



**ÖSTERSUNDS
KOMMUN**

**Miljö- och samhällsnämnden
protokoll**

2019-12-11

Kl. 08:30

Storspoven, Rådhusgatan 56

Plats och tid	Storspoven, Rådhusgatan 56, onsdagen den 11 december 2019 kl 08:30-16.00
Paragrafer	§§ 237-262
Beslutande	Magnus Andersson, C Carolina Schönbeck, C Magnus Lenz, M Joackim Ekroth, M Joakim Åberg, L Anders Edvinsson, S Ertu Gencturk, S Jessica Rundberg Christina Hedin, V
Ersättare	Per Svee, M Emanuel Sandberg, Kd Bobo Solander, S Tommy Pettersson, S Linda Kheld Diab, S
Övriga närvarande	Kjell Svanberg, förvaltningschef Maria Boberg, avd chef Ann-Charlotte Skoog, avd chef Annica Egervärn Skoglund, avd chef Torbjörn Rost, avd chef Sol Vallinder Kluge, dagvattenstrateg, § 238 Dan Wenehed, miljöskyddsinspektör, § 247 Glenn Ålund, hälsoskyddsinspektör, § 248 Sofie Viström, hälsoskyddsinspektör, § 250
Utses att justera	Anders Edvinsson, S
Justering	2019-12-17
Underskrifter	
Sekreterare	Kjell Svanberg
Ordförande	Magnus Andersson
Justerare	Anders Edvinsson

Protokollet är justerat. Justeringen av Miljö- och samhällsnämndens protokoll 2019-12-11 har tillkännagivits genom anslag på www.ostersund.se/anslagstavla.

Anslagstid 2019-12-18 t o m 2020-01-09

Förvaringsplats Samhällsbyggnad

Ärendelista

§ 237 Dnr 00001-2019	
Anmälan av delegationsbeslut 2019	6
§ 238 Dnr 00002-2019	
Överläggning/information 2019	7
§ 239 Dnr 00003-2019	
Ärenden för kännedom 2019	8
§ 240 Dnr 00004-2019	
Avskrivna bygglov, anmälningsärenden och detaljplaner 2019.....	9
§ 241 Dnr 00034-2019	
Revidering av miljö- och samhällsnämndens reglemente - fastighetsutredning.....	10
§ 242 Dnr 00285-2019	
Riktlinjer för krav på kartunderlag vid bygglovsansökan	11
§ 243 Dnr 00008-2019	
Delegationsbestämmelser för miljö- och samhällsnämnden 2019-2022	13
§ 244 Dnr 00288-2019	
Taxa enligt miljöbalken - indexuppräknning inför 2020	15
§ 245 Dnr 00282-2019	
Verksamhetsplan miljö och hälsa 2020	16
§ 246 Dnr 00283-2019	
Behovsutredning för tillsyn enligt miljöbalken 2020-2022	18
§ 247 Dnr 00239-2019	
Remiss - Genomförande av reviderade EU-direktiv på avfallsområdet	19
§ 248 Dnr 00180-2017	
Projekt - LIFE13 NAT/SE/000116 - Triple Lakes	21
§ 249 Dnr 00281-2019	
Rapport - tillsyn jordbruk 2019	22
§ 250 Dnr 00280-2019	
Rapport - tillsyn av hotell - skadedjur och avfall 2019.....	23
§ 251 Dnr 00266-2019	
Planbesked - Skavjärnet 1	24
§ 252 Dnr 00231-2019	
Planbesked - Råkan 1 m fl	26

§ 253 Dnr 00154-2019	
Detaljplan - Borgens 6 m fl - utbyggnad av Clarion Hotel.....	29
§ 254 Dnr 00149-2019	
Fillsta 1:6 - förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus	31
§ 255 Dnr 00254-2019	
Sunne-Svedje 4:14, Förhandsbesked Nybyggnad av enbostadshus	34
§ 256 Dnr 00277-2019	
Genvalla 3:3, Förhandsbesked av enbostadshus.....	36
§ 257 Dnr 00278-2019	
Lillsjöhögen 2:32, Strandskyddsdispens för nybyggnad av gäststuga	39
§ 258 Dnr 00250-2019	
Håkansta 2:5, Strandskyddsdispens Nybyggnad av fritidshus	42
§ 259 Dnr 00251-2019	
Håkansta 2:6, Strandskyddsdispens Nybyggnad av fritidshus	45
§ 260 Dnr 00279-2019	
Frösö-Berge 21:47, Bygglov Nybyggnad av enbostadshus samt rivning av befintligt fritidshus	48
§ 261 Dnr 00244-2019	
Forbonden 2 - bygglov för tillbyggnad av enbostadshus.....	52
§ 262 Dnr 00240-2019	
Häggen 2 - tillbyggnad av enbostadshus	54

§ 237

Dnr 00001-2019

Anmälan av delegationsbeslut 2019

Delegationsbeslut nr 838-1011 tagna under oktober samt fem beslut från september, enligt förteckning 2019-11-18, anmäls.

Delegationsbeslut nr 1012-1180 tagna under november, enligt förteckning 2019-12-02, anmäls.

Miljö- och samhällsnämndens beslut

Delegationsbeslut tagna under oktober och november, samt fem beslut från september, anmäls till miljö- och samhällsnämnden.

Förvaltningens förslag till beslut

Delegationsbeslut tagna under oktober och november, samt fem beslut från september, anmäls till miljö- och samhällsnämnden.

Underlag för beslut

- Samhällsbyggnads tjänsteskrivelse 2019-12-02
- Delegationslistor oktober (samt september)
- Delegationslistor november

§ 238

Dnr 00002-2019

Överläggning/information 2019

Följande punkter tas upp för överläggning/information på miljö- och samhällsnämndens sammanträde:

Balanslista – bilaga

Arbetsläge detaljplaner – bilaga

Månadsrapport oktober – bilaga

Månadsrapport november – bilaga

Träff med kommunens dagvattenstrateg Sol Vallinder Kluge

§ 239

Dnr 00003-2019

Ärenden för kännedom 2019

Samhällsbyggnad har gjort en sammanställning över kännedomsärenden inför miljö- och samhällsnämndens sammanträde.

Miljö- och samhällsnämndens beslut

Miljö- och samhällsnämnden tar del av ärenden för kännedom enligt förteckning i sammanställning 2019-12-02.

Förvaltningens förslag till beslut

Miljö- och samhällsnämnden tar del av ärenden för kännedom enligt förteckning i sammanställning 2019-12-02.

Underlag för beslut

- Samhällsbyggnads tjänsteskrivelse 2019-12-02
- Sammanställning 1910 2019-12-02

§ 240

Dnr 00004-2019

Avskrivna bygglov, anmälningsärenden och detaljplaner 2019

Samhällsbyggnad har gjort en sammanställning över bygglov, anmälningsärenden och detaljplaner som ska avskrivas, inför miljö- och samhällsnämndens sammanträde.

Miljö- och samhällsnämndens beslut

Miljö- och samhällsnämnden avskriver ärendena punkterna 1-21 enligt sammanställning 2019-12-02, och fastställer föreslagna avgifter.

Förvaltningens förslag till beslut

Miljö- och samhällsnämnden avskriver ärendena punkterna 1-21 enligt sammanställning 2019-12-02, och fastställer föreslagna avgifter.

Underlag för beslut

- Samhällsbyggnads tjänsteskrivelse 2019-12-02
- Sammanställning 1910 2019-12-02

Beslutet skickas till

- Samhällsbyggnad, administration

§ 241

Dnr 00034-2019

Revidering av miljö- och samhällsnämndens reglemente - fastighetsutredning

Kommunfullmäktige har den 7 februari 2019, § 9 beslutat att kommunstyrelsen ska ansvara för kommunens fastigheter. Det innebär att kommunstyrelsen ska äga, förhyra, etc kommunala fastigheter, förutom vissa specialfastigheter. Som ett led att genomföra beslut av den 7 februari 2019 så måste samtliga reglementen revideras.

Miljö- och samhällsnämndens beslut

I Miljö- och samhällsnämndens reglemente så ska följande uppgifter utgå:

7 § Miljö- och samhällsnämnden ansvarar för:

Nämnden ska förvalta nämndens anläggningar med ett perspektiv som uppfyller kriterierna för god ekonomisk hushållning.

Förvaltningens förslag till beslut

I Miljö- och samhällsnämndens reglemente så ska följande uppgifter utgå:

7 § Miljö- och samhällsnämnden ansvarar för:

Nämnden ska förvalta nämndens anläggningar med ett perspektiv som uppfyller kriterierna för god ekonomisk hushållning.

Underlag för beslut

- Samhällsbyggnads tjänsteskrivelse 2019-11-27

Beslutet skickas till

- Kommunstyrelsen

§ 242

Dnr 00285-2019

Riktlinjer för krav på kartunderlag vid bygglovsansökan

Vid ny- och tillbyggnader krävs i regel en situationsplan över tomten. Situationsplanen bör, inom område med sammanhållen bebyggelse, normalt vara grundad på en nybyggnadskarta. På en nybyggnadskarta finns oftast VA-anläggningar, kraftledningar, fornlämningar, servitut och nyttjanderätter redovisade. Utanför detaljplanelagt område kan man oftast använda ett enklare underlag till situationsplanen, till exempel en avstyckningskarta eller ett utdrag ur kommunens kartdatabas.

För att klargöra vilken typ av kartunderlag som behövs vid olika slags ärenden, har samhällsbyggnad tagit fram ett förslag på riktlinjer. Målsättningen är att tydliggöra för alla aktörer och underlätta för den enskilde genom att redovisa vilka kraven är i olika typer av ärenden och i vilka fall nybyggnadskartan inte behövs. Riktlinjerna föreslås gälla från och med 1 januari 2020.

Miljö- och samhällsnämndens beslut

1. Riktlinjer för krav på kartunderlag vid bygglovsansökan antas enligt förslag 2019-12-03.
2. Riktlinjerna gäller från den 1 januari 2020.

Förvaltningens förslag till beslut

1. Riktlinjer för krav på kartunderlag vid bygglovsansökan antas enligt förslag 2019-12-03.
2. Riktlinjerna gäller från den 1 januari 2020.

Underlag för beslut

- Samhällsbyggnads tjänsteskrivelse 2019-12-03
- Förslag riktlinjer 2019-12-03



ÖSTERSUNDS
KOMMUN

Protokoll från Miljö- och samhällsnämnden

Sammanträdesdatum
2019-12-11

Sida
12(56)

Beslutet skickas till

- Samhällsbyggnad, kart- och lantmäteri
 - Samhällsbyggnad, plan- och bygg
-

§ 243

Dnr 00008-2019

Delegationsbestämmelser för miljö- och samhällsnämnden 2019-2022

För att säkerställa att kommuner har möjlighet att ta betalt och fatta beslut i livsmedelskontrollen från den 14 december behöver taxebestämmelser och delegationsordningar anpassas till den nya EU-förordningen om offentlig kontroll inom livsmedelskedjan. Den nya förordningen träder i kraft 14 december 2019. Om justeringar inte görs kommer Östersunds kommuns delegationsordning efter den 14 december delvis att bygga på ett regelverk som inte längre gäller.

Sveriges Kommuner och Regioner, SKR, har tagit fram ett nytt underlag för delegationsordning för livsmedelskontroll anpassad till den nya kontrollförordningen.

Miljö- och samhällsnämndens beslut

I enlighet med den nya kontrollförordningen EU 2017/625, justeras miljö- och samhällsnämndens delegationsbestämmelser avseende livsmedelskontrollen enligt förslag 2019-11-27.

Förvaltningens förslag till beslut

I enlighet med den nya kontrollförordningen EU 2017/625, justeras miljö- och samhällsnämndens delegationsbestämmelser avseende livsmedelskontrollen enligt förslag 2019-11-27.

Underlag för beslut

- Samhällsbyggnads tjänsteskrivelse 2019-12-02
- Förslag delegationsbestämmelser avseende livsmedelskontroll 2019-11-27, rev 2019-12-10



ÖSTERSUNDS
KOMMUN

Protokoll från Miljö- och samhällsnämnden

Sammanträdesdatum
2019-12-11

Sida
14(56)

Beslutet skickas till

- Samhällsbyggnad
-

§ 244

Dnr 00288-2019

Taxa enligt miljöbalken - indexuppräknings inför 2020

Miljö- och samhällsnämnden får för varje kalenderår/avgiftsår besluta att höja de i miljöbalkstaxan antagna fasta avgifterna och timavgifterna, med den procentsats för Prisindex för kommunal verksamhet, PKV, som finns publicerad på Sveriges Kommuner och Regioner, SKR, webbplats i oktober.

Miljö- och samhällsnämndens beslut

Taxa enligt miljöbalken indexuppräknas med 3,2 % inför 2020, enligt Prisindex för kommunal verksamhet, PKV, för 2018.

Förvaltningens förslag till beslut

Taxa enligt miljöbalken indexuppräknas med 3,2 % inför 2020, enligt Prisindex för kommunal verksamhet, PKV, för 2018.

Underlag för beslut

- Samhällsbyggnads tjänsteskrivelse 2019-12-11
- Information från Sveriges Kommuner och Regioner

Beslutet skickas till

- Samhällsbyggnad, miljö och hälsa
- Kommunstyrelsen, för kännedom

§ 245

Dnr 00282-2019

Verksamhetsplan miljö och hälsa 2020

Miljö och hälsa utför de arbetsuppgifter som miljö- och samhällsnämnden ansvarar för inom miljö- och hälsoskyddsområdet, samt inom livsmedelskontrollen. Inför varje år tas nya verksamhetsplaner fram för avdelningens verksamhet och tillsynsprojekt. I verksamhetsplanerna ingår tillsynsplanen för miljöbalken och den fleråriga kontrollplanen för offentlig kontroll av livsmedel. Verksamhetsplanerna (tillsyns- och kontrollplanerna) ska fastställas av miljö- och samhällsnämnden.

Miljö- och samhällsnämndens beslut

1. Miljö- och samhällsnämnden fastställer verksamhetsplan 2020 för nämndens tillsyn enligt miljöbalken.
2. Miljö- och samhällsnämnden fastställer verksamhetsplan 2020 för nämndens kontroll enligt livsmedelslagstiftningen (inklusive behovsutredning).

Förvaltningens förslag till beslut

1. Miljö- och samhällsnämnden fastställer verksamhetsplan 2020 för nämndens tillsyn enligt miljöbalken.
2. Miljö- och samhällsnämnden fastställer verksamhetsplan 2020 för nämndens kontroll enligt livsmedelslagstiftningen (inklusive behovsutredning).

Underlag för beslut

- Samhällsbyggnads tjänstemannaförslag 2019-11-27
- Förslag till verksamhetsplan 2020 för miljöbalken
- Förslag till verksamhetsplan 2020 för livsmedel



ÖSTERSUNDS
KOMMUN

Protokoll från Miljö- och samhällsnämnden

Sammanträdesdatum
2019-12-11

Sida
17(56)

Beslutet skickas till

- Samhällsbyggnad, miljö och hälsa
-

§ 246

Dnr 00283-2019

Behovsutredning för tillsyn enligt miljöbalken 2020-2022

Av miljötillsynsförordningen (SFS 2011:13) framgår hur den operativa tillsynen fördelas mellan statliga myndigheter och de kommunala nämnderna, samt att de operativa tillsynsmyndigheterna ska ta fram en utredning om tillsynsbehovet för myndighetens hela ansvarsområde enligt miljöbalken. Behovsutredningen ska avse en tid om tre år och ses över vid behov, dock minst en gång per år. Den operativa tillsynsmyndigheten ska bedriva tillsynsarbetet effektivt och utveckla personalens kompetens i tillsynsfrågor. Tillsynsmyndigheten ska årligen följa upp och utvärdera sin verksamhet.

Miljö- och samhällsnämndens beslut

Miljö- och samhällsnämnden fastställer förslaget till behovsutredning för tillsyn enligt miljöbalken 2020-2022.

Förvaltningens förslag till beslut

Miljö- och samhällsnämnden fastställer förslaget till behovsutredning för tillsyn enligt miljöbalken 2020-2022.

Underlag för beslut

- Samhällsbyggnads tjänsteskrivelse 2019-11-25
- Samhällsbyggnad, Miljö och hälsa förslag till behovsutredning 2020-2022

Beslutet skickas till

- Samhällsbyggnad, miljö och hälsa

§ 247

Dnr 00239-2019

Remiss - Genomförande av reviderade EU-direktiv på avfallsområdet

Östersunds kommun, miljö- och samhällsnämnden, har fått möjlighet att svara på remiss gällande reviderade EU-regler på avfallsområdet. Sista svarsdag till miljödepartementet är 7 januari 2020.

Ärendet presenteras muntligt på miljö- och samhällsnämndens sammanträde 11 december.

Miljö- och samhällsnämndens beslut

Ordförande och vice ordförande får i uppdrag att tillsammans yttra sig i ärendet.

Förvaltningens förslag till beslut

Ordförande får i uppdrag att yttra sig i ärendet.

Förslag till beslut på mötet

Jessica Rundberg, S: Ordförande och vice ordförande får i uppdrag att tillsammans yttra sig i ärendet.

Beslutsgång

Ordförande frågar om nämnden bifaller Rundbergs yrkande och finner att det blir nämndens beslut.

Underlag för beslut

- Remiss 2019-10-04



ÖSTERSUNDS
KOMMUN

Protokoll från Miljö- och samhällsnämnden

Sammanträdesdatum
2019-12-11

Sida
20(56)

Beslutet skickas till

- Samhällsbyggnad, miljö och hälsa
-

§ 248

Dnr 00180-2017

Projekt - LIFE13 NAT/SE/000116 - Triple Lakes

Miljö och hälsa har, som en del av Life-projektet Triple Lakes, LIFE13 NAT/SE/000116, genomfört tillsyn på enskilda avloppsanordningar kring Locknesjön och Näkten. Resultatet har sammanställts i en rapport.

Miljö- och samhällsnämndens beslut

Miljö- och samhällsnämnden tar del av rapporten.

Förvaltningens förslag till beslut

Miljö- och samhällsnämnden tar del av rapporten.

Underlag för beslut

- Samhällsbyggnads tjänsteskrivelse 2019-11-27
- Projektrapport 2019-11-27

Beslutet skickas till

- Samhällsbyggnad, miljö och hälsa

§ 249

Dnr 00281-2019

Rapport - tillsyn jordbruk 2019

Miljö och hälsa har under oktober 2019 haft ett tillsynsprojekt gällande tillsyn av jordbruk. Resultatet har sammanställts i en rapport.

Syftet med projektet var dels att säkerställa att gödsel och kemikalier hanteras korrekt, genom inspektion på plats på jordbruken. Syftet var också att få bättre kännedom vilka jordbruk som finns i kommunen och hur dessa bedrivs. Det ger möjlighet att uppdatera kommunens register och skapa bättre underlag för framtida tillsyn. Det ger även möjlighet att besöka verksamheter som ligger inom vattenskyddsområde och informera om vattenskyddsföreskrifterna.

Miljö- och samhällsnämndens beslut

Miljö- och samhällsnämnden tar del av rapporten.

Förvaltningens förslag till beslut

Miljö- och samhällsnämnden tar del av rapporten.

Underlag för beslut

- Samhällsbyggnads tjänsteskrivelse 2019-11-27
- Rapport – tillsyn jordbruk 2019 2019-11-26

Beslutet skickas till

- Samhällsbyggnad, miljö och hälsa

§ 250

Dnr 00280-2019

Rapport - tillsyn av hotell - skadedjur och avfall 2019

Miljö och hälsa har under 2019 genomfört ett projekt med syfte att kontrollera att hotellen i kommunen har rutiner för att förebygga skadedjursproblematik samt att granska hur avfall hanteras av verksamheterna. Resultatet har sammanställts i en rapport.

Miljö- och samhällsnämndens beslut

Miljö- och samhällsnämnden tar del av rapporten.

Förvaltningens förslag till beslut

Miljö- och samhällsnämnden tar del av rapporten.

Underlag för beslut

- Samhällsbyggnads tjänsteskrivelse 2019-11-27
- Projektrapport 2019-11-21

Beslutet skickas till

- Samhällsbyggnad, miljö och hälsa

§ 251

Dnr 00266-2019 P 2019-39

Planbesked - Skavjärnet 1

Skavjärnet Fastigheter AB ansöker om ändring av detaljplan för fastigheten Skavjärnet 1. Anledningen är att upphäva gällande tomtindelning och därmed möjliggöra för ny fastighetsbildning genom lantmäteriförrättning för fastigheten. Tomtindelningen (2380K-1316, laga kraft 26 juli 1933) gäller numera som detaljplanebestämmelse och innebär att fastighetsbildning inte får strida mot den. Genom planändringen upphävs tomtindelningen inom fastigheten. Upphävande av tomtindelningar innebär ingen övrig förändring. Befintlig detaljplan gäller fortsatt med samma regleringar bortsett från upphävandet.

Planområdet ligger i centrala Östersund och omfattar fastigheten Skavjärnet 1 med angränsande delar av Biblioteksgatan i norr och Södra Gröngatan i väster.

Bedömning

Ändring av detaljplan beviljas. Att möjliggöra för avstyckning på fastigheten kräver en ändring av planen. Fastigheten består av två flerfamiljshus, där avsikten är att dela upp dessa i två fastigheter. Husen är utpekade i kulturmiljöprogrammet som särskilt värdefulla, klass A respektive klass B. Den befintliga garagelängan samt delar av fastighetens parkeringsplatser kommer att tillhöra huset mot Södra Gröngatan. Övriga parkeringsplatser kommer att tillhöra huset mot Biblioteksgatan. Sopkärl kommer att separeras och placeras på varsin fastighet när förrättningen är avslutad. Servitut för infart och vändyta samt eventuella ledningsrättigheter löses i samband med lantmäteriförrättningen.

Gällande plan för kvarteret medger bostad och handel.

Miljö- och samhällsnämndens beslut

1. Planläggning får påbörjas.
2. Avgift för planbesked 9 600 kronor.

Förvaltningens förslag till beslut

1. Planläggning får påbörjas.
2. Avgift för planbesked 9 600 kronor.

Underlag för beslut

- Samhällsbyggnads tjänsteskrivelse 2019-11-22
- Samhällsbyggnads förslag till planavgränsning
- Ansökan inkommen 2019-10-31

Tidsplan

Planarbetet beräknas kunna påbörjas under vintern 2020 och beräknas vara klart för antagande under 2020.

Upplysningar

Planbeskedet är ett mycket tidigt principbeslut. Planbeskedet innebär endast att ett planarbete med ovanstående inriktning kan inledas. Synpunkter och omständigheter som kommer fram under planarbetet kan leda till att planförslaget ges en annorlunda inriktning eller utformning än det som ursprungligen föreslogs. Det kan inte helt uteslutas att det i vissa fall uppdagas så starka motstående allmänna intressen att planarbetet måste avbrytas. Ett positivt planbesked innebär ingen garanti för att planen kommer att antas. Planbeskedet är inte ett slutligt ställningstagande, det är inte bindande för kommunen. Planbeskedet går inte att överklaga enligt PBL 13 kap 2 §. Taxan går att överklaga till förvaltningsrätten. Kommunen tar ut en avgift för efterföljande planarbete.

Beslutet skickas till

- Sökande
- Kart- och lantmäteri

§ 252

Dnr 00231-2019 P 2019-28

Planbesked - Råkan 1 m fl

Östersund PI Fastigheter AB ansöker om att detaljplan upprättas som medger ny bebyggelse i form av bostäder, kontor med inslag av service och eventuellt hotell.

Ansökan omfattar fastigheterna Råkan 1, Iden 5 och Hummern 6. Fastigheterna ligger på Söder, strax sydost om centralstationen, i anslutning till Bangårdsgatan/Ringvägen. För fastigheten Råkan 1 är önskemålet att planen möjliggör bebyggelse i tio våningar för ändamålen kontor, bostäder och hotell, med möjlighet till handel/service i bottenplan. För fastigheten Iden 5 är önskemålet bebyggelse i tre våningar för ändamålen bostäder, kontor och handel/service. För fastigheten Hummern 6 är önskemålet kontor, handel och småindustri/hantverk i två till fyra våningar.

Frågor som behöver utredas i planarbetet rör i första hand:

- Skala, stadsbild, gestaltning, anpassning till kulturmiljön
- Lämplig blandning av användningsändamål
- Grönytor/friytor och dagvattenhantering
- Kommunikationer och parkering
- Buller
- Riskfrågor kopplade till järnvägen

Bedömning

Planläggning för Råkan 1 m fl beviljas. Motiv till detta är att förtätning i det aktuella läget ligger helt i linje med intentionerna i översiktsplanen Östersund 2040. Området har god tillgång till kollektivtrafik, gång- och cykelvägar, service och rekreation. En förtätning i aktuellt område kan också bidra till att målen i kommunens tillväxtplan kan uppnås.

Platsen har ett strategiskt viktigt läge där den gamla stadskärnan möter den framväxande stadsdelen Söder, ett nytt resecentrum och kommande etapper

av Storsjö strand. Visuella och fysiska samband blir därför viktiga att utreda, som till exempel hur människor rör sig genom området.

Under planarbetet behöver lämplig omfattning på exploateringen utredas vidare. Vad som är en lämplig omfattning i det här fallet hänger samman med flera faktorer i ett komplext samspel. Det handlar till exempel om skala, stadsbild, anpassning till kulturmiljön, trafiksituationen, samt förutsättningar för att samtidigt ordna parkering, tillräckligt med friytor/grönytor och en bra dagvattenhantering. Det kommer bland annat bli viktigt att hitta rätt balans mellan de önskade användningsändamålen under planarbetet, eftersom förutsättningarna blir väldigt olika beroende på hur den balansen ser ut.

Ansökan innehåller bland annat ett önskemål om att kunna bebygga fastigheten Råkan 1 med ett hus i tio våningar, vilket skulle avvika kraftigt från skalan på omkringliggande bebyggelse. Miljö- och samhällsnämndens uppfattning är att en punktvis högre bebyggelse bör kunna prövas på vissa platser i stadsdelen Söder och att den nu aktuella platsen är en god kandidat. Detta både utifrån hur ett nytt landmärke hamnar i förhållande till redan existerande landmärken och utifrån att påverkan på närområdet, i form av till exempel skuggning eller försvunna utblickar, bedöms som mindre än på andra platser där frågan kan bli aktuell. Planområdet omfattas dock av riksintresse för kulturmiljön Z27 Östersunds stad, där stadens anblick och siluett ingår i värdebeskrivningen.

Miljö- och samhällsnämndens samlade bedömning är att en högre bebyggelse inte självklart kan ses som lämplig här, men att den eventuellt kan medges efter utförligare utredning under planarbetet. Frågan om en hög byggnad kan anses lämplig eller inte hänger också intimt ihop med dess gestaltning. Överhuvudtaget bör den estetiska utformningen av den nya bebyggelsen väga tungt i planprocessen, eftersom området bildar länk mellan den omvandlade stadsdelen Söder och stadskärnan.

Miljö- och samhällsnämnden bedömer att det är möjligt att hitta bra lösningar på övriga utredningsfrågor som nämndes i den inledande sammanfattningen.

Miljö- och samhällsnämndens beslut

1. Planläggning får påbörjas.
2. Avgift för planbesked 28 800 kronor.

Förvaltningens förslag till beslut

1. Planläggning får påbörjas.
2. Avgift för planbesked 28 800 kronor.

Underlag för beslut

- Samhällsbyggnads tjänsteskrivelse 2019-11-27
- Översiktlig karta 2019-11-27
- Ansökan inkommen 2019-09-27

Tidsplan

Planarbetet beräknas kunna påbörjas under första kvartalet 2020 och beräknas vara klart för antagande ett år senare.

Upplysningar

Planbeskedet är ett mycket tidigt principbeslut. Planbeskedet innebär endast att ett planarbete med ovanstående inriktning kan inledas. Synpunkter och omständigheter som kommer fram under planarbetet kan leda till att planförslaget ges en annorlunda inriktning eller utformning än det som ursprungligen föreslogs. Det kan inte helt uteslutas att det i vissa fall uppdagas så starka motstående allmänna intressen att planarbetet måste avbrytas. Ett positivt planbesked innebär ingen garanti för att planen kommer att antas. Planbeskedet är inte ett slutligt ställningstagande, det är inte bindande för kommunen. Planbeskedet går inte att överklaga enligt PBL 13 kap 2 §. Taxan går att överklaga till förvaltningsrätten. Kommunen tar ut en avgift för efterföljande planarbete och bygglov.

Beslutet skickas till

- Sökanden, med bilagd tjänsteskrivelse
- Mark och exploatering, med bilagd tjänsteskrivelse

§ 253

Dnr 00154-2019 P 2019-18

Detaljplan - Borgens 6 m fl - utbyggnad av Clarion Hotel - granskning

Hotellus Östersund AB har ansökt om att en detaljplan upprättas som medger att Clarion Hotel Grand vid Stortorget kan byggas ut. Utbyggnaden innebär påbyggnad med ytterligare 1–2 våningar för att tillskapa nya hotellrum, samt en tillbyggnad i ett våningsplan mot innergården för att utvidga kök och personalmatsal.

Ingående fastigheter är Borgens 6, samt av administrativa skäl även Auktionisten 8, del av Borgens 5, del av Borgens 7 och del av Staden 4:1.

Detaljplanen handläggs med standardförfarande.

Samråd har genomförts kring detaljplanen i enlighet med beslut den 25 september § 203 under tiden den 8–29 oktober. 13 skriftliga yttranden har inkommit under samrådet, merparten utan erinran. Yttrandena har sammanställts i en samrådsredogörelse.

Bedömning

Efter samråd har vissa justeringar gjorts i förslaget till detaljplan. Några justeringar är föranledda av synpunkter som framförts under samrådet, medan andra gjorts på grund av behov som visat sig under sökandens pågående projektering. Miljö- och samhällsnämndens bedömning är att ändringarna kan införas i detaljplanen utan att detta medför oacceptabel påverkan på kulturmiljö eller stadsbild.

Under samrådet har Jamtli framfört att planförslaget inte bör genomföras, eftersom det kan bli prejudicerande för höjder generellt inom riksintresseområdet. Synpunkten har inte tillgodosetts, eftersom nämnden menar att bedömningen av kumulativa effekter bör göras från fall till fall, precis som bedömningen av påverkan från det enskilda byggprojektet i sig. I det här fallet är bedömningen att föreslagen påbyggnad, tillsammans med de påbyggnader och förändringar i övrigt som möjliggjorts genom planändring eller på annat sätt beviljats inom riksintresseområdet under de senaste åren, inte sammantaget innebär påtaglig skada på riksintresset.

Miljö- och samhällsnämndens beslut

1. Det bearbetade planförslaget godkänns som underlag för granskning.
2. Planförslaget ska hållas tillgängligt för granskning.

Förvaltningens förslag till beslut

1. Det bearbetade planförslaget godkänns som underlag för granskning.
2. Planförslaget ska hållas tillgängligt för granskning.

Underlag för beslut

- Samhällsbyggnads tjänsteskrivelse 2019-11-27
- Samhällsbyggnads samrådsredogörelse 2019-11-27
- Samhällsbyggnads förslag till detaljplan

Beslutet skickas till

- Sökanden
 - Teknisk förvaltning
 - Kultur och fritidsförvaltningen
 - Mark och exploatering
 - Tjänsteskrivelse skickas med beslutet.
-

§ 254

Dnr 00149-2019 L 2019-257

Fillsta 1:6 - förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus

Ansökan avser förhandsbesked för ett enbostadshus i Fillsta mellan Böle och Genvalla. Byggnaden kommer att uppföras ca 100 meter från Storsjöns strandlinje. En avstyckning är inte planerad, sökande har för avsikt att nyttja det tillkommande enbostadshuset som ett generationsboende på samma fastighet.

Bedömning

Miljö- och samhällsnämnden bedömer att placering av byggnaden är i enlighet med översiktsplanen Östersund 2040 med avseende på den nya byggnadens närhet till kollektivtrafik och att befintliga utfarter nyttjas. Marken är inte utpekad som jordbruksmark i översiktsplanen Östersund 2040.

För området gäller den fördjupade översiktsplanen Del av Storsjöbygden, delområde Sandviken – Böle - Fillsta. Den fördjupade översiktsplanen anger för området att jordbruket ska vara den prioriterade markanvändningen. Enstaka enbostadshus kan placeras i direkt anslutning till befintliga gårdsgrupper. Miljö- och samhällsnämnden bedömer att placeringen av det nya enbostadshuset är i enlighet med den fördjupade översiktsplanens intentioner.

Den nya etableringen kommer att ske på en fastighet som är taxerad som lantbruksenhet. Miljö och hälsa skriver i sitt yttrande att skyddsavståndet till jordbruket som bedrivs på den egna fastigheten inte behöver beaktas om det nya enbostadshuset inte går att stycka av i en framtida fastighetsreglering. Lantmäteriet har meddelat att de bedömer det möjligt att stycka av en bostadstomt på Fillsta 1:6 under förutsättning att det finns ett positivt förhandsbesked. Sökande har dock angett att en avstyckning inte är aktuell.

Det nya enbostadshuset kommer att hamna ca 200 meter från ett aktivt jordbrukscentrum på fastigheten Fillsta 1:2 för nötdjur med mer än 50 djurenheter. Enligt kommunens policy om skyddsavstånd från

jordbrukscentra ska jordbrukscentrat på Fillsta 1:2 ha ett skyddsavstånd på minst 300 meter. Nyetablering av ett enbostadshus på den aktuella platsen bedöms strida mot kommunens riktlinjer om skyddsavstånd.

Med avseende på närheten till det aktiva jordbruket på fastigheten Fillsta 1:2 bedömer nämnden att byggnadsverket inte lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet bostad enligt 2 kap 5 § plan och bygglagen 2010:900 (PBL).

Miljö- och samhällsnämndens beslut

1. Ansökan om förhandsbesked avslås med stöd av 9 kap 17 § plan- och bygglagen (2010:900). Den föreslagna åtgärden uppfyller inte kraven enligt 2 kap 4-5 § PBL (markens lämplighet) och 8 kap 9 § PBL.

Motiv och hänvisning: Byggnadens placering strider mot kommunens riktlinjer om skyddsavstånd från aktivt jordbrukscentrum.

2. Avgift 7 826 kr. Avgiften är i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

Förvaltningens förslag till beslut

1. Ansökan om förhandsbesked avslås med stöd av 9 kap 17 § plan- och bygglagen (2010:900). Den föreslagna åtgärden uppfyller inte kraven enligt 2 kap 4-5 § PBL (markens lämplighet) och 8 kap 9 § PBL.

Motiv och hänvisning: Byggnadens placering strider mot kommunens riktlinjer om skyddsavstånd från aktivt jordbrukscentrum.

2. Avgift 7 826 kr. Avgiften är i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

Underlag för beslut

- Samhällsbyggnads tjänsteskrivelse 2019-11-04
- Yttrande 2019-10-03 från samhällsbyggnad, miljö och hälsa
- E-postmeddelande Lantmäteriet inkommen 2019-10-21
- E-postmeddelande Miljö och hälsa inkommen 2019-10-09

- Situationsplan Med skalstock inkommen 2019-09-11
- Situationsplan inkommen 2019-09-11
- Yttrande 2019-05-29 från samhällsbyggnad, miljö och hälsa
- Sakägarförteckning 2019-05-09. Berörda grannar och sakägare har fått tillfälle att yttra sig.
- Ansökan inkommen 2019-04-05

Förutsättningar

Fastigheten ligger utanför detaljplanelagt område.

Beslutet skickas till

- Sökanden samt markägare enligt förteckning (DK)
- Grannar och övriga sakägare enligt förteckning (Brev)

Bilaga Hur man överklagar

§ 255

Dnr 00254-2019 L 2019-713

Sunne-Svedje 4:14, Förhandsbesked Nybyggnad av enbostadshus

Ärendet avser förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus samt garage på fastigheten Sunne-Svedje 4:14. Fastigheten ligger öster om Orrviken och har en yta på 87 532 m².

Miljö- och samhällsnämndens beslut

1. Ansökan om förhandsbesked beviljas med stöd av 9 kap 17 § plan- och bygglagen (2010:900). Den föreslagna åtgärden uppfyller kraven enligt 2 kap 4-5 § PBL (markens lämplighet) och 8 kap 9 § PBL.
2. Avgift 8 429. Avgiften är i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

Förvaltningens förslag till beslut

1. Ansökan om förhandsbesked avslås med stöd av 9 kap 17 § plan- och bygglagen (2010:900). Den föreslagna åtgärden uppfyller inte kraven enligt 2 kap 4-5 §§ PBL (markens lämplighet), 8 kap 9 § PBL och 3 kap 4 § Miljöbalken.

Motiv och hänvisning: Byggnadens placering är inte i enlighet med kommunens översiktsplan Östersund 2040 eller den fördjupade översiktsplanen Del av storsjöbygden. Byggnadens placering bedöms heller inte vara i enlighet med 3 kap 4 § MB.

2. Avgift 7 826 kr. Avgiften är i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

Förslag till beslut på mötet

Ordförande Magnus Andersson, C: Förhandsbeskedet beviljas.

Beslutsgång

Ordförande frågar om nämnden beviljar hans yrkande och finner att det blir nämndens beslut.

Underlag för beslut

- Samhällsbyggnads tjänsteskrivelse 2019-11-13
- Yttrande 2019-11-01 från samhällsbyggnad, miljö och hälsa
- Foto/Montage inkommen 2019-10-08
- Foto/Montage panorama inkommen 2019-10-08
- VA-situationsplan inkommen 2019-10-02
- Sakägarförteckning 2019-09-17. Berörda grannar och sakägare har fått tillfälle att yttra sig.
- Situationsplan inkommen 2019-09-12
- Ansökan/Anmälan inkommen 2019-09-12

Förutsättningar

Översiktsplan för Östersunds kommun 2040

Fördjupad översiktsplan Del av storsjöbygden, delområde Svedje

Beslutet skickas till

- Sökanden samt markägare enligt förteckning (Brev)
- Grannar och övriga sakägare enligt förteckning (Brev)
- Övriga eventuella sakägare underrättas genom Post- och inrikes tidningar

§ 256

Dnr 00277-2019 L 2019-822

Genvalla 3:3, Förhandsbesked av enbostadshus

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus i Genvalla vid Målsta väster om Vallsundsbron på ”Annersia”. Tomtplatsen består av delvis en anlagd trädgård i anslutning till befintlig gäststuga samt ladugårdsbyggnad. Kommunalt vatten och avlopp kommer att anslutas till enbostadshuset från väg 592. Strandskyddsdispens har sökts för åtgärden. Miljö- och samhällsnämnden beviljade genom delegationsbeslut strandskyddsdispensen den 5 augusti 2019. Sökande har ändrat infartsvägen och vill pröva att anordna denna från väg 592.

Bedömning

Placeringen smälter in i landskapet och det öppna jordbrukslandskapet påverkas inte negativt. Vidare får inte jordbrukets förutsättningar några negativa konsekvenser av åtgärden. Etablering bedöms inte skada riksintresset för friluftsliv eller kulturmiljö. Åtgärden bedöms vara förenlig med intentionerna i översiktsplanen Östersund 2040 samt översiktsplan för del av Storsjöbygden.

Ingen erinran har inkommit från sakägare. Åtgärden bedöms inte medföra en betydande olägenhet enligt plan- och bygglagen (PBL) 2 kap 9 §. Vidare bedöms åtgärden utifrån allmän synpunkt vara lämpligt enligt 2 kap 4 § plan- och bygglagen.

Miljö- och samhällsnämndens beslut

1. Ansökan om förhandsbesked beviljas med stöd av 9 kap 17 § plan- och bygglagen, PBL (2010:900). Den föreslagna åtgärden uppfyller kraven enligt 2 kap 4-5 § PBL (markens lämplighet) och 8 kap 9 § PBL.
2. Villkor.
 - Utformningen av byggnader ska anpassas efter landskapsbilden och områdets karaktär med avseende på placering, volym, material och

färgsättning.

- Inga byggnader får placeras eller anläggningsarbeten utföras på närliggande fornlämning utan Länsstyrelsens tillstånd.

3. Avgift 4 207 kronor. Avgiften är i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

Förvaltningens förslag till beslut

1. Ansökan om förhandsbesked beviljas med stöd av 9 kap 17 § plan- och bygglagen (2010:900). Den föreslagna åtgärden uppfyller kraven enligt 2 kap 4-5 § PBL (markens lämplighet) och 8 kap 9 § PBL.
2. Villkor.
 - Utformningen av byggnader ska anpassas efter landskapsbilden och områdets karaktär med avseende på placering, volym, material och färgsättning.
 - Inga byggnader får placeras eller anläggningsarbeten utföras på närliggande fornlämning utan Länsstyrelsens tillstånd.
3. Avgift 4 207 kronor. Avgiften är i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

Underlag för beslut

- Samhällsbyggnads tjänsteskrivelse 2019-11-26
- Yttrande 2019-11-05 från trafikverket
- Markägarförteckning 2019-10-22. Berörda grannar och sakägare har fått tillfälle att yttra sig.
- Ansökan/Anmälan inkommen 2019-10-21
- Översiktskarta inkommen 2019-10-21
- Situationsplan inkommen 2019-10-21

Förutsättningar

Fastigheten ligger utanför detaljplanelagt område.

Upplysningar

Detta positiva besked medför inte rätt att påbörja byggnadsarbetet. Bygglövsansökan ska i vanlig ordning inlämnas för granskning och slutlig prövning. Vid efterföljande ansökan om bygglov underlättas granskningen om en kopia av detta protokoll skickas in tillsammans med ansökningshandlingarna.

Förhandsbeskedet gäller endast om bygglov för åtgärden söks inom två år efter det att beslutet om förhandsbesked vunnit laga kraft enligt 9 kap. 18 § plan- och bygglagen.

Görs inte ansökan om bygglov inom denna tid upphör tillståndet att gälla.

För att förhandsbeskedet skall vinna laga kraft är det viktigt att ni återsänder det bifogade delgivningskvittot snarast.

Beslutet skickas till

- Sökanden samt markägare enligt förteckning (Brev/DK)
- Grannar och övriga sakägare enligt förteckning (Brev)
- Övriga eventuella sakägare underrättas genom Post- och inrikes tidningar

Bilaga Hur man överklagar

§ 257

Dnr 00278-2019 L 2019-787

Lillsjöhögen 2:32, Strandskyddsdispens för nybyggnad av gäststuga

Ärendet avser strandskyddsdispens för nybyggnad av garage och gäststuga. Fastigheten ligger väster om Lillsjöhögen by och angränsar till Sännsjön. Fastigheten ligger helt inom strandskyddat område.

Bedömning

Fastigheten är bebyggd med ett enbostadshus, tidigare har ett garage/förråd stått på fastigheten, den byggnaden har delvis rasat. Sökandes avsikt är att riva den gamla byggnaden och ersätta den med en ny byggnad som innehåller garage och gäststuga. Den nya byggnaden avses att placeras längre ifrån strandlinjen än det gamla garaget. Placeringen av den nya byggnaden sker ca 38 meter från strandlinjen och 2 meter från fastighetsgränsen. Vid besök på fastigheten framgick det att tomplatsen redan sträcker sig utanför fastighetens gränser.

Miljö- och samhällsnämnden bedömer att området redan är ianspråktaget på ett sådant sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. En fri passage är möjlig. Nämnden bedömer att byggnadsåtgärden inte medför en negativ påverkan på allmänhetens tillgång till strandlinjen och inte heller påverkar växt- och djurliv. Byggnadsåtgärden bedöms inte heller utöka hemfridszonen, tomplatsen närmast bostadshuset som upplevs privatiserad.

Miljö- och samhällsnämndens beslut

1. Strandskyddsdispens medges enligt 7 kap 18 c punkt 1 Miljöbalken (MB) för åtgärd på fastigheten Lillsjöhögen 2:32 vid Sännsjön.

Motivering: Särskilt skäl för att ge dispens är att området redan är ianspråktaget på ett sådant sätt att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

2. Som tomt får markerad yta ianspråktagas i enlighet med bifogad tomtplatsavgränsning.
3. Avgift för strandskyddsdispensen är 5 115 kronor. Avgiften är i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

Förvaltningens förslag till beslut

1. Strandskyddsdispens medges enligt 7 kap 18 c punkt 1 Miljöbalken (MB) för åtgärd på fastigheten Lillsjöhögen 2:32 vid Sänsjön.

Motivering: Särskilt skäl för att ge dispens är att området redan är ianspråktaget på ett sådant sätt att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

2. Som tomt får markerad yta ianspråktagas i enlighet med bifogad tomtplatsavgränsning.
3. Avgift för strandskyddsdispensen är 5 115 kronor. Avgiften är i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

Underlag för beslut

- Samhällsbyggnads tjänsteskrivelse 2019-11-25
- Tomtplatsavgränsning 2019-11-25
- Yttrande 2019-11-12 från samhällsbyggnad, miljö och hälsa
- Foto/Montage Foton platsbesök daterad 2019-11-08
- Översiktskarta daterad 2019-10-08
- Plan-, fasad-, sektionsritning inkommen 2019-10-08
- Situationsplan inkommen 2019-10-08
- Ansökan/Anmälan inkommen 2019-10-08

Förutsättningar

Översiktsplan för Östersunds kommun 2040

Upplysningar

Beslutet om att bevilja strandskyddsdispens skickas nu till länsstyrelsen för granskning i enlighet med 19 kap. 3a § miljöbalken. Du får sedan ett meddelande från länsstyrelsen om att beslutet kommit fram. Från den dag beslutet kommer in till länsstyrelsen har de tre veckor på sig att ta ställning till om det finns anledning att pröva beslutet eller inte. Länsstyrelsen kan komma att pröva beslutet om de bedömer att det saknas förutsättningar för dispens eller om en brist i ärendets handläggning kan ha haft betydelse för utgången i ärendet. Om länsstyrelsen bedömer att beslutet behöver prövas så skickas länsstyrelsens prövningsbeslutet till dig.

Beslutet om att bevilja dispens kan också överklagas av vissa föreningar som enligt sina stadgar har till ändamål att tillvarata friluftsf-, naturskydds- och miljöskyddsintressen. Föreningarna har rätt att överklaga inom tre veckor från den dag som beslutet offentliggjordes. Du får därför inte påbörja åtgärderna förrän tiden för överklagande har gått ut.

Enligt 7 kap 18 h § MB upphör en dispens från strandskyddet att gälla om den åtgärd som dispensen avser inte har påbörjats inom två år eller inte har avslutats inom fem år från den dag då dispensbeslutet vann laga kraft.

Sökanden ska observera att meddelad dispens endast gäller aktuella byggnader. Om nya åtgärder eller byggnader planeras på fastigheten kan ny dispens från skyddsbestämmelserna krävas.

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.

Bygglov hanteras separat.

Beslutet skickas till

- Sökanden
- Länsstyrelsen Jämtlands län

Bilaga Hur man överklagar

§ 258

Dnr 00250-2019 L 2019-785

Håkansta 2:4 (Håkansta 2:5), Strandskyddsdispens Nybyggnad av fritidshus

Ansökan gäller nybyggnation av ett fritidshus utan avlopp inom strandskyddat område vid sjön Baksjön utanför Brunflo. Byggnaden står redan på platsen. Byggnaden och utökning av tomtyta för fastigheten Håkansta 2:5 ligger i sin helhet inom strandskyddat område.

Under 2007 beviljades förhandsbesked för två fritidshus i ett större skogsskifte med fastigheterna lokaliserade 100 m från strandlinjen till Baksjön, byggnaderna planerades med ytterligare några meters avstånd utöver detta till strandlinjen. Lov för fritidshus söktes, vilket beviljades i enlighet med förhandsbeskedet med byggnaden lokaliserad ca 106 m från strandlinjen. Under 2013 uppdagades det att två fritidshus och en friggebod var uppförda på ett avstånd om ca 62 meter till stranden utan beviljad strandskyddsdispens eller beviljat bygglov på platsen samt utanför den för ändamålet avstyckade fastigheten.

Strandskyddsdispens för aktuell placering har tidigare prövats och i en nu laga kraftvunnen dom från Mark- och Miljödomstolen i mål nr M 1701-15, 2016-05-27 meddelats att strandskyddsdispens inte kan medges.

Den 2018-10-03 tog miljö-och samhällsnämnden beslut om att förelägga om att ta bort fritidshuset på Håkansta 2:4. Beslutet överklagades och länsstyrelsen avslog överklagan 2019-09-13. Ärendet har överklagats vidare till mark- och miljödomstolen.

Bedömning

Sökande har i sin ansökan inte framför något särskilt skäl till att strandskyddsdispens ska kunna medges. Ingen av de särskilda skäl som finns angivna i miljöbalken anses vara tillämpningsbara på den åtgärd och den placering som är angiven i ansökan.

Ägaren till fritidshuset har tidigare framfört att den väg som går mellan strandlinjen och byggnaden gör att byggnaden är väl avskild från strandlinjen. Vägen är dock en sällan trafikerad skogsbilväg och kan ej anses vara avskiljande i miljöbalkens mening.

År 2010 ändrades miljöbalken så att även landsbygdsutveckling kan vara ett särskilt skäl för dispens eller upphävande av strandskyddet i ett ”område för landsbygdsutveckling i strandnära läge (LIS)”. För att kunna tillämpa LIS som särskilt skäl krävs det enligt Översiktsplan 2040 att ”nya bostads- och fritidshus om de placeras i anslutning till befintlig bebyggelse och under förutsättning att lokaliseringen är allmänt sett lämplig”. En bit från fastigheten finns det ett fritidshusområde, dock placeras inte dessa tomter i anslutning till dessa. Inom området finns ingen service i form av förskola, affär eller busslinjer vilket innebär att det inte kan ses som ett mindre samhälle där nybyggnation kan innebära att bygden utvecklas. Att nyttja LIS stämmer därför inte överens med kommunens ställningstagande i Översiktsplan 2040.

Syftet med strandskyddet är att trygga förutsättningarna för allmänhetens friluftsliv och att bevara goda livsvillkor på land och i vatten för djur- och växtliv. Miljö- och samhällsnämnden gör bedömningen att det finns, enligt 7 kap 18 c § miljöbalken, inga särskilda skäl för att medge dispens från strandskyddsbestämmelserna.

Miljö- och samhällsnämndens beslut

1. Ansökan om strandskyddsdispens avslås.

Motiv och hänvisning: Nya byggnader får inte uppföras inom strandskyddat område och något särskilt skäl enligt 7 kap 18 c § för dispens från lagen om strandskydd anses inte föreligga.

2. Avgift för avslaget är 5 115 kronor. Avgiften är i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

Förvaltningens förslag till beslut

1. Ansökan om strandskyddsdispens avslås.

Motiv och hänvisning: Nya byggnader får inte uppföras inom

strandskyddat område och något särskilt skäl enligt 7 kap 18 c § för dispens från lagen om strandskydd anses inte föreligga.

2. Avgift för avslaget är 5 115 kronor. Avgiften är i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

Underlag för beslut

- Samhällsbyggnads tjänsteskrivelse 2019-11-07
- Situationsplan inkommen 2019-10-07
- Ansökan inkommen 2019-10-07

Förutsättningar

Fastigheten är belägen utanför detaljplanelagt område.

Översiktsplan för Östersunds kommun 2040

Beslutet skickas till

- Sökanden

Bilaga Hur man överklagar

§ 259

Dnr 00251-2019 L 2019-782

Håkansta 2:4 (Håkansta 2:6), Strandskyddsdispens Nybyggnad av fritidshus

Ansökan gäller nybyggnation av ett fritidshus utan avlopp inom strandskyddat område vid sjön Baksjön utanför Brunflo. Byggnaden står redan på platsen. Byggnaden och utökning av tomtyta för fastigheten Håkansta 2:6 ligger i sin helhet inom strandskyddat område.

Under 2007 beviljades förhandsbesked för två fritidshus i ett större skogsskifte med fastigheterna lokaliserade 100 m från strandlinjen till Baksjön, byggnaderna planerades med ytterligare några meters avstånd utöver detta till strandlinjen. Under 2013 uppdagades det att två fritidshus och en friggebod var uppförda på ett avstånd om ca 65 meter till stranden utan beviljad strandskyddsdispens eller beviljat bygglov på platsen samt utanför den för ändamålet avstyckade fastigheten.

Strandskyddsdispens för aktuell placering har tidigare prövats och i en nu laga kraftvunnen dom från Mark- och Miljödomstolen i mål nr M 1701–15, 2016-05-27 meddelats att strandskyddsdispens inte kan medges.

Den 2018-10-03 tog miljö- och samhällsnämnden beslut om att förelägga om att ta bort fritidshuset på Håkansta 2:4. Beslutet överklagades och länsstyrelsen avslog överklagan 2019-09-13. Ärendet har överklagats vidare till mark- och miljödomstolen.

Bedömning

Sökande har i sin ansökan inte framfört något särskilt skäl till att strandskyddsdispens ska kunna medges. Ingen av de särskilda skäl som finns angivna i miljöbalken anses vara tillämpningsbara på den åtgärd och den placering som är angiven i ansökan.

Ägaren till fritidshuset har tidigare framfört att den väg som går mellan strandlinjen och byggnaden gör att byggnaden är väl avskild från

strandlinjen. Vägen är dock en sällan trafikerad skogsbilväg och kan ej anses vara avskiljande i miljöbalkens mening.

År 2010 ändrades miljöbalken så att även landsbygdsutveckling kan vara ett särskilt skäl för dispens eller upphävande av strandskyddet i ett "område för landsbygdsutveckling i strandnära läge (LIS)". För att kunna tillämpa LIS som särskilt skäl krävs det enligt Översiktsplan 2040 att "nya bostads- och fritidshus om de placeras i anslutning till befintlig bebyggelse och under förutsättning att lokaliseringen är allmänt sett lämplig". En bit från fastigheten finns det ett fritidshusområde dock placeras inte dessa tomter i anslutning till dessa. Inom området finns ingen service i form av förskola, affär eller busslinjer vilket innebär att det inte kan ses som ett mindre samhälle där nybyggnation kan innebära att bygden utvecklas. Att nyttja LIS stämmer därför inte överens med kommunens ställningstagande i Översiktsplan 2040.

Syftet med strandskyddet är att trygga förutsättningarna för allmänhetens friluftsliv och att bevara goda livsvillkor på land och i vatten för djur- och växtliv. Miljö- och samhällsnämnden gör bedömningen att det finns, enligt 7 kap 18 c § miljöbalken, inga särskilda skäl för att medge dispens från strandskyddsbestämmelserna.

Miljö- och samhällsnämndens beslut

1. Ansökan om strandskyddsdispens avslås.

Motiv och hänvisning: Nya byggnader får inte uppföras inom strandskyddat område och något särskilt skäl enligt 7 kap 18 c § för dispens från lagen om strandskydd anses inte föreligga.

2. Avgift för avslaget är 5 115 kronor. Avgiften är i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

Förvaltningens förslag till beslut

1. Ansökan om strandskyddsdispens avslås.

Motiv och hänvisning: Nya byggnader får inte uppföras inom strandskyddat område och något särskilt skäl enligt 7 kap 18 c § för dispens från lagen om strandskydd anses inte föreligga.

2. Avgift för avslaget är 5 115 kronor. Avgiften är i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

Underlag för beslut

- Samhällsbyggnads tjänsteskrivelse 2019-11-07
- Situationsplan inkommen 2019-10-07
- Ansökan inkommen 2019-10-07

Förutsättningar

Fastigheten är belägen utanför detaljplanelagt område.
Översiktsplan för Östersunds kommun 2040

Beslutet skickas till

- Sökanden

Bilaga Hur man överklagar

§ 260

Dnr 00279-2019 L 2019 723

Frösö-Berge 21:47, Bygglov Nybyggnad av enbostadshus samt rivning av befintligt fritidshus

Ärendet avser rivning av fritidshus och nybyggnad av enbostadshus med ca 160 m² byggnadsarea, 142 m² bruttoarea. Bostadshuset uppförs i en våning. Fastigheten är belägen på norra Frösön vid Rotudden.

Bedömning

Det nya enbostadshuset ersätter befintligt fritidshus. I översiktsplanen Östersund 2040 framgår det att Bergsgatan är fullt belastad, vilken är en orsak till att ingen ny bebyggelse ska ske på norra Frösön (Lövtorpet/Rotudden). Trafikbelastningen som orsakas av den aktuella fastigheten kan antas bli densamma om fritidshuset hade ändrats till permanentbostad utan den nya byggnaden.

Översiktsplanen Östersund 2040 beskriver det allmänna intresset att bevara fritidshuskaraktären i området. Standarden på fritidshus generellt har höjts i jämförelse med ursprunget i området. Eftersom husen kan få en mer permanent karaktär oavsett nybyggnad eller renovering bedömer samhällsbyggnad att fritidshuskaraktären som beskrivs i översiktsplanen behålls med de relativt små tomterna, den glesa bebyggelsen och vägstrukturen i området. Den nya byggnaden påverkar således inte fritidshuskaraktären i området avsevärt.

Det enskilda intresset att bebygga sin tomt med ett enbostadshus får anses väga tyngre än de allmänna intressen som förmedlas i översiktsplanen Östersund 2040. Miljö- och samhällsnämnden bedömer att översiktsplanen inte utgör ett hinder mot att bygglovet beviljas med stöd av 9 kap 31 § plan- och bygglagen 2010:900 (PBL).

Miljö- och samhällsnämndens beslut

1. Bygglov beviljas med stöd av 9 kap 31 § plan- och bygglagen 2010:900.
2. Rivningslovet beviljas med stöd av 9 kap 34 § plan- och bygglagen, PBL (2010:900).
3. För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Förvaltningen godkänner byggherrens förslag på certifierad kontrollansvarig. Se mer information i ansökningshandlingar.
4. Avgift 24 591 kronor. Avgiften är i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

Förvaltningens förslag till beslut

1. Bygglov beviljas med stöd av 9 kap 31 § plan- och bygglagen 2010:900.
2. Rivningslovet beviljas med stöd av 9 kap 34 § plan- och bygglagen, PBL (2010:900).
3. För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Förvaltningen godkänner byggherrens förslag på certifierad kontrollansvarig. Se mer information i ansökningshandlingar.
4. Avgift 24 591 kronor. Avgiften är i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

Underlag för beslut

- Samhällsbyggnads tjänsteskrivelse 2019-11-26
- Berörda grannar och sakägare har fått tillfälle att yttra sig.
- Fasadritningar inkomna 2019-11-06
- Situationsplan inkommen 2019-11-06
- Planritning inkommen 2019-11-06
- Yttrande 2019-10-22 från samhällsbyggnad, miljö och hälsa
- Ansökan inkommen 2019-09-16

Förutsättningar

Fastigheten är belägen utanför detaljplanelagt område.

Översiktsplan för Östersunds kommun 2040

Upplysningar

Tekniskt samråd krävs i detta ärende. Kallelse till sammanträde för tekniskt samråd samt begäran om eventuella kompletteringar för att kunna ge startbesked enligt 10 kap. 3 § PBL, skickas separat inom kort.

Åtgärden får inte påbörjas förrän startbesked medgivits enligt 10 kap 3 § PBL.

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

Bygglovets giltighetstid: Bygglov, rivningslov och marklov upphör att gälla, om åtgärden inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från dagen för beslutet om lov (9 kap 43 § PBL).

Enligt Lagen om färdigställandeskydd (2014:227) krävs i vissa fall färdigställandeskydd eller bankgaranti. Byggnadsarbetet får då inte påbörjas förrän ett bevis på tecknat färdigställandeskydd/bankgaranti har uppvisats för byggnadsnämnden.

För att anlägga avlopp med ansluten vattentoalett krävs ett särskilt tillstånd av miljö- och samhällsnämnden enligt § 13 förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd. I samband med tillståndsansökan skall situationsplan med intilliggande fastigheters vattentäkter, den egna tänkta vattentäkten samt även avloppsbrunn och infiltrationsplats vara inritade. Utöver detta skall jordprov taget på ca 1,5 m djup, eller där infiltrationen skall förläggas, redovisas.

Avräkning

Har meddelat bygglov inte utnyttjats ska slutavräkning göras om sökanden begär det. Detta ska ske senast sex månader efter det att bygglovet förfallit. Eventuella förskotterade avgifter ska då återbetalas. Framställs inte sådan begäran inom angiven tid är rätten till återbetalning förfallen. Ränta utgår ej på belopp som återbetalas. Belopp mindre än 300 kronor återbetalas ej. Vid

slutbesked kan ytterligare avgift tillkomma för tex extra arbetsplatsbesök samt ytterligare slutsamråd.

Beslutet skickas till

- Sökanden samt markägare enligt förteckning (Brev)
- Kontrollansvarig
- Grannar och övriga sakägare enligt förteckning (Brev)
- Övriga eventuella sakägare underrättas genom Post- och inrikes tidningar

Bilaga Hur man överklagar

§ 261

Dnr 00244-2019

Forbonden 2 - bygglov för tillbyggnad av enbostadshus

Bygglov har sökts på fastigheten för tillbyggnad av enbostadshus i ett plan med 52 m². Bostadsbyggnaden är fristående i suterrängutförande och ligger längs Vandravägen på Frösön. Tillbyggnaden avses uppföras på mark som inte får bebyggas, och med redan överskriden bruttoarea enligt gällande detaljplan.

Bedömning

Miljö- och samhällsnämnden bedömer att bygglov för tillbyggnad inte kan beviljas då det strider mot detaljplanens bestämmelse om prickmark och bruttoarea. Åtgärden innebär avvikelser som då inte bedöms som mindre, när bruttoarean redan tidigare är överskriden.

Miljö- och samhällsnämndens beslut

1. Ansökan avslås.

Åtgärden strider mot gällande detaljplan avseende bruttoarea och byggnadens placering på prickmark, plan- och bygglagen 9 kap 30§. Byggnadsåtgärden bedöms inte vara en mindre avvikelse.

2. Avgift 5 115 kronor. Avgiften är i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

Förvaltningens förslag till beslut

1. Ansökan avslås.

Åtgärden strider mot gällande detaljplan avseende bruttoarea och byggnadens placering på prickmark, plan- och bygglagen 9 kap. 30§. Byggnadsåtgärden bedöms inte vara en mindre avvikelse.

2. Avgift 5115.- Avgiften är i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

Underlag för beslut

- Yttrande från sökande 2019-11-25
- Samhällsbyggnads tjänsteskrivelse 2019-11-20
- Översiktskarta 2019-11-21
- Markägarförteckning 2019-05-06. Berörda grannar och sakägare är inte hörda på begäran av den sökande inför prövning i nämndens sammanträde.
- Ansökan 2019-05-05
- Situationsplan 2019-05-05
- Planritning 2019-05-05
- Fasadritning 2019-05-05

Förutsättningar

För fastigheten gäller detaljplan F20 lagakraftvunnen 1955-01-14.

För ärendet gäller Boverkets byggregler 26 (BBR 26)

Översiktsplan för Östersunds kommun 2040

Beslutet skickas till

- Sökanden samt markägare enligt förteckning (Brev/DK)
- Bilaga Hur man överklagar
- _____

§ 262

Dnr 00240-2019 L 2019-71

Häggen 2 - tillbyggnad av enbostadshus

Bygglov (2019-04-05) och startbesked (2019-05-29) har medgivits på Häggen 2 för att bygga till huvudbyggnad med ett garage om 84 m² och dimensionerna cirka 12x7 m. Huvudbyggnaden är ett fristående enbostadshus och fastigheten ligger mellan Odensalagatan och parkområdet Totten, även känt som Olssons kulle. Grannar hade efter hörande ingen erinran mot att tillbyggnaden uppförs närmare tomtgräns än 4,5 m och åtgärden bedömdes i sin helhet planerlig.

Det har kommit till kännedom för samhällsbyggnad att byggnationen inte är utförd enligt bygglovet avseende byggnadsarea och placering. Inmätning av byggnaden har utförts, och den visar att byggnaden är större än vad lovet medger. Sökande är informerad om att det finns två alternativ. Antingen att vidta rättelse genom att riva den olovliga åtgärden, eller ansöka om lov för den uppförda byggnaden.

Den sökande har lämnat in nya handlingar för prövning. Sökande vill förlänga tillbyggnaden med cirka 1,7 m ut mot Odensalagatan och cirka 0,6 m i motsatt riktning. Byggnaden breddas i båda riktningar och placeras vid fastighetsgräns. Tillbyggnadens dimensioner blir då 14,36x7,90 m enligt inmätning.

Detta medför planstridigheter i förhållande till gällande detaljplan. Den nya lovsansökan innebär att tillbyggnaden uppförs på prickmark samt med 20 m² större byggnadsarea än vad byggrätten medger.

Berörda sakägare och grannar är hörda, inga erinringar har inkommit.

Bedömning

Tillbyggnaden kommer att placeras intill grannfastighet. Miljö- och samhällsnämnden bedömer att placering intill grannfastighet är skäligen samt att det inte får någon påverkan på brandsäkerhet eller trafiksäkerhet.

Tillbyggnaden placeras även närmare gata än vad detaljplanen medger, på så kallad förgårdsmark. Avståndet mellan byggnad och gata är 4,3 m. Planen reglerar att avståndet ska vara 6 m. Detta avstånd har som syfte att skapa en

enhetlighet i gaturummets utformning, samt göra det möjligt att parkera utanför garaget på egen tomt.

För att kunna göra bedömningen om åtgärden kan beviljas som en liten avvikelse måste det utredas först om åtgärden är förenlig med detaljplanens syfte. Enligt detaljplanens beskrivning är dess syfte att området ska användas för villabebyggelse. Enligt 1947 års byggnadsstadga är förgårdsmarken, den punktprickade markens syfte att främja trafiksäkerheten. Förgårdsmarken syftar även till att byggnaderna ska uppföras i en så kallad byggnadslinje vilket bidrar till gatans helhetssyfte.

Miljö- och samhällsnämnden bedömer att tillbyggnaden inte är förenlig med detaljplanens syfte, samt att de avvikelser som följer av den sökta ändringen tillsammans med tidigare avvikelser inte är att anse som en liten avvikelse från detaljplanen. Den föreslagna ändringen av lovet innebär avvikelser från detaljplanen som inte anses lämpliga.

Den sökta ändringen av bygglov avslås därför.

Miljö- och samhällsnämndens beslut

1. Ansökan avslås.
Motiv och hänvisning:
Åtgärden strider både mot detaljplanens bestämmelser och dess syften, enligt 9 kap 30 § plan- och bygglagen.
2. Avgift 5 115 kronor. Avgiften är i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

Förvaltningens förslag till beslut

1. Ansökan avslås.
Motiv och hänvisning:
Åtgärden strider både mot detaljplanens bestämmelser och dess syften, enligt 9 kap 30 § plan- och bygglagen.
2. Avgift 5 115 kronor. Avgiften är i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

Underlag för beslut

- Översigtskarta 2019-11-21
- Samhällsbyggnads tjänsteskrivelse 2019-11-20
- Plan-, fasad-, sektionsritning 2019-10-17
- Plan-, fasadritning 2019-10-17
- Situationsplan 2019-10-17
- Ansökan 2019-02-05
- Startbesked beviljat 2019-05-29
- Beslut om bygglov beviljat 2019-04-05

Förutsättningar

För fastigheten gäller detaljplan för Odenslund i Östersund, kvarteret Törnrosen med flera, lagakraftvunnen 1954-11-19.

För ärendet gäller Boverkets byggregler 26 (BBR26).

Beslutet skickas till

- Sökanden samt markägare enligt förteckning (DK)
- Kontrollansvarig
- Grannar och övriga sakägare enligt förteckning (Brev)

Bilaga Hur man överklagar
