

2022-03-15

Bygg- och miljönämnden

Bygg- och miljönämndens protokoll 2022-03-15

Plats och tid	2022-03-15 kl 09:00-10:50 Gemenskapen, Sala kommun	
Beslutande	Olof Nilsson (S), ordförande Erik Backman (S) Bengt Gårdenborg (C) Mats Jennische (M), vice ordförande Ann-Christine Persson (S)	Ej tjänstgörande ersättare Inger Ingstedt (C) Sixten Larsson (M)
	Tjänstemän och övriga person Lars Wedlin, kontorschef, § 16 Lena Pettersson, enhetschef, § 16 Anna Winnersjö-Edholm, ekolog, § 16 Emelie Jangholt, miljöinsp, §§ 17-19 Rickard Eriksson, bygggl. handl, §§ 21-22 Angelika Hedenström bygggl. handl, § 24	Gabriel Lidström, enhetschef, §§ 16-18 Barbro Almlöf-Ekholm, miljöinsp, § 15 Olof Danfors, bygggl. handl, § 16 Patrik Fredlund, bygggl. arkitekt, § 20 Håkan Johansson, bygggl. handl, § 23 Josefine Hagström, bygggl. handl, § 25 Anneli Mattsson, nämndsekreterare
Utses att justera	Mats Jennische	
Justeringens plats och tid	Samhällsbyggnadskontoret Sala kommun, 17 mars 2022 kl. 09:00	
Sekreterare Anneli Mattsson	Paragrafer § 15-28
Ordförande Olof Nilsson	
Justerande Mats Jennische	

ANSLAG/BEVIS

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.

Organ	Bygg- och miljönämnden		
	15 mars 2022		
Datum för anslags uppsättande	17 mars 2022	Datum för anslags nedtagande	8 april 2022
Förvaringsplats för protokollet	Samhällsbyggnadskontoret, bygg- och miljö Sala-Heby		
Underskrift Anneli Mattsson		

Bmn § 15

Anmälan delegeringsbeslut

Bygg- och miljönämndens beslut

- Bygg- och miljönämnden tackar för informationen och lista delegationsbeslut 7 februari till 6 mars läggs till handlingarna.

Beslutsunderlag

Delegationslistor 7 februari 2022–6 mars 2022 föreligger.

Bmn § 16

Information gällande aktuellt från samhällsbyggnadskontoret

Bygg- och miljönämndens beslut

- Bygg- och miljönämnden tackar för informationen

Sammanfattning

Presentation av omarbetad nämndprocess.

Översyn av administrativa arbetet på Samhällsbyggnadskontoret.

Nya rutiner för "Dukat bord" tillsammans med näringslivskontoren.

Presentation av nyanställd Olof Danfors, bygglovhandläggare.

Två nya livsmedelshandläggare anställda from maj, rekrytering av miljöinspektör pågår.

Information om handlingsplan för hantering av invasiva arter.

Redovisning av miljöenhetens livsmedelstillsyn.

Redovisning av byggenhetens handläggningstid för bygglov.

Bmn § 17

Dnr: HBN 2022-000015, PL 2022-82

Samråd för DP 388 Horrsta backe etapp II.

Bygg- och miljönämndens beslut

- Bygg- och miljönämnden beslutar, att anta yttrande som sitt eget

Yrkande

Ordförande yrkar, att bygg- och miljönämnden beslutar, att anta yttrandet som sitt eget.

Yttrande

Bygg- och miljönämnden har för samråd fått ett förslag till detaljplan för DP 388 i Heby, Heby kommun. Detaljplanen görs med standardförfarande och är nu utskickad på samråd till den 27 februari 2022 men nämnden har fått anstånd till och med 17 mars.

Syftet med detaljplanen är att utreda möjligheten till bostadsbebyggelse på fastigheterna Horrsta 4:5, 4:12 och del av 4:36. Bostäderna planeras att utgöras av småhus enligt samma mönster som byggts ut norr om planområdet, motsvarande etapp 1. Detta innebär att en- och tvåbostadshus alternativt parhus uppförs på egen fastighet där fastighetsarean omfattar ca 1000-1500 kvm. Den nya detaljplanen bedöms kunna skapa ca 20 nya fastigheter för en- och tvåbostadshus.

Bygg- och miljönämnden har gått igenom förslaget till detaljplan och har följande synpunkter.

De utformningsbestämmelser som finns i detaljplanen för Horrsta etapp I finns inte i det aktuella planförslaget vilket ur byggenhetens synvinkel är positivt då bestämmelserna i det fallet inte var tillräckligt motiverade.

Gällande geoteknik så är det bra om plan- och genomförandebeskrivningen tydligare vägleder om och när geoteknisk undersökning krävs och inte krävs i bygglovsskedet, formuleringarna är i nuläget vaga.

I samband med utbyggnaden av Horrsta etapp I försvårade den genomförda fastighetsbildningen samt en avståndsbestämmelse om att byggnader ska placeras minst 4,5 meter från gräns möjligheten att bebygga tomterna ändamålsenligt. Samma avståndsbestämmelse finns även i detta planförslag vilket kan generera problem att få plats med både bostadshus och komplementbyggnad om fastighetsbildningen blir likartad. Värt att överväga är att medge placering av komplementbyggnader närmre gräns men också på längre avstånd från gata för att få plats med uppställningsplats för fordon.

Miljöenheten gör bedömningen att marken som avses exploateras är att klassa som brukningsvärd jordbruksmark, varpå den enligt miljöbalken 3 kap 4 § ej får bebyggas. Att bebygga jordbruksmark motverkar att den nationella livsmedelsstrategin samt att de nationella miljömålen uppnås.

I det aktuella planförslaget saknas ytor avsedda för lokalt omhändertagande av dagvatten.

Inom det planlagda området finns det ett namnlöst vattendrag som idag omfattas av ett strandskyddsområde på 25 m.

Bmn § 17 forts.

Detta avses upphävas med stöd av miljöbalken 7 kap §18c 5 då en utredning gjorts kring annan möjlig placering. Bedömning har i planförslaget gjorts att förutsättningar för det allemansrättsliga ej tillträder då djur- och växtliv redan är kraftigt begränsat i och med den nuvarande jordbruksmarken, och att planläggningen av området därför inte skulle innebära några större förändringar för strandskyddets syfte. Miljöenheten anser dock att det allemansrättsliga tillträder, och djur- och växtliv som finns bör värnas om, oavsett strandskyddsområde eller ej. I planbeskrivningen bör därför även fortsättningsvis en fri passage längs vattendraget beskrivas. Passagen får gärna tydliggöras med staket/häck vid tomtgränser, samt en tydlig beskrivning av marken för att säkerställa att dessa ytor inte enbart kommer skötas som monoton gräsmark utan att rätt förutsättningar ges för en biologisk mångfald längs vattendraget.

Det föreslagna planområdet vara en del av Hebys framtida reservvattenskyddsområde, i det geografiska området ligger en viktig del av grundvattenmagasinets infiltrationsområde. Hänsyn till detta behöver tas med i planen.

Inom det föreslagna planområdet så har det troligen tidigare funnits en täktverksamhet i den södra delen av området. Det kan därför finnas utfyllnadsmassor som använts vid återställandet av marken med okänt innehåll. Påträffas misstänkta föroreningar ska miljöenheten kontaktas vilket med fördel kan beskrivas i plan- och genomförandebeskrivningen.

Gällande buller så anser miljöenheten att bästa möjliga ljudmiljö ska eftersträvas. Då orten Heby ej kan ses som särskilt bullerutsatt i ett större perspektiv, bör avsteg ej behöva tillämpas. Byggnation bör tex kunna genomföras utan att tyst sida tillämpas, eller att högre ljudnivåer tillåts vid bostäder som är 35 kvm eller mindre. Byggnation ska planeras så att gällande riktvärden hålls.

Beslutsunderlag

Handläggarnas förslag till yttrande, daterat 7 mars 2022.

Delges:

Mark- och planeringsenheten i Heby kommun

Bmn § 18

Dnr: HBN 2022-000056, PL 2022-212

Samråd för DP 394 Horrsta Norra del av Horrsta 4:36.

Bygg- och miljönämndens beslut

- Bygg- och miljönämnden beslutar, att anta yttrande som sitt eget

Yrkande

Ordförande yrkar, att bygg- och miljönämnden beslutar, att anta yttrandet som sitt eget.

Yttrande

Bygg- och miljönämnden har för samråd fått ett förslag till detaljplan för DP 394 i Heby, Heby kommun. Detaljplanen görs med standardförfarande och är nu utskickad på samråd till den 28 mars 2022.

Syftet med detaljplanen är att undersöka möjligheten till ett nytt bostadsområde på del av fastigheten Horrsta 4:36 i form av ett flerbostadshus i 3-4 våningar längs med RV72 samt lägre bebyggelse i form av kedjehus/parhus eller friliggande villor söder om detta

Bygg- och miljönämnden har gått igenom förslaget till detaljplan och anser att det är ett väl genomarbetat förslag. Nämnden vill dock framföra följande kommentarer och synpunkter.

Gällande buller så anser bygg- och miljönämnden att det utifrån de beräknade bullernivåerna utomhus bedöms vara möjligt att uppfylla gällande riktvärden i inomhusmiljön med rätt dimensionering av fönster, fönsterdörrar, yttervägg och ventilationsdon. I sammanfattningen anges dock att bostäder längs fasader mot riksvägen måste utformas med bullerdämpad sida i tillräcklig omfattning, alternativt som enkelsidiga smålägenheter om högst 35 kvm. Det sistnämnda alternativet anses ej lämpligt, då detta högre riktvärde för mindre lägenheter grundar sig på att man ska kunna bygga i bullerutsatta lägen – och inte vad som anses vara en olägenhet för människors hälsa. Vidare så anses bestämelsen v1 i plankartan vara för otydlig för att kunna tillämpas vid lovgivning.

I dagvattenutredningen som ligger till grund för planförslaget så baseras årsmedelnederbörden på SMHI's uppmätta värden under perioden 1961- 1990. Det finns nyare mätperioder framtagna av SMHI, det är viktigt att de värdena tas med så att de dagvattenlösningar som föreslås har tillräcklig volym. Det framkommer även att föroreningsmängderna från området kommer att öka trots de föreslagna dagvattenlösningarna. Planförslaget bör redovisa lösningar som reducerar föroreningarna så att dessa inte ökar efter exploatering av området.

Det föreslagna planområdet vara en del av Hebys framtida reservvattenskyddsområde, i det geografiska området ligger en viktig del av grundvattenmagasinets infiltrationsområde. Hänsyn till detta behöver tas med i planen.

Miljöenheten gör bedömningen att marken som avses exploateras är att klassa som brukningsvärd jordbruksmark, varpå den enligt miljöbalken 3 kap 4 § ej får bebyggas. Att bebygga jordbruksmark motverkar att den nationella livsmedelsstrategin samt att de nationella miljömålen uppnås.

2022-03-15

Bygg- och miljönämnden

Bmn § 18 forts.

I vissa bestämmelser i plankartan hänvisas till "genomfartsväg", exempelvis bestämmelserna p2 och f5. För tydlighetens skull bör det tydligare framgå vilken genomfartsväg som åsyftas, till aktuell planbestämmelse VÄG1 eller vägnummer. På samma sätt bör bestämmelsen p2 också förtydligas avseende avstånd till väg, förslagsvis att lamellhuset, eller lamellhusets närmsta fasad, ska placeras minst 50 meter från väg.

I bygglovsgivning styrs vilken typ av byggnad som kan uppföras av hur användningsbestämmelsen i plankartan är formulerad. I plan- och genomförandebeskrivningen är det tydligt att friliggande småhus/villor/tvåbostadshus, parhus och kedjehus ska kunna uppföras inom bestämmelsen B2. Det är inte lika tydligt i plankartan. Bestämmelsen bör formuleras om för att inte skapa juridisk osäkerhet. På samma vis bör det också förtydligas för vilka byggnadstyper som planavgift ska tas ut.

Detaljplanens syfte i missiv och planbeskrivning stämmer ej överens, det behöver justeras vilken formulering som ska gälla.

Beslutsunderlag

Handläggarnas förslag till yttrande, daterat 7 mars 2022.

Delges:

Mark- och planeringsenheten i Heby kommun

Bmn § 19

Dnr: HÅLSKY 2021-217

Fastighet Harbo Pästgård 1:19. Vitesföreläggande gällande inomhusmiljö.

Bygg- och miljönämndens beslut

- Bygg- och miljönämnden beslutar, att förelägga Fimbul Fastigheter AB med organisationsnummer, 556832-1391, att genomföra nedanstående åtgärder inom fastigheten Harbo Prästgård 1:19 i Heby kommun:
 1. låta undersöka det material som berörts av vattenläckan mellan lägenhet nummer 1103 och lägenhet nummer 1001,
 2. låta undersöka det material som berörts av vattenläckan i lägenhet nummer 1002,
 3. låta undersöka ventilationens funktion i fastigheten,Punkt 1-3 ovan förenas med ett fast vite om tiotusen kronor (10 000 kronor) vardera, Resultatet av ovanstående undersökningar ska ha inkommit till kommunens miljöenhet senast den 30 april år 2022, Av beslutet följer under vilka förutsättningar undersökningarna ska ske.
- Bygg- och miljönämnden beslutar även att ta ut en handläggningsavgift på sextusensjuhundrasextiofem kronor (6 765 kronor) enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige, Detta beslut är fattat med stöd av 2 kap. 3 och 7§§, 9 kap. 3 och 9§§, 26 kap. 14 och 22§§ miljöbalken (1998:808), 33§ förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd, Folkhälsomyndighetens allmänna råd (FoHMFS 2014:14) om fukt och mikroorganismer samt Heby kommuns taxa för prövning och tillsyn inom miljöbalkens område (HebyFS 2019:31).

Yrkande

Ordförande yrkar, att bygg- och miljönämnden beslutar, att förelägga Fimbul Fastigheter AB med organisationsnummer, 556832-1391, att genomföra nedanstående åtgärder inom fastigheten Harbo Prästgård 1:19 i Heby kommun: 1. låta undersöka det material som berörts av vattenläckan mellan lägenhet nummer 1103 och lägenhet nummer 1001, 2. låta undersöka det material som berörts av vattenläckan i lägenhet nummer 1002, 3. låta undersöka ventilationens funktion i fastigheten, Punkt 1-3 ovan förenas med ett fast vite om tiotusen kronor (10 000 kronor) vardera. Resultatet av ovanstående undersökningar ska ha inkommit till kommunens miljöenhet senast den 30 april år 2022, Av beslutet följer under vilka förutsättningar undersökningarna ska ske samt att bygg- och miljönämnden beslutar även att ta ut en handläggningsavgift på sextusensjuhundrasextiofem kronor (6 765 kronor) enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige,

2022-03-15

Bygg- och miljönämnden

Bmn § 19 forts.

Detta beslut är fattat med stöd av 2 kap. 3 och 7§§, 9 kap. 3 och 9§§, 26 kap. 14 och 22§§ miljöbalken (1998:808), 33§ förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd, Folkhälsomyndighetens allmänna råd (FoHMFS 2014:14) om fukt och mikroorganismer samt Heby kommuns taxa för provning och tillsyn inom miljöbalkens område (HebyFS 2019:31).

Bakgrund

Kommunens miljöenhet mottog i mars år 2021 uppgifter om att vattenläcka skett i lägenhet på våning två i aktuellt hyreshus. På grund av stopp i avloppet hade tömning av vatten från tvättmaskin runnit ner till lägenheten under, från lägenhet nummer 1103 till lägenhet nummer 1001. Du som fastighetsägare ombads undersöka detta, men uppgav då att detta inte var nödvändigt då byggnadsdelar torkar om inte ny fukt tillförs byggnadsdelarna. Bygg- och miljönämnden fattade beslut om att du som fastighetsägare skulle låta undersöka det material som berörts av vattenläckan mellan de två lägenheterna. Någon dokumentation över att detta skett, inkom aldrig till kommunens miljöenhet.

I november år 2021 genomförde miljöenheten en föranmäld inspektion på fastigheten. Då noterades fuktrosor i innertaket i lägenhet nummer 1002. En annan hyresgäst uppgav vid inspektionstillfället att det ibland blir imma på insidan av fönsterrutorna och att ständig påväxt sker på fogarna i badrummet. Du som fastighetsägare ombads att undersöka dessa påtalade brister, men ifrågasatte att nya brister nu tillfördes ärendet. Bygg- och miljönämnden fattade beslut om att du som fastighetsägare även skulle låta undersöka det material som berörts av vattenläckan i lägenhet nummer 1002, samt inkomma med dokumentation över ventilationens funktion. Någon dokumentation över undersökningarna inkom aldrig till kommunens miljöenhet.

Miljöenheten har informerat dig som fastighetsägare om att nästa steg i ärendet är att upprätta ett vitesbeslut, om dokumentationen ej inkommer. Du inkom den 25 januari år 2022 till miljöenheten med följande uppgifter. Luft sugs in genom otätheter i fasaden, där i ditt fall speciella ventiler i fönsterkarmar hjälper till, och lämnar sedan huset via badrum och kök. Du hade även bifogat en ljudfil över vad som uppfattas vara ett samtal mellan dig och en växeltelefonist på Anticimex. Du beskriver en av vattenläckorna för telefonisten, som säger att om man inte märkt något, så behöver man inte göra något. Du frågar om man behöver såga upp väggar och bjälklag, varpå telefonisten svarar att detta ej är brukligt. Har felet åtgärdats, borde saken vara löst.

År 2017-2019 hanterade miljöenheten ett annat klagomålsärende gällande aktuell fastighet. Vid fasadbyte hade då ventilationsdonen hamnat bakom den nya fasaden. Du som fastighetsägare uppgav att detta skulle åtgärdas, och att en så kallad obligatorisk ventilationskontroll (OVK) sedan skulle utföras. Någon dokumentation över OVK har ej inkommit till kommunen.

Miljöenheten har stämt av med certifierad firma att en skadebesiktning vid vattenläcka kostar strax under 4 000 kr per skada som ska undersökas. Enligt OVK-certifierad utförare kostar det ungefär mellan 5 000 kr och 10 000 kr att utföra en OVK i ett flerbostadshus med fem lägenheter som har självdrag. Arbetet bör kunna genomföras under en dag. Om många avvikelser noteras kan priset bli högre, då dokumentationen isåfall tar längre tid.

2022-03-15

Bygg- och miljönämnden

Bmn § 19 forts.

Bedömning

För att olägenhet för människors hälsa inte ska uppstå, ska en bostad bland annat ge betryggande skydd mot fukt samt vara väl ventilerad. Enligt 26 kap. 22§ miljöbalken (1998:899) är det ditt ansvar som fastighetsägare att låta utföra de undersökningar som anses nödvändiga.

Enligt Folkhälsomyndighetens allmänna råd (FoHMFS 2014:14) om fukt och mikroorganismer, kan olägenhet för människors hälsa föreligga om fuktskador inte åtgärdas. I regel krävs det en okulär besiktning av en byggnads skick för att ta ställning till om det föreligger olägenhet för människors hälsa. I många fall krävs också en mer ingående byggnadsteknisk undersökning. Även ventilationen är en viktig faktor för att inomhusluften ska vara bra. Enligt Folkhälsomyndighetens allmänna råd (FoHMFS 2014:18) om ventilation, bör uteluftflödet i en bostad inte understiga 4 liter per sekund och person.

Bygg- och miljönämnden har tidigare beslutat att Fimbul Fastigheter AB skulle låta undersöka det material som berörts av vattenläckorna i fastigheten Harbo Prästgård 1:19, samt undersöka ventilationens funktion. Undersökningarna skulle vara fackmannamässigt utförda. Någon sådan dokumentation inkom aldrig till kommunens miljöenhet.

Enligt 26 kap. 14§ miljöbalken får ett föreläggande förenas med vite. Då tidigare beslut ej efterlevts, beslutar bygg- och miljönämnden att förena punkt 1-3 med ett fast vite om 10 000 kr vardera.

Nämnden anser inte att den ljudfil Fimbul Fastigheter AB senare inkommit med, kan ligga till grund för att uppfylla kravet på att inkomma till miljöenheten med dokumentation över fackmannamässigt utförda undersökningar av de två vattenläckorna. Ljudfilen kan ej heller utgöra grund för att dra tillbaka kravet på undersökningar. Detta då fackman ej undersökt materialet som berörts av vattenläckorna. Av ljudfilen framgår ej heller vilken kompetens personen har som uttalar sig. Utifrån vad som sägs i ljudfilen, får ej heller personen hela situationen med vattenläckorna beskriven för sig. Personen motiverar ej heller sitt ställningstagande.

Bygg- och miljönämnden beslutar därför att förelägga Fimbul Fastigheter AB att låta undersöka det material som berörts av vattenläckan mellan lägenhet nummer 1103 och lägenhet nummer 1001. Resultatet av undersökningen ska ha inkommit till kommunens miljöenhet senast den 30 april år 2022. Nämnden beslutar att förena detta krav med ett fast vite om 10 000 kr.

Bygg- och miljönämnden beslutar även att Fimbul Fastigheter AB ska låta undersöka det material som berörts av vattenläckan i lägenhet nummer 1001. Resultatet av undersökningen ska ha inkommit till kommunens miljöenhet senast den 30 april år 2022. Nämnden beslutar att förena detta krav med ett fast vite om 10 000 kr.

Bygg- och miljönämnden beslutar även att Fimbul Fastigheter AB ska låta undersöka ventilationens funktion i fastigheten. Detta kan t ex uppfyllas genom att utföra en obligatorisk ventilationskontroll. Resultatet av undersökningen ska ha inkommit till kommunens miljöenhet senast den 30 april år 2022. Nämnden beslutar att förena detta krav med ett fast vite om 10 000 kr.

Bygg- och miljönämnden beslutar även att ta ut en handläggningsavgift på 6 765 kr, enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige. Avgiften avser 6 timmars handläggning och specificeras nedan i beslutet.

Bmn § 19 forts.

Ovan nämnda undersökningar och dokumentation ska vara fackmannamässigt utförda, dvs att de utförs på ett sådant sätt som normalt kan förväntas av en seriös fackman. De genomförs då på ett sakkunnigt och yrkesmässigt sätt.

Vitesbeloppen är satta för att motivera till åtgärd, dvs att det ska kosta mer att låta bli att följa beslutet än att rätta sig efter det.

Miljöenheten har ingen kännedom om Fimbul Fastigheter ABs ekonomiska förhållanden, då bokslut för verksamheten saknas sedan år 2018. Fimbul Fastigheter AB anses dock vara den enda part som har faktisk eller rättslig möjlighet att följa föreläggandet, varav beslutet riktas till Fimbul Fastigheter AB.

Kommunicering inför aktuellt beslut har skett, nämnden anser dock inte att uppgifterna du som fastighetsägare inkommit med den 2 mars år 2022 har någon påverkan på beslutet. Dina uppgifter samt bemötande av dessa bifogas, se bilaga 3 samt 4.

Lagstöd

Enligt **2 kap. 3§** miljöbalken (1998:808) ska alla som bedriver en verksamhet utföra de skyddsåtgärder, iaktta de begränsningar och vidta de försiktighetsmått i övrigt som behövs för att förebygga, hindra eller motverka att verksamheten eller åtgärden medför skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön. Dessa försiktighetsmått skall vidtas så snart det finns skäl att anta att en verksamhet eller åtgärd kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön. **Enligt 7§** gäller detta i den utsträckning det inte kan anses orimligt att uppfylla. Särskild hänsyn ska då tas till nyttan av skyddsåtgärder jämfört med kostnaderna för sådana åtgärder.

Enligt **9 kap. 3§** miljöbalken (1998:808) avses med olägenhet för människors hälsa en störning som enligt medicinsk eller hygienisk bedömning kan påverka hälsan menligt och som inte är ringa eller helt tillfällig. Enligt **9§** ska bostäder brukas på ett sådant sätt att olägenheter för människors hälsa inte uppkommer. Ägaren eller nyttjanderättshavare till berörd egendom ska vidta de åtgärder som skäligen kan krävas för att hindra uppkomsten av eller undanröja olägenheter för människors hälsa.

Enligt **26 kap. 14§** får föreläggande förenas med vite. Enligt **22§** miljöbalken (1998:808) så är den som bedriver en verksamhet som kan befaras medföra olägenheter för människors hälsa eller miljön eller den som annars är skyldig att avhjälpa en olägenhet från sådan verksamhet, skyldig att utföra sådana undersökningar av verksamheten och dess verkningar som behövs för tillsynen. Detsamma gäller den som upplåter en byggnad för bostäder eller för allmänna ändamål, om det finns skäl att anta att byggnadens skick medför olägenheter för människors hälsa.

Bmn § 19 forts.

Enligt **33 §** förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd ska en bostad bland annat ge betryggande skydd mot värme, kyla, drag, fukt, buller, radon, luftföroreningar och andra liknande störningar, ha tillfredsställande luftväxling genom anordning för ventilation eller på annat sätt, hållas tillfredsställande uppvärmd samt tillgång till vatten i erforderlig mängd och av godtagbar beskaffenhet till dryck, matlagning, personlig hygien och andra hushållsgöromål.

Enligt Folkhälsomyndighetens allmänna råd (FoHMFS 2014:14) om fukt och mikroorganismer krävs i regel en okulär besiktning av en byggnads skick för att ta ställning till om det föreligger olägenhet för människors hälsa. I många fall krävs också en mer ingående byggnadsteknisk undersökning.

Enligt taxa för provning och tillsyn inom miljöbalkens område (HebyFS 2019:31), fastställd av kommunfullmäktige, får timavgift faktureras för tillsyn enligt 45§ förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd.

Avgift

För handläggning av detta ärende kommer en avgift att tas ut enligt den av kommunfullmäktige beslutade taxan för tillsyn enligt miljöbalken. Avgiften baseras på en timkostnad om 1 114 kr/timme år 2021 (1 141 kr år 2022) och nedlagd handläggningstid, dvs den sammanlagda tid som har gått åt för inläsning av ärendet, kontakter med parter, samråd med andra myndigheter, inspektioner och kontroller, restid, beredning i övrigt av ärendet samt beslut.

I handläggningstiden inräknas inte restid som vid ett och samma tillfälle överstiger en timme.

2h inspektion inkl resor 16 november år 2021,

1h kontakter inkl administrativt arbete 13 dec 2021 – 22 dec 2021,

1h kontakter administrativt arbete 25 januari år 2022 – 3 februari år 2022,

2h kommunicering inför nämndbeslut, upprättande av nämndbeslut samt tillhörande administrativt arbete

Avgift: 6 765 kr (3h x 1 114 kr = 3 342 kr, 3h x 1 141 kr = 3 423 kr). Avgiften debiteras på separat faktura.

Information

Detta beslut kan överklagas, se bifogad överklagandehänvisning.

Beslutsunderlag

Förslag till beslut med bilaga, daterad 8 mars 2022.

Delges:
Fastighetsägaren

Bmn § 20

Dnr: HBN 2022-000005

Fastighet X

Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus

Bygg- och miljönämndens beslut

- Bygg- och miljönämnden beslutar, med stöd av plan- och bygglagen (PBL) (2010:900) 9 kap. 17 §, att lämna positivt förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten X med villkor enligt nedanstående skrivelser.
- Bygg- och miljönämnden beslutar vidare, med stöd av PBL 12 kap. 8 § att ta ut en avgift om sjutusenfyrtiofyra kronor (7 044 kronor), för handläggningen av ärendet.

Yrkande

Ordförande yrkar, att bygg- och miljönämnden beslutar, med stöd av plan- och bygglagen (PBL) (2010:900) 9 kap. 17 §, att lämna positivt förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten X med villkor enligt nedanstående skrivelser samt

att bygg- och miljönämnden beslutar vidare, med stöd av PBL 12 kap. 8 §, att ta ut en avgift om sjutusenfyrtiofyra kronor (7 044 kronor), för handläggningen av ärendet.

Bakgrund och bedömning

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten X, ca 2 km väster om Morgongåva.

Fastigheten ligger utanför planlagt område men inom sammanhållen bebyggelse och är delvis bebyggd med bostadshus och komplementbyggnader.

Förslaget omfattar ett enbostadshus med komplementbyggnad på åkermark, ca 70 m öster om befintliga byggnader. Vid positivt förhandsbesked avses en tomt om ca 3 000 m² styckas av.

Prövningen av förhandsbesked avser huvudsakligen lokaliseringen, det vill säga markens lämplighet för den avsedda åtgärden. Denna prövning görs bland annat mot kraven i PBL 2 kap.

Enligt PBL 2 kap. ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen vid prövning av ärenden. Mark- och vattenområden ska användas för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Företråde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning med tillämpning av Miljöbalken 3 och 4 kap. 1-8§§.

I PBL 2 kap. anges också att mark får tas i anspråk för att bebyggas endast om mark från allmän synpunkt är lämplig för ändamålet och bland annat ska bebyggelse utformas och placeras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbild, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

Översiktsplanen för Heby kommun säger att tillkommande bebyggelse på landsbygden uppmuntras och ska styras till goda kommunikations- och servicelägen. Vid nybyggnation ska hänsyn tas till landskapsbild samt natur- och kulturvärden. Tillkommande bostadsbebyggelse bör lokaliseras till befintliga planområden.

2022-03-15

Bygg- och miljönämnden

Bmn § 20 forts.

Utöver befintliga planområden söks lämpliga områden för förtätning inom orternas befintliga strukturer. Ny småhusbebyggelse bör beakta behovet att hålla samman bebyggelsen. Det är viktigt för kommunens attraktivitet att det är möjligt att bo på den tätortsnära landsbygden. Översiktsplanens riktlinjer gällande bevarande av brukningsvärd jordbruksmark syftar till mark som inte ligger i direkt anslutning till kommunens åtta utpekade orter eller särskilt utpekade kommunikationsstråk.

Sakägare (grannar) har beretts tillfälle att yttra sig. Av 3 hörda grannar har samtliga svarat utan erinran.

Länsstyrelsen uppger att inga särskilda naturvärden berörs, men informerar om att den planerade tomten kommer ligga strax norr om markavvattningsföretaget Visbo dikesföretag, vars funktion inte får påverkas negativt och vatten får inte ledas ut i diken som ingår utan att företaget är delaktigt och godkänner åtgärden eller att en omprövning av företaget sker. Alléer, källor med omgivande våtmark, odlingsrösen, stenmurar, åkerholmar, småvatten (såsom öppna diken) och våtmarker i jordbruksmark är skyddade enligt det generella biotopskyddet. Inom ett sådant biotopskyddsområde får inte åtgärder vidtas som kan skada naturmiljön i biotopen. Skador kan uppstå genom exempelvis körning med maskiner eller grävarbeten. För sådana åtgärder krävs dispens från länsstyrelsen.

Sala-Heby Energi Elnät AB har en ledning för lågspänning som korsar fastigheten och rekommenderar att byggnaden placeras på ett betryggande avstånd från ledningen. Sökanden är skyldig att tillse att ingen eller inget kommer så nära att skada på ledning, person eller egendom uppstår. Om ledningen visar sig vara ett hinder och behöver flyttas ska Sala-Heby Energi Elnät AB kontaktas för lösnings- och kostnadsförslag.

Trafikverket har inget att erinra men informerar om att Dalabanan som är belägen ca 100 meter söder om önskad placering medför höga bullernivåer i området. Om gällande bullerriktvärden inte uppfylls ska åtgärder vidtas. Eventuella åtgärder bekostas av sökanden.

Remissvaren i sin helhet finns att tillgå som bilaga.

Avseende bullerfrågan så påverkas ljudnivåerna i och vid byggnaderna av trafikintensitet på väg och järnväg, vägarnas hastighetsbegränsning, synergieffekter mellan väg och järnväg samt av topografiska förhållanden.

Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader anger i 3 § att buller från spårtrafik och vägar inte bör överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

Boverket och SKL tagit fram informationsfoldern "Hur mycket bullrar vägtrafiken?" med tabeller som kan ge en fingervisning om vilka värden som uppnås vid en byggnad. Väg 72 som passerar ca 230 meter från föreslagen placering har en årsmedeldygnstrafik på ca 5500 fordon ($\pm 15\%$) och en hastighetsbegränsning på 80 km/h.

Detta innebär en dygnsekvivalent ljudnivå på ca 46 eller 50 dBA beroende på vilken metod som används. Byggnaderna bedöms därmed uppfylla förordningens kriterier när man enbart räknar buller från bilvägen.

2022-03-15

Bygg- och miljönämnden

Bmn § 20 forts.

I Banverkets och Naturvårdsverkets riktlinjer om buller och vibrationer från spårburen linjetrafik (2006) anges att om inga speciella skyddsåtgärder (bullerplank etc.) vidtas, krävs normalt ett avstånd av 150 meter eller mer för att vara säker på att störningarna blir ringa, förutsatt att vibrationsnivåerna är låga (<0,5 mm/s vägt RMS-värde).

Byggenheten bedömer att då synergieffekterna av buller från väg och järnväg är svårbedömda, och föreslaget bostadshus är placerat mindre än 150 meter från järnvägen, bör byggnaden planeras så att uteplats, sov- och boningsrum placeras på den tysta sidan, d.v.s. sidan som vetter från järnvägen. Fasaden kan behöva anpassas, exempelvis genom att utelämna fönster och ventilation på den bullerutsatta fasaden. Komplementbyggnader kan också utgöra bullerskydd. Om åtgärder inte vidtas behöver de verkliga bullernivåerna utredas inför bygglov.

Byggenheten bedömer att förslaget strider mot miljöbalken då jordbruksmark kommer att bebyggas. Den jordbruksmark som tas i anspråk är dock av begränsad omfattning. Trots att jordbruksmark kommer att tas i anspråk bedömer byggenheten att den tänkta placeringen är godtagbar för att skapa en god helhetsverkan i enlighet med PBL 2 kap. Det insända förslaget överensstämmer också med översiktsplanens riktlinjer om tillkommande bebyggelse på landsbygden och fastigheten ligger i direkt anslutning till kommunikationsstråket Sala–Heby–Uppsala.

Sökanden ska vara medveten om att boende nära jordbruk kan ge upphov till smärre olägenheter i form av buller, lukt, flugor och damm och att en större tolerans gentemot detta är nödvändig.

Enskilt avlopp bedöms gå att ordna. Sökanden ansvarar för att undersöka tillgången på dricksvatten. Tekniska enheten upplyser om att det finns möjlighet att ansluta till det kommunala vattennätet via överföringsledningen mellan Heby och Morgongåva.

Bygg- och miljönämndens samlade bedömning är att rubricerad åtgärd kan tillåtas med följande villkor:

-Byggnaderna placeras så att minsta möjliga åkermark tas i anspråk

-Inför bygglov ska det redovisas hur Boverkets riktlinjer för ljudnivåer ska följas i sov- och boningsrum samt på uteplats

-Byggnaderna ska anpassas till omgivande bebyggelse för att skapa en god helhetsverkan.

Platsen besöktes den 26 januari 2022.

Avgift: 7 044 kr enligt gällande taxa som är beslutad av kommunfullmäktige, debiteras på separat faktura.

Information

Detta beslut kan överklagas, se bifogad överklagandehänvisning.

Förhandsbeskedet innebär inte att åtgärden får påbörjas.

Förhandsbeskedet upphör att gälla om bygglov inte sökts inom två år från dagen då beslutet om förhandsbesked vunnit laga kraft.

Inga byggnadsarbeten får påbörjas förrän ansökan om bygglov beviljats och bygg- och miljönämnden lämnat ett startbesked. (PBL 10 kap. 3 §).

2022-03-15

Bygg- och miljönämnden

Bmn § 20 forts.

Förhandsbeskedet är enligt PBL 9 kap 18 § bindande och upphör att gälla om bygglov inte sökts inom två år från dagen då beslutet om förhandsbesked vunnit laga kraft.

Fornlämningar skyddas enligt kulturmiljölagen (1988:950). Om fornlämningar påträffas ska detta anmälas till länsstyrelsen eller Polismyndigheten.

Beslutsunderlag

Handläggarens förslag till beslut med bilagor, daterad 8 februari 2022.

Delges:
Sökande
Fastighetsägare

Bmn § 21

Dnr: HBN 2022-000035

Fastighet Norra bruket 2. Förhandsbesked för ändrad användning från vård och omsorgsboende till lokaler för utbildning.

Bygg- och miljönämndens beslut

- Bygg- och miljönämnden bedömer att avvikelsen är liten och beslutar, med stöd av plan- och bygglagen (PBL) (2010:900) 9 kap. 31 b §, att lämna positivt förhandsbesked för ändrad användning från vård- och omsorgsboende till lokaler för utbildning på fastigheten Norra Bruket 2 (Huddungevägen 2).
- Bygg- och miljönämnden beslutar vidare, med stöd av PBL 12 kap. 8 § att ta ut en avgift om sjutusenjuhundraåtta kronor (7 728 kronor), för handläggningen av ärendet.

Yrkande

Ordförande yrkar, att bygg- och miljönämnden bedömer att avvikelsen är liten och beslutar, med stöd av plan- och bygglagen (PBL) (2010:900) 9 kap. 31 b §, att lämna positivt förhandsbesked för ändrad användning från vård- och omsorgsboende till lokaler för utbildning på fastigheten Norra Bruket 2 (Huddungevägen 2) samt att bygg- och miljönämnden beslutar vidare, med stöd av PBL 12 kap. 8 §, att ta ut en avgift om) sjutusenjuhundraåtta kronor (7 728 kronor), för handläggningen av ärendet.

Bakgrund och bedömning

Ansökan avser förhandsbesked för ändrad användning från vård- och omsorgsboende till lokaler för utbildning på fastigheten Norra Bruket 2. Fastigheten ligger inom detaljplanerat område, detaljplan 19-VÅE-1267 (1978). För fastigheten gäller planbestämmelsen A, vilket avser allmänt ändamål. Högst tillåtna byggnadshöjd är 5,0 meter. Med punktprickning betecknad mark (prickad mark) får inte bebyggas. Av planbeskrivningen framgår att områden för allmänt ändamål har utlagts för vårdcentralen i överensstämmelse med gällande plan samt för planerat sjukhem öster om vårdcentralen.

Områden med beteckningen A (Allmänt ändamål) i äldre planer är avsedda för allmänna ändamål och ska ha verksamheter med stat, kommun eller landsting som huvudman. Det allmänna ändamålet är normalt inte preciserat i planer enligt byggnadslagen eller andra äldre lagar. Av Boverkets planbestämmelsekatalog för perioden för framtagnandet av aktuell detaljplan framgår att med allmän byggnad menas byggnad avsedd att tjäna sådant ändamål som det tillkommer stat eller kommun att tillgodose, exempelvis hus för post och tele, statlig ämbetsbyggnad, statskyrka, kommunalhus, brandstation, sjukhus, skola eller kommunal barnstuga.

Det insända förslaget avser ändrad användning från vård- och omsorgsboende till lokaler för utbildning. Med utbildning avses här CLL, Centrum för Livslångt Lärande, som innebär bland annat SFI, svenska för invandrare, vissa typer av vuxenutbildning, jobbcoaching, studievägledning med mera.

2022-03-15

Bygg- och miljönämnden

Bmn § 21 forts.

Sökanden tillika fastighetsägaren är det kommunala fastighetsbolaget Hebygårdar AB. Heby kommun hyr i dagsläget lokalerna och kommer fortsättningsvis att göra det vid en ändrad användning enligt förfrågan. Frågan har uppkommit då Heby kommun avser att flytta den befintliga vård-omsorgsverksamheten till nybyggda lokaler vid Västerlövsta kyrka.

Med anledning av att det allmänna ändamålet i gällande detaljplan inte är preciserat har sökanden inkommit med en ansökan om förhandsbesked för att få prövat om den sökta åtgärden kan tillåtas på platsen. Aktuell prövning avser därför endast användningsbestämmelsen A (Allmänt ändamål).

Enligt PBL 9 kap. 32 a § får bygglov ges för en åtgärd på mark som enligt detaljplanen utgör kvartersmark för allmänt ändamål, även om sökanden inte är ett offentligt organ. Om det allmänna ändamålet inte är närmare angivet i en plan, får dock bygglov enligt första stycket ges endast om åtgärden innebär att fastigheten och det byggnadsverk som åtgärden avser används för det allmänna ändamål som fastigheten och byggnadsverket senast har använts för eller enligt senast beviljade bygglov har anpassats till utan att den avsedda användningen kommit till stånd.

Trots andra stycket får bygglov ges för en åtgärd som innebär en liten avvikelse från den senaste eller avsedda användningen. Bygglov får dock inte ges om åtgärden kan antas medföra (1) betydande miljöpåverkan, eller (2) begränsning av rättighet eller pågående verksamhet i omgivningen.

Frågan avseende ett kommunalt bolag som ansöker om bygglov på mark med bestämmelsen A (allmänt ändamål) i en äldre plan har prövats i Mark- och miljööverdomstolens mål 2020-P 6977.

Sakägare har beretts tillfälle att yttra sig. Av tio tillfrågade grannar har fem gjort återkoppling i ärendet, varav två grannar har framfört erinran i ett gemensamt yttrande. Framförda synpunkter gäller huvudsakligen trafiksituationen på Brogatan och bevarande och hänsynstagande till grönområdet mot Brogatan. Remissvaret i sin helhet finns att tillgå som bilaga.

Mark- och planeringsenheten och tekniska enheten i Heby kommun har ingen erinran.

Bygg- och miljönämnden (nämnden) bedömer att den föreslagna användningen är i kommunens intresse och har ett tydligt allmänt intresse utifrån de kriterier som beskrivs i Mark- och miljööverdomstolens mål 2020-P 6977. Bedömningen utgår bland annat från att kommunen fortsättningsvis kommer att vara huvudman. Nämnden bedömer också att den sökta åtgärden inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan (i form av t ex ökad trafik) eller en begränsning av rättighet eller pågående verksamhet i omgivningen. Framförda synpunkter från grannar bedöms inte föranleda en annan bedömning.

Bygg- och miljönämndens samlade bedömning är att den sökta användningen kan ses som en liten avvikelse från den senaste användningen och att ett positivt förhandsbesked kan lämnas med stöd av PBL 9 kap. 31 b §.

Platsen besöktes den 9 februari 2022.

Avgift: 7 728 kr enligt gällande taxa som är beslutad av kommunfullmäktige, debiteras på separat faktura.

Bmn § 21 forts.

Information

Detta beslut kan överklagas, se bifogad överklagandehänvisning.

Förhandsbeskedet innebär inte att åtgärden får påbörjas.

Förhandsbeskedet upphör att gälla om bygglov inte sökts inom två år från dagen då beslutet om förhandsbesked vunnit laga kraft.

Beslutsunderlag

Handläggarens förslag till beslut med bilagor, daterad 3 mars 2022.

Delges:
Fastighetsägare
Granne med erinran

2022-03-15

Bygg- och miljönämnden

Bmn § 22

Dnr: HBN 2022-000013

Fastighet X.**Bygglov för nybyggnad av enbostadshus, gäststuga och garage med carport.****Bygg- och miljönämndens beslut**

- Bygg- och miljönämnden beslutar, med stöd av plan- och bygglagen (PBL) (2010:900) 9 kap. 31 §, att bevilja bygglov för nybyggnad av enbostadshus, gäststuga och garage med carport.
- Bygg- och miljönämnden beslutar vidare, med stöd av plan- och bygglagen 12 kap. 8 §, att ta ut en avgift om tjugoniotusenfemhundrasextio kronor (29 560 kronor), för handläggningen av ärendet.

Byggherrens förslag till kontrollansvarig, XX (Kiwa Swedcert, 06406), är certifierad enligt gällande PBL.

Observera att inga byggnadsarbeten får påbörjas förrän bygg- och miljönämnden lämnat ett startbesked (PBL 10 kap. 3 §). Om arbetena påbörjas innan startbesked meddelats är nämnden skyldig att ta ut en byggsanktionsavgift. Även om nämnden lämnat startbesked får inga byggnadsarbeten påbörjas förrän fyra veckor efter det att bygglovsbeslutet har kungjorts i Post- och Inrikes Tidningar (PBL 9 kap. 41a och 42a §§).

Yrkande

Ordförande yrkar, att bygg- och miljönämnden beslutar, med stöd av plan- och bygglagen (PBL) (2010:900) 9 kap. 31 §, att bevilja bygglov för nybyggnad av enbostadshus, gäststuga och garage med carport samt att bygg- och miljönämnden beslutar vidare, med stöd av plan- och bygglagen 12 kap. 8 §, att ta ut en avgift om tjugoniotusenfemhundrasextio kronor (29 560 kronor), för handläggningen av ärendet.

Bakgrund och bedömning

Ansökan avser nybyggnad av ett enbostadshus, gäststuga och garage med carport på fastigheten X. Fastigheten ligger utanför planlagt område och utanför sammanhållen bebyggelse.

Fastigheten har en area om 4241 m² och bildades vid en lantmäteriförrättning 1982. Av förrättningsprotokollet framgår följande: "Avstyckningen sker för fritidshusändamål och omfattar två obebyggda styckningslotter. Lotterna är lämpliga för ändamålet. Utfart sker över befintlig enskild väg." Förrättningen innebar också bildande av ett servitut där rätt gavs att använda den samfälliga vägen X i vilken stamfastigheten har del, för utfart öster ut mot allmän väg.

De två styckningslotterna är idag obebyggda. Platsen utgörs av skogsmark och angränsar till öppet jordbrukslandskap.

Det insända förslaget avser ett enbostadshus i två plan och 135 m² byggnadsarea. Angiven fasadbeklädnad är ömsom stående ömsom liggande träpanel i ljusbeige kulör (NCS S2010-Y20R).

Bmn § 22 forts.

Taket är av typen sadeltak med 38 respektive 27 graders lutningsvinkel. Takbeläggning sker med svarta betongpannor.

Grundläggning sker med platta på mark. Uppvärmning sker huvudsakligen med bergvärme. En eldstad finns redovisad. Vatten och avlopp är tänkt att ordnas med egen brunn och enskild anläggning (markbädd).

Garaget med carport har en byggnadsarea om 144 m². Taket är av typen sadeltak med 27 graders lutningsvinkel. Takbeläggning sker med svarta betongpannor.

Gäststugan har en byggnadsarea om 30 m². Taket är ett låglutande pulpettak. Takbeläggning sker med svart plåt.

Sammantagen tillkommande byggnadsarea är 309 m².

De två komplementbyggnaderna är placerade i vinkel mot bostadshuset och bildar en gårdsplan.

Tillfart är tänkt att ske från förbipasserande samfärdig väg.

Enligt PBL 2 kap. ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen vid prövning av ärenden. Mark- och vattenområden ska användas för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Företrädare ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning med tillämpning av miljöbalken 3 och 4 kap. 1-8§§.

I PBL 2 kap. anges också att mark får tas i anspråk för att bebyggas endast om mark från allmän synpunkt är lämplig för ändamålet och bland annat ska bebyggelse utformas och placeras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

I översiktsplanen för Heby kommun framgår att tillkommande bebyggelse på landsbygden uppmuntras och ska styras till goda kommunikations- och servicelägen. Vid nybyggnation ska hänsyn tas till landskapsbild samt natur- och kulturvärden.

Sakägare har beretts tillfälle att yttra sig. Av tre tillfrågade grannar har samtliga gjort återkoppling i ärendet. Ägarna av fastigheten X framför erinran och meddelar att ägarna av X själva ansvarar för vägen upp till tomterna från allmän väg. Ägarna av X tar inte ansvar för skötsel och snöröjning av vägen, mer än för eget nyttjande.

Vattenfall Eldistribution AB har ingen erinran och bedömer att befintliga elnätansläggningar inte påverkas av planerad bebyggelse. För information om beställning sker hänvisning till Vattenfalls yttrande.

Länsstyrelsen har inget att erinra ur fornlämnings- eller naturvårdssynpunkt.

Miljöenheten har ingen erinran och bedömer att enskilt avlopp går att ordna.

Bygg- och miljönämnden bedömer utifrån PBL 2 kap. och översiktsplanen att platsen är lämplig för bostadsändamål. Vad gäller framförda synpunkter om ansvar för vägunderhåll och snöröjning bedömer nämnden att frågan om tillfartsväg är utredd vid lantmäteriförrättningen 1982. Sökanden ansvarar för kontakt med eventuell samfällighet.

Bygg- och miljönämnden samlade bedömning är att bygglov kan beviljas.

2022-03-15

Bygg- och miljönämnden

Bmn § 22 forts.

Tillgänglighet är utrett enligt PBL 8 kap. 1§ och de krav som återfinns i BBR avsnitt 3.

Sökanden ska vara medveten om att boende nära jordbruk och hästhållning kan ge upphov till smärre olägenheter i form av buller, lukt, flugor och damm och att en större tolerans gentemot detta är nödvändig.

Platsen besöktes den 28 februari 2022.

Avgift: 29 560 kr enligt gällande taxa, debiteras på separat faktura.

Information

Detta beslut kan överklagas, se bifogad överklagandehänvisning.

Bygglovets upphör att gälla om åtgärden inte påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från dagen då beslutet vunnit laga kraft.

Byggherren ansvarar för att arbetena utförs enligt gällande lagar och förordningar.

Utstakning av byggnadens läge ska utföras innan byggstart. För information om kommunens avtal med mätföretag kontakta mark- och planeringsenheten på Heby kommun. Skall utstakning ske i annans regi skall kompetensen prövas av bygg- och miljönämnden.

Fornlämningar skyddas enligt kulturmiljölagen (1988:950). Om fornlämningar påträffas ska detta anmälas till länsstyrelsen eller Polismyndigheten.

Innan byggnaden tas i bruk måste slutbesked ha meddelats enligt PBL 10 kap. 4§. Om byggnaden ändå tas i bruk innan slutbesked meddelats är bygg- och miljönämnden skyldig att ta ut en byggsanktionsavgift.

Beslutsunderlag

Handläggarens förslag till beslut med bilagor, daterad 1 mars 2022.

Delges:
Sökande
Fastighetsägare
Granne med erinran

Bmn § 23

Dnr: HBN 2022-000002

Fastighet X.**Bygglov för nybyggnad av enbostadshus och carport.****Bygg- och miljönämndens beslut**

- Bygg- och miljönämnden beslutar, med stöd av plan- och bygglagen (PBL) (2010:900) 9 kap. 31 §, att bevilja bygglov för nybyggnad av enbostadshus och carport.
- Bygg- och miljönämnden beslutar vidare, med stöd av plan- och bygglagen 12 kap. 8 §, att ta ut en avgift om tjugotretusentvåhundrafemtiofyra kronor (23 232 kronor), för handläggningen av ärendet.

Byggherrens förslag till kontrollansvarig, X (SC0041-16), är certifierad enligt gällande PBL.

Observera att inga byggnadsarbeten får påbörjas förrän bygg- och miljönämnden lämnat ett startbesked (PBL 10 kap. 3 §). Om arbetena påbörjas innan startbesked meddelats är nämnden skyldig att ta ut en byggsanktionsavgift. Även om nämnden lämnat startbesked får inga byggnadsarbeten påbörjas förrän fyra veckor efter det att bygglovsbeslutet har kungjorts i Post- och Inrikes Tidningar (PBL 9 kap. 41a och 42a §§).

Yrkande

Ordförande yrkar, att bygg- och miljönämnden beslutar, med stöd av plan- och bygglagen (PBL) (2010:900) 9 kap. 31 §, att bevilja bygglov för nybyggnad av enbostadshus och carport samt att bygg- och miljönämnden beslutar vidare, med stöd av plan- och bygglagen 12 kap. 8 §, att ta ut en avgift om tjugotretusentvåhundrafemtiofyra kronor (23 232 kronor), för handläggningen av ärendet.

Bakgrund och bedömning

Ansökan avser för nybyggnad av enbostadshus med tillhörande carport på fastigheten X.

Fastigheten är avstyckad den 22 april 2008 och det finns inga byggnader på fastigheten. Eftersom lokaliseringen inte har prövats i ett föregående förhandsbesked så kan inte ärendet tas på delegation.

Sökande avser att uppföra ett enbostadshus och en carport med en total byggnadsyta om 145,8 m². Fasadbeklädnad blir trä och puts i färgen grå, takbeläggning blir svart plåt. Taklutning blir 22° på bostadshuset och 16° på carporten.

Fastigheten är belägen utanför detaljplanelagt område. Dock finns en fördjupning av Heby kommuns översiktsplan för området. I dag har Julmyra Horse Center initierat att ett övergripande detaljplanearbete ska påbörjas, planärendet är i ett tidigt skede

2022-03-15

Bygg- och miljönämnden

Bmn § 23 forts.

Efter att FÖP vann laga kraft beviljade bygg- och miljönämnden i Heby under 2008 ett flertal positiva förhandsbesked enligt konceptet gård på gården som FÖP redogör för. Efter att dessa förhandsbesked beviljades så lade länsstyrelsen i maj 2008 ett förordnande enligt PBL (1987:10) 12 kap. 4§, som ersatts av PBL (2010:10) 11 kap. 12§, att bygg- och miljönämndens beslut om bygglov ska underställas länsstyrelsen för särskild prövning. Sedan detta förordnande beslutats så har ett antal förhandsbesked och bygglov beviljats inom området utan att de har överprövats med motiveringen att dessa enstaka ärenden inte försvårar framtida planläggning.

Sakägare (grannar) har beretts tillfälle att yttra sig. En synpunkt har inkommit från X, att avstånd till hästhagarna iakttages.

Bygg- och miljönämndens samlade bedömning är att bygglov kan beviljas i detta fall eftersom byggnation sker i enlighet med FÖP. Hänsyn till intilliggande fastigheter bedöms vara tillräcklig. Åtgärden bedöms inte försvåra framtida planläggning. Bygglov kan därmed beviljas.

Avgift: 23232 kr enligt gällande taxa, debiteras på separat faktura.

Information

Detta beslut kan överklagas, se bifogad överklagandehänvisning.

Bygglovet upphör att gälla om åtgärden inte påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från dagen då beslutet vunnit laga kraft.

Byggherren ansvarar för att arbetena utförs enligt gällande lagar och förordningar.

Utstakning av byggnadens läge ska utföras innan byggstart. För information om kommunens avtal med mätföretag kontakta mark- och planeringsenheten på Heby kommun. Skall utstakning ske i annans regi skall kompetensen prövas av bygg- och miljönämnden.

Enligt lagen om färdigställandeskydd (2014:227) krävs i vissa fall ett färdigställandeskydd. Byggnadsarbetet får då inte påbörjas förrän ett bevis om färdigställandeskydd har visats upp för bygg- och miljönämnden. Det är byggherren som skall se till att det finns ett färdigställandeskydd om det krävs enligt lagen. För närmare information om färdigställandeskydd, kontakta handläggaren.

Fornlämningar skyddas enligt kulturmiljölagen (1988:950). Om fornlämningar påträffas ska detta anmälas till länsstyrelsen eller Polismyndigheten.

Innan byggnaden tas i bruk måste slutbesked ha meddelats enligt PBL 10 kap. 4§. Om byggnaden ändå tas i bruk innan slutbesked meddelats är bygg- och miljönämnden skyldig att ta ut en byggsanktionsavgift.

Beslutsunderlag

Handläggarens förslag till beslut med bilagor daterad 24 februari 2022.

Delges:
Sökande
Fastighetsägare
Granne med erinran

2022-03-15

Bygg- och miljönämnden

Bmn § 24

Dnr: HBN 2021-000262

Fastighet X.

Bygglov i efterhand för nybyggnad av fritidshus.

Bygg- och miljönämndens beslut

- Bygg- och miljönämnden beslutar, med stöd av plan- och bygglagen (PBL) (2010:900) 9 kap. 31 §, att bevilja bygglov i efterhand förnybyggnad av fritidshus.
- Bygg- och miljönämnden beslutar vidare, med stöd av plan- och bygglagen 12 kap. 8 §, att ta ut en avgift om elvatusenethundranio kronor (11 109 kronor), för handläggningen av ärendet.

Yrkande

Ordförande yrkar, att bygg- och miljönämnden beslutar, med stöd av plan- och bygglagen (PBL) (2010:900) 9 kap. 31 §, att bevilja bygglov i efterhand förnybyggnad av fritidshus samt att bygg- och miljönämnden beslutar vidare, med stöd av plan- och bygglagen 12 kap. 8 §, att ta ut en avgift om elvatusenethundranio kronor (11 109 kronor), för handläggningen av ärendet.

Bakgrund och bedömning

Ansökan avser bygglov i efterhand för ett fritidshus på fastigheten X. Fastigheten ligger utanför planlagt område men inom sammanhållen bebyggelse. Fastigheten omfattas inte av några riksintressen eller andra inventeringar.

En anmälan om olovligt byggande har inkommit för rubricerad fastighet. Efter kontakt med fastighetsägaren gjordes ett platsbesök den 26 november 2021 där det konstaterades att byggnaden redan var uppförd. Efter det har fastighetsägaren inkommit med en ansökan om bygglov i efterhand. Ett tidigare fritidshus har rivits på fastigheten då den varit fuktskadad och sedan ersatts med ett större fritidshus. Ett ärende om olovligt byggande samt anmälan för rivning hanterats separat.

Byggnaden utförs i ett plan och upptar en yta om 94,4 m². Byggnaden innefattar två sovrum, ett kök och ett allrum. Inget badrum har byggts då fritidshuset används som ett komplement till den intilliggande fastigheten. Enligt PBL 8 kap. 1 § 1 skall byggnaden vara lämplig för sitt ändamål. Detta medger att bostäderna i skälig utsträckning skall utrustas med hänsyn till dess användning avseende matlagning och hygien. Inget krav ställs därför på att ett badrum skall ordnas i byggnaden i efterhand.

Byggnaden har grundlagts med plintgrund. VA har anslutits till fastighetens befintliga enskilda avloppsanläggning.

Byggnadens fasader täcks med rödmålad stående träpanel. Fönsterbågar och övriga snickerier är vitmålade. Taket är ett sadeltak med en lutning om 28° som täckts med rött lertegel. I anslutning till byggnaden har även ett lågt trädäck ordnats.

Sakägare (grannar) har beretts tillfälle att yttra sig. Av sex tillfrågade grannar har fyra inkommit med svar. Ingen erinran har inkommit.

2022-03-15

Bygg- och miljönämnden

Bmn § 24 forts.

Bedömningen är att byggnaden utformats och placerats på den avsedda marken på ett sätt som är lämplig med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan,(PBL 2 kap. 6 §). Byggnaden kommer även vara lämplig för sitt ändamål, ha en god form-, färg- och materialverkan,(PBL 8 kap. 1 §). Byggenhetens bedömning är därför att bygglov kan beviljas.

Avgift: 11 109 kr enligt gällande taxa, debiteras på separat faktura.

Information

Detta beslut kan överklagas, se bifogad överklagandehänvisning.

Byggherren ansvarar för att arbetena utförs enligt gällande lagar och förordningar.

Fornlämningar skyddas enligt kulturmiljölagen (1988:950). Om fornlämningar påträffas ska detta anmälas till länsstyrelsen eller Polismyndigheten.

Om våtrum eller andra funktioner som påverkar avloppet tillskapas skall kommunens miljöenhet kontaktas för bedömning av avloppet funktionalitet.

Beslutsunderlag

Handläggarens förslag till beslut med bilagor, daterad 1 mars 2022.

Delges:
Sökande
Fastighetsägare

Bmn § 25

Dnr: HBN 2022-000029

Fastighet X. Bygglov för ändrad användning från industribyggnad till restaurang.

Bygg- och miljönämndens beslut

- Bygg- och miljönämnden beslutar, med stöd av plan- och bygglagen (PBL) (2010:900) 9 kap. 31 c §, att bevilja bygglov för ändrad användning från industribyggnad till restaurang.
- Bygg- och miljönämnden beslutar vidare, med stöd av plan- och bygglagen 12 kap. 8 §, att ta ut en avgift om tjugotuseniohundrasextiotvå kronor (20 962 kronor), för handläggningen av ärendet.

Byggherrens förslag till kontrollansvarig, XX (SC0123-14), är certifierad enligt gällande PBL.

Observera att inga byggnadsarbeten får påbörjas förrän bygg- och miljönämnden lämnat ett startbesked (PBL 10 kap. 3 §). Om arbetena påbörjas innan startbesked meddelats är nämnden skyldig att ta ut en byggsanktionsavgift. Även om nämnden lämnat startbesked får inga byggnadsarbeten påbörjas förrän fyra veckor efter det att bygglovsbeslutet har kungjorts i Post- och Inrikes Tidningar (PBL 9 kap. 41a och 42a §§).

Yrkande

Ordförande yrkar, att bygg- och miljönämnden beslutar, med stöd av plan- och bygglagen (PBL) (2010:900) 9 kap. 31 c § att bevilja bygglov för ändrad användning från industribyggnad till restaurang samt att bygg- och miljönämnden beslutar vidare, med stöd av plan- och bygglagen 12 kap. 8 §, att ta ut en avgift om tjugotuseniohundrasextiotvå kronor (20 962 kronor), för handläggningen av ärendet.

Bakgrund och bedömning

Ansökan avser ändrad användning samt ombyggnation från industribyggnad till restaurang. Fastigheten ligger inom detaljplanerat område, detaljplan nummer 1997-05-15(1917-P27). I detaljplanen framgår det att fastigheten ska användas för JK1 m industri och kontor med verksamhet som inte får vara störande för omgivningen.

Byggnationen nyttjas idag av en byggfirma i form av kontor, lager och snickeriproduktion samt annan tillverkning. Nu ansöker man om att göra om halva byggnaden för att bedriva en restaurangverksamhet. Tanken är att restaurangen ska användas för både privatpersoner och företag med huvudinriktning på lunchservering. Restaurangen kommer att ha platser för 30-40 personer inomhus och är tänkt att bedrivas året runt mellan klockan 11.00-17.00. På planritningen kan man se att byggnaden är markerade med bokstäver från A-D.

Bmn § 25 forts.

Tanken är att i rummet markerat med ett A ska köket vara, de två lokalerna markerat med B är matsalen och den del som är markerat med ett D är tänkt att användas som uteservering. Intill matsalen kommer innerväggar att byggas upp för RWC, WC till besökare, WC till personal och omklädningsrum.

Köksdelen är idag inte planerad. Inför ett startbesked ska sökande därför inkomma med en kompletterande storköksritning. De lokaler som betecknas C kommer inte genomgå någon förändring i samband med detta ärende.

Utvändigt finns det en skorsten som ska rivras då den är i dåligt skick. Bakom denna skorsten ska sedan entrén till restaurangen vara. Med anledning av att detaljplanen anger att fastigheten ska användas för industri och kontor som inte är störande för omgivningen avviker tänkt byggnadsförslag mot detaljplanen.

Sakägare (grannar) har därför beretts tillfälle att yttra sig. Av dessa 20 remissinstanser har fem inkommit med en erinran. Remissvaren finns bifogat ärendet men de man har en stor oro kring är att verksamheten kommer att användas som nattklubb- och eventverksamhet som kan påverka området negativt vad gäller oljud, säkerhet osv.

Sakkunniga från miljöheter, mark- och planenheten och trafikingenjören har beretts tillfälle att yttra sig internt. Samtliga av dessa har inkommit med synpunkter.

Miljöheter informerar om att om man påträffar någon misstänkt förorening som inte tidigare framkommit i undersökningen av fastigheten ska miljöheter kontaktas. Gällande hälsoskydd är de i dagsläget inte aktuellt. Men krav kan komma att ställas på bullerdämpande åtgärder som det blir utomhusaktiviteter. Livsmedel informerar om att en registrering ska ske enligt livsmedelslagen innan något livsmedel släpps ut på marknaden och att det finns lokalkrav som kan läsas på livsmedelsverket samt kommunens hemsida. Alkoholhandläggaren informerar om att verksamhetsutövaren har vart i kontakt för att få information om alkohollagens regler. Någon ansökan har därefter inte inkommit så vid servering av alkohol ska en ansökan inkomma till miljöheter. Gällande avlopp på fastigheten finns det ett tillstånd på en avloppsanläggning men de saknas handlingar för att kunna avslutas. Enligt sökande själv blev anläggningen dubbelt så stor i jämförelse mot tillståndet. Om detta stämmer kan avloppsanläggningen troligtvis klara en belastning från restaurangverksamhet. En fettavskiljare behöver troligtvis installeras.

Planenheten konstaterar att ansökan innebär en planavvikelse.

Trafikingenjören informerar om att en redovisning av hur parkeringsplatser för besökare ska anordnas behöver redovisas samt att det finns ett tidigare beslut om ny utfart från berörd fastighet. Efter denna information har sökande redovisat med en skiss vart de tänkta parkeringsplatserna ska vara.

I PBL 9 kap. 31c§ anges att efter det att genomförandetiden för en detaljplan har gått ut får bygglov utöver vad som följer av 31 b § ges för en åtgärd som avviker från detaljplanen, om åtgärden

1. är förenlig med detaljplanens syfte och tillgodoser ett angeläget gemensamt behov eller ett allmänt intresse, eller
2. innebär en sådan annan användning av mark eller vatten som utgör ett lämpligt komplement till den användning som har bestämts i detaljplanen.

2022-03-15

Bygg- och miljönämnden

Bmn § 25 forts.

För att en åtgärd ska utgöra ett lämpligt komplement till den användning som har bestämts i detaljplanen ska verksamheten inte vara störande för bostadsområden och den ska inte vara dominerande i förhållande till den användning som medges i detaljplanen.

Byggenhetens bedömning är att byggnadsförslaget, trots inkomna erinringar, inte torde generera omfattande omgivningspåverkan och störningar då det endast är en lunchrestaurang. Det är dessutom ungefär halva byggnaden som kommer att utnyttjas till restaurang, övriga delar är industriverksamhet. Därmed är inte verksamheten heller dominerande i området. Byggenheten bedömer att utifrån redovisade handlingar anges den redovisade ansökan vara ett komplement till industriområdet som anges i den gällande detaljplanen enligt PBL 9 kap. 31c p2.§.

Vidare bedömer byggenheten att utifrån redovisade handlingar anses detta vara ett komplement till industriområdet som anges i den gällande detaljplanen enligt PBL 9 kap. 31c p2.§.

Byggenhetens bedömning är att den inkomna bygglovsansökan kan beviljas.

Avgift: 20 962 kr enligt gällande taxa, debiteras på separat faktura.

Information

Detta beslut kan överklagas, se bifogad överklagandehänvisning.

Bygglovets upphör att gälla om åtgärden inte påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från dagen då beslutet vunnit laga kraft.

Byggherren ansvarar för att arbetena utförs enligt gällande lagar och förordningar.

En ansökan till livsmedel ska lämnas in till miljöenheten.

Fornlämningar skyddas enligt kulturmiljölagen (1988:950). Om fornlämningar påträffas ska detta anmälas till länsstyrelsen eller Polismyndigheten.

Innan byggnaden tas i bruk måste slutbesked ha meddelats enligt PBL 10 kap. 4§. Om byggnaden ändå tas i bruk innan slutbesked meddelats är bygg- och miljönämnden skyldig att ta ut en byggsanktionsavgift.

Beslutsunderlag

Handläggarens förslag till beslut med bilagor, daterad 11 januari 2022.

Delges:
Sökande
Grannar med erinran

2022-03-15

Bygg- och miljönämnden

Bmn § 26

Dnr: ADM 2020-1389

Årsredovisning Helår 2021.

Bygg- och miljönämndens beslut

- Bygg- och miljönämnden beslutar, att godkänna årsredovisning 2021.

Yrkande

Ordförande yrkar, att bygg- och miljönämnden beslutar, att godkänna årsredovisning 2021.

Sammanfattning

Nämnden har tagit fram och fastställt årsredovisningen för 2021.

Beslutsunderlag

Årsredovisning helår 2021.

Delges:
Kommunstyrelsen,
Kommunfullmäktiges revisorer

Bmn § 27

Dnr: ADM 2021-1511

Månadsrapport februari 2022

Bygg- och miljönämndens beslut

- Bygg- och miljönämnden beslutar, att godkänna rapporten

Yrkande

Ordförande yrkar, att bygg- och miljönämnden beslutar, att godkänna rapporten.

Sammanfattning

I nämndens redovisning per den sista februari finns endast avvikelser på marginalen. Nämnden bedömer att vi följer fastställd plan och att inga åtgärder behöver vidtas.

Beslutsunderlag

Månadsrapport februari 2022

Delges:
Kommunfullmäktiges revisorer

Bmn § 28

Information och rapporter

Bygg- och miljönämndens beslut

- Bygg- och miljönämnden tackar för informationen, lägger information och rapporter till handlingarna.

Beslutsunderlag

Information och rapporter vid bygg- och miljönämndens beredning den 8 mars 2022 och bygg- och miljönämnden den 15 mars 2022 föreligger.