



Byggnadsnämnden

Plats och tid: Stadsbyggnadsförvaltningen Orsa, 2018-08-29 kl. 13:00-14:45

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

Övriga deltagare: Tommy Ek, förvaltningschef och stadsarkitekt
Sandra Håmås, planarkitekt
Inger Svensson, sekreterare

Utses att justera: Pia Ström

Justeringens plats och tid: Stadsbyggnadsförvaltningen i Orsa, 2018-09-04 em

Underskrifter:

Inger Svensson, sekreterare

49 - 56

Bo Lindblad, ordförande

Pia Ström, justerare

ANSLAG/BEVIS

Justering har tillkännagivits genom anslag

Organ: Byggnadsnämnden Sammanträdesdatum: 2018-08-29

Överklagningstid: 2018-09-05 – 2018-09-26

Anslaget sätts upp: 2018-09-05 Anslaget tas ner: 2018-09-27

Förvaringsplats för protokollet: Stadsbyggnadsförvaltningen i Mora

Underskrift

Utdragsbestyrkande



Innehållsförteckning

Hansjö 111:9, Förhandsbesked för nybyggnad av fritidshus	3
Orsa Kyrkby 103:6, Bygglov för tillbyggnad, ombyggnad och ändrad användning av flerbostadshus till särskilt boende	6
Holen 16:5, Förhandsbesked för nybyggnad av två fritidshus	9
Delårsrapport 2018	15
Hansjö 224:3, Bygglov för nybyggnad av fritidshus	16
Informationsärenden	21
Delegationsbeslut	23
Delgivningar	25



§ 49

OK BN 2018/00091-13

Hansjö 111:9, Förhandsbesked för nybyggnad av fritidshus

Beslut

Som förhandsbesked enligt 9 kap. 17 § plan- och bygglagen meddelas att den föreslagna åtgärden inte kan tillåtas på den avsedda platsen.

Avgiften för avslag är 4 677 kronor enligt fastställd taxa av kommunfullmäktige.

Sammanfattning av ärendet

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av fritidshus på fastigheten Hansjö 111:9.

Situationsplanen visar utfart genom fastigheten Hansjö [REDACTED]. Inget servitut finns för en sådan lösning.

Planförhållanden

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser.

Området är inom antagen översiktsplan för Orsa kommun.

Området ligger inom fördjupad översiktsplan, Grönklitt. Av den fördjupade översiktsplanen framgår att för Fryksås gäller:

I slutet på sextioalet påbörjades ett planarbete för fäboden. Arbetet resulterade 1970 i en dispositionsplan över området vilken ligger till grund för utvecklingen av området. Vid prövning av ärenden inom området har byggnadsnämnden ambitionen att slå vakt om den bebyggelsetradition som finns.

Området ska enligt dispositionsplan för Fryksås nyttjas som grönområde.

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

Inga kända fornlämningar finns.

Fastigheten ligger inom vattenskyddsområde.

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 dödsbo till Hansjö [REDACTED]

Det är med förvåning jag ser att Stadsbyggnadsförvaltningen handlägger en ansökan om förhandsbesked där infart till fastigheten ska gå över en annan fastighet utan att det i ansökningslämnats ett medgivande/överenskommelse av den fastighetsägaren.

Som boutredningsman till [REDACTED] dödsbo lämnar jag följande yttrande.

Tillfartsväg till fastigheten 111:9 är inritad på fastighet [REDACTED]. Jag har varit i kontakt med lantmäteriet och det finns inga skyldigheter på fastighet [REDACTED] vad jag kunnat få fram. Den befintliga gångvägen är inte farbar för fordon då den är väldigt smal samt att den passerar direkt utanför ytterdörr till fastighetens toalett, dusch och bastu som är belägen i gavel på ett av fastighetens bostadshus.



Inritat som infart till fastigheten 111:9 på kartan i ansökan är befintlig gångväg samt även cirka 25 meter över gräsmattan på innergården mellan bostadshus och uthuslänga på fastighet [REDACTED].

Gräsmattan är verkligen inte farbar för några fordon.

I Orsa Kommuns förslag till översiktsplan har denna mark, som ansökan avser, tillsammans med några få andra områden i Fryksås bedömts som "**Särskilt viktigt grönområde**".

Yttranden från Fryksås samfällighetsförening:

Fryksås Samfällighetsförening har i egenskap av ägare till angränsande mark fått möjlighet att yttra sig över ansökan ovan och vill därför lämna följande synpunkt: Sökanden föreslår hur väg till tomtplatsen kan ordnas. Samfällighetsföreningen anser att denna ansökan om förhandsbesked ska kompletteras med överenskommelse eller avtal med ägaren till Hansjö [REDACTED] innan beslut i detta ärende fattas.

Motiv för beslut

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. Företråde 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.

Bygglovenheten bedömer att utfart enligt redovisat förslag inte kan anses vara lämplig på grund av närheten till befintliga byggnader samt avsaknaden av rådighet över en sådan väg. Förslaget bedöms därför inte uppfylla kraven på utfart enligt 2 kap. 5 § plan- och bygglagen. Åtgärden kan inte förenas med en från allmän synpunkt lämplig användning av marken då kommunen i dispositionsplan för Fryksås har redovisat marken som grönområde.

Upplysningar

Anvisning om hur beslutet kan överklagas bifogas.



Beslutsunderlag

Ansökan, inkom 2018-04-19

Beslut om förlängd handläggningstid, daterad 2018-07-17

Situationsplan, inkom 2018-05-14

Yttrande från Fryksås samfällighetsförening, inkom 2018-06-04

Yttranden från Dödsbo till Hansjö [REDACTED]

Yttrande från Miljökontoret, inkom 2018-05-03

Yttranden från Nodava, inkom 2018-05-04

Sändlista

Sökanden: [REDACTED], rek och
överklagandehänvisning



§ 50

OK BN 2018/00076-20

Orsa Kyrkby 103:6, Bygglov för tillbyggnad, ombyggnad och ändrad användning av flerbostadshus till särskilt boende

Beslut

Sökt bygglov avslås med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen.

Avgiften för avslaget är 4 500 kronor enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige. Faktura skickas separat.

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 och samlingsrum

Lägenheterna förses med egna badrum men de uppfyller inte dagens krav på tillgänglighetsanpassning. Istället tillskapas ett tillgänglighetsanpassat badrum per våning i hall utanför lägenheterna.

Enligt verksamhetsbeskrivningen kommer vårdpersonal att finnas på plats dygnet runt. Något personalrum finns inte redovisat.

Den planerade tillbyggnaden kommer att inrymma ny entré samt plats för en plattformshiss

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.

Byggnaderna inom tomtplatsen får enligt detaljplanen inte inrymma fler än sammanlagt en bostadslägenhet.

Det bedöms att bygganden efter ombyggnation inrymmer 8 bostadslägenheter med vissa gemensamma bostadsfunktioner såsom kök, matsal, allrum och tillgänglighetsanpassat badrum.

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 någon erinran mot sökt åtgärd.



Motiv för beslut

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).

Ansökan redovisar ett boende med inslag av omsorg. Utifrån inlämnade handlingar gör Bygglövenheten bedömningen att vårdinslaget är stort då det redovisas att vårdpersonal behöver finnas på plats dygnet runt. Det kan antas att de antal boenden, personal, trafik och transporter som hör verksamheten till, har en större omgivningspåverkan än vad som i allmänhet förväntas av ett boende.

Bygglövenheten gör bedömningen att verksamheten är vård och inte boende.

Bygglövenheten gör bedömningen att lokalerna efter planerad ombyggnation ej kan anses vara lämpliga för verksamheten då lägenheterna ej inrymmer tillgängligt badrum samt att inga utrymmen för personal redovisas.

Sammantaget bedöms att sökt åtgärd ej överensstämmer med detaljplanen och bygglov ska därför inte beviljas enligt 9 kap. 30 § plan- och bygglagen. Sökt åtgärd bedöms inte vara en sådan liten avvikelse från detaljplanen som anges i 9 kap. 31 b plan- och bygglagen.

Upplysningar

Anvisning om hur beslutet kan överklagas bifogas

Beslutsunderlag

Ansökan, inkom 2018-03-29

Verksamhetsbeskrivning, inkom 2018-05-23

Planritningar 4 st, inkom 2018-06-14



Sektionsritning, inkom 2017-
Situationsplan, inkom 2018-06-14
Fasadritningar 4 st, inkom 2018-06-14
Anmälan om kontrollansvarig, inkom 2018-04-25
Kontrollplan, inkom 2017-
Energiberäkning, inkom 2017-
Brandskyddsbeskrivning, inkom 2017-
Yttrande från Nodava, inkom 2018-07-12
Yttranden från Orsa Kyrkby 103:7 (ingen erinran), inkom 2018-07-16

Sändlista

Sökanden: Lusth fastigheter i Orsa AB, Kalvstigen 9, 243 32 Höör, rek och överklagandehänvisning.



§ 51

OK BN 2017/00208-59

Holen 16:5, Förhandsbesked för nybyggnad av två fritidshus

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:

Innan bygglovsprövning ska förutsättningarna för fastighetens anslutning till va-nätet utredas.

Avgiften för förhandsbeskedet är 13 104 kronor enligt fastställd taxa av kommunfullmäktige.

Sammanfattning av ärendet

Ansökan avser nybyggnation av två fritidshus på fastigheten Holen 16:5. Hus nr 1 placeras inom redan bebyggd tomtplats. Hus nr 2 placeras utanför befintlig tomtplats.

Planförhållanden

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser. Området är inom antagen översiktsplan för Orsa kommun som vann laga kraft 1994.

Området är av riksintresse för friluftslivet samt av riksintresse för turism och friluftsliv enligt 4 kap. 2 § Miljöbalken. Området är även av riksintresse för naturmiljö (Nr 52, Stackmora, Slättberg, Oljonsbyn och Holen)

Området är utom utbredningsområde för 100-årsflöde.

Möjlighet för anslutning till allmänna vattenledningar finns inte.

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.

- 1) Sökt åtgärd bestod inledningsvis av tre fritidshus på tre föreslagna tomtplatser där hus 2 och 3 placerades nära naturminnet Kårgärdeprofilen. Grannyttranden inkom från ägare till fastigheterna: Holen ■■■, Holen ■■■, Holen ■■■, Holen ■■■, Holen ■■■ Vångsgärde ■■■ och Holen-Lunden-Kårgärde Samfällighetsförening.
- 2) samt från Naturskyddsföreningen, LRF, miljönämnden, Länsstyrelsens naturvårdsenhet och kulturmiljöfunktion.

Efter att sökanden tagit del av inkomna yttranden ändrades ansökan till att omfatta två fritidshus/tomtplatser. Ett nytt grannhörande gjordes och yttranden inkom från ägare till fastigheterna: Holen ■■■, Holen ■■■, Holen ■■■ och Holen ■■■ samt länsstyrelsens naturvårdsenhet och kulturmiljöfunktion. Något nytt yttrande från



Vånggårde ■■■, Holen ■■■, Holen-Lunden-Kårgårde Samfällighetsförening och Naturskyddsföreningen har inte inkommit.

LRF:

Lrf anser att eventuell byggnation inte medför någon större påverkan på det aktiva jordbruket i bygden.

Länsstyrelsens naturvårdsenhet:

Naturvårdsenheten har inga synpunkter angående de två planerade tomterna för fritidshus.

Länsstyrelsens kulturmiljöfunktion:

Länsstyrelsens kulturmiljöfunktion har inget att erinra ur kulturmiljösynpunkt mot nybyggnad av de två fritidshusen.

Yttrande från fastighetsägare till Holen ■■■:

Fastighetsägarna motsätter sig detta. Det är naturskyddat område och den befintliga smala byvägen tål inte belastning av mycket trafik. Vår tomtgräns går delvis på nuvarande vägyta och den kommer vi ej att avstå. Hur löses vatten och avlopp?

Yttrande från fastighetsägare till Holen ■■■:

Vi motsätter oss även detta med samma motivering som tidigare.

Tidigare yttrande från fastighetsägaren:

Att uppföra hus i direkt anslutning till ett Naturminne tycker vi är direkt olämpligt. Det kommer att bli stor inverkan på den i området fina miljön. Nya tillfartsvägar tillgängligheten klart begränsad mellan de hus som redan står där på båda sidor av tillfartsvägen / stigen som leder upp till platsen där informations kartan över Kårgärdeprofilen är placerad.

På Internet går det att läsa om platsen [http:// www.destinationorsa.se](http://www.destinationorsa.se). Det är en stor turistattraktion enligt Orsa turistinformation att besöka denna fina plats och ta del av Kårgärdesprofilen se bergarter i dagen och inte minst den fina utsikten. Allt detta går om intet om det placeras hus där.

Yttrande från fastighetsägare till Holen ■■■:

De föreslagna nybyggnationerna ligger inom område Riksintresse för naturvård. Förutom Kårgärdeprofilen som ligger intill tomterna finns på fastigheten 2 fornlämningar registrerade. Ett mycket gammalt lertag (ett av mycket få i Orsa) är beläget på samfälligheten intill där fastighetsägaren på 16:5 föreslår väg igenom. Det finns flera gamla stenrösen, stensträngar och stora gropar som borde undersökas av arkeolog inom Tomt 2 och 3. Hela detta område har förindustriell karaktär med tillgång av både kalk och lera och har använts av bybor under hundratals år. De gamla "stengatorna" från gamla Holens by leder upp till området. Området bör bevaras utan bebyggelse.

Yttrande från fastighetsägare till Holen ■■■:

Vi tycker att uppförande av 2 fritids hus i nära anslutning till ett Naturminne tycker vi är direkt olämpligt. Byggnation på dessa tomter kommer att störa besökare som vill ta del av Kårgärdesprofilen och dess omgivning. (se hemsidan där man förespråkar ett besök för turister mm)



Det kommer att bli stor inverkan på den fina miljön tillgängligheten klart begränsad mellan ängsladorna som står där på båda sidorna om stigen/gångvägen. Vägen som leder genom gårdarna tål inte större belastning, det kommer att bli klart störande för oss som vistas där.

Läs gärna tidigare Yttrande från oss inskickat 2017-09-27.

Yttranden från Holen [REDACTED]:

Reservationer till byggnation enl. bif. situationsplan härleds nedan.

Vi har varit i kontakt med Lantmäteriet vilka inte förordar denna typ av avstyckningar/lösningar. Tilltänkta avstyckningar blir till antalet minst 3 st då skogen troligen kommer att avyttras var för sig. En bysamfällighet blir berörd gällande tomt 1 och 2. Sannolikt är heller inte delägarna i Bysamfälligheterna intresserade av ingreppen och kostnaderna för rustning av väg som detta skulle medföra. Lantmäteriet ser då hellre att skogsmark och jordbruksmark på Holen [REDACTED] åter ingår i Holen [REDACTED]. Holen [REDACTED] skulle då endast bestå av 2626 m² tomt och tomtgränsen skulle då gå i diket bakom uthusen i sydöstra delen av tomten. Ett bud har lagts på skogsmark samt jordbruksmark ca: 8Ha. Vid ett ev. förvärv enl. ovan kommer åkermarken på tomt 1 och 2 samt den igenvuxna betesmarken på tidigare tomt 3 restaureras till betesmark igen.

Byggtekniskt:

Tomt 1. Enskilt avlopp blir svårt att lösa då det inte är nog långt ned till berget. Sprängning i berget för indragning av vatten och avlopp/infiltration är högst sannolikt.

Tomt 2. Hela tomten är i princip bara berg. Vatten och avlopp medför sprängning och därmed blir det en oförsvarligt hög kostnad för ev. köpare.

Gemensamt för tomt 1 och 2 är att kostnaderna för vatten, avlopp, el, vägar samt Lantmäteriförrättningar kommer bli så höga att det blir mycket svårt att hitta köpare med någon form av insikt i vad etableringen kostar, därutöver tomtpriset. Nyttjandeavtalet som finns parterna emellan ([REDACTED]) medför även det hinder för etablering.

Tillgänglighet tomter:

Tillgängligheten till tomt 1 och 2 går från [REDACTED] via en liten grusväg på delvis bysamfällighet samt delvis på [REDACTED]. Grusvägen är tidvis känslig för trafik och än mer så vid snösmältning och kraftigare regn. Det är inte på något sätt en förstärkt väg utan gjord av materialen som för den tiden fanns att tillgå som senare toppats med lite kalkgrus. Vägen kantas på norra sidan från övre vägförgreningen ned till [REDACTED] av ett +100årigt väl fungerande och tillika absolut nödvändigt täckdike. Skulle täckdiket skadas får [REDACTED] mängder med vatten in på gårdarna. Dessa hus/gårdar har ingen modern dränering och är i stort behov av detta täckdike. Nyligen har även kraftkabel samt stadsnätskablar plöjts ned i vägkanten samt mitt i vägen nämnd ovan. De som gjorde jobbet tog stor hänsyn till täckdiket. Vägen har blivit ytterligare något mjukare av det. Efter förgreningen upp mot Skeer går bysamfälligheten och vägen isär. Vägen som är 2m bred smiter förbi uthusen och bysamfälligheten går öster om det ena uthuset. Vägen mellan uthuset tillåter inga större fordon. Tanken för denna vägplacering var troligen att utöka arealen på jordbruksmarken en gång i tiden. Vägen samt uthusen ligger alltså på [REDACTED] men har av gammal hävd brukats av [REDACTED]. Uthusen ägs av [REDACTED] & [REDACTED].

Ett förnyat nyttjandeavtal på marken finns upprättat från 20050804. Efter uthusen övergår grusad väg till en bredare stig på mylla med rösen på var sida. Uthusens placering medger ingen rustning av vägen eller i dagens skick trafik med större fordon. Uthusen används i [REDACTED] verksamhet.



Vägen används i [REDACTED] verksamhet och ytterligare trafik på vägen skulle avsevärt hindra verksamheten. Redan idag aviseras trafik på vägen i förväg från [REDACTED].

Inkomna yttranden gällande situationsplan som redovisar två tomter har skickats till sökanden för kommunikering som inkom med svar 2018-01-08:

Efter samrådan och möte med stadsarkitekt Tommy Ek har ansökan ändrats till två nya tomter på ny placering enligt nytt förslag. Tidigare ansökan berörde tre tomter närmare Kårgärdeprofilen. Denna ansökan drogs tillbaka efter samrådan med Tommy Ek.

1. Byggnationerna gäller sportstugor av MINDRE typ strax över storleken för Attefallhus. Dvs SMÅ hus inte stora. Torpargrunder. Många stugor i området i liknande storlek har knappt några tillfartsvägar vilket kommer vara fallet även för dessa byggnader. Tillfartsvägarna görs inte stora och våldsamma utan placeras och utformas för att smälta in i terrängen. Naturskyddet för Kårgärdeprofilen gäller bara för själva Fornminnet som vi förstår. Hur stort är området runt som skyddas? Det kan väl snarare vara en fördel med viss förstärkning av vägen så det är enklare att besöka Kårgärdeprofilen? Att Kårgärdeprofilen skulle "gå om intet" av dessa byggnader ser vi som starkt överdrivet eftersom liknade byggnader redan finns i dess närhet.

2. Tillfartsvägar - Dikning och förstärkning av befintlig väg görs naturligtvis vid behov. Eftersom husen är av mindre typ som utrustas med förbränningstolett och vatten som hinkas in kommer grävning och schakt att vara minimal

3. Vatten och Avloppsfrågan - Husen utrustas med förbränningstolett och vatten hinkas in i avvaktan på beslut gällande Kommunalt VA.

4. Husen utrustas med Luftpump.

5. Tomterna utgör enligt Stadsarkitekt Tommy Ek inget hinder för tillfartsvägar eller närhet till Kårgärdeprofilen som i tidigare ansökans utlåtande hävdats. Att Kårgärdeprofilen skulle "gå om intet" av dessa byggnader ser vi som starkt överdrivet eftersom det finns liknade byggnader i dess närhet.

6. Tillfartsväg till "Lertagstomten" behöver ej gå ända fram till byggnaden eftersom nyttjandet är begränsat.

7. Vissa av synpunkterna har andemeningen av att vi ska skövla och förstöra vilket är ologiskt eftersom byggnaderna är av liten enkel karaktär med litet eller ringa schakt behov.

8. Stor hänsyn kommer tas (kan villkoras i ett bygglov) till stenrösen och fornlämningar med hjälp av Länsstyrelsen, Kulturmyndigheten och Hølen Lunden Kårgärde Samfällighetsförening.

Yttrande från miljönämnden

Planerad byggnation på tomt 2 sker på jordbruksmark, välhävdad betesmark, vilket bör undvikas.



Yttrande från Nodava

Byggplatsen ligger utanför verksamhetsområde för allmänt VA. Föreslagna tomter ligger i VA-plan som område för framtida utbyggnad av allmänt VA.

Motiv för beslut

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.

Efter revidering av ansökan har nu varken Länsstyrelsens naturvårdsenhet, Länsstyrelsens kulturmiljöenhet samt LRF invändningar. Marken är ej utpekad som särskilt brukningsvärd i gällande översiktsplan, ej heller i samrådsförslag till ny översiktsplan. Det bedöms att föreslagna tomter ej kommer att påverka Kålgärdesprofilen negativt. Föreslagna tomter ligger i VA-plan som område för framtida utbyggnad av allmänt VA. Sammantaget bedöms föreslagen åtgärd som möjlig och lämplig att göra. Beslut bör villkoras med att innan bygglovsprövning ska förutsättningar för fastighetens anslutning till VA-nätet utredas.

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.

Beslutet kungörs i Post- och Inrikes tidningar. Angränsande markägare kommer att informeras om kungörelsen. Tidigast fyra veckor efter kungörelse i Post och Inrikes tidningar kan beslutet vinna laga kraft, detta under förutsättning att ingen överklagar beslutet.

Beslutsunderlag

Ansökan, inkom 2017-08-31

Anteckning om att ansökan ändrats till två tomter, 2018-10-26

Situationsplan, inkom 2017-10-26



Yttranden från Länsstyrelsens naturvårdsenhet, inkom 2018-02-06
Yttranden från Länsstyrelsen kulturmiljöfunktionen, inkom 2018-01-26
Yttranden från Nodava, inkom 2017-09-20
Yttranden från LRF Orsa, inkom 2017-09-18 (och 2017-11-13)
Yttranden från Holen [REDACTED], inkom 2017-11-20
Yttrande från Holen [REDACTED], inkom 2017-11-19 (och 2017-09-19)
Yttrande från Holen [REDACTED], inkom 2017-11-20
Yttranden från Holen [REDACTED], inkom 2017-11-21
Sökandens svar på kommunikering, inkom 2018-01-08
Yttrande från miljökontoret, 2018-03-06

Sändlista

Sökanden: [REDACTED]
Beslut och överklagandehänvisning skickas med rek till:

[REDACTED]



§ 52

OK BN 2018/00080-6

Delårsrapport 2018

Beslut

Upprättat förslag till byggnadsnämndens delårsrapport för 2018 godkänns.

Sammanfattning av ärendet

Stadsbyggnadsförvaltningen har upprättat ett förslag till delårsrapport för 2018.

Beslutsunderlag

Delårsrapport 2018.

Sändlista

Ekonomienheten



§ 53

OK BN 2018/00079-24

Hansjö 224:3, Bygglov för nybyggnad av fritidshus

Beslut

Byggnadsnämnden är positiv till inlämnad ansökan, men med anledning av Länsstyrelsens yttrande behöver frågan om fornlämning utvecklas. Kontakt skall tas med Riksantikvarieämbetet. Stadsarkitekten får sedan delegation på att bevilja bygglov.

Sammanfattning av ärendet

Ansökan avser nybyggnad av fritidshus på fastigheten Hansjö 224:3, i Fryksås. Byggnaden består av 2 st timmerstommar med loft som byggs samman med en regelstomme med stående panel. Taket uppförs som ryggåstak.

Planförhållanden

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser.

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.

Inga kända fornlämningar finns. Mora kommuns bedömning i enlighet med Riksantikvarieämbetets handledning "Fornlämningsbegreppet" 2014-07-03. Fäbod - ej stadigvarande övergiven.

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.

Ägare till fastigheten Hansjö [REDACTED] har framfört följande erinran mot sökt åtgärd:

Denna fäboäng är den enda kvarvarande i denna storlek i Fryksås. Det är ett vackert grönområde som bör hanteras med försiktighet. Historiskt planerade man alltid grönområden mellan husen för att möjliggöra betet och att naturen skulle kunna växa. En aspekt är att ta hänsyn till fäboden som helhet och inte enbart oss grannar. Enligt sammanfällighetens och intresseföreningens stadgar strävar vi efter att behålla kulturen och marken för att värna om fäbodkulturarvet som är helt unikt. Vi anser att det är viktigt att bevara odlingslandsmark. Det handlar om att bevara marken såväl som kulturhistoria och ideologi.



I en **enkät** som gjordes hos fastighetsägarna i Fryksås framgår att de flesta invånarna i fäboden vill att stenrösen/odlingsrösens ska bevaras och det finns också ett intresse att det ska göras en inventering av dem.

De flesta i enkäten tycker att det är viktigt att bevara ängarna och det öppna landskapet. En samställning av enkätsvaren gjordes och utifrån den formulerades en viljeyttring som Fryksås fastighetsägare har för framtidens Fryksås. Denna har tidigare presenterats för byggnadsnämnden (bil 2.)

En **översiktsplan** är under framtagande och inte fastlagd vad vi känner till. Samfälligheten har i en skrivelse till Byggnadsnämnden haft synpunkter kring hur vi på fäboden vill ha det och vi ser vikten av att översiktsplanen beaktas av nämnden i hanteringen av denna ansökan om bygglov.

Andra faktorer att beakta är de två **odlingsrösen** är biotopskyddad mark. Biotopskyddsområde är en skyddsform som används för små mark- och vattenområden som på grund av sina särskilda egenskaper är värdefulla livsmiljöer för hotade djur- eller växtarter. Biotoperna är också viktiga för vanligare arter, samt för variationen i landskapet. Efter samtal som vi haft med Länsstyrelsen, både med arkeologer och handläggare, har bekräftats att hela fäbodvallen är registrerad som fornlämning. Se Riksantikvarieämbetets hemsida [Riksantikvarieämbetet Fryksås fornminne](#).

Enligt uppgifter från två oberoende källor har inte Länsstyrelsen per 2018-05-21 mottaget erforderlig remiss från Stadsbyggnadsförvaltningen ännu. Vilket krävs då detta område är en fornlämning. Vi har gjort begäran till Länsstyrelsen att göra en inventering av odlingsrösen på fastigheten vilket de inte gör. Däremot kommer Länsstyrelsen uppmana Orsa kommun att fotografera hela ängen och odlingsrösen för att ha med i beaktandet av denna ansökan.

Vi har även varit i kontakt med Skogsstyrelsen och Riksantikvarieämbete i denna fråga och de betonar vikten av byggnadsnämnden tar hänsyn till plan- och bygglagen, miljöbalken, lagen om kulturminnen, väg och fastighetsbildningslagen vilket vi vill få en redogörelse för hur ni beaktar dessa lagkrav i denna ansökan.

Denna äng har ett stort värde för turismen då man passerar den på promenad till Björntjärn samt att det är populärt att ta foto över Orsa sjön från vägen norr om fastigheten. Det turistiska intresset är stort för denna bygd och fäboden är ett riksintresse såväl som en populär turistattraktion för utländska turister.



Boken om Fryksås och det stora intresset för boken är ett bevis på intresset för fäboden och kulturarvet.

Parkeringsplats

Förutom de framförda punkterna kring det föreslagna användandet av fäbodmarken önskas komplettering:

- *Hur stor planeras parkeringsplatsen att bli ytmässigt?*
- *Hur många bilar skall kunna parkera?*
- *Är denna parkeringsplats tänkt för alla ev boende på 224:3 eller kommer varje enskilt hus ha parkeringsmöjligheter?*
- *Vilket material kommer vägen att beläggas med?*
- *Kommer det att finnas elstolpar för laddningsbara stolpar?*
- *Vi önskar detaljritning för parkeringsplatserna.*

Infartsväg

Vi önskar en förklaring varför vägen ska dras in från norra delen istället för att dra den från östra delen som är mer lättillgänglig och enklare att ploga. Den planerade infarten till fastigheterna känns ologisk då den blir tvär och svår att underhålla vintertid samtidigt som den bryter sönder landskapet. Har Vägverket en yttranderätt i en sån här ansökan?

Ägare till fastigheten Hansjö [REDACTED] har framfört följande erinran:

Som ägare till fastigheten Hansjö [REDACTED] vill vil lämna följande synpunkter till ansökan om byggnadslov på fastigheten Hansjö 224:3:

- *Vi vill invända mot planerna att bygga ett fritidshus på ett grönområde, med en vysom uppskattas av både oss som fastighetsägare men också av turister och andra som besöker Fryksås.*
- *Enligt nybyggnadskartan planeras nu minst 3 fritidshus, en infartsväg, med dess placering som vi även önskar omplaceras, samt parkeringsplatser på ett grönområde med fin äng och gamla stenröse n. För att bevara karaktären av fäbod anser vi att grönområdet bör bevaras som det är.*
- *VI tycker att placeringen av den planerade infartsvägen stör landskapsbilden och undrar*

varför man valt den lösningen? Är det inte en omväg för att ta sig till fastigheten 224:3, blir en tvär kurva som medför mer problem



vintertid med plogning, samt att vi gärna vill minimera den trafik som blir framför vår fastighet.

Skrivelse från sökande:

Nu har jag ändrat positionen på huset så att vi inte kommer att röra odlingsrösen. Även vägen är ändrad så den inte berör rösen.

Jag hoppas det räcker med de här ändringarna så att jag kan få bygglov. Det vore bra om jag kunde få vara med och gräva mark och grundarbeten till hösten tillsammans med de andra fastigheterna i närheten. Det vore olyckligt för alla inblandade om jag senare själv skall dra avlopp, väg och grund. Och därmed skapa extra störning för de boende i Fryksås och givetvis extra kostnader för mej själv.

Yttrande från Länsstyrelsen kulturmiljöfunktionen:

Byggnationen ligger inom fäboden Fryksåsens inägor registrerade som RAÄ Orsa 60:1 i Fmis. Fäboden finns registrerat som fäbodstället Flixåhsen i 1663-64 års förteckning över fäboder i Dalarna. Inägorna bedöms således som fornlämning av Länsstyrelsen Dalarna.

Fornlämningar är skyddade enligt 2 kap. 6 och 12 §§ Kulturmiljölagen (KML). Till fornlämningarna hör också ett omgivande skyddsområde enligt 2 kap. 2 § KML. Detta område benämns fornlämningsområde och dess omfattning bestäms av länsstyrelsen.

Enligt 2 kap. 12 § KML skall den som vill rubba, ändra eller ta bort en fast fornlämning ansöka om tillstånd hos länsstyrelsen.

Detta innebär att åtgärder såsom byggnation m.m. kräver tillstånd enligt KML:s bestämmelser.

Länsstyrelsen är den myndighet som beslutar i ärenden som rör kulturmiljölagen och kan komma att följa upp resultatet av de planerade skogbruksåtgärderna vid framtida tillsyn.

Att orsaka skada på fornlämning och fornlämningsområde kan leda till åtal för fornminnesbrott.

Inför byggnation inom Fryksåsens inägor (RAÄ Orsa 60:1) **måste** Ansökan om tillstånd till förändring av fornlämning inskickas till Länsstyrelsen.



Motiv för beslut

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. Företråde 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)*.

Föreslagen byggnation tar mark i anspråk som, i nu aktuellt samrådsförslag för ny översiktsplan för Orsa, ej är utpekad som särskilt värdefullt grönområde.

Ansökan kan endast behandlas utifrån ny föreslagen bebyggelse och hanterar ej redan befintliga byggnader, vilka tidigare givits lov för.

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 detaljplaneläggning 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.

Orsa kommun delar inte Länsstyrelsens uppfattning att Fryksås fäbod skall anses vara en fornlämning. Området är inlagt i Riksantikvarieämbetets "Fornsök" som fornlämning men med kommentaren "under bevakning". Enligt RAÄ är Fornsök under avveckling och skall föras över till Fornreg. Enligt RAÄ innehåller Fornsök en del gammal och inaktuell/felaktig information. Enligt RAÄ handledning från 2014 kan inte en fäbod som inte är varaktigt övergiven anses vara en fornlämning.

Beslut om att bevilja bygglov bör kunna tas med tillägget att information ges om Länsstyrelsens yttrande.



Upplysningar

Enligt Länsstyrelsens yttrande **måste** ansökan om tillstånd till förändring av fornlämning inskickas till Länsstyrelsen.

Beslutsunderlag

Ansökan, inkom 2018-04-06

Planritning, inkom 2018-04-23

Sektionsritning, inkom 2018-04-23

Situationsplan, inkom 2018-06-25

Anmälan om kontrollansvarig, inkom 2018-04-09

Yttrande från Miljönämnden, inkom 2018-05-03

Yttrande från Nodava, inkom 2018-04-26

Yttrande från Länsstyrelsen, inkom 2018-07-03

Sändlista

Sökanden: [REDACTED]



Informationsärenden

Deltagande i projekt "Främjande myndighetsutövning".



§ 55

Delegationsbeslut

1. Slutbesked för tillbyggnad av restaurang Järnvägen 2 OK BN 2017/00030-32
2. Hansjö 244:5, Startbesked för installation av VA OK BN 2018/00143-4
3. Orsa Kyrkby 36:46, Startbesked för installation av eldstad OK BN 2018/00146-6
4. Slutbesked för tillbyggnad av enbostadshus Orsa Kyrkby 15:50 OK BN 2016/00200-8
5. Slutbesked för nybyggnad av komplementbyggnad Skattungbyn 64:16 OK BN 2016/00226-10
6. Hansjö 241:5, Startbesked för tillbyggnad av fritidshus och härbre, nybyggnad av härbre och garage OK BN 2018/00088-28
7. Hansjö 92:6, Slutbesked för installation av eldstad OK BN 2018/00160-7
8. Bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad Viborg 4:29 OK BN 2018/00133-6
9. Hansjö 53:9, Slutbesked för nybyggnad av fritidshus OK BN 2018/00054-21
10. Hansjö 251:2, Slutbesked för nybyggnad av transformatorstation OK BN 2017/00201-19
11. Hansjö 135:219 Interimistiskt Slutbesked för nybyggnad av fritidshus OK BN 2017/00183-30
12. Orsa kyrkby 97:10 Bygglov för nybyggnad av fritidshus OK BN 2018/00083-13
13. Orsa Kyrkby 166:1, Rivningslov för rivning av del av vattenverk OK BN 2018/00101-8
14. Orsa kyrkby 1:21, Beslut om förlängd handläggningstid OK BN 2018/00086-22
15. Viborg 7:29 Startbesked för tillbyggnad av enbostadshus OK BN 2017/00258-24
16. Hansjö 111:9 Beslut om förlängd handläggnings tid Hansjö 111:9 OK BN 2018/00091-12



- | | | |
|-----|--|---------------------|
| 17. | Hansjö 109:2 Beslut om förlängd handläggningstid | OK BN 2018/00096-14 |
| 18. | Skattungbyn 88:26, 88:27, 88:28, 88:29 Beslut om förlängd handläggningstid | OK BN 2018/00113-7 |
| 19. | Lisselhed 7:15 Bygglov & Startbesked Nybyggnad av transformatorstation | OK BN 2018/00128-8 |
| 20. | Täkten 3 Bygglov & startbesked om uppsättning av skylt | OK BN 2018/00139-5 |
| 21. | Prosten 4 Interimistiskt Slutbesked 2 för om- och tillbyggnad av biblioteksbyggnad, nybyggnad förrådsbyggnad | OK BN 2017/00174-28 |
| 22. | Slutbesked nybyggnad av fritidshus Hansjö 135:240 | OK BN 2017/00046-26 |
| 23. | Slutbesked för nybyggnad av fritidshus | OK BN 2017/00045-38 |
| 24. | Startbesked för nybyggnad av två fritidshus Hansjö 224:3 | OK BN 2017/00188-31 |
| 25. | Slutbesked för nybyggnad av komplementbyggnad och installation av eldstad/röckanal Orsa 1:16 | OK BN 2017/00078-11 |
| 26. | Slutbesked för tillbyggnad av kraftverk Orsa Besparingsskog 1:16 | OK BN 2016/00241-25 |
| 27. | Slutbesked för tillbyggnad av enbostadshus Vånggårde 10:11 | OK BN 2015/00326-10 |
| 28. | Rättidsprövning - överklagan av byggnadsnämndens beslut 2018-06-20 §34 att bevilja bygglov för nybyggnad av enbostadshus på Brantudden 1 | OK BN 2018/00077-23 |
| 29. | Bostadsanpassningsbidrag beviljas med 4 266kr för anpassning av trapp med ledstång | OK BN 2018/00047-7 |
| 30. | Bostadsanpassningsbidrag beviljas med 7 813kr för anpassning av badrum | OK BN 2018/00073-6 |
| 31. | Justerat beslut, Bostadsanpassningsbidrag beviljas med 33 325kr för anpassning av entré, trösklar samt duschplats. | OK BN 2018/00087-9 |
| 32. | Hansjö 135:54, Bygglov och startbesked för fasadändring av fritidshus | OK BN 2018/00082-11 |



§ 56

Delgivningar

1. Länsstyrelsens beslut 2018-07-04 att upphäva nämndens beslut om strandskyddsdispens på Skattungbyn 102:4 OK BN 2016/00336-14
2. Länsstyrelsens beslut 2018-07-10 att upphäva nämndens beslut 2018-03-07 om förhandsbesked för nybyggnad av två fritidshus på Holen 16:5 OK BN 2017/00208-58
3. Underrättelse om avslutad förrättning. Avstyckning från Viborg 34:20 och fastighetsbestämning mellan Viborg 34:20 och Viborg 4:28 OK BN 2018/00158-1
4. Underrättelse om avslutad förrättning. Fastighetsbestämning berörande Skattungbyn 111:4 och 111:5 samt avstyckning från Skattungbyn 111:4 OK BN 2018/00157-1