

Datum: 2025-11-24

Diariennr: BMN 2025-000217

Beslut om bygglov för ändrad användning från fritidshus till café

Förslag till beslut

Bygg- och miljönämnden beslutar att

Bygglov beviljas med stöd av 9 kap. 30 och 31 c §§ plan- och bygglagen (SFS 2010:900).

Kontrollansvarig krävs inte för detta ärende utan byggherren ansvarar själv för kontrollen.

Tekniskt samråd enligt plan- och bygglagen krävs inte.

Beslutsmotivering

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

- utgångsläget är planenligt
- åtgärden inte strider mot detaljplanen
- åtgärden inte måste avvakta att genomförandetiden för detaljplanen börjar löpa
- åtgärden uppfyller krav i 2:a och 8:e kap. plan- och bygglagen.

Enligt 9 kap. 31 c § plan- och bygglagen får bygglov, utöver vad som följer av 9:31 b § och om genomförandetiden för detaljplanen har gått ut, ges för en åtgärd som avviker från detaljplanen, om åtgärden:

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

I detta ärende är utgångsläget planenligt. Den fastighet som åtgärden avser överensstämmer med detaljplanen.

Det byggnadsverk som berörs av åtgärden överensstämmer också med detaljplanen.

Åtgärden avviker från detaljplanen eftersom planbeteckningen är BFII, d.v.s. bostadsändamål.

Detaljplanens genomförandetid har löpt ut.

Planens syfte är bostäder inom en del av samhället där även sådana funktioner som handel, och samlingslokal finns.

Den avvikande användningen är ett lämpligt komplement till användningen i detaljplanen eftersom det är en mindre verksamhet med service till de boende som inte bedöms störande.

I detta fall kommer caféverksamheten uppta en liten del av fastighetens totala byggnadsarea och majoriteten av den aktuella byggnadens byggnadsarea kommer att användas för boende. Den dominerande användningen för såväl fastigheten som för byggnaden kommer fortsatt vara bostadsändamål.

Omgivningspåverkan från cafédelen får antas vara begränsad eftersom den inte bullrar och den bedöms inte medföra något stort antal besökare med bil, den bedöms heller inte medföra några olägenheter i nämnvärd omfattning på grund av varutransporter. Verksamheten kommer till största delen att bedrivas som café under sommartid i trädgårdsmiljö. Mer än hälften av byggnaden kommer att användas för det ändamål som har bestämts i detaljplanen, i boendesyfte.

Den sökta åtgärden bedöms vara ett lämpligt komplement till den i detaljplanen angivna användningen eftersom den ger en blandning av olika funktioner i området och därmed en mer levande ortsmiljö. Området som redan i dag består av handel, samlingslokal och bostäder uppfattas som ett slags centrum för Kälarne samhälle.

Åtgärden bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan eller en begränsning av en rättighet eller pågående verksamhet i omgivningen.

I övrigt ska byggnaden anordnas på ett sätt som innebär att åtgärden bedöms uppfylla tillämpliga bestämmelser i 2:a och 8:e kap. plan- och bygglagen.

Underlag för beslut

Bygg- och miljöförvaltningens tjänsteskrivelse, 2025-11-24
Ansökan med tillhörande handlingar, 2025-09-18

Handlingar som ingår i beslutet

Planritning inkommen 2025-10-03
Foton (3st) inkommen 2025-10-03

Upplysningar

Startbesked krävs innan arbetet får påbörjas. Trots startbesked får beslut om bygglov verkställas tidigast fyra veckor efter att beslutet kungjorts i Post- och Inrikes Tidningar.

För att utföra åtgärden ska du ha samtliga fastighetsägares och nyttjanderättshavares tillstånd, om sökande inte äger fastigheten helt själv eller om det finns servitut eller nyttjanderätt på fastigheten.

Bygglovets upphör att gälla om arbetet inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från den dag då beslutet vann laga kraft.

Tillstånd krävs för att ansluta eller ändra en enskild väg och för att ansluta eller ändra en tomtutfart till en allmän väg. Söks hos väghållningsmyndigheten som är kommunen.

Livsmedelsverksamheten behöver registreras hos den behöriga kontrollmyndigheten innan verksamheten startar. Anmälan görs till bygg- och miljönämndens miljöenhet, länsstyrelsen eller Livsmedelsverket.

Tillstånd av Polisen krävs för användning av offentlig plats t.ex. uteservering, varuställ, gatupratare eller byggnadsställning på trottoar.

Om beslutet inte följs ska byggsanktionsavgift tas ut enligt 11 kap. plan- och bygglagen.

Detta beslut kan överklagas till länsstyrelsen.

Ärendebeskrivning

Ansökan om bygglov avser ändrad användning av bostad/fritidshus till mindre caféverksamhet i delar av byggnaden på fastigheten Västane 3:135 med adress Stationsvägen 7, 844 61 Kälarne.

Byggnaden används som bostad/fritidshus och ska nu användas till en mindre caféverksamhet för delar av byggnaden. Byggnaden är ca 157 kvm stor och är placerad i centrum av Kälarne samhälle. Caféverksamheten kommer att mesta dels bedrivas på fastighetens tomt bakom byggnaden i trädgårdsmiljö. Vid behov kan delar av byggnaden användas för gäster. De rum som kommer att nyttjas i samband med caféverksamheten är vid försäljning över disk samt eventuellt en sal/rum för cafégäster.

Fastigheten ligger inom byggnadsplan 23-HÅS-740 vilken gäller som detaljplan. Planen antogs 1969-10-02 och vann laga kraft 1970-07-01, genomförandetiden har löpt ut.

Planens planbestämmelse för området är BFII vilket betyder bostadsändamål som uppförs fristående och med högst två våningar. Ansökan avviker från planen eftersom caféverksamhet faller under planbestämmelsen handel.

Yttranden

Grannar och andra berörda har givits möjlighet att lämna synpunkter.

Inga negativa synpunkter har inkommit från de berörda som svarat.

16 av de som hörts har inte svarat vilket tolkas som att de inte har några synpunkter.

Remiss har skickats till Vatten- och miljöresurs (VMR) angående VA samt avfall. De har inga synpunkter utan endast lämnat en beskrivning av avfallssortering.

Remiss har skickats till Räddningstjänsten Jämtland, de har inga synpunkter.

Avgift

Avgiften för bygglovet är 5 589 kr i enlighet med taxa, tabell A 1.35, fastställd av kommunfullmäktige. Faktura skickas separat.

Tidsfristen började löpa 2025-11-06 och beslut fattades 2025-12-12, vilket innebär att lagstadgade tidsfrister för handläggningen har hållits. Avgiften har inte reducerats med stöd av 12 kap. 8 a § plan- och bygglagen.

Avgift för startbeskedet tillkommer som beräknas bli 2 484 kr.

Expediering

Beslutet med tillhörande handlingar och överklagandehänvisning delges:
Sökanden

Beslutet meddelas:
Sakägare enligt förteckning

Beslutet kungörs i:
Post- och Inrikes Tidningar



Bräcke
kommun



Ånge
kommun

Tjänsteskrivelse

Bygg- och miljöförvaltningen i Bräcke och Ånge kommuner
Karina Mattiason
Byggnadsinspektör