



## Byggnadsnämnden

Plats och tid: Stadsbyggnadsförvaltningen Orsa, 2019-03-28 kl. 13:15-15:50

Beslutande: Anders Borg (C)  
Pia Ström (S)  
Bo Lindblad (C)  
Lars Olov Simu (KD)  
Lennart Rosell (S)

Övriga deltagare: Gunilla Frelin (M), ej tjänstgörande ersättare  
Tommy Ek, Förvaltningschef och stadsarkitekt  
Nina Andreasson, Byggnadsinspektör  
Inger Svensson, Sekreterare

Utses att justera: Lennart Rosell

Justeringens plats och tid: Stadsbyggnadsförvaltningen, Orsa 2019-04-04, EM

Underskrifter:

\_\_\_\_\_  
Inger Svensson, sekreterare

18 - 26

\_\_\_\_\_  
Anders Borg, ordförande

\_\_\_\_\_  
Lennart Rosell, justerare

---

### ANSLAG/BEVIS

Justering har tillkännagivits genom anslag

Organ: Byggnadsnämnden Sammanträdesdatum: 2019-03-28

Överklagningstid: 2019-04-05 – 2019-04-26

Anslaget sätts upp: 2019-04-05 Anslaget tas ner: 2019-04-27

Förvaringsplats för protokollet: Stadsbyggnadsförvaltningen

---

Underskrift

---

Utdragsbestyrkande



## Innehållsförteckning

Slättberg ■■■, Bygglov och startbesked för nybyggnad av vindskydd och servicebod	3
Stenberg ■■■, Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus	6
Orsa Kyrkby ■■■, Bygglov för ändrad användning från flerbostadshus till särskilt boende med 8 lägenheter	9
Torsmo ■■■ Anmälan för nybyggnad av komplementbyggnad och strandskyddsdispens	13
Vångsgärde ■■■, Bygglov för nybyggnad av fritidshus	17
Hansjö ■■■, Bygglov för nybyggnad av fritidshus	21
Informationsärenden	30
Delegationsbeslut	31
Delgivningar	33



§ 18

OK BN 2019/

## Slättberg, Bygglov och startbesked för nybyggnad av vindskydd och servicebod

### Beslut

Sökt bygglov beviljas med stöd av **9 kap. 31 § plan- och bygglagen**.

Kontrollansvarig och tekniskt samråd krävs inte i detta ärende.

Startbesked, för att påbörja åtgärden, godkänns med stöd av **10 kap. 23 § plan- och bygglagen** med följande villkor:

Med detta startbesked beslutas om följande kontrollpunkter:

1. Byggherren ska anmäla när byggnadsarbetet påbörjas.

Enligt vad som framkommit i ärendet beslutas att färdigställandeskydd inte är nödvändigt.

Slutbesked krävs för att få ta byggnaden i bruk. Som underlag för slutbeskedet ska följande handlingar lämnas in till Stadsbyggnadsförvaltningen:

2. Intyg från byggherren att byggnadsåtgärden överensstämmer med startbeskedet/bygglovet. (Kan göras på blankett för anmälan av avslutat arbete).

Som tomt får tas i anspråk den yta byggnaderna upptar på fastigheten.

Avgiften för bygglovet är 3 227 kronor i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Faktura skickas separat.

Ärendet blev komplett den 2019-01-22.

Det bedöms att ärendet har handlagts inom lagstiftad tid i enlighet med 9 kap. 27 § plan- och bygglagen.

### Sammanfattning av ärendet

Ansökan avser nybyggnad av vindskydd och servicebod på fastigheten Slättberg i Orsa kommun. Vindskyddet består av en så kallad slobod med förlängt tak på ca. 19 kvm. Vindskyddet får en fasad av timmer och ett tak av halvkluvor. Serviceboden får en area om 6 kvm uppdelat på ett dass och en vedbod. Serviceboden förses med ett pulpettak och en fasad av lockpanel i trä.

### Planförhållanden

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser.

Området är inom antagen översiktsplan för Orsa kommun.

Området är av riksintresse för kulturmiljö.



Fastigheten ligger inom naturreservatet Koppången.

Området är utom utbredningsområde för 100-årsflöde.

Inga kända fornlämningar finns.

I detta ärende anses det obehövt att redovisa beräknade värden för omgivningsbuller. Det bedöms inte uppstå betydande omgivningsbuller vid byggnaden.

### Remisser och yttranden från grannar

Åtgärden är sådan att berörda har underrättats om ansökan och getts tillfälle att yttra sig enligt **9 kap. 25 § plan- och bygglagen**. Berörda sakägare har inte framfört några synpunkter mot sökt åtgärd.

### Motiv för beslut

#### Lagstöd

Enligt **2 kap. 2 § plan- och bygglagen** och **3 kap. 1 § miljöbalken** ska prövningen av lov eller förhandsbesked syfta till att mark- och vattenområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Företrädare ska ges sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning.

Enligt **2 kap. 5 § plan- och bygglagen**: Vid planläggning och i ärenden om bygglov eller förhandsbesked enligt denna lag ska bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till

1. människors hälsa och säkerhet,
2. jord, berg- och vattenförhållandena,
3. möjligheterna att ordna trafik, vattenförsörjning, avlopp, avfallshantering, elektronisk kommunikation samt samhällsservice i övrigt,
4. möjligheterna att förebygga vatten- och luftföroreningar samt bullerstörningar, och
5. risken för olyckor, översvämning och erosion.

Enligt **9 kap. 31 § plan- och bygglagen**: Bygglov ska ges för en åtgärd utanför ett område med detaljplan, om åtgärden

1. inte strider mot områdesbestämmelser,
2. inte förutsätter planläggning enligt 4 kap. 2 eller 3 §, och
3. uppfyller de krav som följer av 2 kap. och 8 kap. 1 §, 2 § första stycket, 3, 6, 7, 9-11 §§, 12 § första stycket, 13, 17 och 18 §§ i de delar som inte har prövats i områdesbestämmelser. Lag (2014:900).

#### Motivering

Bygglovsenheten gör bedömningen att sökt åtgärd är lämplig på platsen, bygglov bör beviljas.

Åtgärden bedöms inte medföra någon betydande olägenhet för omgivningen och uppfyller de krav i **2 kap. och 8 kap. plan- och bygglagen** som anges i **9 kap. 31 § plan- och bygglagen**.



## Upplysningar

Åtgärden kräver tillstånd från fastighetens samtliga ägare.

Du som byggherre ansvarar över att kontrollera var ledningar och annan nergrävd infrastruktur finns innan du påbörjar markarbete. Du bör även kontrollera om fastigheten belastas av någon form av servitut.

Bygglov, rivningslov och marklov upphör att gälla om den åtgärd som lovet avser inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från den dag då beslutet vann laga kraft.

Beslut om startbesked upphör att gälla den dag då beslutet om bygglov, rivningslov och marklov upphör att gälla.

Innan byggnaderna får tas i bruk måste slutbesked ha meddelats enligt **10 kap 4 § plan- och bygglagen**. Du som byggherre ansöker om slutbesked hos byggnadsnämnden. Om byggnaden har tagits i bruk innan slutbesked lämnats debiteras en sanktionsavgift enligt **9 kap plan- och byggförordningen**.

Detta beslut annonseras offentligt i Post- och Inrikes Tidningar.

Beslutet vinner laga kraft tidigast fyra veckor efter annonseringen, om ingen har överklagat beslutet innan dess.

Angränsande markägare kommer att underrättas om annonseringen.

Tidigast fyra veckor efter annonseringen i Post och Inrikes tidningar får åtgärden i beslutet påbörjas, om startbesked har meddelats.

Även om beslutet inte har vunnit laga kraft efter fyra veckor får byggherren, på egen risk, påbörja arbetet om startbesked har meddelats.

Du kan själv kontrollera datumet för annonsering på:

<https://poit.bolagsverket.se/poit/>

Byggherre kallas den som för egen räkning utför eller låter utföra byggnads-, rivnings- eller markarbeten.

## Beslutsunderlag

Ansökan, inkom 2019-01-08

Karta, inkom 2019-01-08

Situationsplan, inkom 2019-01-22

Plan- och fasadritning, inkom 2019-01-22

Följebrev, inkom 2019-01-22

## Sändlista

Sökanden: [REDACTED]

Fastighetsägaren (rek & besvärshänvisning)



§ 19

OK BN 2019/

## Stenberg [REDACTED], Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus

### Beslut

Som förhandsbesked enligt **9 kap. 17 § plan- och bygglagen** meddelas att den föreslagna åtgärden kan tillåtas på den avsedda platsen med nedan givna villkor:

Villkor:

Vatten- och avloppsfrågan går att lösa. Val av alternativ och utformning löses i samråd med miljönämnden då bygglovsprövning sker.

Avgiften för förhandsbeskedet är 6 278 kronor enligt fastställd taxa av kommunfullmäktige.

Ärendet blev komplett den 2019-02-05.

Det bedöms att ärendet har handlagts inom lagstiftad tid i enlighet med 9 kap. 27 § plan- och bygglagen.

### Sammanfattning av ärendet

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus på den obebyggda fastigheten Stenberg [REDACTED] i Orsa kommun.

### Planförhållanden

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser.

Fastigheten ligger inom område för värdefulla odlingslandskap.

Området är inom antagen översiktsplan för Orsa kommun.

Området är av riksintresse för friluftslivet samt av riksintresse för turism och friluftsliv enligt **4 kap. 2 § Miljöbalken**.

Området är utom utbredningsområde för 100-årsflöde.

Inga kända fornlämningar finns.

### Remisser och yttranden från grannar

Åtgärden är sådan att berörda har underrättats om ansökan och getts tillfälle att yttra sig enligt **9 kap. 25 § plan- och bygglagen**.

### Yttrande från Nodava:

Den föreslagna fastigheten är ansluten till Orsa Vatten och Avfall AB:s spillvattenledning. Fastigheten ligger utanför allmänt verksamhetsområde för vatten.

Förhandsbesked tillstyrkes med ovanstående erinringar.

### Yttrande från fastighetsägare Stenberg [REDACTED]:



Fastigheten är inte lämplig att bebygga i nuläget. Kommunen håller på att inventera intilliggande fastigheters enskilda avlopp för en eventuell utbyggnad och möjlighet att ansluta till det kommunala avlopps nätet. Vattenföreningen har även ett intresse att ansluta sig till kommunalt dricksvatten. Ger byggnadsnämnden ett positivt förhandsbesked bör byggnaden placeras som övrig bebyggelse i området, garaget bör vara friliggande för att byggnaden inte ska bli dominerande i landskapsbilden. Huset bör ha träfasad och tegeltak som övrig bebyggelse

### **Svar från sökanden:**

Tack för informationen. Läste igenom ena grannyrkandet och fastigheten är redan ansluten till nodava spillvatten. Dricksvatten blir nog anslutet runt 2021 till det kommunala enligt vattenledningsföreningen. Av grannen bredvid ( ) så var det inga bekymmer enligt mottaget sms. Byggnaden kommer att ha antingen betongtakpannor eller takpanneformad plåt.

### **Motiv för beslut**

#### **Lagstöd**

Enligt **2 kap. 2 § plan- och bygglagen** och **3 kap. 1 § miljöbalken** ska prövningen av lov eller förhandsbesked syfta till att mark- och vattenområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Företräde ska ges sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning.

Enligt **2 kap. 5 § plan- och bygglagen** Vid planläggning och i ärenden om bygglov eller förhandsbesked enligt denna lag ska bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till

1. människors hälsa och säkerhet,
2. jord, berg- och vattenförhållandena,
3. möjligheterna att ordna trafik, vattenförsörjning, avlopp, avfallshantering, elektronisk kommunikation samt samhällsservice i övrigt,
4. möjligheterna att förebygga vatten- och luftföroreningar samt bullerstörningar, och
5. risken för olyckor, översvämning och erosion.

**Enligt 9 kap. 17 § plan- och bygglagen:** Om den som avser att vidta en bygglovspliktig åtgärd begär det, ska byggnadsnämnden ge ett förhandsbesked i fråga om åtgärden kan tillåtas på den avsedda platsen.

#### **Motivering**

Åtgärden kan förenas med en från allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurserna enligt **3 kap. miljöbalken**. Sökt åtgärd uppfyller kraven i **2 kap. plan- och bygglagen** och skall inte föregås av detaljplaneläggning enligt bestämmelserna i **4 kap. 2–3 §§ plan- och bygglagen**. Byggnadsnämnden föreslår att bevilja sökt förhandsbesked.

#### **Upplysningar**

Ett förhandsbesked som innebär att åtgärden kan tillåtas är bindande vid den kommande bygglovsprövningen om ansökan om bygglov görs inom två år från den dag då förhandsbeskedet vann laga kraft.



Detta beslut annonseras offentligt i Post- och Inrikes Tidningar.  
Beslutet vinner laga kraft tidigast fyra veckor efter annonseringen, om ingen har överklagat beslutet innan dess.

Angränsande markägare kommer att underrättas om annonseringen.

Du kan själv kontrollera datumet för annonsering på:

<https://poit.bolagsverket.se/poit/>

### **Beslutsunderlag**

Ansökan, inkom 2019-02-05

Situationsplan, inkom 2019-02-05

Yttrande från Nodava, inkom 2019-02-19

### **Sändlista**

Sökanden: [REDACTED]

Fastighetsägaren (delgkv, besvärshänvisning)

Ägare till fastigheten Stenberg [REDACTED] (rek, besvärshänvisning)





§ 20

OK BN 2019/

## Orsa Kyrkby [REDACTED], Bygglov för ändrad användning från flerbostadshus till särskilt boende med 8 lägenheter

### Beslut

Sökt bygglov beviljas med stöd av **9 kap. 31 b§ punkten 2. plan- och bygglagen.**

Tekniskt samråd krävs i detta ärende. Byggherren kontakter byggnadsinspektör (andreas.ytterberg@mora.se) för tekniskt samråd. Vid det tekniska samrådet ska den kontrollansvarige närvara.

Innan eller senast till tekniskt samråd ska följande handlingar lämnas in:

- Kontrollplan

Byggnationen får inte påbörjas utan att startbesked meddelats. Startbesked meddelas separat då tekniskt samråd har hållits erforderliga handlingar inkommit och godkänts.

För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag till kontrollansvarig: [REDACTED]

Avgiften för bygglovet är 10 628 kronor enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige. Faktura skickas separat.

Ärendet blev komplett den 2019-02-26.

Det bedöms att ärendet har handlagts inom lagstiftad tid i enlighet med **9 kap. 27 § plan- och bygglagen.**

### Sammanfattning av ärendet

Ansökan avser bygglov för tillbyggnad, ombyggnad och ändrad användning från flerbostadshus till särskilt boende.

Boendet kommer att inrymma 8 lägenheter. Lägenheterna är uppdelade med 4 rum per våning. Byggnaden inrymmer även gemensamt kök, matsal, samlingsrum och personalutrymmen. Den planerade tillbyggnaden kommer att inrymma en ny entré samt plats för en plattformshiss.

Enligt verksamhetsbeskrivningen kommer vårdpersonal att finnas på plats dygnet runt.

Tillgänglighetskraven, enligt arbetsmiljöverkets föreskrifter, för särskilt boende är ej helt uppfyllt. Detta påverkas av hur verksamheten kommer att bedrivas i byggnaden. Denna fråga skall ej prövas i bygglovet.

Badrummens utformning följer ej Svensk Standard (SS 91 42 21:2006) höjd nivå. Höjd nivå är frivillig för byggherrar och projektörer att använda och är inte kopplat till byggreglerna.



## Planförhållanden

För området gäller detaljplan (Sp 33).

Åtgärden strider mot detaljplanen.

Enligt detaljplanen området endast användas för bostadsändamål.

Planerad åtgärd bedöms vara vård och ej boende.

## Remisser och yttranden från grannar

Åtgärden är sådan att berörda har beröringsrätt om ansökan och getts tillfälle att yttra sig enligt 9 kap. 25 § plan- och bygglagen. Berörda sakägare har inte framfört någon erinran mot sökt åtgärd.

## Motiv för beslut

### Lagstöd

Enligt **9 kap. 30 § plan- och bygglagen**: Bygglov ska ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan, om

1. den fastighet och det byggnadsverk som åtgärden avser
  - a) överensstämmer med detaljplanen, eller
  - b) avviker från detaljplanen men avvikelsen har godtagits vid en tidigare bygglovsprövning enligt denna lag eller äldre bestämmelser eller vid en fastighetsbildning enligt 3 kap. 2 § första stycket andra meningen fastighetsbildningslagen (1970:988),
2. åtgärden inte strider mot detaljplanen,
3. åtgärden inte måste avvakta att genomförandetiden för detaljplanen börjar löpa, och
4. åtgärden uppfyller de krav som följer av 2 kap. 6 § första stycket 1 och 5, 6 § tredje stycket, 8 och 9 §§ samt 8 kap. 1 §, 2 § första stycket, 3, 6, 7, 9-11 §§, 12 § första stycket, 13, 17 och 18 §§.

Om åtgärden är en sådan ändring av en byggnad som avses i 2 § första stycket 3 b eller c, ska bygglov ges även om fastigheten eller byggnaden inte uppfyller kraven i första stycket 1. Lag (2014:900).

Enligt **9 kap. 31 b § plan- och bygglagen**: Trots 30 § första stycket 2, 31 § 1 och 31 a § 2 får bygglov ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan eller områdesbestämmelser, om avvikelsen är förenlig med detaljplanens eller områdesbestämmelsernas syfte och

1. avvikelsen är liten, eller
2. åtgärden är av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt. Lag (2014:900).

## Motivering

Sökt åtgärd överensstämmer ej med gällande detaljplan då föreslagen verksamhet utgörs av vårdboende. Omgivningspåverkan bedöms dock ej innebära en väsentlig olägenhet för omgivande fastigheter. Avvikelse från detaljplan bör därför kunna medges.



## Upplysningar

Innan ni får påbörja åtgärden måste ett startbesked meddelas enligt **10 kap. 3 § Plan- och bygglagen**. Om åtgärden påbörjas innan startbesked lämnats debiteras en sanktionsavgift enligt **9 kap. Plan- och byggförordningen**.

Åtgärden kräver tillstånd från fastighetens samtliga ägare.

Du som byggherre ansvarar över att kontrollera var ledningar och annan nergrävd infrastruktur finns innan du påbörjar markarbete. Du bör även kontrollera om fastigheten belastas av någon form av servitut.

Bygglov upphör att gälla om den åtgärd som lovet avser inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från den dag då beslutet vann laga kraft. Detta beslut annonseras offentligt i Post- och Inrikes Tidningar.

Beslutet vinner laga kraft tidigast fyra veckor efter annonseringen, om ingen har överklagat beslutet innan dess.

Angränsande markägare kommer att underrättas om annonseringen.

Tidigast fyra veckor efter annonseringen i Post och Inrikes tidningar får åtgärden i beslutet påbörjas, **om startbesked har meddelats**.

Även om beslutet inte har vunnit laga kraft efter fyra veckor får byggherren, på egen risk, påbörja arbetet om startbesked har meddelats.

Du kan själv kontrollera datumet för annonsering på:  
<https://poit.bolagsverket.se/poit/>

Byggherre kallas den som för egen räkning utför eller låter utföra byggnads-, rivnings- eller markarbeten.

## Beslutsunderlag

Ansökan, inkom 2019-02-26  
Anmälan om kontrollansvarig, inkom 2019-02-06  
Yttrande från Nodava, inkom 2019-02-28  
Planritningar 2 st, inkom 2019-01-28  
Planritning, inkom 2019-02-26  
Fasadritningar 2 st inkom, 2019-02-26

## Förslag till beslut

Arbetsutskottet lämnar ärendet till byggnadsnämnden utan eget förslag till beslut.

## Yrkanden

Anders Borg (C) yrkar att sökt bygglov för ändrad användning från flerbostadshus till särskilt boende med 8 lägenheter beviljas.

Lennart Rosell (S) yrkar att sökt bygglov avslås.

## Beslutsgång

Ordföranden ställer yrkandena mot varandra och finner att Anders Borgs (C) yrkande att bevilja sökt bygglov bifalls.



## Sändlista

Sökanden: [REDACTED]



§ 21

OK BN 2018/

## Torsmo ■■■ Anmälan för nybyggnad av komplementbyggnad och strandskyddsdispens

### Beslut

Startbesked, för att påbörja åtgärden, godkänns med stöd av **10 kap. 23 § plan- och bygglagen** med följande villkor:

Med detta startbesked beslutas om följande kontrollpunkter:

1. Byggherren ska anmäla när byggnadsarbetet påbörjas.

Kontrollansvarig och tekniskt samråd krävs inte i detta ärende.

Med detta startbesked fastställs inlämnad kontrollplan daterad 2019-03-11

Slutbesked krävs för att få ta byggnaden i bruk. Som underlag för slutbeskedet ska följande handlingar lämnas in till Stadsbyggnadsförvaltningen.

2. Intyg från byggherren att byggnadsåtgärden överensstämmer med startbeskedet. (Kan göras på blankett för anmälan av avslutat arbete).
3. Signerad kontrollplan med eventuella dokument.

Strandskyddsdispens från **7 kap. 15 § miljöbalken** beviljas för nybyggnad av komplementbyggnad på fastigheten Torsmo ■■■

Som tomt får tas i anspråk hela fastigheten (se bifogad karta).

Avgiften för anmälan och strandskyddsdispens är 3 850 kronor enligt fastställd taxa av kommunfullmäktige.

### Sammanfattning av ärendet

Anmälan avser nybyggnad av komplementbyggnad på den bebyggda fastigheten Torsmo ■■■ och strandskyddsdispens. Komplementbyggnadens byggnadsarea blir 22,5m<sup>2</sup>.

### Planförhållanden

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser.

Strandskydd gäller enligt **7 kap. 13 och 14 §§ miljöbalken** inom 100 meter från vattendrag.

Området är i antagen översiktsplan.

Området är utom utbredningsområde för 100-årsflöde.

Inga kända fornlämningar finns.



Området är av riksintresse för friluftslivet samt av riksintresse för turism och friluftsliv enligt **4 kap. 2 § Miljöbalken**.

Platsbesök utfört 2018-09-25

### **Remisser och yttranden från grannar**

Yttrande från miljönämnden inkom 2018-10-02

Miljönämnden har inga invändningar mot planerad byggnation avseende strandskydd då fastigheten är bebyggd sedan tidigare.

Det framgår inte i ansökan om byggnationen avser en sådan åtgärd som kräver avlopp (wc, bad, disk, tvätt). Miljökontoret har endast bristfälliga uppgifter om befintlig avloppsanläggning på fastigheten. Utifrån de uppgifter miljökontoret har så krävs det att ett nytt avlopp anläggs om planerad byggnation innebär ytterligare belastning på avloppsanläggningen. Tillstånd/anmälan för inrättande av enskilt avlopp prövas av miljönämnden.

Svar från sökande inkom 2019-02-15

Enligt telefonsamtal med sökanden 2019-02-15 kommer ej wc att installeras i komplementbyggnaden, en torrtoalett kommer att användas istället.

### **Motiv för beslut**

#### **Lagstöd**

Enligt **9 kap. 4a § plan- och bygglagen a §** Trots 2 § krävs det inte bygglov för att, i omedelbar närhet av ett en- eller tvåbostadshus, uppföra eller bygga till en byggnad som

1. avses utgöra antingen en särskild bostad (komplementbostadshus) eller en komplementbyggnad,
2. tillsammans med övriga byggnader som har uppförts på tomten med stöd av denna paragraf inte får en större byggnadsarea än 25,0 kvadratmeter,
3. har en taknockshöjd som inte överstiger 4,0 meter,
4. inte placeras närmare gränsen än 4,5 meter, och
5. i förhållande till en järnväg inte placeras närmare spårets mitt än 30,0 meter.

Det krävs inte heller bygglov för att ändra en komplementbyggnad till ett sådant komplementbostadshus som avses i första stycket.

En åtgärd som avses i första eller andra stycket får vidtas närmare gränsen än 4,5 meter, om de grannar som berörs medger det. Sådan åtgärd får även vidtas närmare spårets mitt än 30,0 meter om järnvägens infrastrukturförvaltare medger det. *Lag (2014:477)*.

Enligt **6 kap. 5 § plan- och byggförordningen**: För åtgärder som inte kräver lov krävs det en anmälan vid

9. uppförande eller tillbyggnad av ett sådant komplementbostadshus som avses i 9 kap. 4 a § plan- och bygglagen,



10. uppförande eller tillbyggnad av en sådan komplementbyggnad som avses i 9 kap. 4 a § plan- och bygglagen

Enligt **7 kap 13 § miljöbalken** gäller strandskydd vid havet och vid insjöar och vattendrag. Strandskyddet syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten.

Enligt **7 kap 15 § miljöbalken** får inom strandskyddsområde 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.

Enligt **7 kap 18 b § miljöbalken** får kommunen i det enskilda fallet ge dispens från förbuden i 15 § om det finns särskilda skäl. De skäl som kan användas finns angivna i miljöbalken 7 kap §18 c och d.

### Motivering

Efter platsbesöket 2018-09-25, gör bygglovsenheten bedömningen att åtgärden på fastigheten anses vara lämplig.

Sökt åtgärd får anses uppfylla det lagstadgade särskilda skälet som anges i miljöbalken **7 kap. §18c, punkten 1**, då fastigheten redan är bebyggd och har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

### Upplysningar

Åtgärden kräver tillstånd från fastighetens samtliga ägare.

Du som byggherre ansvarar över att kontrollera var ledningar och annan nergrävd infrastruktur finns innan du påbörjar markarbete. Du bör även kontrollera om fastigheten belastas av någon form av servitut.

Beslut om startbesked upphör att gälla två år efter att besked gavs.

Innan byggnaden får tas i bruk måste slutbesked ha meddelats enligt 10 kap 4 § plan- och bygglagen. Du som byggherre ansöker om slutbesked hos byggnadsnämnden. Om byggnaden har tagits i bruk innan slutbesked lämnats debiteras en sanktionsavgift enligt 9 kap plan- och byggförordningen.

Byggherre kallas den som för egen räkning utför eller låter utföra byggnads-, rivnings- eller markarbeten.

Länsstyrelsen i Dalarnas län har rätt att överpröva byggnadsnämndens beslut att meddela dispens från miljöbalken. Länsstyrelsen ska inom tre veckor från den dag då kommunens beslut kom in till Länsstyrelsen besluta om en prövning ska ske eller inte. I det fall Länsstyrelsen begärt in ärendet för prövning kan dispensbeslutet komma att upphävas om det inte finns förutsättningar för dispens.



Strandskyddsdispensen upphör att gälla om den åtgärd som dispensen avser inte har påbörjats inom två år eller har avslutats inom fem år från den dag då beslutet vann laga kraft.

### **Beslutsunderlag**

Anmälan, inkom 2018-09-06

Situationsplan, inkom 2018-11-16

Kontrollplan inkom 2019-03-11

Plan-och fasadritning, inkom 2018-11-16

Yttrande från miljönämnden inkom 2018-10-02

Tomtplatsavgränsning inkom 2018-11-16

### **Sändlista**

Sökanden: [REDACTED]

Länsstyrelsen (strandskydd)





§ 22

OK BN 2018/

## Vångsgärde ■■■, Bygglov för nybyggnad av fritidshus

### Beslut

Sökt bygglov beviljas med stöd av **9 kap. 31 b §, punkten 1, plan- och bygglagen.**

Tekniskt samråd krävs i detta ärende. Byggherren kontakter byggnadsinspektör maria.strand1@mora.se för tekniskt samråd. Vid det tekniska samrådet ska den kontrollansvarige närvara.

Innan tekniskt samråd ska följande handlingar lämnas in:

1. Förslag till kontrollplan

Byggnationen får inte påbörjas utan att startbesked meddelats. Startbesked meddelas separat då tekniskt samråd har hållits och erforderliga handlingar inkommit och godkänts.

För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag till kontrollansvarig: ■■■■■

Avgiften för bygglovet är 24 775 kronor enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige. Faktura skickas separat.

Ärendet blev komplett den 2019-01-21.

Det bedöms att ärendet har handlagts inom lagstiftad tid i enlighet med 9 kap. 27 § plan- och bygglagen.

I detta ärende krävs utstakning, Kostnader för detta ingår inte i bygglovsavgiften.

### Sammanfattning av ärendet

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av fritidshus och komplementbyggnad på fastigheten Vångsgärde ■■■ i Orsa kommun. Byggnaden uppförs i en våning och får en byggnadsarea på cirka 164,5 kvadratmeter. Komplementbyggnaden blir ca 61 kvadratmeter. Byggnaden får ett sadeltak som täcks med röda tvåkupiga betongpannor. Fasaden bekläds med en träfärgad timmerpanel.

### Planförhållanden

För området gäller detaljplan Dp123. Åtgärden strider mot detaljplanen.

Enligt detaljplanen får bostadshus inte uppta större areal än 175 m<sup>2</sup>.  
Gårdsbyggnader får inte uppta större sammanlagd areal än 100 m<sup>2</sup>.

Planerad byggnadsarea bostadshus ca 164,5 m<sup>2</sup>.  
Gårdsbyggnaderna upptar med föreslagen nybyggnad en sammanlagd areal om ca 116 m<sup>2</sup>.



Komplementbyggnaderna avviker från största tillåtna byggnadsareal med ca 16 m<sup>2</sup>, = ca 14 %.

Exploateringsgraden på fastigheten uppgår med föreslagna åtgärder till ca 17,5 procent.

### Remisser och yttranden från grannar

Åtgärden är sådan att berörda har underrättats om ansökan och getts tillfälle att yttra sig enligt **9 kap. 25 § plan- och bygglagen**.

#### Yttrande från Miljönämnden, inkom 2018-12-20:

Mora Orsa miljönämnd beslutar att lämna följande synpunkt:

- Tillfartsvägen bör flyttas så den inte sker över område planlagt som natur.

Tillfartsvägen ändrades med inlämnad situationsplan 2019-01-21.

#### Yttrande från Nodava, inkom 2019-01-02:

Möjlighet för anslutning till Orsa Vatten och Avfall AB:s VA-ledningar i direkt anslutning till fastighetsgräns finnes.

#### Yttrande från Vångsgärde ■■■, inkom 2019-01-28:

Vi har sett hur byggförslaget ser ut och garaget med föreslagen placering kommer skymma vår sikt totalt mot Orsa. Vårt förslag är att lägga garaget i början av huset så blir det en kortare infart och vi blir inte lika skymda.

## Motiv för beslut

### Lagstöd

Enligt **9 kap. 30 § plan- och bygglagen**: Bygglov ska ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan, om

1. den fastighet och det byggnadsverk som åtgärden avser
  - a) överensstämmer med detaljplanen, eller
  - b) avviker från detaljplanen men avvikelsen har godtagits vid en tidigare bygglovsprövning enligt denna lag eller äldre bestämmelser eller vid en fastighetsbildning enligt 3 kap. 2 § första stycket andra meningen fastighetsbildningslagen (1970:988),
2. åtgärden inte strider mot detaljplanen,
3. åtgärden inte måste avvakta att genomförandetiden för detaljplanen börjar löpa, och
4. åtgärden uppfyller de krav som följer av 2 kap. 6 § första stycket 1 och 5, 6 § tredje stycket, 8 och 9 §§ samt 8 kap. 1 §, 2 § första stycket, 3, 6, 7, 9-11 §§, 12 § första stycket, 13, 17 och 18 §§.

Om åtgärden är en sådan ändring av en byggnad som avses i 2 § första stycket 3 b eller c, ska bygglov ges även om fastigheten eller byggnaden inte uppfyller kraven i första stycket 1. Lag (2014:900).

Enligt **9 kap. 31 b § plan- och bygglagen**: Trots 30 § första stycket 2, 31 § 1 och 31 a § 2 får bygglov ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan eller områdesbestämmelser, om avvikelsen är förenlig med detaljplanens eller områdesbestämmelsernas syfte och

1. avvikelsen är liten, eller
2. åtgärden är av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt. Lag (2014:900).



## Motivering

Bygglovsenheten bedömer att byggnadsarean som överskrids med ca 14 % är förenlig med detaljplanens syfte (bostäder) och kan anses vara en liten avvikelse.

Åtgärden bedöms inte medföra någon avsevärt försämrad utsikt och orsakar därmed inte någon betydande olägenhet för omgivningen. Åtgärden anses uppfylla de krav i **2 kap och 8 kap plan- och bygglagen** som anges i **9 kap. 31 b §, punkten 1, plan- och bygglagen**.

## Upplysningar

Du som byggherre ansvarar över att kontrollera var ledningar och annan nergrävd infrastruktur finns innan du påbörjar markarbete. Du bör även kontrollera om fastigheten belastas av någon form av servitut.

Innan ni får påbörja åtgärden måste ett startbesked meddelas enligt **10 kap 3 § plan- och bygglagen**. Om åtgärden påbörjas innan startbesked lämnats debiteras en sanktionsavgift enligt **9 kap plan- och byggförordningen**.

Bygglov upphör att gälla om den åtgärd som lovet avser inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från den dag då beslutet vann laga kraft. Detta beslut annonseras offentligt i Post- och Inrikes Tidningar. Beslutet vinner laga kraft tidigast fyra veckor efter annonseringen, om ingen har överklagat beslutet innan dess.

Angränsande markägare kommer att underrättas om annonseringen.

Tidigast fyra veckor efter annonseringen i Post och Inrikes tidningar får åtgärden i beslutet påbörjas, om startbesked har meddelats. Även om beslutet inte har vunnit laga kraft efter fyra veckor får byggherren, på egen risk, påbörja arbetet om startbesked har meddelats.

Du kan själv kontrollera datumet för annonsering på:  
<https://poit.bolagsverket.se/poit/>

Byggherre kallas den som för egen räkning utför eller låter utföra byggnads-, rivnings- eller markarbeten.

## Beslutsunderlag

Ansökan, inkom 2018-12-10  
Planritning bostadshus, inkom 2018-12-10  
Planritning komplementbyggnad, inkom 2018-12-10  
Fasadritning bostadshus 2 st, inkom 2018-12-10  
Fasadritning komplementbyggnad 2 st, inkom 2018-12-10  
Sektionsritning bostadshus, inkom 2018-12-10  
Sektionsritning komplementbyggnad, inkom 2018-12-10  
Nybyggnadskarta/situationsplan, inkom 2019-01-21  
Anmälan om kontrollansvarig, inkom 2018-12-10  
Prestandadeklaration eldstad, inkom 2018-12-10  
Yttrande från Miljönämnden, inkom 2018-12-20



Yttrande från Nodava, inkom 2019-01-02

Yttrande från Vångsgärde [REDACTED], inkom 2019-01-28

### Sändlista

Sökanden: [REDACTED]

Fastighetsägare Vångsgärde [REDACTED] (rek + besvärshänvisning)



§ 23

OK BN 2018/

## Hansjö [REDACTED], Bygglov för nybyggnad av fritidshus

### Beslut

Sökt bygglov beviljas med stöd av **9 kap. 31 § Plan- och bygglagen**.

Tekniskt samråd krävs i detta ärende. Byggherren kontaktar byggnadsinspektör (eric.holmgren@mora.se) för tekniskt samråd. Vid det tekniska samrådet ska den kontrollansvarige närvara.

Innan tekniskt samråd ska följande handlingar lämnas in:

#### 1. Kontrollplan

Byggnationen/åtgärden får inte påbörjas utan att startbesked meddelats. Startbesked meddelas separat då tekniskt samråd har hållits och erforderliga handlingar inkommit och godkänts.

För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag till kontrollansvarig: [REDACTED].

Avgiften för bygglovet är 20 434 kronor enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige. Faktura skickas separat.

Ärendet blev komplett den 2019-02-19.

Det bedöms att ärendet har handlagts inom lagstiftad tid i enlighet med **9 kap. 27 § plan- och bygglagen**.

I detta ärende krävs utstakning, kostnader för detta ingår inte i bygglovsavgiften.

### Sammanfattning av ärendet

Ansökan avser nybyggnad av fritidshus på den bebyggda fastigheten Hansjö [REDACTED] i Orsa kommun. Byggnaden uppförs i två våningar med ett sadeltak av tegelröda betongpannor. Byggnaden förses med en timmerpanel målade med kulören järnvitriol och fönster målade i en brunröd kulör. Byggnaden får en byggnadsarea om ca 111 kvm och grundläggs med platta på mark. Nya ritningar inkom 2019-02-19 och ärendet skickades därefter ut på ett nytt grannhörande.

### Planförhållanden

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser.

Fastigheten omfattas av antagen översiktsplan för Orsa kommun.

Fastigheten omfattas av en fördjupad översiktsplan samt dispositionsplan.

Området är av riksintresse för friluftslivet samt av riksintresse för turism och friluftsliv enligt **4 kap. 2 § Miljöbalken**.

Området är utom utbredningsområde för 100-årsflöde.



Fastigheten ligger inom område för fornlämningar.

Fastigheten ligger inom vattenskyddsområde.

Möjlighet för anslutning till allmänna vattenledningar finns.

### **Remisser och yttranden från grannar**

Åtgärden är sådan att berörda har underrättats om ansökan och getts tillfälle att yttra sig enligt **9 kap 25 § plan- och bygglagen**.

#### **Yttrande från Nodava:**

Bygglov tillstyrkes med erinringar nämnda i fullständigt yttrande.

#### **Yttrande från Miljönämnden:**

Fastigheten ligger inom skyddsområdet för Fryksås vattentäkt. Inom vattenskyddsområdet krävs bl.a. tillstånd från miljönämnden för schaktningsarbeten om det inte är uppenbart att skaderisk för grundvattnet ej föreligger.

#### **Yttrande från Hansjö [REDACTED]:**

Vi anser inte att detta hus följer de rekommendationer som byggnadsnämnden angett för Fryksås. Huset liknar mer en alpin sportstuga. Det planerade bygget ligger också i de mera centrala delarna av Fryksås där de omgivande husen till största delen följer nämndens rekommendationer. Att andra byggnader uppförts som inte stämmer med dessa kan inte utgöra skäl för ytterligare ett sådant bygge.

#### **Yttrande från Hansjö [REDACTED]**

1. Mina tidigare inlämnade synpunkter, januari 2019, är fortfarande gällande.
2. Eftersom Riksantikvarieämbetet klassat området, Fryksås fäbodar, som övrig kulturhistorisk lämning och inägorna är klassade som fornlämning, gäller skydd enligt kulturmiljölagen (1988:950) Syftet med lagen är framförallt att skydda och bevara kulturarvet.

Byggnadsnämnden ska verka för god byggnadskultur samt en god och estetiskt tilltalande landskapsmiljö.

3. Av broschyren "Bygga på landsbygden och i byar", som framtagits av byggnadsnämnderna i norra och västra Dalarna, framkommer bl.a. att det är viktigt att nya hus inte bryter av i skala, färg eller form mot de äldre.
4. På första sidan i planförslaget gällande Fryksås, kan man läsa att det i Fryksås finns bebyggelse som avviker från den äldre bebyggelsen. Den avvikande bebyggelsen ska dock icke vara normgivande för nyttillkommande byggnation. Takkupor och höga grunder liksom stora glasade partier i fasaden ska anses avvikande. Ny bebyggelse ska utformas så att den passar in i byns karaktär.

Gällande ansökan från ägarna till fastigheten Hansjö [REDACTED], angående bygglov för den ritning som inkommit, anser jag att husets utformning bryter rejält mot Fryksås unika bebyggelse och mot Stadsbyggnadsförvaltningens föreslagna översiktsplan vad gäller fritidshus med tvåplanskaraktär, stora glasade fönsterpartier i fasaden samt takets storlek och utformning.



Bebyggelsen i Fryksås består framförallt av låga hus (byns karaktär) vilket bör vara i byggnadsnämndens intresse att beakta och bevara. Det är av Kulturhistoriskt intresse att bevara och förvalta den kultur som återstår i Fryksås.

#### **Yttrande från Hansjö [REDACTED]**

Jag anser att byggnaden med två plan som samtidigt höjs från befintlig mark med utfyllnad kommer att bli allt för dominerade i sin närmiljö. Alla nybyggnationer som skett i närområdet har fått krav på sig att hålla nere byggnadens höjd. Här har vi en byggnad som kommer att sticka upp och skymma närliggande fastigheters utsikt, höjden över befintlig mark kommer att vara över sju meter högt. Fasaden mot söder med alla fönster ger ett intryck att denna byggnad inte stämmer in i den miljö det skall placeras i.

Jag förstår att tomten som skall bebyggas har en liten area och att man därför bygger på höjden. Jag föreslå att byggnaden istället utförs med full källare med souterräng i bottenplan med möjlighet till gott ljusinsläpp, då skulle byggnadens höjd väsentligt minskas och den skulle bättre passa in i fäbodmiljön. Markens lutning skulle ge möjlighet till detta.

#### **Yttrande från [REDACTED]:**

Till arkitekterna och andra som det berör i byggnadsnämnden i Mora/ Orsa.

Fryksås fina miljö valdes av min familj 2009 till fantastiskt fritidsboende. Efter noggrant studium av befintlig, gammal bebyggelse och godkänt bygglov skapades en liten gård som av de flesta upplevs som en del av den ursprungliga bebyggelsen. Vi har alla moderniteter men stugans yttre ger i inte den känslan utan passar in i byns karaktär av äldre byggnadskick på fäbod.

Den nya områdesplanen gläder vi oss åt då den, vad gäller Fryksås, betonar att nya hus ska passa in och bidra till den ålderdomliga, ganska unika atmosfären här.

Det ska vara låga, små, timrade stugor i långa rader eller traditionellt samlade kring ett tun, läser jag in. Små spröjsade fönster osv. Materialval och detaljer i fasaderna och på taken är avgörande för uttrycket liksom terrassers och räckens utformning.

Bebyggelse som avviker från den typiska fäbodkaraktären finns, står det, men den ska inte vara normgivande för kommande bebyggelse.

Alla vi som en gång svarade på en enkät om hur vi ville att Orsa byar ska utvecklas är glada att ovanstående kommer med i planen och hoppas att byggnadsnämnden blir duktig på att kommunicera dessa viktiga idéer och förhållningssätt till byggherrar och i förlängningen till deras konsulter, arkitekter, producenter och byggare.

De flesta människor är varken intresserade eller särskilt bevandrade och kunniga i arkitektur. Man ser inte vad som har betydelse för att ett hus ska få "rätt" uttryck och funka i sin omgivning.

Vi har enats om att just här i Fryksås, i det riksintressanta Siljansområdet är sådan kunskap mycket viktig. Ni på kommunen som vet, är de som kan försvara och bevara byns byggnadsmässiga helhet. Det finns väl också en antikvariskt insatt person som kan stötta och inspirera byggherrar i Fryksås, så att i framtiden människor kan komma hit och uppleva skönhet och byggnadshistoria.



(Folk vallfärdar till sydeuropeiska gamla byar för att uppleva deras atmosfär och arkitektur. Om vi inte skyddar miljöer som vår här, finns snart inget kvar att uppleva på det sättet, varken för boende eller turister.)

Jag har tittat på ansökan för [REDACTED].

En villa i alpstil passar i Grönklitt. Få fäboden skulle den, med sin stora volym med bred gavelfasad med modern fönstersättning och sk timmerpanel, bli ett avbrott i den småskaliga timmerstugarkitekturen som vi så desperat vill värna i Fryksås.

Med tanke på att fler tomter här kommer att säljas snart och fler bygglovsansökningar inkomma till er vore det ett misstag, med ovanstående i åtanke att godkänna ritningarna. Då står nog snart flera liknande villor här i byn och den eftertraktade och bevaradevärda helheten gå till spillo.

Jag tror absolut att byggherrarna vill bygga så att deras hus blir respekterat och uppskattat av grannar och oss andra här, men deras husleverantör har inget som egentligen passar i stil att föreslå. För dem är det business och de vill sälja. Det är ett tufft hus men dess uttryck är helfel i Fryksås.

En annan producent, tex en timmerhusproducent, kan leverera prisvärda hus/ stugor där man själv kan påverka utformningen. En sådan borde föreslås som alternativ.

Som sagt, om kommunen menar allvar med områdesplanen/ Fryksås borde det vara solklart hur ni ska förhålla er till prefabricerade "jättevolym" på fäboden både nu och i framtiden!

Stå på er och inspirera, ge råd och stöd! Ingen vill göra "fel". Alla vill ha hjälp att göra "rätt". Ni hjälpte mig.... hjälp dem!

#### **Yttrande från Hansjö [REDACTED]:**

Fryksås är en fäbod med anor från 1500-talet vilket innebär att hela bebyggelseområdet är historiskt och miljömässigt värdefullt. Fryksås unika bebyggelse och dess historiska utveckling är en mycket viktig del av riksintressets värden. Riksantikvarieämbetet har klassat området som övrig kulturhistorisk lämning och inägorna är klassade som fornlämning. Detta innebär bland annat att inägorna har ett skydd enligt kulturmiljölagen (1988:950) och att alla ingrepp i marken kräver tillstånd till förändring av fornlämning. Syftet med lagen är framförallt att skydda och bevara kulh1ra1vet. Av 1 kap. 1 § framgår följande:

*Det är en nationell angelägenhet att skydda och vårda kulturmiljö.*

*Ansvar för kulturmiljön delas av alla. Såväl enskilda som myndigheter ska visa hänsyn och aktsamhet mot kulturmiljön. Den som planerar eller utför ett arbete ska se till att skador på kulturmiljön undviks eller begränsas.*

*Bestämmelserna i denna lag syftar till att tillförsäkra nuvarande och kommande generationer tillgång till en mångfald av kulturmiljöer: Lag (2013:548).*

Enligt 2 kap. 6 § kulturmiljölagen är det förbjudet att utan tillstånd rubba, ta bort, gräva ut, täcka över eller genom bebyggelse, plantering eller på annat sätt ändra eller skada en fornlämning. För att få vidta något av nämnda åtgärder krävs, enligt 2 kap. 12 § 1 st. samma lag, tillstånd hos länsstyrelsen.





Alla fornlämningar är en del av kulturarvet och vi har alla ett ansvar att bevara dem för framtiden. Kraven på lämpliga byggplatser och husutformning ska ställas högre än annars i dessa områden. Eftersom det ännu inte finns någon detaljplan i Fryksåsområdet är det plan-och bygglagen (2010:900) som reglerar byggnationerna. Enligt 2 kap. 6 § nämnda lag ska, vid planläggning i ärenden om bygglov, hänsyn tas till landskapsbilden, natur och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan. Byggnadsnämnden ska, enligt 12 kap. 2 § samma lag, verka för en god byggnadskultur samt en god och estetiskt tilltalande landskapsmiljö.

Av broschyren "Bygga på landsbygden och i byar", som har tagits fram av byggnadsnämnderna i norra och västra Dalarna, framkommer bl.a. att det är viktigt att nya hus inte bryter av i skala, färg och form mot de äldre husen.

Stadsbyggnadsförvaltningen arbetar just nu med att ta fram en ny översiktsplan för Orsa kommun. Synpunkter ska lämnas senast den 22 mars 2019. I planförslaget som berör Fryksås framgår mycket av det som redan beskrivits ovan. På första sidan kan man utläsa att det i Fryksås finns bebyggelse som avviker från den äldre fåbodbebyggelsen. "Denna bebyggelse ska dock inte vara normgivande för nytillkommande bebyggelse. Takkupor och höga grunder ska anses avvikande, liksom stora glasade partier i fasaden. Ny bebyggelse ska utformas så att den passas in i byns karaktär".

Omständigheterna i detta fall är nästintill identiska som i RA 2002 not 164 där miljö- och byggnämnden beslutade att bevilja bygglov för nybyggnad av fritidshus. Målet överklagades till Kammarrätten. Kammarrätten, som hållit syn på platsen, ansåg att fritidshusets placering och utformning inte var lämplig med hänsyn till landskapsbilden och naturvärdena på platsen. Den ansökan om bygglov som fastigheten avsåg låg, precis som Fryksås, inom ett område som enligt 3 och 4 kap. miljöbalken (1998:808) är av riksintresse med hänsyn till natur- och kulturvärdena i området. Kammarrätten framhöll vidare att det vid byggnation i ett område som det aktuella måste ställas stora krav på god anpassning till omgivningen. Ärendet gick vidare till Regeringsrätten som tillslut upphävde miljö- och byggnadsnämndens beslut om bygglov för fritidshus.

I den ansökan som inkommit från ägarna till fastigheten Orsa Hansjö [REDACTED] bryter husets utformning mot Fryksås unika bebyggelse och mot Stadsbyggnadsförvaltningens föreslagna översiktsplan. Ett fritidshus av tvåplanskaraktär med stora glasade partier i fasaden kan inte anses "passa in i byns karaktär". Trots att det finns viss bebyggelse i Fryksås som till viss del avviker från det ovan sagda så innebär det inte att denna bebyggelse kan vara normgivande. Speciellt inte då de byggnader som avviker från det ovan sagda till stor del är fastigheter där näringsverksamhet bedrivs. I detta fall rör det sig om uppförande av fritidshus. Sålunda är det inte jämförbart. Den tilltänkta bebyggelsen är placerad i fåbodens centrum, Fryksås hjärta, och kommer således att utmärka sig negativt då den inte är estetiskt utformad enligt den bebyggelse som är unik, för Fryksås.

Fastigheten Orsa Hansjö [REDACTED] är av sluttande karaktär. Av bifogade ritningar framkommer att huset ska placeras med utgångspunkt i fastighetens högsta punkt. Detta innebär att den sluttande ytan av fastigheten ska fyllas upp för att marken ska kunna jämnas ut. Detta kan vi inte acceptera. Av ritningarna framkommer att



byggnadens totala takhöjd, räknat från mark, är 6,6 meter. Att dels uppföra huset i höjd med fastighetens högsta punkt, dels bygga ett hus av tvåplanskaraktär med den totalhöjden innebär att vår utsikt i söderläge blir helt obefintlig. Det får till följd att marknadsvärdet på vår fastighet kommer att ändras i negativ riktning.

Bebyggelsen i Fryksås består framförallt av låga hus. För att minska de negativa konsekvenserna för vår fastighet kräver vi att huset i vart fall uppförs i form av ett enplanshus, alternativt med souterrängvåning. Byggnaden ska självklart ha samma stil och karaktär som det redan befintliga härbret som finns på fastigheten Orsa Hansjö [REDACTED]. Fastigheten ska snarare grävas ur så att byggnaden hamnar i en lägre punkt. Likaså finns det, enligt ritningarna, goda möjligheter att flytta ner byggnadens position ytterligare ett par meter för att minska de negativa konsekvenserna för vår fastighet. Detta medför också att risken för spridning av eventuell brand minskat.

På Orsa Hansjö [REDACTED] finns det en gammal vattenbrunn med brunnsvinda. Ägarna ska, enligt uppgift, ta bort denna brunn i samband med byggnationen. Detta motsätter vi oss starkt med hänvisning till ovan nämnda bestämmelser i kulturmiljölagen.

Som ägare till Orsa Hansjö [REDACTED] yrkar vi att Stadsbyggnadsförvaltningen bordlägger ärendet tills den nya översiktsplanen har vunnit laga kraft. Detta eftersom översiktsplanen kommer att vara vägledande för kommunens praxis i bygglovsärenden.

I den ansökan som inkommit från ägarna till fastigheten Orsa Hansjö [REDACTED] bryter husets utformning mot Fryksås unika bebyggelse och mot Stadsbyggnadsförvaltningens föreslagna översiktsplan. Ett fritidshus av tvåplanskaraktär med stora glasade partier kan inte anses "passa in i byns karaktär".

De förändringar och justeringar som ägarna till Orsa Hansjö [REDACTED] har gjort i sin ansökan är marginella. Byggnadens totala höjd samt placering på fastigheten kvarstår, likaså de stora glasade partierna i söderläge.

Bebyggelsen i Fryksås består framförallt av låga hus. Som fastighetsägare till Orsa Hansjö [REDACTED] kräver vi att byggnaden uppförs i form av ett enplanshus, alternativt med souterrängvåning, och att utformningen har samma stil och karaktär som det redan befintliga härbret. Att uppföra en byggnad av det slag som framkommer av inkommen bygglovsansökan skulle, utöver den avvikande designen, innebära att vår utsikt i söderläge blir helt obefintlig. Det får till följd att marknadsvärdet för vår fastighet kommer att påverkas markant i negativ riktning. Det kan vi inte acceptera. Vi kräver även att byggnadens position flyttas ner ett par meter så att byggnaden i vart fall hamnar i mitten av fastigheten.

Sammanfattningsvis kan vi, med hänvisning till tidigare yttrande samt ovanstående, inte godta att Stadsbyggnadsförvaltningen i Orsa kommun beviljar den ansökan om bygglov som inkommit för fastigheten Orsa Hansjö [REDACTED]. Vidare yrkar vi att Stadsbyggnadsförvaltningen bordlägger ärendet tills den nya översiktsplanen har vunnit laga kraft. Något annat är orimligt.

#### **Yttrande från Hansjö [REDACTED]:**

Som ägare till fastighet i anslutning till Hansjö [REDACTED] har vi beretts möjlighet att komma in med yttrande.



Under de knappa 10 år som vi varit ägare till fastigheten Hansjö [REDACTED] i Fryksås har en omfattande och olycklig förtätning och exploatering skett. I samtliga fall har dock ambitionen varit att följa byggnadstraditionen i Fryksås. Tyvärr har man i en del av fallen inte lyckats fullt ut.

I rubricerade ansökan om nybyggnad tar man varken hänsyn till byggnadstradition i Fryksås och verkar ej heller ha ambitionen att följa den. Det föreslagna huset passar inte in i Fryksås och vi tycker därför inte att bygglov ska beviljas.

## Motiv för beslut

### Lagstöd

Enligt **2 kap. 2 § Plan- och bygglagen** och **3 kap. 1 § Miljöbalken** ska prövningen av lov eller förhandsbesked syfta till att mark- och vattenområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Företräde ska ges sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning.

Enligt **2 kap. 5 § Plan- och bygglagen** Vid planläggning och i ärenden om bygglov eller förhandsbesked enligt denna lag ska bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till

1. människors hälsa och säkerhet,
2. jord, berg- och vattenförhållandena,
3. möjligheterna att ordna trafik, vattenförsörjning, avlopp, avfallshantering, elektronisk kommunikation samt samhällsservice i övrigt,
4. möjligheterna att förebygga vatten- och luftföroreningar samt bullerstörningar, och
5. risken för olyckor, översvämning och erosion.

### Enligt 9 kap. 31 § Plan- och bygglagen:

Bygglov ska ges för en åtgärd utanför ett område med detaljplan, om åtgärden

1. inte strider mot områdesbestämmelser,
2. inte förutsätter planläggning enligt 4 kap. 2 eller 3 §, och
3. uppfyller de krav som följer av 2 kap. och 8 kap. 1 §, 2 § första stycket, 3, 6, 7, 9-11 §§, 12 § första stycket, 13, 17 och 18 §§ i de delar som inte har prövats i områdesbestämmelser. *Lag (2014:900)*.

### Motivering

Åtgärden kan förenas med en från allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurserna enligt **3 kap. Miljöbalken** samt med den kommunala översiktsplanen. Sökt åtgärd uppfyller kraven i **2 kap. Plan- och bygglagen** och skall inte föregås av detaljpaneläggning enligt bestämmelserna i **4 kap. 2-3 §§ Plan- och bygglagen**.

Åtgärden bedöms inte medföra någon betydande olägenhet för omgivningen och uppfyller de krav i **2 kap och 8 kap plan- och bygglagen** som anges i **9 kap. 31 § Plan- och bygglagen**.

Föreslagen byggnad utförs som en låg tvåvåningsbyggnad med förhöjt väggliv. Takfärg är tegelröd och fasad utförs som vitriolfärgad timmerpanel. Sorten är inte ovanlig i Fryksås utan förekommer sen tidigare.



Fryksås är en fåbod som under många år genomgått en förvandling och utvecklats till ett område med både permanentboende, fritidsboende, hotell och konferensverksamhet. Inom Fryksås finns många olika byggnadssorter. Det turistiska intresset är av stort värde. Kulturvärdet i fåboden består främst av det arkeologiska värdet på fåbodens inägor.

Föreslagen byggnad placeras intill Fryksås största byggnad Fryksås hotell, med över 500 kvm byggarea, och kan inte anses väsentligt avvika från befintlig bebyggelse.

Sammantaget bedöms föreslagen åtgärd som lämplig och bör kunna tillåtas.

### Upplysningar

Åtgärden kräver tillstånd från fastighetens samtliga ägare.

Du som byggherre ansvarar över att kontrollera var ledningar och annan nergrävd infrastruktur finns innan du påbörjar markarbete. Du bör även kontrollera om fastigheten belastas av någon form av servitut.

Innan ni får påbörja åtgärden måste ett startbesked meddelas enligt **10 kap. 3 § plan- och bygglagen**. Om åtgärden påbörjas innan startbesked lämnats debiteras en sanktionsavgift enligt **9 kap. plan- och byggförordningen**.

Bygglov, rivningslov och marklov upphör att gälla om den åtgärd som lovet avser inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från den dag då beslutet vann laga kraft.

Detta beslut annonseras offentligt i Post- och Inrikes Tidningar.

Beslutet vinner laga kraft tidigast fyra veckor efter annonseringen, om ingen har överklagat beslutet innan dess.

Angränsande markägare kommer att underrättas om annonseringen.

Tidigast fyra veckor efter annonseringen i Post och Inrikes tidningar får åtgärden i beslutet påbörjas, om startbesked har meddelats.

Även om beslutet inte har vunnit laga kraft efter fyra veckor får byggherren, på egen risk, påbörja arbetet om startbesked har meddelats.

Du kan själv kontrollera datumet för annonsering på:

<https://poit.bolagsverket.se/poit/>

Byggherre kallas den som för egen räkning utför eller låter utföra byggnads-, rivnings- eller markarbeten.

### Beslutsunderlag

Ansökan, inkom 2018-12-13

Teknisk beskrivning, inkom 2018-12-13

Anmälan om KA, inkom 2018-12-13

Energiberäkning, inkom 2018-12-13

Prestandadeklarationer eldstad/rökkanal, inkom 2018-12-13

Yttrande från Nodava, inkom 2019-01-07

Yttrande från Miljönämnden, inkom 2019-01-14

Planritningar, inkom 2019-02-19



Sektionsritning, inkom 2019-02-19  
Fasadritningar, inkom 2019-02-19  
Nybyggnadskarta, inkom 2019-02-19  
Yttrande från Hansjö [REDACTED], inkom 2019-03-12  
Yttrande från Hansjö [REDACTED], inkom 2019-03-12 samt 2019-01-24  
Yttrande från Hansjö [REDACTED], inkom 2019-03-13  
Yttrande från [REDACTED], inkom 2019-03-15  
Yttrande från [REDACTED], inkom 2019-03-17 samt 2019-01-24  
Yttrande från [REDACTED], inkom 2019-03-18

### Reservationer

Lars Olov Simu (KD) reserverar sig mot beslutet.

### Sändlista

[REDACTED]

Ägare till fastigheterna Hansjö [REDACTED], Hansjö [REDACTED], Hansjö [REDACTED], Hansjö [REDACTED],  
Hansjö [REDACTED] (rek, besvärshänvisning)



§ 24

## Informationsärenden

Stadsbyggnadsförvaltningen informerar om att byggnadsnämndens protokoll fortsättningsvis inte kommer att publiceras på hemsidan. Istället kommer protokollet lämnas ut av nämndsekreteraren vid förfrågningar. Information om detta kommer att finnas på kommunens hemsida.

Byggnadsinspektör, med inriktning mot tillsyn informerar om byggnadsnämndens ansvar i tillsynsfrågor.



## § 25

**Delegationsbeslut**

1. Hansjö [REDACTED], Startbesked för nybyggnad av 1 st fritidshus "storstugan" OK BN 2018/[REDACTED]
2. Hansjö [REDACTED], Startbesked för nybyggnad av 1 st fritidshus "storstugan" OK BN 2018/[REDACTED]
3. Hansjö [REDACTED], Slutbesked för fasadändring av fritidshus OK BN 2018/[REDACTED]
4. Torsmo [REDACTED] Bygglov för tillbyggnad av fritidshus OK BN 2018/[REDACTED]
5. Slättberg [REDACTED] Bygglov tillbyggnad av sporthall OK BN 2019/[REDACTED]
6. Orsa [REDACTED] Bygglov och Startbesked för nybyggnad av Transformatorstation OK BN 2019/[REDACTED]
7. Stackmora [REDACTED] Bygglov och Startbesked för nybyggnad av transformatorstation OK BN 2019/[REDACTED]
8. Kallmora [REDACTED], Bygglov och startbesked för nybyggnad av transformatorstation OK BN 2019/[REDACTED]
9. Stenberg [REDACTED], Startbesked för nybyggnad av enbostadshus OK BN 2019/[REDACTED]
10. Orsa Kyrkby [REDACTED], Bygglov för om- och tillbyggnad av enbostadshus OK BN 2018/[REDACTED]
11. Svea [REDACTED] Startbesked installation av ventilation OK BN 2019/[REDACTED]
12. Kallholen [REDACTED] Startbesked installation av eldstad och röckanal OK BN 2019/[REDACTED]
13. Orsa kyrkby [REDACTED] Slutbesked för tillbyggnad av enbostadshus OK BN 2019/[REDACTED]
14. Orsbleck [REDACTED] Orsbleck [REDACTED] Avslut för nybyggnad av transformatorstation OK BN 2017/[REDACTED]
15. Hansjö [REDACTED] Slutbesked för rivning av fritidshus OK BN 2017/[REDACTED]
16. Orsa kyrkby [REDACTED] Startbesked installation av oljeavskiljare OK BN 2019/[REDACTED]



- |     |  |              |
|-----|--|--------------|
| 17. | Järnvägen ■, Startbesked för om- och tillbyggnad av hotell           | OK BN 2018/■ |
| 18. | Orsa Kyrkby ■, Bygglov för ändrad användning av lokal                | OK BN 2019/■ |
| 19. | Hansjö ■, Bygglov för nybyggnad av fritidshus och komplementbyggnad  | OK BN 2019/■ |
| 20. | Stackmora ■ Slutbesked för rivning av brandskadade växthus och uthus | OK BN 2018/■ |
| 21. | Kallholen ■ Startbesked för rivning av industribyggnad               | OK BN 2019/■ |
| 22. | Täkten ■ Startbesked för nybyggnad av skärmtak                       | OK BN 2018/■ |





§ 26

## Delgivningar

1. Underrättelse om avslutad förrättning, arealkomplettering och avstyckning berörande Hansjö [REDACTED] OK BN 2019/[REDACTED]
2. Beslut 2018-05-23, Dnr: [REDACTED] 2018 OK BN 2016/[REDACTED]  
Länsstyrelsen. Lst upphäver det överklagade beslutet och återförvisar ärendet till BN för ny handläggning.