

Byggnadsnämnden

2019-02-28

1

Plats och tid	Kommunkontoret, Bergsjö Torsdagen den 28 februari 2019 kl. 09:00 – 12:00		
Beslutande	Daniel Gunsth (S) Johan Persson (C) Lars Hed (M) Bengt-Ola Olsson (S) Johan Norrby (SD) Kristoffer Norberg (V)	Ordförande Ersättare för Emil Thyr (S) Ersättare för Anders Elfgrén (L) §§ 8 -14, 16 - 18 Ersättare för Anders Elfgrén (L) § 15	
Övriga deltagande	Eva Lindström Michael Nilsson Ingemar Englundh Matts Gradh Ola Tollin Douglas Helsing Raya Alsawaf Kristoffer Norberg (V)	Sekreterare Byggnadsinspektör Byggnadsinspektör Arkitekt Planarkitekt Trainee planarkitekt Praktikant Ersättare	§§ 8 - 17 §§ 12 – 14 §§ 8-14, 16-18
Utses att justera	Lars Hed		
Justeringens plats och tid	Kommunkontoret, Bergsjö 2019-03-08		
Under- skrifter	Sekreterare	Paragrafer	8 - 18
	Eva Lindström		
	Ordförande		
	Daniel Gunsth		
	Justerande		
	Lars Hed		
	ANSLAG/BEVIS		
	Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag		
Organ	Byggnadsnämnden		
Sammanträdesdatum	2019-02-28		
Anslaget sätts upp	2019-03-11	Anslaget tas ner	2019-04-02
Förvaringsplats för protokollet	Kommunkontoret, Bergsjö		
Underskrift	Eva Lindström		

§ 8

Godkännande av dagordning

BYGGNADSNÄMNDENS BESLUT

Dagordningen godkänns med tillägg av ett extraärende:

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK), Arthur Engbergskolan, Hassela

§ 9

Dnr: 2019.7

Ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus

Fastighet: Hårte XXXX

Sökande: XXXX

BYGGNADSNÄMNDENS BESLUT

Bygglov beviljas med stöd av 9 kap 31 § d PBL (plan- och bygglagen).

För att påbörja åtgärden krävs en kontrollansvarig samt en fastställd kontrollplan.

Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag Rickard Paulsson som är certifierad med behörighet K, enligt 10 kap 9 § plan- och bygglagen, PBL.

Avgift tas ut med 11 397:- kronor för bygglov och rivningslov. Faktura översänds senare.

Skäl till beslut

Skälet för att bevilja ett bygglov med dessa avvikelser anses uppfyllas genom Plan och bygglagen 9 kap 31 d §:

"Om avvikelser tidigare har godkänts enligt 30 § första stycket 1 b, 31 b, eller 31 c, ska en samlad bedömning göras av den avvikande åtgärd som söks och de som tidigare har godtagits." Lag 2014:900.

Byggnaden anses följa detaljplanens syften.

Beslutsunderlag

Michael Nilssons tjänsteutlåtande 2019-02-20

Ansökan registrerad 2019-01-22

Tomtkarta registrerad 2019-01-22

Planritning registrerades 2019-01-22

Fasadritningar nordväst, nordost, sydväst, sydost registrerades 2019-01-22

Sektionsritning registrerad 2019-01-22

Tomtkarta registrerad 2019-01-22

Översiktskarta registrerad 2019-01-22

Situationsplan registrerad 2019-01-22

Yttrande från miljökontoret registrerat 2019-02-05

Yttrande från Hårte samfällighetsförening registrerat 2019-01-22

Yttrande från granne, ägare till fastigheten Hårte XXXX, registrerat 2019-01-22

Yttrande från granne, ägare till fastigheten Hårte XXXX, registrerat 2019-02-21

Beskrivning

Sökanden har för avsikt att riva befintligt fritidshus och ersätta detta med ett enbostadshus. Fastigheten ligger inom detaljplanerat område 19750530 Hårte.

Förutsättningar

Den storlek som ansökan gäller är för att kunna utnyttja byggnaden som en åretruntbyggnad för hela familjen.

Området ligger inom detaljplanelagt område, inga särskilda områdesbestämmelser gäller för fastigheten.

I detaljplanen så är bestämmelserna för fastigheten enligt nedan:

- * BF1 (Bostadsändamål, 1 våning)
- * På tomtplats får ej huvudbyggnad och gårdsbyggnad tillsammans inte uppta större areal än 100 m² (byggnadsnämnden kan efter särskild prövning medge undantag)
- * Max byggnadshöjd 3,0 meter
- * Byggnad får inte uppföras närmare fastighetsgräns än 6,0 meter

Enligt planbestämmelserna är den totala byggrätten 100m², dock får byggnadsnämnden efter särskild prövning medge undantag därifrån.

Byggnaden som den sökande har för avsikt att uppföra strider mot gällande detaljplan med följande avvikelser:

* Byggnadsarea

Ansökan gäller bostad med total byggnadsarea om 116,1 m²

Totalt tillåten byggnadsarea 100 m²

116 m²/ 100 m² = Avvikelse på +16% (Kan anses ej som en liten avvikelse)

* Byggnadens höjd

Tillåten byggnadshöjd enligt planbestämmelse 3,0 meter

Ansökan gäller bostadshus med byggnadshöjd 3,5 meter

0,5 meter avvikelse vilket innebär en avvikelse som inte kan anses vara liten.

(som liten avvikelse kan 0,3 meter godtas)

I detaljplaneområdet i övrigt så har avvikelser gällande både byggnadshöjd och byggnadsarea godtagits. Avvikelserna har tagits på delegation av dåvarande bygglovhandläggare. Byggnadernas avvikelser gällande byggrätt kan enbart uppskattas okulärt och genom mätning.

Den aktuella ansökan anses vara förenlig med detaljplanens syften, där området beskrivs som område för bostadsändamål.

Områdets karaktär anses inte förändras i och med den nya byggnadens uppförande.

Startbesked och kontrollplan

Innan en byggåtgärd får påbörjas ska ett startbesked utfärdas enligt 10 kap 3 § PBL. I startbeskedet fastställs kontrollplanen enligt 10 kap 5 § PBL. Kontrollplan måste därför lämnas in och fastställas innan startbesked kan ges.

Tekniskt samråd

Tekniskt samråd krävs i ärendet. Sökanden ombeds att kontakta plan- och byggenheten för att boka tid.

Viktig information

Separat ansökan för att få tillstånd för att anlägga avlopp ska göras hos Norrhälsinge miljökontor.

Beslut om bygglov, rivningslov och marklov får verkställas först 4 veckor efter det att beslutet har kungjorts i Post- och inrikestidningar. 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 provning 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 plan- och byggenheten om någon överklagan inkommit.

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

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

Överklagandeanvisning

Om ni inte är nöjd med beslutet kan det överklagas hos länsstyrelsen. Tala om vilket beslut ni överklagar genom att t ex ange paragraf i protokollet eller ärendets diarienummer. Ange också varför ni anser att beslutet är oriktigt och vilken ändring ni vill ha.

Bifoga handlingar eller annat som ni anser stöder er uppfattning. Överklagandet ska lämnas in eller skickas till byggnadsnämnden i Nordanstigs kommun. För att överklagandet ska kunna prövas måste handlingarna ha kommit in dit senast inom tre veckor från den dag då ni fick del av beslutet.

Har ert överklagande kommit in i rätt tid kommer handlingarna att skickas vidare till länsstyrelsen.

Uppge namn, personnummer, adress och telefonnummer.

Om ni anlitar ombud kan ombudet underteckna skrivelsen. Sänd i så fall med fullmakt. Om något är oklart kan ni vända er till Nordanstigs kommun, plan-och byggenheten.

Överklagande skickas till
Nordanstigs kommun
Byggnadsnämnden
Box 56
829 21 Bergsjö
Eller planochbygg@nordanstig.se.

Delges

Ägare till fastigheterna Hårte XXXX och Hårte XXXX som inlämnat synpunkter.

§ 10

Dnr: 2018.311

Förslag till ny delegationsordning

BYGGNADSNÄMNDENS BESLUT

Byggnadsnämnden beslutar att delegera beslutanderätten till delegater i enlighet med tjänsteskrivelse daterad 2019-02-20 och förslag på delegationsordning daterad 2019-02-21 att gälla från och med dagens datum.

Beskrivning

Plan-och byggenheten har efter en genomgång av gällande delegationsordning kommit fram till att de förslagna ändringarna kan skapa en effektivare bygglovsprocess.

Plan-och byggenheten anser att beslut bör kunna tas av delegater enligt föreslagen delegationsordning.

Omfattning av ansvarsområdet:

- Beslut om planbesked
- Villkorsbesked
- Startbesked
- Slutbesked
- Ingripandebesked
- Beslut om lov
- Upprättande av nybyggnadskartor
- Kungörelser enligt 9 kap 41 § PBL samt andra tids- och kostnadskrävande åtgärder
- Strandskyddsärenden genom Miljöbalken 7 kap 15 - 18 h §§

Beslut som tas på delegation anmäls till byggnadsnämnden genom delegationslistor.

Förutsättningar

Delegationsordningen inom plan- och bygglagens verksamhetsområde ändrades 2011 i samband med att den nya plan- och bygglagen (PBL 2010:900) infördes. Sveriges kommuner och landstings (SKL) delegationsordning utgör grunden för denna. Byggnadsnämndens ansvarsområde finns i PBL 12 kap (plan-och bygglagen).

Plan-och byggenheten har efter en genomgång av gällande delegationsordning, kommit fram till att de förslagna ändringarna kan skapa en effektivare bygglovsprocess med kortare handläggningstider. Beslut bör kunna tas av föreslagna delegater enligt föreslagen delegationsordning.

Beslutsunderlag

Michael Nilssons tjänsteutlåtande 2019-02-20.

§ 11

Dnr: 2018.316

Ansökan om bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad

Fastighet: Sörfjärden XXXX

Sökande: XXXX

BYGGNADSNÄMNDENS BESLUT

Bygglov beviljas med stöd av 9 kap 30 § 1 PBL (plan- och bygglagen).

Startbesked för att påbörja åtgärden ges med stöd av 10 kap. 23 och 24 § PBL (plan- och bygglagen).

Kontrollplanen daterad 2018-12-14 fastställs.

Avgift tas ut med 2644:- kronor. Faktura översänds senare.

Skäl till beslut

Då det har tillåtits avvikelser inom detaljplanen tidigare bedöms det att åtgärden uppfyller kraven i 9 kap 30 § 1 plan- och bygglagen, PBL.

Enligt 9 kap 30 § PBL ska bygglov ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan, om

1. den fastighet och det byggnadsverk som åtgärden avser
 - a) överensstämmer med detaljplanen, eller
 - b) avviker från detaljplanen men avvikelsen har godtagits vid en tidigare bygglovsprövning enligt denna lag eller äldre bestämmelser eller vid en fastighetsbildning enligt 3 kap. 2 § första stycket andra meningen fastighetsbildningslagen (1970:988).

Beskrivning

Sökande vill bygga en komplementbyggnad på 35 m². På fastigheten finns redan en huvudbyggnad samt en komplementbyggnad.

Förutsättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan 19910620 Gistvallen. Enligt gällande detaljplan tillåts en huvudbyggnad på 80 m² samt två komplementbyggnader på sammanlagt 60m². Endast sadeltak 15-35 grader och en bygghöjd på 3,5 m². Åtgärden innebär att byggrätten för komplementbyggnader kommer att överskridas med 10 m². I övrigt inga andra avvikelser. Berörda grannar är hörda, endast Sörfjärden XXXX har svarat. Tekniskt samråd eller kontrollansvarig behövs inte för åtgärden.

Beslutsunderlag

Situationsplan registrerad	20190117
Plan, fasad- och sektionsritning registrerad	20190117
Ingemar Englundhs tjänsteutlåtande	20190218

Viktig information

Beslut om bygglov, rivningslov och marklov får verkställas först 4 veckor efter det att beslutet har kungjorts i Post- och inrikestidningar. 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 plan- och byggenheten om någon överklagan inkommit.

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

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

§ 12

Dnr: 2018.121

Detaljplan för Gistvallen, Sörfjärden

BYGGNADSNÄMNDENS BESLUT

Planenhetens förslag om att avsluta pågående planarbete och påbörja processen med att ändra användningen från sjöbod till bostad godkänns.

Beskrivning

Plan- och byggenheten fick 2015-11-05 § 193 i uppdrag av ledningsutskottet att ändra detaljplanen för Gistvallen i Sörfjärden. Beslutet var att ändra detaljplan för Gistvallen och att markanvändningen ändras från fiske- och småbåtshamn till boende för två byggnader uppströms ån.

Efter att ha gått igenom planärendet så bedömer planenheten att en ändring av planen inte är nödvändig utan anser att det räcker med ett beslut om ändrad användning för de två aktuella byggnaderna från sjöbod till bostad.

De aktuella byggnaderna på Skärkarlsvägen XXXX anslöts till det kommunala VA-nätet när övrig utbyggnad gjordes i området.

Beslutsunderlag

Ola Tollins och Mats Gradhs tjänsteutlåtande 2019-02-18.

§ 13

Dnr: 2018.257

Begäran om planbesked

Fastighet: Årskogen XXXX

BYGGNADSNÄMNDENS BESLUT

Planenheten får i uppdrag att upprätta ett planavtal med en kostnad på 40 000:- kronor med möjlighet till justering om oförutsedda utgifter uppkommer.

Planenheten får i uppdrag att upprätta en detaljplan på del av fastigheten Årskogen XXXX.

Avgift tas ut med 40 000:- kronor. Faktura översänds senare.

En tolkningsbeskrivning av detaljplanen ska upprättas och läggas till planhandlingarna.

Beskrivning

En ansökan om att upprätta en ny detaljplan har inkommit. I området gjordes ett liknande planarbete under 2015. Man önskar att upprätta en liknande "frimärkesplan" som man gjorde 2015. Anledningen till detta är att man i underliggande plan har bestämmelser om vatten- och avlopp som är ålderdomliga, speciellt med hänsyn till fastighetsägarens behov som är en fastighet för permanentboende.

Ett begränsat förfarande skulle kunna var aktuellt i detta fall då det är möjligt för samrådskretsen att godkänna ett förslag till detaljplan redan under samrådet om förutsättningarna finns för att tillämpa ett begränsat standardförfarande. Det kan till exempel handla om fall där planförslaget berör en åtgärd av mindre betydelse med en mycket liten och tydlig samrådskrets som berörs. Godkännandet ska göras aktivt av samtliga i samrådskretsen. Planförslaget kan inte antas direkt om det skett ändringar efter godkännandet.

Beslutsunderlag

Ola Tollins tjänsteutlåtande 2019-02-21.

§ 14

Dnr: 2019.34

Ändring av detaljplan för Årskogen XXXX

BYGGNADSNÄMNDENS BESLUT

Planen skickas ut på samråd med de handlingar som presenteras på dagens sammanträde med byggnadsnämnden.

Ärendebeskrivning

Ägaren till fastigheten Årskogen XXXX inkom 2018 med en ansökan om bygglov för att skapa en bostadstomt för permanent bostadshus och avloppssystem.

Då plan- och byggenheten inte för närvarande kan prioritera ändring av befintlig detaljplan från 1958, bedöms det som lämpligt att tillmötesgå fastighetsägarens behov genom att utöka byggrätten och upprätta en så kallad "frimärksplan".

Nordanstigs kommuns tidigare ställningstagande

Byggnadsnämnden gav positivt besked i ett liknande ärende 2011 och en nästan identisk plan fick laga kraft 2015.

Förutsättningar

Föreliggande planområde omfattas av detaljplan för Årskogen m.fl., laga kraft 1958-06-09. Befintlig plan anger att området ska användas för fritidsbebyggelse. Aktuell tomtplats anges som park eller plantering. Området ligger vid Armsjöns västra strand. Planområdet är flackt och utgörs av en del av den sly- och gräsbevuxna öppna yta som sträcker sig mellan tillfartsvägen till fritidsområdet och stranden. Omgivande bebyggelse utgörs av fritidshus förutom två fastigheter som är permanentboenden. Fastigheterna har enskilda VA-lösningar.

Planförfarande

Prövning av detaljplanen sker genom standardförfarande enligt plan- och bygglagen, med en tanke om att ha ett begränsat standardförfarande om inget oväntat dyker upp under samrådet. Förfarandet tillämpas eftersom förslaget är förenligt med översiktsplanen och inte är av betydande intresse för allmänheten. Plan och byggenheten anser att genomförandet av planen inte kan anses innebära sådan betydande miljöpåverkan som avses i 4 kap 34 § PBL. Att upprätta en särskild miljökonsekvensbeskrivning är därför inte nödvändigt.

Tidplan och finansiering

Ändringen av detaljplanen beräknas vara slutförd/antagen under tredje kvartalet 2019. Planarbetet finansieras av beställaren och utförs av plan- och byggenheten.

Plan- och byggenhetens förslag till beslut

Att skicka ut planen på samråd med de handlingar som presenterades på byggnadsnämndens möte 2019-02-28.

Beslutsunderlag

Muntlig föredragning av planarkitekt Ola Tollin.

§ 15

Dnr: 2018.315

Begäran om planbesked

Fastighet: Gnarps-Berge 12:43

Sökande: Nordanstigs Bostäder AB, Strömsbruksvägen 21, 829 95
Harmånger

BYGGNADSNÄMNDENS BESLUT

Nämnden lämnar ett positivt planbesked och uppdrar plan- och byggenheten att upprätta ett planavtal med sökanden.

Beskrivning

Nordanstigs Bostäder AB har inkommit med en ansökan gällande planbesked. Ansökan gäller ändring av befintlig detaljplan för fastigheten Gnarps-Berge 12:43. Ändringen kommer främst gälla användning, våningsantal och byggnadshöjd. Nordanstigs Bostäder AB avser att bygga ett flerbostadshus i två plan med åtta lägenheter. Ambitionen är att bygga ett passivhus (certifierat och giftfritt). Det ses också som ett pilotprojekt för att inleda en sakta förnyelse av fastighetsbeståndet i kommunen.

Förutsättningar

Plan- och byggenheten ser inga hinder för att ändra planen.

Beslutsunderlag

Douglas Helsings tjänsteutlåtande 2019-02-12.

Jäv

På grund av jäv deltog inte Johan Norrby (SD) i beslutet i detta ärende.

§ 16

Redovisning av delegationsbeslut

BYGGNADSNÄMNDENS BESLUT

Redovisning av delegationsbesluten godkänns.

Beskrivning

Besluten gäller bygglov, rivningslov, startbesked, fastställande av kontrollplan, slutbesked, strandskyddsdispens, avslutande av ärende.

Besluten togs av byggnadsinspektör. Besluten har paragrafnummer 8 – 30.

§ 17

Information om pågående detaljplaner och översiktsplan

Douglas Helsing och Mats Gradh informerar om synpunkter som inkommit vid samrådsträffar om översiktsplanen som hållits i Hassela och Bergsjö. Flera orter i kommunen kommer att ha samrådsträffar de närmaste dagarna.

§ 18

Dnr: 2017.316

**Obligatorisk ventilationskontroll (OVK), Arthur Engbergskolan,
Hassela**

Fastighet: Nordanbro 2:7

BYGGNADSNÄMNDENS BESLUT

Nämnden delegerar till ordförande att ansöka hos mark- och miljödomstolen om utdömande av vite om inte brister åtgärdats och ventilationssystemet godkänts senast den 4 mars 2019.

Beskrivning

Byggnadsnämnden beslutade vid sammanträde 2018-10-22 § 101 att förelägga Nordanstigs kommun att vid löpande vite av 15000 kronor se till att en efterkontroll av ventilation (OVK) avseende byggnad/byggnader på fastigheten Nordanbro 2:7 görs där påtalade brister åtgärdats och ventilationssystemet godkänts. Detta skulle ske senast tre månader efter delgivning av beslutet. Delgivning skedde 2018-12-03. Senaste datum för att ha åtgärdat brister är 2019-03-04.