



**ÖSTERSUNDS  
KOMMUN**

**Miljö- och samhällsnämnden  
protokoll**

2020-04-29

Kl. 08:30

Domsalen, Rådhuset

Plats och tid	Domsalen, Rådhuset, onsdagen den 29 april 2020 kl 08:30 – 11:30		
Paragrafer	§§ 93-113		
Beslutande	Ledamöter Carolina Schönbeck, C Joackim Ekroth, M, Jäv § 102, § 103 Nils Edwards, L Anders Edvinsson, S, Jäv § 100 Jessica Rundberg, S Christina Hedin, V  Ersättare Mona Thorsson, C, tjänstgörande istället för Magnus Andersson, C Per Svec, M, tjänstgörande istället för Magnus Lenz, M Andreas Höög Kd, ersättare § 100, § 102 och § 103 Bobo Solander, S, tjänstgörande istället för Ertu Gencturk, S		
Övriga närvarande	Kjell Svanberg, Förvaltningschef Maria Boberg, avd chef Lili Holmberg, nämndsekreterare Oskar Vikman, planarkitekt Tore Johansson, utredningsingenjör, teknisk förvaltning Joakim Rudgård, planarkitekt		
Utses att justera	Joackim Ekroth, M		
Justering	2020-05-04		
Underskrifter			
	Sekreterare	Lili Holmberg	
	Ordförande	Anders Edvinsson	Joackim Ekroth, § 100
	Justerare	Joackim Ekroth	Christina Hedin Carolina Schönbeck, § 102, §103

**Protokollet är justerat. Justeringen av Miljö- och samhällsnämndens protokoll 2020-04-29 har tillkännagivits genom anslag på [www.ostersund.se/anslagstavla](http://www.ostersund.se/anslagstavla).**



ÖSTERSUNDS  
KOMMUN

## Protokoll från Miljö- och samhällsnämnden

Sammanträdesdatum  
2020-04-29

Sida  
3(64)

Anslagstid	2020-05-05 t o m 2020-05-27
Förvaringsplats	Samhällsbyggnad

## Ärendelista

§ 93	Dnr 00001-2020 Anmälan av delegationsbeslut 2020 .....	6
§ 94	Dnr 00002-2020 Överläggning/information 2020 .....	7
§ 95	Dnr 00003-2020 Ärenden för kännedom 2020 .....	8
§ 96	Dnr 00004-2020 Avskrivna bygglov, anmälningsärenden och detaljplaner 2020 .....	9
§ 97	Dnr 00193-2019 Namnsättning - ny väg i Fjällmon .....	10
§ 98	Dnr 00057-2020 Remiss - Remittering av promemorian Klimatdeklaration för byggnader, DS 2020:4, .....	11
§ 99	Dnr 00109-2020 Riktlinje för dagvattenhantering .....	14
§ 100	Dnr 00051-2020 Planbesked - Staden 1:7, Ekobyprojekt .....	16
§ 101	Dnr 00246-2019 DP Odensala 8:1, del av m fl - Utökning av industriområde i Verksmon .....	18
§ 102	Dnr 00269-2019 Detaljplan - Brandenburg 3 .....	21
§ 103	Dnr 00096-2020 Detaljplan - Hjorten 3 .....	23
§ 104	Dnr 01423-2018 Detaljplan - Torvalla 2:21 m fl, Torvalla By .....	25
§ 105	Dnr 00099-2020 Fannbyn 6:9, Förhandsbesked Nybyggnad av enbostadshus och garage .....	27
§ 106	Dnr 00108-2020 Grytan 1:25, Strandskyddsdispens, Nybyggnad av fritidshus .....	31
§ 107	Dnr 00107-2020 Frösö-Berge 21:47, Strandskyddsdispens Nybyggnad av garage och förråd .....	34
§ 108	Dnr 00100-2020 Innäs 1:12, Strandskyddsdispens för tillbyggnad av enbostadshus .....	38

§ 109 Dnr 00104-2020	
Brunflo-Berge 1:10, Bygglov för nybyggnad av enbostadshus samt garage.....	43
§ 110 Dnr 00110-2020	
Österböle 1:38, Bygglov nybyggnad av fritidshus samt rivning av fritidshus och bastu .....	46
§ 111 Dnr 00113-2020	
Linnéan 1, Bygglov för tidsbegränsad uppställning av skola.....	51
§ 112 Dnr 00114-2020	
Kartboken 2, Bygglov för tidsbegränsad uppställning av skola .....	55
§ 113 Dnr 00075-2020	
Fillsta 1:13, Skötsel ovårdad tomt .....	59

## § 93

## Dnr 00001-2020

### **Anmälan av delegationsbeslut 2020**

Delegationsbeslut 187-243, tagna under mars 2020, anmäls.

#### **Miljö- och samhällsnämndens beslut**

Delegationsbeslut tagna under mars 2020 anmäls till miljö- och samhällsnämnden, enligt förteckning 2020-04-16.

#### **Förvaltningens förslag till beslut**

Delegationsbeslut tagna under mars 2020 anmäls till miljö- och samhällsnämnden, enligt förteckning 2020-04-16

#### **Underlag för beslut**

- Samhällsbyggnads tjänsteskrivelse 2020-04-17
- Sammanställning 2004 2020-04-16

## § 94

## Dnr 00002-2020

### Överläggning/information 2020

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

Balanslista mars – bilaga

Arbetsläge detaljplaner – bilaga

Månadsrapport mars – bilaga

---

## § 95

## Dnr 00003-2020

### Ärenden för kännedom 2020

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

#### Miljö- och samhällsnämndens beslut

Miljö- och samhällsnämnden tar del av ärenden för kännedom enligt förteckning i sammanställning 2020-04-16.

#### Förvaltningens förslag till beslut

Miljö- och samhällsnämnden tar del av ärenden för kännedom enligt förteckning i sammanställning 2020-04-16.

#### Underlag för beslut

- Samhällsbyggnads tjänsteskrivelse 2020-03-12
- Sammanställning 2004 2020-04-16



## § 96

## Dnr 00004-2020

### Avskrivna bygglov, anmälningsärenden och detaljplaner 2020

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 1-4 enligt sammanställning 2020-04-16, och fastställer föreslagna avgifter.

#### Förvaltningens förslag till beslut

Miljö- och samhällsnämnden avskriver ärendena punkterna 1-4 enligt sammanställning 2020-04-16, och fastställer föreslagna avgifter.

#### Underlag för beslut

- Samhällsbyggnads tjänsteskrivelse 2020-04-20
- Sammanställning 2004 2020-04-16

## § 97

## Dnr 00193-2019

### Namnsättning - ny väg i Fjällmon

Namnberedningen har haft sammanträde den 19 augusti 2019 för att ta fram namnförslag till en ny väg i Fjällmon. Namnberedningen föreslår namnet Bodfjällsvägen. Förslagen har remitterats till SOS-Alarm, Posten, Jämtlands räddningstjänstförbund och Brunflo hembygdsförening. Ingen har haft några synpunkter på förslagen.

#### Miljö- och samhällsnämndens beslut

Namnet Bodfjällsvägen fastställs för den nya vägen.

#### Förvaltningens förslag till beslut

Namnet Bodfjällsvägen fastställs för den nya vägen.

#### Underlag för beslut

- Samhällsbyggnads förslag till beslut 2019-09-10
- Namnberedningens minnesanteckningar 2019-08-19

#### Beslutet skickas till

- Lantmäterimyndigheten
-

## § 98

## Dnr 00057-2020

### Remiss - Remittering av promemorian Klimatdeklaration för byggnader, DS 2020:4,

#### Sammanfattning av ärendet

Regeringskansliet föreslår i sin skrivelse införande av en ny lag och förordning samt en ändring av plan- och bygglagen (PBL). Den nya lagen och förordningen samt ändringen av PBL medför krav och specifikationer gällande klimatdeklaration.

Syftet med detta är att minska klimatpåverkan vid uppförande av nya byggnader samt att öka medvetenhet och förståelse gällande byggnaders klimatpåverkan.

En klimatdeklaration är ett dokument som innehåller information om en byggnads klimatpåverkan. Inledningsvis införs krav på framställning av klimatdeklaration endast i byggskedet för nya flerbostadshus och lokaler. Det finns då inte någon kravnivå för själva klimatpåverkan.

Kommunerna ansvarar för att kräva in klimatdeklaration från byggherren inför slutbesked. Boverket ansvarar för att föra register samt utöva tillsyn avseende klimatdeklarationer.

Författningsändringarna föreslås gälla vid bygglovsansökan som inkommer från och med den 1 januari 2022.

#### Bedömning

Författningsändringarna kommer att påverka hela byggbranschen.

Samhällsbyggnad kommer att behöva bidra med information om klimatdeklaration tidigt i nya ärenden. Både byggnadsinspektörer och bygglovshandläggare kommer att behöva arbeta med detta och kommunens hemsidor kommer att vara ett viktigt verktyg för att nå ut i ett tidigt skede. Boverket förväntas vara klar med en digital vägledning andra halvåret 2021.

Samhällsbyggnad kommer att behöva utbildning samt justering av rutiner och mallar för att anpassa sig till dessa ändringar.

Det är troligt att antalet interimistiska slutbesked kommer att öka och då även antalet aktiva ärenden.

För byggherren medför ändringarna extra kostnader och arbetsmoment. Från början kommer det att krävas mycket manuellt arbete i exempelvis mängdberäkningar och införande av vissa data i klimatdeklarationen.

Klimatdeklarationer kan utgöra en kunskapsgrund för att skapa nya typer av klimatmål avseende klimatpåverkan från enstaka projekt, kommuner eller hela Sverige.

Sammanvägt är denna ändring nödvändig och kommer att bidra till en positiv samhällsutveckling. Den kommer troligtvis att innebära en ökad arbetsbelastning och kostnad för många inblandade i byggprocessen samtidigt som den bidrar med ny kunskap och incitament till teknikutveckling. Den innebär ett steg mot en mer miljömedveten framtid inom bygg- och fastighetssektorn.

Samhällsbyggnad bedömer att konsekvenserna av de föreslagna ändringarna är övervägande positiva och har inget att erinra.

### **Miljö- och samhällsnämndens beslut**

Östersunds kommun har inget att erinra emot Finansdepartementets promemorian Klimatdeklaration för byggnader, DS 2020:4, Dnr Fi2020/00475/BB.

### **Förvaltningens förslag till beslut**

Östersunds kommun har inget att erinra emot Finansdepartementets promemorian Klimatdeklaration för byggnader, DS 2020:4, Dnr Fi2020/00475/BB.

### **Underlag för beslut**

- Samhällsbyggnads förslag till yttrande daterat 2020-04-08
- Promemorian Klimatdeklaration för byggnader, Ds 2020:4

### **Beslutet skickas till**

- Finansdepartementet – [fi.remissvar@regeringskansliet.se](mailto:fi.remissvar@regeringskansliet.se)  
och [fi.sba.bb@regeringskansliet.se](mailto:fi.sba.bb@regeringskansliet.se)

## § 99

## Dnr 00109-2020

### **Riktlinje för dagvattenhantering**

Kommunens dagvattengrupp, med representanter från Samhällsbyggnad, Teknisk förvaltning och Kommunledningskontoret, har sammanställt de gemensamma riktlinjerna som finns kring kommunens arbete med dagvattenfrågor.

Riktlinjerna beskriver hur dagvattenhanteringen i nuläget ska hanteras i arbetet med att ta fram nya detaljplaner. Syftet med dokumentet är att tydliggöra dessa riktlinjer och att öka samordningen inom kommunens verksamheter. Riktlinjen ska gälla fram tills att en strategi för dagvatten som anger hur kommunen ska arbeta framåt med hållbar dagvattenhantering och som kommer vara mer heltäckande för hela verksamheten.

Riktlinjerna gäller för både nya och ändrade detaljplaner och syftar till att säkerställa en god dagvattenhantering både utifrån kvantitet och kvalitet. De anger bl.a. att kommunen vid planering av dagvattenhantering ska prioritera öppna dagvattenlösningar. De anger även hur stora regn som ska vara beräkningsgrundande för omhändertagande av dagvatten och att hänsyn ska tas till klimatförändringarna. Vid bedömningar ska hänsyn tas till de plats specifika förutsättningarna.

Förslaget är att riktlinjerna ska beslutas av Kommunfullmäktige och att kommunens dagvattenstrateg, med dagvattengruppen som referensgrupp, är ansvarig för dokumentet och för revidering.

### **Miljö- och samhällsnämndens beslut**

Riktlinjer för dagvattenhantering godkänns och överlämnas till kommunstyrelse för godkännande och Kommunfullmäktige för beslut om antagande.

### **Förvaltningens förslag till beslut**

Riktlinjer för dagvattenhantering godkänns och överlämnas till kommunstyrelse för godkännande och Kommunfullmäktige för beslut om antagande.

### **Underlag för beslut**

- Tjänsteskrivelse 2020-04-15
- Riktlinje för dagvatten, 2020-04-15

### **Beslutet skickas till**

- Teknisk förvaltning
  - Samhällsbyggnads förvaltningen
  - Kommunledningsförvaltningen, Mark- och exploatering
-

## § 100

## Dnr 00051-2020

### Planbesked - Staden 1:7, Ekobyprojekt

Östersunds kommun ansöker om att en detaljplan upprättas som medger att bostäder kan uppföras inom del av fastigheten Staden 1:7, i södra delen av Lugnvik.

Området består av en öppen gräsyta och några dungar med träd och buskar. Gällande detaljplaner anger allmän plats, park. Området avgränsas av järnvägen i öst och bostäder i form av friliggande småhus i väst.

#### Bedömning

Planläggning för fastigheten Staden 1:7 avvisas. Motiv till detta är att området ligger inom skyddsavståndet för Gövikens avloppsreningsverk.

I översiktsplanen Östersund 2040 finns ett ställningstagande om att kommunen inte ska bevilja bygglov för bostäder inom 700 meter till reningsverket. Reningsverket är en samhällsviktig verksamhet där skyddsavståndet är till för att säkra den framtida driften.

#### Miljö- och samhällsnämndens beslut

Ärendet återremitteras för att:

1. Ytterligare klarlägga de konsekvenser närheten till reningsverket innebär
2. Ytterligare klarlägga hur intressentgruppering och finansiering bakom projektet ser ut.

#### Jäv

Anders Edvinsson, S, anmäler jäv och deltar inte i handläggning och beslut. Joakim Ekroth går in som ordförande under ärendet.

#### Förvaltningens förslag till beslut

1. Planläggning avvisas.



2. Avgift för planbesked 5 313 kronor.

### **Förslag till beslut på mötet**

Yrkande från Joakim: Ärendet återremitteras för att:

1. Ytterligare klarlägga de konsekvenser närheten till reningsverket innebär.
2. Ytterligare klarlägga hur intressentgruppering och finansiering bakom projektet ser ut.

### **Beslutsgång**

Miljö- och samhällsnämnden beslutar att återremittera ärendet.

### **Underlag för beslut**

- Samhällsbyggnads tjänsteskrivelse 2020-03-03
- Ansökan inkommen 2020-02-06
- Yttrande 2020-03-17

### **Upplysningar**

Planbeskedet går inte att överklaga enligt PBL 13 kap 2 §. Taxan går att överklaga till förvaltningsrätten.

### **Beslutet skickas till**

- Sökanden
-

## § 101

## Dnr 00246-2019

### DP Odensala 8:1, del av m fl - Utökning av industriområde i Verksmon

#### Sammanfattning av ärendet

Östersunds kommun har ansökt om att en detaljplan upprättas som beger industriändamål och verksamheter medges inom del av fastigheterna Odensala 8:1, Odensala 6:1 och Odensala 6:3.

Planområdet omfattar ca 13 ha skogsmark och ligger intill befintligt verksamhetsområde norr om E14 i anslutning till trafikplats Torvalla. I översiktsplanen är området utpekad för utökning av verksamheter.

Syftet är att industri och verksamheter, men också komplement som fabriksförsäljning och restaurang ryms inom området. Förslaget medger att 30 % av fastighetsarean får bebyggas och att byggnader med högst 10 meters byggnadshöjd får uppföras. En ny lokalgata möjliggör infart till nya fastigheter och ansluter till den befintliga vägen Gärdsgårdsvägen i planområdet norra del.

I den nedre delen av planområdet mot E14 bildas en mindre bäck som mynnar ut i väg diket och rinner vidare via vägtrumma under E14. Nya fastigheter innebär att ytvattenavrinningen påverkas, och dagvatten tas omhand. Strandskyddet föreslås upphävas inom området.

Mot E14 och sparas natur som allmän plats. Detta för att beakta skyddsavstånd och upplevelsen av området från förbipasserande på E14.

#### Bedömning

I översiktsplanen är området utpekad som möjlig utökning av verksamheter. Kommunen har också ett ansvar att via planering undvika att höga naturvärden exploateras.

Delar av skogsområdet uppvisar höga naturvärden kopplade till barrskog på kalkrik mark eller utströmningsområden som tydligt karaktäriseras av kalkrik grundvattenutströmning. Kalbarrskog som finns inom området är en unik skogstyp för vilken Jämtlands län har ett särskilt ansvar. Planförslaget

innebär att den värdefulla natur som finns inom området kommer att försvinna.

I avvägningen mellan att bevara dessa delar som natur eller att möjliggöra en utökning av industri i skyltläge på platsen har det vägt tungt att området är utpekat för verksamheter i översiktsplanen, och utgör en strategisk utökning av industri intill E14 intill redan etablerat läge i Verksmon.

Planförslaget kan skickas ut för samråd.

### **Miljö- och samhällsnämndens beslut**

1. Det redovisade planförslaget godkänns som underlag för samråd.
2. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte upprättas.

### **Förvaltningens förslag till beslut**

1. Det redovisade planförslaget godkänns som underlag för samråd.
2. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte upprättas.

### **Förslag till beslut på mötet**

Jessica Rundberg, S, yrkar på att punkt 1 lämnas orörd, punkt 2 ändras till att en miljökonsekvensbeskrivning ska upprättas innan granskning.

Joackim Ekroth, M, yrkar på att förvaltningens förslag bifalls

### **Beslutsgång**

Ordföranden ställer yrkandena mot varandra och finner att nämnden beslutar enligt Ekroths yrkande.

Omröstning begärs och genomförs.

Följande omröstningsordning godkänns:  
Ja-röst för Ekroths yrkande  
Nej-röst för Rundbergs yrkande

### Omröstningsresultat

Med 5 ja-röster och 4 nej-röster beslutar nämnden enligt Joackim Ekroths yrkande.

Tabellen visar hur ledamöterna har röstat.

Ledamöter	Ja-röst	Nej-röst	Avstår
Anders Edvinsson, S		X	
Carolina Schönbeck, C	X		
Joackim Ekroth, M	X		
Nils Edwards, L	X		
Jessica Rundberg, S		X	
Christina Hedin, V		X	
Mona Thorsson, C	X		
Per Svec, M	X		
Bobo Sollander, S		X	
<b>Summa:</b>	<b>5</b>	<b>4</b>	

### Underlag för beslut

- Samhällsbyggnads tjänsteskrivelse 2020-04-14
- Samhällsbyggnads förslag till detaljplan 2020-04-14
- Undersökning – behov av strategisk bedömning 2020-04-14

### Beslutet skickas till

- Sökanden, Mark- och exploateringskontoret

## § 102

## Dnr 00269-2019

### Detaljplan - Brandenburg 3

#### Sammanfattning av ärendet

Ursprunget till planförslaget är en önskan att använda de gårdshus och garaget som finns på innergården för bostäder. Det är inte möjligt idag eftersom användningen begränsas till handelsändamål. Förslaget innebär att gårdshusen och garaget får en bredare användning anpassad till dagens behov.

Samtliga byggnader på fastigheten har höga kulturhistoriska värden, dessa värden tryggs med planbestämmelser. Mindre komplementbyggnader som sophus och skärmtak över cykelställ får tillkomma.

Den aktuella fastigheten ligger i centrala Östersund i Grängsgatans korsning med Prästgatan, direkt norr om Österängen. Bostadshuset/huvudbyggnaden på fastigheten ligger i fastighetsgräns mot de allmänna gatorna, på innergården finns gårdshusen och garaget. Delar av gårdshusen används av företaget Ottossons möbelpetsering.

#### Bedömning

Planförslaget är i linje med riktlinjerna i översiktsplanen Östersund 2040. Även andra kommunala dokument som kulturmiljöprogram, handelspolicy och tillväxtplan 2014–2020. Planförslaget har ingen negativ påverkan på aktuella riksintressen eller miljö kvalitetsnormer. Motiveringar till dessa ställningstaganden finns i planbeskrivningen.

Planförslaget är framtaget med utgångspunkt att säkerställa de kulturhistoriska värdena på fastigheten samt utöka användningen av gårdshusen och garaget för att möjliggöra nya bostäder. Förslaget tryggar de kulturhistoriska värdena genom planbestämmelser. Planförslaget innebär att fastigheten får moderna planbestämmelser, användningen hantverksändamål används inte idag och ersätts därför med användningen centrum. Det innebär att det fastigheten får en bredare användning utöver bostäder. För gårdshusen och garaget får bostäder och centrum ordnas med fri fördelning. I

huvudbyggnaden i korsningen Prästgatan och Gränsgatan får bostäder ordnas i hela byggnaden medan centrum får ordnas i entréplan.

Planförslaget reglerar så att det finns tillräckligt/acceptabel med friyta på innergården för de boende. Friytan behöver tryggas eftersom antalet boende kommer att öka på fastigheten. Friytan har även en funktion för att fördröja dagvatten.

### **Miljö- och samhällsnämndens beslut**

1. Det redovisade planförslaget godkänns som underlag för samråd.
2. Planförslaget ska samrådbehandlas.

### **Jäv**

Joackim Ekroth, M, anmäler jäv och deltar inte i handläggning och beslut.

### **Förvaltningens förslag till beslut**

1. Det redovisade planförslaget godkänns som underlag för samråd.
2. Planförslaget ska samrådbehandlas.

### **Underlag för beslut**

- Samhällsbyggnads tjänsteskrivelse 2020-03-31
- Samhällsbyggnads förslag till detaljplan
- Undersökning – behov av strategisk bedömning

### **Beslutet skickas till**

- Sökanden
- Sökandes ombud

## § 103

## Dnr 00096-2020

### Detaljplan - Hjorten 3

#### Sammanfattning av ärendet

Östersundshem AB ansöker om ändring av detaljplan för fastigheten Hjorten 3. Syftet med detaljplanen är att upphäva del av gällande fastighetsplan och därmed möjliggöra för ny fastighetsbildning genom lantmäteriförrättning för del av fastigheten Hjorten 3. Fastighetsplanen (2380K-P2001/2) gäller som detaljplanebestämmelse och innebär att fastighetsbildning inte får strida mot den. Genom detaljplanen upphävs fastighetsplanen inom aktuellt område. För att möjliggöra fastighetsbildningen krävs även ändrad markanvändning för del av planområdet. Fastigheten ligger i stadsdelen Karlslund, längs Samuel Permans gata. Planområdet omfattar en livsmedelsbutik, restaurang, del av ett flerbostadshus, samt parkeringsytor.

#### Bedömning

Ändring av detaljplan beviljas. Att möjliggöra för avstyckning på fastigheten kräver en ändring av planen vilket bedöms lämpligt.

#### Miljö- och samhällsnämndens beslut

1. Det redovisade planförslaget godkänns som underlag för samråd.
2. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte upprättas.
3. Planförslaget ska samrådbehandlas.

#### Jäv

Joackim Ekroth, M, anmäler jäv och deltar inte i handläggning och beslut.

### **Förvaltningens förslag till beslut**

1. Det redovisade planförslaget godkänns som underlag för samråd.
2. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte upprättas.
3. Planförslaget ska samrådbehandlas.

### **Underlag för beslut**

- Samhällsbyggnads tjänsteskrivelse 2020-04-07
- Samhällsbyggnads förslag till detaljplan 2020-04-15
- Undersökning – behov av strategisk bedömning 2020-04-07

### **Beslutet skickas till**

- Sökanden
- \_\_\_\_\_



## § 104

## Dnr 01423-2018

### Detaljplan - Torvalla 2:21 m fl, Torvalla By

#### Sammanfattning av ärendet

Östersunds kommun har ansökt om att en detaljplan upprättas som medger att Torvalla by kan kompletteras med småhusbebyggelse. Det huvudsakliga syftet är att ett 20-tal nya tomter ska kunna skapas och läggas ut till försäljning via den kommunala tomtkön. Planområdet är inte detaljplanerat idag. Området är delvis bebyggt och gränsar huvudsakligen till områden planerade för bostäder. Då det idag pågår viss verksamhet med begränsad omgivningspåverkan på en de bebyggda fastigheterna är förslaget att även framöver tillåta detta. För att möjliggöra variation och flexibilitet medger planförslaget också att delar av området bebyggs med radhus, parhus eller kedjehus.

Planen handläggs med standardförfarande.

#### Bedömning

Planläggning av området är förenligt med inriktningen i översiktsplanen Östersund 2040, då nya bostäder skapas genom förtätning av den befintliga staden. Förtätning i området skapar ett bättre underlag för service, handel och kollektivtrafik. Planläggning av området kan också bidra till att uppfylla målen i tillväxtplanen Mer Östersund, samt kommunens riktlinjer för bostadsförsörjning Bostad Östersund 2020 med utblick mot 2025.

Ett genomförande av detaljplanen innebär att skogsmark, öppen ängsmark och åkermark istället blir kvartersmark för bostäder. Skogs- och ängsmarken används idag i viss utsträckning för lek och rekreation. En del av den marken planläggs som allmän plats natur. I närområdet finns också annan planlagd naturmark med rekreativa värden. Åkermarken utgör inte brukningsvärd jordbruksmark i miljöbalkens mening och planområdet ligger inom den befintliga staden. Bedömningen är att intresset av att utveckla området för bostäder väger tyngre än att bevara skogs-, ängs- och åkermarken.

## **Miljö- och samhällsnämndens beslut**

Ärendet bordläggs till nästa sammanträde.

## **Förvaltningens förslag till beslut**

1. Det redovisade planförslaget godkänns som underlag för samråd.
2. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte upprättas.
3. Planförslaget ska samrådbehandlas.

## **Underlag för beslut**

- Samhällsbyggnads tjänsteskrivelse 2020-04-15
- Samhällsbyggnads förslag till detaljplan 2020-04-15
- Undersökning – behov av strategisk miljöbedömning 2020-03-04

## **Beslutet skickas till**

- Sökanden
- \_\_\_\_\_

## § 105

## Dnr 00099-2020

# Fannbyn 6:9, Förhandsbesked Nybyggnad av enbostadshus och garage

### Sammanfattning av ärendet

Ärendet gäller nybyggnad av ett bostadshus och garage i Bällsta som ligger på Annersia. Marken för tomten ligger bredvid åkermark och består av ett kalhygge som är beväxt med låg växtlighet och sly. Vatten, avlopp samt in- och utfartsväg går att anordna.

### Bedömning

Åtgärden bedöms avvika från den fördjupade översiktsplanen genom att denna plats inte ingår i ett sådant område som är utpekad för möjlig förtätning samt avståndet till kollektivtrafik överskrids. Förvaltningen bedömer att sökt etablering är förenlig med god bebyggelseutveckling och kompletterar befintlig bebyggelse och utgör en naturlig förtätning som inte skadar landskapsbilden.

Utifrån områdets landsbygdskaraktär med större gårdar och flera komplementbyggnader bedömer samhällsbyggnad att det är lämpligt med en tomt på minst 3 000 m<sup>2</sup> för att den nya bebyggelsen ska anpassas till omgivningen med hänsyn till områdets lantliga karaktär med större gårdar. Detta för att behålla en öppen bebyggelsemiljö och förhindra en villakvarterskaraktär.

Anpassning av byggnaders placering, material, form och färgsättning ska göras väl till landskapsbilden. Etableringen bedöms inte skada riksintresset för kulturmiljövården eller riksintresset för friluftslivet.

Samhällsbyggnads bedömer sammanfattningsvis att den eventuella störning som nyetableringen kan medföra bör kunna accepteras av de närboende och utgör ingen betydande olägenhet enligt PBL 2 kap 9 §.

Samhällsbyggnad bedömer att ett positivt förhandsbesked bör kunna ges då den föreslagna åtgärden uppfyller kraven enligt 2 kap PBL (markens lämplighet).

## Miljö- och samhällsnämndens beslut

1. Miljö- och samhällsnämnden beslutar att ge positivt förhandsbesked för uppförande av ett enbostadshus och ett garage med stöd av 9 kap. 17 § plan- och bygglagen (2010:900).
2. Villkor: nybyggnader placeras och anpassas till landskapets karaktär vad gäller proportion, volym, material och utvändig färgsättning.
3. Villkor: tomtplatsen ges en storlek av minst 3 000 m<sup>2</sup> så att den nya bebyggelsen anpassas till omgivningen med hänsyn till områdets lantliga karaktär med större gårdar.
4. Avgift 8754.- Avgiften är i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

## Förvaltningens förslag till beslut

1. Miljö- och samhällsnämnden beslutar att ge positivt förhandsbesked för uppförande av ett enbostadshus och ett garage med stöd av 9 kap. 17 § plan- och bygglagen (2010:900).
2. Villkor: nybyggnader placeras och anpassas till landskapets karaktär vad gäller proportion, volym, material och utvändig färgsättning.
3. Villkor: tomtplatsen ges en storlek av minst 3 000 m<sup>2</sup> så att den nya bebyggelsen anpassas till omgivningen med hänsyn till områdets lantliga karaktär med större gårdar.
4. Avgift 8754.- Avgiften är i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

## Underlag för beslut

- Samhällsbyggnads tjänsteskrivelse 2020-04-14
- Yttrande från granne/remissinstans Synpunkter inkommen 2020-04-02
- Yttrande från granne/remissinstans Synpunkter inkommen 2020-04-01
- Yttrande från granne/remissinstans Synpunkter inkommen 2020-04-01

- Yttrande från granne/remissinstans Erinran inkommen 2020-03-30
- Yttrande från granne/remissinstans Erinran inkommen 2020-03-30
- Yttrande från granne/remissinstans Miljö och hälsa inkommen 2020-03-25
- Situationsplan inkommen 2020-03-17
- Yttrande från Jämtkraft 2020-03-10
- Ansökan/Anmälan inkommen 2020-02-19

## **Förutsättningar**

Översiktsplan för Östersunds kommun 2040, antagen 2014-03-20

Fördjupad översiktsplan för del av Storsjöbygden, antagen 2000-10-30

Riksintresse för kulturmiljövården

Riksintresse för friluftsliv

Riktlinjer skyddsavstånd ny bebyggelse, antagen 2014-11-05

Berörda grannar och sakägare har fått tillfälle att yttra sig. Flera grannar har synpunkter och/eller erinrar sig mot åtgärden.

Sökande har bemött inkomna synpunkter.

## **Upplysningar**

Detta positiva besked medför inte rätt att påbörja byggnadsarbetet.

Bygglovsansökan 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.

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.

### **Beslutet skickas till**

- Sökanden samt markägare enligt förteckning (Brev/DK)
- Grannar och övriga sakägare enligt förteckning (Brev)
- Grannar och andra vars mening beslutet går emot (DK)
- Övriga eventuella sakägare underrättas genom Post- och inrikes tidningar

Bilaga: Hur man överklagar

---

## § 106

## Dnr 00108-2020

### Grytan 1:25, Strandskyddsdispens, Nybyggnad av fritidshus

#### Sammanfattning av ärendet

Ansökan avser nybyggnad av fritidshus. Den befintliga huvudbyggnaden på platsen ersätts med en ny, något större byggnad på 97,5 kvm byggnadsarea. Befintligt fritidshus revs med rivningslov år 2017. Strandskyddsdispens beviljades för en ersättningsbyggnad år 2017 men har upphört att gälla då åtgärden inte är påbörjad inom två år. Fastigheten är lokaliserad mellan Baksjön och Singsjön, utmed väg 726.

#### Bedömning

På platsen fanns en äldre huvudbyggnad i sämre skick och nere vid stranden finns ett äldre båthus, också den i sämre skick men tillräckligt välhållt för att allemansrätten ej ska anses ha återinträtt.

Då fastigheten är bebyggd med äldre bebyggelse och till större delen grästäckt eller består av sly förutom den sydligaste delen bedöms större delen av fastigheten omfattas av tomtplats, se tomtplatsavgränsning.

Då det rör sig om en redan ianspråktagen plats och ersättningsbyggnad bedöms åtgärden förenlig med 2 kap. 6 § MB.

Fri passage i enlighet med 7 kap. 18 f § miljöbalken är inte möjlig då fastigheten är ianspråktagen ned till stranden sedan innan strandskyddet infördes.

Åtgärden bedöms överensstämma med strandskyddets syften enligt 7 kap. 26 § MB. Inskränkningen i form av tomtplatsavgränsningens utformning bedöms vara acceptabel enligt 7 kap. 25 § miljöbalken.

## Miljö- och samhällsnämndens beslut

1. Ansökan om strandskyddsdispens medges enligt 7 kap 18 c punkt 1 Miljöbalken (MB) för nybyggnad av fritidshus på fastigheten GRYTAN 1:25.  
  
Motivering: Särskilt skäl för att ge dispens är att området redan är ianspråktaget.
2. Som tomt får markerad yta ianspråktagas i enlighet med bifogad tomtplatsavgränsning.
3. Avgift för strandskyddsdispensen är 10626 kr. Avgiften är i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

## Förvaltningens förslag till beslut

1. Ansökan om strandskyddsdispens medges enligt 7 kap 18 c punkt 1 Miljöbalken (MB) för nybyggnad av fritidshus på fastigheten GRYTAN 1:25.  
  
Motivering: Särskilt skäl för att ge dispens är att området redan är ianspråktaget.
2. Som tomt får markerad yta ianspråktagas i enlighet med bifogad tomtplatsavgränsning.
3. Avgift för strandskyddsdispensen är 10626 kr. Avgiften är i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

## Underlag för beslut

- Samhällsbyggnads tjänsteskrivelse 2020-04-08
- Tomtplatsavgränsning 2020-04-08
- Situationsplan inkommen 2020-04-08
- Ansökan inkommen 2020-04-01

## Förutsättningar

Översiktsplan för Östersunds kommun 2040, antagen 2014-03-20



## 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.

Arbete i vatten kan kräva anmälan till länsstyrelsen alternativt tillstånd för vattenverksamhet. Kontakta därför länsstyrelsen om du ska utföra åtgärder i vattenområden.

## Beslutet skickas till

- Sökanden
- Länsstyrelsen Jämtlands län

Bilaga: Hur man överklagar

## § 107

## Dnr 00107-2020

# Frösö-Berge 21:47, Strandskyddsdispens Nybyggnad av garage och förråd

### Sammanfattning av ärendet

Ärendet avser strandskyddsdispens för nybyggnad av ett förråd på 20 m<sup>2</sup> byggnadsarea och ett garage på 70 m<sup>2</sup> byggnadsarea. Förrådet och garaget ska ersätta två befintliga byggnader.

Fastigheten är belägen på Frösöns nordöstra del, vid Rotudden och ligger helt inom strandskyddat område för Storsjön. I oktober 2019 beviljade Miljö- och Samhällsnämnden strandskyddsdispens och bygglov för rivning av fritidshus och nybyggnad av enbostadshus på fastigheten. 2019-10-08 utfördes platsbesök på fastigheten, då konstaterades att fastigheten utgör ianspråktagen tomtmark. Nytt platsbesök har inte utförts.

### Bedömning

Fastigheten har tidigare varit bebyggd med ett äldre fritidshus och tillhörande komplementbyggnader. Fritidshuset har efter beviljad strandskyddsdispens och bygglov rivits. Sökande avser att påbörja nybyggnad av enbostadshus under våren.

Förrådet placeras ungefär 8,5 meter från strandlinjen, ca 2 meter längre från strandlinjen är komplementbyggnaden som förrådet ersätter. Garaget placeras på fastighetens södra hörn, ungefär 27 meter från strandlinjen. Komplementbyggnaden som garaget ersätter ligger ungefär 21 meter från strandlinjen.

Vid besök på plats 2019-10-08, konstaterades att tomten i sin helhet redan var ianspråktagen på ett sådant sätt att området saknar betydelse för strandskyddets syften. Tomten går hela vägen ner till vattnet, varför en fri passage inte är möjlig idag.

Sökande har framfört som skäl för dispens att platsen redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

Miljö och hälsa har hörts i ärendet och framför att träd ska sparas i största möjliga utsträckning vid rivning och nybyggnation av förråd och garage. Träden inom området för strandskyddet bidrar till biologisk mångfald och kan utgöra habitat och skydd för växt- och djurliv, både på mark och i vatten genom skuggning.

Samhällsbyggnad gör bedömningen att strandskyddsdispens kan medges med stöd av 7 kap 18 c § punkt 1 i Miljöbalken 1998:808 (MB). I tidigare strandskyddsdispens om nybyggnad av enbostadshus beslutades en tomtplatsavgränsning. Samhällsbyggnad bedömer att samma tomtplatsavgränsning ska göras i det aktuella ärendet.

### **Miljö- och samhällsnämndens beslut**

1. Ansökan om strandskyddsdispens medges enligt 7 kap 18 c punkt 1 Miljöbalken (MB) för garage och förråd på fastigheten FRÖSÖ-BERGE 21:47 vid Storsjön.

Motivering: Särskilt skäl för att ge dispens är att området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

2. Villkor för beslutet: Träd ska sparas i största möjliga utsträckning vid rivning och nybyggnation av förråd och garage.
3. Som tomt får markerad yta ianspråktagas i enlighet med bifogad tomtplatsavgränsning.
4. Avgift för strandskyddsdispensen är 5313 kronor Avgiften är i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

### **Förvaltningens förslag till beslut**

1. Ansökan om strandskyddsdispens medges enligt 7 kap 18 c punkt 1 Miljöbalken (MB) för garage och förråd på fastigheten FRÖSÖ-BERGE 21:47 vid Storsjön.

Motivering: Särskilt skäl för att ge dispens är att området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

2. Villkor för beslutet: Träd ska sparas i största möjliga utsträckning vid rivning och nybyggnation av förråd och garage.

3. Som tomt får markerad yta ianspråktagas i enlighet med bifogad tomtplatsavgränsning.
4. Avgift för strandskyddsdispensen är 5313 kronor Avgiften är i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

### **Underlag för beslut**

- Samhällsbyggnads förslag till beslut 2020-04-09
- Tomtplatsavgränsning 2020-04-09
- Yttrande 2020-04-08 från samhällsbyggnad, miljö och hälsa
- Situationsplan inkommen 2020-03-19
- Ansökan inkommen 2020-03-19
- Platsbesök 2019-10-08
- Foton 2019-10-08

### **Förutsättningar**

Fastigheten är belägen utanför detaljplanelagt område.

Översiktsplan för Östersunds kommun 2040, antagen 2014-03-20

Riksintresse för kulturmiljövården.

### **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 friluft-, 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 i separat ärende.

Arbete i vatten kan kräva anmälan till länsstyrelsen alternativt tillstånd för vattenverksamhet. Kontakta därför länsstyrelsen om du ska utföra åtgärder i vattenområden.

### **Beslutet skickas till**

- Sökanden
- Länsstyrelsen Jämtlands län

Bilaga: Hur man överklagar

---

## § 108

## Dnr 00100-2020

### Imnäs 1:12, Strandskyddsdispens för tillbyggnad av enbostadshus

#### Sammanfattning av ärendet

Fastigheten ligger mellan Orrviken och Hara vid Storsjön i ett mindre fritidshusområde och är bebyggd med ett fritidshus och en komplementbyggnad. Ansökan avser strandskyddsdispens för:

Tillbyggnad av fritidshus med 40 m<sup>2</sup> i 1,5 våning

Nybyggnad av komplementbyggnad (Attefallshus) på 30 m<sup>2</sup>

Nybyggnad av båthus på 24 m<sup>2</sup>

Nybyggnad av bastu på 15 m<sup>2</sup>

Tillbyggnad av befintlig komplementbyggnad till garage totalt 48 m<sup>2</sup>

Anläggande av ny pir 15 meter lång 2 meter bred

Utbyggnad av befintlig brygga 12 meter lång och 2 meter bred.

Renovering av två pirar á 15 meter långa och 2 meter breda. Den ena flyttas tre meter i sidled.

#### Bedömning

Sökanden har framfört som skäl att Miljöbalkens 7e kapitel 18c § punkt 1 att området ”redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.” Samhällsbyggnad delar denna bedömning.

Sökanden har även angivit som skäl 7e kap 18c § punkt 2 och punkt 3.

Samhällsbyggnad bedömer inte att punkt 2 och 3 är skäl till dispens i detta ärende.

Huvudbyggnad, komplementbyggnad, tomtplats, bryggor/pirar bedöms vara bedöms vara lagligen ianspråktagna. Platsen är privatiserad och inte tillgänglig för allmänheten.

Bostadshuset ligger cirka tolv meter från vattnet vilket i hög grad har en privatiserande effekt och hela fastigheten bedöms utgöra hemfridszon. Strandområdet och tomten bör därför idag av allmänheten anses som privat och inte allemansrättsligt tillgängligt. Därför bedömer samhällsbyggnad att byggnadsåtgärderna samt åtgärderna i vattnet med reovering av pirar och nybyggnad av bryggor inte kommer att ha en mer privatiserande effekt då tomten och området närmast stranden inte är tillgänglig för allmänheten.

Fastighetens nuvarande utbredning inom strandskyddat område får tas i anspråk som tomt i enlighet med 7 kap. 18 f § andra stycket MB (se handling tomtplatsavgränsning). Tomtplatsavgränsningen berör ej vattenområdet.

Vattenområden ska inte ianspråktagas som tomt men dispens för bryggorna/pirarna kan medges. En fri passage närmast vattnet är inte möjlig i enlighet med 7 kap. 18 f § MB. Detta eftersom befintligt fritidshus ligger cirka tolv meter från vattnet vilken har en privatiserande effekt på området närmast vattnet. Det finns möjlighet för allmänheten att ta sig ned till sjön. Detta framgår av tomtplatsavgränsningen.

Förvaltningen bedömer att livsvillkoren för djur- och växtlivet inte väsentligt förändras varför samtliga åtgärder utifrån den aspekten kan genomföras, åtgärderna ska inte anses som förbjuden utifrån miljöbalkens 7 kap. 15 §. Förvaltningen bedömer därför att åtgärderna överensstämmer med strandsskyddslagstiftningens syften i MB 7 kap 26 §.

Åtgärderna är förenliga med översiktsplanen och den fördjupade översiktsplanen. Marken ingår i riksintresse för friluftsliv, naturvård och kulturmiljövård. Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att riksintressena inte påverkas negativt av etableringen då fastigheten redan är ianspråktagen.

Samhällsbyggnad bedömer att särskilt skäl att medge dispens finns och att strandskyddsdispens kan meddelas.

## **Miljö- och samhällsnämndens beslut**

1. Ansökan om strandskyddsdispens medges enligt 7 kap 18c § punkt 1 Miljöbalken (MB) för tillbyggnad av fritidshus med 40 m<sup>2</sup> i 1,5 våning, nybyggnad av komplementbyggnad på 30 m<sup>2</sup>, nybyggnad av båthus på 24 m<sup>2</sup>, nybyggnad av bastu på 15 m<sup>2</sup>, tillbyggnad av befintlig komplementbyggnad till garage totalt 48 m<sup>2</sup> på fastigheten IMNÄS 1:12 vid Storsjön.

Motivering: Särskilt skäl för att ge dispens är att området redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

2. Som tomt får fastighetens nuvarande omfattning ianspråktagas i enlighet med bifogad tomtplatsavgränsning.
3. Ansökan om strandskyddsdispens medges enligt 7 kap 18c § punkt 1 Miljöbalken (MB) för anläggande av ny pir 15 m lång 2 m bred, utbyggnad av befintlig brygga 12 m lång och 2 m bred, renovering av två befintliga pirar 15 m långa och 2 m breda samt flytt av den ena piren tre meter i sidled på fastigheten IMNÄS 1:12 vid Storsjön.
4. Motivering: Särskilt skäl för att ge dispens är att området redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.
5. Bryggorna/pirarna får endast ianspråkta det område de upptar i vattnet i enlighet med bifogad situationsplan.
6. Avgift för strandskyddsdispensen är 5 632 kronor Avgiften är i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

### Förvaltningens förslag till beslut

1. Ansökan om strandskyddsdispens medges enligt 7 kap 18c § punkt 1 Miljöbalken (MB) för tillbyggnad av fritidshus med 40 m<sup>2</sup> i 1,5 våning, nybyggnad av komplementbyggnad på 30 m<sup>2</sup>, nybyggnad av båthus på 24 m<sup>2</sup>, nybyggnad av bastu på 15 m<sup>2</sup>, tillbyggnad av befintlig komplementbyggnad till garage totalt 48 m<sup>2</sup> på fastigheten IMNÄS 1:12 vid Storsjön.

Motivering: Särskilt skäl för att ge dispens är att området redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

2. Som tomt får fastighetens nuvarande omfattning ianspråktagas i enlighet med bifogad tomtplatsavgränsning.
3. Ansökan om strandskyddsdispens medges enligt 7 kap 18c § punkt 1 Miljöbalken (MB) för anläggande av ny pir 15 m lång 2 m bred, utbyggnad av befintlig brygga 12 m lång och 2 m bred, renovering av två befintliga pirar 15 m långa och 2 m breda samt flytt av den ena piren tre meter i sidled på fastigheten IMNÄS 1:12 vid Storsjön.



4. Motivering: Särskilt skäl för att ge dispens är att området redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.
5. Bryggorna/pirarna får endast ianspråkta det område de upptar i vattnet i enlighet med bifogad situationsplan.
6. Avgift för strandskyddsdispensen är 5 632 kronor Avgiften är i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

### **Underlag för beslut**

- Samhällsbyggnads tjänsteskrivelse 2020-04-14
- Tomtplatsavgränsning 2020-04-14
- Situationsplan inkommen 2020-04-14
- Bildbilaga bilaga 2020-04-14
- Flygfoto 2020-04-14
- Uppmätningsskiss plan, fasader och sektion inkommen 2020-03-24
- Planritning inkommen 2020-03-24
- Ansökan/Anmälan inkommen 2020-03-24

### **Förutsättningar**

Fastigheten är belägen utanför detaljplanelagt område.

Översiktsplan för Östersunds kommun 2040, antagen 2014-03-20

Fördjupad översiktsplan för del av Storsjöbygden Hara m fl 2000

Riksintresse för kulturmiljövården

Riksintresse för friluftsliv

### **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 åtgärder. 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 krävs.

Arbete i vatten kan kräva anmälan till länsstyrelsen alternativt tillstånd för vattenverksamhet. Kontakta därför länsstyrelsen om du ska utföra åtgärder i vattenområden.

## Beslutet skickas till

- Sökanden
- Länsstyrelsen Jämtlands län

Bilaga: Hur man överklagar

\_\_\_\_\_

## § 109

## Dnr 00104-2020

# Brunflo-Berge 1:10, Bygglov för nybyggnad av enbostadshus samt garage

### Sammanfattning av ärendet

Ärendet avser nybyggnad av enbostadshus och ett friliggande garage. Bostadshuset uppförs i en våning och upptar en bruttoarea om 156 m<sup>2</sup>. Garaget upptar en bruttoarea om ca 62 m<sup>2</sup>. Den del av fastigheten som ska bebyggas består av skogsmark och är belägen i Berge, öster om Brunflo. Denna del av fastigheten upptar en tomtareal om ca 6300 m<sup>2</sup>. Vatten -och avlopp löses genom anslutning till gemensamhetsanläggning. Sökanden planerar att anlägga en ny utfart mot väg 740.

### Bedömning

Samhällsbyggnad bedömer att tomtplatsen utgör ett naturligt komplement till befintlig bebyggelsestruktur.

Sammantaget anses den tilltänkta exploateringen vara lämplig på den aktuella platsen och vara förenlig med intentionerna i översiktsplanen Östersund 2040. Nyttillkommande byggnad kompletterar befintlig bebyggelse och bedöms inte påverka riksintressena. Vidare bedöms sökt åtgärd inte medföra någon betydande olägenhet för omgivningen och uppfyller de krav i 2 kap. och 8 kap. plan- och bygglagen som anges i 9 kap. 30 § plan- och bygglagen.

### Miljö- och samhällsnämndens beslut

1. Ansökan om bygglov beviljas med stöd av 9 kap. 31 § plan- och bygglagen (2010:900).
2. För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Förvaltningen godkänner byggherrens förslag på certifierad kontrollansvarig. Se mer information i ansökningshandlingar.

3. Avgift 23 947:-. Avgiften är i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

### **Förvaltningens förslag till beslut**

1. Ansökan om bygglov beviljas med stöd av 9 kap. 31 § plan- och bygglagen (2010:900).
2. För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Förvaltningen godkänner byggherrens förslag på certifierad kontrollansvarig. Se mer information i ansökningshandlingar.
3. Avgift 23 947:-. Avgiften är i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

### **Underlag för beslut**

Samhällsbyggnads tjänsteskrivelse 2020-04-15

Yttrande 2020-03-31 från samhällsbyggnad, miljö och hälsa

Nybyggnadskarta, inkommen 2020-03-26

Yttrande 2020-03-11 från Trafikverket

Ansökan med tillhörande ritningar, 2020-02-12

### **Förutsättningar**

Fastigheten är belägen utanför detaljplanelagt område.

För ärendet gäller Boverkets byggregler 28 (BBR 28).

Översiktsplan för Östersunds kommun 2040, antagen 2014-03-20

Riksintresse för kulturmiljövården

Riktlinjer skyddsavstånd ny bebyggelse, antagen 2014-11-05

Sakägarförteckning 2020-03-31. Berörda grannar och sakägare har fått tillfälle att yttra sig.

## 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.

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.

## 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 förskottade 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/DK)
- Kontrollansvarig
- Grannar och övriga sakägare enligt förteckning (Brev)
- Övriga eventuella sakägare underrättas genom Post- och inrikes tidningar

Bilaga: Hur man överklagar

\_\_\_\_\_

## § 110

## Dnr 00110-2020

# Österböle 1:38, Bygglov nybyggnad av fritidshus samt rivning av fritidshus och bastu

### Sammanfattning av ärendet

Ansökan avser rivning av ett fritidshus och ett förråd och nybyggnad av två fritidshus på en fastighet vid Bölesjön 8 km sydost om Brunflo och ca 700 meter norr om Österböle och E14. Fastigheten är idag bebyggd med ett fritidshus om ca 60 kvadratmeter byggnadsarea och ett förråd om ca 35 kvadratmeter byggnadsarea. Dessa byggnader vill fastighetsägaren riva och istället uppföra två fritidshus om ca 87 kvadratmeter byggnadsarea vardera och en liten byggnad för rening av vatten på 5 kvadratmeter. Fritidshusen är lika till formen med flacka pulpettak i ett plan men planlösningen är spegelvänd. Fritidshusen planeras att få två olika gråvita nyanser och taktäckningen i galvaniserad pannplåt.

Fastigheten är 1500 kvadratmeter och lutar svagt mot sjön. Hela fastigheten är ianspråktagen som tomt. Strandskyddsdispens gavs för åtgärden 6 november 2019.

Fastighetsägaren har tänkt att lösa avloppet med hjälp av en sluten tank till vardera byggnad och en tvåkammарbrunn för BDT-vatten i fastighetens södra del. Dricksvatten kommer att tas från egen brunn på fastigheten. Avfall samlas i egna kärl som dras till anvisad uppsamlingsplats ca 700 meter bort.

Den befintliga infarten från samfällad väg kommer fortsätta att användas. Bilupställningsplats kommer att anordnas till varje byggnad.

I och med att rivningen sker utanför ett område med detaljplan krävs inte rivningslov utan beslutas i följande startbesked i ärendet.

### Bedömning

Området består av blandad fritids- och permanent bebyggelse. Storleken på bostadshus i området varierar ganska kraftigt. Bostadshuset på den aktuella

fastigheten är idag ett av de mindre av bostadsbyggnaderna i området. Samhällsbyggnad bedömer att fastigheten tål en sådan exploatering som föreslås med två fritidshus. Plats för biluppställning och avloppslösning går att ordna och bebyggelsen är relativt tät i området. Själva byggnadernas utformning har anpassats något för att skapa viss variation. Byggnaderna kommer att ha olika färgsättning om än inom samma gråvita färgskala. Byggnaderna placeras också något förskjutna från varandra så att dom inte ligger precis på rad längs vägen. Samhällsbyggnad bedömer att byggnaderna är tillräckligt anpassade till omgivningen.

Översiktsplanen pekar på vikten av anpassning till befintliga marknivåer. Marken kommer höjas något från befintlig marknivå men kommer fortfarande att ligga några decimeter under den samfälliga vägen. Marken är väl anpassad och inga stora förändringar sker.

Från nyetablering av bostad till hållplats för kollektivtrafik ska det max vara 600 meter enligt översiktsplanen. Samhällsbyggnad ser dock den tänkta åtgärden som ersättning av befintlig bostadsbebyggelse snarare än en nyetablering.

I och med att fastigheten ligger i direkt anslutning till sjön finns en viss risk för översvämning. Nya byggnader placeras mellan 25 och 35 cm högre än befintlig byggnad. Det finns ingen översvämningsskartering gjord för Bölesjön. Samhällsbyggnad gör bedömningen utifrån grundvattennivån angiven i geotekniska utredningen, markens sammansättning, nivåskillnaden från strandlinjen till tänkt sockelhöjd och skicket på fastigheten och det befintliga fritidshuset, som stått på platsen sedan 1950-talet, att översvämningensrisken ändå är att bedöma som liten.

Grannar som bor på fastigheten öster om vägen kommer att få en viss påverkan på sin utsikt mot sjön. Framförallt kommer byggnaderna att vara placerade på ett annat sätt på tomten men dom kommer också att vara något högre än vad de är idag. Utformningen av byggnaderna har ändrats från det första förslaget som lades fram för att minska ner nockhöjden på byggnaderna och därmed påverka utsikten för grannen mindre. Utifrån sektionsritning och nybyggnadskarta går det att konstatera att nocken på byggnaderna (skiljer 1 dm på byggnaderna) kommer utifrån underlaget att hamna i höjd med sockeln på den aktuella grannens bostadshus. Samhällsbyggnaden konstaterar att utsikten kommer att påverkas för grannen men att den påverkan som blir inte är att se som betydande olägenhet och kan därför tillåtas.

Grannar har också påpekat att strandskydd råder inom området och det stämmer. Dispens från strandskyddet gavs den 6 november 2019 för två fritidshus på fastigheten. När dispensen prövades beaktades det som grannarna nämner om allmänhetens tillgång till stranden och så vidare.

Sammantaget gör Samhällsbyggnad bedömningen att den förslagna åtgärden är lämplig på platsen och innebär ingen betydande olägenhet för omgivningen. Bygglov kan därför beviljas.

### **Miljö- och samhällsnämndens beslut**

1. Ansökan om bygglov för två fritidshus och ett reningshus beviljas med stöd av 9 kap. 31 § plan- och bygglagen (2010:900).
2. För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Förvaltningen godkänner byggherrens förslag på certifierad kontrollansvarig. Se mer information i ansökningshandlingar.
3. Avgift 25 767 kronor. Avgiften är i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

### **Förvaltningens förslag till beslut**

1. Ansökan om bygglov för två fritidshus och ett reningshus beviljas med stöd av 9 kap. 31 § plan- och bygglagen (2010:900).
2. För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Förvaltningen godkänner byggherrens förslag på certifierad kontrollansvarig. Se mer information i ansökningshandlingar.
3. Avgift 25 767 kronor. Avgiften är i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

### **Underlag för beslut**

- Samhällsbyggnads tjänsteskrivelse 2020-04-15
- Geoteknisk utredning, inkom 2020-04-09
- Plan- och fasadritning, hus A och B, inkom 2020-03-27
- Fasadritningar, hus A och B, inkom 2020-03-27



- Sektionsritning, hus A och B, inkom 2020-03-27
- Sektionsritning, mark, inkom 2020-03-27
- Nybyggnadskarta, inkom 2020-03-27
- VA-situationsplan, inkom 2020-03-27
- Situationsplan, inkom 2020-03-27
- Yttrande 2020-02-28 från samhällsbyggnad, miljö och hälsa
- Yttrande 2020-03-02 från teknisk förvaltning, avfall
- Yttrande 2020-02-25 från jämtkraft
- Ansökan 2019-12-20 rev 2020-03-27
- Plan-, fasad- och sektionsritning reningshus 2019-12-18

## **Förutsättningar**

Översiktsplan för Östersunds kommun 2040, antagen 2014-03-20

Sakägarförteckning 2020-03-27.

Berörda grannar och sakägare har fått tillfälle att yttra sig.

## **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.

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).

### ***Andra tillstånd som kan krävas***

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 irriterade. Utöver detta skall jordprov taget på ca 1,5 m djup, eller där infiltrationen skall förläggas, redovisas.

Tillstånd från Länsstyrelsen kan behövas för verksamhet eller åtgärder som kan påverka naturmiljön i ett Natura 2000-område på ett betydande sätt. Du kan behöva tillstånd även om åtgärden inte är inne i ett Natura 2000-område, om det kan påverka miljön inne i området.

## **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 förskottade 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)
- Grannar och andra vars mening beslutet går emot (DK) Österböle 1:39 och Österböle 1:41
- Övriga eventuella sakägare underrättas genom Post- och inrikes tidningar

Bilaga: Hur man överklagar

\_\_\_\_\_

## § 111

## Dnr 00113-2020

# Linnéan 1, Bygglov för tidsbegränsad uppställning av skola

### Sammanfattning av ärendet

Tidsbegränsat bygglov för 5 år har sökts på fastigheten för nybyggnad av skolpaviljong i ett plan med 282 m<sup>2</sup> bruttoarea. Byggnaden är fristående med sökt placering längs Odensalagatan intill den befintliga Odenslundsskolan i stadsdel Odenslund. Byggnaden avses uppföras 4 m från fastighetsgräns som går emot byggnadsstadgans bestämmelse med minsta avstånd 4,5 m. Byggnads sättet är med plintgrund, grå fibercementskivor på fasad och svart takpapp på platt tak. Byggnaden inrymmer två klassrum med tillhörande arbetsrum, grupperum och gemensamma toaletter. Entrén anpassas tillgängligt med ramp och ett skärmtak.

### Bedömning

Åtgärden är tänkt att tillgodose ett tillfälligt behov. Verksamheten strider inte mot detaljplanens bestämmelse, men eftersom åtgärden går emot byggnadsstadgans bestämmelse 39 § (1959:612, BS) med minsta avstånd till fastighetsgräns, och utformningskrav inte uppnås som ska ställas enligt 8 kap 1 § plan- och bygglagen (2010:900) (PBL) kan permanent bygglov ej beviljas. Däremot kan ett tidsbegränsat bygglov beviljas enligt 9 kap 33 § PBL.

### Miljö- och samhällsnämndens beslut

1. Ansökan om tidsbegränsat bygglov beviljas med stöd av 9 kap. 33 § plan- och bygglagen (2010:900).
2. Lovet gäller intill 2025-04-29
3. För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Förvaltningen godkänner byggherrens förslag på certifierad kontrollansvarig. Se mer information i ansökningshandlingar.

4. Avgift 24904 kr. Avgiften är i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

### **Förvaltningens förslag till beslut**

1. Ansökan om tidsbegränsat bygglov beviljas med stöd av 9 kap. 33 § plan- och bygglagen (2010:900).
2. Lovet gäller intill 2025-04-29
3. För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Förvaltningen godkänner byggherrens förslag på certifierad kontrollansvarig. Se mer information i ansökningshandlingar.
4. Avgift 24904 kr. Avgiften är i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

### **Reservation/Protokollsanteckning**

Tidsbegränsat bygglov för 5 år har sökts på fastigheten för nybyggnad av skolpaviljong i ett plan med 282 m<sup>2</sup>. Byggnadssättet är med plintgrund, grå fibercementskivor på fasad och svart takpapp på platt tak.

Byggnaden uppfyller inte lagstiftningen gällande god form-, färg och materialverkan så som PBL föreskriver. Ett permanent bygglov kan därför inte beviljas, utan ett tillfälligt bygglov ges. Tyvärr har en del tillfälliga byggnader, särskilt på skolor en tendens att stå länge och är inte så tillfälliga, som tanken var från början.

Dessa typer av hus uppfyller inte de krav på energieffektivitet som finns på permanenta hus. Det gör att denna typ av byggnad inte är isolerad på samma sätt som en permanentbyggnad. Uppvärmning sker ofta med direktverkande el, vilket blir dyrt när de skall användas under längre tid. Detta gör att det blir svårare att uppnå kommunens mål om energieffektivitet till år 2030. Flera av denna typ av hus har dessutom problem med fukt. De elever och lärare som skall vistas i dessa lokaler under flera år får därför en sämre miljö att vistas i under lång tid.

Detta sammanvägt gör att det är olyckligt att bygga enklare skolpaviljonger på detta sätt. Det hade varit värt pengarna med ett bättre utförande för elever och personalens hälsa och för klimatet. I detta läge var det dock inte möjligt att yrka avslag på bygglovet, då det skulle inneburet att paviljongerna skulle blivit försenade och inte klara i tid.

Christina Hedin, V, Jessica Rundberg, S, Bobo Sollander, S, Anders Edvinsson, S

### **Underlag för beslut**

- Samhällsbyggnads tjänsteskrivelse 2020-04-23
- Yttrande 2020-04-23 från samhällsbyggnad, miljö och hälsa
- Yttrande 20-04-22 från trafik och park
- Översiktskarta 2020-04-08
- Situationsplan 2020-04-07
- Plan- och fasadritning 2020-04-07
- Ansökan 2020-04-07

### **Förutsättningar**

För fastigheten gäller detaljplan 87 lagakraftvunnen 1953-12-11  
Sakägarförteckning 2020-04-08.

Berörda grannar och sakägare har fått tillfälle att yttra sig

### **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.

Lovet gäller fram till angivet datum (se under rubriken Beslut), därefter ska den tillfälliga verksamheten ha upphört. Om man önskar fortsätta med verksamheten ska en ny ansökan lämnas in minst tre månader innan detta lov upphör att gälla. Det sker då en ny prövning om åtgärdens lämplighet. Om miljö- och samhällsnämnden finner åtgärden fortsatt lämplig kan tiden

förlängas med högst 5 år. Den sammanlagda tiden får dock inte överskrida 15 år.

## **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 förskottade 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

\_\_\_\_\_

## § 112

## Dnr 00114-2020

### Kartboken 2, Bygglov för tidsbegränsad uppställning av skola

#### Sammanfattning av ärendet

Tidsbegränsat bygglov för 5 år har sökts på fastigheten för nybyggnad av skolpaviljong i ett plan med 339 m<sup>2</sup> bruttoarea. Byggnaden är fristående med sökt placering 8 m från befintliga Lillsjöskolan i Odensala. Byggnaden avses uppföras i sin helhet på prickmark som ej får bebyggas och 3,7 m från fastighetsgräns som går emot byggnadsstadgans bestämmelse med minsta avstånd 4,5 m. Byggnadssättet är med plintgrund, grå fibercementskivor på fasad och svart takpapp på platt tak. Byggnaden inrymmer två klassrum med tillhörande arbetsrum, grupprum och gemensamma toaletter samt personalutrymmen med kök. Entrén anpassas tillgängligt med ramp och ett skärmtak.

#### Bedömning

Åtgärden är tänkt att tillgodose ett tillfälligt behov. Placeringen på prickmarksområde strider mot detaljplanens bestämmelse, och även mot byggnadsstadgans bestämmelse 39 § (1959:612, BS) med minsta avstånd till fastighetsgräns. Utformningskrav bedöms inte uppnås som ska ställas enligt 8 kap 1§ plan- och bygglagen (2010:900) (PBL), permanent bygglov kan ej beviljas. Däremot kan ett tidsbegränsat bygglov beviljas enligt 9 kap 33 § PBL.

#### Miljö- och samhällsnämndens beslut

1. Ansökan om tidsbegränsat bygglov beviljas med stöd av 9 kap. 33 § plan- och bygglagen (2010:900).
2. Lovet gäller intill 2025-04-29

3. För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Förvaltningen godkänner byggherrens förslag på certifierad kontrollansvarig. Se mer information i ansökningshandlingar.
4. Avgift 33619 kr. Avgiften är i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

### **Förvaltningens förslag till beslut**

1. Ansökan om tidsbegränsat bygglov beviljas med stöd av 9 kap. 33 § plan- och bygglagen (2010:900).
2. Lovet gäller intill 2025-04-29
3. För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Förvaltningen godkänner byggherrens förslag på certifierad kontrollansvarig. Se mer information i ansökningshandlingar.
4. Avgift 33619 kr. Avgiften är i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

### **Reservation/Protokollsanteckning**

Tidsbegränsat bygglov för 5 år har sökts på fastigheten för nybyggnad av skolpaviljong i ett plan med 339 m<sup>2</sup>. Byggnaden kommer att uppföras i sin helhet på mark som ej får bebyggas. Byggnadssättet är med plintgrund, grå fibercementskivor på fasad och svart takpapp på platt tak.

Placeringen på prickmarksområde strider mot detaljplanens bestämmelse, dessutom uppfyller inte byggnaden lagstiftningen gällande god form-, färg och materialverkan så som PBL föreskriver. Ett permanent bygglov kan därför inte beviljas, utan ett tillfälligt bygglov ges. Tyvärr har en del tillfälliga byggnader, särskilt på skolor en tendens att stå länge och är inte så tillfälliga, som tanken var från början.

Dessa typer av hus uppfyller inte de krav på energieffektivitet som finns på permanenta hus. Det gör att denna typ av byggnad inte är isolerad på samma sätt som en permanentbyggnad. Uppvärmning sker ofta med direktverkande el, vilket blir dyrt när de skall användas under längre tid. Detta gör att det blir svårare att uppnå kommunens mål om energieffektivitet till år 2030. Flera av denna typ av hus har dessutom problem med fukt. De elever och lärare som skall vistas i dessa lokaler under flera år får därför en sämre miljö att vistas i under lång tid.



Detta sammanvägt gör att det är olyckligt att bygga enklare skolpaviljonger på detta sätt. Det hade varit värt pengarna med ett bättre utförande för elever och personalens hälsa och för klimatet. I detta läge var det dock inte möjligt att yrka avslag på bygglov, då det skulle innebära att paviljongerna skulle blivit försenade och inte klara i tid.

Christina Hedin, V, Jessica Rundberg, S, Bobo Sollander, S, Anders Edvinsson

### **Underlag för beslut**

- Samhällsbyggnads tjänsteskrivelse 2020-04-23
- Yttrande 2020-04-23 från samhällsbyggnad, miljö och hälsa
- Yttrande 2020-04-22 från
- Översiktskarta 2020-04-08
- Situationsplan 2020-04-07
- Plan- och fasadritning 2020-04-07
- Ansökan 2020-04-07

### **Förutsättningar**

För fastigheten gäller detaljplan 87 lagakraftvunnen 1953-12-11  
Sakägarförteckning 2020-04-08.

Berörda grannar och sakägare har fått tillfälle att yttra sig.

### **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.

Lovet gäller fram till angivet datum (se under rubriken Beslut), därefter ska den tillfälliga verksamheten ha upphört. Om man önskar fortsätta med verksamheten ska en ny ansökan lämnas in minst tre månader innan detta lov upphör att gälla. Det sker då en ny prövning om åtgärdens lämplighet. Om miljö- och samhällsnämnden finner åtgärden fortsatt lämplig kan tiden förlängas med högst 5 år. Den sammanlagda tiden får dock inte överskrida 15 år.

### **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 förskottade 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

\_\_\_\_\_

## § 113

## Dnr 00075-2020

### Fillsta 1:13, Skötsel ovårdad tomt

#### Sammanfattning av ärendet

Ärendet avser ovårdad tomt och byggnad på rubricerade fastigheter. Fastigheterna utgör tillsammans en tomt som är delad av landsväg 592 i Genvalla. Fastigheterna ligger utanför detaljplanelagt område. Anmälan om ovårdad tomt inkom den 9:e december 2019. I anmälan framgår det att det står fordon av olika typer och båtar på fastigheten som ligger alldeles intill vägen. Den 21:a januari 2020 besökte samhällsbyggnad fastigheterna. Under tillsynsbesöket framgick det att fastighetsägaren utför idag en omfattande renovering av bostadshuset.

#### Bedömning

På fastigheterna står tre bilar, tre skotrar, en båt, en eller två tvåtaktsmotorer under skottkärra och två släpvagnar, en flotte och en mindre byggnad som står där tillfälligt. Utöver detta finns även andra föremål som står på fastigheterna så som en spis, delar av en byggnadsställning, en pall med tegel, armeringsnät, däck, något som ser ut som komplement till grävmaskin/traktor/truck (pallgafflar och skopor), båtmotorer, plastdunkar, skarvsladdar med mera. Det finns även rester av virke, tegel och isolering utspritt över tomten.

Enligt 8 kap 15 § Plan- och bygglagen 2010:900 (PBL) ska en tomt hållas i vårdat skick och skötas så att risken för olycksfall begränsas och olägenheter för omgivningen och trafiken inte uppkommer. Huruvida en tomt är i vårdat skick eller inte bedöms från fall till fall utifrån tomtens belägenhet, områdets karaktär och tomtens tillstånd.

Fastigheterna ligger utanför detaljplanerat område, i byn Genvalla. Med hänsyn till områdets landsbygdskaraktär är viss förvaring på tomterna acceptabelt i området. Den aktuella tomten delas av landsväg 592 med tillhörande gång- och cykelväg vilket innebär insyn på tomten och medför därmed en lägre toleransnivå för vad som bedöms vara ovårdat för den aktuella tomten.

Utifrån områdets karaktär och skick samt tomtens läge bedömer samhällsbyggnad att tomten är ovårdad. Samhällsbyggnad bedömer också att placering av bilarna på den södra delen av tomten utgör en betydande olägenhet för trafiken. Bilarna och släpvagnen står mot gräns till trottoaren vilket har en negativ påverkan för snöröjningen av gång- och cykelvägen.

För att åtgärda den ovårdade tomten bedömer Samhällsbyggnad att fastighetsägaren ska föreläggas att städa tomten enligt bilagan *Åtgärdsplan*. Det innebär att föremålen på tomten som är kopplade till renoveringen av bostadshuset ska samlas ihop. De föremål som inte hör ihop med renoveringen av bostadshuset ska dels samlas ihop, dels plockas bort. Bilarna som står på den södra sidan av vägen ska flyttas två meter från väggkant till gång- och cykelbana för att undvika påverkan på trafik och snöröjning. Samhällsbyggnad bedömer att städningen av tomten enligt bilaga åtgärdsplan kan ske inom tre månader.

Bostadshuset på tomten saknar foder kring fönster på nedre våningen efter fönsterbyte. Huset har även försetts med en tillbyggnad på sidan som vetter mot vattnet, tillbyggnaden är inte färdigställd i fasad eller tak. Bostadshusets källarnedgång saknar dörrar, trappa till ny ingång på sidan som vetter mot vattnet saknar räcken. Invändigt genomgår byggnaden en omfattande renovering.

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

Ett byggnadsverk ska enligt 8 kap 4 § PBL bland annat ha de tekniska egenskaper som är väsentlig i fråga om bärförmåga, stadga och beständighet, skydd med hänsyn till hygien, hälsa och miljön samt säkerhet vid användning. Samhällsbyggnad bedömer att avsaknaden av fönsterfoder, dörrar till källarnedgång, fasad och komplett tak på tillbyggnaden utgör brister i de tekniska egenskaper som är väsentligt för byggnaden. Bristerna på enbostadshuset medför ökad risk för fuktskador och därmed mikrobiell påväxt. Samhällsbyggnad bedömer även att avsaknaden av räcke till trappan mot bakre entrén utgör en brist i de tekniska egenskaperna.

För att åtgärda det ovårdade bostadshuset bedömer Samhällsbyggnad att fastighetsägaren ska föreläggas att åtgärda de brister som bostadshuset har i enlighet med bilaga *Åtgärdsplan*. Det innebär att tillbyggnaden ska färdigställas enligt beviljat bygglov innan tid för bygglovet utgått, 2020-08-

05. Fönster ska foderslås och källarnedgång ska förses med dörrar och räcke ska monteras till trappen mot den bakre entrén. Fastighetsägaren meddelade vid tillsynsbesöket att färdigställandet av utsidan av bostadshuset planeras att göras i ett sista skede i renoveringen. Samhällsbyggnad har beaktat fastighetsägarens tidsplanering men bedömer att åtgärder redovisade i bilaga *Åtgärdsplan* ska göras inom sex månader för att minimera risk för fuktskador och personsador.

Uthuset/Båthuset på tomten har en dubbeldörr där ena dörrbladet saknas och det andra dörrbladet hänger snett. Porten ner mot vattnet på samma byggnad står öppen. Samhällsbyggnad bedömer att de öppna och trasiga portarna bidrar till ett ovårdat intryck. Den trasiga dörren bedöms utgöra brister i byggnadens tekniska egenskapskrav avseende bärförmåga, stadga och beständighet.

För att åtgärda det ovårdade intrycket som uthuset/båthuset inger bedömer Samhällsbyggnad att fastighetsägaren ska föreläggas att reparera dubbeldörren på uthuset/båthuset och stänga porten som vetter mot vattnet när den inte används. Samhällsbyggnad bedömer att även de åtgärder som gäller uthuset/båthuset rimligt kan vidtas inom 6 månader från det att beslutet vunnit laga kraft.

På tomten står även en byggnad som tidigare varit ett torn på en byggnad i Östersunds centrum. Det gamla tornet på stod på tomten vid tillsynsbesöket, samma byggnad kan ses på kommunens flygbild tagen sommaren 2019. Samhällsbyggnad bedömer att byggnaden har en varaktig placering. Byggnaden bedöms kräva bygglov.

Samhällsbyggnad bedömer att fastighetsägaren ska föreläggas att söka bygglov för byggnaden som tidigare varit ett torn, för att den ska kunna stå kvar på fastigheten. Samhällsbyggnad bedömer att tre månader är en rimlig tid för fastighetsägaren att inkomma med ansökan om bygglov.

## Miljö- och samhällsnämndens beslut

### *Åtgärdsföreläggande:*

1. Med stöd av 11 kap 19 § plan- och bygglagen (2010:900) PBL föreläggs ägaren, **att senast inom tre månader** från det att beslutet har vunnit laga kraft städa och ta bort föremålen på fastigheterna Fillsta 1:12, Fillsta 1:13, Fillsta 1:15, Fillsta 1:16 i enlighet med bilaga åtgärdsplan.

Om föreläggandet inte följs kan byggnadsnämnden enligt 11 kap 27 § PBL besluta att åtgärden ska genomföras på den försumliges bekostnad och hur det ska ske.

2. Med stöd av 11 kap 19 § plan- och bygglagen (2010:900) PBL föreläggs ägaren, **att senast 2020-08-05**, färdigställa tillbyggnaden på bostadshuset i enlighet med beviljat bygglov.

Om föreläggandet inte följs kan byggnadsnämnden enligt 11 kap 27 § PBL besluta att åtgärden ska genomföras på den försumliges bekostnad och hur det ska ske.

3. Med stöd av 11 kap 19 § plan- och bygglagen (2010:900) PBL föreläggs ägaren, **att senast inom sex månader** från det att beslutet vunnit laga kraft, foderslå fönster på bostadshuset, förse källarnedgång med dörrar, montera räcke till trapp utomhus och reparera dubbeldörr till uthus/båthus i enlighet med bilaga Åtgärdsplan

Om föreläggandet inte följs kan byggnadsnämnden enligt 11 kap 27 § PBL besluta att åtgärden ska genomföras på den försumliges bekostnad och hur det ska ske.

*Lovföreläggande:*

4. Byggnadsnämnden ger ägaren, tillfälle enligt 11 kap 17 § plan- och bygglagen (2010:900) PBL att snarast dock **senast inom tre månader** från det att beslutet vunnit laga kraft, komma in med en ansökan om bygglov för byggnad som tidigare varit torn på en byggnad i Östersunds centrum.

## Förvaltningens förslag till beslut

*Åtgärdsföreläggande:*

1. Med stöd av 11 kap 19 § plan- och bygglagen (2010:900) PBL föreläggs ägaren, **att senast inom tre månader** från det att beslutet har vunnit laga kraft städa och ta bort föremålen på fastigheterna Fillsta 1:12, Fillsta 1:13, Fillsta 1:15, Fillsta 1:16 i enlighet med bilaga åtgärdsplan.

Om föreläggandet inte följs kan byggnadsnämnden enligt 11 kap 27 § PBL besluta att åtgärden ska genomföras på den försumliges bekostnad och hur det ska ske.

2. Med stöd av 11 kap 19 § plan- och bygglagen (2010:900) PBL föreläggs ägaren, **att senast 2020-08-05**, färdigställa tillbyggnaden på bostadshuset i enlighet med beviljat bygglov.

Om föreläggandet inte följs kan byggnadsnämnden enligt 11 kap 27 § PBL besluta att åtgärden ska genomföras på den försumliges bekostnad och hur det ska ske.

3. Med stöd av 11 kap 19 § plan- och bygglagen (2010:900) PBL föreläggs ägaren, **att senast inom sex månader** från det att beslutet vunnit laga kraft, foderslå fönster på bostadshuset, förse källarnedgång med dörrar, montera räcke till trapp utomhus och reparera dubbeldörr till uthus/båthus i enlighet med bilaga Åtgärdsplan

Om föreläggandet inte följs kan byggnadsnämnden enligt 11 kap 27 § PBL besluta att åtgärden ska genomföras på den försumliges bekostnad och hur det ska ske.

*Lovföreläggande:*

4. Byggnadsnämnden ger ägaren, tillfälle enligt 11 kap 17 § plan- och bygglagen (2010:900) PBL att snarast dock **senast inom tre månader** från det att beslutet vunnit laga kraft, komma in med en ansökan om bygglov för byggnad som tidigare varit torn på en byggnad i Östersunds centrum.

## Underlag för beslut

- Samhällsbyggnads tjänsteskrivelse 2020-03-09
- Flygfoto över fastigheten taget 2019-07-28, hämtat 2020-03-09
- Åtgärdsplan daterad 2020-02-24
- Tillsynsprotokoll 2020-01-21

## Förutsättningar

Översiktsplan för Östersunds kommun 2040

## Upplysningar

Om lov ges i efterhand till åtgärden får byggnadsnämnden bestämma om skyldighet att vidta de ändringar i det utförda som behövs enligt 9 kap. 38 § PBL.

Om föreläggandet inte följs får byggnadsnämnden, enligt 11 kap. 27 § PBL, besluta att på ägarens bekostnad låta upprätta de ritningar och beskrivningar samt vidta de åtgärder i övrigt som är nödvändiga för att pröva frågan om lov.

Överträdelser kan innebära att byggsanktionsavgift tas ut enligt 11 kap. 51 § PBL. Även om bygglov beviljas i efterhand för en åtgärd som har utförts utan lov, tas avgiften ut.

Om rättelse sker, dvs. det olovligt utförda tas bort, innan frågan om sanktioner eller ingripande har tagits upp till överläggning vid ett sammanträde med byggnadsnämnden tas ingen avgift ut och ärendet avskrivs enligt 11 kap. 54 § PBL.

Om åtgärder inte vidtas inom den beslutade tiden kan miljö och samhällsnämnden besluta om ett nytt föreläggande, enligt 11 kap 37 § PBL får ett föreläggande förenas med vite.

## Beslutet skickas till

- Ägaren till åtgärden på fastigheten (DK)
- Den som har anmält ärendet (DK)
- Inskrivningsmyndigheten

Bilaga: Hur man överklagar

---