

Sammanträdesdatum
2018-10-17

Bygg- och miljönämnden

Plats och tid	08.00-17.00, i Röda rummet (frisörvägen 6 i Krokom)		
Beslutande	Jan Runsten, MP, ordf § 89-107 Olof Wallgren, C, 1:e vice ordf § 89-107 Birger Backlund, S, 2:a vice ordf § 89-107 Tommy Lennartsson, § 89-107 Ulla Greta Rexner, V § 89-107 Mikael Karlsson, S § 89-107 Ersättare: Lennart Wadensjö, V tjänstgörande ersättare för Anders Berglund, M §89-107		
Övriga närvarande	Elin Novén, planingenjör § 90 Ingegerd Jakobsson, byggnadsinspektör § 91-94, 100 Virpi Nordell, byggnadsinspektör § 95-97 Tom Larsson, bygg- och miljöchef § 89-107 Lena Nilsson, sekreterare § 89-107		
Justerare	Mikael Karlsson		
Justerings plats och tid	Frisörvägen 6 i Krokom fredagen den 19 oktober 2018.		
Underskrifter	Sekreterare	Lena Nilsson	Paragrafer §§ 89-107
	Ordförande	Jan Runsten	
	Justerare	Mikael Karlsson	
<hr/>			
ANSLAG/BEVIS Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.			
Nämnd/styrelse	Bygg- och miljönämnden		
Sammanträdesdatum	2018-10-17		
Datum då anslaget sätts upp	2018-10-19	Sista dag för överklagan	2018-11-09
Förvaringsplats för protokollet	Kommunhuset i Krokom, bygg- och miljöavdelning		
Underskrift	Lena Nilsson		

Bygg- och miljönämnden

Innehåll

BoM § 89			3
	Godkännande/förändringar av bygg- och miljönämndens ärendelista.		
	3		
BoM § 90			4
	Antagande av detaljplan för Hissmoböle 2:281, 2:334 och 2:20, "Smedjan", Krokoms kommun	4	
BoM § 91	Dnr B 2018-000193		5
	Ansökan om strandskyddsdispens för nybyggnad av brygga. Mjåla 1:41	5	
BoM § 92	Dnr B 2016-000060		8
	Utdömmande av byggsanktionsavgift. Åkersjön 1:288	8	
BoM § 93	Dnr B 2018-000270		10
	Ansökan om strandskyddsdispens. Rörvattnet 1:110	10	
BoM § 94	Dnr B 2018-000265		12
	Ansökan om strandskyddsdispens. Ås-Gärde 1:48	12	
BoM § 95	Dnr B 2018-000041		14
	Utdömmande av byggsanktionsavgift. Hissmoböle 2:281	14	
BoM § 96	Dnr B 2018-000325		16
	Utdömmande av byggsanktionsavgift. Hissmoböle 2:281	16	
BoM § 97	Dnr B 2018-000325		18
	Ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus och carport med förråd. Tand 2:16	18	
BoM § 98	Dnr B 2018		21
	Bygg- och Miljönämndens detaljbudget 2019	21	
BoM § 99	Dnr B 2018		22
	Bygg- och Miljönämndens verksamhetsplan för bygg- och miljö/hälsoskyddsområdet 2018	22	
BoM § 100	Dnr B 2018-000265		23
	Ansökan om strandskyddsdispens. Skogsjö 1:29	23	
BoM § 101	Dnr B 2018-000711		25
	Bygg- och miljönämndens ansvarsutövande 2018.	25	
BoM § 102	Dnr B 2018-000711		26
	Sammanträdesdagar 2019 för bygg- och miljönämnden	26	
BoM § 103	Dnr 2018-000021		27
	Information	27	
BoM § 104	Dnr 2018-000021		28
	Bygg- och miljönämndens uppdrag till förvaltningen	28	
BoM § 105			29
	Delgivningar bygg- och miljönämnden	29	
BoM § 106			30
	Delegationsärenden bygg- och miljönämnden (bygg)	30	
BoM § 107			31
	Delegationsärenden bygg- och miljönämnden (miljö).	31	

Bygg- och miljönämnden

BoM § 89

Godkännande/förändringar av bygg- och miljönämndens
ärendelista.

Bygg- och miljönämndens beslut

Bygg- och miljönämnden godkänner ärendelistan.

Bygg- och miljönämnden

BoM § 90

Antagande av detaljplan för Hissmoböle 2:281, 2:334 och 2:20, "Smedjan", Krokoms kommun

Bygg- och miljönämndens beslut

1. Bygg- och miljönämnden beslutar att anta detaljplanen.
2. Exploateringsgraden ändras från 30 % i bruttoareå per fastighetsareå till 40 %.

Beskrivning av ärendet

Syftet är att fastigheten ska användas till lokal för LSS daglig verksamhet samt fritidsgård och föreningsliv. Gällande detaljplan medger kontor, småindustri och hantverk. Verksamheterna som avses inrymmas i lokalen strider mot gällande planbestämmelser. Detaljplanen behöver därför ändras. Planbestämmelserna föreslås ändras till C, centrum. Nu gällande detaljplan för Hissmoböle 2:281 m fl, "Smedjan", laga kraft den 9 januari 2002, upphävs därmed.

Planförslaget har varit ute för granskning 2018-07-04 - 2018-08-15. Inkomna synpunkter har sammanställts i ett granskningsutlåtande och bemötandet av dessa. Efter granskningen utökades planområdet genom ett område sydväst om planområdet. Detta område används idag till parkering men är i gällande stadsplan för Krokoms samhälle, fastställd 1975-09-01, angett som parkmark. Ändringen görs för att kunna använda området till parkering. En förnyad granskning skedde 2018-09-10 – 2018-09-25. Inga synpunkter har inkommit.

Detaljplanen hanteras enligt plan- och bygglagens bestämmelser för standardförfarande enligt PBL (2010:900).

Underlag för beslut

Tjänsteutlåtande daterad 1 oktober 2018.

Planingenjör Elin Novén redogör för ärendet.

Ansökan om planbesked	20 november 2017
Detaljplan för Hissmoböle 2:281 mfl, "Smedjan", Krokoms kommun	laga kraft 9 januari 2002
Stadsplan för Krokoms samhälle	fastställd 1 september 1975
Områdesplan för Krokoms-Dvärsätt	antagen 1 juni 1980

Kopia till Samhällsbyggnadsförvaltningen

Bygg- och miljönämnden

BoM § 91

Dnr B 2018-000193

Ansökan om strandskyddsdispens för nybyggnad av brygga. Mjåla 1:41

Bygg- och miljönämndens beslut

1. Bygg- och miljönämnden beslutar att bevilja dispens för nybyggnad av brygga på fastigheten Mjåla 1:41. med stöd av Miljöbalken § 18 c punkt 3
2. Avgiften för dispensen är 10 500 kronor, i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

Giltighetstid

Enligt lag upphör detta beslut att gälla om åtgärden inte har påbörjats inom två år eller inte har avslutats inom fem år från dagen då beslutet vann laga kraft (7 kap. 18 h § miljöbalken).

Ansökan

Sökande önskar uppför en brygga ca 40*2 m. Bryggan är tänkt för, dels permanenta båtplatser med också utgöra en gästhamn i den skyddade viken vid Storsjöns strand.

Området

För fastigheten gäller Byggnadsplan för Mjåla 1:3, 1967. Planen anger att strandskydd råder inom 75 meter från Storsjöns strand, i syfte att dessa ska lämnas fria från bebyggelse. I planen är aktuellt område markerat för friluftsbad och därmed samhörigt ändamål. Platsen har besiktats och är idag tillgänglig för allmänheten med bad, vindskydd, grillplats etc,. Strandlinjen utgörs av sandstrand på en sträcka av ca 150 meter och ca 30 in mot en granridå. Föreningen avser att restaurera befintlig kaj och ansluta bryggan till denna.

Underlag för beslut

Tjänsteutlåtande daterad 25 september 2018.

Byggnadsinspektör Ingegerd Jakobsson redogör för ärendet.

Bygg- och miljönämnden

Lagstiftning

Strandskyddet, som i grunden är en förbudslagstiftning, syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten, 7 kap. 13 § miljöbalken. Strandskyddet gäller vid havet, insjöar och vattendrag och omfattar land- och vattenområden intill 100 m från strandlinjen vid normalt medelvattenstånd, 7 kap. 14 § miljöbalken. Inom ett strandskyddsområde får 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, 7 kap. 15 § miljöbalken. Om det finns särskilda skäl och om dispens är förenlig med strandskyddets syften kan strandskyddsdispens medges, 7 kap. 18 c-d och 26 §§ miljöbalken. I 7 kap. 18 f och 18 h §§ miljöbalken finns bestämmelser om fri passage för allmänheten, tomtplatsavgränsning och tidsbegränsning av dispensen. Beslut om strandskyddsdispens får enligt 16 kap. 2 § miljöbalken förenas med villkor.

Som särskilda skäl vid prövningen av en fråga om dispens från strandskyddet får man enligt 7 kap. 18 c § miljöbalken endast beakta om det område som dispensen avser

1. redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften,
2. genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen,
3. behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området,
4. behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området,
5. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området, eller
6. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse.

Bygg- och miljönämnden

Bedömning

Bryggans påverkan på växt och djurliv ses vara av ringa art och en specifik naturvärdesinventering bedöms ej nödvändig. Allmänhetens möjligheter att tillträda stranden påverkas ej. Möjligen ökar tillgängligheten.

Byggnadsplanen anses ej utgöra hinder för åtgärden, bygglov hanteras i eget ärende utifrån plan- och bygglagen.

Särskilda skäl

En anläggning som för sin funktion måste ligga vid vatten kan utgöra ett särskilt skäl enligt punkt 3 i § 18.

Tomtplatsavgränsning

Då åtgärden avser en brygga för allmänheten och ingen del får tas i anspråk för privat bruk ses tomtplatsavgränsning överflödigt.

Upplysningar

- Länsstyrelsen ska inom tre veckor besluta om de ska överpröva detta beslut eller inte. Sökanden upplyses även om att vissa föreningar som enligt sina stadgar har till ändamål att tillvarata frilufts-, naturskydds- och miljöskyddsintressen, har rätt att överklaga beslutet. Du bör därför avvakta länsstyrelsens beslut och eventuell vidare handläggning innan några åtgärder vidtas.
- Åtgärden kan ev kräva tillstånd från Länsstyrelsen för vattenverksamhet.
- Bryggan (småbåtshamn) kräver bygglov enligt Plan och byggförordningen (2011:338) 6 kap § 1. Bygglov är sökt, B 2018-000241, och under handläggning.
- För att utföra ett planerat arbete som beviljats strandskyddsdispens ska man ha mark- och vattenägarens tillstånd. Prövningen av strandskyddsdispens görs endast mot allmänna intressen i strandskyddsbestämmelserna. Sökanden och/eller fastighetsägaren uppmanas att själv informera grannar m.fl. som kan beröras av åtgärden.

Överklagan

Beslutet får överklagas till Länsstyrelsen i Jämtlands län.

Kopia till sökande och Länsstyrelsen i Jämtlands län.

Bygg- och miljönämnden

BoM § 92

Dnr B 2016-000060

Utdömmande av byggsanktionsavgift. Åkersjön 1:288

Bygg- och miljönämndens beslut

1. Bygg- och miljönämnden beslutar att inte ta ut byggsanktionsavgift eftersom rättelse är gjord.
 2. Bygg- och miljönämnden beslutar att avskriva ärendet.
-

Bakgrund

Vid ett tillsynsbesök på fastigheten den 4 februari 2016 konstaterade bygg- och miljöavdelningen att ett skärmtak uppförts på fastigheten utan bygglov och utan startbesked.

Fastighetsägaren har getts tillfälle att yttra sig över förslaget att ta ut byggsanktionsavgift.

Underlag för beslut

Tjänsteutlåtande daterad 20 september 2018.

Byggnadsinspektör Ingegerd Jakobsson redogör för ärendet.

Motivering till beslut

Vid nytt tillsynsbesök den 19 september 2018 kunde bygg- och miljönämnden konstatera att skärmtaket trots fastighetsägarnas svar den 04 mars 2016 fortfarande är kvar.

Enligt 11 kap. 5 § PBL ska bygg- och miljönämnden pröva förutsättningarna för och behovet av att ingripa eller besluta om en påföljd enligt detta kapitel, så snart det finns anledning att anta att någon inte har följt en bestämmelse i plan- och bygglagen m.m. Bygg- och miljöavdelningen bedömer att den åtgärd som utförts är lovpliktig. Åtgärden har utförts utan bygglov och utan startbesked.

De avgiftsskyldiga har därmed brutit mot 10 kap. 3 § PBL som säger att en åtgärd inte får påbörjas innan bygg- och miljönämnden har gett ett startbesked, om åtgärden kräver bygglov, marklov eller rivningslov, eller en anmälan enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 8 § PBL.

Av 11 kap. 51 § PBL framgår att bygg- och miljönämnden ska besluta att ta ut en byggsanktionsavgift om någon bryter mot en bestämmelse i 8-10 kap. PBL eller i en föreskrift som är meddelad med stöd av PBL. Enligt 11 kap. 53 § PBL ska en byggsanktionsavgift tas ut även om överträdelsen inte skett med uppsåt eller av oaktsamhet. Bygg- och miljönämnden bedömer att en byggsanktionsavgift ska tas ut.

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

Bygg- och miljönämnden

Byggsanktionsavgiftens storlek framgår av 9 kap. PBF. Beräkning av avgiften finns på bilaga A, 20 september 2018. Byggsanktionsavgiften i detta fall uppgår till 20600 kronor.

Av 11 kap. 53 a § PBL framgår att en byggsanktionsavgift i ett enskilt fall får sättas ner till hälften eller till en fjärdedel om avgiften inte står i rimlig proportion till den överträdelse som gjorts. Bygg- och miljönämnden bedömer att det inte finns något skäl att sätta ned avgiften i detta ärende.

Upplysningar

Enligt 11 kap. 54 § PBL ska byggsanktionsavgiften inte tas ut om rättelse, d.v.s. rivning, sker innan frågan om sanktion eller ingripande enligt detta kapitel har tagits upp till överläggning vid ett sammanträde med bygg- och miljönämnden.

Överklagning

Beslutet får överklagas till Länsstyrelsen i Jämtlands län

Kopia till fastighetsägaren.

Bygg- och miljönämnden

BoM § 93

Dnr B 2018-000270

Ansökan om strandskyddsdispens. Rörvattnet 1:110

Bygg- och miljönämndens beslut

1. Bygg- och miljönämnden beslutar att med stöd av MB (Miljöbalk 1998:808) 7 kap. 18b § och hänvisning till MB 7 kap 18c punkten 1 bevilja strandskyddsdispens för anläggande av återvinningsstation.
2. Villkor för dispensen: Fastighetsgränsen utgör tomtplatsen.
3. Avgiften för strandskyddsdispensen är 10500 kronor, i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

Bakgrund

Den 29 augusti 2018 inkom sökande med en ansökan om strandskyddsdispens för anläggande av återvinningsstation.

Underlag för beslut

Tjänsteutlåtande daterad 25 september 2018.

Byggnadsinspektör Ingegerd Jakobsson redogör för ärendet.

Motivering till beslut

Ansökan avser dispens från strandskyddet för att anlägga en återvinningsstation på del av parkeringen till affären i Rötvikén. Parkeringen är beläget ca 85 meter från strandlinjen. Den tänkta återvinningsstationen har en area av 60 kvm. Delar av fastigheten ligger inom strandskyddsområdet och är anspråkstaget på ett sådant sätt att det saknar betydelse för strandskyddets syfte.

Bebyggelse enligt ansökan innebär ingen ytterligare begränsning av allmänhetens tillgänglighet till stranden. Åtgärden bedöms heller inte väsentligt förändra livsvillkoren för djur eller växtarter.

Med stöd av MB (Miljöbalk 1998:808)

- 7 kap 18 b § - kommunen får i det enskilda fallet ge dispens från förbudet i 15 §, om det finns särskilda skäl och dispensen avser något annat än det som anges i 18 a § 1 och 2.

Samt med hänvisning till

- 7 kap 18 c § punkten 1 – området har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syfte

Om Bygg- och Miljönämnden finner skäl för en dispens skall nämnden i sitt beslut ange vilken tomtplats som får hävdas med stöd av beslutet.

Bygg- och miljönämnden

Lagstiftning

Enligt MB (Miljöbalk 1998:808) 7 kapitlet råder strandskydd vid sjöar och vattendrag intill 100 meter från strandlinjen. Syftet med strandskyddet är att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområdet och bevara goda förutsättningar för djur- och växtlivet på land och i vatten.

Inom strandskyddsområdet får inte, utan dispens:

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
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.

Krokoms kommun får meddela undantag från bestämmelserna ”om det finns särskilda skäl”. Särskilda skäl som grund för undantaget anges i MB 7 kap. 18 §.

Bedömning

Bygg- och miljönämnden bedömer att strandskyddsdispens kan beviljas.

Upplysningar

Dispensen upphör att gälla såvida inte den avsedda åtgärden har påbörjats inom två år och slutförts inom fem år från den dag beslutet vann laga kraft. Länsstyrelsen har rätt att överpröva beslutet inom tre veckor från det att länsstyrelsen fått beslutet. Sökanden uppmanas att avvakta tiden för överprövning innan byggnadsföretaget påbörjas.

Överklagning

Beslutet får överklagas till Länsstyrelsen i Jämtlands län

Kopia till sökande och Länsstyrelsen i Jämtlands län.

Bygg- och miljönämnden

BoM § 94

Dnr B 2018-000265

Ansökan om strandskyddsdispens. Ås-Gärde 1:48

Bygg- och miljönämndens beslut

1. Bygg- och miljönämnden beslutar att med stöd av MB (Miljöbalk 1998:808) 7 kap. 18b § och hänvisning till MB 7 kap 18c punkten 1 bevilja strandskyddsdispens för rivning av befintlig sjöbod och byggande av ny sjöbod.
2. Villkor för dispensen: Fastighetsgränsen utgör tomtplatsen.
3. Avgiften för bygglov är 10500 kronor, i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

Bakgrund

Den 29 augusti 2018 inkom sökande med en ansökan om strandskyddsdispens för rivning och nybyggnad av sjöbod.

Underlag för beslut

Tjänsteutlåtande daterad 26 september 2018.

Byggnadsinspektör Ingegerd Jakobsson redogör för ärendet.

Motivering till beslut.

Ansökan avser dispens från strandskyddet för att riva en befintlig sjöbod och bygga en ny sjöbod med bättre förvaringsmöjligheter. Den befintliga sjöboden upptar en yta av 6 m². Den befintliga sjöboden är belägen ca 5 meter från strandlinjen. Den tänkta sjöboden blir 13,6 m². Delar av fastigheten ligger inom strandskyddsområdet och är anspråkstaget på ett sådant sätt att det saknar betydelse för strandskyddets syfte.

Bebyggelse enligt ansökan innebär ingen ytterligare begränsning av allmänhetens tillgänglighet till stranden. Åtgärden bedöms heller inte väsentligt förändra livsvillkoren för djur eller växtarter.

Med stöd av MB (Miljöbalk 1998:808)

- 7 kap 18 b § - kommunen får i det enskilda fallet ge dispens från förbuden i 15 §, om det finns särskilda skäl och dispensen avser något annat än det som anges i 18 a § 1 och 2.

Samt med hänvisning till

- 7 kap 18 c § punkten 1 – området har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syfte

Om Bygg- och Miljönämnden finner skäl för en dispens skall nämnden i sitt beslut ange vilken tomtplats som får hävdas med stöd av beslutet

Bygg- och miljönämnden

Lagstiftning

Enligt MB (Miljöbalk 1998:808) 7 kapitlet råder strandskydd vid sjöar och vattendrag intill 100 meter från strandlinjen. Syftet med strandskyddet är att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområdet och bevara goda förutsättningar för djur- och växtlivet på land och i vatten.

Inom strandskyddsområdet får inte, utan dispens:

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
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.

Krokoms kommun får meddela undantag från bestämmelserna ”om det finns särskilda skäl”. Särskilda skäl som grund för undantaget anges i MB 7 kap. 18 §.

Bedömning

Bygg- och miljönämnden bedömer att strandskyddsdispens kan beviljas.

Upplysningar

Dispensen upphör att gälla såvida inte den avsedda åtgärden har påbörjats inom två år och slutförts inom fem år från den dag beslutet vann laga kraft. Länsstyrelsen har rätt att överpröva beslutet inom tre veckor från det att länsstyrelsen fått beslutet. Sökanden uppmanas att avvakta tiden för överprövning innan byggnadsföretaget påbörjas.

Överklagning

Beslutet får överklagas till Länsstyrelsen i Jämtlands län

Kopia till sökande och Länsstyrelsen i Jämtlands län.

Bygg- och miljönämnden

BoM § 95

Dnr B 2018-000041

Utdömmande av byggsanktionsavgift. Hissmoböle 2:281

Bygg- och miljönämndens beslut

1. Med stöd av 11 kap. 51 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, påförs ägaren till fastigheten, Krokoms Kommun, 212000-2478, en bygg-sanktionsavgift om 97 256 kronor.

Bakgrund

Den 22 februari 2018 söktes ett tidsbegränsat lov för tillfällig skollokal i en befintlig byggnad. Behovet av en skollokal var tillfälligt beroende på att den lokal barnen vanligen vistas i snabbt behövde renoveras. Åtgärden är planstridig och permanent bygglov kunde inte ges.

Ett tidsbegränsat bygglov med startbesked gavs den 1 mars 2018, beslutsnr § 18-000059, tidsbegränsat till 2018-09-01. I beslutet anges att för att få tillfälligt slutbesked, alltså att få använda lokalerna, krävs att kontrollplanen lämnas in, vilket inte gjorts.

Lokalerna har sedan dess använts som skollokaler utan att slutbesked getts.

Fastighetsägaren har getts tillfälle att yttra sig över förslaget att ta ut byggsanktionsavgift.

Underlag för beslut

Tjänsteutlåtande daterad 19 september 2018

Byggnadsinspektör Virpi Nordell redogör för ärendet.

Motivering till beslut

Befintliga lokaler på Hissmoböle 2:281 har använts som skollokaler och för åtgärden finns inget slutbesked.

Enligt 11 kap. 5 § PBL ska bygg- och miljönämnden pröva förutsättningarna för och behovet av att ingripa eller besluta om en påföljd enligt detta kapitel, så snart det finns anledning att anta att någon inte har följt en bestämmelse i plan- och bygglagen m.m. Bygg- och miljöavdelningen bedömer att den åtgärd som utförts är lovpliktig och byggnaden har tagits i bruk utan slutbesked.

Den avgiftsskyldige har därmed brutit mot 10 kap. 4 § PBL som säger att en byggnad inte får tas i bruk utan slutbesked.

Bygg- och miljönämnden

Av 11 kap. 51 § PBL framgår att bygg- och miljönämnden ska besluta att ta ut en byggsanktionsavgift om någon bryter mot en bestämmelse i 8-10 kap. PBL eller i en föreskrift som är meddelad med stöd av PBL. Enligt 11 kap. 53 § PBL ska en byggsanktionsavgift tas ut även om överträdelsen inte skett med uppsåt eller av oaktsamhet. Bygg- och miljönämnden bedömer att en byggsanktionsavgift ska tas ut.

Enligt 9 kap. 3 § plan- och byggförordningen (2011:338), PBF, framgår att byggsanktionsavgiften ska bestämmas till hälften av det belopp som följer av 9 kap. PBF om den avgiftsskyldige fått bygglov för åtgärden eller anmält åtgärden innan åtgärden utfördes. Bygg- och miljöavdelningen konstaterar att ett tidsbegränsat bygglov getts den 1 mars 2018, beslutsnummer § 18-000059.

Byggsanktionsavgiftens storlek framgår av 9 kap. PBF. Beräkning av avgiften finns på bilaga A, 2018-09-19. Byggsanktionsavgiften i detta fall uppgår till 97 256 kronor.

Av 11 kap. 53 a § PBL framgår att en byggsanktionsavgift i ett enskilt fall får sättas ner till hälften eller till en fjärdedel om avgiften inte står i rimlig proportion till den överträdelse som gjorts. Bygg- och miljönämnden bedömer att det inte finns något skäl att sätta ned avgiften i detta ärende.

Upplysningar

Enligt 11 kap. 54 § PBL ska byggsanktionsavgiften inte tas ut om rättelse sker innan frågan om sanktion eller ingripande enligt detta kapitel har tagits upp till överläggning vid ett sammanträde med bygg- och miljönämnden.

Överklagning

Beslutet får överklagas till Länsstyrelsen i Jämtlands län

Kopia till fastighetsägaren.

Bygg- och miljönämnden

BoM § 96

Dnr B 2018-000325

Utdömmande av byggsanktionsavgift. Hissmoböle 2:281

Bygg- och miljönämndens beslut

1. Med stöd av 11 kap. 51 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, påförs ägaren till fastigheten, Krokoms kommun, 212000-2478, en byggsanktionsavgift om 248 828 kronor.

Bakgrund

Den befintliga lokalen på fastigheten används som skollokal. För att ändra användningen av lokalen krävs bygglov, vilket inte finns.

Underlag för beslut

Tjänsteutlåtande daterad 1 oktober 2018.

Byggnadsinspektör Virpi Nordell redogör för ärendet.

Motivering till beslut

Enligt 11 kap. 5 § PBL ska bygg- och miljönämnden pröva förutsättningarna för och behovet av att ingripa eller besluta om en påföljd enligt detta kapitel, så snart det finns anledning att anta att någon inte har följt en bestämmelse i plan- och bygglagen m.m. Bygg- och miljöavdelningen bedömer att den åtgärd som utförts är lovpliktig. Åtgärden har utförts utan bygglov och utan startbesked.

Den avgiftsskyldige har därmed brutit mot 10 kap. 3 § PBL som säger att en åtgärd inte får påbörjas innan bygg- och miljönämnden har gett ett startbesked, om åtgärden kräver bygglov, marklov eller rivningslov, eller en anmälan enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 8 § PBL.

Av 11 kap. 51 § PBL framgår att bygg- och miljönämnden ska besluta att ta ut en byggsanktionsavgift om någon bryter mot en bestämmelse i 8-10 kap. PBL eller i en föreskrift som är meddelad med stöd av PBL. Enligt 11 kap. 53 § PBL ska en byggsanktionsavgift tas ut även om överträdelsen inte skett med uppsåt eller av oaktsamhet. Bygg- och miljönämnden bedömer att en byggsanktionsavgift ska tas ut.

Byggsanktionsavgiftens storlek framgår av 9 kap. PBL. Beräkning av avgiften finns på bilaga A, 2018-10-01. Byggsanktionsavgiften i detta fall uppgår till 248 828 kronor.

Av 11 kap. 53 a § PBL framgår att en byggsanktionsavgift i ett enskilt fall får sättas ner till hälften eller till en fjärdedel om avgiften inte står i rimlig proportion till den överträdelse som gjorts. Bygg- och miljönämnden bedömer att det inte finns något skäl att sätta ned avgiften i detta ärende.

Bygg- och miljönämnden

Upplysningar

Enligt 11 kap. 54 § PBL ska byggsanktionsavgiften inte tas ut om rättelse, d.v.s. rivning, sker innan frågan om sanktion eller ingripande enligt detta kapitel har tagits upp till överläggning vid ett sammanträde med bygg- och miljönämnden.

Överklagning

Beslutet får överklagas till Länsstyrelsen i Jämtlands län

Kopia till fastighetsägaren.

Bygg- och miljönämnden

BoM § 97

Dnr B 2018-000325

Ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus och carport med förråd. Tand 2:16

Bygg- och miljönämndens beslut

1. Bygg- och miljönämnden beslutar att bygglov beviljas med stöd av 9 kap. 31 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.
2. För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag till kontrollansvarig.
3. Avgiften för bygglovet är 30 450 kronor, i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

Bakgrund

Åtgärden avser nybyggnad av enbostadshus och carport med förråd. Förhandsbesked för åtgärden har getts den 25 april 2018, beslutsnummer BoM § 25.

Ärendet har varit utskickat på grannhörande mellan den 18 september 2018 och den 9 oktober 2018. Synpunkter har lämnats in av fastighetsägarna till Tand 2:31, Tand 2:33 och Storgården 2:19.

Sökanden har fått möjlighet att bemöta synpunkterna som inkommit och väljer att hänvisa till sina svar på de synpunkter som lämnades in vid prövningen om förhandsbesked.

Underlag för beslut

Tjänsteutlåtande daterad 16 oktober 2018.

Byggnadsinspektör Virpi Nordell redogör för ärendet.

Detaljplan saknas för området.

Framtidsplanen, Krokoms kommuns översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige 25 februari 2015.

Lagstiftning

9 kap. 18 § PBL

Ett förhandsbesked som innebär att åtgärden kan tillåtas är bindande vid den kommande bygglovsprövningen, om ansökan om bygglov görs inom två år från den dag då förhandsbeskedet vann laga kraft.

Bygg- och miljönämnden

9 kap. 31 § PBL

Bygglov ska ges för en åtgärd utanför ett område med detaljplan, om åtgärden

1. inte strider mot områdesbestämmelser,
2. inte förutsätter planläggning enligt 4 kap. 2 eller 3 §, och
3. uppfyller de krav som följer av 2 kap. och 8 kap. 1-3, 6, 7, 9-13, 17 och 18 §§ i de delar som inte har prövats i områdesbestämmelser.

Bedömning

Den avsedda nybyggnationen bedöms vara lämplig för sitt ändamål, ha en god form-, färg- och materialverkan, och vara tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga enligt kraven i 8 kap. 1 § PBL.

Enligt 8 kap. 9 § PBL ska en obebyggd tomt som ska bebyggas ordnas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- eller landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen. Tomten ska ordnas så att

1. naturförutsättningarna så långt möjligt tas till vara,
2. betydande olägenheter för omgivningen eller trafiken inte uppkommer,
3. det finns en lämpligt belägen utfart eller annan utgång från tomten samt anordningar som medger nödvändiga transporter och tillgodoser kravet på framkomlighet för utryckningsfordon,
4. det på tomten eller i närheten av den i skälig utsträckning finns lämpligt utrymme för parkering, lastning och lossning av fordon,
5. personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga ska kunna komma fram till byggnadsverk och på annat sätt använda tomten, om det med hänsyn till terrängen och förhållandena i övrigt inte är orimligt, och
6. risken för olycksfall begränsas.

Om tomten ska bebyggas med byggnadsverk som innehåller en eller flera bostäder eller lokaler för fritidshem, förskola, skola eller annan jämförlig verksamhet, ska det på tomten eller i närheten av den finnas tillräckligt stor friyta som är lämplig för lek och utevistelse. Om det inte finns tillräckliga utrymmen för att ordna både friyta och parkering enligt första stycket 4, ska man i första hand ordna friyta.

Bygg- och miljönämnden bedömer att föreslagen åtgärd uppfyller utformningskraven i 8 kap. PBL.

Kraven i 2 kap. PBL har prövats i förhandsbesked, daterat 25 april 2018, beslutsnummer BoM § 25.

Bygg- och miljönämnden bedömer att bygglov kan beviljas.

Bygg- och miljönämnden

Upplysningar

Åtgärden får inte påbörjas förrän bygg- och miljönämnden lämnat ett startbesked enligt 10 kap. 3 § PBL.

Observera att om ni startar er byggnation utan startbesked och börjar använda er byggnation utan slutbesked, innebär det att en sanktionsavgift döms ut.

Innan byggnaden får tas i bruk måste slutbesked ha meddelats, enligt 10 kap. 4 § PBL.

Bygglovet upphör att gälla om åtgärden som lovet avser inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från den dagen då beslutet vann laga kraft, enligt 9 kap. 43 § PBL.

Tekniskt samråd krävs i detta ärende. Kallelse till sammanträde för tekniskt samråd skickas separat, där även begäran om komplettering för startbesked görs.

Åtgärden kräver tillstånd från fastighetsägaren.

Tillstånd att inrätta enskild avloppsanläggning krävs. Tillståndet har sökts och beslut finns.

Utstakning av byggnaden kan ske genom den sökandes försorg.

Sökande är skyldig att informera sig om ledningars läge (t.ex. el och tele) innan igångsättning.

Överklagning

Beslutet får överklagas till Länsstyrelsen i Jämtlands län

Kopia till sökande

Bygg- och miljönämnden

BoM § 98

Dnr B 2018

Bygg- och Miljönämndens detaljbudget 2019

Bygg- och miljönämndens beslut

Bygg- och miljönämnden antar detaljbudget för 2019 enligt förslag i bilagda dokument, med prognos om utökade intäkter motsvarande 500 tkr jämfört med budget för 2018.

Bygg- och miljönämnden begär extra medel om 500 tkr för 2019 från kommunfullmäktige.

Bakgrund

Bygg- och miljönämndens beslut avseende fördelningen av medel i sin detaljbudget för 2019. Budgeten presenteras i bilagda dokument.

Underlag för beslut

Tjänsteutlåtande daterad 17 oktober 2018.

Bygg- och miljöchef Tom Larsson redogör för ärendet.

Bygg- och miljönämndens detaljbudgetredovisning för 2019.

Kopia till

Förvaltningarna

Bygg- och miljönämnden

BoM § 99

Dnr B 2018

Bygg- och Miljönämndens verksamhetsplan för bygg- och miljö/hälsoskyddsområdet 2018

Förslag till beslut

Bygg- och miljönämnden antar verksamhetsplan för 2018 avseende bygg- och miljö/hälsoskyddsområdet enligt förslag i bilagda dokument.

Bakgrund

Bygg- och miljönämndens beslut avseende verksamhetsplan för bygg- och miljöavdelningen. Verksamhetsplanen presenteras i bilagda dokument. En verksamhetsplan (kontrollplan) för livsmedelskontrollenheten finns redan antagen sedan tidigare.

Underlag för beslut

Tjänsteutlåtande daterad 17 oktober 2018.

Bygg- och miljöchef Tom Larsson redogör för ärendet.

Bygg- och miljönämndens verksamhetsplan för 2018.

Kopia till

Kanslichef

Bygg- och miljönämnden

BoM § 100

Dnr B 2018-000265

Ansökan om strandskyddsdispens. Skogsjö 1:29

Förslag till beslut

1. Bygg- och miljönämnden beslutar att med stöd av MB (Miljöbalk 1998:808) 7 kap. 18b § och hänvisning till MB 7 kap 18c punkten 1 bevilja strandskyddsdispens för rivning av befintligt bostadshus och byggande av nytt bostadshus, garage gäststuga och bastu.
2. Villkor för dispensen: Fastighetsgränsen utgör tomtplatsen.
3. Avgiften för strandskyddsdispensen är 10500 kronor, i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

Bakgrund

Den 29 augusti 2018 inkom ansökande om strandskyddsdispens för byggande av nytt bostadshus samt ny byggande av garage, gäststuga och bastu.

Underlag för beslut

Tjänsteutlåtande daterad 8 oktober 2018.

Byggnadsinspektör Ingegerd Jakobsson redogör för ärendet.

Motivering till beslut.

Ansökan avser dispens från strandskyddet för att riva ett befintligt bostadshus och ersätta det med ett nytt bostadshus samt byggande av nytt garage, gäststuga och bastu. Närmsta fastighetsgräns är beläget ca 24 meter från strandlinjen. De tänkta byggnationerna har en area av totalt 147 kvm fördelat på 72 m² nytt bostadshus, 35 m² garage, 24 m² gäststuga och 16 m² bastu. Hela fastigheten ligger inom strandskyddsområdet och är anspråkstaget på ett sådant sätt att det saknar betydelse för strandskyddets syfte.

Bebyggelse enligt ansökan innebär ingen ytterligare begränsning av allmänhetens tillgänglighet till stranden. Åtgärden bedöms heller inte väsentligt förändra livsvillkoren för djur eller växtarter.

Med stöd av MB (Miljöbalk 1998:808)

- 7 kap 18 b § - kommunen får i det enskilda fallet ge dispens från förbudet i 15 §, om det finns särskilda skäl och dispensen avser något annat än det som anges i 18 a § 1 och 2.

Bygg- och miljönämnden

- Samt med hänvisning till
- 7 kap 18 c § punkten 1 – området har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syfte

Om Bygg- och Miljönämnden finner skäl för en dispens skall nämnden i sitt beslut ange vilken tomtplats som får hävdas med stöd av beslutet.

Lagstiftning

Enligt MB (Miljöbalk 1998:808) 7 kapitlet råder strandskydd vid sjöar och vattendrag intill 100 meter från strandlinjen. Syftet med strandskyddet är att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområdet och bevara goda förutsättningar för djur- och växtlivet på land och i vatten.

Inom strandskyddsområdet får inte, utan dispens:

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
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.

Krokoms kommun får meddela undantag från bestämmelserna ”om det finns särskilda skäl”. Särskilda skäl som grund för undantaget anges i MB 7 kap. 18 §.

Bedömning

Bygg- och miljönämnden bedömer att strandskyddsdispens kan beviljas.

Upplysningar

Dispensen upphör att gälla såvida inte den avsedda åtgärden har påbörjats inom två år och slutförts inom fem år från den dag beslutet vann laga kraft. Länsstyrelsen har rätt att överpröva beslutet inom tre veckor från det att länsstyrelsen fått beslutet. Sökanden uppmanas att avvakta tiden för överprövning innan byggnadsföretaget påbörjas.

Överklagning

Beslutet får överklagas till Länsstyrelsen i Jämtlands län

Kopia till sökande och Länsstyrelsen i Jämtlands län.

Bygg- och miljönämnden

BoM § 101

Dnr B 2018-000711

Bygg- och miljönämndens ansvarsutövande 2018.

Bakgrund

Krokoms kommuns revisorer har träffat bygg- och miljönämnden gällande ansvarsutövande för år 2018, vid bygg- och miljönämndens sammanträde den 17 oktober 2018.

Bygg- och miljönämnden besvarade revisorerernas frågor.

Bygg- och miljönämnden

BoM § 102

Dnr B 2018-000711

Sammanträdesdagar 2019 för bygg- och miljönämnden

Bygg- och miljönämndens beslut

Bygg- och miljönämnden beslutar att godkänna redovisat förslag till sammanträdesdagar för år 2019.

Nämndssammanträde (8.30-16.00)	Presidiesammanträde (8.30-13.00)
Onsdag den 13 februari	Torsdag den 24 januari
Onsdag den 20 mars	Onsdag den 27 februari
Tisdag den 30 april	Onsdag den 3 april
Onsdag den 5 juni	Torsdag 16 maj
Torsdag 12 september	Onsdag 21 augusti
Onsdag den 16 oktober	Onsdag den 25 september
Torsdag 21 november	Onsdag 30 oktober
Torsdag 12 december	Onsdag 27 november

Lena Nilsson redogör för ärendet

Kopia till kommunikation.

Bygg- och miljönämnden

BoM § 103

Dnr 2018-000021

Information

Bygg- och miljöchef Tom Larsson informerar om

- personalläget.

Bygg- och miljönämnden

BoM § 104

Dnr 2018-000021

Bygg- och miljönämndens uppdrag till förvaltningen

Bygg- och miljönämndens beslut

Bygg- och miljönämnden ger uppdrag till bygg- och miljöchef att lämna förslag på ändring av taxan för miljö till nämnden i november 2018.

Bygg- och miljönämnden ger uppdrag till presidiet att lämna förslag på ändring av delegationsordningen till nämnden februari 2019.

Bygg- och miljönämnden

BoM § 105

Delgivningar bygg- och miljönämnden

Bygg- och miljönämndens förslag

Bygg- och miljönämnden har tagit del av delgivningarna.

Bygg- och miljönämnden

BoM § 106

Delegationsärenden bygg- och miljönämnden (bygg)

Bygg- och miljönämndens förslag

Bygg- och miljönämnden har tagit del av redovisningen av delegationsärendena.

Bygglov, bygganmälan, kontrollplan, kvalitetsansvarig, kontrollansvarig, slutbevis, slutbesked, startbesked, rivningsanmälan, rivningslov, anmälningspliktiga åtgärder, marklov, trafikärenden med mera enligt bifogad lista för perioden 1 juni-30 september 2018.

Bygg- och miljönämnden

BoM § 107

Delegationsärenden bygg- och miljönämnden (miljö).

Bygg- och miljönämndens förslag

Bygg- och miljönämnden har tagit del av redovisningen av delegationsärendena.

Redovisningen enligt bifogad lista från och med 1 juni-30 september 2018.