

Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum

2013-05-16

Plats och tid Egnellska huset, Myntgatan 45, mötesrum Swedenborg, plan 2,
kl. 08:30-12:05

Beslutande (S) Berit Nykvist, ordförande
(S) Jan-Eric Vestlund ej § 79
(V) Isa Olsander
(MP) Birgitta Pettersson-Frank, 1:e vice ordförande
(M) Mats Rudert
(M) Göte Tronshagen
(C) Åke Henriksson, 2:e vice ordförande
(S) Johan Vallin § 79

Ej tjänstgörande ersättare (S) Johan Vallin § 75-78, 80-95
(MP) Stefan Lindow

Övriga deltagare Margaretha Åslund, stadsb.chef § 75-83, 85-95 Krister Rosendahl, byggnadsinsp.§ 85-86
Anna Perols, planchef § 75-83, 85-95 Lars Nordström, utredare § 81-84, 90-95
Mikael Forsberg, planarkitekt § 88-89 Susanne Svärdström, byggchef
Fredrika Säfström, planarkitekt § 87 Elsa Röing, kommunantikvarie § 84
Erik Folkesson Blom, planarkitekt Karin Hansson, sekreterare
Daniel Blomqvist, vice sekr.

Utses att justera Mats Rudert
Justeringsdag 2013-05-23, kl. 07:30
Justerade paragrafer 75-95

Underskrifter

Sekreterare
Karin Hansson
Ordförande
Berit Nykvist
Justerande
Mats Rudert

Bevis

Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ Byggnadsnämnden
Sammanträdesdatum 2013-05-16
Datum när anslaget sätts upp 2013-05-23 Datum när anslaget tas ner
Förvaringsplats för protokollet Byggnadsnämndens expedition
Underskrift

.....
Karin Hansson

Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum

2013-05-16

Beslutade ärenden

- § 75 Fastställande av dagordning
- § 76 Ekonomi och statistik
- § 77 Pågående detaljplaner / Nya detaljplaner
- § 78 BYGG 2013-000151
ÖVRE ELSBORG 5
Ansökan om bygglov för ändring av taktäckningsmaterial
- § 79 BYGG 2012-000921
SANDSBERG 4:1
Förhandsbesked/Strandskyddsdispens, Nybyggnad av
mkenbostadshus
- § 80 BYGG 2012-000917
VIKA KYRKBY 20:1
Förhandsbesked, Ändrad användning av industribyggnad till
bostäder
- § 81 BYGG 2013-000126
UTANHED 2:3
Förhandsbesked, Nybyggnad av enbostadshus
- § 82 BYGG 2012-000427
KOPPARBERGS-HEDEN 17:1
Förhandsbesked, Nybyggnad av tre enbostadshus
- § 83 BYL 102/09
BAGGARVET 5:7 och 7:6
Begäran om yttrande från Mark- och miljödomstolen i
Mål nr P 3887-12
- § 84 BYGG 2012-000612
FALAN 22
Bygglov, Fasadändring
- § 85 BYGG 2013-000177
BRÄDGÅRDEN 4
Bygglov/rivningslov, Nybyggnad av 4 st balkonger

Justerandes signaturer

Utdragsbestyrkande:

Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum

2013-05-16

- § 86 BYGG 2013-000231
DALPILEN 9
Tidsbegränsat bygglov, Ändrad användning och ombyggnad
av kontor till vuxenundervisning
- § 87 Detaljplan för Munken 1 vid Slaggatan
Beslut om antagande
- § 88 Detaljplan för Samuelsdals golfbana
Beslut om underrättelse och uppdrag till ordförande att
därefter godkänna detaljplanen för antagande
- § 89 Detaljplan för utökning av Ingarvets industriområde
Beslut om samråd
- § 90 Yttrande
Översiktsplan FalunBorlänge
- § 91 Information:
- Checklista för tillfälliga byggnader under VM
- § 92 Kurser
- § 93 Lagakraftvunna planer
- § 94 Anmälningssärenden
- § 95 Delegationsbeslut

Justerandes signaturer

Utdragsbestyrkande:

Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum

2013-05-16

§ 75 Fastställande av dagordning**Beslut**

Byggnadsnämnden beslutar:

Ärenden som redovisas i utskickad kallelse skall tas upp till beslut.

Justerandes signaturer

Utdragsbestyrkande:

Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum

2013-05-16

§ 76 Ekonomi och statistik**Beslut**

Byggnadsnämnden har tagit del av informationen.

Sammanfattning

Stadsbyggnadschef Margaretha Åslund redovisar resultaträkning för byggnadsnämndens verksamhet t.o.m. 2013-04-30. Byggchef Susanne Svärdström informerar om antalet nyinkomna bygglovärenden.

Justerandes signaturer

Utdragsbestyrkande:

Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum

2013-05-16

§ 77 Pågående detaljplaner / Nya detaljplaner**Beslut**

Byggnadsnämnden har tagit del av informationen.

Sammanfattning

Planchef Anna Perols informerar om pågående / nya detaljplaner.

Justerandes signaturer

Utdragsbestyrkande:

Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum

2013-05-16

**§ 78 ÖVRE ELSBORG 5
Ansökan om bygglov för
ändring av taktäckningsmaterial**

BYGG 2013-000151

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar:

1. Taket som vetter ut mot Ornäsgatan ska beläggas med lertegel i enlighet med gällande områdesbestämmelser för Elsborg
2. Taket som vetter in mot gården borde även det beläggas med lertegel men betongpannor accepteras.
3. Startbesked för att påbörja åtgärden godkänns. Tekniskt samråd och en kontrollansvarig krävs inte i detta ärende.
Med detta startbesked bestämmer byggnadsnämnden att
 - Inkomna handlingar fastställs till kontrollplanen.
 - Åtgärden får påbörjas

Kontrollplan**Följande handlingar ska lämnas in till byggavdelningen
som underlag för slutbesked:**

1. Anmälan från byggherren att byggnadsåtgärden överensstämmer med beviljat bygglov.

Ärendet samt handläggning av ärendet

Ärendet avser en ansökan om att få byta ut takmaterialet på ett enbostadshus på Ornäsgatan i bostadsområdet Elsborg. Elsborg har områdesbestämmelser och aktuell fastighet ligger inom delområde 1 som utgör huvuddelen av den väl bevarade helhetsmiljön. Det finns en lokal byggnadsordning för Elsborg som togs fram i samband med områdesbestämmelserna i syfte att vara vägledande för fastighetsägare och utgöra bedömningsgrund för ansökningar och prövningar av bygglov inom området. I den lokala byggnadsordningen står det tydligt att om man har gammalt tegeltak bör man sträva efter att behålla det och återanvända takpannorna vid renovering samt att imitationstegel så som tegelröda betongpannor ska undvikas.

Huset är klassningen "Grupp 3" i Falu kommun bevarandeplan "Husen berättar" vilket anses vara en "byggnad av kulturhistoriskt och/eller miljömässigt värde"

Justerandes signaturerUtdragsbestyrkande:

Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum

2013-05-16

Taket är idag belagt med lertegel mot gatan samt på delar av taket mot gården och sökanden önskar att få lägga på antikbehandlad röd betongpanna på alla husets taktytor. Taket in mot gården är delvis belagt med betongpannor redan idag.

Kommunantikvariern har i yttrande daterad 2013-04-10 avstyrkt betongpannor åtminstone ut mot gatan med hänvisning till att fastigheten är belägen i en stadsdel med ålderdomlig karaktär och höga bevarandevärden. Stöd för lertegel finns även i den lokala byggnadsordningen som finns för området.

Sökanden har tagit del av kommunantikvarierns yttrande och har inkommit med en skrivelse daterad 2013-05-02 där hon motsätter sig kommunantikvarierns önskemål om att behålla lertegel mot vägen.

Företrädare för stadsbyggnadskontoret har besiktat området.

Motivering av beslutet

Det finns tak som idag är belagda med betongpannor på Elsborg men det faktum att misstag vid materialval har gjorts tidigare betyder inte att man ska göra om samma misstag.

Enligt Plan- och bygglagen (PBL) 8 kap 13 § får inte en byggnad som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt förvanskas. Paragrafen berör även bebyggelseområden.

Enligt PBL 8 kap 14 § ska byggnadsverk som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt underhållas så att de särskilda värden bevaras.

Enligt PBL 8 kap 17 § ska en ändring av en byggnad utföras varsamt så att man tar hänsyn till byggnadsnämndens karaktärsdrag och tar till vara byggnadens tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden.

Med ovanstående motivering så bör taket som vetter mot Ornäsgatan beläggas med lertegel och övriga taket bör också beläggas med lertegel men betongpannor kan där accepteras.

Upplysningar

1. Byggnaden får tas i bruk i de delar som omfattas av startbeskedet även om byggnadsnämnden inte har gett ett slutbesked.
 2. Om åtgärden har påbörjats inom två år gäller bygglovets i fem år från den dag som beslutet vinner laga kraft.
 3. Byggnadsnämndens beslut om startbesked upphör att gälla den dag då beslutet om bygglov upphör att gälla.
 4. Handläggare på stadsbyggnadskontoret är Susanne Svärdström.
-

Justerandes signaturer

Utdragsbestyrkande:

Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum

2013-05-16

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	023-867 95	023-833 02
791 83 FALUN	023-868 43	

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.

Sänds till

Sökanden RMB

Underrättelse om beslutet skickas per brev till berörda sakägare och införande i post och inrikestidningar.

Justerandes signaturer

Utdragsbestyrkande:

Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum

2013-05-16

§ 79 SANDSBERG 4:1
Ansökan om förhandsbesked och
strandskyddsdispens för
nybyggnad av enbostadshus

BYGG 2012-000921

Beslut

1. Med stöd av miljöbalken (MB) kap 7 § 18b beviljas dispens från strandskyddsbestämmelserna i MB kap 7 § 15 då särskilda skäl enligt MB kap 7 § 18c punkt 1 föreligger och då syftena med strandskyddsbestämmelserna inte motverkas. Den hävdade tomtplatsen som markerats på en till ärendet hörande karta får tas i anspråk som tomt.
2. Positivt förhandsbesked meddelas för nybyggnad av enbostadshus med villkor att anslutning sker till det allmänna VA-nätet.

Jan-Eric Vestlund (S) deltar inte i överläggning och beslut i ärendet på grund av jäv.

Ärendet

Ärendet avser en ansökan om förhandsbesked och strandskyddsdispens för nybyggnad av ett enbostadshus. Fastigheten är belägen utanför detaljplanerat område inom sammanhållen bebyggelse ca 1 km norr om centrala Sundborn. Fastigheten gränsar till detaljplanelagt område. Fastigheten är idag en bebyggd skogstomt med två mindre fritidshus som är belägna ca 35 meter från sjön Toftans strand. Det är stora nivåskillnader på fastigheten, framför allt på det området som idag är mellan befintlig bebyggelse och sjön.

Fastigheten har ingen utfart mot den allmänna vägen och ett tillstånd från Trafikverket krävs för att iordningställa en sådan utfart. Vid besiktning på plats gör stadsbyggnadskontoret bedömningen att en utfart bör kunna ordnas från den egna fastigheten.

Ärendets handläggning

Berörda sakägare har hörts i ärendet. Ett yttrande har inkommit från ägaren till grannfastigheten, Sandsberg 4:2. Av yttrandet framgår bland annat att de önskar att eventuella nya byggnader bör passa in i områdets övriga karaktär. Sökanden har tagit del av yttrandet men har valt att inte besvara yttrandet med muntlig hänvisning till att dessa frågor kommer att bevakas i bygglovsskedet då sakägarna återigen får möjlighet att yttra sig.

Justerandes signaturer

Utdragsbestyrkande:

Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum

2013-05-16

Miljöförvaltningen har tagit del av stadsbyggnadskontorets förslag till tomplatsavgränsning och tillstyrker denna.

Sökanden har tagit del av förslag till tomplatsavgränsning har valt att inte yttra sig.

Fastigheten ligger innanför verksamhetsområde för VA och Falu Energi & Vatten har bekräftat i ett yttrande daterat 2013-01-11 att möjlighet till anslutning till det allmänna vatten- och spillvattennätet är möjligt.

Företrädare för stadsbyggnadskontoret har besiktat fastigheten.

Motivering av beslutet

Stadsbyggnadskontoret anser att särskilda skäl finns som motiverar att strandskyddsdispens beviljas. Den nya byggnaden avses uppföras inom den hävdade tomplatsen samt att byggnaden avser ersätta befintliga fritidshus. Byggnaden påverkar eller avskräcker inte allmänheten mer än marginellt att vistas vid stranden intill tomplatsen mer än befintligt förhållande. Växt- och djurlivet påverkas inte av åtgärden. Byggnaden och dess placering strider inte mot syftena i strandskyddsbestämmelserna.

Det område som redovisas på en till ärendet hörande karta får tas i anspråk som tomt.

Stadsbyggnadskontoret anser att kraven i Plan- och bygglagen (PBL) kapitel 9 § 31 får anses kunna uppfyllas. Med väl anpassade byggnader utifrån förutsättningarna på platsen och omgivningen och lämplig placering av dessa kan kraven kapitel 8 §§ 1 och 9 uppfyllas. Markanvändningen enligt kapitel 2 i anslutning till befintlig bebyggelse får anses lämplig. Någon betydande olägenhet i PBL's mening bedöms inte uppstå för omgivningen. Dessa frågor får närmare studeras i den kommande bygglovsprövningen.

Mot ovanstående bakgrund bör strandskyddsdispens och förhandsbesked beviljas med de villkor som framgår av beslutet.

Upplysningar

1. Förhandsbesked innebär ingen rätt att påbörja sökt åtgärd. Beslutet upphör att gälla om bygglov inte söks inom två år från den dag detta beslut vann laga kraft.
2. Beviljad strandskyddsdispens upphör att gälla om åtgärden inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från dagen detta beslut vinner laga kraft.
3. Länsstyrelsen i Dalarnas län har rätt att överpröva byggnadsnämndens beslut att meddela dispens från miljöbalken. Länsstyrelsen ska inom tre veckor från den dag då kommunens beslut kom in till länsstyrelsen, besluta om en prövning ska ske eller inte. I det fall länsstyrelsen begärt in ärendet för prövning kan

Justerandes signaturer

Utdragsbestyrkande:

Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum

2013-05-16

dispensbeslutet komma att upphävas om det inte finns förutsättningar för dispens. Sökanden rekommenderas att hos byggnadsnämnden kontrollera om länsstyrelsen begärt in ärendet för prövning.

4. Tillstånd från Trafikverket krävs för ny utfart mot allmän väg.
5. Handläggare på stadsbyggnadskontoret är Susanne Svärdström

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	023-867 95	023-833 02
791 83 FALUN	023-868 43	

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.

Sänds till

Sökanden RMB

Länsstyrelsens naturvårdsenhet DK

Ägaren till Sandsberg 4:2 RMB

Underrättelse om beslutet skickas per brev till berörda sakägare och införande i post och inrikestidningar.

Justerandes signaturer

Utdragsbestyrkande:

Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum

2013-05-16

§ 80 **VIKA KYRKBY 20:1**
Ändrad användning av industribyggnad till
bostäder, ansökan om förhandsbesked

BYL 2012-000917

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar:

Positivt förhandsbesked meddelas för ändrad användning för del av industribyggnad till bostäder med villkor att bullervärdena inom och utomhus samt vibrationsvärdena följer Naturvårdsverkets riktlinjer.

Ärendet

Ärendet avser en ansökan om förhandsbesked för ändrad användning för del av industribyggnad till bostäder. Byggnaden har varit en Fiskeindustri/fabrik.

Delar av byggnaden önskar nu fastighetsägarna göra om till lägenheter.

Byggnaden är placerad på fastigheten Vika Kyrkby 20:1 som är belägen centralt i Vika. För fastigheten gäller en detaljplan från 1959-10-19. Byggnadsdelen som ligger längs med Vikavägen är placerad på punktprickad mark, vilket normalt ej får bebyggas medan vinkelbyggnaden ner mot sjön är placerad inom byggrätten. Enligt detaljplanen medges bostadsändamål på aktuell fastighet.

Ansökan avsåg från början att göra om till bostäder i hela byggnaden, både i delen längs med Vikavägen och i vinkelbyggnaden ner mot Vikasjön. Ansökan har justerats under handläggningstiden till att bara innehålla ändrad användning till bostäder i vinkelbyggnaden mot sjön samt i en liten del av byggnadsdelen mot Vikavägen.

Ärendets handläggning

Ärendet har skickats till Trafikverket med tanke på buller och säkerhetsfrågor och deras svar på remissen innehåller riktlinjer för de krav som ställs avseende bostäder. Sökanden har tagit del av yttrandet och har bekräftat att de avser att genomföra de bulleråtgärder som krävs för bostäder.

Med anledning av att en mycket liten del av de ansökta bostäderna hamnar i byggnadsdel som är belägen på punktprickad mark så är berörda sakägare hörda i ärendet men ingen erinran har inkommit.

Företrädare för stadsbyggnadskontoret har besiktat området.

Justerandes signaturer

Utdragsbestyrkande:

Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum

2013-05-16

Motivering av beslutet

Stadsbyggnadskontoret anser att kraven i Plan- och bygglagen (PBL) kapitel 9 § 31 b får anses kunna uppfyllas. Med bra utformade bostäder utifrån förutsättningarna på platsen och omgivningen kan kraven i kapitel 8 § 1 och 9 uppfyllas.

Markanvändningen enligt PBL kapitel 2 i anslutning till befintlig bostadsbebyggelse får anses lämplig. Någon betydande olägenhet i PBL's mening bedöms inte uppstå för omgivningen.

Stadsbyggnadskontoret anser att med ovanstående motivering att ett positivt förhandsbesked bör kunna meddelas då avvikelserna kan ses som en liten avvikelse från detaljplanen då syftet med planen inte motverkas men med villkor att bullervärdena inom och utomhus samt vibrationsvärdena följer Naturvårdsverkets riktlinjer.

Upplysningar

1. Förhandsbesked innebär ingen rätt att påbörja sökt åtgärd. Beslutet upphör att gälla om bygglov inte söks inom två år från den dag detta beslut vunnit laga kraft.
2. Handläggare på stadsbyggnadskontoret är Susanne Svärdström.

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
Byggnadsnämnden
791 83 FALUN

Telefon
023-867 95
023-868 43

Telefax
023-833 02

Justerandes signaturer

Utdragsbestyrkande:

Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum

2013-05-16

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.

Sänds till

Sökanden RMB

Underrättelse om beslutet skickas per brev till berörda sakägare och införande i post och inrikestidningar.

Justerandes signaturer

Utdragsbestyrkande:

Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum

2013-05-16

§ 81 UTANHED 2:3
Ansökan om förhandsbesked för
nybyggnad av enbostadshus

BYGG 2013-000126

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar:

Negativt förhandsbesked meddelas för nybyggnad av enbostadshus.

Åke Henriksson (C), Mats Rudert (M) och Göte Tronshagen (M) reservera sig skriftligen mot beslutet.

Ärendet

Ärendet avser en ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus i Utanhed i utkanten av Vika. Fastigheten är stor och syftet med förhandsbeskedet är att genomföra en avstyckning för bostadsändamål. Aktuell del av fastigheten är belägen utanför sammanhållen bebyggelse.

Aktuell del av fastigheten är på mark som brukas som jordbruksmark och ligger inom område som är riksintresse för natur- och kulturmiljö av särskild betydelse samt utpekad i Falu kommuns kulturmiljöprogram *Falubygden berättar*.

Aktuell del av fastigheten är öppen jordbruksmark.

Ärendets handläggning

Miljönämnden har i yttrande daterat 2013-04-18 gjort bedömningen att den aktuella platsen är olämplig ur lokaliseringssynpunkt och avstyrker förhandsbeskedet med hänvisning till bland annat att aktuell plats brukas som jordbruksmark och är utpekad riksintresse för natur- och kulturmiljö. Miljönämnden skriver även att rekommendationen kopplat till riksintresset är att försiktighet ska råda vid ny bebyggelse och att den bör lokaliseras till befintlig bebyggelse.

Kommunantikvarien har i yttrande daterat 2013-04-16 avstyrkt en etablering av bebyggelse på platsen ur kulturhistorisk synpunkt. Kommunantikvariens bedömning är bland annat att den föreslagna placeringen är helt otraditionell, belägen på öppen åkermark, vilket går emot de principer som råder för områdets bevarande.

Sökanden har tagit del av yttrandena och har genom ombud inkommit med en skrivelse. Skrivelsen redogör för sökandens syn på etablering av aktuell del av fastigheten och framför bland annat att byggplatsen anses vara lämplig ur såväl lokaliseringssynpunkt som kulturhistoriskt perspektiv.

Justerandes signaturer

Utdragsbestyrkande:

Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum

2013-05-16

Berörda sakägare har hörts i ärendet men har ej inkommit med någon erinran.

Företrädare för stadsbyggnadskontoret har besiktat området.

Yrkande

Stadsbyggnadskontoret föreslår att ett negativt förhandsbesked bör meddelas med instämmande av ordföranden.

Åke Henriksson (C) yrkar på att ett positivt förhandsbesked bör meddelas för nybyggnad av enbostadshus.

Beslutsgång

Ordföranden finner att två förslag till beslut i ärendet finns:

- Förvaltningens förslag till beslut är att negativt förhandsbesked meddelas för nybyggnad av enbostadshus. (JA-röst)
- Åke Henrikssons förslag till beslut är att positivt förhandsbesked bör meddelas för nybyggnad av enbostadshus. (NEJ-röst)

Ordföranden Berit Nykvist begär handuppräckning och finner att en majoritet av ledamöterna röstar för förvaltningens förslag till beslut vilket innebär att ett negativt förhandsbesked meddelas för nybyggnad av enbostadshus.

Åke Henriksson (C), Mats Rudert (M) och Göte Tronshagen (M) reserverar sig skriftligen mot beslutet.

Motivering av beslutet

Enligt miljöbalken (MB) 3 kap. 4 § är jord och skogsbruk av nationell betydelse och "Brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för betydelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk."

Enligt MB 3 kap 6 § ska "Mark- och vattenområden samt fysisk miljö i övrigt som har betydelse från allmän synpunkt på grund av deras naturvärden och kulturvärden eller med hänsyn till friluftslivet ska så långt som möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt skada natur- eller kulturmiljön.

Områden som är av riksintresse för naturvården, kulturmiljövården eller friluftslivet ska skyddas mot åtgärder som avses i texten ovan (MB 3 kap 6 §).

Det öppna landskapet är viktigt för växt- och djurlivet. Rekommendationen kopplad till riksintresset är att försiktighet ska råda vid ny bebyggelse och att den bör lokaliseras till befintlig bebyggelse.

Justerandes signaturer

Utdragsbestyrkande:

Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum

2013-05-16

Med stöd av att området är inom riksintresse för natur- och kulturmiljövården samt att den nya fastigheten ligger i sin helhet på öppen jordbruksmark så anser stadsbyggnadskontoret att markanvändningen enligt PBL kap 2 och Miljöbalken kap 3 är olämplig.

Mot ovanstående bakgrund bör negativt förhandsbesked meddelas.

Vid en vägning enligt proportionalitetsprincipen gör nämnden ingen annan bedömning.

Upplysningar

Handläggare på stadsbyggnadskontoret är Susanne Svärdström

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	023-867 95	023-833 02
791 83 FALUN	023-868 43	

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.

Bilagor

- Skriftlig reservation
 - Voteringslista
-

Sänds tillSökanden RMB

Justerandes signaturer

Utdragsbestyrkande:

VOTERINGSLISTA

Byggnadsnämndens sammanträde

Bil. § 81

2013-05-16

Omröstningsresultat

4 ja röster för förvaltningens förslag till beslut

3 nej röster för Åke Henrikssons förslag till beslut

Ord. Ledamöter	Närv.	Ja	Nej	Avstår
Ordf. Berit Nykvist (S)		X		
Jan-Eric Vestlund (S)		X		
Isa Olsander (V)		X		
Birgitta Pettersson-Frank (MP)		X		
Mats Rudert (M)			X	
Göte Tronshagen (M)			X	
Åke Henriksson (C)			X	
Ersättare				
Johan Vallin (S)				
Stefan Lindow (MP)				

.....
Ordförande

.....
Justerare

.....
Sekreterare

UTANHED 2:3

Ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus

BYGG 2013-000126

Förslag till beslut lämnat av Åke Henriksson

- I. Positivt förhandsbesked meddelas för nybyggnad av enbostadshus.

Ärendet

Ärendet avser en ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus i Utanhed i utkanten av Vika. Fastigheten är stor och syftet med förhandsbeskedet är att genomföra en avstyckning för bostadsändamål. Aktuell del av fastigheten är belägen utanför sammanhållen bebyggelse samt utanför sammanhållen bebyggelse.

Aktuell del av fastigheten är på mark som brukas som jordbruksmark och ligger inom område som är riksintresse för natur- och kulturmiljö av särskild betydelse samt utpekad i Falu kommuns kulturmiljöprogram *Falubygden berättar*.

Aktuell del av fastigheten är öppen jordbruksmark som ligger i en glänta avskuren från det öppna landskapet av en väg. På den andra sidan finns anslutande befintlig bebyggelse.

Handläggning

Miljönämnden har i yttrande daterat 2013-04-18 gjort bedömningen att den aktuella platsen är olämplig ur lokaliseringssynpunkt och avstyrker förhandsbeskedet med hänvisning till bland annat att aktuell plats brukas som jordbruksmark och är utpekad riksintresse för natur- och kulturmiljö. Miljönämnden skriver även att rekommendationen kopplat till riksintresset är att försiktighet sak råda vid ny bebyggelse och att den bör lokaliseras till befintlig bebyggelse.

Kommunantikvariern har i yttrande daterat 2013-04-16 avstyrkt en etablering av bebyggelse på platsen ur kulturhistorisk synpunkt. Kommunantikvarierns bedömning är bland annat att den föreslagna placeringen är helt otraditionell, belägen på öppen åkermark, vilket går emot de principer som råder för områdets bevarande. Sökanden har tagit del av yttrandena och kommunikering sker i skrivande stund.

Berörda sakägare har hörts i ärendet men har ej inkommit med någon erinran.

Företrädare för stadsbyggnadskontoret har besiktat området.

Företrädare från Byggnadsnämnden har besiktat området

Motivering av förslag till beslut

Fastigheten består av ca 20 hektar jordbruksmark och det aktuella området är på 0,3 hektar (1,5%). Då skiftet är litet och avskuret av väg bedöms det ej vara långsiktigt vara brukningsvärd åkermark. Det är även i dagsläget den minst brukningsvärda marken på fastigheten då övriga skiften har en betydligt rationellare storlek.

Marken tas i anspråk som ett led i Lantbrukets och Landsbygdens strukturrationalisering. Anspråktagandet sker som i ett led av "generationsväxling"

Byggnationen ska anpassas till områdets karaktär. (dvs ett vitt eller svart funkishus med en öppen gräsmatta mot vägen är olämpligt och kommer ej att medges vid bygglovprövningen.)

Det öppna landskapet är viktigt för växt- och djurlivet. Rekommendationen kopplad till riksintresset är att försiktighet ska råda vid ny bebyggelse och att den bör lokaliseras till befintlig bebyggelse.
Med stöd av att området är inom riksintresse för natur- och kulturmiljövården samt att den nya fastigheten kommer främja detta så anser Byggnadsnämnden att markanvändningen enligt PBL kap 2 är lämplig.

Mot ovanstående bakgrund bör positivt förhandsbesked medges.

Vid en vägning enligt proportionalitetsprincipen gör nämnden bedömningen att den enskildes rätt väger tyngre än det allmänna.

Ake Kvarn

[Signature]

Hans Tomlinson

[Signature]

Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum

2013-05-16

**§ 82 KOPPARBERGS-HEDEN 17:1
Förhandsbesked Nybyggnad av tre enbostadshus**

BYGG 2012-000427

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar:

1. Positivt förhandsbesked meddelas för nybyggnad av två enbostadshus med villkor att avloppsanläggningen utförs som en gemensamhetsanläggning för det två tomterna samt att byggnaderna anpassas till områdets höga kulturmiljövärden.
2. Negativt förhandsbesked meddelas för nybyggnad av det tredje huset i ansökan.

Ärendet

Ärendet avser en ansökan om förhandsbesked för tre enbostadshus.

Placeringarna av dessa har under handläggningstiden justerats. Aktuell del av fastigheten är belägen väster om Hedens gård norr om sjön Varpan. Området saknar detaljplan och är belägen utanför sammanhållen bebyggelse. Ett större område, där denna plats ingår, är enligt översiktsplanen från 1990 utpekad som ett riksintressant område ur kultur- och naturmiljösynpunkt ingående i Världsarvet Falun. Hedens gård är en ur kulturmiljösynpunkt mycket intressant och oförvanskad Bergsmangård. Sex enbostadshus har sedan 1970-talet uppförts cirka 300 meter från själva bergsmangården.

Ärendets handläggning

Berörda sakägare har hörts i ärendet. De nya ägarna till fastigheten Kopparbergs-Heden 17:9 har i mail daterat 2013-02-07 framfört att etableringen inte passar in på platsen, trafiksituationen kan bli besvärlig. Om det ska byggas vill de att närmaste hus placeras 100meter bort från deras fastighet. Ägarna till fastigheten Kopparbergs-Heden 17:12 har i skrivelse daterad 2013-01-06 bland annat framfört att området kommer att likna ett villaområde i stan.

Idag ligger husen med ett lagom avstånd mellan varandra vilket ger en genuin bykänsla. De hänvisar också till världsarvet och att hänsyn måste tas till detta. De ifrågasätter även den sökta åtgärden ur vatten- och avloppssynpunkt.

Miljönämnden har i yttrande daterat 2012-12-17 tillstyrkt ansökan ur avloppssynpunkt förutsatt att avloppet ordnas som en gemensamhetsanläggning.

Justerandes signaturer

Utdragsbestyrkande:

Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum

2013-05-16

Kommunikantvarien har ur kulturmiljösynpunkt i yttrande daterat 2013-03-15 tillstyrkt att två enbostadshus kan tillåtas på följande sätt:

De aktuella tomterna är belägna i ett litet skogsparti som öppnar upp sig mot odlingslandskapet, väster om Hedens gård. Mellan Hedens gård och aktuella tomtlägen ligger också tre hus av yngre datum. Respektavståndet är ganska väl tilltaget och den nya placeringen av tomterna kommer att upplevas mindre från Hedens gård än den tidigare placeringen, så länge inte för mycket skog tas ned. Av den anledningen kan läget fungera för uppförande av ytterligare bebyggelse. Däremot bedöms tre tomter medföra en för stor förtätning, och ur kulturhistorisk synpunkt är det rimligt att tillåta två nya enbostadshus på platsen.

Sedan följer en beskrivning över hur de nya husen bör utformas. De frågorna kommer att bevakas och granskas vid den kommande bygglovsprövningen. Sökanden har fått del av samtliga inkomna yttranden och skrivelser men har valt att inte bemöta dessa.

Företrädare för stadsbyggnadskontoret har ett flertal gånger besiktat området.

Motivering av beslutet

Enligt 9 kapitlet 31 § plan- och bygglagen (PBL) ska ansökningar om bygglov beviljas för en åtgärd utanför ett område med detaljplan, om åtgärden inte strider mot områdesbestämmelserna, inte förutsätter planläggning enligt 4 kapitlet, 2 eller 3 § och uppfyller de krav som följer av 2 kapitlet och 8 kapitlet 1-3, 6, 7, 9-13, 17 och 18 § i de delar som inte har prövats i områdesbestämmelser.

Detta ärende bedöms inte kräva detaljplaneläggning och några områdesbestämmelser finns inte för fastigheten vilket innebär att samtliga krav i 8:e kapitlet ska prövas. Markanvändningen enligt kapitel 2 får för **två tomter** i anslutning till befintliga bostadshus anses lämplig. Stadsbyggnadskontoret anser att kraven i 8:e kapitlet kan uppfyllas. Någon betydande olägenhet för omgivningen eller för trafiken, i PBL's mening bedöms inte uppkomma. Utformning och placering av byggnaderna får liksom de andra kraven i kapitel 8 prövas i den kommande bygglovsansökan.

Stadsbyggnadskontoret anser dock att tre enbostadshus blir en allt för tät komplettering som skulle bryta mönstret i området och på sikt skada kulturmiljön.

Vid en samlad bedömning anser stadsbyggnadskontoret att ett positivt förhandsbesked för två nya enbostadshus bör meddelas med de villkor som framgår av beslutet, men att ansökan om det tredje huset bör avslås. Avståndet mellan de nya och de gamla tomterna bör följa tidigare mönster, vilket innebär att den första nya tomten bör ligga cirka 60 - 70 meter från befintliga tomter.

Vid en vägning mellan de motstående enskilda intressena finner byggnadsnämnden att intresset att två tomter får bebyggas väger tyngre än

Justerandes signaturer

Utdragsbestyrkande:

Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum

2013-05-16

intresset att inga fler hus ska tillåtas i området. Vid en vägning mellan det allmänna intresset att endast två hus ska få uppföras mot sökandens intresse av att få uppföra tre hus finner nämnden att det allmänna intresset väger tyngst.

Upplysningar

1. Byggnadsnämndens ovanstående positiva förhandsbesked upphör att gälla om bygglov ej sökts inom två år från det att detta beslut vinner laga kraft. Förhandsbesked innebär inte någon rätt att påbörja sökt åtgärd.
2. Handläggare på stadsbyggnadskontoret är Lars Nordström.

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	023-867 95	023-833 02
791 83 FALUN	023-868 43	

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.

Sänds till

Sökanden RMB

Ägarna till fastigheten Kopparbergs-Heden 17:9

Ägarna till fastigheten Kopparbergs-Heden 17:12

Underrättelse om beslutet skickas per brev till berörda sakägare och införande i post och inrikestidningar.

Justerandes signaturerUtdragsbestyrkande:

Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum

2013-05-16

§ 83 Begäran om yttrande från Nacka Tingsrätt, mark- och miljödomstolen
Mål nr P 3887-12
Baggarvet 5:7 och 7:6 i Falu Kommun
Förhandsbesked. Nybyggnad av enbostadshus

BYL 102/09

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att som yttrande överlämnas nedanstående synpunkter.

Yttrande

I sak framkommer inget nytt i överklagan som inte tidigare var känt. Samtliga fakta och förutsättningar och motiveringar finns i byggnadsnämndens och länsstyrelsens beslut i ärendet, så det finns ingen anledning att upprepa dessa.

Noterbart i ärendet är att ett flertal Bjursåsbor engagerat sig i ärendet och anser att området inte bör bebyggas, dels via skrivelser och överklagningar (som avvisats) och via kontakter med stadsbyggnadskontoret. Det är mycket ovanligt att sådant sker i denna typ av ärenden. Men det visar att lokalbefolkningen värnar sin bygd och hur denna bör utvecklas. Rent juridiskt har de dock ingen möjlighet att påverka utgången av ärendet.

Noterbart är också att tjänstemännen på både länsstyrelsen och kommunen är eniga om att området inte bör bebyggas ytterligare. Byggnadsnämndens ledamöter har genom åren haft olika uppfattningar över lämpligheten att ytterligare bebygga området, men nuvarande majoritet anser det olämpligt.

Skulle åtgärden tillåtas ska man också vara klar över vilka konsekvenser detta sannolikt får för närmiljön och området som helhet. Förutom bostadshuset kommer fler kompletteringsbyggnader att uppföras, gräsmattor att anläggas mm. Tomter på landet ordnas numera oftast som tomter i stadsmiljö med de konsekvenser detta får. Många främmande element kommer att utföras och som påverkar denna skyddsvärda natur- och kulturmiljö negativt. Detta framgår tydligt av de foton som redovisats i inlagorna och vid synen. Det småbrutna odlingslandskapet kommer att vara förändrat för alltid.

Justerandes signaturer

Utdragsbestyrkande:

Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum

2013-05-16

Påståendet att det inte skulle kunna tillåtas några fler nyetableringar i hela Bjursås är direkt felaktigt. Lämplig utveckling av en bygd är inte alltid att det bebyggs utan värdefulla natur- och kulturmiljöer ska enligt miljöbalken skyddas så långt detta är möjligt. Genom åren har här aktuellt område förändrats genom att både bostadshus och en ridanläggning tillåtits. Ridanläggningen tilläts, efter en stor utredning, i brist på annat alternativ. För att få en mer allsidig prövning av lämpligheten av denna och ytterligare åtgärder i området.

Med de små stegens tyranni förändras ofta ett område på ett sätt som är mycket svårt att kontrollera och inte så sällan på ett för området negativt sätt. Eftervärlden undrar sedan över hur man kunde gå med på detta...

Ansökan bör mot ovanstående bakgrund därför avslås.

Sänds till

Nacka Tingsrätt, mark- och miljödomstolen, Mål nr P 3887-12

Justerandes signaturer

Utdragsbestyrkande:

Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum

2013-05-16

**§ 84 Falan 22
Bygglov, Fasadändring**

BYGG 2012-000612

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. Bygglov beviljas för utbyte av befintliga glaspartier till nya glaspartier i lättmetall med villkor att samtliga detaljer ska bestämmas i samråd med kommunantikvariern och utredare Lars Nordström.
2. Åtgärderna får inte påbörjas förrän startbesked meddelats. Vid samrådsmötet ska detaljutformningen gås igenom och de föreslagna kontrollpunkterna fastställas i en kontrollplan när startbesked sen meddelas.
3. Byggnadsnämnden ser det som mycket angeläget att även bottenvåningens glaspartier åtgärdas på ett sätt som överensstämmer så långt möjligt med övervåningens glaspartier.

Ärendet

Ärendet avser en ansökan om bygglov för byte av fönsterpartier i övervåningen och trapphuset på Falanbiografen, från ursprungsprofilerna i stål till lättmetallsprofiler. Byggnaden har mycket höga kulturmiljövärden och pryder bland annat den nya versionen av kulturmiljöprogrammet ”Husen berättar”. Detaljplanen från 2008-02-11 föreskriver att fasaderna inte får förvanskas. Byggnaden hade idag sannolikt varit byggnadsminne om inte byggnadens inre förvanskats. Detta innebär att byggnadens yttre har värden i byggnadsminnesklass.

Sökanden har efter ett flertal möten och i två skrivelser, efter att ha tagit del av kommunantikvariens yttrande, framfört att de önskar ansökan prövad som den är.

Ärendets handläggning

Kommunantikvariern anser att utbytet av fönsterpartierna är att betrakta som en förvanskning av fasaderna och att de befintliga partierna bör renoveras och kompletteras med invändiga partier. Motiveringen till detta ställningstagande finns noggrant angiven i inlämnat remissyttrande.

Justerandes signaturer

Utdragsbestyrkande:

Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum

2013-05-16

Byggnadsnämnden beslutade 2013-04-06, § 66 att återremitera ärendet för ytterligare utredning. Byggnadsnämnden efterfrågade ett utförligt och mer detaljerat beslutsunderlag i vilket det klart framgår hur nya fönsterpartier på detaljnivå kommer att påverka fasadernas utseende. Även valet av glas i partierna ska redovisas. Kan exempelvis kulturglas användas?

Sökanden inkom före sammanträdet och på sammanträdesdagen med kompletteringar i form av detaljritningar.

Byggnadsnämnden genomförde tillsammans med kommunantikvarien Elsa Röing och övriga berörda tjänstemän platsbesök under pågående sammanträde. Representanter för fastighetsägaren gavs möjlighet att redogöra för ärendet och beskriva vilka problem som finns med nuvarande glaspartier och hur de har tänkt att utföra den sökta åtgärden.

Motivering av beslutet

Byggnadsnämnden anser att kraven Plan- och bygglagen kapitel 9 § 30 är uppfyllda då kraven i kapitel 8 på varsamhet vid ändringen av byggnaden får anses uppfyllda och dessutom inte strida mot förvanskingsförbudet i detaljplanebestämmelserna.

Byggnadsnämnden inser att kommunantikvariens förslag på utförande vore bäst ur ett kulturhistoriskt perspektiv men vid en samlad bedömning utifrån förutsättningarna i ärendet får sökt åtgärd anses godtagbar.

Det är viktigt att utformningarna av de ingående detaljerna så långt möjligt påminner om befintligt utseende. Detta gäller val av profiler, strukturen och kulören på partierna, val av glastyp m.m.

Nämnden anser det angeläget att även partierna på bottenvåningen får en upprustning för att en god helhetsverkan av byggnaden ska uppnås.

Upplysningar

1. Beviljat bygglov upphör att gälla om byggnadsarbetena inte påbörjas inom två år från det att detta beslut vinner laga kraft.
2. Handläggare på stadsbyggnadskontoret är Lars Nordström.

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.

Justerandes signaturer

Utdragsbestyrkande:

Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum

2013-05-16

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	023-867 95	023-833 02
791 83 FALUN	023-868 43	

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.

Sänds till

Sökanden RMB

Underrättelse om beslutet skickas per brev till berörda sakägare och införande i post och inrikestidningar.

Justerandes signaturer

Utdragsbestyrkande:

Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum

2013-05-16

**§ 85 BRÄDGÅRDEN 4
Bygglov/Rivningslov
Uppsättning av balkonger på flerbostadshus samt
rivning av befintliga balkonger
Brf Brädgården, Sågvägen 1 A, 791 51 FALUN**

BYGG 2013-000177 2013-03-19

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar:

1. Ansökan om bygglov avslås för uppsättning av två balkonger placerade ut mot Sturegatan.
2. Ansökan om bygglov beviljas för uppsättning av de två balkongerna in mot innergård samt rivning av befintliga balkonger.
3. Startbesked för att påbörja åtgärden (uppsättningen av de två balkongerna in mot innergården samt rivning av befintliga balkonger) godkänns. Tekniskt samråd och en kontrollansvarig krävs inte i detta ärende.
Med detta startbesked bestämmer byggnadsnämnden att:
 - Inkomna handlingar fastställs till kontrollplan
 - Åtgärden får påbörjas

Kontrollplan**Följande handlingar ska lämnas in till byggavdelningen som underlag för slutbesked:**

1. Anmälan från byggherren att byggnadsåtgärden överensstämmer med beviljat bygglov.

Ärendet

Ärendet avser uppsättning av fyra balkonger samt rivning av befintliga balkonger på fastigheten Brädgården 4. Åtgärden innebär att balkongernas storlek ändras från ca 1,25 x 1,8 till 1,5 x 3,5 meter. Ansökan strider mot detaljplan 38-06-03 med avseende på att balkongerna ut mot Sturegatan byggs på mark som inte får bebyggas (punktprickning).

Ärendets handläggning

Ansökan om bygg- och rivningslov kom in till byggnadsnämnden den 19 mars 2013.

Stadsbyggnadskontoret har fört en dialog med sökande, förklarat detaljplanebestämmelserna och de praktiska svårigheterna med att öka storleken på balkongerna ut mot Sturegatan. Sökande vill dock ha ärendet prövat enligt inlämnad ansökan.

Justerandes signaturer

Utdragsbestyrkande:

Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum

2013-05-16

Ärendet har granskats av räddningstjänsten, Falu Energi och Vatten samt miljöförvaltningen. Några synpunkter på åtgärden har inte lämnats.

Motivering av beslutet

Enligt Plan- och bygglagen (PBL (SFS 2010:900)) kap 9 § 30 ska bygglov beviljas om bland annat nedanstående krav uppfylls.

1. Åtgärden får inte strida mot detaljplanen. Bygglov får dock lämnas till åtgärder som innebär liten avvikelse från detaljplanen om avvikelserna är förenliga med syftet med planen.

Ökade ytan för balkongerna ut mot Sturegatan placeras helt på mark som enligt gällande detaljplan inte får bebyggas. Det avsteg från planen som den tilltänkta åtgärden innebär, kan inte anses utgöra en liten avvikelse från gällande detaljplan. Balkongerna mot innergården är planenliga.

Bygglov bör mot ovanstående beviljas för balkongerna in mot innergården men avslås för de två ut mot Sturegatan.

Upplysningar

1. Byggnadsverket får tas i bruk i de delar som omfattas av startbeskedet även om byggnadsnämnden inte har utfärdat ett slutbesked.
2. Om åtgärden har påbörjats inom två år gäller bygglovets i fem år från den dag som beslutet vinner laga kraft.
3. Byggnadsnämndens beslut om startbesked upphör att gälla den dag då beslutet om bygglov upphör att gälla.
4. Handläggare på stadsbyggnadskontoret är Krister Rosendahl.

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.

Justerandes signaturer

Utdragsbestyrkande:

Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum

2013-05-16

Skrivelsen skall inlämnas till byggnadsnämnden (inte till länsstyrelsen)

Falu kommun
Byggnadsnämnden
791 83 FALUN

Telefon
023-867 95
023-868 43

Telefax
023-833 02

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.

Sänds till

Sökanden RMB

Underrättelse om beslutet skickas per brev till berörda sakägare och införande i post och inrikestidningar.

Justerandes signaturer

Utdragsbestyrkande:

Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum

2013-05-16

**§ 86 DALPILEN 9
Tidsbegränsat bygglov Ändrad användning och
ombyggnad av kontor till vuxenundervisning**

BYGG 2013-000231 2013-04-12

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar:

1. Tidsbegränsat bygglov till och med 2018-06-30 beviljas för ändrad användning och ombyggnad av kontor till vuxenutbildning enligt inkommen ansökan.
2. För genomförande av åtgärden krävs kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag: Börje Staffas, Lingvägen 106, 790 25 Linghed.
3. Avgiften beräknas till 25 418 kronor (i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige). Fakturan skickas separat

Ärendet

Ärendet avser en ansökan om tidsbegränsat bygglov för ändrad användning och ombyggnad av kontor till vuxenutbildning på fastigheten Dalpilen 9. Ansökan strider mot detaljplan 81-12-23 med avseende på markanvändning som anges till kontorsändamål. Fastighetsägaren avser att under begränsad tid dock längst till och med 2018-06-30 ändra användning till undervisningslokal för gymnasieelever. Några omfattande ombyggnader av lokalerna sker inte.

Ärendets handläggning

Ansökan om bygglov kom in till byggnadsnämnden 2013-04-12. Sökande och dess tilltänkta hyresgäst har med skrivelse diarieförd 2013-04-30 kompletterat ansökan med redovisning av syftet och varaktigheten av den ändrade användningen.

Berörda sakägare har hörts i ärendet. Ett yttrande har lämnats in om att antalet tillgängliga parkeringsplatser för bilar i kvarteret västra Falun minskas när de i framtiden nyttjas av de i verksamheter i kvarteret. I övrigt har inte några synpunkter kommit in.

Ärendet har granskats av räddningstjänsten, Falu Energi och Vatten samt miljöförvaltningen. Räddningstjänsten ställer krav på att inlämnad brandskyddsbeskrivning kompletteras med uppgift om avstånd till utrymningsväg samt alternativ utrymning.

Justerandes signaturer

Utdragsbestyrkande:

Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum

2013-05-16

Motivering av beslutet

Tidsbegränsat bygglov får enligt Plan- och bygglagen (PBL) 9 kap 33 § beviljas om:

1. Åtgärden uppfyller något eller några men inte alla förutsättningar för att bevilja ett permanent bygglov enligt 9 kap. 30-32 §§ plan- och bygglagen, PBL, (2010:900)
2. Åtgärden är avsedd att pågå under en begränsad tid

Fastighetsägaren har redovisat att den långsiktiga användningen av lokalerna är som kontor och ändringen till undervisningslokal endast är tänkt att ske under en begränsad tid. Nya cykelparkeringar ordnas på fastigheten Västra Falun 14 för att klara av den förväntade ökningen av cyklande.

Stadsbyggnadskontorets bedömning är att den ändrade användningen inte medför fara eller betydande olägenhet för omgivningen.

Mot ovanstående bakgrund anser stadsbyggnadskontoret att ett tidsbegränsat bygglov till och med 2018-06-30 kan beviljas för den sökta åtgärden. Beslutet innebär inte en garanti för att lovet efter utgång kan förlängas med ytterliggare 5 år.

Upplysningar

1. Om åtgärden har påbörjats inom två år gäller bygglovet i fem år från den dag som beslutet vinner laga kraft.
2. Åtgärden får inte påbörjas förrän byggnadsnämnden lämnar startbesked (enligt 10 kap. 3 § PBL). Om åtgärden påbörjas innan startbesked utfärdas föreskriver lagen att höga sanktionsavgifter ska tas ut.
3. Tekniskt samråd krävs i detta ärende. Kallelse till det tekniska samrådet skickas av byggnadsnämnden när ärendet är komplett.
4. Innan byggnaden får tas i bruk måste slutbesked ha meddelats enligt 10 kap 4 §PBL. Om åtgärden tas i anspråk innan slutbesked utfärdats föreskriver lagen höga sanktionsavgifter ska tas ut.
5. Handläggare på stadsbyggnadskontoret är Krister Rosendahl.

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.

Justerandes signaturer

Utdragsbestyrkande:

Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum

2013-05-16

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	023-867 95	023-833 02
791 83 FALUN	023-868 43	

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.

Sänds till

Sökanden RMB

Underrättelse om beslutet skickas per brev till berörda sakägare och införande i post och inrikestidningar.

Justerandes signaturer

Utdragsbestyrkande:

ByggnadsnämndenSammanträdesdatum
2013-05-16

**§ 87 Detaljplan för Munken 1 vid Slaggatan
Beslut om antagande****Beslut**

Byggnadsnämnden beslutar:

1. Stadsbyggnadskontorets särskilda utlåtande godkänns.
2. Detaljplan för Munken 1 vid Slaggatan antas.

Sammanfattning/Bakgrund

Förslaget till detaljplan för Munken 1 vid Slaggatan godkändes för samråd enligt reglerna för enkelt planförfarande av byggnadsnämnden 2013-03-07, § 30.

Planförslaget har under perioden 4 april – 22 april 2013 varit ute för samråd där länsstyrelsen och berörda sakägare givits möjlighet att inkomma med synpunkter. Då inga erinringar som ger anledning till betydande ändringar inkommit är detaljplanen nu färdig för antagande.

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

Bilagor

1. stadsbyggnadskontorets särskilda utlåtande 2013-05-07
 2. plankarta med planbestämmelser
 3. planbeskrivning
 4. yttranden med synpunkter
-

Sänds tillExpect AB
Stadsbyggnadskontoret

Justerandes signaturer

Utdragsbestyrkande:

Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum

2013-05-16

**§ 88 Detaljplan för Samuelsdals golfbana
Beslut om underrättelse och uppdrag till ordförande att
därefter godkänna detaljplanen för antagande****Beslut**

Byggnadsnämnden beslutar:

1. godkänna stadsbyggnadskontorets granskningsutlåtande daterat 2013-05-15
2. Detaljplan för Samuelsdals golfbana, reviderad enl. redovisning vid sammanträdet, godkänns för underrättelse enl. reglerna för enkelt planförfarande
3. underrättelseskedet ska påbörjas 2013-05-16
4. uppdra till byggnadsnämndens ordförande att efter genomförd underrättelse godkänna Detaljplan för Samuelsdals golfbana för antagande

Sammanfattning/Bakgrund

Förslaget till Detaljplan för Samuelsdals golfbana godkändes för granskning enligt reglerna för normalt planförfarande av byggnadsnämnden 2013-04-18, § 56. Förslaget har varit utställt för granskning under perioden 2013-04-18 t.o.m. 2013-05-10. Vid anmälan av ärendet till byggnadsnämnden var inte granskningstiden avslutad.

Stadsbyggnadskontorets granskningsutlåtande daterat 2013-05-15 redovisar de synpunkter som framförts under granskningen. Synpunkter som inkommit under samrådtiden redovisas i samrådsredogörelsen, daterad 2013-04-11.

Tyvärr har stadsbyggnadskontoret i ett sent skede upptäckt att den version av plankartan som varit utställd för granskning saknade bestämmelsen om att "suterängvåning får anordnas" på plankartan på området vid klubbhuset. Bestämmelsen fanns med i den handling som skickades ut till byggnadsnämnden 2013-04-18, men missades på den handling som nämnden fattade beslut om och som varit utställd.

För att säkerställa att planärendet hanteras processmässigt rätt så föreslår stadsbyggnadskontoret vid dagens sammanträde att detaljplanen, med bestämmelsen om suterängvåning på plankartan införd, omgående ska skickas ut på underrättelse enligt reglerna för enkelt planförfarande. Därfter kan detaljplanen godkännas för antagnade. Med hänvisning till intressentens önskemål om att planen ska kunna antas snarast möjligt föreslås byggnadsnämndens ordföranden få i uppdrag att efter genomförd underrättelse godkänna detaljplanen för antagande.

Justerandes signaturer

Utdragsbestyrkande:

Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum

2013-05-16

Detaljplanen kommer när den är godkänd för antagande (och under förutsättning att de förhandlingar om avtal som pågår med Trafik&Fritidsnämnden kan lösas) att överlämnas av stadsbyggnadskontoret till kommunstyrelsen den 4 juni 2013 och detaljplanen kan därfter antas av kommunfullmäktige.

Bilagor

Underrättelsehandlingar bestående av:

1. Stadsbyggnadskontorets granskningsutlåtande 2013-05-15
2. Plankarta med planbestämmelser
3. Planbeskrivning
4. Inkomna yttranden (under granskningen) med synpunkter

Sänds till

Stadsbyggnadskontoret

Justerandes signaturerUtdragsbestyrkande:

Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum

2013-05-16

**§ 89 Detaljplan för utökning av Ingarvets industriområde
Begäran om samrådsbeslut****Beslut**

Byggnadsnämnden beslutar:

Förslaget till Detaljplan för utökning av Ingarvets industriområde, med den ändring som redovisades vid sammanträdet, godkänns för samråd

Sammanfattning

Detaljplanens syfte är att ge planstöd för en utökning av Ingarvets industriområde. Utökningen av industriområdet sker väster om Ingarvsvägen och norr om nuvarande industriområde. Detaljplanen omfattar även delar av Falu Energi och Vattens anläggningar för avfallshantering och jordbearbetning.

Kommunstyrelsens utvecklingsutskott gav stadsbyggnadskontoret, 2012-10-16, § 119, i uppdrag att upprätta ett detaljplaneförslag för en utökning av Ingarvets industriområde.

Vid sammanträdet föreslår stadsbyggnadskontoret en ändring i planhandlingen som identifierats efter kallelsen. Byggrätten föreslås till 40 % största byggnadsarea i procent per fastighetsarea, istället för 30 % största bruttoarea som det stod i handlingarna i kallelsen.

Detaljplanen hanteras med normalt planförfarande. Den nya detaljplanen kommer att medföra kommunalekonomiska konsekvenser och bör antas av kommunfullmäktige.

Bilagor

Samrådshandlingar bestående av:

1. Plankarta med planbestämmelser
2. Planbeskrivning

Sänds till

Stadsbyggnadskontoret

Justerandes signaturerUtdragsbestyrkande:

Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum

2013-05-16

**§ 90 Yttrande
Översiktsplan FalunBorlänge****Beslut**

Byggnadsnämnden beslutar överlämna sina synpunkter i bifogat yttrande daterat 2013-05-14.

Birgitta Pettersson-Frank (MP) reserverar sig skriftligen mot beslutet.

Sammanfattning/Bakgrund

Kommunstyrelserna i Falun och Borlänge har beslutat att ta fram en gemensam översiktsplan vilken är ute på remiss.

Yrkande

Jan-Eric Vestlund (S) yrkar på att besluta i enlighet med redovisat förslag till yttrande.

Birgitta Pettersson Frank (MP) yrkar på ett tillägg till förslaget till yttrande under rubriken, 11.14 Strandskydd och LIS-områden:

”Byggnadsnämndens åsikter avseende antal LIS-områden går isär. Miljöpartiet och Vänsterpartiet förespråkar ett färre antal områden medan Centerpartiet förespråkar ett utökat antal områden utifrån efterfrågan.”

Beslutsgång

Ordföranden finner att två förslag till beslut i ärendet finns:

- Jan-Eric Vestlund (S) yrkar på att besluta i enlighet med redovisat förslag till yttrande. (JA-röst)
- Birgitta Pettersson-Frank (MP) yrkar på ett tillägg till redovisat förslag till yttrande under rubriken, 11.14 Strandskydd och LIS-områden : (NEJ-röst)

Ordföranden Berit Nykvist begär handuppräknings och finner att en majoritet av ledamöterna röstar för redovisat förslag till yttrande

Birgitta Pettersson-Frank (MP) reserverar sig skriftligen mot beslutet.

Bilagor

- Yttrande daterat 2013-05-14
 - Skriftlig reservation
 - Voteringslista
-

Sänds till

Kommunstyrelsen

Justerandes signaturer

Utdragsbestyrkande:

VOTERINGSLISTA

Byggnadsnämndens sammanträde

Bil. § 90

2013-05-16

Omröstningsresultat

4 ja röster för förvaltningens förslag till beslut

3 nej röster för Birgitta Pettersson-Franks förslag till beslut

Ord. Ledamöter	Närv.	Ja	Nej	Avstår
Ordf. Berit Nykvist (S)		X		
Jan-Eric Vestlund (S)		X		
Isa Olsander (V)			X	
Birgitta Pettersson-Frank (MP)			X	
Mats Rudert (M)		X		
Göte Tronshagen (M)		X		
Åke Henriksson (C)			X	
Ersättare				
Johan Vallin (S)				
Stefan Lindow (MP)				

.....
Ordförande

.....
Justerare

.....
Sekreterare

Falun 2013-05-17



Reservation mot samrådsyttrande från Byggnadsnämnden angående gemensamma översiktsplanen FalunBorlänge 2013

I Byggnadsnämndens yttrande om ÖP FalunBorlänge framkommer att antalet utpekade LIS-områden ligger på en lämplig nivå. Miljöpartiet Falun har en annan uppfattning och reserverar sig därför mot denna del av yttrandet.

Miljöpartiet Falun anser att mark i strandnära områden är en värdefull och ömtålig resurs för Falu kommun och denna resurs måste hanteras med stor varsamhet. Många utpekade LIS-områden kan innebära mer exploatering av dessa ömtåliga områden. Det kan vara kortsiktigt lockande men långsiktigt skadligt då ömtålig natur inte kan återställas och en fantastisk resurs försvinner.

Miljöpartiet de gröna Falun anser att det är alldeles för många utpekade LIS-områden i denna första gemensamma ÖP FalunBorlänge.

Birgitta Pettersson-Frank
1:e v ordf

Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum

2013-05-16

§ 91 Information

- Checklista för tillfälliga byggnader under VM

Beslut

Byggnadsnämnden har tagit del av informationen.

Sammanfattning

Flertalet tillfälliga byggnader kommer troligen att uppföras i samband med kommande VM-arrangemang. En diskussion har tidigare förts kring framtagande av ett förslag till checklista/regleringsdokument i syfte att klargöra vad som ska gälla för tillfälliga byggnader i samband med VM.

Det är av stor vikt att ansvariga för dessa byggnader får tillgång till korrekt information samt uppgifter om vilka personer som bör kontaktas vid eventuella frågor.

Ett möte kommer att arrangeras under hösten 2013 med representanter för bland annat kommunen, miljöförvaltningen, byggavdelningen, trafik och fritid, polisen, räddningstjänsten m.fl. i syfte att tillsammans ta fram en checklista/regleringsdokument.

Justerandes signaturer

Utdragsbestyrkande:

Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum

2013-05-16

§ 92 Kurser

Beslut

Byggnadsnämnden har tagit del av aktuella kurser.

Justerandes signaturer

Utdragsbestyrkande:

Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum

2013-05-16

§ 93 Lagakraftvunna planer

- Detaljplan för bostäder vid Tranbärsvägen
- Detaljplan för bostäder öster om Nedre Gruvrisvägen
- Detaljplan för Vildvattenparken på del av Främby 1:24

Beslut

Byggnadsnämnden har tagit del av lagakraftvunna planer.

Justerandes signaturer

Utdragsbestyrkande:

Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum

2013-05-16

§ 94 Anmälningssärenden**Beslut**

Byggnadsnämnden beslutar:

Anmälningssärenden Bil. § 94 tas till protokollet.

Justerandes signaturer

Utdragsbestyrkande:

Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum

2013-05-16

§ 95 Delegationsbeslut**Beslut**

Byggnadsnämnden beslutas:

Delegationsbesluten Bil. § 95 tas till protokollet.

Justerandes signaturer

Utdragsbestyrkande: