra sig. I yttrandet anges att byggsanktionsavgiften bör betalas av Jättendals sockens skifteslag som gav tillstånd för byggnationen, de borde ha känt till om det krävdes bygglov eller inte. Samhällsbyggnadsenheten anser att det ankommer på ägaren till byggnadsverket att själv ta reda på om bygglov krävs för att uppföra en komplementbyggnad.

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. Det är oäktsamt av den ansvarige arrendatorn att inte inhämta information om bygglov och startbesked krävs för åtgärden.

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

Forts. § 92

Dnr: BYGG.2021.252

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 byggnadsverket stuga nr X på fastigheten Jättholmarna XX, ska betala en byggsanktionsavgift på 15 487 kronor för att ha påbörjat en åtgärd innan startbesked har givits.

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

Beslutsunderlag

1. Protokoll tillsynsbesök 2021-09-20
2. Bilder tillsynsbesök 2021-09-20
3. Ritning fasad/plan
4. Beräkning av byggsanktionsavgift
5. Kommunikering
6. Yttrande arrendator
7. Tjänsteutlåtande 2023-10-18

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 XX med delgivningskvitto.

Beslutet skickas för kännedom till fastighetsägaren Jättendals Sockens Stora Skifteslag

§ 93

Redovisning av ordförandes delegationsbeslut

Byggnadsnämndens beslut

Godkänner informationen.

Sammanfattning av ärendet

Inga delegationsbeslut att redovisa.

§ 94

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 2023-09-21 till 2023-10-18. Besluten har paragrafnummer §§ 230-263.

Beslutsunderlag

1. Utdrag av delegationsbeslut, 2023-09-21 till 2023-10-18, §§ 230-263.

§ 95

Dnr: DIA.2023.30

Yttrande i Ärende X23185 gällande fastighetsreglering för fastigheterna Östanå XX samt XX i Ilsbo

BYGGNADSNÄMNDENS BESLUT

Byggnadsnämnden delar Samhällsbyggnadsenhetens bedömning och beslutar i enlighet med tjänsteutlåtande att lämna följande yttrande:

”Byggnadsnämnden i Nordanstigs kommun gör bedömningen att fastighetsregleringen som avses genomföras i Ärende X23185 kan betraktas som av mindre avvikelse från gällande detaljplan. Området är av ett mindre omfång och kan idag inte anses ha en betydande funktion som allmän platsmark i form av park eller plantering.”

Sammanfattning av ärendet

Lantmäteriet har fått in en ansökan om att fastighetsreglera Nordanstig Östanå XX där alla delar av samfälligheten avses tillhöra Nordanstig Östanå XX efter fastighetsregleringen. Samfälligheten är inom detaljplanerat område som allmän plats för "park eller plantering". Lantmäteriet önskar byggnadsnämndens syn på om avvikelsen kan anses som en mindre avvikelse från detaljplanen.

Förutsättningar

Berört område är lokaliserat i södra Ilsbo vid Östanåån och omfattas av detaljplan Ilsbo centrum 21-ILS-193 laga kraft 1960-05-28. Gällande detaljplan och dess bestämmelser anger användningen allmän plats i form av park eller plantering. Marken är idag obebyggt.

Samhällsbyggnadsenhetens bedömning

Samhällsbyggnadsenhetens bedömning är att fastighetsregleringen kan betraktas som en mindre avvikelse från gällande detaljplan. Området är av ett mindre omfång och kan idag inte anses ha en betydande funktion som allmän platsmark i form av park eller plantering.

Beslutsunderlag

1. Begäran om samråd
2. Douglas Helsings tjänsteutlåtande 2023-10-25

Propositionsordning

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

§ 96

Övriga ärenden

Förfrågan om delegation för bygglov vid fastigheten BERGSJÖ KYRKBY XX

BYGGNADSNÄMNDENS BESLUT

Byggnadsnämnden beslutar att

Delegera till byggnadsinspektör att fatta beslut om bygglov för fastigheten BERGSJÖ KYRKBY XX med ärendenummer BYGG.2023.179. Detta förutsatt att inga negativa yttranden kommer in från sakägare. Om negativa yttranden inkommer ska ärendet lyftas hos byggnadsnämnden.

Sammanfattning

Byggnadsinspektör Ingemar Englundh föredrar ärendet.

Frågan gäller om möjlighet till delegation går att få för ärende BYGG.2023.179 där fastighetsägaren vill göra en mindre tillbyggnad på den norra sidan av byggnaden. I samråd med stadsarkitekten ses inga hinder för att bygglov ska kunna beviljas. Då byggnaden idag ligger nära fastighetsgräns kommer även tillbyggnaden att göra det.

Beslutsunderlag:

- | | |
|-------------------|------------|
| 1. Situationsplan | 2023-10-11 |
| 2. Fasadritningar | 2023-10-11 |