

**Miljö- och byggnadsnämnden**

Plats och tid	Kommunhusets flygelbyggnad, kl 9.00-11.30		
Beslutande	Ledamöter Rune Daniels (C) ordförande Lars-Erik Jonsén (S) Anders Ehrling (C) Anna-Maja Roos (C) Lars Åkesson (C) Per Segerstéen (M) Bertil Mårshans (S) Kjell Wikström (S) ersätter Erja Eloranta (S) Per-Olof Back (S)		
Övriga närvarande	Conny Hermansson (C) ersättare Martin Clarstedt, miljö- och byggchef § 120 Jeanette Back, miljöinspektör §§ 108-110 Fredrik Bengs, byggnadsinspektör §§ 109-110, 116-118 Kajsa Snihs, bygglovshandläggare §§ 113-114 Emma Larsson, kommunarkitekt Monica Bergne, sekreterare		
Justerare	Lars-Erik Jonsén (S)		
Justeringsplats och tid	Kommunhusets flygelbyggnad 2015-12-01 kl 08.30 §§ 108-109 omedelbart justerade och anslagna 2015-11-25		
Underskrifter	Sekreterare	Monica Bergne	Paragrafer 108-121
	Ordförande	Rune Daniels (C)	
	Justerare	Lars-Erik Jonsén (S)	

**ANSLAG/BEVIS**

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.

Organ	Miljö- och byggnadsnämnden		
Sammanträdesdatum	2015-11-25		
Datum då anslaget sätts upp	2015-12-01	Datum då anslaget tas ned	2015-12-23
Förvaringsplats för protokollet	Miljö- och byggenheten		
Underskrift	Monica Bergne		

Miljö- och byggnadsnämnden

## Innehållsförteckning

### § Ärende

MOB § 108	Dnr 2015-M353	
	Blecket 15:17>56 – kommunikering .....	3
MOB § 109	Dnr 2015-B241	
	Lerdal 17:14 – ovårdad tomt.....	4
MOB § 110	Dnr 2014-B103	
	Lerdal 35:32 – ovårdad tomt och byggnader.....	6
MOB § 111	Dnr 2015-M609	
	Blecket 15:17>56 – remiss vattenverksamhet.....	7
MOB § 112	Dnr 2015-M605	
	Ore 1:3 – ansökan om strandskyddsdispens .....	9
MOB § 113		
	Utlåtande gällande program till detaljplan för Rättvik 1:5 m.fl. (Skate- och aktivitetspark).....	11
MOB § 114	Dnr 2015-B268	
	Söderås 11:3 – förhandsbesked fritidshus .....	12
MOB § 115		
	Fördjupning av översiktsplan södra Rättvik.....	15
MOB § 116	Dnr 2015-B272	
	Mäklaren 6 – ändrad användning.....	16
MOB § 117	Dnr 2015-B270	
	Lerdal 24:53 – ändrad användning.....	19
MOB § 118	Dnr 2015-B215	
	XX:XX – ovårdad byggnad .....	21
MOB § 119		
	Sammanträdesdatum 2016 .....	22
MOB § 120		
	Information från enheten .....	23
MOB § 121		
	Redovisning av delegationer .....	24

Miljö- och byggnadsnämnden

MOB § 108

Dnr 2015-M353

**Blecket 15:17>56 – kommunicering**

.....

**Miljö- och byggnadsnämndens beslut**

- Miljö- och byggnadsnämnden beslutar att kommunicera Curvusrex AB, org. nr 556937-0033, om föreläggande om vite att åtgärda brister i anlagda massor samt övriga massor avsett att användas i anläggningsändamål. Curvusrex AB ges tillfälle att yttra sig till 2015-12-15.

Beslutet är fattat med stöd av 26 kap 9,14 §§ Miljöbalken (1998:808), 16,17 §§ förvaltningslagen (1986:223).

Paragrafen förklaras för omedelbart justerad vid sittande nämnd.

---

Miljö- och byggnadsnämnden

MOB § 109

Dnr 2015-B241

## Lerdal 17:14 – ovårdad tomt

### Ärendebeskrivning

Klagomål angående ovårdad tomt har inkommit till miljö- och byggenheten Rättviks kommun gällande fastigheten Lerdal 17:14.

Miljö- och byggnadsnämnden har för avsikt att fatta beslut i ärendet vid ordinarie nämndsammanträde 2015-12-16.

### Beslutsunderlag

Den 4 april 2014 genomfördes en inspektion av fastigheten av miljö- och byggenheten då det bland annat observerades mängder med oljefat, taksivor innehållande asbest, metallskrot (rör, armeringsmattor, balkar mm.), cistern med okänt innehåll, gamla trä/virkes-upplag samt högar med blandat avfall (plåtar, fälgar, träpallar, småskrot).

Den 14 maj 2014 kallades fastighetsägaren för angränsande fastighet Lerdal 35:32 till möte där kontrollrapporten delgavs samt tillhörande bilder då denne nyttjar hela upplaget inklusive Lerdal 17:14.

Miljö- och byggenheten gick då igenom vad som förväntades städas bort och vilka åtgärder som skulle genomföras för att tomten skulle anses vara i vårdat skick. Kontakten skulle ske löpande vartefter fastighetsägaren för Lerdal 35:32 genomförde åtgärderna och en löpande bedömning av ärendet skulle genomföras.

Från den 14 maj 2014 fram till 12 augusti 2015 kontaktade fastighetsägaren för Lerdal 35:32 miljö- och byggenheten vid ett par tillfällen då denne kom in och visade upp vilka saker som ska ha städats bort och att ett totalt om cirka 10 släpvagnar med skräp och skrot har lämnat upplaget.

Den 2015-08-12 genomfördes uppföljande inspektion av upplaget, Lerdal 35:32 och Lerdal 17:14. Generell bedömning vid inspektionen var att det var svårt att jämföra med inspektionen från 2014-04-04 då en större mängd sly växt upp. Slutlig bedömning är, trots att fastighetsägaren för Lerdal 35:32 har forslat bort en del skräp, att fastigheten fortfarande kvarstår i ovårdat skick.

2015-09-04 besökte byggnads- och miljöinspektör fastigheten för att fotodokumentera och bedömde att omfattningen av upplagen samt vegetation begränsade möjligheten för en fullständig inspektion.

Miljö- och byggnadsnämnden

Upplysningar/laghänvisningar

**Plan- och bygglagen (PBL) 8 kap. 15 § - Underhåll och varsamhet**

En tomt ska hållas i vårdat skick och skötas så att risken för olycksfall begränsas och betydande olägenheter för omgivningen och för trafiken inte uppkommer.

**Plan- och bygglagen (PBL) 11 kap. 19 § - Åtgärdsföreläggande**

Om en byggherre, ägare, nyttjanderättshavare, väghållare, kontrollansvarig, sakkunnig eller huvudman för en allmän plats låter bli att vidta en åtgärd och därigenom bryter mot en skyldighet enligt denna lag eller föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av lagen, får byggnadsnämnden förelägga denne att inom en viss tid vidta åtgärden (åtgärdsföreläggande).

**Plan- och bygglagen (PBL) 11 kap. 37 § - Åtgärdsföreläggande med vite**

Ett föreläggande enligt 19,20,21,22,23,24,25 eller 26 § eller ett beslut om förbud enligt 25,30,31,32 eller 33 § får förenas med vite.

Vitet får inte förvandlas till fängelse.

Frågor om utdömande av vite prövas av mark- och miljödomstol.

**Miljö- och byggnadsnämndens beslut**

- Kommunera om åtgärdsföreläggande med ägaren av fastigheten Lerdal 17:14, där svarstid ställs till senast 15 december 2015.

Paragrafen förklaras för omedelbart justerad vid sittande nämnd.

---

Upplysningar

Enligt yttrande har fastighetsägaren Lerdal 17:14 meddelat att de kommer att kontakta fastighetsägaren för Lerdal 35:32 för dialog.

Expedieras: Rättviks kommun, mark- och planenheten, 795 80 Rättvik

Miljö- och byggnadsnämnden

MOB § 110

Dnr 2014-B103

## Lerdal 35:32 – ovårdad tomt och byggnader

### Ärendebeskrivning

Klagomål angående ovårdad byggnad och ovårdad tomt har inkommit till miljö- och byggenheten Rättviks kommun gällande fastigheten Lerdal 35:32. Ärendet har tidigare diskuterats med berörd fastighetsägare då det sedan 2014 uppmärksammats att fastigheten är nedskräpad och byggnadsverken undermåligt underhållna.

Ärendet föredras för nämndens ledamöter.

### Miljö- och byggnadsnämndens beslut

- Nämnden beslutar att återremittera ärendet till miljö- och byggenheten för vidare utredning.

MOB § 111

Dnr 2015-M609

## Blecket 15:17>56 – remiss vattenverksamhet

### Ärendebeskrivning

Länsstyrelsen har skickat en anmälan om vattenverksamhet på remiss till Rättviks kommun. Anmälan gäller att kulvertera en skogsbäck som ligger direkt öster om nuvarande upplag på Blecket 15:17>56 intill väg 301 mellan Rättvik och Gärdsjö. Syftet med kulverteringen är, enligt sökanden, att utnyttja marken även bortom bäcken genom att lägga en trumma (kulvert) tvärs över området så att inte vattnet i bäcken tar skada. Överfyllnad av trumman kommer att göras för att utnyttja området. Trumma med diameter på 600 mm och längd på 65 meter planeras.

### Natur- eller kulturvärden

Besök har gjorts på platsen. Nuvarande upplag av massor går nära inpå det surdrag som omger bäcken. Marken där bäcken går består av morän och är bevuxen med bland annat klen al. Marken är relativt plan och bäcken har ett snirklande flöde. Det flacka, våta område som omger bäcken är 5-10 meter brett. Bäcken finns inte med på grundkartan/terrängkartan vilket innebär att den inte omfattas av strandskyddsbestämmelserna. Bortanför bäcken är det kuperad skogsmark. Platsen utefter bäckens sträckning bedöms inte ha några betydande naturvärden.

### Bygglov och miljöfarlig verksamhet

Den befintliga verksamheten med upplag av rivningsmaterial på fastigheten är inte färdigutredd gällande bygglov och den miljöfarliga verksamheten. Miljö- och byggnadsnämndens beslut om bygglov för upplaget har överklagats och ärendet hanteras nu på Länsstyrelsen. Verksamhet på upplaget får för närvarande inte bedrivas då företaget inte uppfyllt villkoren i beslutet för den miljöfarliga verksamheten.

Vid utökning av befintlig verksamhet ska bygglov för detta sökas och ytterligare anmälan om miljöfarlig verksamhet ska lämnas för bedömning om verksamheten i och med utökningen omfattas av tillståndsplikt.

Forts.

Miljö- och byggnadsnämnden

**Miljö- och byggnadsnämndens beslut**

- Miljö- och byggnadsnämnden anser att den pågående prövningen ska slutföras innan det kan bli aktuellt att pröva ytterligare verksamhet.

Om Länsstyrelsen ändå godkänner planerad vattenverksamhet är det av stor vikt att sökanden informeras om att ny anmälan om miljöfarlig verksamhet ska lämnas samt att nytt bygglov måste sökas för en eventuell utökning. Inga åtgärder får utföras på fastigheten innan ansökningarna prövats.

---

Expedieras: Länsstyrelsen



MOB § 112

Dnr 2015-M605

### Ore 1:3 – ansökan om strandskyddsdispens

Ansökan avser en strandskyddsdispens för att göra om en tidigare smedja/verkstad till fritidshus i Dalfors vid Amungens strand.

Sökanden anger att smedjan/verkstaden troligen tillhört sågverket som fanns på orten under början av 1900-talet. Byggnaden ligger cirka 25 meter från strandkanten i ett öppet område som betas. Sökanden avser att riva ena delen av byggnaden och göra ett fritidshus av den andra delen på 10x6 meter. Den har ett fallfärdigt tak och det finns sättningar i väggpartierna som består av tegel. Sökanden har föreslagit en tomtplatsavgränsning som ger 15-25 bred passage längs stranden. Stranden söder om byggnaden är sank.

Den aktuella platsen ligger inom strandskyddsområde vilket enligt 7 kap 14 § Miljöbalken omfattar land- och vattenområdet intill 100 meter från strandlinjen. Syftet med strandskyddet är att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten (MB 7:13).

#### Inom ett strandskyddsområde får inte

1. nya byggnader uppföras,
2. byggnader eller byggnaders användning ändras eller andra anläggningar eller anordningar utföras, om det hindrar eller avhåller allmänheten från att beträda ett område där den annars skulle ha fått färdas fritt,
3. grävningsarbeten eller andra förberedelsearbeten utföras för byggnader, anläggningar eller anordningar som avses i 1 och 2 eller
4. åtgärder vidtas som väsentligt förändrar livsvillkoren för djur- eller växtarter (MB 7:15).

Kommunen får bevilja dispens från förbuden i 15 § om det finns särskilda skäl (MB 7:18b). Som särskilda skäl vid prövningen av dispens får man beakta endast om det område dispensen avser

1. redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften,
2. genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen,
3. behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området,

**Miljö- och byggnadsnämnden**

4. behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området,
5. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området, eller
6. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse (MB 7:18c).

Sökanden har angett som särskilt skäl att området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse. Enligt vägledning för strandskydd (handbok 2009:4 utgiven av Boverket och Naturvårdsverket) avser detta skäl mycket speciella omständigheter som är mer eller mindre unika till sin karaktär. I detta fall är det inte tillämbart.

**Motivering**

Det enda skäl som eventuellt skulle kunna vara tillämbart är att området har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften, då det redan finns en byggnad på platsen. Den aktuella byggnaden verkar dock inte ha använts som bostadshus och så som byggnaden ser ut idag avhåller den inte allmänheten från att vistas i området, d v s platsen kan inte anses ianspråktagen. Då det saknas särskilda skäl ska ansökan avslås.

**Miljö- och byggnadsnämndens beslut**

- Miljö- och byggnadsnämnden avslår ansökan om strandskyddsdispens på fastigheten Ore 1:3.

---

Beslutet kan överklagas, se bilaga

Miljö- och byggnadsnämnden

MOB § 113

### Utlåtande gällande program till detaljplan för Rättvik 1:5 m.fl. (Skate- och aktivitetspark)

Till miljö- och byggnadsnämnden har det kommit in för samråd ett program till detaljplan för Rättvik 1:5 m.fl. (Skate- och aktivitetspark).

För alla tre områdena finns ett antal för och nackdelar som miljö- och byggnadsnämnden har att ta ställning till, detta ligger sedan till grund till en motivering till beslut. Vad som är gemensamt är att inga kända markföroreningar finns i området och att alla tre områdena skulle översvämmas vid ett 100-årsflöde.

Miljö- och byggenheten har på uppdrag av nämnden granskat programmet och redovisar följande:

”Med utgångspunkt från de för- och nackdelarna som angetts tidigare så är miljö- och byggenhetens bedömning att det bästa alternativet att förlägga en ny skate- och aktivitetspark på Helsingland. Alla tre områdena har sina för och nackdelar, men vi tror att den platsen har störst möjlighet till vidare utveckling.

Idag är området en öppen outnyttjad yta som skulle kunna göras till en mer attraktiv samlingsplats, samtidigt som det kan vara ett fönster utåt från riks- och järnvägen. Dessutom skulle det inte förhindra närliggande verksamheter till vidare utveckling på samma sätt som om anläggningen skulle förläggas vid tågstationen eller gamla tennisplanen.

Vad som däremot kan tala mot området är att permanentboende på andra sidan riksvägen kan störas av aktivitet och uppträdanden. Efter vad som anges i riskanalysen så är det också det område som skulle kunna vara sämst lämpat i händelse av olycka eftersom det ligger närmast järn- och riksväg och har mer begränsade flyktvägar. Dock har Räddningstjänsten bedömt att sannolikheten är väldigt låg för att människor ska komma till skada vid en olycka på järnväg. De bedömer att en etablering inom de tre alternativen inte kommer utgöra någon fara för människors liv eller hälsa, vilket även miljö- och byggenheten instämmer till.”

### Miljö- och byggnadsnämndens beslut

- Miljö- och byggnadsnämnden förordar placeringen på Helsingland med motivering enligt enhetens utlåtande.

---

Expedieras: Planarkitekt

MOB § 114

Dnr 2015-B268

## Söderås 11:3 – förhandsbesked fritidshus

### Ärendebeskrivning

Till miljö- och byggnadsnämnden har inkommit ansökan om förhandsbesked för uppförande av fritidshus på fastigheten Söderås 11:3.

Tänkt byggnation avser ett fritidshus i en våning utan inredd vind, med en byggnadsyta på ca 60 m<sup>2</sup>. Fastigheten ligger utanför detaljplanerat område och omfattas inte av några områdesbestämmelser. Fastigheten ansluter till kommunalt VA.

Sökande anger att fastigheten i dag brukas som hästhage tillsammans med Söderås 17:11. Sökande har för avsikt att uppföra fritidshuset i det sydvästra hörnet och behålla större delar av befintlig hästhage så att den verksamheten ska kunna bevaras.

Vad gäller väg till fastigheten så har angiven väg på bifogad situationsplan tidigare bestått av en traktorväg. Den har sedan vuxit igen på grund av att marken inte brukats utan använts som hästhage. En av förutsättningarna till beviljat förhandsbesked är att fastighetsägen till Söderås 13:14 är positiv till servitut för tillträdesväg till Söderås 11:3.

### Översiktsplanen

Fastigheten Söderås 11:3 ligger inom ett område av nationellt intresse där det finns både grundläggande och särskilda bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden.

- Fastigheten ligger inom riksintresse för naturvård, 3 kap. miljöbalken, (MB).
- Fastigheten ligger inom riksintresse för kulturmiljövård, 3 kap. MB.
- Fastigheten ligger inom riksintresse för friluftsliv, 3 kap. MB.
- Brukningsvärd jordbruksmark är av nationell betydelse, 3 kap. MB.
- Fastigheten ligger inom riksintresse för turism och rörligt friluftsliv, (Siljansringen) 4 kap. MB.
- Fastigheten ligger inom nationella bevarandeplanen för odlingslandskap.

I detta fall påverkas främst riksintresset för kulturmiljö- och naturvård.

Miljö- och byggnadsnämnden

**Uttryck och beskrivning av riksintresse för kulturmiljövård i södra Rättvik**

”Byarna, Altsarbyn, Bäck, Söderås, Östergrav, Västergrav, Västgårde, Utanåker och Utby ligger med exponerat läge i landskapet och omkransas av ett öppet landskap med vid utsikt över Siljan.”

”Befintlig äldre bebyggelse och det öppna odlingslandskapet bör bevaras. Försiktighet med nybebyggelse. Anpassning.”

**Förutsättningar för bevarande av riksintresse för naturvård i södra Rättvik**

”Fortsatt jordbruk med åkerbruk, ängsbruk och skötsel av landskapselement. Restaurering av igenvuxna ängar och naturbetesmarker. Områdets värden kan påverkas negativt av: Minskad eller upphörd jordbruks/betesdrift, skogsplantering på jordbruksmark, energiskogsodling, igenväxning, spridning av gifter eller gödselmedel, bebyggelse, nydikningar, täkt, luftledning, vägdragningar.”

**Översiktsplanens rekommendationer**

”Det är angeläget att dessa åtta väl bevarade och vackert belägna bymiljöer bibehålls. Kommunen ska också verka för att insatser görs för att bevara det öppna odlingslandskapet i sluttningen. Det är av stor vikt att befintliga karakteristiska byggnader och gårdar bevaras och underhålls. Enstaka nya byggnader kan endast tillkomma om de med stor omsorg anpassas till landskapet, byn och befintliga traditionella byggnaders karaktär och om de i övrigt prövas lämpliga”.

”Det öppna landskapet ska så långt som möjligt bevaras. Brukare, markägare och samhället bör tillsammans sträva mot att närmiljön runt byar och fåbodar behålls öppen och i hävd.”

**Yttrande från grannfastigheter och remissinstanser**

Området ligger inom Dala Vatten och Avfalls verksamhetsområde och de har lämnat information om att det saknas framdragna servisledning för vatten och spillvatten till fastigheten.

Räddningstjänsten har ingen erinran till byggnation och Dala Energi har inte lämnat in några synpunkter.

Ägare till angränsande fastigheter har lämnats tillfälle att yttra sig över planerat byggande, två yttranden har inkommit. Ingen av dem har någon erinran till byggnation. Båda går att läsa i sin helhet hos miljö- och byggenheten.

**Motivering till beslut**

Utifrån en bedömning av de allmänna och enskilda intressena som föreligger ärendet kan inte miljö- och byggnadsnämnden och byggenheten med

## Miljö- och byggnadsnämnden

säkerhet fastställa att åtgärden kommer uppfylla de allmänna intressena enligt plan- och bygglagen (PBL) 2 kap. 2§, 3§ stycke 1 och 3, 4§, 5§ stycke 2 och 6§ stycke 1.

Byggnation på ansökt fastighet öppnar för vidare exploatering på angränsande fastigheter, vilket kan leda till att bebyggelsen som idag är naturligt avgränsade med brukad och öppen åkermark mellan sig då byggs ihop och motverkar odlingslandskapet. Fastighetsägaren till närliggande fastighet, Söderås 13:14>10, har även han visat intresse för att eventuellt stycka av sin fastighet till framtida byggnation.

Nämnden och byggenheten är positiv till utökad byggnation i Söderås men ställer sig samtidigt restriktiv till ingrepp i det öppna odlingslandskapet innan en fördjupad översiktsplan för södra Rättvik är genomförd.

Enheten har därför föreslagit att miljö- och byggnadsnämnden kommunicerar om avslag på ansökt åtgärd och låter sökande ta del av de inkomna yttrandena innan beslut fattas.

### Miljö- och byggnadsnämndens beslut

- Miljö- och byggnadsnämnden beslutar att kommunicera om avslag på ansöka om förhandsbesked för fritidshus, med hänvisning till 2 kap. 2§, 3§ stycke 1 och 3, 4§, 5§ stycke 2 och 6§ stycke 1 plan- och bygglagen (PBL) utifrån en bedömning av de allmänna och enskilda intressena som föreligger ärendet.

---

### Kommunicering om avslag

Kommunicering om avslag innebär att ni får tillfälle att komma in med synpunkter, ändringar eller kompletteringar i ärendet innan nämnden tar slutgiltig ställning. Detta ska ske senast 2015-12-11 för att komma med till nämndens sammanträde 2015-12-16.

Alternativt tas ärendet upp senare, då vill enheten ha dem senast 2015-12-23 för att komma med till nämndens sammanträde 2016-01-20.

---

Miljö- och byggnadsnämnden

MOB § 115

### Fördjupning av översiktsplan södra Rättvik

Miljö- och byggnadsnämnden får regelbundet in ärenden som berör områden i södra Rättvik där allmänna intressen som jordbruksmark och kulturmiljö, med landskapsbild, bybebyggelse och gestaltungsfrågor, ställs mot det enskilda intresset att få bygga.

Nämnden ser gång på gång att det saknas aktuell vägledning för dessa ärenden i gällande översiktsplan och tillskrev kommunstyrelsen 2015-06-17, (MOB § 65) om saken.

Då det finns ett intresse av att bygga, vilket är positivt för kommunens utveckling, behövs en tydlig vägledning vid avvägning mellan de olika intressena. Nämnden ser ett behov av att en fördjupad översiktsplan för södra Rättvik tas fram för att underlätta för sökande samt för nämnden i sin myndighetsutövning mot enskild.

Nämnden vill därför att en fördjupning för södra Rättvik ska tas fram som ett prioriterat arbete inom den översiktliga planeringen.

På grund av rådande personalsituation uppmanas kommunen att anlita en konsult för att genomföra uppdraget.

### Miljö- och byggnadsnämndens beslut

- Uppmana kommunstyrelsen att på grund av återkommande ärenden gällande förhandsbesked och bygglov samt rådande personalsituation på förvaltningen, anlita en konsult för att göra en fördjupning av översiktsplanen för södra Rättvik.

---

Expedieras: Kommunstyrelsen i Rättviks kommun

Kopia: Sökande till förhandsbesked på fastigheten Söderås 11:3



Miljö- och byggnadsnämnden

MOB § 116

Dnr 2015-B272

## Mäklaren 6 – ändrad användning

### Ärendebeskrivning

Till miljö- och byggnadsnämnden har inkommit ansökan om bygglov för ändrad användning på fastigheten Mäklaren 6, Dalagatan 10.

Åtgärden avser ändring från kontor till någon form av uthyrningsboende; vandrarhem, studentboende eller asylboende. Verksamheten kan enligt sökande ändras beroende på behov och efterfrågan.

Fastigheten ligger inom detaljplanerat område och marken är i detaljplan avsedd för bostadsändamål.

Den 23 oktober genomfördes ett platsbesök på fastigheten, där fastighetsägaren/sökande beskrev tänkt åtgärd för miljö- och byggenheten och Räddningstjänsten. Enheten beskrev kraven utifrån PBL (Plan- och bygglagen) och Räddningstjänsten brandskyddskraven i BBR (Boverkets byggregler).

Utifrån ritningar så utgör åtgärden även invändig ombyggnation, om än i begränsad omfattning. På nedre plan tas receptionen bort och det uppförs en avskiljande vägg vid entrén till förmån för matrum. Dörr mellan rum 1 och 2 sätts igen och väntrummet blir till kök. På övre plan finns inga planerade ombyggnationer. Nedanför trappen monteras avskiljande dörr, för att bilda två brandceller, en på respektive våning. Automatiskt brandlarm kommer att installeras. Parkeringsplatser anordnas på egen fastighet.

Det finns inga handlingar i arkivet som visar att ändrad användning tidigare har sökts från garage/verkstad till kontor. Enligt uppgift från fastighetsägaren så kan det vara ca 30 år sedan den ombyggnationen gjordes. Idag är övervåningen ämnad för boende och nedervåningen kontor.

Vid bedömning av ändrad användning ska senaste bygglovet, verksamhetens art och omfattning, omgivningspåverkan och rättspraxis bedömas.

Eftersom angivna verksamheter kan bedömas olika utifrån bl.a. verksamhetsklass, har enheten begärt bättre underlag i form av mer detaljerade planritningar, rumstyp och beskrivning samt underlag gällande brandskydd. Av sökande bifogat PM om brandskydd är utformad för HVB-hem, vilket utifrån möte den 17 november 2015 togs bort som verksamhet. Vid ombyggnation och ändrad användning ska även tillgänglighetskraven och krav gällande hygien, hälsa och miljön bedömas. Uppgifter från sökande gör gällande att boende för upp till 12 personer planeras. Utifrån ritningsunderlaget finns endast en liten toalett där även dusch är förlagd.



## Miljö- och byggnadsnämnden

Eftersom åtgärden utgör en avvikelse från detaljplanen, är ärendet nu ute på grannhörande och svarstid är ställd till senast 3 december. Detaljplanen är från 1947 och omfattar en stor del av samhället. Om ett stort antal personer ska underrättas, får nämnden tillämpa 5 kap. 35 § första stycket 2, vilket innebär att meddelandet ska kungöras på kommunens anslagstavla och spridas genom ett informationsblad till de boende som är berörda. Rågrannar och närmaste grannar endast avskilt av en väg har fått brev hem, boende i flerbostadshuset mitt emot har genom anslag i trapphuset och information från bostadsrättsföreningen fått ta del av åtgärden. Anslag har satts upp på informationstavla i Kulturhuset och Kommunhuset.

Vid bedömning av tillgänglighetskraven i PBL kan avsteg göras utifrån ombyggnationens omfattning och byggnadens förutsättningar. Enligt nu inlämnade ritningar uppfyller inte åtgärden kraven på tillgänglighet gällande badrum och tillträde våning två. Ombyggnationen är av ytterst begränsad omfattning och inga uppgifter om åtgärder för att tillgänglighetsanpassa byggnaden finns redovisade.

Tekniska frågor hanteras vid tekniskt samråd inför startbesked, vad som nu har bedömts är om ansökt åtgärd är lämplig på fastigheten, utifrån detaljplanen och 2 kap. PBL. Sökande är medveten om att inget slutgiltigt beslut kan tas vid nämndens sammanträde den 25 november eftersom svarstiden för grannhörande är den 3 december.

Dialog förs med Räddningstjänsten gällande brandskyddskraven.

På sammanträdet redogör enheten för gällande rättspraxis och riktlinjer från Boverket.

### Yttranden från grannar och remissinstanser

Av hittills inkomna yttranden har Dala Vatten och Avfall AB, Dala Energi, fastighetsägare Mäklaren 2 och Skolan 2 inte haft någon erinran.

Andra fastighetsägare påtalar dålig trafiksituation och är orolig för störande cigarettök, musik och höga röster. Räddningstjänsten begär kompletterande uppgifter enligt skrivelse daterad 2015-11-18.

### Miljö- och byggenhetens förslag till beslut

Återremittera ärendet och avvakta grannhörande. Begära kompletterande underlag utifrån den typ av verksamhet som nämnden anser kan vara förenligt med detaljplanen eller utgöra godkänd avvikelse enligt 9 kap. 31 b § eller c §.

Miljö- och byggnadsnämnden

**Miljö- och byggnadsnämndens beslut**

- Återremittera ärendet till enheten för vidare utredning.

---

**Motivering**

Nämnden bedömer i likhet med miljö- och byggenheten, att det krävs förtydligande gällande verksamheterna som ansökan avser samt att grannhörandetiden ska löpt ut, innan beslut i frågan kan tas.

**Upplysningar**

Byggherren uppmanas att kontakta miljö- och byggenheten för dialog kring de kompletterande uppgifter som krävs.

När grannhörandetiden har löpt ut, kommer byggherren att få ta del av inkomna yttranden för att kunna bemöta dem inför beslut i ärendet.

Nästa nämndsammanträde är den 16 december 2015

Miljö- och byggnadsnämnden

MOB § 117

Dnr 2015-B270

## Lerdal 24:53 – ändrad användning

### Ärendebeskrivning

Till miljö- och byggnadsnämnden har inkommit ansökan om tidsbegränsat bygglov för akut asylboende på fastigheten Lerdal 24:53, vid Rättviks camping, mellan 1 november 2015 och 17 januari 2016.

Fastigheten ligger delvis inom detaljplanerat område men del som omfattas av ansökan ligger utanför detaljplanerat område. Åtgärden omfattar de stugor som ligger i norra delen av fastigheten där det i dag bedrivs stuguthyrning för tillfällig övernattningsmöjlighet, turistboende.

Inga uppgifter om ombyggnationer finns redovisade.

Räddningstjänsten har hörts och tillträdesvägar för dem finns.

I arkivsök återfinns inga bygglovshandlingar för stugorna på fastigheten.

På sammanträdet redogör enheten för gällande rättspraxis, domar och riktlinjer från Boverket.

### Motivering

Camping- och vandrarhemsverksamheten på fastigheten utgör utgångsläget för ärendet. Utifrån rättspraxis anser miljö- och byggnadsnämnden att åtgärden inte faller in under den verksamhet som idag bedrivs och utgör därmed en bygglovspliktig åtgärd enligt PBL 9 kap. 2 § punkt 2a. Det saknas kompletta uppgifter och handlingar för att fullt ut bedöma om förutsättningarna i samtliga stugor uppfyller alla förutsättningar som krävs för att bevilja bygglov enligt 9 kap 31 a§ stycke 3 men i varje fall några av dem och nämnden bedömer att 9 kap. 33 § går att tillämpa.

### Miljö- och byggnadsnämndens beslut

1. Bevilja tidsbegränsat bygglov till den 17 januari 2016, i enlighet med 9 kap. 33 § plan- och bygglagen (PBL)
2. Meddela startbesked enligt 10 kap. 3 § PBL
3. Åtgärden kräver ingen kontrollplan.
4. Åtgärden kräver inget slutbesked.

Miljö- och byggnadsnämnden

**Beslutsunderlag**

Ansökan 2015-B270  
Situationsplan 2015-B270-6

Upplysningar

Åtgärden kräver tillstånd från fastighetsägaren.

Beslut kan överklagas, se bilaga.

---

Summa avgifter **3 625 kr**. Faktura skickas separat.

Expedieras: Grönklittsgruppen AB (Rättviks camping), Enåbadsvägen 8,  
795 32 Rättvik

Beslutet underrättas: Fastighetsägare Lerdal 62:36, 14:81, 30:18, 24:47, 43:2

Miljö- och byggnadsnämnden

MOB § 118

Dnr 2015-B215

### **XX:XX – ovårdad byggnad**

Till miljö- och byggnadsnämnden har inkommit en anmälan om ovårdad byggnad på fastigheten XX:XX.

Fastigheten ligger utanför detaljplanerat område.

Enheten har genom ett rekommenderat brev försökt få kontakt med fastighetsägaren, som inte kvitterat ut försändelsen.

Enheten besökte fastigheten den 24 augusti 2015 och fotodokumenterade.

Ärendet tas med i kallelsen som information till nämnden.

På dagens sammanträde presenterar enheten förslag på vidare åtgärder som nämnden ska ta ställning till, utifrån laghänvisning beskrivet i brevet som skickades till fastighetsägaren.

Miljö- och byggnadsnämnden tar emot informationen som läggs till handlingarna.

---

Miljö- och byggnadsnämnden

MOB § 119

## Sammanträdesdatum 2016

### Miljö- och byggnadsnämndens beslut

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar att förlägga datum för sammanträden 2016 enligt följande:

**Dag:** onsdagar

**Tid:** 09.00

**Plats:** Kommunhusets flygelbyggnad, Vasagatan 1

### Sammanträde

20 januari

17 februari

16 mars

20 april

18 maj

22 juni

17 augusti

21 september

19 oktober

16 november

14 december

Beredningssammanträden förläggs till tisdagar veckan innan.

\_\_\_\_\_

Expedieras: kommunsekreterare

Miljö- och byggnadsnämnden

MOB § 120

### Information från enheten

Miljö- och byggchef Martin Clarstedt informerar nämnden om ärendet kring fastigheten Turisten 2, som numera drivs som asylboende. Ägarna har tillskrivits gällande tillstånd och ansökan om bygglov för ändrad användning (MOB § 66, 2015-06-17) för verksamheten men kommunen har inte fått svar.

### Miljö- och byggnadsnämndens beslut

- Miljö- och byggnadsnämnden uppdrar till miljö- och byggenheten att utreda omständigheterna och starta ett tillsynsärende gentemot ägarna till fastigheten Turisten 2.

---

Expedieras: Miljö- och byggenheten

Miljö- och byggnadsnämnden

MOB § 121

### Redovisning av delegationer

Redovisning enligt delegationsordning tagen av miljö- och byggnadsnämnden 2015-04-29, MOB § 40.

Beslutande enligt PBL, bilaga 1a

Byggnadsinspektör Fredrik Bengs (FBE)

Bygglövshandläggare Kajsa Snihs (KSN)

Beslutande enligt Miljöbalken, bilaga 1b

Miljöinspektör Martin Clarstedt

Miljöinspektör Barbro Wallgren

Miljöinspektör Otto Virack

Miljöinspektör Jeanette Back

Miljöhandläggare Lotta Kers

Natur- och miljösamordnare Pia Söderström

Miljö- och byggnadsnämnden godkänner redovisningen som läggs till handlingarna.