

Plats och tid	Skattehuset, Hantverkaregatan 6, torsdagen 2011-04-07 kl. 08.30–11:50		
Beslutande	Berit Nykvist (S) Ordf. §§ 50-53, 55-56, 58-66 Jan-Eric Vestlund (S) Birgitta Pettersson-Frank (MP) Ordf. §§ 54, 57 Åke Henriksson (C)	Ersättare	Stefan Lindow (MP) §§ 50-53, 55-56, 58-66
Tjänstgörande ersättare	Stefan Lindow (MP) §§ 54, 57 Bengt Ekström (M) Göte Tronshagen (M) Håkan Arcari (S)		
Övriga deltagare	Stadsbyggnadschef Margaretha Åslund §§ 57-66 Planchef Anna Perols Planarkitekt Eva Gidlund § 55 Stadsarkitekt Per Grundström §§ 58-59 Planarkitekt Fredrika Säfström § 57 Byggchef Susanne Svärdström	Utredare Lars Nordström § 59-62 Utvecklingsl. Mats Reutherborg § 56 Mikael Ågren § 59 Jan Fahlén § 59 Robert Schultz § 59 Sekreterare Karin Hansson	
Utse att justera	Åke Henriksson (C)		
Justeringens plats och tid	Byggnadsnämndens expedition 2011-04-12 kl. 16.00		
Underskrifter	Sekreterare	Paragrafer	50-66
	Karin Hansson		
	Ordförande	
	Berit Nykvist (S)	Birgitta Pettersson-Frank (MP)	§§ 54, 57
	Justerande		
	Åke Henriksson (C)		

ANSLAG/BEVIS

Protokollet är justerat Justeringen har tillkännagivits genom anslag.

Organ	Falu kommun, byggnadsnämnden
Sammanträdesdatum	2011-04-07
Datum då anslaget sätts upp	2011-04-13
Datum då anslaget tas ned	2011-05-05
Förvaringsplats för protokollet	Byggnadsnämndens expedition, Skattehuset
Underskrift Karin Hansson

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

§ 50

Protokollsjustering

§ 51

Fastställande av dagordning

§ 52

Beredningssammanträde 2011-04-04, kl. 08.30-12.00
Hantverkaregatan 6, Skattehuset, plan 3

§ 53

Ekonomi och statistik

§ 54

Detaljplan för Danholn 7:8
(för beslut om antagande)

§ 55

Detaljplan för Vika kyrkby 29:1
(för beslut om godkännande för antagande)

§ 56

Detaljplan för Högskolan Dalarna m.m. på Lugnet
(för beslut om godkännande för antagande)

§ 57

Detaljplan för Krondiket
(för beslut om godkännande för antagande)

§ 58

Detaljplan för del av Surbrunnsområdet
(för beslut om utställning)

§ 59

Information
- Bergmästaren 15

§ 60

Pågående detaljplaner

§ 61

Sammanhållen bebyggelse

§ 62

BYL 0102/09 BAGGARVET 5:7 & 7:6

§ 63

BYL 0611/10 NORSLUNDSSKOLAN 1

§ 64

BYL 0640/10 NORSLUNDSSKOLAN 1

BYL 0629/10 NORSLUNDSSKOLAN 1

BYL 0618/10 NORSLUNDSSKOLAN 1

§ 65

Kurser

§ 66

Anmälningssärenden

Protokollsjustering

BYGGNADSNÄMNDENS BESLUT

Åke Henriksson (C) utses att, tillsammans med ordföranden, justera dagens protokoll.

Justering sker på byggnadsnämndens expedition 2011-04-12. kl. 16.00.

Just.sign	Utdragsbestyrkande	Exp utom fast till delning

Fastställande av dagordning

BYGGNADSNÄMNDENS BESLUT

Ärenden som redovisas i utskickad kallelse skall tas upp till beslut förutom ärende nummer 18 som utgår.

Ärende som utgår:

Delegationsbeslut

Just.sign	Utdragsbestyrkande	Exp utom fast till delning

Beredningssammanträde**BYGGNADSNÄMNDENS BESLUT**

Till protokollet antecknas:

att beredningssammanträde avhållits 2011-04-04 kl. 08.30 – 12.00
varvid deltagit

Ordförande Berit Nykvist (S)
1:e vice ordf. Birgitta Pettersson-Frank (MP)
2:e vice ordf. Åke Henriksson (C)
Planchef Anna Perols
Stadsarkitekt Per Grundström
Planarkitekt Margareta Björck
Planarkitekt Eva Gidlund
Planarkitekt Lina Gozzi
Byggchef Susanne Svärdström
Utredare Lars Nordström

Just.sign	Utdragsbestyrkande	Exp utom fast till delning

Ekonomi och statistik

BYGGNADSNÄMNDENS BESLUT

Informationen tas till protokollet.

Ärendet

Byggchef Susanne Svärdröm redovisar ekonomi och statistik för byggnadsnämndens verksamhet t.o.m. 2011-02-28.

Just.sign	Utdragsbestyrkande	Exp utom fast till delning

**Detaljplan för
Danholn 7:8
i Falu kommun, Dalarnas län**

BYGGNADSNÄMNDENS BESLUT

1. Stadsbyggnadskontorets särskilda utlåtande godkänns.
2. Detaljplan för Danholn 7:8, bearbetad enligt ställningstagande i stadsbyggnadskontorets utlåtande, godkänns för antagande.

Berit Nykvist deltat inte i överläggningar och beslut av ärendet på grund av jäv.

Ärendet

Förslaget till detaljplan för Danholn 7:8 godkändes för samråd enligt reglerna för enkelt planförfarande av byggnadsnämnden 2011-02-03. Planförslaget har varit utställt under tiden 15 februari till 29 mars 2011. Under samrådet har inga erinringar mot detaljplanen inkommit, förutom Länsstyrelsens önskemål om förtydliganden, vilka redovisas i Stadsbyggnadskontorets särskilda utlåtande.

Antagandeinstans

Planförslaget handläggs med enkelt förfarande och ger inte några kommunalekonomiska konsekvenser, vilket innebär att detaljplanen bör kunna antas av byggnadsnämnden.

Upplysningar

Handläggare för ärendet är planarkitekt Lina Gozzi.

Just.sign	Utdragsbestyrkande	Exp utom fast till delning

**Detaljplan för
Vika kyrkby 29:1 m.fl.
i Falu kommun, Dalarnas län****BYGGNADSNÄMNDENS BESLUT**

1. Stadsbyggnadskontorets utlåtande godkänns.
2. Detaljplan för Vika kyrkby 29:1 m.fl. godkänns för antagande.

Ärendet

Förslaget till detaljplan för Vika kyrkby 29:1 m.fl. godkändes för utställning enligt reglerna för normalt planförfarande av byggnadsnämnden 2011-02-03 § 12. Planförslaget har varit utställt under perioden 2011-02-21 - 2011-03-21.

Såsom framgår av stadsbyggnadskontorets utlåtande, inkom synpunkter från en sakägare under utställningen. Det inkomna yttrandet från sakägaren har föranlett, att prickmarken mellan fastigheten Vika Kyrkby 1:15 och u-området öster därom tas bort. Detaljplanen är härmed klar för antagande.

Synpunkter, som inkommit under samrådstiden, redovisas i samrådsredogörelsen.

Antagandeinstans

Detaljplanen, som sänks på en del av Vikavägen enbart utgörs av privat mark, medger i huvudsak viss utökning av användningsområde och byggrätt.

Planen kan inte anses vara av stort allmänt intresse och bör därför kunna antas av kommunstyrelsen.

Upplysningar

Handläggare för ärendet är planarkitekt Eva Gidlund.

Just.sign	Utdragsbestyrkande	Exp utom fast till delning

**Detaljplan för
Högskolan Dalarna mm på Lugnet
i Falu kommun, Dalarnas län**

BYGGNADSNÄMNDENS BESLUT

1. Stadsbyggnadskontorets Utlåtande godkänns.
2. Förslaget till detaljplan för Högskolan Dalarna mm på Lugnet., godkänns för antagande.

Ärendet

Förslag till Detaljplanen för Högskolan Dalarna m.m. på Lugnet godkändes för utställning enl. reglerna för normalt planförfarande av byggnadsnämnden 2010-11-17. Planförslaget har varit utställt under tiden 2010-12-06 – 2011-01-12. Inkomna synpunkter finns redovisade och kommenterade i ett Utlåtande, daterat 2011-03-28. Synpunkter som inkom undre samrådet redovisas i samrådsredogörelsen.

I samband med beslut om utställning av detaljplanen beslutade byggnadsnämnden att hos länsstyrelsen begära att strandskydd kring ett större dike strax utanför planområdet skulle upphävas, grundat på länsstyrelsens dåvarande bedömning att strandskydd gällde kring diket. Länsstyrelsen har senare meddelat att man numera bedömer att strandskydd ej råder för detta dike och att det därmed inte behövs något upphävande.

Antagandeinstans

De ekonomiska förutsättningarna för ett genomförande av detaljplanen har redovisats bl a på Stadsbyggnadsberedningen och i kommunstyrelsens arbetsutskott i oktober 2010. Den kommunala finansiering som kan bli aktuell hanteras i kommunens budgetarbete. En förutsättning för detaljplanens genomförande är att erforderliga avtal med berörda fastighetsägare upprättas (se genomförandebeskrivningen). Detta arbete är nu i huvudsak avslutat och avsikten är att dessa avtal ska följa detaljplanen när den går vidare till kommunstyrelsen och kommunfullmäktige för antagande. En första behandling av ärendet blir vid sammanträdet i kommunstyrelsens utvecklingsutskott (KSU) 19 april. Om byggnadsnämndens beslut justeras omedelbart kan protokollet skickas med kallelsen till KSU.

Upplysningar

Handläggare på stadsbyggnadskontoret är Mats Reutherborg.

Just.sign	Utdragsbestyrkande	Exp utom fast till delning

Upphävande av detaljplan för området väster om Krondiket i Falu kommun, Dalarnas län

BYGGNADSNÄMNDENS BESLUT

1. Stadsbyggnadskontorets utlåtande godkänns.
2. Upphävandet av detaljplan för området väster om Krondiket, bearbetad enligt ställningstagande i stadsbyggnadskontorets utlåtande, godkänns för antagande.

Berit Nykvist deltat inte i överläggningar och beslut av ärendet på grund av jäv.

Ärendet

Förslaget till upphävande av detaljplan för området väster om Krondiket godkändes för utställning enligt reglerna för normalt planförfarande av byggnadsnämnden 2011-02-03. Planförslaget har varit utställt under tiden 21 februari till och med 21 mars 2011. Stadsbyggnadskontorets utlåtande redovisar de synpunkter som framförts under utställningen. Synpunkter som inkommit under samrådstiden redovisas i samrådsredogörelsen.

Antagandeinstans

Huvudsyftet med upphävandet är att göra det möjligt att utveckla ett kulturresevat kring Harmsarvets gård och att tydligare värna de många natur-, rekreations- och kulturvärden som finns i området. Upphävandet innebär inte några fysiska förändringar för området, men tar bort många byggrätter som finns i gällande detaljplan samt möjliggör inrättandet av Harmsarvets kulturresevat. Detaljplanen bör därför antas av kommunfullmäktige

Upplýsningar

Handläggare för ärendet är planarkitekt Fredrika Säfström.

Just.sign	Utdragsbestyrkande	Exp utom fast till delning

**Detaljplan för
Del av Surbrunnsområdet
i Falu kommun, Dalarnas län**

BYGGNADSNÄMNDENS BESLUT

1. Stadsbyggnadskontorets samrådsredogörelse godkänns.
2. Förslaget till detaljplan för Del av Surbrunnsområdet, bearbetad enligt ställningstagande i stadsbyggnadskontorets samrådsredogörelse samt ändrad enligt diskussionen på beredningssammanträdet godkänns för utställning
3. Detaljplanens genomförande medför ingen betydande miljöpåverkan varför någon miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap. 11 § miljöbalken inte behöver upprättas

Ärendet

Förslaget till detaljplan för Del av Surbrunnsområdet godkändes för samråd enligt reglerna för normalt planförfarande av byggnadsnämnden 2010-09-01 § 156. Planförslaget har varit ute på samråd under perioden 2010-09-22 - 2010-11-12. De synpunkter som inkommit under samrådet redovisas och kommenteras i bifogad samrådsredogörelse.

Vid nämndens beredningssammanträde framfördes synpunkten att planförslaget ska ändras så att den föreslagna bostadsbebyggelsen ska placeras så långt från gatan att entré och cykelparkeringen rymms mellan byggnaden och gatan.

Upplýsningar

Handläggare för ärendet är stadsarkitekt Per Grundström.

Just.sign	Utdragsbestyrkande	Exp utom fast till delning

Information

- Bergmästaren 15

BYGGNADSNÄMNDENS BESLUT

Informationen tas till protokollet.

Ärendet

Mikael Ågren (Mondo arkitekter AB), Jan Fahlén och Robert Schultz (fastighetsägare) presenterar sitt förslag till en eventuell nybyggnation på fastigheten Bergmästaren 15.

Just.sign	Utdragsbestyrkande	Exp utom fast till delning

Pågående detaljplaner

BYGGNADSNÄMNDENS BESLUT

Informationen tas till protokollet.

Ärendet

Planchef Anna Perols informerar om tidplan för stadsbyggnadskontorets pågående detaljplaneärenden.

Just.sign	Utdragsbestyrkande	Exp utom fast till delning

BYGGNADSNÄMNDEN
791 83 FALUN
Tfn 023-832 15

Paragraf
61

Sammanträdesdatum
2011-04-07

Sammanhållen bebyggelse

BYGGNADSNÄMNDENS BESLUT

På nästa sammanträde ska, med nedanstående föreslagen tolkning av sammanhållen bebyggelse som grund, konsekvenserna för hela kommunen redovisas. Efter denna redovisning kan nämnden ta ställning till förslaget.

Ärendet och förslag på lagtolkningar

För begreppet samlad bebyggelse gäller för närvarande att husgrupper med bostadshus/fritidshus om 10-20 bostadshus med vissa max mått mellan husen ingår i samlad bebyggelse. Detta har fått till följd att husgrupper (bostadshus) om 3 till 15 hus inte bedömts ingå i samlad bebyggelse trots att antalet i grunden bygglovspliktiga byggnadsverk kan vara det tredubbla. Husgrupper med upp till 15 bostadshus har således bedömts inte omfattas av lovplikt för kompletteringsåtgärder. Ingen kontroll av fasadutformningar, brandkrav och planlösningar har gjorts för tillbyggnader upp till ca 70 kvm. Tillbyggnader av bostadshusen och uthusen som idag inte är bygglovspliktiga, kan ha en storlek på upp till 50 % av ursprungsbyggnaden. Uthus på upp till 50 kvm har fått byggas utan lov förutsatt att bostadshuset haft minst samma storlek.

Tillbyggnaderna är i många fall inte alls anpassade till befintliga byggnader och i många fall den dominerande byggnadsdelen. Detta har inte varit lagstiftarens mening. Vidare har brandskyddet många gånger försämrats och bostadsanpassningar måste på sikt bekostas av det allmänna på grund av att hänsyn inte tagits till tillgänglighetsaspekten. Avstyckningar har sökts och genomförts för gäststugor som uppförts utan bygglov och fritidshus har omvandlats till permanentbostäder, vilket bl a kan leda till VA-problem. Dessutom har fastighetsägarna ansetts ha tolkningsföreträde över vad som är samlad bebyggelse, vilket inneburit att kompletteringsåtgärder uppförts utan någon prövning trots att lovplikt förelegat. **Många kommuner har utgått från antalet bostadshus i en husgrupp då i själva verket samtliga bygglovspliktiga byggnadsverk skulle ha medräknats.**

I nya PBL försvinner som sagt begreppet samlad bebyggelse och ersätts av begreppet sammanhållen bebyggelse. Tjänstemännen i Borlänge, Säter och Falun är överens om att tolkningarna måste ändras

Just.sign	Utdragsbestyrkande	Exp utom fast till delning

BYGGNADSNÄMNDEN
 791 83 FALUN
 Tfn 023-832 15

Paragraf

Sammanträdesdatum

61

2011-04-07

för att bli få bukt med en del av problemen som nämns ovan. Detta gäller både var bygglov måste sökas och storleken på de bygglovsbefriade åtgärderna. När ska en grupp byggnader anses vara sammanhållen bebyggelse? **Grunden för denna bedömning bör nu utgå från antalet bygglovspliktiga byggnadsverk som lagen föreskriver och inte antalet bostadshus.** Hur stor ska en tillbyggnad få vara och hur stor ska en komplementbyggnad inklusive gäststuga få vara?

Förslaget, som tjänstemännen i Borlänge, Säter och Falun är eniga om, är att tolningen av sammanhållen bebyggelse ska gälla från c:a 15 – 30 byggnadsverk (6 – 10 bostadshus), beroende på förutsättningarna på platsen. Denna tolkning stämmer bättre överens med lagens syfte.

Utanför sammanhållen bebyggelse föreslås följande tolkningar gälla: En tillbyggnad får vara maximalt 50 % av ursprungsbyggnadens bruttoarea men inte större än 30 kvm bruttoarea och/eller öppenarea och med maximalt samma höjd som befintlig byggnad. En kompletteringsbyggnad föreslås få vara maximalt 40 kvm bruttoarea och/eller öppenarea och en gäststuga maximalt 15 kvm bruttoarea. Kompletteringsbyggnader föreslås endast få uppföras med en våning.

Just.sign	Utdragsbestyrkande	Exp utom fast till delning

BYGGNADSNÄMNDEN
 791 83 FALUN
 Tfn 023-832 15

 Paragraf
 62

 Sammanträdesdatum
 2011-04-07

BAGGARVET 5:7 och 7:6, BYL0102/09 / 2009-03-03
Nybyggnad av enbostadshus och garage, ansökan om
förhandsbesked
Larsson Patrik, Storgården 7, 790 21 BJURSÅS

BYGGNADSNÄMNDENS BESLUT

Positivt förhandsbesked meddelas för nybyggnad av enbostadshus och garage med villkor att väl till platsen anpassade byggnader uppförs.

Ärendet

Ärendet avser en ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus och garage. Aktuell del av fastigheten är belägen ca 120 meter från Dössbergets ridanläggning med bland annat ridhus och stall i direkt anslutning till den detaljplan som reglerar ridanläggningen. Enligt den kommuntäckande översiktsplanen från 1990 är området klassat som en natur- och kulturmiljö av särskild betydelse.

Ärendets handläggning

Miljöförvaltningen har i yttrande daterat 2009-04-24 avstyrkt ansökan bland annat med motiveringen att i länets naturvårdsprogram är området utpekad som ett område med ”mycket höga naturvärden”. Byggnaden skulle få en framträdande placering i det öppna jordbrukslandskapet utan stöd av någon tidigare bostadsbyggnad. Särskilt av intresse för naturvärden är småbrutenheten med mindre odlingsmarker och åkerholmar.

I sammanhanget har nyligen genomförda inventeringar påvisat förekomst av intressanta floravärden. Övriga motiveringar framgår av yttrandet.

Kommunantikvarien har i yttrande daterat 2009-05-06 avstyrkt ansökan och framför att det öppna kulturlandskapet har klassats som mycket värdefullt av både kommunen och länsstyrelsen. Platsen för den föreslagna bebyggelsen ligger i ett mycket väl synligt läge i det öppna obebyggda jordbrukslandskapet.

Sökanden har efter att ha tagit del av de båda yttrandena i skrivelse daterad 2009-06-30 framfört bland annat följande: Ridhusets och stallets tillkomst påverkar landskapsbilden mycket mer än mitt planerade bygge och det finns bebyggelse drygt 100 meter åt sydväst och från ridhuset

Just.sign	Utdragsbestyrkande	Exp utom fast till delning Samtliga berörda sakägare enligt särskild förteckning.....RMB. Patrik Larsson RMB

BYGGNADSNÄMNDEN
791 83 FALUN
Tfn 023-832 15

Paragraf
62

Sammanträdesdatum
2011-04-07

sett bakom en trädrida. Hur kunde ridhuset och stallet få byggas i denna miljö och inte ett hus åt mig?

Stadsbyggnadskontoret har därefter haft flera diskussioner med sökanden om att försöka hitta en lämpligare placering av bostadshuset. Någon sådan placering har inte framkommit. Byggnadsnämndens presidium har i juni 2009, efter besök på plats av byggnadsnämndens ordförande, uttalat att platsen är olämplig att bebygga. En fastighetsägare på ett skifte strax söder om här aktuellt ärende har per telefon anmält intresse om att få avstycka tomter åt sina barn. Stadsbyggnadskontoret föreslog att personen i fråga skulle avvakta utgången av detta ärende innan någon ansökan inlämnades.

Byggnadsnämnden har efter att ha förrättat syn på platsen och 2010-09-01, 162, beslutat att återemittera ärendet till stadsbyggnadskontoret för utredning om avlopp går att anordna samt om ridanläggningen utgör hinder för en nybyggnation på platsen.

En oenig miljönämnd avstyrkte i beslut 2011-02-09, § 10 ansökan med motiveringen att närheten till ridanläggningen och natur- och kulturvärdena på platsen bedömdes utgöra hinder för en nybyggnation. Samtidigt konstateras att en avloppsanläggning är möjlig att utföra för ett enbostadshus, men inte fler.

Sökanden har i skrivelse daterad 2011-03-20 kommenterat innehållet miljönämndens beslut och de beslutsunderlag och den reservation som översänts från miljönämnden.

Företrädare för stadsbyggnadskontoret har, som ovan sagts, ett flertal gånger varit på plats och försökt hitta andra alternativ till placeringar, men inte lyckats. Om byggnadsnämnden är positiv i detta ärende kommer med största sannolikhet fler ansökningar i denna utpekade natur- och kulturmiljö i närheten av Bjursås ridanläggning att inkomma.

Stadsbyggnadskontoret anser inte att kraven i Plan- och bygglagen (PBL) kapitel 2 § 1 är uppfyllda om att mark ska användas för det ändamål för vilken den är mest lämpad. En byggnad på platsen får en alltför dominant inverkan på den utpekade natur- och kulturmiljön. En etablering på platsen bedöms också olämplig med hänsyn till eventuella störningar från den närliggande ridanläggningen. Stadsbyggnadskontoret avstyrker mot denna bakgrund ett positivt förhandsbesked.

Just.sign	Utdragsbestyrkande	Exp utom fast till delning Samtliga berörda sakägare enligt särskild förteckning.....RMB. Patrik Larsson RMB

BYGGNADSNÄMNDEN
 791 83 FALUN
 Tfn 023-832 15

 Paragraf
 62

 Sammanträdesdatum
 2011-04-07

Ordföranden, Berit Nykvist (S) yrkar på att ett negativt förhandsbesked ska meddelas mot bakgrund av den utpekade natur- och kulturmiljön. Birgitta Pettersson-Frank (MP) instämmer i yrkandet men hänvisar främst till närheten till ridanläggningen och de framtida störningsproblem som kan uppstå.

Åke Henriksson (C), med instämmande av resten av ledamöterna, yrkar på att ett positivt förhandsbesked ska meddelas då han anser platsen lämplig att bebygga.

Fråga väcks om ärendet ska bordläggas till nästa sammanträde, men efter röstning finner ordföranden att ärendet ska avgöras vid dagens sammanträde.

Ordföranden ställer proposition på de båda yrkandena och finner efter omröstning att Åke Henriksson yrkande vunnit. Byggnadsnämnden har således beslutat meddela ett positivt förhandsbesked med de villkor som framgår av beslutet.

MOTIVERING AV BESLUTET

Byggnadsnämnden anser att kraven i PBL kapitel 2 är uppfyllda. Markanvändningen i den utpekade natur- och kulturmiljön får anses lämplig. Kraven i 3:e kapitlet får närmare utredas vid bygglovsprövningen men bedömningen är att någon betydande olägenhet i PBL's mening inte bör uppstå för omgivningen. Kraven i PBL kapitel 8 § 12 får anses kunna uppfyllas. Beslutet villkoras med att en väl till platsen anpassade byggnader ska väljas.

Upplýsningar

1. Byggnadsnämndens ovanstående positiva förhandsbesked upphör att gälla om bygglov ej sökts inom två år från ovanstående beslutsdatum. Förhandsbesked innebär inte någon rätt att påbörja sökt åtgärd.
2. Av misstag har berörda sakägare inte hörts i ärendet men samtliga berörda sakägare ska delges beslutet.
3. Handläggare på stadsbyggnadskontoret är Lars Nordström

Just.sign	Utdragsbestyrkande	Exp utom fast till delning Samtliga berörda sakägare enligt särskild förteckning.....RMB. Patrik Larsson RMB

BYGGNADSNÄMNDEN
 791 83 FALUN
 Tfn 023-832 15

 Paragraf
 62

 Sammanträdesdatum
 2011-04-07

Hur man överklagar

Om Ni är missnöjd med byggnadsnämndens beslut kan Ni överklaga detta hos Länsstyrelsen Dalarna, Rättsenheten, Åsgatan 38, 791 84 FALUN. Detta gör Ni genom att i Er skrivelse tala om

vilket beslut Ni överklagar, t.ex. genom att ange ärendets diarienummer eller fastighetsbeteckning

- varför Ni anser att byggnadsnämndens beslut är felaktigt hur Ni anser att beslutet skall ändras.

Ni undertecknar skrivelsen, förtydligar namnteckningen och uppger postadress och telefonnummer. Om Ni har handlingar eller annat som Ni anser stöder Er ståndpunkt, så bör Ni skicka med det. Ni kan givet vis anlita ombud att sköta överklagandet åt Er.

Skrivelsen skall inlämnas till byggnadsnämnden (inte till länsstyrelsen)

Falu kommun	Telefon	Telefax
Byggnadsnämnden	023-832 15	023-833 02
	023-839 06	

791 83 FALUN

Byggnadsnämnden måste ha fått Ert brev **inom tre veckor** räknat från den dag då Ni fick del av beslutet annars kan Ert överklagande inte tas upp.

Behöver Ni veta mer om hur Ni skall gå till väga, så ring eller skriv till byggnadsnämnden.

Just.sign	Utdragsbestyrkande	Exp utom fast till delning Samtliga berörda sakägare enligt särskild förteckning.....RMB. Patrik Larsson RMB

BYGGNADSNÄMNDEN
 791 83 FALUN
 Tfn 023-832 15

 Paragraf
 63

 Sammanträdesdatum
 2011-04-07

NORSLUNDSSKOLAN 1, BYL0611/10 / 2010-10-06
Ändrad användning av kommunal förskola till privat förskola,
ansökan om tidsbegränsat bygglov

BYGGNADSNÄMNDENS BESLUT

Tidsbegränsat bygglov beviljas t.o.m 2013-07-30 för ändrad användning av kommunal förskola till privat förskola.

Ärendet

Ärendena avser ansökan om tidsbegränsat bygglov i drygt två år för ändrad användning av kommunal förskola till privat förskola.

Enligt gällande detaljplan från 1966-07-20 får endast allmän verksamhet bedrivas på fastigheten vilket innebär att kommun, stat eller landsting ska äga fastigheten och bedriva verksamheten. Eftersom nu aktuell förskola varken drivs av kommun, stat eller landsting så strider den mot detaljplanens syfte och då är endast ett tidsbegränsat bygglov möjligt att bevilja, om byggnadsnämnden finner det lämpligt.

Kommunstyrelsen har gett i uppdrag att påbörja arbete med att se över detaljplanen för att pröva vad som är lämpligt att tillåta på aktuell fastighet. Boende i området kommer att få möjlighet att delta i framtagandet av en ny detaljplan.

Ärendets handläggning

Berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig i ärendet. En skrivelse har inkommit 2010-10-27 där en närboende bland annat anser det viktigt att de boende i området inte kommer att störas av nya verksamheter nattetid. Skrivelsen innehåller även synpunkter på parkeringsfrågor samt nyttjandet av befintlig bollplan.

Trafik- och fritidsförvaltningen har i ett yttrande daterat 2010-11-09 ansett att det är viktigt att fastighetens behov av parkeringsplatser tillgodoses inom den egna fastigheten. Trafik- och fritid har fått in klagomål i området angående parkerade fordon, men av skrivelsen framgår även att klagomål inkom redan innan de nya verksamheterna tillkom.

Just.sign	Utdragsbestyrkande	Exp utom fast till delning Staffan Mark RMB

BYGGNADSNÄMNDEN
 791 83 FALUN
 Tfn 023-832 15

 Paragraf
 63

 Sammanträdesdatum
 2011-04-07

Kommunfastigheter har, som svar på inkomna synpunkter, inkommit med en separat ansökan om anläggande av 30 parkeringsplatser som tydligt visar var både parkeringsplatserna och bollplanen är belägna på fastigheten. Parkeringsärendet som inkom 2011-03-24 handläggs för närvarande och kommer att prövas av byggnadsnämnden vid ett senare tillfälle.

MOTIVERING AV BESLUTET

Enligt Plan- och bygglagen (PBL) kap 8 § 14 får tidsbegränsat bygglov beviljas om sökanden så begär och ansökan inte uppfyller kraven i PBL kap 8 § 11.

Stadsbyggnadskontoret har gjort bedömningen att en privat förskola inhytt i en före detta skola, i PBL's mening, inte innebär en betydande olägenhet för omgivningen. En privat förskola bedöms inte vara mer störande för omgivningen än en kommunal förskola. Störningarna från trafiken eller från verksamheten bedöms inte vara större än vad omgivningen bör tåla. Även trafiksäkerheten bedöms, mot bakgrund av Trafik- och fritids skrivelse, acceptabel men får slutgiltigt avgöras i detaljplanearbetet. Med hänvisning till att kommunfastigheter har ansökt om bygglov för parkeringsplatser för hela fastighetens behov bedöms även den fråga vara behandlad i avvaktan på slutlig prövning inom ramen för detaljplaneändringen.

Ett tidsbegränsat bygglov bör kunna beviljas till och med 2013-07-30 i avvaktan på att lämpligheten prövas genom detaljplan.

Uppllysningar

Handläggare på stadsbyggnadskontoret är Susanne Svärdström, tel.023-828 33.

Hur man överklagar

Om Ni är missnöjd med byggnadsnämndens beslut kan Ni överklaga detta hos Länsstyrelsen Dalarna, Rättsenheten, Åsgatan 38, 791 84 FALUN. Detta gör Ni genom att i Er skrivelse tala om

- vilket beslut Ni överklagar, t.ex. genom att ange ärendets diarienummer eller fastighetsbeteckning
- varför Ni anser att byggnadsnämndens beslut är felaktigt hur Ni anser att beslutet skall ändras.

Just.sign	Utdragsbestyrkande	Exp utom fast till delning Staffan Mark RMB

BYGGNADSNÄMNDEN
 791 83 FALUN
 Tfn 023-832 15

 Paragraf
 63

 Sammanträdesdatum
 2011-04-07

Ni undertecknar skrivelsen, förtydligar namnteckningen och uppger postadress och telefonnummer. Om Ni har handlingar eller annat som Ni anser stöder Er ståndpunkt, så bör Ni skicka med det. Ni kan givet vis anlita ombud att sköta överklagandet åt Er.

Skrivelsen skall inlämnas till byggnadsnämnden (inte till länsstyrelsen)

Falu kommun	Telefon	Telefax
Byggnadsnämnden	023-832 15	023-833 02
791 83 FALUN	023-839 06	

Byggnadsnämnden måste ha fått Ert brev **inom tre veckor** räknat från den dag då Ni fick del av beslutet annars kan Ert överklagande inte tas upp.

Behöver Ni veta mer om hur Ni skall gå till väga, så ring eller skriv till byggnadsnämnden.

Just.sign	Utdragsbestyrkande	Exp utom fast till delning Staffan Mark RMB

NORSLUNDSSKOLAN 1, BYL0640/10 / 2010-10-22**Ändrad användning av skola till föreningsverksamhet, ansökan om tidsbegränsat bygglov****NORSLUNDSSKOLAN 1, BYL0629/10 / 2010-10-15****Ändrad användning av skola till föreningsverksamhet, ansökan om tidsbegränsat bygglov****NORSLUNDSSKOLAN 1, BYL0618/10 / 2010-10-08****Ändrad användning av skola till vävstuga, ansökan om tidsbegränsat bygglov****BYGGNADSNÄMNDENS BESLUT**

1. Tidsbegränsat bygglov beviljas t.o.m 2013-07-30 för ändrad användning av skola till föreningsverksamhet (samlingslokal), diarie nr BYL0640/10
2. Tidsbegränsat bygglov beviljas t.o.m 2013-07-30 för ändrad användning av skola till föreningsverksamhet (samlingslokal), diarie nr BYL0629/10
3. Tidsbegränsat bygglov beviljas t.o.m 2013-07-30 för ändrad användning av skola till vävstuga (samlingslokal), diarie nr BYL0618/10

Ärendena

Ärendena avser ansökningar om tidsbegränsade bygglov i drygt två år för ändrade användningar av skola till föreningsverksamheter och vävstuga.

2010-07-06 beviljades aktuella samlingslokaler ett permanent bygglov. Bygglovet överklagades och Länsstyrelsen upphävde (2010-09-28) byggnadsnämndens beslut på grund av formella brister i handläggningen och visade ärendet åter till byggnadsnämnden för ny handläggning.

Det lov som beviljades 2010-07-06 och som senare upphävdes av länsstyrelsen innehöll tre olika verksamheter. Kommunfastigheter valde att vid ny behandling av ärendet dela upp ärendet i tre olika ansökningar som nu behandlas vid samma beslutstillfälle.

Just.sign	Utdragsbestyrkande	Exp utom fast till delning

Enligt gällande detaljplan från 1966-07-20 får endast allmän verksamhet bedrivas på fastigheten vilket innebär att kommun, stat eller landsting ska äga fastigheten och bedriva verksamheten. Eftersom nu aktuella verksamheter varken drivs av kommun, stat eller landsting strider dessa mot detaljplanens syfte och då är endast ett tidsbegränsat bygglov möjligt att bevilja.

Kommunstyrelsen har gett i uppdrag att påbörja arbete med att se över detaljplanen för att pröva vad som är lämpligt att tillåta på aktuell fastighet. Boende i området kommer att få möjlighet att delta i framtagandet av en ny detaljplan.

Ärendets handläggning

Berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig i ärendena och det har kommit in ett stort antal skrivelser. I Byl 0640/10 och Byl 0629/10 har det kommit in flest skrivelser (ca 76 st i varje ärende). Många är likalydande och det går inte alltid att tyda vilka som undertecknat skrivelserna. Det man kan utläsa av de olika skrivelserna är till största delen de upplevda problemen med parkering/trafik, nyttjandet av befintlig bollplan samt att vissa verksamheter har öppet dygnet runt. Det finns även positiva skrivelser avseende verksamheterna men även de pekar på problemen med parkerings/trafikfrågan samt bollplanen.

Trafik- och fritidsförvaltningen har i ett yttrande daterat 2010-11-09 ansett att det är viktigt att fastighetens behov av parkeringsplatser tillgodoses inom den egna fastigheten. Trafik- och fritid har fått in klagomål i området angående parkerade fordon, men av skrivelsen framgår även att klagomål inkom redan innan de nya verksamheterna tillkom.

Kommunfastigheter har, som svar på inkomna synpunkter, inkommit med en separat ansökan om anläggande av 30 parkeringsplatser där det tydligt anges både var parkeringsplatserna och bollplanen ska förläggas på fastigheten. Parkeringsärendet som inkom 2011-03-24 handläggs för närvarande och kommer att prövas av byggnadsnämnden vid ett senare tillfälle.

Just.sign	Utdragsbestyrkande	Exp utom fast till delning

MOTIVERING AV BESLUTET

Enligt Plan- och bygglagen (PBL) kap 8 § 14 får tidsbegränsat bygglov beviljas om sökanden så begär och ansökan inte uppfyller kraven i PBL kap 8 § 11.

Stadsbyggnadskontoret har gjort bedömningen att själva verksamheterna inhyta i en före detta skola, i PBL's mening, inte innebär betydande olägenheter för omgivningen. Vidare bedöms att störningarna från trafiken eller från verksamheterna på fastigheten inte är större än vad omgivningen bör tåla. Även trafiksäkerheten bedöms, mot bakgrund av Trafik- och fritids yttrande, acceptabel men fåt slutgiltigt avgöras i detaljplanearbetet. Med hänvisning till att kommunfastigheter har ansökt om bygglov för parkeringsplatser för hela fastighetens behov får även den fråga anses vara behandlad i avvaktan på slutlig prövning igenom detaljplan. Ett tidsbegränsat bygglov bör kunna beviljas till och med 2013-07-30 i avvaktan på att lämpligheten prövas genom detaljplan.

Lokalerna tillåter, på grund av rådande brandskyddsbestämmelser, inte fler personer i lokalerna än vad ansökningarna avser. Detta är en fråga som hyresvärderna mycket tydligt bör klargöra för hyresgästerna. Fastighetsägaren har ansvar för att detta efterlevs. Detta innebär att föreningarnas alla medlemmar inte kan vistas i lokalerna samtidigt.

Upplysningar

Handläggare på stadsbyggnadskontoret är Susanne Svärdström, tel.023-82833.

Hur man överklagar

Om Ni är missnöjd med byggnadsnämndens beslut kan Ni överklaga detta hos Länsstyrelsen Dalarna, Rättsenheten, Åsgatan 38, 791 84 FALUN. Detta gör Ni genom att i Er skrivelse tala om

- vilket beslut Ni överklagar, t.ex. genom att ange ärendets diarienummer eller fastighetsbeteckning
- varför Ni anser att byggnadsnämndens beslut är felaktigt hur Ni anser att beslutet skall ändras.

Ni undertecknar skrivelsen, förtydligar namnteckningen och uppger postadress och telefonnummer. Om Ni har handlingar eller annat som Ni anser stöder Er ståndpunkt, så bör Ni skicka med det. Ni kan givet vis anlita ombud att sköta överklagandet åt Er.

Just.sign	Utdragsbestyrkande	Exp utom fast till delning

BYGGNADSNÄMNDEN
791 83 FALUN
Tfn 023-832 15

Paragraf
64

Sammanträdesdatum
2011-04-07

Skrivelsen skall inlämnas till byggnadsnämnden (inte till länsstyrelsen)

Falu kommun	Telefon	Telefax
Byggnadsnämnden	023-832 15	023-833 02
791 83 FALUN	023-839 06	

Byggnadsnämnden måste ha fått Ert brev **inom tre veckor** räknat från den dag då Ni fick del av beslutet annars kan Ert överklagande inte tas upp.

Behöver Ni veta mer om hur Ni skall gå till väga, så ring eller skriv till byggnadsnämnden.

Exp. utom fast till delning

Staffan Mark, RMB	Anita Folkesson, RMB	Åsa Johansson, RMB
Kjell Erikhans, RMB	Gunnar Stolpe, RMB	Arne Johansson, RMB
Elin Bärjegård, RMB	Annika Lindé, RMB	Leif Bergqvist, RMB
Carl Mauritzson, RMB	Hans Lindé, RMB	Ingemar Larsson, RMB
Hanna Ols Åström, RMB	Bent Jensen, RMB	Berit Larsson, RMB
Fredrik Boström, RMB	Gun Berglund, RMB	Ann-Charlotte Erikhans, RMB
Jonas Pousette, RMB	Marlen Nilsson, RMB	Bengt Bergström, RMB
Anna-Lena Olhans, RMB	Alf Jansson, RMB	Bengt Björklund, RMB
Åsa Magnusson, RMB	Margaretha Stohr, RMB	Leif Berg, RMB
Ulf Andersson, RMB	Ann-Sofie Embretsen, RMB	Sten-Erik Lundgren, RMB
Helga Eriksson, RMB	Ana Maria Zorilla, RMB	Barbro Lundgren, RMB
Göran Wellhard, RMB	Maria Erikhans, RMB	Jörgen Olsson, RMB
Agda Färlin, RMB	Magnus Erikhans, RMB	Camilla Eriksson, RMB
Jon Färlin, RMB	Katarina Olsson, RMB	Sandra Ungerbäck, RMB
Sandra Wiklund, RMB	Mikael Johansson, RMB	Peter Galuschi, RMB
Karl Thomsson, RMB	Olle Norling, RMB	Anna-Karin Forsbäck, RMB
Inga Axelsson, RMB	Dan Ohlsén, RMB	Bengt Israelsson, RMB
Erland Hillerström, RMB	Tommie Berglind, RMB	Susanne Bergström, RMB
Siri Valseth, RMB	Magnus Lindvall, RMB	Lise Lotte Dahlfors, RMB
Stefan Kembe, RMB	Jan Lindqvist, RMB	Lars-Erik Dahlfors, RMB
Gustaf Lindell, RMB	Monica Lindqvist, RMB	Margareta Östensson, RMB
Karl Anders Engblom, RMB	Barbro Hinders, RMB	Kerstin Persson, RMB

Just.sign	Utdragsbestyrkande	Exp utom fast till delning

Kurser

BYGGNADSNÄMNDENS BESLUT

Informationen tas till protokollet.

Ärendet

Inga aktuella kurser finns att delge nämnden.

Just.sign	Utdragsbestyrkande	Exp utom fast till delning

Anmälningssärenden

Anmälningssärenden Bil. § 66

BYGGNADSNÄMNDENS BESLUT

Anmälningssärenden tas till protokollet.

Just.sign	Utdragsbestyrkande	Exp utom fast till delning