

<b>Tid och plats</b>	2017-02-08, kl 18.00 - 19.10 i Kommunhuset, lokal Debatten
<b>Beslutande</b>	
	Arnulf Langlet (M) ordförande, jäv § 40 Dick Ullgren (M) Charlotte Woge (M) Anders Sparring (M) Heidi Carnehiem (M) Nicke Björling (M) Ingela Sedin Nilsson (L) Solveig Brunstedt (C) ordförande § 40 Fredrik Sirberg (S) jäv § 40 Kerstin Hägg (S) Noa Ericsson (MP) Robert Oberascher (Ö)
<b>Tjänstgörande ersättare</b>	Ola Sandin (M) Hans Gyllingmark (M) endast § 40 Margit Hammarström (S) endast § 40
<b>Ersättare</b>	Alexander Lind af Hageby (M) Tjalle Forselius (C) Carl Ståhle (MP) Nils Lundborg (Ö)
<b>Tjänstemän</b>	Tommie Eriksson, Miljö- och stadsbyggnadschef Ann-Christine Wählstedt Berg, Byggchef Eva Palm, Bygghandläggare
<b>Justerings plats och tid</b>	Kommunhuset, stadsarkitektkontoret 2017-02-14
<b>Justerande paragrafer</b>	7 - 41
<b>Underskrifter</b>	
<b>Sekreterare</b>	..... Ann-Christine Wählstedt-Berg
<b>Ordförande</b>	..... Arnulf Langlet Solveig Brunstedt § 40
<b>Justerare</b>	..... Robert Oberascher



**Byggnadsnämnden**  
**Box 205**  
**178 23 Ekerö**

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**  
**2017-02-08**

	<b>ANSLAGSBEVIS</b>
	Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag
<b>Organ</b>	Byggnadsnämnden
<b>Sammanträdesdatum</b>	2017-02-08
<b>Paragrafnummer</b>	7 - 41
<b>Datum då anslaget sätts upp:</b>	14 februari 2017
<b>Underskrift</b>	<p>.....</p> <p>Ann-Christine Wåhlstedt-Berg Byggchef</p>
<b>Datum då anslaget tas ned</b>	8 mars 2017
<b>Underskrift</b>	<p>.....</p> <p>Ann-Christine Wåhlstedt-Berg Byggchef</p>
<b>Förvaringsplats för protokollet</b>	Stadsarkitektkontoret



**Byggnadsnämnden**  
**Box 205**  
**178 23 Ekerö**

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**  
**2017-02-08**

BN § 7

ÖVR.2017.4

200

## Val av justeringsman

Till justeringsman valdes: Robert Oberascher (Ö)

Tid och plats för justering: tisdagen den 14 februari kl 8.30 i Kommunhuset, på stadsarkitektkontoret.

### Avgifter i kronor

Bygglov/Startbesked \_\_\_\_\_ Planavgift \_\_\_\_\_

Bygganmälan, beslut om kontrollplan \_\_\_\_\_ Strandskyddsdispens \_\_\_\_\_

Lokaliseringsprövning \_\_\_\_\_ Avslag \_\_\_\_\_ Sanktionsavgift \_\_\_\_\_

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. \_\_\_\_\_



**Byggnadsnämnden**  
**Box 205**  
**178 23 Ekerö**

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**  
**2017-02-08**

BN § 8

ÖVR.2017.7

040

**Arvode för byggnadsnämndens beredning**

**Beslut**

På byggnadsnämndens beredning 25 januari 2017 deltog följande som är arvodesberättigade:

Arnulf Langlet (M) ordförande

Solveig Brunstedt (C)

Fredrik Sirberg (S)

Ingela Sedin Nilsson (L)

Peter Östergren (KD) deltog 8.30-16.40

Övriga deltog kl 8.30-17.00

\_\_\_\_\_

**Expedieras till:**

Barbro Marcus, stadsarkitektkontoret

\_\_\_\_\_

**Avgifter i kronor**

Bygglov/Startbesked \_\_\_\_\_ Planavgift \_\_\_\_\_

Bygganmälan, beslut om kontrollplan \_\_\_\_\_ Strandskyddsdispens \_\_\_\_\_

Lokaliseringsprövning \_\_\_\_\_ Avslag \_\_\_\_\_ Sanktionsavgift \_\_\_\_\_

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. \_\_\_\_\_



**Byggnadsnämnden**  
**Box 205**  
**178 23 Ekerö**

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**  
**2017-02-08**

BN § 9

ÖVR.2017.5

200

## Förvaltningsinformation

Stadsarkitektkontoret har flyttat till tillfälliga lokaler, f d polisens i Kulturhuset, under ombyggnad i kommunhuset.

Information om inkommen bygglovansökan gällande flerbostadshus, lägenheter på Ekbacken.

Ny trafikplanerare Malin Westlund.

Rekrytering uppstartad för bygghandläggare reps tillsynshandläggare.

Rekrytering av planhandläggare är uppstartad, kommande rekrytering under våren för mätningssingenjör

E-tjänster för att söka bygglov körs i testmiljö under sista veckan i mars.

Inskanning av bygghandlingar från arkiv fortsätter fr o m februari.

\_\_\_\_\_

### Avgifter i kronor

Bygglov/Startbesked \_\_\_\_\_ Planavgift \_\_\_\_\_

Bygganmälan, beslut om kontrollplan \_\_\_\_\_ Strandskyddsdispens \_\_\_\_\_

Lokaliseringsprövning \_\_\_\_\_ Avslag \_\_\_\_\_ Sanktionsavgift \_\_\_\_\_

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. \_\_\_\_\_



**Byggnadsnämnden**  
**Box 205**  
**178 23 Ekerö**

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**  
**2017-02-08**

BN § 10

ÖVR.2017.14

001

Statistik från Ekerö Direkt

**Beslut**

Byggnadsnämnden beslutar att notera statistikredovisningen per 2015-2016.

**Stadsarkitektkontorets bedömning**

Total ärendemängd som skickats vidare av E.D. till kontoret

**2015** 3809

**2016** 3392

**En minskning totalt med 11%.**

Antal byggärenden som skickats vidare av E.D. till kontoret

**2015** 2366

**2016** 2506

**En ökning med 6 %.**

Utöver de ärenden som inkommer till stadsarkitektkontorets expedition via Ekerö direkt inkommer ca 1000-1100 mail/månad direkt utifrån till kontorets expedition, totalt ca 13 000 mail/år.

**Ärendebeskrivning**

Stadsarkitektkontoret har erhållit ärendestatistik från Ekerö direkt för 2015-2016.

\_\_\_\_\_

**Avgifter i kronor**

Bygglov/Startbesked \_\_\_\_\_ Planavgift \_\_\_\_\_

Bygganmälan, beslut om kontrollplan \_\_\_\_\_ Strandskyddsdispens \_\_\_\_\_

Lokaliseringsprövning \_\_\_\_\_ Avslag \_\_\_\_\_ Sanktionsavgift \_\_\_\_\_

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. \_\_\_\_\_



**Byggnadsnämnden**  
**Box 205**  
**178 23 Ekerö**

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**  
**2017-02-08**

BN § 11

ÖVR.2017.10

042

## Verksamhetsplan 2017

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att anta föreslagen verksamhetsplan för 2017.

### Ärendebeskrivning

Föreslagen verksamhetsplan för 2017 är i enlighet med plan som antogs för 2016.

Kommunfullmäktige har i juni 2015 beslutat om nya verksamhetsmål för mandatperioden. Nämnderna har i uppdrag att utarbeta mål för din verksamhet som stödjer de övergripande målen.

Byggnadsnämnden har utöver egna mål satt upp mål som svarar mot Kommunfullmäktiges mål och riktlinjer inom tre målområden.

- Samhällsutveckling
- Service och bemötande
- Näringslov

### Expedieras till:

Samtliga tjänstemän på stadsarkitektkontoret

### Avgifter i kronor

Bygglov/Startbesked \_\_\_\_\_ Planavgift \_\_\_\_\_

Bygganmälan, beslut om kontrollplan \_\_\_\_\_ Strandskyddsdispens \_\_\_\_\_

Lokaliseringsprövning \_\_\_\_\_ Avslag \_\_\_\_\_ Sanktionsavgift \_\_\_\_\_

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. \_\_\_\_\_



**Byggnadsnämnden**  
**Box 205**  
**178 23 Ekerö**

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**  
**2017-02-08**

BN § 12

ÖVR.2016.10

001

## Uppföljning av internkontrollplan för 2016

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att godkänna redovisningen och överlämna den till kommunstyrelsen.

### Ärendebeskrivning

Kommunfullmäktige har 2014-02-18 § 5 antagit reglemente för intern kontroll i Ekerö kommun. Beslut om reglemente gäller från och med 1 mars 2014.

Nämnder ska årligen anta en särskild plan för hur arbete med den interna kontrollen ska bedrivas och vad som under året ska prioriteras.

Resultatet av de i internkontrollplanen fastställda kontrollmoment ska rapporteras i den omfattning som fastställts i den interna kontrollplanen. Rapport till nämnden ska ske minst en gång per år. I samband med detta ska även den interna kontrollplanens aktualitet prövas.

Nämnden ska årligen till Kommunstyrelsen, dock senast i februari året efter aktuellt år, rapportera slutsatserna från uppföljning av den interna kontrollen inom nämnden.

### Stadsarkitektkontorets bedömning

1. Ärendebalanser har redovisats till nämnden per mars/april/maj/augusti och per december.

2. Kontroll av uttagen taxa i 10% av lov- och anmälan beslut har utförts.

Avvikelse har konstaterats i 5 ärenden vid årets första kontroll.

- 4 bygglov
  - o beräknad avgift på fel grundbelopp (taxa 2015), 300 kr för låg avgift.
- 1 bygglov
  - o planavgift felberäknad högre avgift, missat ta avgift för rivningsåtgärd

### Avgifter i kronor

Bygglov/Startbesked \_\_\_\_\_ Planavgift \_\_\_\_\_

Bygganmälan, beslut om kontrollplan \_\_\_\_\_ Strandskyddsdispens \_\_\_\_\_

Lokaliseringsprövning \_\_\_\_\_ Avslag \_\_\_\_\_ Sanktionsavgift \_\_\_\_\_

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. \_\_\_\_\_





**Byggnadsnämnden**  
**Box 205**  
**178 23 Ekerö**

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**  
**2017-02-08**

3. Kontroll av samtliga ärenden rörande sanktionsavgifter har utförts. Samtliga avgifter har varit rätt beräknade.

4. Kontroll har utförts gällande att årlig genomgång har utförts i enlighet med modell för arbetsmiljöarbetet.

Rutiner är ändrade i början av 2016, arbetsblad är uppdaterade för att säkra upp dubbelkontroll av beräkning av avgifter vilka medfört klara förbättringar resterande delar av året.

Därmed är samtliga kontroller utförda i enlighet med internkontrollplan för 2016.

**Expedieras till:**

KS

**Avgifter i kronor**

Bygglov/Startbesked \_\_\_\_\_ Planavgift \_\_\_\_\_

Bygganmälan, beslut om kontrollplan \_\_\_\_\_ Strandskyddsdispens \_\_\_\_\_

Lokaliseringsprovning \_\_\_\_\_ Avslag \_\_\_\_\_ Sanktionsavgift \_\_\_\_\_

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. \_\_\_\_\_



**Byggnadsnämnden**  
**Box 205**  
**178 23 Ekerö**

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**  
**2017-02-08**

BN § 13

ÖVR.2017.9

001

## Internkontrollplan 2017

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att fastställa internkontrollplan för 2017.

Vid större avvikelser från internkontrollplan ska handlingsplan/åtgärder upprättas/genomföras av ansvarig för att komma tillrätta med avvikelser och återrapporteras till byggnadsnämnden.

### Ärendebeskrivning

Kommunfullmäktige har 2014-02-18 § 5 antagit reglemente för intern kontroll i Ekerö kommun. Beslut om reglemente gäller från och med 1 mars 2014.

Nämnder ska årligen anta en särskild plan för hur arbete med den interna kontrollen ska bedrivas och vad som under året ska prioriteras.

Resultatet av de i internkontrollplanen fastställda kontrollmoment ska rapporteras i den omfattning som fastställts i den interna kontrollplanen. Rapport till nämnden ska ske minst en gång per år. I samband med detta ska även den interna kontrollplanens aktualitet prövas.

Stadsarkitektkontoret har upprättat förslag till internkontrollplan för 2017.

\_\_\_\_\_

### Avgifter i kronor

Bygglov/Startbesked \_\_\_\_\_ Planavgift \_\_\_\_\_

Bygganmälan, beslut om kontrollplan \_\_\_\_\_ Strandskyddsdispens \_\_\_\_\_

Lokaliseringsprövning \_\_\_\_\_ Avslag \_\_\_\_\_ Sanktionsavgift \_\_\_\_\_

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. \_\_\_\_\_



**Byggnadsnämnden**  
**Box 205**  
**178 23 Ekerö**

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**  
**2017-02-08**

BN § 14

ÖVR.2017.6

200

**Anmälan delegationer**

**Beslut**

Byggnadsnämnden beslutar att godkänna delegationsbeslut enligt bilaga.

\_\_\_\_\_

**Avgifter i kronor**

Bygglov/Startbesked \_\_\_\_\_ Planavgift \_\_\_\_\_

Bygganmälan, beslut om kontrollplan \_\_\_\_\_ Strandskyddsdispens \_\_\_\_\_

Lokaliseringsprövning \_\_\_\_\_ Avslag \_\_\_\_\_ Sanktionsavgift \_\_\_\_\_

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. \_\_\_\_\_



**Byggnadsnämnden**  
**Box 205**  
**178 23 Ekerö**

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**  
**2017-02-08**

BN § 15

ÖVR.2017.3

040

**Rapporter**

- A. Beslut från Länsstyrelsen 2016-11-18, upphäver beslut BN § 213 2016-10-26 att medge strandskyddsdispens för tillbyggnad på fastigheten Asknäs 1:328, Dnr 2015.967
- B. Beslut från Länsstyrelsen 2016-12-09, avslår överklagande av beslut om att medge marklov på fastigheten Träkvista 2:215, Dnr 2016.287
- C. Beslut från Länsstyrelsen 2016-12-13, upphäver inte eller i övrigt ändra beslut BN § 65 2016-04-20 att medge strandskyddsdispens för avloppsanläggning på fastigheten Väntholmen 4:53, Dnr 2014.551
- D. Beslut från Länsstyrelsen 2016-12-22, föreläggande att ta bort olovliga byggnader m.m. på fastigheten Ölsta 4:19, Dnr 2010.977
- E. Beslut från Länsstyrelsen 2016-12-29, upphäver inte eller i övrigt ändra beslut BN § 48 2015-03-18 att medge strandskyddsdispens för ändrad användning av uthus till enbostadshus på fastigheten Väntholmen 4:16, Dnr 2015.5

**Avgifter i kronor**

Bygglov/Startbesked \_\_\_\_\_ Planavgift \_\_\_\_\_

Bygganmälan, beslut om kontrollplan \_\_\_\_\_ Strandskyddsdispens \_\_\_\_\_

Lokaliseringsprövning \_\_\_\_\_ Avslag \_\_\_\_\_ Sanktionsavgift \_\_\_\_\_

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. \_\_\_\_\_



**Byggnadsnämnden**  
**Box 205**  
**178 23 Ekerö**

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**  
**2017-02-08**

BN § 16

ÖVR.2016.34

220

**Tillgänglighet på tomter och i byggnader i Ekerö kommun**

**Beslut**

Byggnadsnämnden beslutar att anta dokumentet *Tillgänglighet på tomter och i byggnader i Ekerö kommun*.

**Stadsarkitektkontorets bedömning**

Stadsarkitektkontoret bedömer att ett samlande och förtydligande dokument vad det gäller de krav på tillgänglighet som ställs i Plan- och bygglagen (PBL), Plan- och byggförordningen (PBF) och Boverkets byggregler (BBR) skulle förenkla för bygglov-sökanden att tillgodose kraven. Kontoret bedömer även att eventuella frågeställningar rörande tillgänglighet kan besvaras med hjälp av dokumentet, vilket skulle minska belastningen av antal frågor till kontoret.

Kontorets samlade bedömning är således att byggnadsnämnden bör anta dokumentet och att detta ska publiceras på kommunens externa webbplats.

**Ärendebeskrivning**

Ärendet startades på initiativ av stadsarkitektkontoret under hösten 2016. Kontoret har sett ett behov av att tydliggöra de krav som ställs på byggnader och tomter vad det gäller tillgänglighet för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga.

Avsikten med dokumentet är att förenkla bygglovprocessen för sökanden och tillgodose god information avseende tillgänglighet.

**Expedieras till:**

Stadsarkitektkontoret  
 Hemsidan

**Avgifter i kronor**

Bygglov/Startbesked \_\_\_\_\_ Planavgift \_\_\_\_\_

Bygganmälan, beslut om kontrollplan \_\_\_\_\_ Strandskyddsdispens \_\_\_\_\_

Lokaliseringsprövning \_\_\_\_\_ Avslag \_\_\_\_\_ Sanktionsavgift \_\_\_\_\_

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. \_\_\_\_\_



**Byggnadsnämnden**  
**Box 205**  
**178 23 Ekerö**

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**  
**2017-02-08**

BN § 17

ÖVR.2016.30

210

**Yttrande över Ny översiktsplan för Ekerö kommun § 137 KS**

**Beslut**

Byggnadsnämnden beslutar att förslaget till ny översiktsplan för Ekerö kommun är lämplig att arbeta vidare med. Stadsarkitektkontorets bedömning ska beaktas i det fortsatta arbetet.

Nämnden vill framföra att det är viktigt att det framgår i översiktsplanen att lekplatser för barn ska arbetas in i de detaljplaner som tas fram och även att tillgängligheten till bland annat allmänna platser och byggnader beaktas i planerna.

Nämnden anser att detaljplanering av ett område ska ha påbörjats för att den sökta åtgärden ska avvakta planen.

**Deltar ej i beslut**

Noa Eriksson (MP) och Carl Ståhle (MP) (ersättare) deltar inte i beslutet.

**Ärendebeskrivning**

Kommunstyrelsen gav den 14 april 2015 i uppdrag till kommunledningsstaben att ta fram en ny översiktsplan för Ekerö kommun under mandatperioden. Översiktsplanen beskriver kommunens utveckling till år 2030 med sikte på 2050.

Översiktsplanen ska ange inriktningen för den långsiktiga utvecklingen av den fysiska miljön. Översiktsplanen ska ge vägledning vid beslut om detaljplanering och bygglov, genom att ange grunddragen för hur mark- och vattenområden ska användas.

Byggnadsnämnden har i samrådsskedet att yttra sig över förslag till översiktsplan för Ekerö kommun.

**Innehåll/Upplägg**

Översiktsplanen ska redovisa inriktning för strategisk bostadsplanering, lämna vägledning inför ställningstaganden gällande användning av mark- och vattenområden, beskriva hur den byggda miljön ska utvecklas och bevaras, hur miljö kvalitetsnormer,

**Avgifter i kronor**

Bygglov/Startbesked \_\_\_\_\_ Planavgift \_\_\_\_\_

Byggnmälan, beslut om kontrollplan \_\_\_\_\_ Strandskyddsdispens \_\_\_\_\_

Lokaliseringsprövning \_\_\_\_\_ Avslag \_\_\_\_\_ Sanktionsavgift \_\_\_\_\_

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. \_\_\_\_\_



**Byggnadsnämnden**  
**Box 205**  
**178 23 Ekerö**

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**  
**2017-02-08**

riksintressen, respektive nationella och regionala mål, planer, såväl som program, ska tillgodoses.

Översiktsplanen är det viktigaste övergripande kommunala verktyget vid ställningstagande om bygglov, förhandsbesked och detaljplaner. Stadsarkitektkontorets verksamhet behöver ett tydligt dokument med strategiska ställningstaganden om hur och var bebyggelse kan tillkomma, samt i vilka sammanhang kommunen ska vara restriktiv med ny bebyggelse till förmån för andra intressen. Kontorets bedömning täcker hela stadsarkitektkontorets verksamhet, det vill säga bygglov, detaljplanering, miljöstrategiskt verksamhet inklusive naturvård, trafikplanering med mera.

Översiktsplanen består av de olika delar som redovisas nedan:

Vision, mål och strategiska frågor.

Ekerö kommuns vision, mål och strategiska frågor som ligger till grund för den föreslagna mark- och vattenanvändningen.

Användning av mark- och vattenområden

Hur mark- och vattenområden ska användas i framtiden, avvägning mellan olika intressen, riktlinjer.

Kartor

Kartor som visar planerad markanvändning i kommunen.

Förutsättningar

De befintliga förutsättningar som ligger till grund för arbetet med ny översiktsplan. Här redovisas de allmänna intressena.

Bilagor,

Miljökonsekvensbeskrivning (MKB) inklusive sociala och ekonomiska konsekvenser av översiktsplanen. Syftet med miljökonsekvensbeskrivningen är att integrera miljöaspekter i planen så att en hållbar utveckling främjas.

**Stadsarkitektkontorets bedömning**

Stadsarkitektkontoret ser positivt på förslag till ny översiktsplan, och i stort till den bebyggelseutveckling som föreslås.

**Avgifter i kronor**

Bygglov/Startbesked \_\_\_\_\_ Planavgift \_\_\_\_\_

Bygganmälan, beslut om kontrollplan \_\_\_\_\_ Strandskyddsdispens \_\_\_\_\_

Lokaliseringsprövning \_\_\_\_\_ Avslag \_\_\_\_\_ Sanktionsavgift \_\_\_\_\_

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. \_\_\_\_\_



**Byggnadsnämnden**  
**Box 205**  
**178 23 Ekerö**

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**  
**2017-02-08**

Kontoret synpunkter redovisas nedan, dels sammanfattningsvis och dels för varje avsnitt.

Stadsarkitektkontoret anser inte att de olika avsnitten, i alla delar, relaterar till varandra. I vissa fall saknas det koppling/finns motsägelser mellan de olika målen, mellan mål och ställningstaganden, mellan mål och riktlinjer samt mellan föreslagen markanvändning och lagstiftning.

Förslag till översiktsplan har en god inriktning mot en högre täthet i bebyggelsen än den nu gällande översiktsplanen. Att vara sparsam med den byggbara mark som finns är av stor vikt för att kunna leva upp de uppsatta målet att expansion ska ske så att varken natur-, kulturmiljövärden eller framtida utveckling äventyras.

Många ställningstaganden hänskjuts dock från översiktsplanen till detaljplanen, vilket framgår av miljökonsekvensbeskrivningen. Inom de områden där mer konkreta ställningstaganden saknas så blir det i de fördjupade dokumenten som kommunen får ta ställning till detta, såsom i bygglovet, förhandsbeskedet, detaljplanen, program till detaljplan eller tematiska dokument. Översiktsplanen anger mycket stora ytor för centrumutveckling, förtätning och nya bostadsområden. Kontoret ser dock att delar av dessa inte kan nyttjas för bebyggelse, om kommunen även ska kunna leva upp till de övriga målen om natur- och kulturvärden, landskapsbild mm.

Kontoret ser eventuellt inte något problem att ta stora ytor i anspråk för bebyggelse, men att ställningstagandet senareläggs. Problematiken torde främst bli att förväntningar hos exploatörer och markägare blir orealistiskt höga med det förslag på bebyggelseutveckling som föreslås i förslaget till ny översiktsplan.

**Strategiska ställningstaganden:**

För att underlätta avvägningen av allmänna intressen önskar kontoret ytterligare ställningstaganden. Vid avvägningar mellan bebyggelse och övriga intressen bör typen av bebyggelse spela in. Här saknar kontoret strategiska ställningstagande att till exempel en tätare bebyggelsestruktur eller samhällsintressen såsom skola kan vid en avvägning väga tyngre än ett bevarandeintresse, i motsats till vad till exempel ett antal villatomter bör göra. Det enskilda intresset av att bo i friliggande hus med stor trädgård kan inte ses som ett väsentligt samhällsintresse, medan flerfamiljshus som hushåller med den ändliga resursen mark är lättare att motivera.

**Avgifter i kronor**

Bygglov/Startbesked \_\_\_\_\_ Planavgift \_\_\_\_\_

Bygganmälan, beslut om kontrollplan \_\_\_\_\_ Strandskyddsdispens \_\_\_\_\_

Lokaliseringsprövning \_\_\_\_\_ Avslag \_\_\_\_\_ Sanktionsavgift \_\_\_\_\_

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. \_\_\_\_\_





**Byggnadsnämnden**  
**Box 205**  
**178 23 Ekerö**

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**  
**2017-02-08**

Ställningstaganden behövs till exempel även hur kommunen kan leva upp till åtagandet att vara "Ekokommun". Det framgår inte av översiktsplaneförslaget på vilket sätt vi avser att främja ekokommunernas inriktning om en utveckling byggd på en ekologisk grundsyn eller hur vi sätter kretsloppsprincipen i centrum.

Kontoret ser med fördel att ett strategiskt ställningstagande kan införas om att kommunen ska verka för att utveckla eller bevara naturområden. Det finns en stor potential i att aktivt ha en plan för kommunens egna naturområden för rekreationsanpassat skogsbruk eller annan besöks-näring. Kommunen kan även aktivt verka för att sköta mark i första hand för dess biologiska värden, för att i förlängningen ge nytta för invånarna.

Inom de olika avsnitten nämns "samlad bebyggelse" vid ett flertal tillfällen, detta behöver ändras till "sammanhållen bebyggelse" för att överensstämma med plan- och bygglagens begrepp.

Vissa områden, till exempel hästverksamhet, är omnämnt i olika avsnitt och med delvis olika innebörd. På flera ställen i förslaget framhålls det positiva med ridning och hästverksamheten, medan det på till exempel sidan 34 anges att vissa hästanläggningar på södra Färingsö kan komma att omlokaliseras. Stadsarkitektkontoret arbetar fram riktlinjer för hästar i planeringen och ser med fördel att den i riktlinjerna utpekade zonen där befintlig stall/ridskoleverksamhet ges företräde läggs in i kartan i översiktsplanen. Översiktsplan och hästpolicyn bedöms vara förenliga och en sammanfogad karta ger ett mer lätthanterligt beslutsunderlag.

När det gäller frågor om översvänningsområden så beskrivs de på olika sätt i de olika delarna (s 31 och 104). Det är viktigt att det framgår (i enlighet med sidan 104) att de enstaka mindre värdefulla byggnader som kan ges en grundläggningsnivå om lägst 1,5 meter, utgörs exempelvis av komplementbyggnader och inte av enbostadshus, detta framgår inte av texten på sidan 31.

I planen används begrepp som exempelvis "kulturens övärld" och "genuina karaktär", dessa uttryck bör beskrivas. Vad är genuint? Hur ska det bevaras?

Kontoret önskar även en redovisning av hur de underlag som inte är klara, till exempel Energiplanen och Trafikplanen, kommer att arbetas in i översiktsplanen?

**Avgifter i kronor**

Bygglov/Startbesked \_\_\_\_\_ Planavgift \_\_\_\_\_

Bygganmälan, beslut om kontrollplan \_\_\_\_\_ Strandskyddsdispens \_\_\_\_\_

Lokaliseringsprövning \_\_\_\_\_ Avslag \_\_\_\_\_ Sanktionsavgift \_\_\_\_\_

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. \_\_\_\_\_



**Byggnadsnämnden**  
**Box 205**  
**178 23 Ekerö**

## **SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**

**2017-02-08**

Om det blir andra slutsatser i de aktuella utredningarna, hur redovisas dessa? Kontoret anser vidare att kulturmiljöprogrammet bör arbetas in i översiktsplanen på ett tydligare sätt.

I översiktsplanen bör det tydligt framgå vilka avvägningar och ställningstaganden som görs. I planen kan något anges vara prioriterat medan det i något annat avsnitt står att samma sak prioriteras bort för andra intressen. Så är det till exempel för hästgårdar och för natur/miljö. För flygplatsen i Skå anges det på ett ställe att befintliga förhållanden ska gälla och på en annan sida står det att flygplatsen ska ha möjlighet att expandera. Det bör klaras ut vad som ska gälla och om befintliga förhållanden avser nuvarande tillstånd för antalet flygningar?

Kontoret konstaterar att endast viss lagstiftning som styr till exempel ny bebyggelse finns med, t ex för buller, medan annan lagstiftning utelämnas helt.

Nedan redovisas stadsarkitektkontorets synpunkter för varje del i förslag till översiktsplan.

### Vision, mål och strategiska frågor

Beträffande det avsnitt som behandlar "Vision, mål och strategiska frågor" så anser kontoret att visionen om att kommunen ska bli en småstad är intressant med positiva hållbarhetseffekter. Kontoret saknar däremot strategiskt ställningstagande om resten av kommunen, utanför tätortsbandet. Största delen av kommunen består av jordbruks- och skogsbruksmark. Strategier för att ge förutsättningar för företag inom jord- och skogsbruksnäringen, att fortsätta sin verksamhet, saknas. Det framgår inte av miljökonsekvensbeskrivningen att ett rationellt jordbruk är svårt att behålla på södra Färingsö, söder om Stenhamravägen, med bebyggelseförslaget. Vid omfattande bebyggelse på jordbruksmark är det av största vikt att säkra andra delar av kommunen för rationellt jordbruk. Även stora ytor produktionsskog vid Nyckelby är angivet som nytt bostadsområde.

### Användning av mark- och vattenområden

När det gäller avsnittet om "Användning av mark- och vattenområden" så bör målen och de strategiska frågorna, från avsnittet innan, arbetas in och följas upp så att det blir en tydlig koppling mellan de olika avsnitten.

### **Avgifter i kronor**

Bygglövs/Startbesked \_\_\_\_\_ Planavgift \_\_\_\_\_

Bygganmälan, beslut om kontrollplan \_\_\_\_\_ Strandskyddsdispens \_\_\_\_\_

Lokaliseringsprövning \_\_\_\_\_ Avslag \_\_\_\_\_ Sanktionsavgift \_\_\_\_\_

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. \_\_\_\_\_



**Byggnadsnämnden**  
**Box 205**  
**178 23 Ekerö**

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**  
**2017-02-08**

Det är även viktigt att riktlinjerna i avsnittet tar in avvägningar mot andra intressen och hur man viktar intressena mot varandra i olika situationer. Hur väger man till exempel olika allmänna intressen mot varandra?

Eftersom översiktsplanen är tydligt vägledande för bebyggelse utanför detaljplanerade områden måste avsnittet om "Användning av mark- och vattenområden" göras tydligare. Detta gäller både för områden inom Tätortsbandet och på landsbygden.

- Hur ska ärenden om enskilda lokaliseringar hanteras när det finns ett planuppdrag, respektive när arbetet med planläggning påbörjats?
- En avvägning mot VA-planen behöver också göras, när kan enstaka kompletteringar ske och när ska de gemensamma va-lösningarna avvaktas?

Kontoret anser att "Tätortsbandet" borde definieras och eventuellt differentieras.

- Vad är fördelen/motivet för utökat Tätortsband?
- Vad gäller inom, respektive utanför Tätortsbandet?
- I gällande översiktsplan anges att all ny bebyggelse inom Tätortsbandet ska föregås av detaljplan. Innebär förslaget till ny översiktsplan att detaljplan krävs inom rosa delar, både inom och utanför Tätortsbandet, och förhandsbesked för enstaka byggnad provas inom ljusgrönt område, som avser jordbruksmark/öppen mark, även inom Tätortsbandet?

Skå flygplats ligger inom det utökade Tätortsbandet. Vilken avvägning ska gälla i det fall flygplatsen tillåts utöka samt att enstaka bebyggelseetableringar kan medges på ljusgrönt område?

Kontoret konstaterar att flera av de mer specifika riktlinjerna som finns i gällande översiktsplan inte finns med i förslag till ny översiktsplan. Exempel på detta, utanför detaljplan, är tomtstorlekar och byggnadsarea på enbostadshus. Kontoret anser att det skulle kunna vara lämpligt att byggnadsnämnden beslutar om dessa riktlinjer och att de inte tas med i översiktsplanen.

**Avgifter i kronor**

Bygglov/Startbesked \_\_\_\_\_ Planavgift \_\_\_\_\_

Byggnmälan, beslut om kontrollplan \_\_\_\_\_ Strandskyddsdispens \_\_\_\_\_

Lokaliseringsprövning \_\_\_\_\_ Avslag \_\_\_\_\_ Sanktionsavgift \_\_\_\_\_

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. \_\_\_\_\_



**Byggnadsnämnden**  
**Box 205**  
**178 23 Ekerö**

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**  
**2017-02-08**

I förslaget finns ett flertal textstycken som behöver ändras eller förtydligas. Nedan listas dessa:

- På sidan 16 anges att Drottningholmsmalmen-Kanton utgör ett lokalt centra och på sidan 20 anges att Drottningholm-Kanton förutsätter utveckling inom befintlig bebyggelsestruktur. Kontoret anser att åtminstone Kanton inte uppfyller/kommer att uppfylla kriterierna för ett lokalt centra. Kontoret är mycket tveksam till att de två områdena föreslås få en bebyggelseutveckling förutom den som är möjlig i detaljplanen för Drottningholmsmalmen.
- På sidan 16 anges att nya mer betydande bebyggelsestillskott bör tillkomma endast i, eller i anslutning till, befintliga byggnadsbestånd. Det behöver definieras vad betydande bebyggelsestillskott är.
- På sidan 19 anges att nya bostadsområden även kan tillkomma längs Stenhamravägen mellan Svanhagen och Stenhamra. Kontoret anser att om åkermarken/det öppna landskapet ska tas i anspråk för bebyggelse måste en avvägning av detta göras. I exempelvis avsnittet om "Vision och mål" anges att visionen av en småstad i första hand innebär komplettering av befintliga bebyggelsestrukturer, framför en expansion på jordbruks- eller skogsmark.
- Beträffande de två nya bostadsområden som redovisas i Sundby (Ekerö-Sundby), s 19, så innebär detta att det ena bostadsområdet förläggs på åkermark och det andra området tar ett obebyggt skogsområde i anspråk för bebyggelse.
- För det utredningsområden för eventuell framtida bebyggelse som redovisats nordost om Ekerö-Sundby är kontoret tveksam till lämpligheten av ett nytt bostadsområde. Området består av mindre fritidshus/bodar vid vattnet, långt från kollektivtrafik och övrig infrastruktur och med en lång och smal tillfartsvägen genom skogen. Byggnaderna har inte prövats genom strandskyddsdispens och/eller bygglov.
- På sidan 20 anges att befintliga verksamheter såsom exempelvis marinor, flygfält, skjutbanor och motorcrossbanor ska bibehållas och ges möjlighet att utvecklas. På sidan 25 anges att Skå flygfält bibehålls för fritidsflyg i nuvarande omfattning.

**Avgifter i kronor**

Bygglov/Startbesked \_\_\_\_\_ Planavgift \_\_\_\_\_

Bygganmälan, beslut om kontrollplan \_\_\_\_\_ Strandskyddsdispens \_\_\_\_\_

Lokaliseringsprovning \_\_\_\_\_ Avslag \_\_\_\_\_ Sanktionsavgift \_\_\_\_\_

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. \_\_\_\_\_



**Byggnadsnämnden**  
**Box 205**  
**178 23 Ekerö**

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**  
**2017-02-08**

- Kontoret anser att stycket om "Bebyggelse utanför lokala centra" på sidan 21, behöver göras tydligare. Att bebyggelse kan ske i luckor mellan befintliga byggnadsbestånd skulle kunna innebära att de öppna landskap eller "släpp" mellan bebyggelsegrupper byggs igen och bebyggelsen på landsbygden får karaktären av de "villamattor" som är vanligt förekommande i tätorterna. I gällande ÖP anges att "Det är särskilt viktigt att det öppna landskapet bibehålls kring och mellan bebyggelsegrupperna". I förslag till översiktsplan anges också att områden kan förtätas genom fastighetsbildning. För att förtätning ska kunna ske bör ju en lokaliseringsprövning av ny bebyggelse göras innan fastighetsbildning sker.
- På sidan 23 anges att ny bebyggelse, eller andra förändringar på östra Färingsö som skulle kunna försvåra planering för en färjeförbindelse till/från Hässelby, inte bör medges. Hur ska det regleras, enbart som ett utredningsområde i kartdelen, eller kan det "säkras" upp ytterligare?
- Angående gång- och cykelvägar på sidan 23 så anges att "Förutsättningar för att anlägga en gångväg längs strandlinjen inom tätortsbandet bör utredas". Vidare anges att: "I de fall strandlinjen utgörs av enskilt ägda fastigheter kan gångvägen förläggas till närliggande lokalgata". Kontoret ser positivt på att gångvägar längs stränderna anläggs för att öka allmänhetens tillgänglighet till stränderna och för att ge attraktiva promenadstråk. Dock finns det många områden inom tätortsbandet som består av enskilt ägda fastigheter, där strandområdet inte är bebyggt eller ingår i tomtplats/hemfridszon, dessa områden borde inte omfattas av riktlinjen att gångvägen ska förläggas till närliggande lokalgata.
- I stycket om de "Generella riktlinjerna", (sidan 26 och framåt) saknas kopplingar till kulturmiljöprogrammet för Ekerö kommun. I kulturmiljöprogrammet finns till exempel ett avsnitt som heter "Bygga nytt i gammal bygd" som borde arbetas in i översiktsplanen. Kontoret saknar någon skrivning om att bebyggelse är olämplig om den tar åker- eller hagmark i anspråk för bebyggelse. Kontoret bedömer att de öppna landskapen i Ekerö kommun, både inom Tätortsbandet och utanför, är av största vikt att behålla som öppna och som gröna rum mellan de befintliga bebyggelsegrupperna.

**Avgifter i kronor**

Bygglov/Startbesked \_\_\_\_\_ Planavgift \_\_\_\_\_

Bygganmälan, beslut om kontrollplan \_\_\_\_\_ Strandskyddsdispens \_\_\_\_\_

Lokaliseringsprövning \_\_\_\_\_ Avslag \_\_\_\_\_ Sanktionsavgift \_\_\_\_\_

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. \_\_\_\_\_



**Byggnadsnämnden**  
**Box 205**  
**178 23 Ekerö**

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**  
**2017-02-08**

- Kontoret konstaterar också att det på sidan 28 anges att Försvarmaktens synpunkter ska inhämtas vid riksintresse för försvaret. Denna remissinstans är dock den enda som särskilt omnämns i förslag till översiktsplan.
- På sidan 28 finns ett stycke med "Slotts- och herrgårdsmiljöer". Det bör framgå att det endast är några få exempel.
- Det anges också på sidan 28 att "Inom områden där kommunala vatten- och avloppsanläggningar ska utvidgas på längre sikt, det vill säga längre än tio år, gäller följande riktlinjer: "Uppförande av enstaka nya bostäder provas i varje enskilt fall genom förhandsbesked". "Kommunen är restriktiv till ytterligare bostadshus.  
Om det bedöms lämpligt kan medgivande lämnas för att ersätta befintliga byggnader". Vad gäller? Det bör klargöras om det endast är möjligt med ny bebyggelse när det avser ersättningshus eller om det också är möjligt med nya etableringar av bostadshus?

Förutsättningar

I stycket om "Förutsättningar" så ska kapitlet beskriva befintliga förutsättningar i Ekerö kommun som ligger till grund för arbetet med en ny översiktsplan. I avsnittet finns dock flera värderingar och ställningstaganden. För tydlighetens skull borde dessa omformuleras eller flyttas till rätt avsnitt i förslag till översiktsplan.

Kontoret har uppmärksammat att det på sidan 78 anges att det finns landskapsbildsskydd för Hillehögskyrka. Detta upphävdes av länsstyrelsen den 16 januari 2006.

Bilagor, "Miljökonsekvensbeskrivning (MKB) inklusive sociala och ekonomiska konsekvenser av översiktsplanen"

Då översiktsplanen är grov och lämnar många tolkningar öppna har kontoret svårt att se om slutsatserna i miljökonsekvensbeskrivningen är tillförlitliga. I många fall hänvisas till kommande detaljplanering.

Kontoret ser att flera ställningstaganden skulle kunna hämtas från miljökonsekvensbeskrivningen och integreras med översiktsplaneförslaget övriga:

**Avgifter i kronor**

Bygglov/Startbesked \_\_\_\_\_ Planavgift \_\_\_\_\_

Bygganmälan, beslut om kontrollplan \_\_\_\_\_ Strandskyddsdispens \_\_\_\_\_

Lokaliseringsprövning \_\_\_\_\_ Avslag \_\_\_\_\_ Sanktionsavgift \_\_\_\_\_

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. \_\_\_\_\_



**Byggnadsnämnden**  
**Box 205**  
**178 23 Ekerö**

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**  
**2017-02-08**

”Grönområden i och kring utvecklingsområdena säkras och tillgängliggörs” (MKB sid 7)

”Kommande detaljplanering bör utreda vilka marker som är viktiga att bevara ur produktionssynpunkt, för biologisk mångfald samt utifrån kulturmiljöaspekter. Till detta bör konkreta ställningstaganden för olika platser adderas” (MKB sid 35)

I miljömålen i MKB:n anges under 8.12, "Levande skogar", att "Kommunens värdefulla skogar ska lämnas intakta och skyddas från exploatering." I enlighet med vad kontoret angivit ovan så saknas denna beskrivning i förslaget. Det finns däremot planer på exploateringar i obebyggd skogsmark, vilket motverkar att detta mål uppnås.

Under 8.13, "Ett rikt odlingslandskap", står det att ” Kommunen anger i planförslaget att jordbruksmarken på sikt kan få en annan användning vilket skulle innebära att jordbruksmark kan försvinna.” Kontoret saknar den redovisningen i förslag till översiktsplan och vad detta skulle få för konsekvenser. I översiktsplanen är det även uttryckt att man planerar ny bebyggelse på jordbruksmark, speciellt inom tätortsbandet.

Under 8.15 "God bebyggd miljö" anges det att ”Natur- och kulturvärden ska tas till vara och utvecklas.” I förslaget finns planer på att förtäta på grönområden.

Stadsarkitektkontoret har varit delaktig i att ta fram flera av de underlagsutredningar som översiktsplanen bygger på. Kontoret vill dock påpeka att hållbarhetsstrategin ännu inte är framtagen och utgör inte underlag till översiktsplanen. (sid 8, 47, 98)

**Expedieras till:**  
 Kommunledningsstaben

**Avgifter i kronor**

Bygglov/Startbesked \_\_\_\_\_ Planavgift \_\_\_\_\_

Bygganmälan, beslut om kontrollplan \_\_\_\_\_ Strandskyddsdispens \_\_\_\_\_

Lokaliseringsprövning \_\_\_\_\_ Avslag \_\_\_\_\_ Sanktionsavgift \_\_\_\_\_

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. \_\_\_\_\_





**Byggnadsnämnden**  
**Box 205**  
**178 23 Ekerö**

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**  
**2017-02-08**

BN § 18

ÖVR.2016.32

219

**Yttrande över Ny trafikplan Ekerö kommun (KS15/188)**

**Beslut**

Byggnadsnämnden beslutar att yttra sig över ny trafikplan i enlighet med stadsarkitektkontorets bedömning.

Nämnden anser att de möjligheter att använda och att utveckla sjötrafiken bör framgå på ett tydligare sätt i trafikplanen.

Nämnden anser även att cykelvägnätet bör utredas vidare och ser positivt på att cykelplanen ska revideras.

**Deltar ej i beslut**

Noa Eriksson (MP) och Carl Ståhle (MP) (ersättare) deltar inte i beslutet.

**Ärendebeskrivning**

Ekerö kommun har tagit fram en trafikplan, ett planeringsdokument som beskriver hur trafiksystemet i en kommun bör utformas för att stödja samhällsutvecklingen i riktning mot kommunens uppsatta mål.

Trafikplanen ska ge styrande principer för hur kommunen ska prioritera när det gäller kommunens trafikförsörjning. Planen fokuserar såväl på målen som på vägen dit. Planen/strategin ska också vara ett stöd i planeringen av kommunens interna arbete, i kommunens samarbete med andra myndigheter och i dialog med Mälaröborna.

**Stadsarkitektkontorets bedömning**

Stadsarkitektkontoret ser positivt på att en trafikplan har tagits fram för Ekerö kommun. Framtagandet av trafikplanen har skett i nära samarbete med kommunens förra trafikplanerare.

Kontoret noterar att strategier saknas för el-bilar samt för bil-pooler och att detta bör kompletteras i planen.

**Avgifter i kronor**

Bygglov/Startbesked \_\_\_\_\_ Planavgift \_\_\_\_\_

Bygganmälan, beslut om kontrollplan \_\_\_\_\_ Strandskyddsdispens \_\_\_\_\_

Lokaliseringsprövning \_\_\_\_\_ Avslag \_\_\_\_\_ Sanktionsavgift \_\_\_\_\_

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. \_\_\_\_\_





**Byggnadsnämnden**  
**Box 205**  
**178 23 Ekerö**

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**  
**2017-02-08**

Kontoret anser också att kommunen borde göra en resvaneundersökning med start och målpunkter, eftersom en sådan saknas för kommunen.

Det är viktigt att förstå olika människors behov och resmönster, både inom och utanför kommungränserna, för att skapa effektivast möjliga strategier och åtgärder.

\_\_\_\_\_

**Expedieras till:** Stadsarkitektkontoret

\_\_\_\_\_

**Avgifter i kronor**

Bygglov/Startbesked \_\_\_\_\_ Planavgift \_\_\_\_\_

Bygganmälan, beslut om kontrollplan \_\_\_\_\_ Strandskyddsdispens \_\_\_\_\_

Lokaliseringsprövning \_\_\_\_\_ Avslag \_\_\_\_\_ Sanktionsavgift \_\_\_\_\_

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. \_\_\_\_\_



**Byggnadsnämnden**  
**Box 205**  
**178 23 Ekerö**

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**  
**2017-02-08**

BN § 19

ÖVR.2016.33

379

**Yttrande över ny energiplan för Ekerö kommun dnr KS 16/122**

**Beslut**

Byggnadsnämnden beslutar med tillägget; att alla anläggningar som nämns i energiplanen och som bygger på teknik för att lagra solkraft bör benämnas som "solenergi-anläggning" för att täcka in alla olika alternativ, att förslag till ny energiplan är lämplig att arbeta vidare med, stadsarkitektkontorets bedömning ska beaktas i det fortsatta arbetet.

Nämnden anser att, beträffande handlingsplan för kommunen, så bör ansvaret ligga på nämnderna och inte på kontor eller enskilda tjänstemän.

**Deltar ej i beslut**

Noa Eriksson (MP) och Carl Ståhle (MP) (ersättare) deltar inte i beslutet.

**Ärendebeskrivning**

Ekerö kommun har utarbetat en ny energiplan för kommunen. Kommunens energiplan ska enligt lag behandla kommunens energitillförsel och energianvändning.

Syftet med energiplanen är att den ska utgöra underlag och riktlinjer för kommunens framtida arbete mot ett långsiktigt hållbart energisystem. Energiplanen ska beakta de nationella energimålen samt innehålla kommunala mål och konkreta åtgärder såsom energieffektiviseringar som kommunen åtar sig att genomföra.

Energiplanen utgör ett viktigt verktyg för ett målmedvetet arbete inom energi- och miljöområdet för energieffektivisering och omställning till förnybar energi inom kommunen. Energiplanen innehåller en konkret beskrivning av det rådande energisystemet och kända förändringar.

Byggnadsnämnden har att yttra sig över energiplanen i samrådsskedet.

**Avgifter i kronor**

Bygglövs/Startbesked \_\_\_\_\_ Planavgift \_\_\_\_\_

Bygganmälan, beslut om kontrollplan \_\_\_\_\_ Strandskyddsdispens \_\_\_\_\_

Lokaliseringsprövning \_\_\_\_\_ Avslag \_\_\_\_\_ Sanktionsavgift \_\_\_\_\_

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. \_\_\_\_\_



**Byggnadsnämnden**  
**Box 205**  
**178 23 Ekerö**

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**  
**2017-02-08**

**Stadsarkitektkontorets bedömning**

Stadsarkitektkontoret ser positivt på att en energiplan arbetats fram och planverksamheten, med miljöstrategen, har varit involverade i arbetet.

Kontoret konstaterar att det finns begränsningar i möjligheten att ställa krav inom bygglov och detaljplanering på till exempel ökad energieffektivisering. Därför riktar sig merparten av de föreslagna åtgärderna till fastighetskontoret och till teknik- och exploateringskontoret.

Energiplanens åtgärder rör stadsarkitektkontoret genom framförallt utredning och planering för att möjliggöra närvärmeanslutningar i Ekerö tätort, Stenhamra och Svanhagen samt att följa upp att bebyggelse lokaliseras med gynnsamma solförhållanden samt inom ca 400 meter från allmänna kommunikationer. Detta kommer hanteras inom planverksamheten.

Stadsarkitektkontoret berörs även av åtgärden att utreda förutsättningar för större solcellsanläggning. De föreslagna utredningarna kräver extra resurser, vilket även anges i energiplanen. Därutöver har miljöstrategen ålagts ett antal åtgärder.

Ett angivet mål är att "stärka lokalt baserad och trygg energiförsörjning" (sid 15). Här anges att "vid detaljplanering och bygglovprövning av ny bebyggelse ska energisnåla bostäder/lokaler, vattenburna uppvärmningssystem samt gemensamma uppvärmningssystem eftersträvas." Det är en god ambition, men kontoret ser svårigheter i lagstiftningen att ställa krav på exploitören i dessa frågor.

**Expedieras till:**

Teknik- och exploateringskontoret

**Avgifter i kronor**

Bygglov/Startbesked \_\_\_\_\_ Planavgift \_\_\_\_\_

Bygganmälan, beslut om kontrollplan \_\_\_\_\_ Strandskyddsdispens \_\_\_\_\_

Lokaliseringsprövning \_\_\_\_\_ Avslag \_\_\_\_\_ Sanktionsavgift \_\_\_\_\_

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. \_\_\_\_\_



**Byggnadsnämnden**  
**Box 205**  
**178 23 Ekerö**

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**  
**2017-02-08**

BN § 20

PLAN.2015.17

214

Yttrande över detaljplan gällande Färingsö Trä m.m., Troxhammar 7:2 m.fl (Plan 2011.17)

**Beslut**

Byggnadsnämnden beslutar att detaljplan för Färingsö Trä m m, Troxhammar 7:2 m fl, är lämplig att skicka vidare till kommunfullmäktige för antagande.

Nämnden anser att innan detaljplanen antas bör en utredning göras beträffande möjligheten att utöka området för infartsparkeringen.

Nämnden anser även att det södra området som har en bestämmelse om byggnadshöjd på 6 meter skulle kunna utökas till att ha en byggnadshöjd på 7 meter.

**Ärendebeskrivning**

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade den 1 augusti 2008 att ge stadsarkitektkontoret i uppdrag att ta fram en detaljplan för östra Enlunda som arbetsplatsområde. Ett program skickades ut på remiss 2009. En detaljplan för samrådet skickades ut 2011, efter samrådet delades planområdet upp och planarbetet med den södra delen, bussdepån, fortsatte. Aktuell detaljplan avser resterande del i norr.

Byggnadsnämnden har att yttra sig i granskningskedet. Nämnden yttrade sig över samrådshandlingarna den 3 februari 2016.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en utökning av befintlig verksamhet i området. Syftet är också att möjliggöra en cirkulationsplats i korsningen Enlundavägen/Färentunavägen/Troxhammar byväg. Cirkulationsplatsen behöver byggas ut med anledning av den aktuella detaljplanen, men även på grund av detaljplanen för bussdepån, direkt söder om aktuellt planområde.

Detaljplanen innebär att ca 33 700 kvm industrimark tillkommer, varav 13 480 kvm är byggbar mark. Byggnaderna ska ha fasader med en svärta på minst 50 % och sedum eller liknande takvegetation.

**Avgifter i kronor**

Bygglov/Startbesked \_\_\_\_\_ Planavgift \_\_\_\_\_

Bygganmälan, beslut om kontrollplan \_\_\_\_\_ Strandskyddsdispens \_\_\_\_\_

Lokaliseringsprövning \_\_\_\_\_ Avslag \_\_\_\_\_ Sanktionsavgift \_\_\_\_\_

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. \_\_\_\_\_



**Byggnadsnämnden**  
**Box 205**  
**178 23 Ekerö**

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**  
**2017-02-08**

Området kommer att få en högsta byggnadshöjd på 7 meter, dock med en lägre byggnadshöjd på 4 meter för området närmast golfbanan mot bakgrund av den känsliga landskapsbilden. Byggnadernas utformning ska anpassas till de byggnader som uppförs vid bussdepån.

**Stadsarkitektkontorets bedömning**

Stadsarkitektkontoret anser att planförslaget är lämpligt att skicka vidare till kommunfullmäktige för antagande.

Kontoret konstaterade i samrådsskedet att detaljplaneområdet utökats sedan samrådet 2011, vilket påverkar landskapsbilden.

Planbestämmelser

Kontoret bedömde i samrådsskedet att de utformningsbestämmelser som redovisades, beträffande fasader och tak, är viktiga för att minska påverkan på det öppna landskapet och för att samspela med de kommande byggnaderna vid bussdepån. Kontoret ansåg att byggnaderna ska regleras med uppbrutna volymer. I förslag till detaljplan har planbestämmelsen beträffande uppbrutna volymer ändrats.

Kontoret ansåg i samrådet att det område som är beläget mot golfbanan bör ha låga byggnader, eller någon form av byggnad/konstruktion med tak och väggar mot golfbanan, för att förhindra upplag utan skydd mot den öppna marken på den delen av området. Kontoret bedömde att en byggnadshöjd på 5 meter mot golfbanan är i högsta laget. I planförslaget är byggnadshöjden ändrad till 4 meter och byggnader med pulpettak ska placeras med den lägsta sidan mot "Natur". Kontoret ansåg även att antal kvadratmeter per byggnadsvolym bör regleras. En ny planbestämmelse har införts som anger att "Fasader får vara maximalt 10 meter långa, därefter ska ett avbrott i fasaden ske. Avbrott kan vara förskjutning i fasad med minst 1 meter, eller en ändring i fasadmateriäl".

Kontoret ansåg även att det bör utredas om det är möjligt att ha någon form av växtlighet mot infartsparkeringen och mot Färentunavägen. En planbestämmelse har införts som anger att en trädplantering ska finnas längs Enlundavägen samt mot Z-området. Vidare bedömde kontoret i samrådet att eventuellt bör n1-området (naturområde med träd och buskar) förse med trädfällningsförbud för att säkerställa att växtligheten bibehålls. En planbestämmelse angående detta har införts.

**Avgifter i kronor**

Bygglov/Startbesked \_\_\_\_\_ Planavgift \_\_\_\_\_

Byggnmälan, beslut om kontrollplan \_\_\_\_\_ Strandskyddsdispens \_\_\_\_\_

Lokaliseringsprövning \_\_\_\_\_ Avslag \_\_\_\_\_ Sanktionsavgift \_\_\_\_\_

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. \_\_\_\_\_



**Byggnadsnämnden**  
**Box 205**  
**178 23 Ekerö**

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**  
**2017-02-08**

Stadsarkitektkontoret noterar att inom kvartersmarken har planbestämmelsen ändrats från "J", småindustri, till "Z", verksamheter, ej försäljning av livsmedel. Denna ändring innebär att en bredare grupp av verksamheter har möjlighet att etablera sig på platsen.

**Expedieras till:**

Stadsarkitektkontoret, plan

**Avgifter i kronor**

Bygglov/Startbesked \_\_\_\_\_ Planavgift \_\_\_\_\_

Bygganmälan, beslut om kontrollplan \_\_\_\_\_ Strandskyddsdispens \_\_\_\_\_

Lokaliseringsprövning \_\_\_\_\_ Avslag \_\_\_\_\_ Sanktionsavgift \_\_\_\_\_

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. \_\_\_\_\_



**Byggnadsnämnden**  
**Box 205**  
**178 23 Ekerö**

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**  
**2017-02-08**

BN § 21

BYGG.2016.375

216

**Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus på fastigheten  
HALLSTA 1:7, Prästviksvägen 25**

**Beslut**

Byggnadsnämnden beslutar att ge förhandsbeskedet att två enbostadshus kan tillåtas på den avsedda platsen, i enlighet med 9 kap 17 och 20 §§ samt 2 kap 2-6 §§ plan- och bygglagen (PBL).

Enbostadshusen skall anpassas till landskap, terräng och övrig bebyggelse i området. Storlek, utformning och placering av enbostadshusen prövas i bygglovet. Hänsyn ska tas till de naturliga nivåskillnader som finns på platsen.

Skälen till byggnadsnämndens ställningstagande redovisas närmare under stadsarkitektkontorets bedömning.

**Upplysning**

*Utformning och placering av enbostadshuset är viktigt, det är möjligt att ta kontakt med bygghandläggare på stadsarkitektkontoret innan bygglovhandlingar upprättas.*

*I bygglovansökan ska bifogas en situationsplan, baserad på en nybyggnadskarta som kan beställas på stadsarkitektkontoret. Om fastighetsreglering ska ske förordas att den är avklarad innan nybyggnadskarta upprättas.*

*Förhandsbesked medför inte rätt att påbörja den sökta åtgärden.*

*Byggnadsåtgärder får inte påbörjas innan bygglov beviljats och startbesked meddelats.*

Inkommer inte ansökan om bygglov inom två år från dagen för beslut är förhandsbeskedet förfallet.

Avloppsanläggning får inte anordnas utan miljönämndens tillstånd.

**Avgifter i kronor**

Bygglov/Startbesked \_\_\_\_\_ Planavgift \_\_\_\_\_

Bygganmälan, beslut om kontrollplan \_\_\_\_\_ Strandskyddsdispens \_\_\_\_\_

Lokaliseringsprövning \_\_\_\_\_ Avslag \_\_\_\_\_ Sanktionsavgift \_\_\_\_\_

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. \_\_\_\_\_



**Byggnadsnämnden**  
**Box 205**  
**178 23 Ekerö**

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**  
**2017-02-08**

**Ärendebeskrivning**

Ansökan inkom den 2 maj 2016 och var komplett den 13 december 2016.

Ansökan avser förhandsbesked om bygglov för uppförande av två enbostadshus.

**Stadsarkitektkontorets bedömning**

Kontoret anser att det är lämpligt att uppföra två enbostadshus på platsen.

Föreslagen placering är lämplig mot bakgrund av att den underordnar sig befintlig bystruktur och att bebyggelsen lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till möjligheterna att ordna trafik, vattenförsörjning, avlopp samt annan samhällsservice, enligt 2 kap 2-6 §§ PBL.

Föreslagen lokalisering bedöms ha stöd i översiktsplanen.

Åtgärden bedöms inte påverka riksintressena respektive de särskilda bestämmelserna för hushållning med mark och vatten för vissa områden i landet.

I förhandsbeskedet utreds enbart lämpligheten med ett enbostadshus på platsen. Den exakta utformningen och läget på enbostadshusen studeras i bygglovet. Då kommer även bygglovhandlingar att sändas ut till grannar för eventuella synpunkter. Kontoret anser att utformningen av bostadshuset är av största vikt framförallt med hänsyn till omgivande bebyggelse, terräng och naturförutsättningar.

I kulturmiljöprogrammet för Ekerö kommun anges bland annat följande punkter som är viktiga när man bygger nytt på landsbygden.

Följande punkter bör beaktas vid bygglovansökan och bygglovprövningen för ett nytt enbostadshus på platsen:

- Det är viktigt att anpassning sker efter platsens befintliga förutsättningar. Det handlar såväl om att välja lämplig skala och gestaltning som att vara noggrann med markberedningen.
- Den befintliga bebyggelsen på platsen ska värnas, såväl bostads- som komplementbyggnader, och det ska beaktas hur den befintliga bebyggelsen kan förstärka och bidra till en skiftande och spännande boendemiljö. Även rummet mellan husen är viktig och påverkar områdets helhetsintryck.

**Avgifter i kronor**

Bygglov/Startbesked \_\_\_\_\_ Planavgift \_\_\_\_\_

Bygganmälan, beslut om kontrollplan \_\_\_\_\_ Strandskyddsdispens \_\_\_\_\_

Lokaliseringsprövning \_\_\_\_\_ Avslag \_\_\_\_\_ Sanktionsavgift \_\_\_\_\_

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. \_\_\_\_\_





**Byggnadsnämnden**  
**Box 205**  
**178 23 Ekerö**

## **SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**

**2017-02-08**

- En väl genomtänkt gestaltning bidrar ofta positivt till landskapet och helhetsintrycket. En sammanhållen gestaltning ska eftersträvas där alla delar samverkar till en helhet.
- Ny bebyggelse ska utgå från tomtens och omgivningens förutsättningar och huset ska placeras så att det blir en del av landskapet. De värdefulla utblickarna mot landskapet ska inte störas.
- Hänsyn ska tas till de naturliga nivåskillnaderna, ju mindre markarbeten som görs desto bättre kommer byggnaden att passa in i landskapet. Även befintlig vegetation kan vara bra att ha som utgångspunkt för den nya byggnaden.
- En lokal anknytning till platsen ska skapas genom medvetna form-, färg- och materialval. Omgivande husvolymers storlek, höjd- och djupverkan ska studeras och samspela med den tillkommande bebyggelsen.

### **Gällande förhållanden**

Fastighetens area är 89 509 kvm.

I översiktsplanen för Ekerö kommun anges att bebyggelse bör ske i eller i anslutning till befintliga bygrupper. Ny bebyggelse ska inordnas i den struktur som finns i området. Bebyggelsens placering och utformning ska bidra till en sammanhållen karaktär. Ny bebyggelse ska inte tillåtas inom orörda skogsområden eller ute på öppen åkermark.

Området, liksom hela Ekerö kommun, omfattas av särskilda hushållningsbestämmelser enligt 4 kap 1-2 §§ MB som innebär att Mälaren med öar och strandområden, med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns i området, i sin helhet är av riksintresse. Inom detta område ska turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets intressen, särskilt beaktas vid bedömningen av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön.

I 2 kap 1 § PBL framgår att vid prövning av denna lag ska hänsyn tas både till allmänna och enskilda intressen.

I 2 kap 2 § anges att prövningen i ärenden om lov eller förhandsbesked ska 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 åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning.

### **Avgifter i kronor**

Bygglov/Startbesked \_\_\_\_\_ Planavgift \_\_\_\_\_

Bygganmälan, beslut om kontrollplan \_\_\_\_\_ Strandskyddsdispens \_\_\_\_\_

Lokaliseringsprövning \_\_\_\_\_ Avslag \_\_\_\_\_ Sanktionsavgift \_\_\_\_\_

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. \_\_\_\_\_



**Byggnadsnämnden**  
**Box 205**  
**178 23 Ekerö**

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**  
**2017-02-08**

Bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 kap och 4 kap miljöbalken (MB) ska tillämpas.

I 2 kap 3 § PBL anges bland annat att hänsyn ska tas till natur- och kulturvärden, miljö- och klimataspekter samt främja en ändamålsenlig struktur och en estetisk tilltalande utformning av bebyggelse och grönområden, samt en långsiktigt god hushållning med mark.

Enligt 2 kap 6 § PBL ska, vid planläggning och i ärenden om bygglov enligt denna lag, bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

Beträffande de grannsynpunkter som har inkommit så anser kontoret att byggnadsnämnden har att pröva den ansökan om förhandsbesked som har lämnats in. Byggnadsnämnden ska inte föreslå andra lägen eller alternativ, utan ta ställning till om lokaliseringen av två enbostadshus är lämpliga/möjliga på den platsen som söks. Kontoret bedömer att de två bostadshusen inte förläggs på bruksbar åkermark. Beträffande tillfarten så är detta inget som hanteras i ärenden om förhandsbesked, där man enbart klarar ut att det är möjligt att ta infart till tomtplatserna, utan detta görs i samband med kommande avstyckningsärende hos lantmäteriet. Här klaras även ut de servitut eller liknande som behöver inrättas för till exempel utfart på annans mark. Kontoret bedömer att vare sig vägen anläggs från väster eller öster så kommer den att gå intill åkerkanten på det åkerparti som ligger söder om de föreslagna tomtplatserna. Beträffande brunnsborrning är detta inget som kräver kommunala tillstånd eller lov.

### **Remiss**

Miljönämnden har i beslut daterat den 13 december 2016, D 496, angett att man inte har något att invända mot nybyggnad av två enbostadshus på den aktuella platsen under förutsättning att avloppsfrågan löses genom infiltration på respektive tomtplats.

Grannar har beretts tillfälle att yttra sig enligt 9 kap 25 § PBL tre yttrande har inkommit.

Fastighetsägarna till Hallsta 1:9 anger att de inte har gett något tillstånd till sökande att bygga väg på deras mark

### **Avgifter i kronor**

Bygglov/Startbesked \_\_\_\_\_ Planavgift \_\_\_\_\_

Byggnämnan, beslut om kontrollplan \_\_\_\_\_ Strandskyddsdispens \_\_\_\_\_

Lokaliseringsprövning \_\_\_\_\_ Avslag \_\_\_\_\_ Sanktionsavgift \_\_\_\_\_

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. \_\_\_\_\_



**Byggnadsnämnden**  
**Box 205**  
**178 23 Ekerö**

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**  
**2017-02-08**

Fastighetsägarna till Hallsta 1:113 anger att de vill värna om miljön och behålla känslan av öppna landskap. De anser att fastigheterna ska spridas ut vid avstyckning om det finns mark att tillgå. De känner oro för ytterligare brunnnsbörning då detta kan komma att påverka den egna vattentillgången. De anser att den tänkta avstyckningen inte ska ske i anslutning till befintliga fastigheter utan längre ner mot sjön.

Fastighetsägarna till Hallsta 1:123 är helt emot det sökta förhandsbeskedet som det är formulerat. De anger att de har valt att bosätta sig i Hallsta by med närhet till naturen. Vidare anges bland annat att, som det sökta förhandsbeskedet är utformat, med ytterligare förtätning med två bostäder samt en väg på befintlig åkermark, så går det emot vad som fastslagits i översiktsplanen. Om den nya bebyggelsen i verklig mening skulle vara i eller i anslutning till befintliga bebyggelsegrupper så skulle den vara placerad i anslutning till befintlig väg och inte kräva att en ny sådan dras. De två bostadshusen är snarare en påbörjan av ett nytt bebyggelseområde, tillåts en ny väg på öppen åkermark föreligger en stor risk att flera tomter kommer att skapas längs vägen. Vägen går dessutom i direkt anslutning till deras tomtgräns.

**Expedieras till:**

Gunnar Axe  
 PRÄSTVIKSVÄGEN 25  
 178 92 ADELSÖ  
 Bilaga: Hur man överklagar

Hallsta 1:23, 1:9 och 1:113  
 Bilaga: Hur man överklagar

**Underrättelse:**

Hallsta 1:39, 1:106, 1:36, 1:93 och Lundkulla 1:9

**Avgifter i kronor**

Bygglov/Startbesked \_\_\_\_\_ Planavgift \_\_\_\_\_

Bygganmälan, beslut om kontrollplan \_\_\_\_\_ Strandskyddsdispens \_\_\_\_\_

Lokaliseringsprövning \_\_\_\_\_ Avslag \_\_\_\_\_ Sanktionsavgift \_\_\_\_\_

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. \_\_\_\_\_



**Byggnadsnämnden**  
**Box 205**  
**178 23 Ekerö**

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**  
**2017-02-08**

BN § 22                      BYGG.2016.962              216

Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus (ersättning av befintligt fritidshus) på fastigheten STOCKBY 2:34, Smedsbacksvägen 1

**Beslut**

Byggnadsnämnden beslutar att ge förhandsbeskedet att ett enbostadshus kan tillåtas på den avsedda platsen, i enlighet med 9 kap 17 och 20 §§ samt 2 kap 2-6 §§ plan- och bygglagen (PBL).

Enbostadshuset skall anpassas till landskap, terräng och övrig bebyggelse i området. Storlek, utformning och placering av enbostadshuset prövas i bygglov. Hänsyn ska tas till de naturliga nivåskillnader som finns på platsen.

Skälen till byggnadsnämndens ställningstagande redovisas närmare under stadsarkitektkontorets bedömning.

**Upplysning**

*Utformning och placering av enbostadshuset är viktigt, det är möjligt att ta kontakt med bygghandläggare på stadsarkitektkontoret innan bygglovhandlingar upprättas.*

*I bygglovansökan ska bifogas en situationsplan, baserad på en nybyggnadskarta som kan beställas på stadsarkitektkontoret. Om fastighetsreglering ska ske förordas att den är avklarad innan nybyggnadskarta upprättas.*

*Förhandsbesked medför inte rätt att påbörja den sökta åtgärden.*

*Byggnadsåtgärder får inte påbörjas innan bygglov beviljats och startbesked meddelats.*

Inkommer inte ansökan om bygglov inom två år från dagen för beslut är förhandsbeskedet förfallet.

Avloppsanläggning får inte anordnas utan miljönämndens tillstånd.

**Avgifter i kronor**

Bygglov/Startbesked \_\_\_\_\_ Planavgift \_\_\_\_\_

Bygganmälan, beslut om kontrollplan \_\_\_\_\_ Strandskyddsdispens \_\_\_\_\_

Lokaliseringsprövning \_\_\_\_\_ Avslag \_\_\_\_\_ Sanktionsavgift \_\_\_\_\_

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. \_\_\_\_\_



**Byggnadsnämnden**  
**Box 205**  
**178 23 Ekerö**

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**  
**2017-02-08**

**Ärendebeskrivning**

Ansökan inkom den 31 oktober 2016 och var komplett den 6 december 2016.

Ansökan avser förhandsbesked om bygglov för uppförande av ett enbostadshus (ersättning av befintligt fritidshus på 35 kvm).

Byggnadsnämnden beslutade den 14 september 2004 om ett positivt förhandsbesked för att ersätta fritidshuset. Bygglov har inte sökts.

**Stadsarkitektkontorets bedömning**

Kontoret anser att det är lämpligt att uppföra ett enbostadshus (ersättningshus) på platsen.

Föreslagen placering är lämplig mot bakgrund av att den underordnar sig befintlig bystruktur och att bebyggelsen lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till möjligheterna att ordna trafik, vattenförsörjning, avlopp samt annan samhällsservice, enligt 2 kap 2-6 §§ PBL.

Föreslagen lokalisering bedöms ha stöd i översiktsplanen.

Åtgärden bedöms inte påverka riksintressena respektive de särskilda bestämmelserna för hushållning med mark och vatten för vissa områden i landet.

I förhandsbeskedet utreds enbart lämpligheten med ett enbostadshus på platsen. Den exakta utformningen och läget på enbostadshuset studeras i bygglovet. Då kommer även bygglovhandlingar att sändas ut till grannar för eventuella synpunkter. Kontoret anser att utformningen av bostadshuset är av största vikt framförallt med hänsyn till omgivande bebyggelse, terräng och naturförutsättningar. I kulturmiljöprogrammet för Ekerö kommun anges bland annat följande punkter som är viktiga när man bygger nytt på landsbygden.

Följande punkter bör beaktas vid bygglovansökan och bygglovprövningen för ett nytt enbostadshus på platsen:

- Det är viktigt att anpassning sker efter platsens befintliga förutsättningar. Det handlar såväl om att välja lämplig skala och gestaltning som att vara noggrann med markberedningen.

**Avgifter i kronor**

Bygglov/Startbesked \_\_\_\_\_ Planavgift \_\_\_\_\_

Bygganmälan, beslut om kontrollplan \_\_\_\_\_ Strandskyddsdispens \_\_\_\_\_

Lokaliseringsprövning \_\_\_\_\_ Avslag \_\_\_\_\_ Sanktionsavgift \_\_\_\_\_

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. \_\_\_\_\_



**Byggnadsnämnden**  
**Box 205**  
**178 23 Ekerö**

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**  
**2017-02-08**

- Den befintliga bebyggelsen på platsen ska värnas, såväl bostads- som komplementbyggnader, och det ska beaktas hur den befintliga bebyggelsen kan förstärka och bidra till en skiftande och spännande boendemiljö. Även rummet mellan husen är viktig och påverkar områdets helhetsintryck.
- En väl genomtänkt gestaltning bidrar ofta positivt till landskapet och helhetsintrycket. En sammanhållen gestaltning ska eftersträvas där alla delar samverkar till en helhet.
- Ny bebyggelse ska utgå från tomtens och omgivningens förutsättningar och huset ska placeras så att det blir en del av landskapet. De värdefulla utblickarna mot landskapet ska inte störas.
- Hänsyn ska tas till de naturliga nivåskillnaderna, ju mindre markarbeten som görs desto bättre kommer byggnaden att passa in i landskapet. Även befintlig vegetation kan vara bra att ha som utgångspunkt för den nya byggnaden.
- En lokal anknytning till platsen ska skapas genom medvetna form-, färg- och materialval. Omgivande husvolymers storlek, höjd- och djupverkan ska studeras och samspela med den tillkommande bebyggelsen.

**Gällande förhållanden**

Fastighetens area är 2933 kvm.

I översiktsplanen för Ekerö kommun anges att bebyggelse bör ske i eller i anslutning till befintliga bygrupper. Ny bebyggelse ska inordnas i den struktur som finns i området. Bebyggelsens placering och utformning ska bidra till en sammanhållen karaktär. Ny bebyggelse ska inte tillåtas inom orörda skogsområden eller ute på öppen åkermark.

Området, liksom hela Ekerö kommun, omfattas av särskilda hushållningsbestämmelser enligt 4 kap 1-2 §§ MB som innebär att Mälaren med öar och strandområden, med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns i området, i sin helhet är av riksintresse. Inom detta område ska turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets intressen, särskilt beaktas vid bedömningen av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön.

I 2 kap 1 § PBL framgår att vid prövning av denna lag ska hänsyn tas både till allmänna och enskilda intressen.

**Avgifter i kronor**

Bygglov/Startbesked \_\_\_\_\_ Planavgift \_\_\_\_\_

Bygganmälan, beslut om kontrollplan \_\_\_\_\_ Strandskyddsdispens \_\_\_\_\_

Lokaliseringsprövning \_\_\_\_\_ Avslag \_\_\_\_\_ Sanktionsavgift \_\_\_\_\_

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. \_\_\_\_\_



**Byggnadsnämnden**  
**Box 205**  
**178 23 Ekerö**

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**  
**2017-02-08**

I 2 kap 2 § anges att prövningen i ärenden om lov eller förhandsbesked ska 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 åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning. Bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 kap och 4 kap miljöbalken (MB) ska tillämpas.

I 2 kap 3 § PBL anges bland annat att hänsyn ska tas till natur- och kulturvärden, miljö- och klimataspekter samt främja en ändamålsenlig struktur och en estetisk tilltalande utformning av bebyggelse och grönområden, samt en långsiktigt god hushållning med mark.

Enligt 2 kap 6 § PBL ska, vid planläggning och i ärenden om bygglov enligt denna lag, bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

**Remiss**

Miljönämnden har i beslut daterat den 6 december 2016, D 471, angett att man inte har något att invända mot nybyggnad av enbostadshus på den aktuella platsen. Miljö- och hälsoskyddskontoret har tidigare, 7 september 2004, yttrat sig positivt, med stöd av geologisk utredning som visar att det är möjligt att anlägga avlopp inom fastigheten.

Grannar har beretts tillfälle att yttra sig enligt 9 kap 25 § PBL, inget yttranden har inkommit.

**Expedieras till:**

Niklas Lagström  
 MORELLVÄGEN 1  
 17963 STENHAMRA  
 Bilaga: Hur man överklagar

**Underrättelse:**

Stockby 2:83, 9:1, 2:48, 2:26, 2:28, 2:138, 2:66, 2:32 och 2:20

**Avgifter i kronor**

Bygglov/Startbesked \_\_\_\_\_ Planavgift \_\_\_\_\_

Byggnämnan, beslut om kontrollplan \_\_\_\_\_ Strandskyddsdispens \_\_\_\_\_

Lokaliseringsprövning \_\_\_\_\_ Avslag \_\_\_\_\_ Sanktionsavgift \_\_\_\_\_

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. \_\_\_\_\_





**Byggnadsnämnden**  
**Box 205**  
**178 23 Ekerö**

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**  
**2017-02-08**

BN § 23

BYGG.2016.376

216

**Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus på fastigheten KATRINEBERG 1:1, Säbyviksvägen 10**

**Beslut**

Byggnadsnämnden beslutar ge förhandsbeskedet att ett enbostadshus kan tillåtas på den avsedda platsen, i enlighet med 9 kap 17 och 20 §§ samt 2 kap 2-6 §§ plan- och bygglagen (PBL).

Enbostadshuset skall anpassas till landskap, terräng och övrig bebyggelse i området. Storlek, utformning och placering av enbostadshuset prövas i bygglovet. Det är extra viktigt att anpassning sker efter platsens befintliga förutsättningar. Det handlar såväl om att välja lämplig skala och gestaltning som att vara noggrann med markberedningen.

I övrigt hänvisas till stadsarkitektkontorets bedömning.

**Villkor**

Avloppet från enbostadshuset ska ledas till Sänga-Säby konferensanläggnings avloppsnät.

**Upplysning**

*Utformning och placering av enbostadshuset är viktigt, det är möjligt att ta kontakt med bygghandläggare på stadsarkitektkontoret innan bygglovhandlingar upprättas.*

*I bygglovansökan ska bifogas en situationsplan, baserad på en nybyggnadskarta som kan beställas på stadsarkitektkontoret.*

*Förhandsbesked medför inte rätt att påbörja den sökta åtgärden.*

*Byggnadsåtgärder får inte påbörjas innan bygglov beviljats och startbesked meddelats.*

Inkommer inte ansökan om bygglov inom två år från dagen för beslut är förhandsbeskedet förfallet.

**Avgifter i kronor**

Bygglov/Startbesked \_\_\_\_\_ Planavgift \_\_\_\_\_

Bygganmälan, beslut om kontrollplan \_\_\_\_\_ Strandskyddsdispens \_\_\_\_\_

Lokaliseringsprövning \_\_\_\_\_ Avslag \_\_\_\_\_ Sanktionsavgift \_\_\_\_\_

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. \_\_\_\_\_





**Byggnadsnämnden**  
**Box 205**  
**178 23 Ekerö**

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**  
**2017-02-08**

**Ärendebeskrivning**

Ansökan inkom den 27 april 2016 och var komplett den 8 december 2016.

Ansökan avser förhandsbesked om bygglov för uppförande av ett enbostadshus.

Byggnadsnämnden beslutade den 22 juni 2016, BN § 134, att ge förhandsbeskedet att inte tillåta ett enbostadshus på platsen då ett bebyggande inte bedömdes lämpligt bland annat med hänsyn till landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och att marken inte skulle komma att användas för det ändamål som det är mest lämpat för.

Beslutet överklagades till länsstyrelsen som den 27 september 2016 upphävde det överklagade beslutet och återförvisade ärendet till byggnadsnämnden för vidare handläggning.

På fastigheten har tidigare beviljats ett förhandsbesked för ersättning av bostadshuset (torpbyggnaden) och även för en stallbyggnad något nordväst om bostadshuset. Byggnadsnämnden har även beslutat om ett bygglov för ett enbostadshus söder om den befintliga huvudbyggnaden (torpet). Fastigheten är avstyckad, Katrineberg 1:2.

**Stadsarkitektkontorets bedömning**

Då länsstyrelsen upphävde byggnadsnämndens beslut att inte medge ett positivt förhandsbesked, och då detta beslut inte överklagades av nämnden, har stadsarkitektkontoret utrett förhandsbeskedet.

Aktuell del har mätts in genom markhöjder i RH2000, föreslaget bostadshus kommer att ligga på höjder mellan + 2,10 och 2,60 (RH2000). Detta innebär att uppfyllnad kommer att krävas för att uppnå lägsta grundläggningsnivå. Kontoret bedömer dock att det är möjligt/lämpligt att förskjuta byggnaden åt nordost i förhållande till nu redovisad placering. Sökanden har dock valt att kvarstå vid redovisad placering.

Kontoret anser att bostadshusets inpassning i landskap och terräng är viktig samt att hänsyn tas till marknivåerna. Kontoret anser inte att det är lämpligt att fylla ut och höja marken mer än för att säkerställa att underkant av byggnaden inte hamnar under ca + 2,7 m (RH2000).

Kontoret anser att utformningen av bostadshuset är av största vikt framförallt med hänsyn till det öppna landskapet men även i förhållande till omgivande bebyggelse.

**Avgifter i kronor**

Bygglov/Startbesked \_\_\_\_\_ Planavgift \_\_\_\_\_

Byggnämnden, beslut om kontrollplan \_\_\_\_\_ Strandskyddsdispens \_\_\_\_\_

Lokaliseringsprövning \_\_\_\_\_ Avslag \_\_\_\_\_ Sanktionsavgift \_\_\_\_\_

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. \_\_\_\_\_



**Byggnadsnämnden**  
**Box 205**  
**178 23 Ekerö**

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**  
**2017-02-08**

I förhandsbeskedet utreds enbart lämpligheten med ett enbostadshus på platsen. Utformning, exakt läge och storlek på enbostadshuset studeras i bygglov. Då kommer även bygglovhandlingar att skickas ut till berörda grannar för eventuella synpunkter.

I kulturmiljöprogrammet för Ekerö kommun anges bland annat följande punkter som är viktiga när man bygger nytt på landsbygden. Följande punkter bör beaktas vid bygglovansökan och bygglovprövningen för ett nytt enbostadshus på platsen:

- Det är viktigt att anpassning sker efter platsens befintliga förutsättningar. Det handlar såväl om att välja lämplig skala och gestaltning som att vara noggrann med markberedningen.
- Den befintliga bebyggelsen på platsen ska värnas, såväl bostads- som komplementbyggnader, och det ska beaktas hur den befintliga bebyggelsen kan förstärka och bidra till en skiftande och spännande boendemiljö. Även rummet mellan husen är viktig och påverkar områdets helhetsintryck.
- En väl genomtänkt gestaltning bidrar ofta positivt till landskapet och helhetsintrycket. En sammanhållen gestaltning ska eftersträvas där alla delar samverkar till en helhet.
- Ny bebyggelse ska utgå från tomtens och omgivningens förutsättningar och huset ska placeras så att det blir en del av landskapet. De värdefulla utblickarna mot landskapet ska inte störas.
- Hänsyn ska tas till de naturliga nivåskillnaderna, ju mindre markarbeten som görs desto bättre kommer byggnaden att passa in i landskapet. Även befintlig vegetation kan vara bra att ha som utgångspunkt för den nya byggnaden.
- En lokal anknytning till platsen ska skapas genom medvetna form-, färg- och materialval. Omgivande husvolymers storlek, höjd- och djupverkan ska studeras och samspeja med den tillkommande bebyggelsen.

Beträffande de grannsynpunkter som har inkommit så beslutade byggnadsnämnden om ett negativt förhandsbesked som blev upphävt och återförvisat av länsstyrelsen. När det gäller servitut så är detta en fråga för lantmäteriet.

**Avgifter i kronor**

Bygglov/Startbesked \_\_\_\_\_ Planavgift \_\_\_\_\_

Bygganmälan, beslut om kontrollplan \_\_\_\_\_ Strandskyddsdispens \_\_\_\_\_

Lokaliseringsprövning \_\_\_\_\_ Avslag \_\_\_\_\_ Sanktionsavgift \_\_\_\_\_

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. \_\_\_\_\_



**Byggnadsnämnden**  
**Box 205**  
**178 23 Ekerö**

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**  
**2017-02-08**

**Gällande förhållanden**

Fastighetens area är 69 768 kvm.

Den del av fastigheten som ska bebyggas ligger inom område med risk för översvämning. Länsstyrelserna i Stockholm, Södermanland, Uppsala och Västmanland har under 2015 tagit fram gränsnivåer för lågt placerade byggnader, med hänsyn till framtida förväntade nivåer för Mälaren och därmed områden med översvänningsrisk. I "Rekommendationer för lägsta grundläggningsnivå för ny bebyggelse vid Mälaren - med hänsyn till risken för översvämning" redovisas hur ny bebyggelse kan placeras vid Mälarens stränder med hänsyn till risken för översvämning. I rekommendationer anges att byggnader som har ett högre värde (exempelvis bostadshus) ska placeras med en grundläggningsnivå över 2,7 meter i höjdsystem RH2000. Med grundläggningsnivå menas underkant grundsula eller grundplatta.

Aktuell del har mätts in genom markhöjder i RH2000, föreslaget bostadshus kommer att ligga på höjder mellan + 2,10 och 2,60 (RH2000).

I översiktsplanen för Ekerö kommun anges att bebyggelse bör ske i eller i anslutning till befintliga bygrupper. Ny bebyggelse ska inordnas i den struktur som finns i området. Bebyggelsens placering och utformning ska bidra till en sammanhållen karaktär. Ny bebyggelse ska inte tillåtas inom orörda skogsområden eller ute på öppen åkermark.

Området, liksom hela Ekerö kommun, omfattas av särskilda hushållningsbestämmelser enligt 4 kap 1-2 §§ MB som innebär att Mälaren med öar och strandområden, med hänsyn till de natur- och kultur-värden som finns i området, i sin helhet är av riksintresse. Inom detta område ska turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets intressen, särskilt beaktas vid bedömningen av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön.

I 2 kap 1 § PBL framgår att vid prövning av denna lag ska hänsyn tas både till allmänna och enskilda intressen.

I 2 kap 2 § anges att prövningen i ärenden om lov eller förhandsbesked ska 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 åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning.

**Avgifter i kronor**

Bygglov/Startbesked \_\_\_\_\_ Planavgift \_\_\_\_\_

Bygganmälan, beslut om kontrollplan \_\_\_\_\_ Strandskyddsdispens \_\_\_\_\_

Lokaliseringsprövning \_\_\_\_\_ Avslag \_\_\_\_\_ Sanktionsavgift \_\_\_\_\_

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. \_\_\_\_\_



**Byggnadsnämnden**  
**Box 205**  
**178 23 Ekerö**

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**  
**2017-02-08**

Bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 kap och 4 kap miljöbalken (MB) ska tillämpas.

I 2 kap 3 § PBL anges bland annat att hänsyn ska tas till natur- och kulturvärden, miljö- och klimataspekter samt främja en ändamålsenlig struktur och en estetisk tilltalande utformning av bebyggelse och grönområden, samt en långsiktigt god hushållning med mark.

Enligt 2 kap 6 § PBL ska, vid planläggning och i ärenden om bygglov enligt denna lag, bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

**Remiss**

Grannar har beretts tillfälle att yttra sig enligt 9 kap 25 § PBL, ett yttrande har inkommit. Fastighetsägarna till Katrineberg 1:2 motsätter sig uppförande av ett enbostadshus. De anger att bygga hus på angiven plats skulle gå emot översiktsplanen som anger att naturen och dess öppna landskap ska bevaras. Det är öppen åkermark och ingen fastighet i närheten att knyta samman till. Att bygga i mitten av åkermarken skulle sticka ut, bryta av och förstöra helhetsbilden. De är även bekymrade över vägen som är en del av deras servitut. De anger också att marken ligger väldigt lågt.

Sökande har kommenterat grannsypunkterna. Beträffande placeringen hänvisar han till länsstyrelsens beslut där det bland annat anges att den föreslagna lokaliseringen väl knyter an till befintlig och planerad bebyggelse på fastigheten och på fastigheten intill. Vad beträffar servitutet anger han att ägarna till Katrineberg 1:2 inte ansvarar för underhållet av väg. Enligt officialservitutet ger det ägarna till Katrineberg 1:2 rätt att använda, underhålla och förnya befintlig väg, däremot inga skyldigheter. Likaledes kommer samma rätt att ges blivande Katrineberg 1:3. Det nya bostadshuset kommer att anslutas Sånga-Säby Hotell 6 Konferens VA-nät. Han anger vidare att det sökta enbostadshuset uppfyller länsstyrelsens samt Ekerö kommuns "Rekommendationer för lägsta grundläggningsnivå för ny bebyggelse vid Mälaren - med hänsyn till risk för översvämning".

**Avgifter i kronor**

Bygglov/Startbesked \_\_\_\_\_ Planavgift \_\_\_\_\_

Bygganmälan, beslut om kontrollplan \_\_\_\_\_ Strandskyddsdispens \_\_\_\_\_

Lokaliseringsprövning \_\_\_\_\_ Avslag \_\_\_\_\_ Sanktionsavgift \_\_\_\_\_

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. \_\_\_\_\_



**Byggnadsnämnden**  
**Box 205**  
**178 23 Ekerö**

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**  
**2017-02-08**

Miljönämnden har i beslut daterat den 6 december 2016, D 473, angett att man inte har något att invända mot nybyggnad av enbostadshus på den aktuella platsen, på Katrineberg 1:1, under förutsättning att avlopp leds till Sånga Säby konferensanläggnings avloppsnät. Sökanden har för avsikt att ansluta sig till intilliggande konferensanläggnings avloppsreningsverk och har redovisat en avsiktsförklaring undertecknad av honom och av VD för Sånga-Säby Hotell och konferens.

Miljönämnden har den 2 december 2016, § D 459, beslutat att man inte har, med hänsyn till pågående växthusverksamhet eller planerad hästhållning på Katrineberg 1:1, inget att invända mot förhandsbeskedet. Föreslaget enbostadshus kommer att ligga relativt nära växthusanläggningen på fastigheten Nora 5:1. Avståndet från planerat hus till närmaste växthus är drygt 80 meter. Störningar som kan uppkomma vid denna typ av verksamhet är framförallt ljusstörning från belysning i växthusen, samt buller i samband med transporter, lastning och lossning. Växthusen närmast den planerade bostaden saknar idag belysning, vilket gör att risken för störande ljus bedöms vara liten. Under högsäsong, maj och juni, trafikeras verksamheten enligt uppgift normalt av en tung transport per dag. Kontoret bedömer därför att risken för bullerstörning från nuvarande verksamhet vid växthusen är liten.

Av Boverkets allmänna råd 1995:5 "Bättre plats för arbete" framgår att arbetsplatsområden med små risker för hälsa och miljö bör ha ett skyddsavstånd på 50 meter till bostäder. Kontoret konstaterar att detta skyddsavstånd mellan ett enbostadshus på föreslagen plats och växthusverksamheten på Nora 5:1 klaras.

Byggnadsnämnden gav den 6 juli 2016, DB § 424, förhandsbesked för stall på fastigheten Katrineberg 1:1. Den nu föreslagna avstyckningen ligger inom det markområde som i stallansökan redovisats som beteshagar. Detta innebär att den planerade tomten och bostaden kan komma att ligga nära hästhållning.

Miljönämnden antog 27 april 2011, § 28, riktlinjer angående skyddsavstånd till hästhållning. Skyddsavstånden togs fram för att förebygga allergiproblem samt olägenhet genom lukt, flugor och buller. Olika bedömningar görs för kommunens tätorter, övriga tätbebyggda områden och landsbygdsområden. Skyddsavstånden ska betraktas som riktvärden och en prövning av lämpligt avstånd ska göras i varje enskilt fall.

**Avgifter i kronor**

Bygglov/Startbesked \_\_\_\_\_ Planavgift \_\_\_\_\_

Bygganmälan, beslut om kontrollplan \_\_\_\_\_ Strandskyddsdispens \_\_\_\_\_

Lokaliseringsprövning \_\_\_\_\_ Avslag \_\_\_\_\_ Sanktionsavgift \_\_\_\_\_

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. \_\_\_\_\_



**Byggnadsnämnden**  
**Box 205**  
**178 23 Ekerö**

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**  
**2017-02-08**

Enligt nämndens riktlinjer bör man inom landsbygdsområden hålla ett skyddsavstånd på åtminstone 75 meter mellan stall för upp till fem hästar och bostäder. Avståndet mellan hästhållning, t ex hagar, och angränsande tomter bör vara minst 30 meter. Miljö och hälsoskyddskontoret konstaterar att avståndet mellan det föreslagna enbostadshuset och det planerade stallet är 200 meter.

Robert Jansson har till kontoret meddelat att han, när det blir aktuellt, avser att stängsla hagen så att 30 meters skyddsavstånd till tomten klaras. Kontoret bedömer därför att lämpliga skyddsavstånd till planerad hästhållning kan hållas.

**Expedieras till:**

Robert Jansson  
 Boovägen 54  
 13235 Saltsjö-Boo

Katrineberg 1:2  
 Bilaga: Hur man överklagar

**Underrättelse:**

Nora 5:1  
 Sånga-Säby 1:3, 6:8, 6:7, 6:6, 6:4 och 6:1

**Avgifter i kronor**

Bygglov/Startbesked \_\_\_\_\_ Planavgift \_\_\_\_\_

Bygganmälan, beslut om kontrollplan \_\_\_\_\_ Strandskyddsdispens \_\_\_\_\_

Lokaliseringsprövning \_\_\_\_\_ Avslag \_\_\_\_\_ Sanktionsavgift \_\_\_\_\_

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. \_\_\_\_\_



**Byggnadsnämnden**  
**Box 205**  
**178 23 Ekerö**

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**  
**2017-02-08**

BN § 24

BYGG.2016.1040 216

Strandskyddsdispens inom ärende om förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus och dispens för väg på fastigheten Menhammar 1:2

**Beslut**

Byggnadsnämnden beslutar att medge dispens från strandskyddsbestämmelserna enligt 7 kap 15 § miljöbalken (MB) för ett enbostadshus (ersättning av befintligt bostadshus) på 140 kvm i 1 1/2 plan.

Särskilda skäl för dispensen är att, i enlighet med 7 kap 18c p 1, området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Åtgärden innebär inte någon väsentlig förändring av den allemansrättsliga tillgängligheten eller inskränkning av det rörliga friluftslivet, åtgärden bedöms inte heller innebära någon väsentlig förändring beträffande livsvillkoren för djur- och växtliv.

Tomtplatsavgränsningen på ca 2000 kvm, motsvaras av redovisning på karta som hör till ärendet. Passagemöjligheter ned till, och längs vattnet, finns på de befintliga vägar som ligger utanför tomtplatsavgränsningen.

Byggnadsnämnden beslutar att inte medge dispens för ny vägdragning då det inte finns några särskilda skäl för detta med hänsyn till 7 kap 15 och 18 c §§ MB. I övrigt hänvisas till stadsarkitektkontorets bedömning.

**Upplysning**

Länsstyrelsens planenhet kan pröva beslutet om dispens inom tre veckor från den dag då kommunens dispensbeslut inkommer till länsstyrelsen. Sökanden uppmanas avvakta tiden för prövningen.

Ett beslut om dispens upphör att gälla, om den åtgärd som avses med dispensen inte har påbörjats inom två år eller avslutas inom fem år från den dag då beslutet vann laga kraft.

**Avgifter i kronor**

Bygglov/Startbesked \_\_\_\_\_ Planavgift \_\_\_\_\_

Bygganmälan, beslut om kontrollplan \_\_\_\_\_ Strandskyddsdispens \_\_\_\_\_

Lokaliseringsprövning \_\_\_\_\_ Avslag \_\_\_\_\_ Sanktionsavgift \_\_\_\_\_

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. \_\_\_\_\_





**Byggnadsnämnden**  
**Box 205**  
**178 23 Ekerö**

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**  
**2017-02-08**

**Ärendebeskrivning**

Ansökan inkom den 9 december 2016.

Ansökan avser strandskyddsdispens och förhandsbesked om bygglov för uppförande av ett enbostadshus på 140kvm i 1½ plan. Ansökan avser även strandskyddsdispens för ny vägdragning. Befintlig väg ska tas bort.

Fastigheten är bebyggd med ett enbostadshus/fritidshus, två sjöbodar och en uthuslänga.

Sökanden önskar riva befintligt bostadshus och placera det nya bostadshuset på samma plats.

Stadsarkitektkontoret anser att det är lämpligt att strandskyddsdispensen prövas separat och i första hand. I andra hand, om dispensen blir positiv och när den vunnit laga kraft, ska förhandsbeskedet prövas. Kontoret har kommunicerat detta med sökanden.

**Stadsarkitektkontorets bedömning**

Stadsarkitektkontoret anser att det finns särskilda skäl att medge strandskyddsdispens för ett enbostadshus.

Bostadshuset är en ersättning av befintligt bostadshus på samma plats. Kontoret bedömer i och med detta att området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Uppförande av ett enbostadshus innebär inte någon väsentlig förändring av den allemansrättsliga tillgängligheten eller inskränkning av det rörliga friluftslivet. Åtgärden bedöms inte heller innebära någon väsentlig förändring beträffande livsvillkoren för djur- och växtliv.

Kontoret anser därtill att hänsyn till det enskilda intresset, i enlighet med 7 kap 25 § MB, talar för att medge dispens då förslaget inte strider mot syftet med strandskyddsbestämmelserna.

Stadsarkitektkontoret anser inte att det finns särskilda skäl att medge dispens för en ny vägdragning. Kontoret bedömer inte att det område där vägdragningen är redovisad har tagits i anspråk på ett sätt så att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

**Avgifter i kronor**

Bygglov/Startbesked \_\_\_\_\_ Planavgift \_\_\_\_\_

Bygganmälan, beslut om kontrollplan \_\_\_\_\_ Strandskyddsdispens \_\_\_\_\_

Lokaliseringsprövning \_\_\_\_\_ Avslag \_\_\_\_\_ Sanktionsavgift \_\_\_\_\_

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. \_\_\_\_\_





**Byggnadsnämnden**  
**Box 205**  
**178 23 Ekerö**

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**  
**2017-02-08**

Området, där vägen planeras är beläget utanför tomtplatsavgränsningen för bostadshuset och består av "naturmark", dels ett öppet landskapsparti men även ett obebyggt skogsområde. Kontoret bedömer dessutom att den väg, som föreslås stängas av, är en viktig passage ned mot stranden och vattnet. Passagen (befintlig väg) bedöms vara en förutsättning för att en positiv strandskyddsdispens ska kunna medges för bostadshuset.

Kontoret bedömer även att området mellan vägen och vattnet där det finns två sjöbodar, inte ska ingå i tomtplatsavgränsningen utan området tillsammans med befintlig väg ska vara allemansrättsligt tillgängligt.

Sammantaget bedömer stadsarkitektkontoret att det kan vara möjligt att medge strandskyddsdispens för ett enbostadshus men inte för en ny vägdragning. Kontoret bedömer att befintlig väg ska kunna användas för passage.

**Gällande förhållanden**

Fastighetens area är 10 903 970 kvm. Fastigheten är lokaliserad utanför sammanhållen bebyggelse.

Fastigheten omfattas av strandskydd 300 meter. Aktuell del av fastigheten är belägen inom strandskyddsområde.

Enligt 7 kap 15 § MB 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 allmänheter 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,
4. åtgärder vidtas som väsentligt förändrar livsvillkoren för djur- eller växtarter

Som särskilda skäl enligt 7 kap 18c § Miljöbalken (MB) vid prövningen av en fråga om upphävande av eller dispens från strandskyddet får man beakta endast om det område som upphävandet eller dispensen avser

**Avgifter i kronor**

Bygglov/Startbesked \_\_\_\_\_ Planavgift \_\_\_\_\_

Bygganmälan, beslut om kontrollplan \_\_\_\_\_ Strandskyddsdispens \_\_\_\_\_

Lokaliseringsprövning \_\_\_\_\_ Avslag \_\_\_\_\_ Sanktionsavgift \_\_\_\_\_

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. \_\_\_\_\_



**Byggnadsnämnden**  
**Box 205**  
**178 23 Ekerö**

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**  
**2017-02-08**

1. redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften,
2. genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen,
3. behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området,
4. behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området,
5. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området, eller
6. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse.

Enligt 7 kap 25 § MB framgår att vid prövningen ska hänsyn även tas till enskilda intressen. En inskränkning i enskilds rätt att använda mark eller vatten som grundas på bland annat skyddsbestämmelserna om strandskydd får därför inte gå längre än vad som krävs för att syftet med skyddet ska tillgodoses.

Området, liksom hela Ekerö kommun, omfattas av särskilda hushållningsbestämmelser enligt 4 kap 1-2 §§ MB som innebär att Mälaren med öar och strandområden, med hänsyn till de natur- och kultur-värden som finns i området, i sin helhet är av riksintresse. Inom detta område ska turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets intressen, särskilt beaktas vid bedömningen av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön.

**Expedieras till:**

Margareta Wallenius-Kleberg  
 MENHAMMAR ALLÉ 1  
 178 90 EKERÖ

**Underrättelse:**

Länsstyrelsens planenhet, Box 22067, 104 22 Stockholm

**Bilagor:**

situationsplan, översiktskarta

**Avgifter i kronor**

Bygglov/Startbesked \_\_\_\_\_ Planavgift \_\_\_\_\_

Bygganmälan, beslut om kontrollplan \_\_\_\_\_ Strandskyddsdispens \_\_\_\_\_

Lokaliseringsprövning \_\_\_\_\_ Avslag \_\_\_\_\_ Sanktionsavgift \_\_\_\_\_

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. \_\_\_\_\_



**Byggnadsnämnden**  
**Box 205**  
**178 23 Ekerö**

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**  
**2017-02-08**

BN § 25

BYGG.2016.1039 216

**Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten MUNSÖ PRÄSTGÅRD 3:1, Lilla Norrby 16**

**Beslut**

Byggnadsnämnden beslutar ge förhandsbeskedet att inte tillåta att ett enbostadshus uppförs på platsen då detta skulle strida mot översiktsplanens riktlinje att tomtplatser på landsbygden utanför detaljplanerade områden ska vara minst 2000 kvm.

Då befintlig byggnad har ett stort kulturhistoriskt värde/intresse förordar nämnden att den så kallade "Manbyggnaden", i stället för att rivas, skulle bevaras och rustas upp.

Skälen till byggnadsnämndens ställningstagande redovisas närmare under stadsarkitektkontorets bedömning.

**Stadsarkitektkontorets bedömning**

Stadsarkitektkontoret anser att det inte är lämpligt att uppföra ett enbostadshus på platsen.

I översiktsplanen anges att tomtplatser på landsbygden, utanför detaljplanerade områden, ska vara minst 2000 kvm. Föreslagen lokalisering av ytterligare bebyggelse överensstämmer inte med dessa intentioner då tomtplatserna skulle bli ca 1500 kvm. Inom bebyggelseområdet finns fastigheter i olika storlekar, ingen avstyckning med tomt på mindre än 2000 kvm har tillkommit efter översiktsplanens antagande 2005.

Området omfattas av riksintresse för kulturmiljövården, detta innebär att området ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada kulturmiljö. Och även om fastigheten ligger utanför områdesbestämmelserna så anser kontoret att byggnaden har ett stort kulturhistoriskt värde/intresse och ser mycket positivt på om "Manbyggnaden" kan bevaras och rustas upp i stället för att rivas.

**Upplysning**

Avgift uttas för avslag av förhandsbesked. Förslaget har kommunicerats med sökanden.

**Avgifter i kronor**

Bygglov/Startbesked \_\_\_\_\_ Planavgift \_\_\_\_\_

Bygganmälan, beslut om kontrollplan \_\_\_\_\_ Strandskyddsdispens \_\_\_\_\_

Lokaliseringsprövning \_\_\_\_\_ Avslag \_\_\_\_\_ Sanktionsavgift \_\_\_\_\_

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. \_\_\_\_\_



**Byggnadsnämnden**  
**Box 205**  
**178 23 Ekerö**

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**  
**2017-02-08**

**Ärendebeskrivning**

Ansökan inkom och var komplett den 9 december 2016 och avser förhandsbesked om bygglov för uppförande av ett enbostadshus (ersättning av befintlig byggnad).

**Gällande förhållanden**

Fastighetens area är 3030 kvm och är lokaliserad inom sammanhållen bebyggelse.

På fastigheten finns två byggnader. Byggnaderna är omnämnda i "Inventering av kulturhistoriskt intressant bebyggelse inom Ekerö kommun" som togs fram 1974. Vid den tiden hade området beteckningen Klockargården 1:1, Lilla Norrby. "Manbyggnaden" (den byggnad som ska ersättas) är troligtvis från 1700-talet och hade vid tillfället för inventeringen i stort sett samma utseende som idag. Den andra byggnaden betecknad "Flygel" (keramikverkstad) har inget angivet byggnadsår men beviljades 2008 bygglov för tillbyggnad av enbostadshus.

I kontakter med Roslagsvatten anges att det endast finns en förbindelsepunkt för vatten och spillvatten för byggnaden som tidigare betecknades "Flygel".

För fastigheten ska 3 kap 6 § miljöbalken (MB) tillämpas, då området omfattas av riksintresse för kulturmiljön. Riksintresset innebär att området ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada kulturmiljö. I beskrivningen av riksintresset anges bland annat att: Munsö kyrka med prästgård, klockarboställe, fattigstuga, skola och handelsbod. Bona, som troligen etablerades under yngre järnåldern, och Norrby herrgård med komplex gårdsbild". "Manbyggnaden" har tidigare tillhört Norrby gård. Fastigheten ligger inom ett område som gränsar till områdesbestämmelser för Munsö kyrka. Områdesbestämmelserna syftar till att säkerställa riksintresset för kulturmiljövården. Bestämmelserna avser att ge tillräckligt stort skydd för att kulturbygden kring kyrkan ska kunna bevaras.

I översiktsplanen anges bland annat att vid prövning av ny bebyggelse utanför planlagda områden ska hänsyn tas till områdets natur- och kulturvården och till landskapsbilden.

I översiktsplanen anges vidare att fastigheter på landsbygden utanför detaljplanerade områden ska ha en storlek på ca 2000 kvm, fastigheten Munsö-Prästgård 3:1 är 3030 kvm och en avstyckning av fastigheten skulle ge tomtstorlekar på vardera ca 1500 kvm.

**Avgifter i kronor**

Bygglov/Startbesked \_\_\_\_\_ Planavgift \_\_\_\_\_

Bygganmälan, beslut om kontrollplan \_\_\_\_\_ Strandskyddsdispens \_\_\_\_\_

Lokaliseringsprövning \_\_\_\_\_ Avslag \_\_\_\_\_ Sanktionsavgift \_\_\_\_\_

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. \_\_\_\_\_



**Byggnadsnämnden**  
**Box 205**  
**178 23 Ekerö**

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**  
**2017-02-08**

Kontoret bedömer att lokaliseringen strider mot kommunens avsikter enligt översiktsplanen.

Området, liksom hela Ekerö kommun, omfattas även av särskilda hushållningsbestämmelser enligt 4 kap 1-2 §§ MB som innebär att Mälaren med öar och strandområden, med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns i området, i sin helhet är av riksintresse. Inom detta område ska turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets intressen, särskilt beaktas vid bedömningen av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön.

I 2 kap 3 § PBL anges bland annat att hänsyn ska tas till natur- och kulturvärden, miljö- och klimataspekter och främja en ändamålsenlig struktur och en estetisk tilltalande utformning av bebyggelse och grönområden samt en långsiktigt god hushållning med mark.

**Expedieras till:**

Margareta Wallenius-Kleberg  
 MENHAMMAR ALLÉ 1  
 178 90 EKERÖ  
 Bilaga: "Hur man överklagar"

**Avgifter i kronor**

Bygglov/Startbesked \_\_\_\_\_ Planavgift \_\_\_\_\_

Bygganmälan, beslut om kontrollplan \_\_\_\_\_ Strandskyddsdispens \_\_\_\_\_

Lokaliseringsprövning \_\_\_\_\_ Avslag \_\_\_\_\_ Sanktionsavgift \_\_\_\_\_

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. \_\_\_\_\_



**Byggnadsnämnden**  
**Box 205**  
**178 23 Ekerö**

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**  
**2017-02-08**

BN § 26

BYGG.2016.1065 216

**Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus på fastigheten  
 LISSELBY 1:15, Stugvägen 22**

**Beslut**

Byggnadsnämnden beslutar att återremittera ärendet för ytterligare utredning.

**Stadsarkitektkontorets bedömning**

Kontoret anser att utredning av lämpligheten att bebygga fastigheten och reglering av bebyggelsemiljöns utformning och utveckling skall ske i detaljplan. Området behöver ses i ett sammanhang på grund av att bebyggelsestrycket är omfattande och att gemensamma lösningar för bland annat vägfrågorna, och ytterligare utbyggnad av det kommunala VA-nätet, behövs. Detaljplanen behövs även för att klara ut vad som skall vara tomtmark och naturmark samt att fastställa tomtstorlekar och byggrätter. Kommunalt VA är utbyggt i området men om flera fastigheter ska ges möjlighet till avstyckning måste dessa anslutas till kommunens VA-ledningar vilket bör studeras i ett sammanhang.

Kontoret bedömer att det föreslagna byggnadsverket får betydande inverkan på omgivningen och att ny bebyggelse bör avvakta detaljplan. Plankravet bedöms gälla för denna enstaka byggnad då byggnader i området tillkommer "ett åt gången" och plankravet gäller då man förväntar sig en succesiv utbyggnad som kan leda till att ny sammanhållen bebyggelse uppkommer.

Detaljplanering för området och anslutning av tillkommande fastigheter till kommunalt VA har ett stort allmänt intresse.

Det finns en huvudbyggnad på Lisselby 1:15 och den nya etablering skulle bli ytterligare ett bostadshus på fastigheten som därefter kan styckas av till en egen fastighet. Behovet att prioritera mellan olika motstående intressen beträffande markanvändningen, och att hushålla med mark, gör att behovet att planera området i ett sammanhang bedöms vara starkt. Tillkommande bebyggelse, med avvägningar mellan bevarande och exploatering, bör inte ske i enstaka ärenden om förhandsbesked eller bygglov utan inom ramen för ett detaljplanearbete.

**Avgifter i kronor**

Bygglov/Startbesked \_\_\_\_\_ Planavgift \_\_\_\_\_

Bygganmälan, beslut om kontrollplan \_\_\_\_\_ Strandskyddsdispens \_\_\_\_\_

Lokaliseringsprövning \_\_\_\_\_ Avslag \_\_\_\_\_ Sanktionsavgift \_\_\_\_\_

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. \_\_\_\_\_



**Byggnadsnämnden**  
**Box 205**  
**178 23 Ekerö**

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**  
**2017-02-08**

Även om det naturligtvis finns ett enskilt intresse att stycka av tomtplatser från befintliga fastigheter så bedöms det allmänna intresset, att etableringen ska avvakta detaljplanen, vara övervägande. Om bostadshuset tillåts, och därefter en avstyckning sker, kommer detta att ha en stor prejudicerande verkan för övriga fastigheter i området.

**Ärendebeskrivning**

Ansökan inkom och var komplett den 22 december 2016 och avser förhandsbesked om bygglov för uppförande av ett enbostadshus.

**Gällande förhållanden**

Fastigheten 4855 kvm och ligger inom ett område med sammanhållen bebyggelse.

**Expedieras till:**

Marika Edvardsson  
 PRÄSTNIBBLA GÅRD 12  
 179 96 SVARTSJÖ

**Avgifter i kronor**

Bygglov/Startbesked \_\_\_\_\_ Planavgift \_\_\_\_\_

Byggnmälan, beslut om kontrollplan \_\_\_\_\_ Strandskyddsdispens \_\_\_\_\_

Lokaliseringsprövning \_\_\_\_\_ Avslag \_\_\_\_\_ Sanktionsavgift \_\_\_\_\_

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. \_\_\_\_\_



**Byggnadsnämnden**  
**Box 205**  
**178 23 Ekerö**

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**  
**2017-02-08**

BN § 27

BYGG.2016.1004 229

**Strandskyddsdispens för utbyggnad av trädäck på fastigheten**  
**SKYTTEHOLM 1:2, Skytteholmsvägen 20**

**Beslut**

Byggnadsnämnden beslutar att medge dispens från strandskyddet för utbyggnad av befintligt bryggdäck om ca 23 kvm invid en bastubyggnad med trädäck inom vattenområdet utanför fastigheten Skytteholm 1:2 (Skytteholms herrgård) i enlighet med bestämmelserna i 7 kap 18 § miljöbalken (MB). Den yta som tillkommande trädäck upptar av vattenområdet får utnyttjas för det avsedda ändamålet i enlighet med 7 kap 18 f § st 2 MB.

Särskilda skäl för dispens föreligger enligt 7 kap 18 c § p.3-4 MB då bryggdäcket för sin funktion behöver ligga vid vattnet och inte kan genomföras utanför området respektive behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför det strandskyddade området. Åtgärden bedöms inte heller nämnvärt påverka den allemansrättsliga tillgängligheten i aktuellt vattenområde alternativt väsentligt förändra livsvillkoren för växt- och djurlivet. Sammantaget bedöms verksamhetens behov av åtgärden väga tyngre än det generella strandskyddsintresset med stöd av 7 kap 25 § MB.

**Villkor**

I enlighet med 16 kap 2 § MB förenas beslutet med följande villkor:

- Eventuella arbeten i vatten får inte utföras under perioden 1 april till 31 augusti, med hänsyn till växt- och djurlivet. Bryggan och anslutande vattenområde ska vara allemansrättsligt tillgängliga på så vis att bryggan ska hållas fri från skyltar, utemöbler eller andra anordningar som uttryckligen hindrar eller avhåller allmänheten från att vistas på bryggan eller i vattenområdet.

**Upplysning**

- Ett beslut om dispens upphör att gälla, om den åtgärd som avses med dispenser inte har påbörjats inom två år eller avslutats inom fem år från den dag då beslutet vann laga kraft.

**Avgifter i kronor**

Bygglov/Startbesked \_\_\_\_\_ Planavgift \_\_\_\_\_

Bygganmälan, beslut om kontrollplan \_\_\_\_\_ Strandskyddsdispens \_\_\_\_\_

Lokaliseringsprövning \_\_\_\_\_ Avslag \_\_\_\_\_ Sanktionsavgift \_\_\_\_\_

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. \_\_\_\_\_





**Byggnadsnämnden**  
**Box 205**  
**178 23 Ekerö**

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**  
**2017-02-08**

- Länsstyrelsens planenhet kan överpröva beslutet inom tre veckor från den dag då kommunens dispensbeslut inkommer till Länsstyrelsen. Sökanden uppmanas avvakta tiden för överklagandet.
- Avgift uttas för strandskyddsdispens.

**Stadsarkitektkontorets bedömning**

Kontoret bedömer inledningsvis att föreslagen åtgärd inte medför några väsentligt förändrade livsvillkor för växt- och djurlivet på platsen. Inte heller bedöms den allemansrättsliga tillgängligheten nämnvärt påverkas av åtgärden. Möjligheten att röra sig på land invid byggnaden samt i vattenområdet utanför trädäcket kommer fortsättningsvis kunna finnas. Likaså bedöms det positivt att utvidgningen/utkragningen inte kräver något pälverk i vattnet.

Vidare bedöms särskilda skäl föreligga för åtgärden, dels då trädäcket i sig för sin funktion och som utvidgning behöver finnas vid vattnet samt berör en pågående verksamhet som bedrivs på platsen i enlighet med 7 kap 18 c § p.3-4 MB.

Då strandskyddets långtgående syften inte bedöms påverkas, bedöms verksamhetens behov av åtgärden väga tyngre i en sammantagen intresseprövning med stöd av 7 kap 25 § MB.

Dispens för åtgärden skall således meddelas för åtgärden med stöd av 7 kap 18 § MB.

**Ärendebeskrivning**

Ansökan inkom 2016-11-24 och bedömdes komplett för handläggning samma dag. Ansökan avser dispens från strandskyddet för utbyggnad av befintligt bryggdäck om ca 23 kvm invid en bastubyggnad inom vattenområdet utanför fastigheten Skytteholm 1:2 (Skytteholms herrgård). Kontoret utförde besiktning på platsen 2016-12-09.

**Gällande förhållanden**

Fastigheten utgörs av Skytteholms herrgård och konferensverksamhet och är fastigheten är bebyggd med herrgårdsbebyggelsen med tillhörande konferensbyggnader.

**Avgifter i kronor**

Bygglövs/Startbesked \_\_\_\_\_ Planavgift \_\_\_\_\_

Bygganmälan, beslut om kontrollplan \_\_\_\_\_ Strandskyddsdispens \_\_\_\_\_

Lokaliseringsprövning \_\_\_\_\_ Avslag \_\_\_\_\_ Sanktionsavgift \_\_\_\_\_

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. \_\_\_\_\_



**Byggnadsnämnden**  
**Box 205**  
**178 23 Ekerö**

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**  
**2017-02-08**

Fastigheten omfattas av detaljplan som vann laga kraft 1994-12-08 där strandskyddet är upphävt inom byggbar kvartersmark. Strandskyddet är fortfarande gällande inom aktuellt vattenområde (W1) där bryggor dock får anläggas efter dispensprövning.

Föreliggande åtgärd avser en utvidgning av det befintliga utkragande trädäck som omger konferensverksamhetens bastu. Utökningen av däckets sker ca 1,5 meter ovan vattenytan, vilket torde minimera skuggning av vattenområdet. Enligt tillgängligt sjökort bedöms sjödjupet vara relativt brant inom intervallet 1-6 meter, vilket också bedöms positivt utifrån växt- och djursynpunkt. Vidare bedöms den allemansrättsliga tillgängligheten inte nämnvärt påverkas av den aktuella åtgärden.

Enligt tillgängligt kartmaterial från Länsstyrelsen i Stockholms län samt Artportalen finns inget skyddsvärd växt- och djurliv på den aktuella platsen.

Markområdet invid den berörda byggnaden utgörs dock av skyddsvärd trädmiljö där samråd med Länsstyrelsen skall göras med stöd av 12 kap 6 § MB. Åtgärden bedöms dock inte påverka några träd. Inte heller den skyddsvärda våtmarken som återfinns inom detaljplanens nordvästra del bedöms påverkas av åtgärden.

Aktuellt område omfattas av strandskydd intill 100 m från strandlinje vid normalvattenstånd.

**Expedieras till:**

Konsumentföreningen Stockholm  
 Att: Adam Svensson  
 Jakobsbergsgatan 22  
 BOX 3259  
 10365 STOCKHOLM

**Underrättelse:**

Länsstyrelsens planenhet

**Bilagor:**

situationsplan  
 Plan- och fasadvyer  
 Bild på befintlig byggnad med trädäck

**Avgifter i kronor**

Bygglövs/Startbesked \_\_\_\_\_ Planavgift \_\_\_\_\_

Bygganmälan, beslut om kontrollplan \_\_\_\_\_ Strandskyddsdispens \_\_\_\_\_

Lokaliseringsprövning \_\_\_\_\_ Avslag \_\_\_\_\_ Sanktionsavgift \_\_\_\_\_

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. \_\_\_\_\_



**Byggnadsnämnden**  
**Box 205**  
**178 23 Ekerö**

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**  
**2017-02-08**

BN § 28                      BYGG.2016.483              231-1

**Bygglov för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten ÖLSTA 5:83, Rönngården 3**

**Beslut**

Byggnadsnämnden beslutar att bevilja bygglov i enlighet med 9 kap 31 §, Plan- och bygglagen (PBL), för ett enbostadshus i ett plan med souterräng om 126 kvm byggnadsarea (BYA), varav 12 kvm utgörs av öppenarea (OPA), och med 252 kvm bruttoarea (BTA). Föreslagen sockelhöjd (FSH) på entréplan är +103,7 m relaterad till lokala fixpunkter i nybyggnadskarta upprättad 2016-02-07.

Byggnadsnämnden noterar att Jonny Strandberg, SITAC SC 0993-15, har anmälts som kontrollansvarig för byggprojektet.

Byggnadsnämnden bedömer efter lokaliseringsprövning enligt 2 kap 5 § PBL, att den sökta åtgärden uppfyller de krav som ställs i ovan angivet lagrum med hänsyn till människors hälsa och säkerhet, möjligheter att anordna vattenförsörjning och avlopp, möjlighet att förebygga bullerstörningar samt lämplighet för ändamålet i övrigt. Lokaliseringen har även prövats med hänsyn till landskap, kulturmiljö och kringliggande bebyggelse och därvid funnits vara lämplig.

**Lokaliseringsprövning**

Enligt 2 kap 5 § PBL ska, vid lämplighetsprövning och handläggning av bygglovsärenden, bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet bl.a med hänsyn till människors hälsa och säkerhet, möjligheter att anordna vattenförsörjning och avlopp samt möjlighet att förebygga bullerstörningar. Lokalisering ska även provas med hänsyn till landskap, kulturmiljöer och byggnadstradition.

**Föreskrifter**

- Kontrollplan skall upprättas och inlämnas till byggnadsnämnden för beslut i samband med startbesked.

**Avgifter i kronor**

Bygglov/Startbesked \_\_\_\_\_ Planavgift \_\_\_\_\_

Bygganmälan, beslut om kontrollplan \_\_\_\_\_ Strandskyddsdispens \_\_\_\_\_

Lokaliseringsprövning \_\_\_\_\_ Avslag \_\_\_\_\_ Sanktionsavgift \_\_\_\_\_

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. \_\_\_\_\_



**Byggnadsnämnden**  
**Box 205**  
**178 23 Ekerö**

## **SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**

**2017-02-08**

- Byggnadsarbeten får inte påbörjas förrän bevis om färdigställandeskydd visats upp för byggnadsnämnden, 10 kap 23 § PBL.

### **Upplysning**

- Byggnadsåtgärderna får inte påbörjas innan byggnadsnämnden har lämnat ett startbesked.
- Beviljat bygglov upphör att gälla om åtgärden inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från laga kraft datum.
- Tekniskt samråd skall hållas snarast möjligt före byggstart, byggnadsnämnden kallar till mötet i samråd med byggherren.
- Avgifter uttas för bygglov samt för startbesked med beslut om kontrollplan.
- Avgift uttas för avslag av bygglov.
- Enligt Plan- och bygglagen kan olika datum för överklagande gälla för olika parter i processen. Berörda grannar, som gjort invändningar mot en byggnation, måste delges beslutet innan beslutet vinner laga kraft. För de kategorier som ska delges räknas överklagandetiden tre veckor från det att de fick del av beslutet. För övriga parter gäller istället fyra veckor efter det att beslutet publicerats i Post- och inrikes tidningar (13 kap. 16 § PBL). Förfarandet med laga kraft ska medföra minskade risker för den enskilde att drabbas av överklaganden långt i efterhand.

### **Stadsarkitektkontorets bedömning**

Föreslagen bebyggelse bedöms ha en lämplig placering och anpassning med hänsyn till landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen i enlighet med 2 kap 6 § p.1 PBL. Byggnadens utformning är väl anpassad till befintlig omkringliggande bebyggelse, underordnar sig till befintlig bystruktur och uppfyller kraven i 8 kap 1 § och 2 § p.1 i samma lag. Bygglov ska därför beviljas jämlikt 9 kap 31 §, PBL.

### **Ärendebeskrivning**

Ansökan inkom 2016-05-20 och var komplett för handläggning 2016-11-28.

#### **Avgifter i kronor**

Bygglov/Startbesked \_\_\_\_\_ Planavgift \_\_\_\_\_

Byggnmälan, beslut om kontrollplan \_\_\_\_\_ Strandskyddsdispens \_\_\_\_\_

Lokaliseringsprövning \_\_\_\_\_ Avslag \_\_\_\_\_ Sanktionsavgift \_\_\_\_\_

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. \_\_\_\_\_



**Byggnadsnämnden**  
**Box 205**  
**178 23 Ekerö**

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**  
**2017-02-08**

Ansökan avser bygglov för ett enbostadshus i ett plan med souterräng om 126 kvm byggnadsarea (BYA), varav 12 kvm utgörs av öppenarea (OPA), och med 252 kvm bruttoarea (BTA). Strandskyddsdispens medgavs 2016-12-07 (BN § 244). Positivt förhandsbesked har lämnats vid två tillfällen, 2001-12-05 (§ 393) och 2005-04-06 (§ 104).

**Gällande förhållanden**

Fastigheten är belägen inom område med samlad bebyggelse vid Karlskärsvikens sydligaste del och omfattas till en dryg tredjedel av strandskydd intill 100 m från strandlinjen vid normalvattenstånd. Omkringliggande fastigheter ligger inom ett område som av Länsstyrelsen betecknats som riskområde för översvämningar.

**Remiss**

Ärendet har skickats ut på grannhörande med svarstid till 2017-01-20.

Fastighetsägare till Ölsta 5:82 har anfört att underlaget i grannutskicket har varit otillräckligt för bedömning, och att byggnaden "harmonierar dåligt med landskapet". I yttrandet föreslås alternativ placering för att "ge en något större rymd mellan huskropparna och för att "tillgängligheten till entré i suterrängplan underlättas". Fastighetsägare till Ölsta 5:35 menar, i likhet med fastighetsägare till Ölsta 5:82, att placeringen "inte harmonierar med övrig bebyggelse" och att den "är olämplig utifrån den lantliga miljön....".

Miljönämnden har i beslut 2007-06-26 (§ D 232) medgivit tillstånd att inrätta gemensam avloppsanläggning med Ölsta 5:35 och 5:77.

**Expedieras till:**

Christer Petersson  
 BERGANÄSVÄGEN 24  
 135 52 TYRESÖ

Ölsta 5:35, 5:82 med Bilaga hur man överklagar

**Underrättelse:**

Ölsta 5:42

**Avgifter i kronor**

Bygglov/Startbesked \_\_\_\_\_ Planavgift \_\_\_\_\_

Bygganmälan, beslut om kontrollplan \_\_\_\_\_ Strandskyddsdispens \_\_\_\_\_

Lokaliseringsprövning \_\_\_\_\_ Avslag \_\_\_\_\_ Sanktionsavgift \_\_\_\_\_

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. \_\_\_\_\_



**Byggnadsnämnden**  
**Box 205**  
**178 23 Ekerö**

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**  
**2017-02-08**

BN § 29                      BYGG.2016.540              228

Anmälan om olovlig byggnad utan lov på fastigheten ÖLSTA 5:83,  
 Rönngården 3

**Beslut**

Byggnadsnämnden beslutar att för den på fastigheten olovligt uppförda byggnaden påföra fastighetens ägare Bengt Christer Petersson en byggsanktionsavgift om 16.428 kr i enlighet med 11 kap 5 och 51 §§ Plan- och bygglagen (PBL), samt 9 kap 6 § p.2 Plan- och byggförordningen (PBF).

För beräkning av byggsanktionsavgift se under rubrik "Stadsarkitektkontorets bedömning".

I enlighet med 11 kap 54 § PBL skall sanktionsavgiften inte tas ut om rättelse i form av att byggnaden bortskaffas från fastigheten sker innan byggnadsnämnden har beslutat i frågan, dock senast 2017-02-14.

Byggnadsnämnden beslutar vidare att, om inte rättelse sker, förelägga fastighetsägaren att ansöka om lov i efterhand enligt 11 kap 17 § Plan- och bygglagen PBL, senast 2017-02-14. Om föreläggandet inte följs kan byggnadsnämnden besluta att erforderliga fackmässiga handlingar upprättas på den försumliges bekostnad, enligt 11 kap 27 § i ovannämnda lag.

**Stadsarkitektkontorets bedömning**

Kontoret bedömer att fastighetsägaren ska påföras sanktionsavgift enligt 11 kap 5 och 51 §§ Plan- och bygglagen (PBL), samt 9 kap 6 § p.2 Plan- och byggförordningen (PBF) för den olovligt uppförda byggnaden.

Enligt 11 kap 5 § PBL ska Byggnadsnämnden pröva förutsättningarna för och behovet av att ingripa eller besluta om en påföljd så snart det finns anledning att anta att någon inte har följt en bestämmelse i PBL.

I enlighet med 11 kap 54 § PBL skall sanktionsavgiften inte tas ut om rättelse sker innan byggnadsnämnden beslutar i frågan.

**Avgifter i kronor**

Bygglov/Startbesked \_\_\_\_\_ Planavgift \_\_\_\_\_

Bygganmälan, beslut om kontrollplan \_\_\_\_\_ Strandskyddsdispens \_\_\_\_\_

Lokaliseringsprövning \_\_\_\_\_ Avslag \_\_\_\_\_ Sanktionsavgift \_\_\_\_\_

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. \_\_\_\_\_



**Byggnadsnämnden**  
**Box 205**  
**178 23 Ekerö**

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**  
**2017-02-08**

Normalt ska för den olovligt uppförda komplementbyggnaden varken lämnas startbesked eller beviljas bygglov i efterhand då fastigheten i övrigt är obebyggd och huvudbyggnad följaktligen saknas.

Enligt Boverket (PBL Kunskapsbanken) definieras en komplementbyggnad som "en byggnad som hör till ett en- eller tvåbostadshus", och vidare att "Byggnaden får bara uppföras på en tomt där det redan finns ett en- eller tvåbostadshus ". Kontoret har dock ställt sig positivt till att bevilja ansökan om bygglov för ett enbostadshus på fastigheten (dnr 2016.483).

Kontoret bedömer därför, under rådande omständigheter, att bygglov kan beviljas i efterhand för åtgärden under förutsättning att ansökan om strandskyddsdispens och lov inkommer och att beslut om strandskyddsdispens vinner laga kraft.

**Beräkning av byggsanktionsavgift**

*(Prisbasbelopp (pbb) 2014 = 44.400 kr)*

Enligt 9 kap 6 § p.2 PBF, ska en byggsanktionsavgift påföras om 0,25 pbb för byggnaden i sin helhet + 0,005 pbb för 24 kvm sanktionsarea (bruttoarea+öppenarea - 15 kvm, enligt 1 kap 7 § PBF). Bruttoarean utgörs av själva byggnadskroppen om 25 kvm, och öppenarean av dels ett vidbyggt förråd under tak om 9 kvm och ett takutsprång över fasad mot sydost om 5 kvm.

11.100 kr + 5.328 kr (24 kvm x 222 kr) = 16.428 kr.

**Upplysning**

- Fastighetsägaren uppmanas att, för aktuell byggnad, inkomma med ansökan om strandskyddsdispens till byggnadsnämnden senast i samband med ansökan om bygglov.
- Ansökan om bygglov prövas först efter dispensens eventuella laga kraftvinnande.

**Ärendebeskrivning**

I samband med att ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus inkom 2016-05-20, uppdagades vid besiktning 2016-06-13 att en komplementbyggnad uppförts olovligt, och att fastighetsägaren underlåtit att ansöka om bygglov/ inge anmälan och att söka dispens från strandskyddsbestämmelserna enligt 7 kap 18c § i Miljöbalken (MB).

**Avgifter i kronor**

Bygglov/Startbesked \_\_\_\_\_ Planavgift \_\_\_\_\_

Bygganmälan, beslut om kontrollplan \_\_\_\_\_ Strandskyddsdispens \_\_\_\_\_

Lokaliseringsprövning \_\_\_\_\_ Avslag \_\_\_\_\_ Sanktionsavgift \_\_\_\_\_

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. \_\_\_\_\_





**Byggnadsnämnden**  
**Box 205**  
**178 23 Ekerö**

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**  
**2017-02-08**

Fastighetsägaren informerades samma dag om att ett tillsynsärende skulle upprättas och att Byggnadsnämnden kunde komma att besluta om åtgärder. Fastighetsägaren hävdar att fastigheten sedan 30-talet varit bebyggd med en ekonomibyggnad som nu endast renoverats och byggts till.

Vid närmare granskning av tillgängliga flygfotografier från 2008 och 2012 har tidigare uppförd bebyggelse på fastigheten inte kunnat spåras, men väl att den aktuella olovliga byggnaden uppförts någon gång under perioden 2012-2016, och att en altan, delvis bygglovpliktig (ca 30 kvm), uppförts under 2016.

Fastighetsägaren hävdar också att åtgärden ska betraktas som en anmälningspliktig men bygglovsbefriad komplementbyggnad, ett sk. "Attefallshus". Byggnaden faller inte under Attefallsregeln i 9 kap 4a § PBL, då den, av vad som kunnat utrönas, överskrider 25 kvm byggnadsarea.

**Gällande förhållanden**

Fastigheten ligger inom sammanhållen bebyggelse. Berörd byggnad har uppförts på den del av fastigheten som omfattas av strandskydd inom 100 m från strandlinjen vid normalvattenstånd.

**Expedieras till:**

Christer Petersson  
 BERGANÄSVÄGEN 24  
 135 52 TYRESÖ  
 Bilaga: "Hur man överklagar"

**Avgifter i kronor**

Bygglov/Startbesked \_\_\_\_\_ Planavgift \_\_\_\_\_

Bygganmälan, beslut om kontrollplan \_\_\_\_\_ Strandskyddsdispens \_\_\_\_\_

Lokaliseringsprövning \_\_\_\_\_ Avslag \_\_\_\_\_ Sanktionsavgift \_\_\_\_\_

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. \_\_\_\_\_





**Byggnadsnämnden**  
**Box 205**  
**178 23 Ekerö**

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**  
**2017-02-08**

BN § 30                      BYGG.2015.818              228

Anmälan om uppfört plank på fastigheten Ekebyhov 1:527, Ekuddsvägen 30 F

**Beslut**

Byggnadsnämnden beslutar med stöd av 11 kap 5 § samt 11 kap 20 § Plan- och bygglagen (PBL, 2010:900) att förelägga fastighetsägarna till fastigheten Ekebyhov 1:527 (Ekuddsvägen 30 F) att genomföra följande åtgärder:

- Riva plank med höjd om cirka 1,9 meters och längd om cirka 5 meter förlagt på mark som tillhör Brf Ekeby i Ekerö markerad i bilaga 1.

Åtgärden ska vara utförd snarast och senast 3 månader från dess att föreliggande beslut vunnit laga kraft.

Byggnadsnämnden beslutar vidare att förena beslutet om föreläggande med vite i enlighet med 11 kap 37 § PBL om fastighetsägarna, Lars-Håkan Olsson samt Kickie Olsson Kjellsdotter, underlåter sig att genomföra åtgärderna i detta beslut.

Vitesbeloppet sätts till 15 000 (femtontusen) kronor vardera. Fastighetsägarna förpliktas vidare att betala vite om 5000 (femtusen) kronor vardera för varje period om tre månader, räknat från den 1 april 2017, under vilken planket finns kvar, i enlighet med 2-4 §§ Lag (1985:206) om viten.

**Stadsarkitektkontorets bedömning**

Enligt 6 kap 1 § plan- och byggförordningen (PBF) krävs bygglov för plank. Utifrån den rättspraxis som finns inom plan- och byggområdet tillämpar byggnadsnämnden riktlinjer om att bygglovplikt inträder för staket (genomsiktighet mer än 25%) och höjd som överskrider 1,1 meter alternativt tätare konstruktion (d.v.s. plank) oavsett dess höjd. Dessa riktlinjer är offentliga och ligger på kommunens hemsida. Dessa riktlinjer har även redovisats för fastighetsägare i tidigare skede 2015-11-26 samt 2016-11-18.

**Avgifter i kronor**

Bygglov/Startbesked \_\_\_\_\_ Planavgift \_\_\_\_\_

Bygganmälan, beslut om kontrollplan \_\_\_\_\_ Strandskyddsdispens \_\_\_\_\_

Lokaliseringsprövning \_\_\_\_\_ Avslag \_\_\_\_\_ Sanktionsavgift \_\_\_\_\_

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. \_\_\_\_\_



**Byggnadsnämnden**  
**Box 205**  
**178 23 Ekerö**

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**  
**2017-02-08**

I 9 kap 4 § plan- och bygglagen (PBL) anges att vissa plank får undantas bygglovsplikt under följande förutsättningar:

- Att den uppförs minst 4,5 meter från tomtgräns (under förutsättning att berörd granne lämnat medgivande),
- Att planket inte överskrider höjd om 1,8 meter,
- Att planket inte placeras längre från bostadshuset än 3,6 meter.

Kontorets bedömning är att planket ligger placerat längre än 3,6 meter från bostadshuset samt saknar medgivande från berörd granne (den aktuella marken där planket är placerat ägs av bostadsrättsföreningen Ekeby i Ekerö), varvid ovan nämnda undantag enligt 9 kap 4 § PBL ej kan tillämpas.

Som bygglovspliktig åtgärd bedöms inte heller lov i efterhand kunna meddelas för åtgärden. Kontoret bedömer att åtgärden kraftigt avviker från det generella gestaltningen kring tomter som finns i området, likaså är det byggnadsnämndens generella hållning att täta plank skall undvikas på grund av sin avhållande och privatiserande verkan.

### **Ärendebeskrivning**

Stadsarkitektkontoret har upprättat en anmälan om olovligt plank 2015-08-17 på fastigheten Ekebyhov 1:527, Ekuddsvägen 30 F. Anmälan avser ett olovligt plank uppfört på mark tillhörande bostadsrättsföreningen Ekeby i Ekerö. Uppfört plank har en höjd om cirka 1,9 meters och en längd om cirka 5 meter. Kontoret har vid flertal tillfällen (2015-11-26 samt 2016-11-18) skriftligen meddelat fastighetsägare att det uppförda planket inte kan beviljas bygglov i efterhand samt att ekonomiska påföljder blir aktuella om det som tillkommit utan bygglov inte undanröjs. Byggnadsåtgärderna bedöms vara utförda under 2015 enligt inkommen anmälan med bifogade fotografier. Åtgärder omfattar även av separat beslut som avser att bygglov i efterhand ej kan beviljas samt påföljder i form av byggsanktionsavgifter.

### **Gällande förhållanden**

Enligt 11 kap 5 § PBL ska Byggnadsnämnden pröva förutsättningarna för och behovet av att ingripa eller besluta om en påföljd så snart det finns anledning att anta att någon inte har följt en bestämmelse i PBL.

### **Avgifter i kronor**

Bygglov/Startbesked \_\_\_\_\_ Planavgift \_\_\_\_\_

Bygganmälan, beslut om kontrollplan \_\_\_\_\_ Strandskyddsdispens \_\_\_\_\_

Lokaliseringsprövning \_\_\_\_\_ Avslag \_\_\_\_\_ Sanktionsavgift \_\_\_\_\_

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. \_\_\_\_\_



**Byggnadsnämnden**  
**Box 205**  
**178 23 Ekerö**

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**  
**2017-02-08**

Enligt 11 kap 20 § PBL får Byggnadsnämnden förelägga ägaren av en fastighet eller byggnadsverk att inom viss tid vidta rättelse, och enligt 11 kap 37 § PBL får föreläggandet förenas med vite.

Enligt 11 kap 51 § PBL ska en byggsanktionsavgift tas ut om någon bryter mot en bestämmelse i 8-10 kap PBL. En byggsanktionsavgift ska tas ut även om överträdelsen inte har skett uppsåtligt eller av oaktsamhet.

**Expedieras till:**

HÅKAN & KICKIE OLSSON  
 EKUDDSVÄGEN 30 F  
 178 34 EKERÖ  
 Bilaga: Hur man överklagar

**Avgifter i kronor**

Bygglov/Startbesked \_\_\_\_\_ Planavgift \_\_\_\_\_

Byggnmälan, beslut om kontrollplan \_\_\_\_\_ Strandskyddsdispens \_\_\_\_\_

Lokaliseringsprövning \_\_\_\_\_ Avslag \_\_\_\_\_ Sanktionsavgift \_\_\_\_\_

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. \_\_\_\_\_



**Byggnadsnämnden**  
**Box 205**  
**178 23 Ekerö**

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**  
**2017-02-08**

BN § 31

BYGG.2004.78

228

Anmälan om uppförd brygga på fastigheten EKEBYHOV 1:162

**Beslut**

Byggnadsnämnden beslutar med stöd av 26 kap 9 § Miljöbalken (MB) förelägga fastighetsägaren till fastigheten Ekebyhov 1:80 att genomföra följande åtgärder:

- Riva brygga uppförd på fastigheten Ekebyhov 1:162, markerad i bilaga A, samt återställa stranden/vattenområdet i ursprungligt skick.

Åtgärden ska vara utförd senast 2017-10-31.

Byggnadsnämnden beslutar vidare att förena beslutet om föreläggande med vite i enlighet med 26 kap 14 § MB om den som uppfört bryggan (Rolf Harald Andersson, 1947-12-10) underlåter sig att genomföra åtgärderna i detta beslut. Vitesbeslippet sätts till 100 000 kronor. Fastighetsägaren förpliktas vidare att betala ett löpande vite om 10 000 kronor för varje period om tre månader, räknat från 2017-11-01, under vilken bryggan finns kvar, i enlighet med 2-4 §§ Lag (1985:206) om viten.

**Upplysning**

I enlighet med 16 kap 2 § Miljöbalken (MB) får inte arbeten i vatten utföras under tiden 1/4 - 31/8 med hänsyn till växt- och djurlivet.

**Stadsarkitektkontorets bedömning**

Stadsarkitektkontoret bedömer att aktuell brygga är uppförd 2003 i område där strandskydd råder och är uppförd utan dispens från strandskyddsbestämmelserna. Kontoret bedömer att det inte finns några särskilda skäl för att meddela en dispens i efterhand för bryggan. Motivet till bedömningen är att befintliga bryggor i området täcker behovet av båt- och badbryggor för områdets behov i enlighet med detaljplanens intentioner.

**Avgifter i kronor**

Bygglov/Startbesked \_\_\_\_\_ Planavgift \_\_\_\_\_

Bygganmälan, beslut om kontrollplan \_\_\_\_\_ Strandskyddsdispens \_\_\_\_\_

Lokaliseringsprövning \_\_\_\_\_ Avslag \_\_\_\_\_ Sanktionsavgift \_\_\_\_\_

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. \_\_\_\_\_



**Byggnadsnämnden**  
**Box 205**  
**178 23 Ekerö**

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**  
**2017-02-08**

Kontoret bedömer vidare att då Gällstaö samfällighetsförening är markägare är det samfällighetsföreningen som bör äga bryggan och sköta denna för att undvika privatisering. Samfällighetsföreningen har dock informerat om att detta inte är aktuellt.

Kontorets samlade bedömning är att bryggan ska tas bort och att stranden/vattenområdet ska återställas i ursprungligt skick.

Kontoret bedömer vidare att fastighetsägaren till Ekebyhov 1:80 ska föreläggas att ta bort bryggan och återställa stranden/vattenområdet i enlighet med 26 kap 9 § MB.

Kontoret bedömer vidare att föreläggandet ska behäftas med vite i enlighet med 26 kap 14 § MB för att säkerställa att föreläggandet följs.

Vitesföreläggandet ska ställas till den eller de personer som är ägare av bryggan trots att denna är förlagd på annans fastighet. Bedömningen är att det utan tvivel är Rolf Halard Andersson, 1947-12-10 som äger materialet som bryggan är uppförd med. Den tidsfrist som anges i beslutet grundar sig på en skälighetsbedömning för att hinna ta bort bryggan och återställa stranden/vattenområdet innan vitesföreläggandet träder i kraft.

Stadsarkitektkontoret bedömer att vitesbeloppet bör uppgå till 100 000 kronor med ett löpande vite för varje tremånadersperiod som bryggan finns kvar på platsen om 10 000 kronor i enlighet med 2-4 §§ Lag (1985:206 om viten. Vitesbeloppets storlek har bestämts utifrån en bedömd kostnad att uppförs bryggan med en dubbling av det abedömda belopp.

### **Ärendebeskrivning**

Anmälan om olovligt uppförd brygga inkom till kontoret 2004-01-30. Anmälan avser en brygga uppförd på fastigheten Ekebyhov 1:162 med måtten 2 x 15 meter med ett bryggdäck om 3 x 7 meter. Anmälan är gjord av Gällstaö fastighetsägareförening.

Byggnadsnämnden beslutade 2010-06-09 (BN § 128, dnr BYGG.2004.78, 2004.216) att förelägga Gällstaö fastighetsägareförening att riva bryggan och återställa stranden/vattenområdet i ursprungligt skick. Åtgärden skulle vara utförd senast 2010-08-31. Beslutet förenades även med ett vite om 50 000 kronor med löpande vite för varje period om tre månader under vilken bryggan fanns kvar med 50 000 kronor. Kontoret har ej följt upp byggnadsnämndens beslut och vid återbesiktning 2016-01-22 kunde konstateras att bryggan fortfarande finns kvar på platsen.

### **Avgifter i kronor**

Bygglov/Startbesked \_\_\_\_\_ Planavgift \_\_\_\_\_

Bygganmälan, beslut om kontrollplan \_\_\_\_\_ Strandskyddsdispens \_\_\_\_\_

Lokaliseringsprövning \_\_\_\_\_ Avslag \_\_\_\_\_ Sanktionsavgift \_\_\_\_\_

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. \_\_\_\_\_



**Byggnadsnämnden**  
**Box 205**  
**178 23 Ekerö**

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**  
**2017-02-08**

I samband med att ärendet blev aktuellt igen efter återbesiktning bedömde kontoret att föreläggandet om rivning av brygga och återställning av stranden/vattenområdet riktats till fel part. Kontoret bedömer att föreläggandet ska riktas mot den som uppfört bryggan, således fastighetsägaren till Ekebyhov 1:80. Denne har i samband med information om detta ansökt om strandskyddsdispens i efterhand för bryggan (BYGG.2016.215).

Fastighetsägaren till Ekebyhov 1:80 har beretts tillfälle att yttra sig över kontorets förslag till beslut. Fastighetsägaren har via e-post 2016-12-28 och 2016-12-31 föreslagit en minskning av bryggans storlek till cirka 8x2 meter.

**Gällande förhållanden**

Del av fastigheten Ekebyhov 1:162 är belägen inom område som omfattas av detaljplan laga kraftvunnen 2001-09-13. Inom fastigheten där aktuell brygga är belägen är enligt detaljplanen utlagt som W2, *Öppet vattenområde för bad och befintlig båtbygga. Badbryggor för områdets behov får anläggas.*

Inom såväl vattenområden som naturområden gäller strandskyddet. Aktuell brygga är enligt fastighetsägaren till Ekebyhov 1:80 uppförd 2003 av denne på samma plats där det tidigare fanns en brygga, vilken ingick i köpet av fastigheten Ekebyhov 1:80 1973. I aktuell bryggas absoluta närhet finns tre ytterligare bryggor. En av bryggorna är en större båtbygga där plats finns för ett tiotal fritidsbåtar. Vidare finns en större båt- och badbrygga samt en mindre badbrygga.

Enligt 7 kap 15 § miljöbalken (MB) får inom strandskyddsområde inte:

1. nya byggnader uppföras
2. byggnader eller byggnaders användning ändras eller andra anläggningar eller anordningar utföras, om de hindrar eller avhåller allmänheten från att beträda ett område där den annars skulle ha fått färdats 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- och växtarter.

Enligt 26 kap 1 § MB skall Byggnadsnämnden i egenskap av tillsynsmyndighet, kontrollera att miljöbalken efterlevs, samt vidta de åtgärder som behövs för att åstadkomma rättelse.

**Avgifter i kronor**

Bygglov/Startbesked \_\_\_\_\_ Planavgift \_\_\_\_\_

Bygganmälan, beslut om kontrollplan \_\_\_\_\_ Strandskyddsdispens \_\_\_\_\_

Lokaliseringsprövning \_\_\_\_\_ Avslag \_\_\_\_\_ Sanktionsavgift \_\_\_\_\_

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. \_\_\_\_\_



**Byggnadsnämnden**  
**Box 205**  
**178 23 Ekerö**

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**  
**2017-02-08**

Byggnadsnämnden skall enligt 26 kap 2 § MB anmäla överträdelser av bestämmelser i balken till polis- eller åklagarmyndigheten, om det finns misstanke om brott.

Byggnadsnämnden får i beslut om förelägganden eller förbud förena ett sådant beslut med vite i enlighet med 26 kap 14 § MB.

**Expedieras till:**

Rolf Harald Andersson  
 Artillerigatan 57 lgh 1402  
 114 45 Stockholm  
 Bilaga: Hur man överklagar

**Underrättelse:**

Gällstaö Fastighetsägareförening  
 Solsidevägen 4  
 178 51 Ekerö  
 Bilaga: Hur man överklagar

**Avgifter i kronor**

Bygglov/Startbesked \_\_\_\_\_ Planavgift \_\_\_\_\_

Byggnmälan, beslut om kontrollplan \_\_\_\_\_ Strandskyddsdispens \_\_\_\_\_

Lokaliseringsprövning \_\_\_\_\_ Avslag \_\_\_\_\_ Sanktionsavgift \_\_\_\_\_

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. \_\_\_\_\_



**Byggnadsnämnden**  
**Box 205**  
**178 23 Ekerö**

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**  
**2017-02-08**

BN § 32

BYGG.2016.813

229

**Strandskyddsdispens för anläggande av vattenledning och dränkbar tryckpump på fastigheten FÄRENTUNA PRÄSTGÅRD 1:16**

**Beslut**

Byggnadsnämnden beslutar att medge dispens från strandskyddsbestämmelserna enligt 7 kap 18c § pkt 3 och pkt 6 Miljöbalken (MB) för en cirka 110 meter lång delvis nedgrävd vattenledning mellan fastigheten Färentuna Prästgård 1:43 och strandlinjen på fastigheten Färentuna Prästgård 1:16. Vidare medges dispens för dränkbar tryckpump cirka 16 meter ut i vattnet på ett djup om cirka 1,5 meter.

Markerat mark- och vattenområde som krävs för vattenledningen och tryckpumpen får tas i anspråk för det avsedda ändamålet i enlighet med 7 kap 18f § andra stycken MB.

Byggnadsnämndens ställningstagande redovisas närmare under *Stadsarkitektkontorets bedömning*.

**Villkor**

I enlighet med 16 kap 2 § MB förenas beslutet med följande villkor:

- arbeten i vatten får inte utföras under perioden 1 april till 31 augusti, med hänsyn till växt- och djurlivet.
- Vattenområde och aktuella platser på land ska fortsatt vara allemansrättsligt tillgängliga.

**Upplysning**

- Ett beslut om dispens upphör att gälla, om den åtgärd som avses med dispenser inte har påbörjats inom två år eller avslutats inom fem år från den dag då beslutet vann laga kraft.
- Länsstyrelsens planenhet kan överpröva beslutet inom tre veckor från den dag då kommunens dispensbeslut inkommer till Länsstyrelsen. Sökanden uppmanas avvakta tiden för överklagandet.

**Avgifter i kronor**

Bygglov/Startbesked \_\_\_\_\_ Planavgift \_\_\_\_\_

Bygganmälan, beslut om kontrollplan \_\_\_\_\_ Strandskyddsdispens \_\_\_\_\_

Lokaliseringsprövning \_\_\_\_\_ Avslag \_\_\_\_\_ Sanktionsavgift \_\_\_\_\_

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. \_\_\_\_\_





**Byggnadsnämnden**  
**Box 205**  
**178 23 Ekerö**

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**  
**2017-02-08**

- Virke som behandlats med bekämpningsmedel som innehåller arsenik eller andra kromföreningar får endast användas när det är nedgrävt eller på annat sätt fast anbringat i varaktig kontakt med fuktig mark eller vatten, som konstruktionstimmer (stolpar, bärverk) i bryggor eller andra marina anläggningar. Virke som behandlats med bekämpningsmedel innehållande kreosot före 18 oktober 1976 kan användas inom ovan redogjorda områden.
- Uppläggning av muddermassor är anmälningspliktig verksamhet, enligt Miljöprövningsförordningen 2013:251. Anmälan till Miljönämnden ska göras i god tid innan arbetena påbörjas. Miljö- och hälsoskyddskontoret bör kontaktas för råd i ärendet.
- Avgift uttas för strandskyddsdispens.

**Stadsarkitektkontorets bedömning**

Stadsarkitektkontoret bedömer att föreslagen delvis nedgrävd vattenledningen inte påverkar den allemansrättsliga tillgängligheten till naturområdet. Då ledningen till största delen är nedgrävd kommer denna ej att synas och där vattenledningen går ovan mark bedöms inte denna påverka i sådan utsträckning att allemansrätten inskränks. Kontoret bedömer vidare att den dränkbara tryckpumpen inte påverkar den allemansrättsliga tillgängligheten till strandlinjen då denna är placerad under vattenytan. Kontoret bedömer även att tryckpumpen inte väsentligen påverkar livsvillkoren för djur- och växter då pumpen placeras cirka 16 meter ut i vattnet.

Stadsarkitektkontorets samlade bedömning är således att dispens ska medges för delvis nedgrävd vattenledning samt dränkbar tryckpump med stöd av 7 kap 18 § MB.

**Ärendebeskrivning**

Ansökan inkom 2016-09-21 och var komplett för handläggning 2016-11-13. Ansökan avser strandskyddsdispens för en cirka 110 meter lång delvis nedgrävd vattenledning mellan fastigheten Färentuna Prästgård 1:43 och strandlinjen på fastigheten Färentuna Prästgård 1:16. Vidare avser dispensen dränkbar tryckpump cirka 16 meter ut i vattnet på ett djup om cirka 1,5 meter. Vattenledningen kommer att grävas ned cirka 20 centimeter i marken förutom på en sträcka om cirka 20 meter där det inte är möjligt på grund av stenig mark.

**Avgifter i kronor**

Bygglov/Startbesked \_\_\_\_\_ Planavgift \_\_\_\_\_

Bygganmälan, beslut om kontrollplan \_\_\_\_\_ Strandskyddsdispens \_\_\_\_\_

Lokaliseringsprövning \_\_\_\_\_ Avslag \_\_\_\_\_ Sanktionsavgift \_\_\_\_\_

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. \_\_\_\_\_



**Byggnadsnämnden**  
**Box 205**  
**178 23 Ekerö**

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**  
**2017-02-08**

Motivet till ansökan om dispens är att sökanden fått information från brunnsborrhare att det ej är möjligt att borra en ny brunn på grund av risken för saltvatteninträngning i brunnen, samt risken för att påverka andra brunnar i området. Till ansökan har även ett förslag till servitutsavtal mellan fastigheterna Färentuna Prästgård 1:16 och 1:43 bifogats.

Stadsarkitektkontoret har fått muntlig information från Länsstyrelsen i Stockholms län att åtgärden inte är att betrakta som vattenverksamhet då anläggningen enbart försörjer en fastighet med vatten. Därför ska ärendet prövas som en dispenspliktig åtgärd.

**Gällande förhållanden**

Fastigheterna Färentuna Prästgård 1:16 och 1:43 ligger inom område som omfattas av detaljplan laga kraftvunnen 2000-03-22. Enligt gällande detaljplan krävs bygglov för bergbördad färskvattenbrunn. Inom område som anges som natur i detaljplanen råder strandskydd intill 100 meter från strandlinjen vid normalvattenstånd.

Området där vattenledningen föreslås grävas ned är enligt detaljplanen angiven som naturmark. Marken är bevuxen med ett glesare skogsparti där marken sluttar rejält ned mot strandlinjen.

Enligt 7 kap 15 § MB får inom ett 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 c § MB får som särskilda skäl vid prövningen av en fråga om upphävande av eller dispens från strandskyddet man beakta endast om det område som upphävandet eller dispensen avser:

1. redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften,
2. genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen,

**Avgifter i kronor**

Bygglov/Startbesked \_\_\_\_\_ Planavgift \_\_\_\_\_

Bygganmälan, beslut om kontrollplan \_\_\_\_\_ Strandskyddsdispens \_\_\_\_\_

Lokaliseringsprövning \_\_\_\_\_ Avslag \_\_\_\_\_ Sanktionsavgift \_\_\_\_\_

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. \_\_\_\_\_



**Byggnadsnämnden**  
**Box 205**  
**178 23 Ekerö**

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**  
**2017-02-08**

3. behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området,
4. behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området,
5. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området, eller
6. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse.

**Expedieras till:**

Wanna Pholudom Hermansson  
 JÄRNÅLDERSRINGEN 455  
 136 65 SÖDERBY

**Underrättelse:**

Länsstyrelsens planenhet, Box 22067, 104 22 Stockholm

**Bilagor:**

situationsplan  
 översiktskarta

**Avgifter i kronor**

Bygglov/Startbesked \_\_\_\_\_ Planavgift \_\_\_\_\_

Bygganmälan, beslut om kontrollplan \_\_\_\_\_ Strandskyddsdispens \_\_\_\_\_

Lokaliseringsprövning \_\_\_\_\_ Avslag \_\_\_\_\_ Sanktionsavgift \_\_\_\_\_

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. \_\_\_\_\_



**Byggnadsnämnden**  
**Box 205**  
**178 23 Ekerö**

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**  
**2017-02-08**

BN § 33

BYGG.2016.750

229

**Strandskyddsdispens för förlängning av befintlig brygga på fastigheten ÄLVNÄS 1:189**

**Beslut**

Byggnadsnämnden beslutar att medge dispens från strandskyddsbestämmelserna enligt 7 kap 18 § Miljöbalken (MB) för förlängning av brygga om 30 kvm på fastigheten Älvnäs 1:189.

Särskilt skäl för dispensen är att aktuell del av fastigheten redan tagits i anspråk för befintlig brygganläggning på sådant sätt att förlängningen saknar betydelse för strandskyddets syften i enlighet med 7 kap 18c § pkt 1 MB samt att anläggningen för sin funktion måste ligga vid vattnet i enlighet med 7 kap 18c § pkt 3 MB.

Vattenområde som upptas av bryggan får tas i anspråk för det avsedda ändamålet i enlighet med 7 kap 18f § andra stycket MB.

Byggnadsnämndens ställningstagande redovisas närmare under *Stadsarkitektkontorets bedömning*.

**Villkor**

- I enlighet med 16 kap 2 § MB förenas beslutet med följande villkor:
- arbeten i vatten får inte utföras under perioden 1 april till 31 augusti, med hänsyn till växt- och djurlivet.
- 
- Bryggan och anslutande vattenområde ska vara allemansrättsligt tillgängliga. Brygga ska hållas fri från skyltar, utemöbler eller andra anordningar som hindrar eller avhåller allmänheten från att vistas på bryggan eller i vattenområdet.

**Upplysning**

- Ett beslut om dispens upphör att gälla, om den åtgärd som avses med dispenser inte har påbörjats inom två år eller avslutats inom fem år från den dag då beslutet vann laga kraft.

**Avgifter i kronor**

Bygglov/Startbesked \_\_\_\_\_ Planavgift \_\_\_\_\_

Bygganmälan, beslut om kontrollplan \_\_\_\_\_ Strandskyddsdispens \_\_\_\_\_

Lokaliseringsprövning \_\_\_\_\_ Avslag \_\_\_\_\_ Sanktionsavgift \_\_\_\_\_

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. \_\_\_\_\_



**Byggnadsnämnden**  
**Box 205**  
**178 23 Ekerö**

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**  
**2017-02-08**

- Länsstyrelsens planenhet kan överpröva beslutet inom tre veckor från den dag då kommunens dispensbeslut inkommer till Länsstyrelsen. Sökanden uppmanas avvakta tiden för överklagandet.
- Virke som behandlats med bekämpningsmedel som innehåller arsenik eller andra kromföreningar får endast användas när det är nedgrävt eller på annat sätt fast anbringat i varaktig kontakt med fuktig mark eller vatten, som konstruktionstimmer (stolpar, bärverk) i bryggor eller andra marina anläggningar. Virke som behandlats med bekämpningsmedel innehållande kreosot före 18 oktober 1976 kan användas inom ovan redogjorda områden.
- Uppläggning av muddermassor är anmälningspliktig verksamhet, enligt Miljöprövningsförordningen 2013:251. Anmälan till Miljönämnden ska göras i god tid innan arbetena påbörjas. Miljö- och hälsoskyddskontoret bör kontaktas för råd i ärendet.
- Avgift uttas för strandskyddsdispens.

**Stadsarkitektkontorets bedömning**

Stadsarkitektkontoret bedömer att föreslagen förlängning av befintlig brygga kan medges dispens från strandskyddsbestämmelserna. Den allmänhetsrättsliga tillgängligheten till området kommer i och med förlängningen av bryggan inte att påverkas. Vidare bedömer kontoret att föreslagen förlängning inte väsentligen påverkar växt- och djurliv då denna sker 30 meter från strandlinjen.

Kontorets samlade bedömning är att strandskyddsdispens ska medges med stöd av 7 kap 18 § MB för förlängning av befintlig brygga om 30 kvm på fastigheten Älvnäs 1:189.

**Ärendebeskrivning**

Ansökan inkom 2016-08-31 och bedömdes komplett för handläggning 2016-11-29. Ansökan avser dispens för strandskyddsbestämmelserna för förlängning av befintlig brygga om totalt 30 kvm. Förlängningen av bryggan har måtten 2 x 10 meter med en vinkeldel om 2 x 5 meter. Motivet till att dispens för förlängning söks är att inte tillräckligt djup inte föreligger invid bryggan för att kunna angöra brygganläggningen med småbåtar.

**Avgifter i kronor**

Bygglov/Startbesked \_\_\_\_\_ Planavgift \_\_\_\_\_

Bygganmälan, beslut om kontrollplan \_\_\_\_\_ Strandskyddsdispens \_\_\_\_\_

Lokaliseringsprövning \_\_\_\_\_ Avslag \_\_\_\_\_ Sanktionsavgift \_\_\_\_\_

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. \_\_\_\_\_



**Byggnadsnämnden**  
**Box 205**  
**178 23 Ekerö**

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**  
**2017-02-08**

**Gällande förhållanden**

För fastigheten gäller detaljplan vilken vunnit laga kraft 2011-08-25. Enligt gällande detaljplan får inom vattenområdet högst två gemensamma bryggor uppföras. Fastigheten omfattas av strandskydd intill 100 meter från strandlinjen vid normalvattenstånd. Byggnadsnämnden medgav dispens från strandskyddsbestämmelserna för nybyggnad av brygga om 2 x 20 meter med tillhörande bryggdäck om 3 x 5 meter, 2011-12-07 BN § 350, dnr 2011.977.

Byggnadsnämnden har vidare medgett dispens från strandskyddsbestämmelserna för förlängning av ovan nämnda brygga med 10 meter 2015-05-27, BN § 124, dnr 2015.299.

Enligt 7 kap 15 § MB får inom ett 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 c § MB fårssom särskilda skäl vid prövningen av en fråga om upphävande av eller dispens från strandskyddet man beakta endast om det område som upphävandet eller dispensen avser:

1. redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften,
2. genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen,
3. behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området,
4. behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området,
5. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området, eller
6. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse.

**Avgifter i kronor**

Bygglov/Startbesked \_\_\_\_\_ Planavgift \_\_\_\_\_

Bygganmälan, beslut om kontrollplan \_\_\_\_\_ Strandskyddsdispens \_\_\_\_\_

Lokaliseringsprövning \_\_\_\_\_ Avslag \_\_\_\_\_ Sanktionsavgift \_\_\_\_\_

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. \_\_\_\_\_



**Byggnadsnämnden**  
**Box 205**  
**178 23 Ekerö**

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**  
**2017-02-08**

\_\_\_\_\_

**Expedieras till:**

Johan von Garrelts  
 Näktergalsvägen 2 C  
 178 39 Ekerö

**Underrättelse:**

Länsstyrelsens planenhet, Box 22067, 104 22 Stockholm

**Bilagor:**

situationsplan  
 översiktskarta

\_\_\_\_\_

**Avgifter i kronor**

Bygglov/Startbesked \_\_\_\_\_ Planavgift \_\_\_\_\_

Bygganmälan, beslut om kontrollplan \_\_\_\_\_ Strandskyddsdispens \_\_\_\_\_

Lokaliseringsprövning \_\_\_\_\_ Avslag \_\_\_\_\_ Sanktionsavgift \_\_\_\_\_

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_



**Byggnadsnämnden**  
**Box 205**  
**178 23 Ekerö**

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**  
**2017-02-08**

BN § 34

BYGG.2016.215

229

**Strandskyddsdispens för brygga på fastigheten Ekebyhov 1:162**

**Beslut**

Byggnadsnämnden beslutar att, med stöd av 7 kap 13 och 18 c §§, Miljöbalken (MB 1998:808), inte medge dispens i efterhand från strandskyddsbestämmelserna för brygga på fastigheten Ekebyhov 1:162 då några särskilda skäl inte föreligger. Byggnadsnämndens ställningstagande redovisas närmare under *Stadsarkitektkontorets bedömning*.

**Stadsarkitektkontorets bedömning**

Stadsarkitektkontoret bedömer att aktuell brygga är uppförd 2003 i område där strandskydd råder och är uppförd utan dispens från strandskyddsbestämmelserna. Kontoret bedömer att det inte finns några särskilda skäl för att meddela en dispens i efterhand för bryggan. Motivet till bedömningen är att övriga befintliga bryggor i området täcker behovet av båt- och badbryggor för området i enlighet med detaljplanens intentioner.

Kontoret bedömer vidare att då Gällstaö fastighetsägareförening är markägare är det samfällighetsföreningen som bör äga bryggan och sköta denna för att undvika privatisering. Fastighetsägareföreningen har dock informerat om att detta inte är aktuellt.

Sammanfattningsvis bedömer kontoret att det inte finns några särskilda skäl för att meddela dispens från strandskyddsbestämmelserna i efterhand för bryggan.

**Ärendebeskrivning**

Ansökan inkom 2016-03-21 och avser strandskyddsdispens i efterhand för brygga och bedömdes komplett för beslut om avslag 2016-12-03, då två månader förflutit sedan kontoret informerat sökanden om att dispens inte bedömdes kunna lämnas i efterhand. Sökande har ej inkommit med svar på informationen om kontorets negativa bedömning till dispens i efterhand. Ansökan avser strandskyddsdispens i efterhand för uppförd brygga med måtten 2 x 15 meter med ett bryggdäck om 3 x 7 meter på fastigheten Ekebyhov 1:162.

**Avgifter i kronor**

Bygglövs/Startbesked \_\_\_\_\_ Planavgift \_\_\_\_\_

Bygganmälan, beslut om kontrollplan \_\_\_\_\_ Strandskyddsdispens \_\_\_\_\_

Lokaliseringsprövning \_\_\_\_\_ Avslag \_\_\_\_\_ Sanktionsavgift \_\_\_\_\_

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. \_\_\_\_\_





**Byggnadsnämnden**  
**Box 205**  
**178 23 Ekerö**

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**  
**2017-02-08**

Sökanden är fastighetsägaren till fastigheten Ekebyhov 1:80, vilken är belägen strax söder om bryggans placering.

Ärendet har under hösten 2016 tagits upp som en diskussionspunkt på byggnadsnämndens beredning. Beredningens ledamöter ansåg att om inte markägaren, i detta fall Gällstaö fastighetsägareförening, vill ha bryggan på sin mark finns inga skäl till dispens i efterhand för bryggan. Gällstaö fastighetsägareförening har informerat stadsarkitektkontoret om att de inte är positiva till bryggan och inte heller är intresserade av en överlåtelse av bryggan från fastighetsägaren till Ekebyhov 1:80.

Bryggan är uppförd 2003 av fastighetsägaren till Ekebyhov 1:80 på fastigheten Ekebyhov 1:162 som ägs av Gällstaö fastighetsägareförening. Parallellt med denna ansökan om dispens i efterhand finns ett anmälningsärende (BYGG.2004.78) där Gällstaö fastighetsägareförening anmält aktuell brygga.

Fastighetsägaren till Ekebyhov 1:162 har beretts tillfälle att yttra sig över kontorets förslag till beslut. Fastighetsägaren har via e-post 2016-12-28 och 2016-12-31 framfört att denne är villig att minska ned bryggans storlek till ursprunglig storlek som vid köpet av fastigheten 1973. Bryggan skulle då uppvisa en storlek om cirka 2 x 8 meter.

### **Gällande förhållanden**

Del av fastigheten Ekebyhov 1:162 är belägen inom område som omfattas av detaljplan laga kraftvunnen 2001-09-13. Området där aktuell brygga är belägen är enligt detaljplanen utlagt som W2, *Öppet vattenområde för bad och befintlig båtbygga. Badbryggor för områdets behov får anläggas.* Inom såväl vattenområden som naturområden gäller strandskyddet. Aktuell brygga är enligt fastighetsägaren uppförd 2003 på samma plats där det tidigare fanns en brygga, vilken ingick i köpet av fastigheten Ekebyhov 1:80 1973.

I aktuell bryggas absoluta närhet finns tre ytterligare bryggor. En av bryggorna är en större båtbygga där plats finns för ett tiotal fritidsbåtar. Vidare finns ytterligare en större båt- och badbrygga samt en mindre badbrygga.

### **Avgifter i kronor**

Bygglöv/Startbesked \_\_\_\_\_ Planavgift \_\_\_\_\_

Bygganmälan, beslut om kontrollplan \_\_\_\_\_ Strandskyddsdispens \_\_\_\_\_

Lokaliseringsprövning \_\_\_\_\_ Avslag \_\_\_\_\_ Sanktionsavgift \_\_\_\_\_

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. \_\_\_\_\_



**Byggnadsnämnden**  
**Box 205**  
**178 23 Ekerö**

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**  
**2017-02-08**

Enligt 7 kap 15 § MB får inom ett 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 c § MB får som särskilda skäl vid prövningen av en fråga om upphävande av eller dispens från strandskyddet man beakta endast om det område som upphävandet eller dispensen avser:

1. redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften,
2. genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen,
3. behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området,
4. behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området,
5. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området, eller
6. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse.

**Expedieras till:**

Rolf Andersson  
 ARTILLERIGATAN 57 LGH 1402  
 114 45 STOCKHOLM  
 Bilaga: Hur man överklagar

**Avgifter i kronor**

Bygglov/Startbesked \_\_\_\_\_ Planavgift \_\_\_\_\_

Bygganmälan, beslut om kontrollplan \_\_\_\_\_ Strandskyddsdispens \_\_\_\_\_

Lokaliseringsprövning \_\_\_\_\_ Avslag \_\_\_\_\_ Sanktionsavgift \_\_\_\_\_

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. \_\_\_\_\_



**Byggnadsnämnden**  
**Box 205**  
**178 23 Ekerö**

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**  
**2017-02-08**

BN § 35

BYGG.2016.916

231

Strandskyddsdispens och bygglov för till- och ombyggnad av enbostadshus samt strandskyddsdispens för nybyggnad av Attefallshus på fastigheten VÄNTHOLMEN 4:28, Storhagsvägen 15

**Beslut**

Byggnadsnämnden beslutar att medge dispens från strandskyddsbestämmelserna enligt 7 kap 18 c § p.1. Miljöbalken (MB) för till- och ombyggnad av enbostadshus med tillkommande byggnadsarea (BYA) om 27 kvm samt medge dispens för nybyggnad av komplementbyggnad (Attefallshus) på fastigheten Väntholmen 4:28.

Särskilt skäl för dispensen är att området har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syfte i enlighet med 7 kap 18 c § p.1. MB.

Byggnadsnämnden beslutar vidare att bevilja bygglov för till- och ombyggnad av enbostadshus med tillkommande BYA om 27 kvm på fastigheten Väntholmen 4:28, i enlighet med 9 kap 31 § plan- och bygglagen (PBL). Balkongen utgör 27 kvm öppenarea (OPA) tillika utrymmet under. Till- och ombyggnadens totala bruttoarea (BTA) och OPA utgör 79 kvm.

Åtgärden kräver ej kontrollansvarig i enlighet med 10 kap 10 § PBL.

**Stadsarkitektkontorets bedömning**

Kontoret bedömer att det finns särskilda skäl till att lämna dispens från strandskyddet, då fastigheten är i anspråkstagen på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syfte.

Kontoret bedömer vidare att åtgärderna inte innebär någon väsentlig förändring av den allemansrättsliga tillgängligheten eller inskränkningar av det rörliga friluftslivet. Åtgärden bedöms inte heller innebära någon väsentlig förändring beträffande livsvillkoren för djur- och växtlivet. Dispens från strandskyddet ska således medges för till- och ombyggnad av enbostadshus samt nybyggnad av komplementbyggnad (Attefallshus) med stöd av 7 kap 18 c § p.1. MB.

**Avgifter i kronor**

Bygglov/Startbesked \_\_\_\_\_ Planavgift \_\_\_\_\_

Bygganmälan, beslut om kontrollplan \_\_\_\_\_ Strandskyddsdispens \_\_\_\_\_

Lokaliseringsprövning \_\_\_\_\_ Avslag \_\_\_\_\_ Sanktionsavgift \_\_\_\_\_

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. \_\_\_\_\_



**Byggnadsnämnden**  
**Box 205**  
**178 23 Ekerö**

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**  
**2017-02-08**

Kontoret bedömer att föreslagen åtgärd omfattande till- och ombyggnad av enbostadshus är lämpligt utformad i enlighet med 2 kap 6 § respektive 8 kap 1 § PBL. Bygglov ska således beviljas för till- och ombyggnad av enbostadshus med stöd av 9 kap 31 § PBL.

**Upplysning**

- Fastigheten är belägen inom strandskyddat område, vilket medför att dispens från strandskyddet krävs vid de åtgärder som omfattas av 7 kap 15 § MB.
- Länsstyrelsens planenhet kan överpröva beslutet inom tre veckor från den dag då kommunens dispensbeslut inkommer till Länsstyrelsen. Sökanden uppmanas avvakta tiden för överklagandet.
- Enligt plan- och bygglagen kan olika datum för överklagande gälla för olika parter i processen. Berörda grannar, som gjort invändningar mot en byggnation, måste delges beslutet innan beslutet vinner laga kraft. För de kategorier som delges räknas överklagandetiden tre veckor från det att de fick del av beslutet. För övriga parter gäller istället fyra veckor efter det att beslutet har publicerats i Post- och inrikes tidningar (13 kap 16 § PBL). Förfarandet med laga kraft ska medföra minskade risker för den enskilde att drabbas av överklaganden långt i efterhand.
- I 9 kap 27 § PBL anges att byggnadsnämnden ska handlägga ärenden om lov och förhandsbesked skyndsamt och meddela sitt beslut om lov eller förhandsbesked inom tio veckor från det att ansökan kan anses vara komplett.
- Avgift uttas för strandskyddsdispens, bygglov/startbesked. Avgifterna är enligt den taxa som fastställts av kommunfullmäktige.

**Inför startbesked**

- Kontrollplan för byggnadsarbetena ska upprättas och inlämnas till byggnadsnämnden för beslut i samband med startbesked.

**Avgifter i kronor**

Bygglov/Startbesked \_\_\_\_\_ Planavgift \_\_\_\_\_

Bygganmälan, beslut om kontrollplan \_\_\_\_\_ Strandskyddsdispens \_\_\_\_\_

Lokaliseringsprövning \_\_\_\_\_ Avslag \_\_\_\_\_ Sanktionsavgift \_\_\_\_\_

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. \_\_\_\_\_



**Byggnadsnämnden**  
**Box 205**  
**178 23 Ekerö**

## **SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**

**2017-02-08**

- Fackmässigt upprättade konstruktionshandlingar ska redovisas.
- Byggnadsarbeten får inte påbörjas innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked. I annat fall ska byggnadsnämnden besluta om uttag av byggsanktionsavgift.

### **Slutbesked**

- Byggnaden får inte tas i bruk förrän beslut om slutbesked föreligger.

### **Beslutets giltighet**

- Beviljat bygglov och dispens upphör att gälla om inte åtgärden har påbörjats inom två år och avslutas inom fem år från laga kraftdatum.

### **Ärendebeskrivning**

Ansökan inkom 20 oktober 2016, och var komplett för handläggning 12 december 2016.

Ansökan avser dispens från strandskyddet för till- och ombyggnad med tillkommande BYA om 27 kvm av enbostadshus samt för nybyggnad av komplementbyggnad (Attefallshus) på fastigheten Väntholmen 4:28.

Ansökan avser även bygglov för till- och ombyggnad med tillkommande BYA om 27 kvm av enbostadshus. Ombyggnaden omfattar att befintlig OPA/BYA om 25 kvm byggs om till 25 kvm BTA, genom att indragen altan under bostadshusets takfall byggs in. Tillbyggnadens totala BTA och OPA uppgår till 79 kvm.

Ansökan avser även fasadändring omfattande uppsättande av solceller, då fastigheten är utom detaljplanlagt område bedöms åtgärden inte vara bygglovspliktig, i enlighet med 9 kap 2 § PBL.

### **Gällande förhållanden**

Fastigheten omfattas av 1 350 kvm landareal samt 2 800 kvm vattenareal, Fastighetens totala areal uppgår till 4 150 kvm. Fastigheten är belägen inom strandskyddsområde samt inom sammanhållen bebyggelse.

#### **Avgifter i kronor**

Bygglov/Startbesked \_\_\_\_\_ Planavgift \_\_\_\_\_

Bygganmälan, beslut om kontrollplan \_\_\_\_\_ Strandskyddsdispens \_\_\_\_\_

Lokaliseringsprövning \_\_\_\_\_ Avslag \_\_\_\_\_ Sanktionsavgift \_\_\_\_\_

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. \_\_\_\_\_



**Byggnadsnämnden**  
**Box 205**  
**178 23 Ekerö**

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**  
**2017-02-08**

Tomtplats motsvarar fastigheten, i enlighet med Länsstyrelsens beslut om att medge dispens 16 mars 1976.

7:15 § (MB) Inom ett strandskyddsområde får inte

1. Nya byggnader uppföras,
2. Byggnader eller byggnaders användning ändras eller andra anläggningar eller anordningar utföras, om det hindrar eller avhåller allmänheten från att beträda ett område där den annars skulle ha fått färdas fritt,
3. Grävningsarbeten eller andras förberedelsearbeten utföras för byggnader, anläggningar eller anordningar som avses i 1 och 2, eller
4. Åtgärder som vidtas som väsentligt förändrar livsvillkoren för djur- eller växtarter.

7:18 c § (MB) Som särskilda skäl vid prövning av en fråga om upphävande av eller dispens från strandskyddet får man beakta endast om det område som upphävandet eller dispensen avser

1. Redan har tagit i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syfte,
2. Genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området, närmast strandlinjen,
3. Behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet kan inte tillgodoses utanför området,
5. Behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området, eller
6. Behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse.

**Remiss**

Berörda sakägare har fått tillfälle att yttra sig över ansökan om bygglov med stöd av 9 kap 25 § PBL. Inga negativa synpunkter har inkommit.

\_\_\_\_\_

**Avgifter i kronor**

Bygglov/Startbesked \_\_\_\_\_ Planavgift \_\_\_\_\_

Bygganmälan, beslut om kontrollplan \_\_\_\_\_ Strandskyddsdispens \_\_\_\_\_

Lokaliseringsprövning \_\_\_\_\_ Avslag \_\_\_\_\_ Sanktionsavgift \_\_\_\_\_

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. \_\_\_\_\_



**Byggnadsnämnden**  
**Box 205**  
**178 23 Ekerö**

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**  
**2017-02-08**

**Expedieras till:**

Bo Thorstenson  
 POLHEMSGATAN 20 B LGH 1203  
 112 36 STOCKHOLM

**Underrättelse:**

Länsstyrelsens planenhet

**Bilagor:**

situationsplan  
 översiktskarta

**Avgifter i kronor**

Bygglov/Startbesked \_\_\_\_\_ Planavgift \_\_\_\_\_

Bygganmälan, beslut om kontrollplan \_\_\_\_\_ Strandskyddsdispens \_\_\_\_\_

Lokaliseringsprövning \_\_\_\_\_ Avslag \_\_\_\_\_ Sanktionsavgift \_\_\_\_\_

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. \_\_\_\_\_



**Byggnadsnämnden**  
**Box 205**  
**178 23 Ekerö**

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**  
**2017-02-08**

BN § 36                      BYGG.2016.514              231

**Bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad (förråd) på fastigheten STOCKBY 1:4, Stenhuggarbyn 22**

**Beslut**

Byggnadsnämnden beslutar att bevilja bygglov för nybyggnad av förråd om 137 kvm byggnadsarea (BYA) tillika bruttoarea (BTA) på fastigheten Stockby 1:4, i enlighet med 9 kap 31 § plan- och bygglagen (PBL).

Fasadmateriel ska bestå av trä i röd slamfärg förutom dörrarna som ska målas med svart slamfärg. Takmateriel ska bestå av sinuskorrugerad plåt i svart kulör.

Åtgärden kräver ej kontrollansvarig i enlighet med 10 kap 10 § PBL.

**Stadsarkitektkontorets bedömning**

Stadsarkitektkontoret bedömer att föreslagen åtgärd omfattande nybyggnad av komplementbyggnad, om 137 kvm BYA, bestående av tolv st separata utrymmen om ca. 8 kvm samt ett gemensamt utrymme om ca. 25 kvm, avsett att användas för förrådsändamål för medlemmarna i bostadsrättsföreningen Stenhuggarebyn, är lämpligt utformad och tar hänsyn till områdets kulturhistoriska värde samt att byggnaden respekterar och tillvaratar bebyggelsens befintliga karaktär, i enlighet med 2 kap 1 och 6 §§ respektive 8 kap 1 § PBL.

Kontoret bedömer att inkomna synpunkter, angående att komplementbyggnadens BYA avviker från den ursprungliga byggnadens (vedbod/avträdeshus) BYA, går ej att styrka då det saknas handlingar som intygar detta.

Bygglov ska således beviljas för nybyggnad av komplementbyggnad i enlighet med 9 kap 31 § PBL.

**Inför startbesked**

- Kontrollplan för byggnadsarbetena ska upprättas och inlämnas till byggnadsnämnden för beslut i samband med startbesked.

**Avgifter i kronor**

Bygglov/Startbesked \_\_\_\_\_ Planavgift \_\_\_\_\_

Byggnmälan, beslut om kontrollplan \_\_\_\_\_ Strandskyddsdispens \_\_\_\_\_

Lokaliseringsprövning \_\_\_\_\_ Avslag \_\_\_\_\_ Sanktionsavgift \_\_\_\_\_

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. \_\_\_\_\_





**Byggnadsnämnden**  
**Box 205**  
**178 23 Ekerö**

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**  
**2017-02-08**

- Fackmässigt upprättade konstruktionshandlingar ska redovisas.
- Byggnadsarbeten får inte påbörjas innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked. I annat fall ska byggnadsnämnden besluta om uttag av byggsanktionsavgift.

**Slutbesked**

- Byggnaden får inte tas i bruk förrän beslut om slutbesked föreligger.

**Upplysning**

- Enligt PBL kan olika datum för överklagande gälla för olika parter i processen. Berörda grannar, som gjort invändningar mot en byggnation, måste delges beslutet innan beslutet vinner laga kraft. För de kategorier som ska delges räknas överklagandetiden tre veckor från det att de fick del av beslutet. För övriga parter gäller istället fyra veckor efter att beslutet publicerats i Post- och inrikes tidningar (13 kap 16 § PBL). Förfarandet med laga kraft ska medföra minskande risker för den enskilde att drabbas av överklaganden långt i efterhand.
- I 9 kap 27 § PBL anges att byggnadsnämnden ska handlägga ärenden om lov och förhandsbesked skyndsamt och meddela sitt beslut om lov eller förhandsbesked inom tio veckor från att det att ansökan kan anses vara komplett.
- Avgifter uttas för bygglov samt för startbesked med beslut om kontrollplan. Avgifterna är enligt den taxa som fastställts av kommunfullmäktige.

**Beslutets giltighetstid**

- Beviljat bygglov upphör att gälla om åtgärden inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från laga kraftdatum.

**Ärendebeskrivning**

Ansökan inkom 3 juni 2016 och var komplett för handläggning 9 december 2016.

Ansökan avser nybyggnad av komplementbyggnad (förråd) om 137 kvm BYA.

**Avgifter i kronor**

Bygglov/Startbesked \_\_\_\_\_ Planavgift \_\_\_\_\_

Byggnmälan, beslut om kontrollplan \_\_\_\_\_ Strandskyddsdispens \_\_\_\_\_

Lokaliseringsprövning \_\_\_\_\_ Avslag \_\_\_\_\_ Sanktionsavgift \_\_\_\_\_

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. \_\_\_\_\_



**Byggnadsnämnden**  
**Box 205**  
**178 23 Ekerö**

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**  
**2017-02-08**

Byggnaden omfattar tolv st utrymmen om ca. 8 kvm med enskilda ingångar från fasaden, samt ett utrymme om ca. 25 kvm med enskild ingång från fasaden. Utrymmet om 25 kvm är avsett för bostadsrättsföreningens gemensamma behov.

I enlighet med Ekerö kulturmiljöprogram ska alla bygglov i Stenhuggarbyn prövas restriktivt med hänsyn till kulturvärdena.

Tidigare har en byggnad (vedbod och avträdeshus) funnits på platsen, detta beskrivs i "Stenhamra, Stockholms stenhuggarsamhälle" av Margareta Cramér, se bifogad situationsplan. Byggnaden är även med på den situationsplan som upprättades i samband med att man inventerade kulturhistoriskt intressanta bebyggelser inom Ekerö på 1970-talet, se bifogad situationsplan. Dock omnämns inte byggnaden.

**Gällande förhållanden**

Fastighetsarean omfattar 102 065 kvm landareal och är belägen inom sammanhållen bebyggelse.

Området Stenhuggarby är omnämnd som omistligt i den inventering av kulturhistoriskt intressant bebyggelser från 1970-talet, samt omfattas fastigheten av Ekerö kulturmiljöprogram.

**Remiss**

Berörda sakägare har fått tillfälle att yttra sig över ansökan, i enlighet med 9 kap 25 § PBL. Negativa synpunkter har inkommit från Maud Enqvist, en medlem i bostadsrättsföreningen Stenhuggarebyn, som anser att ansökan om bygglov ska avslås då komplementbyggnaden kan avvika från den ursprungliga byggnaden i storlek och är därmed för omfattande med hänsyn till platsens kulturmiljövärde.

**Expedieras till:**

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STENHUGGAREBYN**

Box 51

178 30 Ekerö

**Avgifter i kronor**

Bygglov/Startbesked \_\_\_\_\_ Planavgift \_\_\_\_\_

Byggnmälan, beslut om kontrollplan \_\_\_\_\_ Strandskyddsdispens \_\_\_\_\_

Lokaliseringsprövning \_\_\_\_\_ Avslag \_\_\_\_\_ Sanktionsavgift \_\_\_\_\_

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. \_\_\_\_\_



**Byggnadsnämnden**  
**Box 205**  
**178 23 Ekerö**

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**  
**2017-02-08**

**Underrättelse:**

Maud Enqvist, Katrinebergsbacken 16, 117 61 Stockholm

Bilaga: "Hur man överklagar"

\_\_\_\_\_

**Avgifter i kronor**

Bygglov/Startbesked \_\_\_\_\_ Planavgift \_\_\_\_\_

Bygganmälan, beslut om kontrollplan \_\_\_\_\_ Strandskyddsdispens \_\_\_\_\_

Lokaliseringsprövning \_\_\_\_\_ Avslag \_\_\_\_\_ Sanktionsavgift \_\_\_\_\_

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. \_\_\_\_\_



**Byggnadsnämnden**  
**Box 205**  
**178 23 Ekerö**

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**  
**2017-02-08**

BN § 37                      BYGG.2016.576              231-1

**Lokaliseringsprövning och bygglov för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten STAV 10:28**

**Beslut**

Byggnadsnämnden beslutar att lokaliseringen av bostadshuset kan tillåtas på platsen, i enlighet med 2 kap 2-6 §§, samt 9 kap 17 och 20 §§ plan- och bygglagen (PBL)

Byggnadsnämnden beslutar vidare att bevilja bygglov i enlighet med 9 kap 31 § PBL för

1. nybyggnad av ett enbostadshus i två våningar, samt för
  2. en stödmur på fastigheten Stav 10:28
- Bostadshuset har en byggnadsarea (BYA) om 128 kvm och ska uppföras i två våningar. Bruttoarean beräknas till 229 kvm.
  - Färdig golvnivå (FG) på entréplanet är 21,00 i Höjdsystem RH00.
  - Bostadshuset ska uppföras med fasad i lärk och med plåttak.
  - Stödmuren, i form av stenfylld gabion, är 24 meter lång och murkrön (MK) på + 22,32.

Kontrollansvarig

Byggherren har angett Bengt Persson, SC0726-11, som kontrollansvarig för projektet.

**Stadsarkitektkontorets bedömning**

Lokaliseringsprövning

Då det tidigare förhandsbeskedet/lokaliseringsprövningen enbart har giltighetstid på två år, bedömer kontoret att en ny lokaliseringsprövning behöver göras. Dock bedömer kontoret att lokaliseringsprövningen kan göras i samband med prövningen av bygglov. Kontoret bedömer att det inte råder andra förhållanden än vad som rådde vid den tidigare lokaliseringsprövningen och anser därmed att lokaliseringen av ett nytt bostadshus på fastigheten fortfarande är lämplig.

**Avgifter i kronor**

Bygglov/Startbesked \_\_\_\_\_ Planavgift \_\_\_\_\_

Bygganmälan, beslut om kontrollplan \_\_\_\_\_ Strandskyddsdispens \_\_\_\_\_

Lokaliseringsprövning \_\_\_\_\_ Avslag \_\_\_\_\_ Sanktionsavgift \_\_\_\_\_

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. \_\_\_\_\_



**Byggnadsnämnden**  
**Box 205**  
**178 23 Ekerö**

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**  
**2017-02-08**

Tillgänglighet

Kontoret bedömer att både den invändig- och utvändig tillgängligheten är tillgodosedd.

Utformning, placering och användande

Då det finns blandande stilar och olika typer av bostadshus i området, bedömer kontoret att föreslaget bostadshus och stödmur är lämpligt utformade och placerat, i enlighet med 2 kap 6 § respektive 8 kap 1 § PBL. Bygglov ska således beviljas för de sökta åtgärderna med stöd av 9 kap 31 § PBL.

Kontoret bedömer att om huset skulle flyttas längre in på fastigheten, som grannar föreslagit, skulle detta medföra att det skulle bli betydligt svårare att klara av den utvändiga tillgängligheten på fastigheten till bostadshuset.

Sökande har varit öppen med att de bygger huset som ett passivhus. De har för avsikt att själva bo i huset en tid för att studera funktionen och uppmärksamma eventuella saker som kan göras bättre eller på andra sätt. De kommer även kunna ta emot personer som är intresserade av husets byggteknik mm. I dagsläget har de dock planer på att sedan sälja huset vidare.

Om ett hus ska fungera som passivhus, förutsätter det att det bebos och används som ett bostadshus. Kontoret bedömer därmed att det inte är sannolikt att huset kan användas som ett rent visningshus. En familj kommer att bo i huset och antalet besök kommer därmed få sin naturliga begränsning.

Kontoret bedömer vidare att byggnadsnämnden inte kan begränsa antal besök eller gäster till ett hem. Inte heller finns det möjlighet för byggnadsnämnden att begränsa yta av exempelvis marksten eller asfalt som markbeläggning på en fastighet, så länge dagvattnet tas omhand inom den egna fastigheten.

Det ska dock noteras att den aktuella lokaliseringsprövningen och bygglovet avser prövning av ett bostadshus. Om byggnaden helt eller till en del ska få en annan användning än bostadshus, kräver detta bygglov för ändrad användning av bostadshuset.

**Avgifter i kronor**

Bygglov/Startbesked \_\_\_\_\_ Planavgift \_\_\_\_\_

Bygganmälan, beslut om kontrollplan \_\_\_\_\_ Strandskyddsdispens \_\_\_\_\_

Lokaliseringsprövning \_\_\_\_\_ Avslag \_\_\_\_\_ Sanktionsavgift \_\_\_\_\_

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. \_\_\_\_\_



**Byggnadsnämnden**  
**Box 205**  
**178 23 Ekerö**

## **SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**

**2017-02-08**

### Vägen till huset

Kontoret bedömer inte att byggnadsnämnden har möjlighet att villkora bygglov, eller på annat sätt agera i frågan om eventuella skador eller slitage på den samfälliga vägen eller området kring denna. Det är en fråga mellan samfälligheten och fastighetsägaren.

### **Kontrollplan och startbesked**

- Kontrollplan för byggnadsarbetena skall upprättas och inlämnas till byggnadsnämnden för beslut i samband med startbesked.
- Tekniskt samråd ska hållas snarast möjligt före byggstart, byggnadsnämnden kallar till mötet i samråd med byggherren.
- Byggnadsarbeten får inte påbörjas innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked. I annat fall ska nämnden besluta om uttag av byggsanktionsavgift.
- Byggnadsarbeten får inte påbörjas förrän bevis om färdigställandeskydd visats upp för byggnadsnämnden, 10 kap 23 § PBL.

### **Slutbesked**

- Byggnaden får inte tas i bruk förrän beslut om slutbesked föreligger.

### **Beslutets giltighetstid**

- Lokaliseringsprövning är giltig i två år och beviljat bygglov upphör att gälla om åtgärden inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från laga kraftdatum.

### **Upplysning**

- Enligt Plan- och bygglagen kan olika datum för överklagande gälla för olika parter i processen. Berörda grannar, som gjort invändningar mot en byggnation, måste delges beslutet innan beslutet vinner laga kraft.

### **Avgifter i kronor**

Bygglov/Startbesked \_\_\_\_\_ Planavgift \_\_\_\_\_

Byggnmälan, beslut om kontrollplan \_\_\_\_\_ Strandskyddsdispens \_\_\_\_\_

Lokaliseringsprövning \_\_\_\_\_ Avslag \_\_\_\_\_ Sanktionsavgift \_\_\_\_\_

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. \_\_\_\_\_



**Byggnadsnämnden**  
**Box 205**  
**178 23 Ekerö**

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**  
**2017-02-08**

- För de kategorier som ska delges räknas överklagandetiden tre veckor från det att de fick del av beslutet. För övriga parter gäller istället fyra veckor efter det att beslutet publicerats i Post- och inrikes tidningar (13 kap. 16 § PBL). Förfarandet med laga kraft ska medföra minskade risker för den enskilde att drabbas av överklaganden långt i efterhand.
- I 9 kap 27 § Plan- och bygglagen (PBL) anges att byggnadsnämnden ska handlägga ärenden om lov och förhandsbesked skyndsamt och meddela sitt beslut om lov eller förhandsbesked inom tio veckor från det att ansökan kan anses vara komplett.
- Avgifter uttas för bygglov, samt för startbesked med beslut om kontrollplan. Avgifterna är enligt den taxa som fastställts av kommunfullmäktige.
- I enlighet med kulturmiljölagen gäller följande: Om en fornlämning påträffas vid grävning eller annat arbete, skall arbetet omedelbart avbrytas till den del fornlämningen berörs. Den som leder arbetet skall omedelbart anmäla förhållandet hos länsstyrelsen.

### **Ärendebeskrivning**

Ansökan inkom den 16 juni 2016 och var komplett för handläggning den 8 december 2016, när sökande var på kontoret och svarade på frågor som uppkommit i och med inkomna yttranden.

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av enbostadshus i två plan, Bostadshuset har en BYA om 128 kvm och BTA 229 kvm. FG på entréplanet är satt till 21,00 i höjdsystem RH00. Bostadshuset ska uppföras med fasad i lärk, samt med fasadskivor i samband med vissa fönster samt med plåttak. Stödmuren, i form av stenfylld gabion, är 24 meter lång och murkrön (MK) på + 22,32.

Ursprungligen avsåg ansökan även bygglov för en komplementbyggnad (garage). Denna byggnad har dock utgått från nu gällande förslag.

### **Avgifter i kronor**

Bygglov/Startbesked \_\_\_\_\_ Planavgift \_\_\_\_\_

Bygganmälan, beslut om kontrollplan \_\_\_\_\_ Strandskyddsdispens \_\_\_\_\_

Lokaliseringsprövning \_\_\_\_\_ Avslag \_\_\_\_\_ Sanktionsavgift \_\_\_\_\_

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. \_\_\_\_\_



**Byggnadsnämnden**  
**Box 205**  
**178 23 Ekerö**

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**  
**2017-02-08**

**Gällande förhållanden**

Fastigheten Stav 10:28 har en area om 2 513 kvm och är belägen inom sammanhållen bebyggelse. Fastighetsreglering skedde den 7 augusti 2014.

Byggnadsnämnden beslutade den 5 december 2013, DB § 585, att ge förhandsbeskedet att ett bostadshus kan tillåtas på den då avsedda platsen, vilket idag motsvaras av den idag aktuella fastigheten.

Ett fornlämningsområde finns i fastighetens västra del. Fastigheten är idag obebyggd.

**Remiss**

Miljönämnden

Miljönämnden har meddelat i yttrande daterat den 11 november 2016, § D 428, att de inte har något att invända mot föreslagen byggnation, under förutsättning att avloppet leds till det gemensamma reningsverk som drivs av Stadsborgs samfällighetsförening.

Länsstyrelsen

I tidigare ärende om förhandsbesked hördes länsstyrelsen angående närhet till fornlämningsområde. Länsstyrelsens kulturmiljöenhet har den 12 september 2011 bedömt att avstyckning och byggnation i enlighet med ansökan i princip är möjlig. Byggnation och andra markingrepp inom tomten är dock tillståndspliktiga enligt kulturminneslagen eftersom i princip hela fastigheten bedöms ingå i det fornlämningsområde som tillhör gravfältet på platsen. Tillstånd för att få göra ingrepp i fornlämningen/fornlämningsområdet söks hos länsstyrelsen. Tillståndsprövningen kommer att vara förenat med arkeologiska åtgärder, i första hand måste en arkeologisk förundersökning göras för att fastställa fornlämningens faktiska utsträckning. Beroende på utfallet av förundersökningen kan byggplanerna behöva justeras, alternativt kan ytterligare arkeologisk undersökning krävas. De arkeologiska undersökningarna bekostas av sökanden/ fastighetsägaren.

Vidare anger länsstyrelsen att utformningen av avstyckningen kan behöva justeras, tomtgränsen kan inte gå tvärs över enskilda urskiljbara gravar.

**Avgifter i kronor**

Bygglövs/Startbesked \_\_\_\_\_ Planavgift \_\_\_\_\_

Bygganmälan, beslut om kontrollplan \_\_\_\_\_ Strandskyddsdispens \_\_\_\_\_

Lokaliseringsprövning \_\_\_\_\_ Avslag \_\_\_\_\_ Sanktionsavgift \_\_\_\_\_

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. \_\_\_\_\_





**Byggnadsnämnden**  
**Box 205**  
**178 23 Ekerö**

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**  
**2017-02-08**

Länsstyrelsen har den 15 februari 2013 bedömt, utifrån förundersökningen, att en avstyckning kan vara möjlig men att gravfältet inte ytterligare får delas i olika fastigheter. En möjlig gräns har markerats på karta som hör till ärendet. Ett skyddsområde på 2 meter mellan gravhögen (och resten av gravfältet) och en eventuell ny fastighetsgräns krävs. Resultatet från den arkeologiska förundersökningen visade på att gravfältet fått en justerad utsträckning, det har blivit något mindre i anslutning till den större gravhögen. Gravhögen markerar i denna del gränsen österut. I övrigt påträffades inget av antikvariskt intresse inom den östra delen av tomten.

Yttranden från sakägare

Sakägare har beretts tillfälle att inkomma med yttranden i enlighet med 9 kap 25 § PBL.

Yttrande har inkommit från ägarna till fastigheten Stav 10:26. I sitt yttrande skriver de att de hus som tidigare byggts i området har bevarat områdets lantliga charm. De ställer sig därmed tveksamma till den planerade byggnaden, då den enligt dem, för tankarna till en industribyggnad och att en stor del av tomten ska asfalteras som parkeringsplats för besökande, då det framkommit att huset ska användas som ett visningshus. Den grusväg som idag leder fram till den aktuella fastigheten är på sin höjd dimensionerad för ytterligare en familj och inte för trafik till och från ett visningshus, både vad gäller trafiksäkerhet och hållbarhet.

Även ägarna till fastigheten Stav 10:23 har inkommit med ett yttrande. De anser att husets små och få fönster ger ett stramt intryck. Det tillsammans med den höga gabion-muren och att infarten ska asfalteras gör att byggnationen blir en stor kontrast och dominerande i området, vilket husets höga kortsida nära angränsande byväg ytterligare kommer att bidra till. De önskar att huset placeras längre in i nordvästlig riktning och att det utformas på ett annat sätt. De skriver också att de önskar att inte för många träd tas ner och att det är viktigt att återställande av angränsande grönområden sker efter slutförd byggnation.

Yttrande har också inkommit från ägaren till fastigheten Stav 10:13. Då hon har hört att huset är ett sk "experimenthus" som ska saluföras som "passivhus, samt bli ett visningshus, känner hon oro för att vägen och gräsytor för parkering att hotas. Hon önskar även att grannarna ska bo i huset stadigvarande.

**Avgifter i kronor**

Bygglov/Startbesked \_\_\_\_\_ Planavgift \_\_\_\_\_

Bygganmälan, beslut om kontrollplan \_\_\_\_\_ Strandskyddsdispens \_\_\_\_\_

Lokaliseringsprövning \_\_\_\_\_ Avslag \_\_\_\_\_ Sanktionsavgift \_\_\_\_\_

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. \_\_\_\_\_



**Byggnadsnämnden**  
**Box 205**  
**178 23 Ekerö**

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**  
**2017-02-08**

Hon skriver vidare att hon ber kommunen att säkerställa att vägen och området i närheten efter grävningsarbeten återställs med lämpligt material.

Sökande inkom den

\_\_\_\_\_

**Expedieras till:**

Kampina AB  
 c/o Dariusz Gasinski  
 Solhagavägen 100  
 163 56 Spånga

**Underrättelse:**

KA: Bengt Persson, Gränsvägen 37 A , 163 52 Spånga  
 Stav 10:14, 10:29, 10:18, 10:22, 8:16, 8:3, s:1

Stav 10:13, 10:23, 10:26  
 Bilaga: Hur man överklagar

\_\_\_\_\_

**Avgifter i kronor**

Bygglov/Startbesked \_\_\_\_\_ Planavgift \_\_\_\_\_

Bygganmälan, beslut om kontrollplan \_\_\_\_\_ Strandskyddsdispens \_\_\_\_\_

Lokaliseringsprövning \_\_\_\_\_ Avslag \_\_\_\_\_ Sanktionsavgift \_\_\_\_\_

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. \_\_\_\_\_



**Byggnadsnämnden**  
**Box 205**  
**178 23 Ekerö**

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**  
**2017-02-08**

BN § 38                      BYGG.2016.592              232

**Bygglov för nybyggnad av uppställningshall för båtar på fastigheten STAV 15:8**

**Beslut**

Byggnadsnämnden beslutar att bevilja bygglov för nybyggnad av hallbyggnad om 855 kvm byggnadsarea (BYA). Hallbyggnaden som ska uppföras med vit plåtfasad med blå rand, samt ett grått plåttak är redovisad med färdig golvnivå (FG) på + 7,27 (i höjdsystem RH 00)

Kontrollansvarig

Byggherren har angett Tomas Dahlberg, Kiwa Swedcert 1488, med behörighet K, som kontrollansvarig (KA) för projektet.

**Kontrollplan och startbesked**

- Kontrollplan för byggnadsarbetena skall upprättas och inlämnas till byggnadsnämnden för beslut i samband med startbesked.
- Tekniskt samråd ska hållas snarast möjligt före byggstart, byggnadsnämnden kallar till mötet i samråd med byggherren.
- Byggnadsarbeten får inte påbörjas innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked. I annat fall ska nämnden besluta om uttag av byggsanktionsavgift.
- Byggnadsarbeten får inte påbörjas förrän bevis om färdigställandeskydd visats upp för byggnadsnämnden, 10 kap 23 § PBL.

**Slutbesked**

- Byggnaden får ej tas i bruk förrän beslut om slutbesked föreligger.

**Bygglovets giltighetstid**

- Beviljat bygglov upphör att gälla om åtgärden inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från laga kraftdatum.

**Avgifter i kronor**

Bygglov/Startbesked \_\_\_\_\_ Planavgift \_\_\_\_\_

Bygganmälan, beslut om kontrollplan \_\_\_\_\_ Strandskyddsdispens \_\_\_\_\_

Lokaliseringsprövning \_\_\_\_\_ Avslag \_\_\_\_\_ Sanktionsavgift \_\_\_\_\_

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. \_\_\_\_\_



**Byggnadsnämnden**  
**Box 205**  
**178 23 Ekerö**

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**  
**2017-02-08**

**Upplysning**

- Avgifter uttas för bygglov samt för startbesked med fastställelse av kontrollplan.
- I 9 kap 27 § Plan- och bygglagen (PBL) anges att byggnadsnämnden ska handlägga ärenden om lov och förhandsbesked skyndsamt och meddela sitt beslut om lov eller förhandsbesked inom tio veckor från det att ansökan kan anses vara komplett.
- Enligt Plan- och bygglagen kan olika datum för överklagande gälla för olika parter i processen. Berörda grannar, som gjort invändningar mot en byggnation, måste delges beslutet innan beslutet vinner laga kraft. För de kategorier som ska delges räknas överklagandetiden tre veckor från det att de fick del av beslutet. För övriga parter gäller istället fyra veckor efter det att beslutet publicerats i Post- och inrikes tidningar (13 kap. 16 § PBL). Förfarandet med laga kraft ska medföra minskade risker för den enskilde att drabbas av överklaganden långt i efterhand.

**Stadsarkitektkontorets bedömning**

Kontoret bedömde initialt, att om en högre byggnadshöjd än 6,0 meter skulle accepteras, borde byggnaden placeras på en plats med marknivåer på en lägre plushöjd. På de delar av området som har högre marknivåer, bör byggnader inte uppföras med större byggnadshöjd än 6,0 meter.

Både avstånd och växtlighet gör att det är svårt att få en bra uppfattning om hur den planerade byggnaden kommer kunna att påverka utsikten från Stav 4:7 i framtiden. I dagsläget är både fastigheten Stav 4:7 och övrig mark ner till varvsfastigheten Stav 15:8 kraftigt bevuxna, vilket gör att befintliga byggnader på varvsområdet inte uppfattas från den plats där bostadshuset på Stav 4:7 är beläget.

Om man står på den sydvästra delen av fastigheten Stav 4:7, som är lägre och närmre belägen industrifastigheten/varvsområdet, än den del av fastigheten där bostadshuset finns, uppfattas dock delar av byggnader inom Stav 15:8.

**Avgifter i kronor**

Bygglov/Startbesked \_\_\_\_\_ Planavgift \_\_\_\_\_

Bygganmälan, beslut om kontrollplan \_\_\_\_\_ Strandskyddsdispens \_\_\_\_\_

Lokaliseringsprövning \_\_\_\_\_ Avslag \_\_\_\_\_ Sanktionsavgift \_\_\_\_\_

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. \_\_\_\_\_



**Byggnadsnämnden**  
**Box 205**  
**178 23 Ekerö**

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**  
**2017-02-08**

Kontoret bedömer dock inte att den planerade byggnaden kommer att påverka och begränsa utsikten från fastigheten Stav 4:7 i den omfattningen att den kan ses som betydande olägenhet.

Utformning och placering

Kontoret bedömer att den föreslagna byggnaden är placerad och utformad helt i enlighet med gällande detaljplan och att byggnaden inte kommer att innebära en betydande olägenhet. Kontoret bedömer därmed att bygglov ska beviljas för den sökta åtgärden, i enlighet med 9 kap 30 § PBL.

**Ärendebeskrivning**

Ansökan inkom den 27 juni 2016 och var komplett för handläggning den 7 december 2016, och avser bygglov för nybyggnad av plåthall för båtförvaring om 855 kvm BYA.

Fastigheten besiktigades den 27 juni 2016.

Ursprungligen redovisades byggnaden med en byggnadshöjd om 7,5 meter. Efter hörande av grannar i området inkom negativt yttrande från ägaren till fastigheten Stav 4:7 angående begränsad utsikt. Efter att yttrandet inkommit besökte handläggare från kontoret fastigheten Stav 4:7 och gavs möjlighet att tillsammans med fastighetsägaren besikta och fotografera från fastighetens olika delar.

Den 7 september besikta politiker och tjänstemän platsen för den planerade byggnaden under byggnadsnämndens beredning.

Byggnadsnämnden beslutade den 21 september 2016, BN § 192, att återremittera ärendet för komplettering med illustration från sökande.

Den 21 november 2016 inkom nya ritningar som redovisar byggnadshöjd om 6,0 meter och som redovisar vilken plushöjd den planerade byggnadensnockhöjd hamnar på i förhållande till nockhöjderna på de byggnaderna som finns närmast på platsen. Den 7 december 2016 inkom även en illustration av byggnaden i området, sett från sjön.

**Gällande förhållanden**

Fastigheten är belägen inom område som omfattas av detaljplan, fastställd 1970. Enligt gällande detaljplan är aktuell fastighet avsedd för industriändamål.

**Avgifter i kronor**

Bygglov/Startbesked \_\_\_\_\_ Planavgift \_\_\_\_\_

Bygganmälan, beslut om kontrollplan \_\_\_\_\_ Strandskyddsdispens \_\_\_\_\_

Lokaliseringsprövning \_\_\_\_\_ Avslag \_\_\_\_\_ Sanktionsavgift \_\_\_\_\_

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. \_\_\_\_\_



**Byggnadsnämnden**  
**Box 205**  
**178 23 Ekerö**

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**  
**2017-02-08**

Tillåten byggnadshöjd inom området är 6,0 meter. Dock får i särskilt fall en större höjd medges om den påvisas erforderlig och med hänsyn till sundhet och brandsäkerhet, samt i övrigt allmän synpunkt kan prövas som lämplig.

Platsen där den nya byggnaden planeras är belägen drygt 100 meter från Mälaren.

Inom området finns ett flertal byggnader i varierande skick och storlekar. De senaste åren, efter ägarbyte, har arbete pågått med att rusta upp området, ett arbete som fortfarande pågår.

Trots att föreslagna byggnader eller byggnadsverk som föreslås bedöms följa gällande detaljplan, ska byggnadsnämnden inför sitt beslut väga in om den föreslagna åtgärden kan medföra betydande olägenhet.

**Remiss**

Sakägare bereddes tillfälle att inkomma med yttrande, då den föreslagna byggnadshöjden var redovisad till 7,5 meter.

Ägaren till fastigheten Stav 4:7, Christer Andersson, har inkom med yttrande. Han angav att den då föreslagna åtgärd stred mot gällande detaljplan. Han ansåg inte att en stor byggnad med byggnadshöjden 7,5 meter kunde ses som en lite avvikelse. Christer skrev vidare att hans nuvarande vy över Mälaren skulle komma att ersättas av föreslagen byggnad. Ägaren till Stav 4:7 angav att då den föreslagna byggnaden redovisats på en ca 2 meter högre nivå än intilliggande byggnad, bör en urschaktning göras till samma grundläggningsnivå som den andra byggnaden.

**Expedieras till:**

FUKTISOL AB  
 ALFRED NOBELS ALLÉ 105  
 14648 TULLINGE

**Underrättelse:**

Stav 15:10, 10:1, 10:3, 10:2, 15:1, 15:9, 15:2, 15:3, 15:4

Stav 4:7

Bilaga: Hur man överklagar

**Avgifter i kronor**

Bygglov/Startbesked \_\_\_\_\_ Planavgift \_\_\_\_\_

Bygganmälan, beslut om kontrollplan \_\_\_\_\_ Strandskyddsdispens \_\_\_\_\_

Lokaliseringsprövning \_\_\_\_\_ Avslag \_\_\_\_\_ Sanktionsavgift \_\_\_\_\_

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. \_\_\_\_\_



**Byggnadsnämnden**  
**Box 205**  
**178 23 Ekerö**

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**  
**2017-02-08**

BN § 39

BYGG.2016.1046 231

**Strandskyddsdispens för brygga på fastigheten SOCKARBY 12:1,  
 Fiskarstigen 13**

**Beslut**

Byggnadsnämnden beslutar att medge dispens från strandskyddsbestämmelserna enligt 7 kap 18c § miljöbalken (MB) för brygga med stenkista 6 x 2 meter, samt vinkeldel 4 x 2 meter på fastigheten Sockarby 12:1. Bryggan genererar ingen tomtplats.

Särskilt skäl för dispensen är att bryggan ska ersätta en mindre flytbrygga på platsen och avser en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet, enligt 7 kap 18c § pkt 1 MB, och behovet inte kan tillgodoses utanför området samt att området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften i enlighet med 7 kap 18c § pkt 3 MB.

Skälen till byggnadsnämndens ställningstagande redovisas närmare under stadsarkitektkontorets bedömning.

**Villkor**

I enlighet med 16 kap 2 § MB förenas beslutet med följande villkor:

- Arbeten i vatten får inte utföras under perioden 1 april till 31 augusti, med hänsyn till växt- och djurlivet.
- Bryggan och anslutande vattenområde ska vara allemansrättsligt tillgängliga. Bryggan ska hållas fri från skyltar, utemöbler eller andra anordningar som hindrar eller avhåller allmänheten från att vistas på bryggan eller i vattenområdet.

**Upplysning**

- Ett beslut om dispens upphör att gälla, om den åtgärd som avses med dispenser inte har påbörjats inom två år eller avslutats inom fem år från den dag då beslutet vann laga kraft.

**Avgifter i kronor**

Bygglov/Startbesked \_\_\_\_\_ Planavgift \_\_\_\_\_

Bygganmälan, beslut om kontrollplan \_\_\_\_\_ Strandskyddsdispens \_\_\_\_\_

Lokaliseringsprövning \_\_\_\_\_ Avslag \_\_\_\_\_ Sanktionsavgift \_\_\_\_\_

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. \_\_\_\_\_



**Byggnadsnämnden**  
**Box 205**  
**178 23 Ekerö**

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**  
**2017-02-08**

- Länsstyrelsens planenhet kan överpröva beslutet inom tre veckor från den dag då kommunens dispensbeslut inkommer till Länsstyrelsen. Sökanden uppmanas avvakta tiden för överklagandet.
- Virke som behandlats med bekämpningsmedel som innehåller arsenik eller andra kromföreningar får endast användas när det är nedgrävt eller på annat sätt fast anbringat i varaktig kontakt med fuktig mark eller vatten, som konstruktionstimmer (stolpar, bärverk) i bryggor eller andra marina anläggningar. Virke som behandlats med bekämpningsmedel innehållande kreosot före 18 oktober 1976 kan användas inom ovan redogjorda områden.
- Uppläggning av muddermassor är anmälningspliktig verksamhet, enligt Miljöprövningsförordningen 2013:251. Anmälan till Miljönämnden ska göras i god tid innan arbetena påbörjas. Miljö- och hälsoskyddskontoret bör kontaktas för råd i ärendet.
- Avgift uttas för strandskyddsdispens.

**Stadsarkitektkontorets bedömning**

Kontoret bedömer att bryggan inte kommer ha någon avhållande verkan eller förändring av den allemansrättsliga tillgängligheten i området. Inte heller bedöms bryggan komma att innebära någon väsentlig påverkan avseende djur- och växtlivet, under förutsättning att arbetet i vattnet inte sker under perioden 1 april-31 augusti. En permanent brygga är oftast mer gynnsamt för växter och djur än en flyttbrygga som tas upp och läggs i och är helt i vattenlinjen.

**Ärendebeskrivning**

Ansökan om strandskyddsdispens och bygglov för tillbyggnad av fritidshus och nybyggnad av mur, samt strandskyddsdispens för ersättning av befintlig brygga inkom den 9 december 2016. Den del som avser strandskyddsdispens för bryggan var komplett för handläggning den 3 januari 2017. Övriga delar av ärendet är ännu inte komplett och beslut i dessa delar kan därmed inte fattas.

Den nya bryggan är redovisad med längden 6 meter och bredden 2 meter, samt vinkeldel med längden 4 meter och bredden 2 meter. Vinkeldelen syftar till att skapa skydd mot vind/vågor för fritidsbåt.

**Avgifter i kronor**

Bygglov/Startbesked \_\_\_\_\_ Planavgift \_\_\_\_\_

Bygganmälan, beslut om kontrollplan \_\_\_\_\_ Strandskyddsdispens \_\_\_\_\_

Lokaliseringsprövning \_\_\_\_\_ Avslag \_\_\_\_\_ Sanktionsavgift \_\_\_\_\_

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. \_\_\_\_\_





**Byggnadsnämnden**  
**Box 205**  
**178 23 Ekerö**

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**  
**2017-02-08**

Bryggan avses att byggas på två stenkistor och ska utgå från befintlig stentrappa/öppning i den befintliga stödmuren mot vattnet.

**Gällande förhållanden**

Fastigheten har en area om 900 kvm landareal och den del av fastigheten som är bebyggd är belägen nedanför ett brant berg. Området omfattas av strandskydd 100 meter från strandlinjen, vilket innebär hela den aktuella fastigheten.

Enligt 7 kap 15 § MB får inom ett 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 c § MB får som särskilda skäl vid prövningen av en fråga om upphävande av eller dispens från strandskyddet man beakta endast om det område som upphävandet eller dispensen avser:

1. redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften,
2. genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen,
3. behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området,
4. behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området,
5. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området, eller
6. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse.

På fastigheten finns ett fritidshus i ett plan med inredd vind. En tillbyggnad av entréplanet är gjord mot vattensidan om ytterligare ca 13 kvm med källare. Kontoret kan inte se att dispens eller bygglov givits för den delen, vilket kommer hanteras i samband med lovprövningen av tillbyggnaden av fritidshuset.

**Avgifter i kronor**

Bygglov/Startbesked \_\_\_\_\_ Planavgift \_\_\_\_\_

Bygganmälan, beslut om kontrollplan \_\_\_\_\_ Strandskyddsdispens \_\_\_\_\_

Lokaliseringsprövning \_\_\_\_\_ Avslag \_\_\_\_\_ Sanktionsavgift \_\_\_\_\_

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. \_\_\_\_\_



**Byggnadsnämnden**  
**Box 205**  
**178 23 Ekerö**

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**  
**2017-02-08**

Strandskyddsdispens för en friggebod gavs 1997. Friggeboden är belägen ca 3 meter från strandlinjen.

Största delen av det befintlig fritidshuset är beläget på en platå drygt 1 meter över den plana gräsyta som sträcker sig fram till strandlinjen. Strandlinjen har en befintlig stödmur mot Mälaren. Befintlig flytbrygga, som i dagsläget tas upp under vintern, utgår ifrån en trappa i stödmuren ner mot vattnet. Ett staket finns en kort sträcka vid fastighetens norra gräns.

**Expedieras till:**

JOHN JÄDERDAL  
 BARNHUSGATAN 4  
 111 23 STOCKHOLM

**Underrättelse:**

Länsstyrelsens planenhet, Box 22067, 104 22 Stockholm

**Bilagor:**

situationsplan  
 översiktskarta

**Avgifter i kronor**

Bygglov/Startbesked \_\_\_\_\_ Planavgift \_\_\_\_\_

Bygganmälan, beslut om kontrollplan \_\_\_\_\_ Strandskyddsdispens \_\_\_\_\_

Lokaliseringsprövning \_\_\_\_\_ Avslag \_\_\_\_\_ Sanktionsavgift \_\_\_\_\_

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. \_\_\_\_\_



**Byggnadsnämnden**  
**Box 205**  
**178 23 Ekerö**

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**  
**2017-02-08**

BN § 40

BYGG.2017.12

229

**Strandskyddsdispens för anläggande av kommunla VA-ledningar samt gång/cykelväg på fastigheten TAPPSUND 1:1, Bryggavägen 5**

**Beslut**

Byggnadsnämnden beslutar att medge dispens från strandskyddet för anläggande av VA-ledningar inom fastigheten Tappsund 1:1 m.fl., från tidigare prövat pumpstation sydost till befintligt reningsverk. Total sträckning för ledningsschaktet enligt föreliggande ansökan är ca 800 m.

Vidare avser beslutet dispens för anläggandet av gång-/cykelväg (GC-väg) invid ledningsschaktet. GC-vägens bredd är ca 3 meter och löper endast inom fastigheten Tappsund 1:1 (inom detaljplaneområdet för Fredrikstrandsvägen, nr: 196).

Särskilda skäl för dispens föreligger enligt 7 kap 18 c § p.3 och 5 miljöbalken (MB) då ledningsschaktet/GC-vägen för sin tekniska tryckfunktion behöver ligga låglänt vid vattnet och inte kan genomföras utanför området respektive behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför det strandskyddade området. Åtgärden bedöms vidare stärka den allemansrättsliga tillgängligheten till strandområdet samt ej väsentligt förändra livsvillkoren för växt- och djurlivet. Sammantaget bedöms åtgärderna stärka det allmänna strandskyddsintresset med stöd av 7 kap 25 § MB.

Den yta som ledningsdragningen/GC-vägen upptar av markområdet får utnyttjas för det avsedda ändamålet i enlighet med 7 kap 18 f § st 2 MB.

**Jäv**

Arnulf Langlet (M) och Fredrik Sirberg (S) anmäler jäv och deltar inte i handläggningen av ärendet.

**Upplysning**

Ett beslut om dispens upphör att gälla, om den åtgärd som avses med dispenser inte har påbörjats inom två år eller avslutats inom fem år från den dag då beslutet vann laga kraft.

**Avgifter i kronor**

Bygglov/Startbesked \_\_\_\_\_ Planavgift \_\_\_\_\_

Bygganmälan, beslut om kontrollplan \_\_\_\_\_ Strandskyddsdispens \_\_\_\_\_

Lokaliseringsprövning \_\_\_\_\_ Avslag \_\_\_\_\_ Sanktionsavgift \_\_\_\_\_

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. \_\_\_\_\_



**Byggnadsnämnden**  
**Box 205**  
**178 23 Ekerö**

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**  
**2017-02-08**

*Notera att föreliggande beslut endast avser anläggande av GC-väg inom fastigheten Tappsund 1:1. Ytterligare sträckning söderut behöver därför särskilt föregås av dispensprövning när den etappen blir aktuell.*

Länsstyrelsens planenhet kan överpröva beslutet inom tre veckor från den dag då kommunens dispensbeslut inkommer till Länsstyrelsen. Sökanden uppmanas avvakta tiden för överklagandet.

Eventuell uppläggning av muddermassor är anmälningspliktig verksamhet, enligt Miljöprövningsförfordningen 2013:251. Anmälan till Miljönämnden ska göras i god tid innan arbetena påbörjas. Miljö- och hälsoskyddskontoret bör kontaktas för råd i ärendet.

Avgift uttas för strandskyddsdispens.

**Stadsarkitektkontorets bedömning**

Kontoret bedömer initialt att VA-sträckningen och den delsträcka som avser GC-väg är i enlighet med detaljplanen och i övriga delar i enlighet med kommunens intentioner. VA-schaktningen bedöms medföra dispensplikt i de delar som medför permanent markåverkan. Detta innebär att schaktningsarbeten som senare grävs igen utan permanent förändring inte omfattas av dispensplikt. Anläggandet av GC-vägen bedöms i sin helhet medföra dispensplikt.

Vidare bedömer kontoret att anläggandet av GC-väg medverkar till att stärka den allemansrättsliga tillgängligheten till strandområdet. Avseende VA-åtgärden bedöms inte den medverka till någon begränsning av allmänhetens tillgänglighet. Genom att kontoret tillsammans med biolog inventerat och säkerställt att skyddsvärda träd i möjligaste mån behålls längs sträckningen, så är det också kontorets bedömning att åtgärderna inte medför att livsvillkoren väsentligt förändras för djur- och växtliv. Således bedöms syftet med strandskyddet kunna uppfyllas i enlighet med 7 kap 13 § MB.

Slutligen bedömer kontoret att det föreligger särskilda skäl för att meddela dispens för åtgärderna.

**Avgifter i kronor**

Bygglövs/Startbesked \_\_\_\_\_ Planavgift \_\_\_\_\_

Bygganmälan, beslut om kontrollplan \_\_\_\_\_ Strandskyddsdispens \_\_\_\_\_

Lokaliseringsprövning \_\_\_\_\_ Avslag \_\_\_\_\_ Sanktionsavgift \_\_\_\_\_

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. \_\_\_\_\_



**Byggnadsnämnden**  
**Box 205**  
**178 23 Ekerö**

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**  
**2017-02-08**

Särskilda skäl för dispens föreligger enligt 7 kap 18 c § p.3 och 5 MB då lednings-schaktet/GC-vägen för sin tekniska tryckfunktion behöver ligga låglänt vid vattnet och inte kan genomföras utanför området respektive behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför det strandskyddade området. I fråga om den intresseprövning som ska ske i enlighet med 7 kap 25 § MB bedömer kontoret att åtgärderna sammantaget stärker det allmänna strandskydds-intresset, detta genom att allmänheten tillträde längs strandområdet underlättas.

Dispens ska således meddelas med stöd av 7 kap 18 c § p.3 och 5 MB

**Ärendebeskrivning**

Ansökan inkom 2017-01-17 och bedömdes komplett för handläggning 2017-01-23 och avser strandskyddsdispens för såväl anläggande av VA-ledningar samt GC-väg inom fastigheten Tappsund 1:1 m.fl. GC-vägen, med bredd 3 meter, avses dock endast utföras inom Tappsund 1:1 (dock ej längre söderut).

Kontoret har utfört besiktning inom delar av sträckningen 2016-03-04. Naturinventering har även ägt rum i området inom ramen för detaljplanearbetet i området. Kontoret tillsammans med biolog avser att utföra en samlad inventering längs den södra VA-sträckningen den 27 januari, detta för att säkerställa att skyddsvärda träd bevaras.

Byggnadsnämnden har tidigare meddelat dispens respektive bygglov för en pumpstation inom planområdets nordvästra del, beslut 2016-04-20 BN § 78 respektive 2016-06-27 DB § 405. Beslutet rör dock endast stationsbyggnaden och även de erforderliga markåtgärder som skett i nära anslutning till byggnaden.

**Gällande förhållanden**

Fastigheten Tappsund 1:1 är belägen inom område som omfattas av detaljplan som vann laga kraft 2016-05-19 där aktuell sträckning för VA-ledningar/GC-väg ligger inom användningsområde för naturmark, som omfattas av strandskydd intill 100 m från strandlinje vid normalvattenstånd. Enligt tillhörande planillustration avses en GC-väg anläggas inom naturmarken. Resterande del av VA-sträckningen, söder om Tappsund 1:1 ner till reningsverket, är delvis belägen utanför detaljplan (inom fastigheten Brygga 1:2 och 1:5) samt belägen inom detaljplan (avser inom fastigheten Ekebyhov 1:1 och 1:394) som vann laga kraft 2006-08-31.

**Avgifter i kronor**

Bygglov/Startbesked \_\_\_\_\_ Planavgift \_\_\_\_\_

Bygganmälan, beslut om kontrollplan \_\_\_\_\_ Strandskyddsdispens \_\_\_\_\_

Lokaliseringsprövning \_\_\_\_\_ Avslag \_\_\_\_\_ Sanktionsavgift \_\_\_\_\_

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. \_\_\_\_\_



**Byggnadsnämnden**  
**Box 205**  
**178 23 Ekerö**

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**  
**2017-02-08**

Handläggare och biolog har tillsammans genomfört en naturinventering 2017-01-27 längs hela sträckning och bedömt vilka träd som innehar stora naturvärden och vilka träd som kan tas ned utan att ytterligare prövning krävs.

**Expedieras till:**

ROSLAGSVATTEN AB  
 SÅGVÄGEN 2  
 184 86 ÅKERSBERGA

**Underrättelse:**

Länsstyrelsens planenhet

**Bilagor:**

situationsplan  
 översiktskarta

**Avgifter i kronor**

Bygglov/Startbesked \_\_\_\_\_ Planavgift \_\_\_\_\_

Bygganmälan, beslut om kontrollplan \_\_\_\_\_ Strandskyddsdispens \_\_\_\_\_

Lokaliseringsprövning \_\_\_\_\_ Avslag \_\_\_\_\_ Sanktionsavgift \_\_\_\_\_

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. \_\_\_\_\_



**Byggnadsnämnden**  
**Box 205**  
**178 23 Ekerö**

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**  
**2017-02-08**

BN § 41

BYGG.2016.601

231

**Strandskyddsdispens inom ärende om bygglov för nybyggnad av huvudbyggnad på fastigheten LUNDA 1:2**

**Beslut**

Byggnadsnämnden beslutar att medge dispens från strandskyddsbestämmelserna enligt 7 kap 15 § miljöbalken (MB) för en huvudbyggnad (ersättningsbyggnad efter brand) på 1273 kvm i 3 huvudsakliga våningsplan och ett vindsplan och en mindre del som utgörs av soutteräng.

Särskilda skäl för dispensen är att, i enlighet med 7 kap 18c p 1, området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Åtgärden innebär inte någon väsentlig förändring av den allemansrättsliga tillgängligheten eller inskränkning av det rörliga friluftslivet, åtgärden bedöms inte heller innebära någon väsentlig förändring beträffande livsvillkoren för djur- och växtliv.

Tomtplatsavgränsningen motsvaras av redovisning på karta som hör till ärendet.

Passagemöjligheter finns ned till, och längs med vattnet, utanför tomtplatsavgränsningen.

I övrigt hänvisas till stadsarkitektkontorets bedömning.

**Upplysning**

Länsstyrelsens planenhet kan pröva beslutet om dispens inom tre veckor från den dag då kommunens dispensbeslut inkommer till länsstyrelsen. Sökanden uppmanas avvakta tiden för prövningen.

Ett beslut om dispens upphör att gälla, om den åtgärd som avses med dispensen inte har påbörjats inom två år eller avslutas inom fem år från den dag då beslutet vann laga kraft.

**Ärendebeskrivning**

Ansökan avser strandskyddsdispens och bygglov för uppförande av en huvudbyggnad

**Avgifter i kronor**

Bygglov/Startbesked \_\_\_\_\_ Planavgift \_\_\_\_\_

Bygganmälan, beslut om kontrollplan \_\_\_\_\_ Strandskyddsdispens \_\_\_\_\_

Lokaliseringsprövning \_\_\_\_\_ Avslag \_\_\_\_\_ Sanktionsavgift \_\_\_\_\_

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. \_\_\_\_\_



**Byggnadsnämnden**  
**Box 205**  
**178 23 Ekerö**

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**  
**2017-02-08**

på 1273 kvm i 3 huvudsakliga våningsplan och ett vindsplan och en mindre del som utgörs av soutteräng. Byggnaden ska ersätta den huvudbyggnad som brann 2011.

Stadsarkitektkontoret anser att det är lämpligt att strandskyddsdispensen prövas separat och i första hand. I andra hand, om dispensen blir positiv och när den vunnit laga kraft, ska bygglovets prövas. Kontoret har kommunicerat detta med sökanden.

**Stadsarkitektkontorets bedömning**

Stadsarkitektkontoret anser att det finns särskilda skäl att medge strandskyddsdispens för ett enbostadshus.

Bostadshuset är en ersättning av nedbrunnen huvudbyggnad, byggnadsminnet Lunda villa, på samma plats. Kontoret bedömer i och med detta att området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

Uppförande av en huvudbyggnad innebär inte någon väsentlig förändring av den allemansrättsliga tillgängligheten eller inskränkning av det rörliga friluftslivet.

Åtgärden bedöms inte heller innebära någon väsentlig förändring beträffande livsvillkoren för djur- och växtliv.

Kontoret anser därtill att hänsyn till det enskilda intresset, i enlighet med 7 kap 25 § MB, talar för att medge dispens då förslaget inte strider mot syftet med strandskyddsbestämmelserna.

**Gällande förhållanden**

Fastighetens area är 12 222 kvm. Fastigheten är lokaliserad inom sammanhållen bebyggelse.

Fastigheten omfattas av strandskydd 300 meter. Aktuell del av fastigheten är belägen inom strandskyddsområde.

Enligt 7 kap 15 § MB 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 allmänheter från att beträda ett område där den annars skulle ha fått färdas fritt,

**Avgifter i kronor**

Bygglov/Startbesked \_\_\_\_\_ Planavgift \_\_\_\_\_

Bygganmälan, beslut om kontrollplan \_\_\_\_\_ Strandskyddsdispens \_\_\_\_\_

Lokaliseringsprövning \_\_\_\_\_ Avslag \_\_\_\_\_ Sanktionsavgift \_\_\_\_\_

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. \_\_\_\_\_





**Byggnadsnämnden**  
**Box 205**  
**178 23 Ekerö**

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**  
**2017-02-08**

3. grävningsarbeten eller andra förberedelsearbeten utföras för byggnader, anläggningar eller anordningar som avses i 1 och 2,
4. åtgärder vidtas som väsentligt förändrar livsvillkoren för djur- eller växtarter

Som särskilda skäl enligt 7 kap 18c § Miljöbalken (MB) vid prövningen av en fråga om upphävande av eller dispens från strandskyddet får man beakta endast om det område som upphävandet eller dispensen avser

1. redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften,
2. genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen,
3. behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området,
4. behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området,
5. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området, eller
6. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse.

Enligt 7 kap 25 § MB framgår att vid prövningen ska hänsyn även tas till enskilda intressen. En inskränkning i enskilds rätt att använda mark eller vatten som grundas på bland annat skyddsbestämmelserna om strandskydd får därför inte gå längre än vad som krävs för att syftet med skyddet ska tillgodoses.

Området, liksom hela Ekerö kommun, omfattas av särskilda hushållningsbestämmelser enligt 4 kap 1-2 §§ MB som innebär att Mälaren med öar och strandområden, med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns i området, i sin helhet är av riksintresse.

Inom detta område ska turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets intressen, särskilt beaktas vid bedömningen av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön.

Fastigheten ligger inom riksintresse för kulturmiljön i enlighet med 3 kap 6 § MB.

**Avgifter i kronor**

Bygglövs/Startbesked \_\_\_\_\_ Planavgift \_\_\_\_\_

Bygganmälan, beslut om kontrollplan \_\_\_\_\_ Strandskyddsdispens \_\_\_\_\_

Lokaliseringsprövning \_\_\_\_\_ Avslag \_\_\_\_\_ Sanktionsavgift \_\_\_\_\_

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. \_\_\_\_\_



**Byggnadsnämnden**  
**Box 205**  
**178 23 Ekerö**

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**  
**2017-02-08**

Riksintresset innebär att området ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada kulturmiljön.

Fastigheten ligger inom riksintresset för Försvaret.

**Expedieras till:**

Mikael Strauch  
 LUNDA VILLA 1  
 178 93 DROTTNINGHOLM

**Underrättelse:**

Länsstyrelsens planenhet

**Bilagor:**

situationsplan  
 översiktskarta med tottplatsavgränsning

**Avgifter i kronor**

Bygglov/Startbesked \_\_\_\_\_ Planavgift \_\_\_\_\_

Bygganmälan, beslut om kontrollplan \_\_\_\_\_ Strandskyddsdispens \_\_\_\_\_

Lokaliseringsprövning \_\_\_\_\_ Avslag \_\_\_\_\_ Sanktionsavgift \_\_\_\_\_

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. \_\_\_\_\_