

| | |
|------------------------------------|--|
| Tid och plats | 2015-03-18, kl 18.00 - 21.40 i Kommunhuset, lokal Prologen |
| Beslutande | |
| | Lennart Nilsson (M) ordförande Robert Claussnitzer (M) Dick Ullgren (M) Charlotte Woge (M) Hans Gyllingmark (M) Anders Sparring (M) Peter Östergren (KD) Gunnar Pihl (FP) Solveig Brunstedt (C) Fredrik Sirberg (S) Kerstin Hägg (S) Noa Ericsson (MP) Robert Oberascher (Ö) |
| Ersättare | Nicke Björling (M) Göran Johansson (M) Sven Wikblom (M) Per Ekström (M) Ingela Sedin Nilsson (FP) Johan Zell (C) Khalid Obaid (S) Carl Ståhle (MP) jäv § 45 |
| Tjänstemän | Johan Hagland Miljö- och stadsbyggnadschef Ann-Christine Wählstedt Berg, Byggchef Monika Stenberg, Planchef Eva Palm, Bygghandläggare |
| Justering plats och tid | Stadsarkitektkontoret 24 mars kl 8.30 |
| Justerande paragrafer | 37 - 65 |
| Underskrifter | |
| Sekreterare | Ann-Christine Wählstedt-Berg |
| Ordförande | Lennart Nilsson |
| Justerare | Kerstin Hägg |



Byggnadsnämnden
Box 205
178 23 Ekerö

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
2015-03-18

| |
|--|
| |
|--|

| | |
|--|---|
| | ANSLAGSBEVIS |
| | Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag |
| Organ | Byggnadsnämnden |
| Sammanträdesdatum | 2015-03-18 |
| Paragrafnummer | 37 - 65 |
| Datum då anslaget sätts upp: | 2015-03-24 |
| Underskrift | <p>.....</p> <p>Ann-Christine Wählstedt-Berg Byggchef</p> |
| Datum då anslaget tas ned | 2015-04-15 |
| Underskrift | <p>.....</p> <p>Ann-Christine Wählstedt-Berg Byggchef</p> |
| Förvaringsplats för protokollet | Stadsarkitektkontoret |



Byggnadsnämnden
Box 205
178 23 Ekerö

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
2015-03-18

BN § 37

ÖVR.2015.4

200

Val av justeringsman

Till justeringsman valdes: Kerstin Hägg (S)

Tid och plats för justering: tisdagen den 24 mars, kl 8.30
i Kommunhuset, 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
2015-03-18

BN § 38

ÖVR.2015.7

040

Arvode för byggnadsnämndens beredning

Beslut

På byggnadsnämndens beredning 4 mars 2015 deltog följande som är arvodesberättigade:

Lennart Nilsson (M)
Solveig Brunstedt (C)
Fredrik Sirberg (S)
Peter Östergren (KD)
Gunnar Pihl (FP) deltog kl 11.30-16.45

Övriga deltog kl 8.30-16.45

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
2015-03-18

BN § 39

ÖVR.2015.5

200

Förvaltningsinformation

Stadsarkitektkontoret informerade om följande punkter:

- Äppelfabriken
- Stenhamra äldreboende
- Förskola Stenhamra (evakueringsbyggnad)
- Skå, anmälan boende i f d bilverkstad

En halv utbildningsdag den 22 april, PBL MB, på Ekebyhov slott kl 12-17, anmälan senast 18 mars.

Planerad bussresa i kommunen för byggnadsnämndens ledamöter den 27 maj, heldag, med avslutande sammanträde kl 18, anmälan senast 4 maj.

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
2015-03-18

BN § 40

ÖVR.2015.8

040

Byggnadsnämndens bokslut med verksamhetsberättelse för 2014

Beslut

Byggnadsnämnden ställer sig bakom stadsarkitektkontorets bedömning och beslutar att godkänna bokslut med verksamhetsberättelse för 2014 och översända det till Kommunstyrelsen.

Ärendebeskrivning

Stadsarkitektkontoret har upprättat bokslut med verksamhetsberättelse för 2014.

Totalt utfall för byggnadsnämndens verksamheter inom plan, bygg, kart/GIS, trafik och miljöstrateg är +12 tkr i förhållande till budget.

Totalt utfall för bostadsanpassningsåtgärder är -67 tkr i förhållande till budget. Åtgärderna har separat bokslut med verksamhetsberättelse.

Stadsarkitektkontorets bedömning

Inför kommande år och inför framtiden är det av yttersta vikt att få fram nya detaljplaner med nya byggrätter/tomter för att säkerställa översiktsplanens mål om tillväxt i kommunen, vilket också säkrar möjlighet till nämndens plan- och bygglovintäker. Det är väsentligt att det finns tillräckliga resurser inom verksamheten då det i dagsläget föreligger beslut om ett stort antal planuppdrag. Det är även viktigt i ett större kommunalekonomiskt perspektiv med inflyttning och skatteintäkter som följd.

För att verksamheten inom byggnadsnämndens ansvarsområde ska kunna utvecklas och för att möjliggöra för nya tjänster/anställningar är det viktigt med en långsiktig plan vad gäller lokalfrågor. Det är idag inte möjligt att utveckla verksamheten ytterligare då inga arbetsrum finns att tillgå i Kommunhuset.

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
2015-03-18

Allt mindre arbetsrum och en brist på sammanträdeslokaler medför problem i verksamheten.

Nämndens verksamhetsområden innefattar dagliga möten med kommunmedborgare, arkitekter, byggnadsingenjörer och kontrollansvariga vilket kräver ett stort behov av tillgängliga lokaler som kan nyttjas med kort varsel då arbetsrummen inte är tillräckligt stora.

Behov finns redan idag att utöka både plan-/ och bygglovverksamheten med ytterligare handläggare varvid lokalfrågan är akut och mycket viktig att lösa inom kort. Tillräckliga personalresurser är en förutsättning för att byggnadsnämnden även framöver ska kunna utföra sina uppdrag som myndighetsnämnd inom lagens krav på handläggningstider och tillsyn. Tillsynen täcks inte upp av intäkter men är ett lagkrav som måste uppfyllas i kommunen.

Bilagor:

- Verksamhetsberättelser med
- Ekonomisk sammanställning
 - Verksamhetsmått
 - Investeringar
- _____

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
2015-03-18

BN § 41

ÖVR.2015.13

001

Statistik från Ekerö Direkt

Beslut

Byggnadsnämnden noterar redovisningen.

Ärendebeskrivning

Stadsarkitektkontoret har fått första redovisningen från Ekerö direkt (ED).

ED ska besvara samtal och e-post som kommer till svarsgrupper och ge generell information och vägledning om regler, riktlinjer, taxor och avgifter.

När ED inte kan eller ska avsluta ett ärende skickas det via ärendehanteringssystemet Artvise till ansvarig enhet för besvarande /åtgärd. Varje enhet ansvarar för att de ärenden som inkommer via ärendehanteringssystemet omhändertas. I avtal med ED anges att svar ska lämnas av stadsarkitektkontoret inom två arbetsdygn.

I avtal med Stadsarkitektkontoret anges att målet är att avsluta minst 70% av samtliga inkommande ärenden i ED vid första kontakten. Tillgängligheten (antal samtal som besvaras) för ED svarsgrupper ska vara 75% senast ett år efter att E.D. är etablerad.

Målet är att 80% av de tillfrågade kunder som vänt sig till Ekerö Direkt ska vara nöjda med det bemötande de får. Målet ska vara uppfyllt senast 12 månader efter Ekerö direkts införande.

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
2015-03-18

Stadsarkitektkontorets bedömning

Stadsarkitektkontoret har erhållit första redovisningen från ED.

I januari och februari har ED tagit 41% av alla inkommande ärenden till stadsarkitektkontoret (mål 70%). ED har under två månader lagt 324 ärenden i sitt system vidare in till stadsarkitektkontoret. Det gör att stadsarkitektkontoret för närvarande har en pressad arbetssituation och att det är svårt att hålla svarstider med en sådan stor ärendemängd som skickas vidare in till kontoret för besvarande.

Stadsarkitektkontoret har framfört önskemål till verksamhetschef för ED om att erhålla statistik för uppföljning av svarstid vid återkoppling mot kund. För närvarande finns inte tekniska förutsättningar att få ut den uppföljningenn från systemet Artvise.

Då ED är en ny enhet med start i januari 2015 bedömer kontoret att det föreligger en viss inkörningstid för både personal och system att fungera fullt ut och förhoppningen är att begärd statistik ska kunna levereras inom kort.

Stadsarkitektkontoret avser att löpande redovisa statistik till byggnadsnämnden.

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
2015-03-04

BN § 42

ÖVR.2015.6

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
2015-03-18

BN § 43

ÖVR.2015.3 040

Rapporter till byggnadsnämnden

- A. Beslut från Länsstyrelsen, avslår överklagandet gällande förhandsbesked för ett enbostadshus på fastigheten Törnby 8:1
- B. Dom från Mark- och miljödomstolen, avslår överklagandet gällande strandskyddsdispens för Ekerö Munsö Prästgård 1:1
- C. Dom från Mark- och miljödomstolen, upphäver BN § 187 2013-09-25 gällande avslag av förhandsbesked för ett enbostadshus på fastigheten Sånga-Sundby 4:12
- D. Beslut från Länsstyrelsen, avslår överklagandet gällande beviljat förhandsbesked för ett enbostadshus på fastigheten Hallsta 1:121
- E. Beslut från Mark- och miljööverdomstolen, gällande bygglov för tillbyggnad av fastigheten Kungsberga 5:12
- F. Beslut från Länsstyrelsen, avvisar överklagandet gällande strandskyddsdispens i efterhand för brygga på fastigheten Närlunda 58:61
- G. Beslut från Mark- och miljööverdomstolen, gällande förhandsbesked för ett enbostadshus på fastigheten Munsö-Söderby 4:63
- H. Dom från Mark- och miljödomstolen, avslår överklagandet gällande förhandsbesked för ett enbostadshus på fastigheten Skå-Säby 3:12

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
2015-03-18

BN § 44 TRAF.2015.12 511

Remiss: Ansökan om förändrad hastighetsbegränsning på väg 802, Ekerö kommun, Ärende 2581-3480-2015

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar föreslå Länsstyrelsen att tillstyrka ansökan om sänkt hastighetsbegränsning på berörd sträcka på väg 802.

Nämnden konstaterar att Trafikverket dikat aktuell sträck 2013-2014 och därmed förändrat vägens standard till det den är enligt ansökan. Vägsträckan är inte heller lämplig för busstrafik eller annan tung trafik på grund av mötesproblem.

Ärendebeskrivning

Stadsarkitektkontoret har 2015-02-03 mottagit remiss från Länsstyrelsen angående en ansökan om sänkt hastighetsbegränsning på väg 802, Sånge-Säbyvägen. Ansökan gäller på sträckan mellan korsningen med Stavsborgsvägen och cirka 250 meter söderut. Ansökan gäller sänkt hastighet från 70 km/h till 50 km/h på sträckan. I ansökan anges att vägen är smal och kantas av djupa diken vilket gör att den anses trafikfarlig vid möte i hög hastighet och under vintertid.

Gällande förhållanden

Aktuell sträcka av väg 802 ligger utanför tätbebyggt område. Vaghållare är Trafikverket och beslutande instans för lokala trafikföreskrifter är Länsstyrelsen. Sträckan är cirka 250 meter lång och cirka fem meter bred, vägen har en rak sträckning med god sikt. Inget utrymme finns för oskyddade trafikanter utanför körbanan. Diken längs med väg skall utformas med hänsyn till krav på sidoområdets utformning från trafiksäkerhetssynpunkt och skötselsynpunkt. Med anledning av att det på gällande sträcka saknas sidoutrymme kan konstateras att vaghållaren, tillåta Trafikverket har utformat vägområdet utan att ta hänsyn till behov av underhåll och trafiksäkerhet.

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
2015-03-18

Det uppmätta trafikflödet uppgår till cirka 500 fordon per dygn. På väg 802, söder om aktuell sträcka är hastigheten begränsad till 50 km/h enligt Länsstyrelsens lokala trafikföreskrift 01TFS 2011:36 på en sträcka på cirka 380 meter.

Utanför tätbebyggt område gäller enligt 3 kap. 17 § 3 stycket trafikförordningen (1998:1276) 70 kilometer i timmen, bashastigheten. Med stöd av 10 kap. 1 § punkt 15 Trf får det meddelas en lokal trafikföreskrift om avvikelse från bashastigheten om det är motiverat med hänsyn till trafiksäkerheten, framkomligheten eller miljön.

En trafikant ska följa det som framgår av 2 kap. 1 § Trf om att iaktta den omsorg och varsamhet med hänsyn till omständigheterna. Detta betyder att det inte alltid är motiverat att hålla den maximala hastigheten, i många situationer är en lägre hastighet motiverad. Den skyltade hastigheten är den maximala hastigheten som ett fordon får framföras i. Skyltad hastighet ska vara motiverad utifrån de trafikförhållanden som finns på sträckan.

Stadsarkitektkontorets bedömning

Stadsarkitektkontoret bedömer att avvikelse från bashastigheten på sträckan är befogad. Bedömningen utgår från 10 kap. 1 § punkten 15 Trf angående avvikelse från bashastigheten utifrån trafiksäkerheten. Vägen är smal och bedöms inte vara trafiksäker för oskyddade trafikanter då ingen vägren finns att nyttja. På sträckan bör trafiksäkerheten höjas då denna används som skolväg till och från Färentuna skola. Då vägen är smal och tillåten hastighet 70 km/h ges begränsat utrymme för enskilda trafikanter att följa det som framgår av 2 kap. 1 § Trf.

Kontoret kan konstatera att aktuell sträcka enbart är 250 meter lång och hastighetsbegränsningen söder och norr om densamma är begränsad till 50 km/h. En hastighetssänkning innebär en mer sammanhängande hastighetsbegränsning som för trafikanten känns logisk och motiverad. Nuvarande korta sträcka med 70 km/h fram till Stavsborgsvägen är ologisk och omotiverad.

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
2015-03-18

Kontoret bedömer nuvarande hastighetsbegränsning på sträckan inte vara konsekvent.

Expedieras till:
 LÄNSSTYRELSEN I STOCKHOLMS LÄN
 BOX 22067, 104 22 STOCKHOLM

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
2015-03-18

BN § 45 PLAN.2008.24 214

Detaljplan för Helgö-Bona 4:1 m fl (Helgö, etapp 1)

Beslut

Byggnadsnämnden godkänner planförslaget och föreslår att kommunfullmäktige antar detaljplanen. Planen har bedömts att inte innebära betydande miljöpåverkan.

Jäv

Carl Ståhle (MP) anmäler jäv och deltar inte i handläggningen av ärendet.

Ärendebeskrivning

Syftet med detaljplanen är att utöka byggrätten inom befintliga bostadsfastigheter jämfört med äldre byggnadsplaner, med hänsyn till platsens kulturhistoriska värde.

Kommunstyrelsens arbetsutskott gav den 12 november 2007, stadsarkitektkontoret i uppdrag att ändra detaljplanerna inom Helgö i enlighet med stadsarkitektkontorets bedömning att

- Bibehålla tomtstorlekar
- Bibehålla antal våningar, byggnadshöjd och taklutning
- Öka byggrätten till 250 kvm
- Öka byggrätten till 350 kvm inom de största tomterna
- Ta bort byggrätten ägda av riksantikvarieämbetet
- Införa varsamhetsbestämmelser vid bl a Helgöboplatsen samt i övrigt enligt gällande översiktsplan
- Ge möjlighet till informationsplats vid Helgöboplatsen

Kommunstyrelsens arbetsutskott gav byggnadsnämnden i uppdrag 14 december 2011 att upprätta detaljplan för östra delen av Helgö, motsvarande etapp 1 i utbyggnaden av kommunalt vatten och avloppsnät.

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
2015-03-18

Beslut om samråd togs av Kommunstyrelsens arbetsutskott den 11 juni 2013, detta kunde dock ha delegerats till Byggnadsnämnden som fick uppdraget i december 2011.

Upprättat planförslag, daterat den 13 november 2013, har varit på samråd under tiden 18 november 2013 till den 17 december 2013. Därefter upprättades en samrådsredogörelse.

Byggnadsnämnden beslutade 2014-06-18 § 142 att uppdra åt stadsarkitektkontoret att ställa ut planförslaget för granskning. Granskning genomfördes under sommaren 2014. Inkomna yttranden har sammanställts i ett utlåtande. Justeringar har kommunicerats med berörda och redovisas i utlåtandet.

I samband med att denna detaljplan vinner laga kraft upphävs strandskyddet i enlighet med Ekerö kommuns önskemål inom föreslagen detaljplan.

Stadsarkitektkontorets bedömning

Stadsarkitektkontoret föreslår att byggnadsnämnden godkänner planförslaget för Helgö etapp 1 och sänder ärendet vidare till kommunfullmäktige för antagande.

Expedieras till:
Stadsarkitektkontoret

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
2015-03-18

BN § 46 PLAN.2012.4 214

Yttrande över detaljplan för Ekerö-Väsby 43:1 (Ekerövallen)

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att framföra synpunkterna att bebyggelsen bör anpassas, vad gäller placering, för att klara bullernivåer utan krav på bullerplank samt anser inte att gångbanorna inom planområdet ska asfaltbeläggas utan anläggas med någon annan typ av hårdgjort material.

Nämnden beslutar att förslaget till detaljplan är lämpligt att arbeta vidare med och att Stadsarkitektkontoret bedömning ska beaktas i det fortsatta arbetet.

Ärendebeskrivning

Stadsarkitektkontoret fick den 27 november 2007 i uppdrag från kommunstyrelsens arbetsutskott att detaljplanlägga området vid Ekerövallen för bostäder.

I samband med upprustandet av Träkvistavallen beslutade kommunen att pröva förutsättningarna för ny småhusbebyggelse på Ekerövallen, bevarande av naturmark i området och en forskoleverksamhet. Planen har tidigare varit ute på programsamråd.

Byggnadsnämnden har att yttra sig över detaljplanen i samrådsskedet.

Detaljplanen redovisar ca 55-65 bostäder i kedjehus och parhus. Området kommer att ha en hög ambitionsnivå avseende gestaltning samt miljö- och klimatanpassad byggnation.

Stadsarkitektkontorets bedömning

Kontoret anser att planförslaget är lämpligt att arbeta vidare med.

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
2015-03-18

Planbestämmelser

Kontoret ser positivt på det gestaltningsprogram som har tagits fram och konstaterar att en del av gestaltningsprinciperna har fastlagts som planbestämmelser avseende höjd, placering och taklutning på byggnaderna. Kontoret anser att det vore lämpligt att ytterligare delar av gestaltningsprinciperna regleras i planbestämmelserna. Dels för att säkerställa den redovisade och ambitiösa gestaltningen av området som arbetats fram och dels för att underlätta vid bygglovprövningen.

Kontoret anser att det i planbestämmelserna borde regleras till exempel variationer av antal våningar i husgrupperingarna och vilken högsta nockhöjd som är tillåten. Kontoret anser också att det vore lämpligt att redan i planen ange vilka tillbyggnader som skulle kunna vara möjliga inom området.

Trafik

På sidan 10 i plan- och genomförandebeskrivningen nämns att Jungfrusundsvägen ska kompletteras med trottoar på de sträckor där detta saknas inom planområdet. Det redovisas dock ingen plats för trottoar i plankartan eller i illustrationen. En trottoar eller gångbana bör ha bredden två meter vilket betyder att planområdet söderut bör utökas med cirka två meter. De gångpassager som redovisas i plan- och genomförandebeskrivningen bör markeras i plankartan och i illustrationen. Sektionen för lokalgatorna inom planområdet föreslås hållas smal för att reducera hastigheterna. Detta är positivt ut trafiksäkerhetssynpunkt. Gångvägarna inom planområdet föreslås beläggas med ett hårt packat material. Om detta ska vara aktuellt krävs att vinterväghållning är möjlig utan att skada beläggningen allt för mycket. Om gångvägarna inte kan vinterväghållas på grund av beläggningen tvingas oskyddade trafikanter ut i körbanan och då dessa hålls smala blir trafiksäkerheten låg. Därför förordas asfaltsbelagda gångbanor inom planområdet för att undvika eventuella problem.

Expedieras till:

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
2015-03-18

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
2015-03-18

BN § 47 BYGG.2014.884 216

Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus på fastigheten Hallsta 1:116

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, utformning och placering prövas i bygglovet.

Skälen till byggnadsnämndens ställningstagande redovisas närmare under stadsarkitektkontorets bedömning.

Upplysning

Innan bygglovhandlingar upprättas skall kontakter tas med bygglovhandläggare på stadsarkitektkontoret.

Förhandsbeskedet medför inte rätt att påbörja den sökta åtgärden,

Byggnadsåtgärder får inte påbörjas innan bygglov beviljats och startbesked meddelats.

Byggnadsåtgärder får inte utföras utan att det finns en kontrollansvarig.

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

I bygglovansökan skall bifogas en situationsplan, i bygglovet får det bestämmas om den ska vara baserad på en nybyggnadskarta som kan beställas på stadsarkitektkontoret.

Avloppsanläggning får inte anordnas utan miljönämndens tillstånd.

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
2015-03-18

Ytterligare markundersökningar måste utföras för att utreda lokaliseringen av anläggningen.

Ärendebeskrivning

Ansökan inkom den 18 december 2014 och var komplett den 16 januari 2015.

Ansökan avser förhandsbesked om bygglov för uppförande av ett enbostadshus.

Gällande förhållanden

Fastigheten är 2107 kvm och är belägen inom sammanhållen bebyggelse.

Miljö- och byggnadsnämnden beslutade den 21 mars 2001, § 53, att tillåta tre enbostadshus på platsen, fastigheterna har därefter styckats av.

Remiss

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

Miljönämnden anger i beslut daterat den 16 januari 2015, § D 12, att man inte har något att invända avseende uppförande av ett enbostadshus på Hallsta 1:116.

Miljö- och hälsoskyddskontoret anger att man 2001 (i prövningen av förhandsbeskedet) genomfört en besiktning av provgropar och då konstaterat att en gemensam infiltrationsanläggning kan ordnas för tre bostadshus på de avstyckade tomterna Hallsta 1:115, Hallsta 1:116 och Hallsta 1:117. Föreliggande yttrande gäller en gemensam avloppsanläggning för de tre avstyckningarna. Möjligheten att anordna enskild avloppsanläggning på fastigheten Hallsta 1:116 är inte utredd.

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
2015-03-18

Stadsarkitektkontorets bedömning

Kontoret anser att det är lämpligt att uppföra ett 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.

Bostadshuset kommer att ligga intill befintliga bostadshus.

I översiktsplanen för Ekerö kommun anges också att bebyggelse bör ske i eller i anslutning till befintliga bygrupper. Ny bebyggelse skall inordnas i den struktur som finns i området. Enstaka nya huvudbyggnader eller grupper av hus bör inte godtas inom obebyggda områden eller i anslutning till enstaka byggnader. Bebyggelsens placering och utformning ska bidra till en sammanhållen karaktär. Ny bebyggelse ska inte tillåtas inom orörda skogsområden eller ute på öppen åkermark.

Föreslagen lokalisering bedöms ha stöd i översiktsplanen.

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.

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

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
2015-03-18

Den exakta utformningen och läget på enbostadshuset studeras i bygglovets. Då kommer även bygglovhandlingar att sändas ut till grannar för eventuella synpunkter.

Expedieras till:

YEMLIHAN SOYGÜN
 JÄMTLANDSGATAN 122
 162 60 VÄLLINGBY
 Bilaga: Hur man överklagar

Underrättelse:

Hallsta 1:115, 1:117, 1:9, 1:7, 1:60 och 1:61

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
2015-03-18

BN § 48 BYGG.2015.5 216

Strandskyddsdispens inom ärende om förhandsbesked för
ändrad användning av uthus till enbostadshus på fastigheten
Väntholmen 4:16

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att medge dispens från strandskyddsbestämmelserna enligt 7 kap 15 § miljöbalken (MB) för ett enbostadshus (ändrad användning av uthus/komplementbyggnad på 36 kvm till enbostadshus).

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 syfte. Åtgärden, ändrad användning från uthus/komplementbyggnad till 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.

Skälen till byggnadsnämndens ställningstagande redovisas närmare under stadsarkitektkontorets bedömning.

Tomtplats motsvaras av redovisning på karta som hör till ärendet.

Uppllysning

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 _____

Byggnmälan, beslut om kontrollplan _____ Strandskyddsdispens _____

Lokaliseringsprövning _____ Avslag _____ Sanktionsavgift _____

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. _____



Byggnadsnämnden
Box 205
178 23 Ekerö

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
2015-03-18

Ärendebeskrivning

Ansökan inkom den 7 januari 2014.

Ansökan avser strandskyddsdispens och förhandsbesked om bygglov för ändrad användning av uthus/komplementbyggnad till enbostadshus, så att avstyckning av fastigheten kan ske. Stadsarkitektkontoret anser att det är lämpligt att strandskyddsdispensen prövas separat och i första hand. I andra hand ska förhandsbesked/bygglov för ändrad användning prövas.

Gällande förhållanden

Fastighetens landarea är 12700 kvm varav 4700 kvm är landarea. Fastigheten är lokaliserad inom sammanhållen bebyggelse.

På fastigheten finns, förutom aktuellt uthus/komplementbyggnad, ett bostadshus, ett uthus som ligger intill bostadshuset och en jordkällare i nordöstra delen av fastigheten. Vid vattnet finns en sjöbod och en brygga.

Det aktuella uthuset/komplementbyggnaden gavs bygglov 1982 som nybyggnad av bastu.

Fastigheten omfattas av strandskydd 300 meter.

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, eller åtgärder vidtas som väsentligt förändrar livsvillkoren för djur- eller växtarter

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
2015-03-18

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.

Stadsarkitektkontorets bedömning

Stadsarkitektkontoret bedömer att byggnaden har karaktären av en uthusbyggnad/gäststuga vilket innebär att den kan ses som ett komplement till huvudbyggnaden.

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
2015-03-18

En tydlig tomtplats/hemfridszon finns på ca 2000 kvm.

Resten av fastigheten, den norra och nordöstra delen, ca 2700 kvm, utgörs av gles skog som bedöms vara allemansrättsligt tillgänglig. En ändrad användning innebär att två tomtplatser på ca 2000 kvm skulle tillskapas vilket skulle förändra tillgängligheten och ianspråkta mark på fastigheten Väntholmen 4:16 som tomtmark, på ett mer utmärkande sätt.

Å andra sidan gör byggnadens placering, relativt långt från huvudbyggnaden, att byggnaden redan idag kan uppfattas som en självständig enhet. Den aktuella platsen där uthuset/komplementbyggnaden ligger är ianspråktagen och till byggnaden hör en veranda. Det finns även ytterligare byggnader på fastigheten och på den nordöstra delen finns en jordkällare. Att fastigheten inte utgörs av till exempel klippt gräsmatta i sin helhet, utan delvis av skog, bedöms ändå kunna innebära att marken kan ses som ianspråktagen. Dessa förhållanden kan innebära att stora delar av fastigheten bedöms ianspråktagen som tomtplats/hemfridszon där allmänhetens tillgänglighet till området är starkt begränsad.

Sammantaget bedömer kontoret att det kan vara möjligt att medge strandskyddsdispens för en ändrad användning från uthus/komplementbyggnad till enbostadshus då markområdet runt byggnaden redan har tagits i anspråk på ett sätt så 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.

Kontoret bedömer även att dispensen bör kunna medges då en inskränkning i den enskildas rätt att använda mark eller vatten, inte får gå längre än vad som krävs för att syftet med skyddet ska tillgodoses.

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
2015-03-18

Det finns mark i området, framför allt västerut, som utgörs av natur mark och som är allemansrättsligt tillgängligt.

Expedieras till:

PER SANDBERG

ULVSUNDAVÄGEN 11

167 32 BROMMA

Bilaga: Hur man överklagar

Lst, planenheten

Bilaga: Tomtplatsavgränsning

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
2015-03-18

BN § 49 BYGG.2014.705 229

Strandskyddsdispens för en sjöbod på fastigheten Husby 4:4

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att medge dispens från strandskyddsbestämmelserna enligt 7 kap 15 § miljöbalken (MB) för ersättning av befintlig sjöbod med ny sjöbod med samma byggnadsarea, 34 kvm. Sjöboden står helt på land men ligger nära vattnet.

Särskilt skäl för dispensen är att marken, som byggnaden upptar, har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften, i enlighet med 7 kap 18c § pkt 1 MB.

Skälen till byggnadsnämndens ställningstagande redovisas närmare under stadsarkitektkontorets bedömning.

Villkor

Den tomtplats som får ianspråkstas utgörs av sjöbodens byggandsarea. Marken runt sjöboden är inte ianspråkstagen idag och får inte heller ianspråkstas framöver. Marken runt sjöboden ska hållas fri från skyltar, utemöbler eller andra anordningar som hindrar eller avhåller allmänheten från att vistas på marken runt sjöboden eller i vattenområdet invid sjöboden.

Sjöboden får endast användas som sjöbod och får inte tas i anspråk för boende.

Uppllysning

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
2015-03-18

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

Ärendebeskrivning

Ansökan inkom den 6 oktober 2014 och var komplett för handläggning den 10 oktober 2014 och avser strandskyddsdispens för ersättning av befintligt sjöbod om 34 kvm med en ny sjöbod med samma storlek. Stadsarkitektkontoret har bedömt och meddelat sökanden att det vore lämpligt att hantera ett bygglov för sjöboden samtidigt som dispensen prövas. Sökande har inte ansökt om bygglov.

Fastighetens bostadshus ligger ca 200 meter från stranden. Byggnadsnämnden har den 22 oktober 2014 medgivit strandskyddsdispens för ett enbostadshus, som ska ersätta ett förfallet torp på platsen. Länsstyrelsen beslutade den 20 november 2014 att prövning av beslutet ska ske.

Gällande förhållanden

Fastigheten omfattas av strandskydd intill 300 m från strandlinje vid normalvattenstånd, inom ett strandskyddsområde inte:

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

Avgifter i kronor

Bygglov/Startbesked _____ Planavgift _____

Byggnämndens beslut om kontrollplan _____ Strandskyddsdispens _____

Lokaliseringsprövning _____ Avslag _____ Sanktionsavgift _____

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. _____



Byggnadsnämnden
Box 205
178 23 Ekerö

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
2015-03-18

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

1. redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften,
2. genom 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. behövs tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse.

Stadsarkitektkontorets bedömning

Kontoret bedömer att området runt den befintliga sjöboden är allemansrättsligt tillgängligt. Föreslagen sjöbod ersätter en redan befintlig sjöbod med likvärdig utformning och samma byggnadsarea.

Kontoret bedömer att då marken runt sjöboden inte får ianspråkta så bevaras den allemansrättsligt tillgängligheten även fortsättningsvis.

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 i och med att det allmänna intresset är tillgodosett runt om sjöboden och åtgärderna inte heller bedöms innebära någon väsentlig påverkan för livsbetingelserna för djur och växter.

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
2015-03-18

Expedieras till:

STÉPHANIE KRISTENSSON
 KONVOJGATAN 4 LGH 1302
 120 63 STOCKHOLM
 Bilaga: Hur man överklagar

Länsstyrelsens planenhet

Bilagor:

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
2015-03-18

BN § 50 BYGG.2013.375 216

Förhandsbesked för ett enbostadshus (ersättning av fritidshus) på fastigheten Munsö-Söderby 4:63

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att återremittera ärendet för remisshantering till Teknik- och exploateringskontoret för yttrande om möjlighet till slamtömning och sophantering samt till Södertörns brandförsvarsförbund gällande tillgänglighet för utryckningsfordon.

Ärendebeskrivning

Ansökan inkom den 9 juli 2013.

Ansökan avser strandskyddsdispens och förhandsbesked om bygglov för uppförande av ett enbostadshus. I ansökan anges att bostadshuset ska ha en storlek på ca 86 kvm. Bostadshuset ska ersätta befintligt fritidshus på 32 kvm. Fritidshuset ska i samband med bygglovet "klassas om" till komplementbyggnad/gäststuga.

Byggnadsnämnden beslutade den 23 april 2014, BN § 86, att inte medge att ett enbostadshus uppförs då platsen.

Nämnden anser att naturförutsättningarna på platsen inte tas tillvara, att tillfarten inte är lämplig och att kraven på framkomlighet för bland annat utryckningsfordon inte kan tillgodoses. Platsen bedöms inte heller lämplig angående möjligheterna att hantera avfall och trafikförsörjning och behovet av en god trafikmiljö.

Byggnadsnämnden valde att endast pröva lokaliseringsfrågan i förhandsbesked och att därefter behandla strandskyddsfrågan om förhandsbeskedet skulle bli positivt.

Beslutet överklagades till länsstyrelsen som den 3 september 2014 avslog 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
2015-03-18

Länsstyrelsen anger bland annat att det inte framkommit annat än att vanlig biltrafik kan ta sig till och från den aktuella tomten på befintlig tillfartsväg. Vidare anger länsstyrelsen att den av sökande angivna alternativa avloppslösningen skulle kunna fungera, och då behöver slamtömning inte ske.

Länsstyrelsen anser att även om frågan om strandskyddsdispens inte är prövad så innebär det starka allmänna intresset, av att inte tillåta ytterligare byggnation på platsen, att det inte kan anses vara lämplig markanvändning att uppföra ett fritidshus på platsen.

Beslutet överklagades till mark- och miljödomstolen som den 3 september 2014 undanröjde byggnadsnämndens beslut och återförvisade målet till nämnden för fortsatt handläggning. Mark- och miljödomstolen instämmer i länsstyrelsens bedömning att förhandsbesked inte ska nekas på de grunder som anförts av nämnden. Dock anser domstolen, till skillnad från länsstyrelsen, att omständigheten att platsen ligger inom strandskyddat område inte kan ligga till grund för ett negativt beslut. Mark- och miljödomstolen konstaterar att tomten i förevarande mål är bebyggd och att det nya bostadshuset planeras ligga relativt nära den befintliga byggnaden. Avståndet mellan strandlinje och det nya huset är ungefär detsamma som mellan strandlinjen och det gamla huset. Dessa omständigheter talar för att ett positivt förhandsbesked eventuellt skulle kunna meddelas.

Byggnadsnämnden beslutade den 7 januari 2015, DB § 1, att överklaga mark- och miljödomstolens dom. Byggnadsnämnden hävdar att ett nytt fritidshus/bostadshus är olämpligt på platsen. Byggnadsnämnden ifrågasätter även riktigheten/lämpligheten att överprövande instanser prövar frågor, i detta fall strandskyddsfrågan, som nämnden har valt att inte hantera i aktuellt beslut.

Mark- och miljööverdomstolen har, den 5 februari 2015 beslutat att det inte finns skäl att meddela prövningstillstånd. Mark- och miljödomstolens dom står därför fast.

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
2015-03-18

Gällande förhållanden

Fastighetens area är 19 650 kvm, och är lokaliserad inom sammanhållen bebyggelse.

Fastigheten är belägen inom strandskyddsområde 300 meter. 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 utförs, om det hindrar eller avhåller allmänheten från att beträda ett område där den annars skulle ha fått färdas fritt,
3. grävningsarbeten eller andra förberedelsearbeten utförs för byggnader, anläggningar eller anordningar som avses i 1 och 2, eller åtgärder vidtas som väsentligt förändrar livsvillkoren för djur- eller växtarter

Som särskilda skäl enligt 7 kap 18c § 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.

Remiss

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

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
2015-03-18

Miljönämnden har i beslut daterat den 21 november 2013, § D 514, angett att man inte har något att invända mot föreslagen nybyggnad av enbostadshus under förutsättning att:

Befintlig väg förbättras eller ny väg anläggs för att möjliggöra tömning av slamavskiljare. Genomförd utredning visar att enskilt avlopp går att ordna på fastigheten

eller

Enklare fritidshus utan indraget vatten uppförs som inte kräver avloppsanläggning. Toalettfrågan får lösas genom någon typ av torrtoalett.

Stadsarkitektkontorets bedömning

Mark- och miljödomstolen anger att förhandsbesked inte ska nekas på de grunder som anförts av byggnadsnämnden i beslutet, daterat den 23 april 2014, BN § 86. Eftersom det inte bedöms finnas några ytterligare grunder för avslag så tolkar stadsarkitektkontoret mark- och miljödomstolens dom att en lokalisering av ett enbostadshus därmed är möjlig och lämplig.

Mark- och miljödomstolen konstaterar att tomten i förevarande mål är bebyggd och att det nya bostadshuset planeras ligga relativt nära den befintliga byggnaden. Avståndet mellan strandlinje och det nya huset är ungefär detsamma som mellan strandlinjen och det gamla huset.

Stadsarkitektkontoret tolkar mark- och miljödomstolen att detta innebär att strandskyddsdispens kan medges för en ersättningsbyggnad i relativ närhet av befintligt fritidshus.

Expedieras till:
 LARS HALLBJÖRN
 MILSTENSVÄGEN 12
 187 32 TÄBY

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
2015-03-18

BN § 51 BYGG.2015.14 234

Anmälan för installation av braskamin på fastigheten Älvnäs 1:156

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att bevilja startbesked i efterhand för installation av braskamin med hänvisning till 10 kap 23 § Plan- och bygglagen (PBL).

Byggnadsnämnden beslutar att för den olovligt vidtagna åtgärden påföra fastighetens ägare, enligt 11 kap 5 o 51 §§ Plan- och bygglagen (PBL) en byggsanktionsavgift om 4.450 kronor i enlighet med 11 kap 5 § PBL.

Ärendebeskrivning

Ett sotarintyg inkom den 9 januari 2015, där det angavs att en installation av en braskamin eller liknande installerats på den aktuella fastigheten.

Fastighetsägaren informerades i brev daterat den 13 januari 2015 om att åtgärden är anmälanpliktig och förelades om att inkomma med en anmälan snarast möjligt. Information om eventuella sanktionsavgifter lämnades i samma skrivelse.

Den 20 januari 2015 inkom en anmälan om installation av braskamin. En skrivelse inkom samma datum där sökanden menar att det är ett utbyte av kamin och ser det inte som en väsentlig ändring.

Även en ansökan om slutbesked inkom den 20 januari 2015.

Information

En avgift för anmälan och fastställande av kontrollplan om 1.700 kronor kommer att tas ut enligt gällande taxa.

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
2015-03-18

Gällande förhållanden

Enligt 10 kap 3 § PBL får en åtgärd inte påbörjas innan byggnadsnämnden lämnat startbesked, om åtgärden kräver en anmälan enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 8 § i samma lag.

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.

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.

Enligt 9 kap 13 § punkt 2 i plan- och byggförordningen (PBF) är byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap 3 § PBL påbörja en sådan åtgärd som kräver anmälan enligt 6 kap 5 § PBF innan byggnadsnämnden gett startbesked 0,1 pbb (prisbasbelopp). Prisbasbeloppet för år 2015 är 44.500 kronor.

Stadsarkitektkontorets bedömning

Kontoret bedömer att startbesked ska lämnas i efterhand med stöd av 10 kap 23 § PBL, för installation av braskamin.

Beräkning av byggsanktionsavgift

Sanktionsavgift för installation av braskamin utan startbesked har, enligt 9 kap 13 §, punkt 2 PBF, beräknats ill:

$$0,1 \times 44.500 \text{ kr} = 4.450 \text{ kr.}$$

Sökandens synpunkter angående att denna installation inte skall betraktas som en väsentlig ändring är enligt kontorets bedömning inte överensstämmande med gällande lagstiftning. Det krävs en ny inkoppling till en rökkanal, oavsett om rökkanalen är befintlig eller ej, och därmed är det en anmälanpliktig åtgärd.

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
2015-03-18

Expedieras till:
CAMILLA RÖNNQVIST
TALGOXEVÄGEN 39 A
178 39 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
2015-03-18

BN § 52 BYGG.2014.768 231

Bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad (garage) på fastigheten Ekerö-Sundby 1:16

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att bevilja bygglov med stöd av 9 kap 30 § plan- och bygglagen (PBL) för nybyggnad av komplementbyggnad (garage) om 36 kvm byggnadsarea (BYA) på fastigheten Ekerö-Sundby 1:16.

Byggnadsnämnden beslutar att med stöd av 9 kap 31b § PBL medge en liten avvikelse från detaljplanen gällande tillåtet avstånd till annan fastighetsgräns än väg.

Föreskrifter

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

Upplysning

Beviljat bygglov upphör att gälla om åtgärden inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från laga kraft datum.

Byggnadsarbeten får ej påbörjas innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked. I annat fall kan nämnden besluta om uttag av byggsanktionsavgift om 0,5-1 prisbasbelopp.

Avgifter uttas för bygglov samt för startbesked med fastställelse av kontrollplan. För åtgärden utgår även en planavgift.

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.

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
2015-03-18

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.

Ärendebeskrivning

Ansökan inkom 2014-10-30 och var komplett för handläggning 2015-02-12. Ansökan avser bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad (garage) om 36 kvm byggnadsarea på fastigheten Ekerö-Sundby 1:16.

Fastigheten gränsar till ett område som i detaljplanen anges som naturområde, infart till fastigheten sker idag på naturområdet. Infart över naturmark anser kontoret ej som planenligt då naturmark är tänkt att vara tillgänglig för allmänheten och inte tas i bruk för enskild.

Komplementbyggnaden var först redovisad med en placering i ett läge på fastigheten där infartsväg var tänkt att även fortsättningsvis ske över naturmark istället för direkt in på den egna fastigheten. Diskussioner har först angående garagets placering och om möjligheten att anlägga en infart utanför naturmark.

Detta resulterade i aktuellt förslag till placering. Denna placering innebär också en avvikelse mot gällande detaljplan avseende komplementbyggnadens placering i förhållande till fastighetsgräns, men det är en avvikelse som kontoret bedömer går att pröva positivt i detta enskilda fall då den möjliggör att infart över naturmark upphör.

Besiktning gjordes på platsen 2014-11-06.

Ytterligare besiktning gjordes 2014-12-12 samt 2015-01-08 efter att fastighetsgränsen stakats ut.

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
2015-03-18

På fastighetsägarens begäran har Roslagsvatten AB utfört en besiktning av fastigheten. I en skrivelse daterad 2015-01-16 till Ekerö kommun redogör Roslagsvatten för möjligheten att anlägga en ny infart till fastigheten. För att anlägga infarten krävs sprängning alternativt att marken kraftigt fylls upp. Roslagsvatten AB bedömer att sprängning är möjlig om den utförs med försiktighet och den nya infarten inte läggs närmre än 2 meter från de allmänna VA-ledningarna. Ny infart eller ändrad placering av garaget får inte medföra att avrinningen från området försämras. Roslagsvatten AB anser dock att befintlig infart har anlagts utifrån de mest naturgivna förutsättningarna och anpassats till terrängen på bästa sätt.

Gällande förhållanden

Fastighetsarea omfattar en landareal om 2 527 kvm.

Fastigheten är belägen inom område som omfattas av detaljplan som vann laga kraft 2012-03-19.

Detaljplanen anger att byggnader ska placeras minst 6,0 meter från gräns mot väg och minst 4,0 meter från annan fastighetsgräns. Aktuell ansökan avser komplementbyggnad (garage) placerat 1 meter från annan gräns.

Remiss

Grannar har beretts tillfälle att yttra sig enligt 9 kap 25 § PBL, ingen erinran över förslaget har inkommit.

Stadsarkitektkontorets bedömning

Kontoret bedömer att avvikelserna från detaljplanen kan ses som liten och förenlig med detaljplanens syfte med stöd av 9 kap 31b § PBL. Detta då garagets placering bedöms som lämplig och underlättar möjligheten att anlägga en planerlig infart. Detta skulle i sin tur gynna tillgängligheten till det intilliggande naturområdet som är avsett för allmänheten. Bygglov kan således beviljas med stöd av 9 kap 30 § PBL.

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
2015-03-18

Expedieras till:
 IRENE FRYKLAND-OLSSON
 BACKBRÄNNAN 12
 178 53 EKERÖ
 Bilaga: Hur man överklagar

Ekerö-Sundby 1:15
 Ekerö-Sundby 1:17
 Ekerö-Sundby 1:18
 Ekerö-Sundby 1:58

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
2015-03-18

BN § 53 BYGG.2014.795 231

Bygglöv och startbesked i efterhand för fasadändring av bostadshus på fastigheten Gällstaö 1:73

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att bevilja bygglöv i efterhand för de olovligt vidtagna åtgärderna avseende nya fönster och ny träfasad på befintligt bostadshus med hänvisning till 9 kap 30 § plan- och bygglagen (PBL).

Byggnadsnämnden beslutar att inte påföra Josef Kis, i egenskap av fastighetsägare till fastigheten Gällstaö 1:73, någon byggsanktionsavgift för de olovligt utförda åtgärderna.

Skälen till byggnadsnämndens ställningstagande redovisas närmare under stadsarkitektkontorets bedömning.

Byggnadsnämnden beslutar vidare att ge startbesked i efterhand enligt 10 kap 23 § PBL, och att kontrollansvarig inte krävs enligt 10 kap 10 § PBL.

Kontrollplan

Projektet skall ha utförts enligt PBL (2010:800), PBF (plan- och byggförordning 2011:338), Boverkets byggregler (BBR) och Boverkets föreskrifter om tillämpning av europeiska konstruktionsstandarder (EKS).

Redovisning av kontroller:

Byggherren ska omgående inkomma med ansökan om slutbesked. Till ansökan ska bifogas foton på utförd åtgärd.

Ärendebeskrivning

Ansökan om bygglöv i efterhand inkom 2014-11-11. Anmälan om pågående byggnadsarbeten inkom 2012-09-14.

Avgifter i kronor

Bygglöv/Startbesked _____ Planavgift _____

Byggnmälan, beslut om kontrollplan _____ Strandskyddsdispens _____

Lokaliseringsprövning _____ Avslag _____ Sanktionsavgift _____

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. _____



Byggnadsnämnden
Box 205
178 23 Ekerö

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
2015-03-18

Skrivelse skickades till Josef Kis 2013-06-04. Foton på bostadshuset före och efter åtgärd inkom till kontoret 2013-06-07. Ny kontakt togs 2014-11-13, och ansökan om bygglov i efterhand inlämnades 2014-11-11. Åtgärderna bedöms vara utförda 2012-2013.

Aktuell ansökan avser bygglov och startbesked i efterhand för:

- Byte av fönster och träfasad.

Gällande förhållanden

För fastigheten gäller detaljplan vilken vunnit laga kraft 2001-09-13.

Fastigheten omfattar 1 543 kvm.

Enligt 10 kap 3 § PBL får en åtgärd inte påbörjas innan byggnadsnämnden gett ett startbesked, om åtgärden kräver bygglov.

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.

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.

Stadsarkitektkontorets bedömning

Kontoret bedömer att bygglov kan beviljas i efterhand för de olovligt utförda fasadändringarna (nya fönster och ny träfasad) med stöd av 9 kap 30 § 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
2015-03-18

Byggnads- och tilläggsavgifterna i PBL har ersatts av byggsanktionsavgifter, som enligt 11 kap 51 § PBL bl a ska tas ut om någon bryter mot en bestämmelse i lagens 8-10 kap. Den närmare avgränsningen av de överträdelser som ska leda till byggsanktionsavgift enligt PBL framgår av 9 kap (plan- och byggförordning) PBF.

Ändringar av PBF trädde i kraft den 1 juli 2013 och innebär bl a att de tidigare bestämmelserna i PBF om att byggsanktionsavgift kunde tas ut för överträdelser bestående i att ha vidtagit vissa åtgärder utan att ha sökt lov (9 kap 6-18 §§ PBF i dess lydelse före den 1 juli 2013) har utgått och ersatts av bestämmelser som innebär att byggsanktionsavgift nu ska tas ut när någon påbörjat en åtgärd som kräver lov m.m innan byggnadsnämnden har lämnat startbesked (9 kap 5-17 §§ PBF i nu aktuell lydelse). Någon bestämmelse som motsvarar de äldre bestämmelser om byggsanktionsavgift för att ha vidtagit en åtgärd utan att ha sökt lov finns inte.

Av övergångsbestämmelserna till de senaste ändringarna i PBF framgår att för de överträdelser som ägt rum före den 1 juli 2013 ska äldre föreskrifter tillämpas. De nya föreskrifterna ska dock tillämpas om de leder till en lindrigare påföljd.

Vid en jämförelse som ska göras mellan de påföljder som resulteras av tillämpningar av äldre plan- och bygglagen (ÄPBL) respektive PBL, har mark- och miljödomstolen konstaterat att det enligt nu gällande lydelse av 9 kap PBF inte längre finns någon byggsanktionsavgift för att inte söka bygglov för en åtgärd trots att lov krävs. Nu gällande PBF riktar i stället in sig på de fall där någon påbörjat en bygglovspliktig åtgärd utan att nämnden har lämnat startbesked.

Stadsarkitektkontoret bedömer att förutsättningar får påförande av byggnadsavgift inte finns, då det vid tidpunkten för överträdelserna inte fanns någon bestämmelse i PBF om krav på startbesked, varför den nya lydelsen inte anses tillämplig.

Avgifter i kronor

Bygglov/Startbesked _____ Planavgift _____

Byggnämndens beslut om kontrollplan _____ Strandskyddsdispens _____

Lokaliseringsprövning _____ Avslag _____ Sanktionsavgift _____

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. _____



EKERÖ
KOMMUN

Byggnadsnämnden
Box 205
178 23 Ekerö

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
2015-03-18

Expedieras till:

JOSEF KIS
PARKSLINGAN 40
178 51 EKERÖ
Bilaga: Hur man överklagar

Ekebyhov 1:1, Gällstaö 1:72, Gällstaö 1:74, Gällstaö 1:77, Gällstaö 1:203

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
2015-03-18

BN § 54 BYGG.2015.22 231

Ansökan om bygglov för stödmur i efterhand på fastigheten
Älvnäs 1:114

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att bevilja bygglov i efterhand för den olovligt uppförda stödmuren med hänvisning till 9 kap 30 § plan- och bygglagen (PBL). Stödmuren är uppförd i vinkel utmed garagets norra och östra fasad, med sammanlagd längd cirka 13,5 meter, och lägsta höjd är 0,44 meter och högsta höjd är 1,92 meter. Totalt 12,5 löpmeter stödmur bedöms bygglovpliktig.

Liten avvikelse från gällande detaljplan avseende placering av stödmur på mark som ej får bebyggas medges med stöd av 9 kap 31b § PBL.

Enligt 11 kap 57 § ska byggsanktionsavgift tas ut av den som när överträdelsen begicks var ägare till den fastighet som överträdelsen avser.

Byggnadsnämnden bedömer att åtgärderna ej kräver certifierad kontrollansvarig med stöd av 10 kap 10 § PBL.

Vidare finner byggnadsnämnden det sannolikt, efter stadsarkitektkontorets okulära besiktning, att åtgärderna utförts fackmannamässigt samt uppfyller erforderliga tekniska krav, varpå startbesked i efterhand meddelas i enlighet med 10 kap 23 § PBL.

Byggnadsnämnden beslutar att för den olovligt uppförda stödmuren solidariskt påföra fastighetens ägare Jossi och Annika Mari Gerlich, enligt 11 kap 51 § PBL en byggsanktionsavgift om totalt 16 688 kronor i enlighet med 11 kap 5 § PBL och 9 kap 12 § p. 8 plan- och byggförordningen (PBF).

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
2015-03-18

Närmare motivering och beräkning av byggsanktionsavgiften framgår under rubriken "stadsarkitektkontorets bedömning".

Upplysning

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.

Avgifter uttas också för bygglov samt för startbesked med fastställelse om kontrollplan.

Lägeskontroll är inlämnad i ansökan. Byggherren ska ansöka om slutbesked.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser bygglov och startbesked i efterhand för stödmurar på fastigheten Älvnäs 1:114 och inkom 2015-01-14 och bedömdes komplett 2015-02-10.

Gällande förhållanden

För fastigheten gäller detaljplan fastställd 1986-07-30.

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
2015-03-18

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.

Bygglov för stödmurar krävs med stöd av 6 kap 1 § p7 PBF.

Remiss

Berörda grannar har beretts tillfälle att yttra sig enligt 9 kap 25 § PBL. Inget yttrande har inkommit.

Stadsarkitektkontorets bedömning

Kontoret bedömer med hänsyn till terrängförhållandena på platsen och den intilliggande vägen att stödmurens placering är lämplig. Vidare bedömer kontoret med stöd av 9 kap 31b § PBL att bygglov kan beviljas i efterhand för uppförd stödmur.

Sanktionsavgift för uppförd stödmur utan startbesked, har enligt 9 kap 12 § p8, PBF (Plan- och byggförordningen) beräknats till:
 $0,025 \times 44\,500$ (PBB 2015) = 11 125 kr
 $0,01 \times 44\,500 \times 12,5 = 5\,563$ kr
 Totalt = 16 688 kr

Expedieras till:

JOSSI GERLICH o ANNIKA MARI
GERLICH
ÄLVNÄSVÄGEN 68
178 39 EKERÖ
Bilaga: Hur man överklagar

Älvnäs 1:1, Älvnäs 1:76, Älvnäs 1:105, Älvnäs 1:194, Älvnäs 1:241,
Älvnäs 1:253
Bilaga: Hur man överklagar

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
2015-03-18

BN § 55 BYGG.2007.936 228

Anmälan om skräpig tomt på fastigheten KUNGSBERGA
12:56, STJÄRTNÄSVÄGEN 45

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar med stöd av 8 kap 15 § och 11 kap 19 §, Plan- och bygglagen (PBL) att förelägga ägaren till fastigheten Kungsberga 12:56, Alf Erik Persson att senast 2015-06-30 åtgärda de på fastigheten dokumenterade olägenheterna. De föremål som bidrar till fastighetens ovårdade skick ska bortforslas därifrån, och marken skall återställas till synlig gräsyta. Samtliga på fastigheten avställda fordon skall också bortforslas.

Nedskräpningen har dokumenterats, kartlagts och indelats i 5 "upplagsområden".

Sopornas exakta sammansättning har inte kunnat fastställas, men framgår av bilder och översiktsfoto som bilägs detta beslut.

Dokumentationen redovisas närmare under rubriken "*Stadsarkitektkontorets bedömning*".

Underlåter fastighetsägaren att uppfylla nämndens beslut förpliktas denne enligt 11 kap 37 §, PBL att betala vite om 100 000 kronor.

Fastighetsägaren Alf Erik Persson förpliktas vidare att utge löpande vite om 20 000 kronor för varje period om 3 månader räknat från den 1 juli 2015 som de av byggnadsnämnden bedömda olägenheterna kvarstår.

Med stöd av PBL 11 kap §§ 40 och 41 första stycket överlämnas beslutet till Lantmäteriets Inskrivningsmyndighet för anteckning i fastighetsregistret.

Om föreläggandet inte följs kan byggnadsnämnden besluta att åtgärden ska genomföras på den försumliges bekostnad.

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
2015-03-18

Ärendebeskrivning

Anmälningens ärende upprättades 2007-07-24, och avsåg dels de olägenheter på fastigheten som sedermera dokumenterats, och olovligt uppförd tillbyggnad, vilken kommer att hanteras senare i separat ärende. Nedskräpningen är av det som i dagligt tal kan betecknas som skräp och skall forslas till en återvinningsanläggning.

Vid fyra tillfällen under tiden 2009-12-04 till 2011-09-08 skickade kontoret skrivelser till Alf Erik Persson men dessa handlade enbart om den otillåtet uppförda tillbyggnaden.

Kontoret besökte 2014-10-27 fastigheten och dokumenterade nedskräpningen från vägen och från den norra grannen då tillträde till fastigheten ej var möjlig.

Fastighetsägaren kontaktades och möte på kontoret ägde rum 2014-11-12. Både olovlig tillbyggnad och ovårdad tomt diskuterades. Alf Erik Persson som inte längre bebor fastigheten sade sig uppskatta om vi skickade en skrivelse dels till honom men även till hyresgästen då hyresgästen nonchalerade hans krav på städning av fastigheten. Skrivelser skickades 2014-11-25 till både fastighetsägare och hyresgäst med uppmaning att senast 2014-12-17 kontakta stadsarkitektkontoret och skriftligen redovisa när åtgärderna var planerade att vidtas. Hyresgästen ringde 2014-12-17 och meddelade att tomten nu var städad, endast bilar var kvar och en hög vid uppfarten som under dagen skulle forslas bort. Samma dag företog kontoret besiktning/tillsyn och passerade då fastigheten vilket också meddelats hyresgästen. Någon uppstädning hade inte skett.

Fastighetsägaren Alf Persson och hyresgästen Kjell Redsjö har meddelats kontorets förslag till byggnadsnämnden.

Gällande förhållanden

Fastigheten ligger inom område med detaljplan fastställd 1961-09-21, och omfattar 2 506 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
2015-03-18

Alf Persson har varit lagfaren ägare sedan 2002.

Stadsarkitektkontorets bedömning

Enligt 8 kap 15 § PBL ska tomter hållas i vårdat skick och skötas så att risken för olycksfall begränsas och betydande olägenheter för omgivningen inte uppkommer.

Preskriptionstid är inte aktuellt, gällande att tomter ska hållas i vårdat skick.

Nedskräpningen har dokumenterats och kartlagts i 5 upplagsområden.

- **Område 1:** två motorbåtar, en avställd Volvo 245, bildäck, diverse byggmaterial/diverse bråte, upplag (träföremål, metallföremål, plastföremål (bilder 1-6).
- **Område 2:** Diverse bråte, upplag (träföremål, metallföremål, plastföremål (bilder 7-11).
- **Område 3:** en avställd Volvo 940, en röd avställd Epatraktor, en svart Epatraktor utan registreringsnummer, en släpvagn, diverse rördelar, plast och plåtföremål under en presenning (bilder 12-15).
- **Område 4:** Vidbyggt "skjul" med trasig plast, diverse byggmaterial och bråte (bilder 16-17).
- **Område 5:** Sophög med diverse möbler och bråte (bilder 18-19).

Kontoret bedömer att en skälig sammanlagd tidsperiod för att bortforsla, städa upp samt återställa ovannämnda områden bör vara senast 2015-06-30.

Kontoret bedömer att föreslaget vitesbelopp är skäligt. Detta sett till åtgärdernas omfattning och de bedömda sanitära olägenheterna, för såväl omgivningen som fastighetsägare/hyresgäst.

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
2015-03-18

Av bilderna framgår att nedskräpningen är omfattande och utgör betydande olägenhet för omgivningen, och strider därmed mot 8 kap 15 § PBL.

Expedieras till:

ALF PERSSON
SKOGSBO
179 96 SVARTSTJÖ
Bilaga: Hur man överklagar

Kjell Redsjö, Stjärtnäsvägen 45, 179 97 Färentuna

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
2015-03-18

BN § 56 BYGG.2014.875 231

Bygglov för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten
Tingsstaden 2:1

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att bevilja bygglov, med stöd av 9 kap 31 §, plan- och bygglagen (PBL) och i enlighet med gjord lokaliseringsprövning, för nybyggnad av enbostadshus om 136 kvm byggnadsarea (BYA) och 220 kvm bruttoarea (BTA). Öppenarea (OPA) utgör 40 kvm (balkong och entréer under tak). Föreslagen sockelhöjd (FSH) är +12,90.

Byggnadsnämnden noterar att Kent Einarsson har anmälts som kontrollansvarig för byggprojektet.

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 prövas med hänsyn till landskap, kulturmiljöer och byggnadstradition. För sökt åtgärd bedöms förutsättningarna finnas för att uppfylla ställda krav.

Villkor

Befintligt bostadshus skall ändras till komplementbyggnad/gäststuga. Ändringen skall vara genomförd och färdigställd senast i samband med ansökan om slutbesked.

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
2015-03-18

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

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.

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.

Ärendebeskrivning

Ansökan inkom 2014-12-09 och var komplett för handläggning 2014-12-11. Ansökan avser nybyggnad av enbostadshus om 136 kvm byggnadsarea (BYA) och 220 kvm bruttoarea (BTA). Öppenarea (OPA) utgör 40 kvm (balkong och entréer under tak).

Gällande förhållanden

Fastighetsarea omfattar 85.000 kvm, och är belägen inom sammanhållen bebyggelse.

Avgifter i kronor

Bygglov/Startbesked _____ Planavgift _____

Byggnämndens beslut om kontrollplan _____ Strandskyddsdispens _____

Lokaliseringsprövning _____ Avslag _____ Sanktionsavgift _____

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. _____



Byggnadsnämnden
Box 205
178 23 Ekerö

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
2015-03-18

På fastigheten finns ett mindre bostadshus i nära anslutning till ett stall och andra ekonomibygnader. Befintligt bostadshus kommer att nyttjas som bostadskomplement (gäststuga) efter att den byggnad som avses i förevarande bygglovsansökan har gjorts inflyttningsfärdig.

Befintlig bebyggelse bidrar till en sammanhållen gårdsbildning med lantlig karaktär. Uppväxta ansade äppelträd förstärker intrycket av en väl anpassad och etablerad boplats.

Remiss

Miljönämnden har yttrat sig i avloppsfrågan, och konstaterar att det på fastigheten finns en redan tillståndsgiven avloppsanläggning som enbostadshuset ska anslutas till.

Beträffande närheten till hästhållning görs gällande att befintligt bostadshus ligger ännu närmare stallet än den byggnad som enligt ansökan kommer att uppföras och tjänstgöra som nytt bostadshus på den befintliga hästgården. Vidare konstateras att den boende har rådighet över hästhållningen varför en bostad kan accepteras så pass nära ett stall.

Berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig, ingen erinran har inkommit.

Stadsarkitektkontorets bedömning

Kontoret bedömer att bygglov kan beviljas med stöd av 9 kap 31 §, plan- och bygglagen (PBL). Kraven i 2 kap 5 och 6 §§ om placering och utformning, anpassning och god helhetsverkan och vidare möjlighet att ordna med vatten- och avloppsförsörjning är uppfyllda.

Expedieras till:

REUTERGÅRDH TORBJÖRN & EVA
 TINGSSTADDENS GÅRD
 179 96 SVARTSJÖ
 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
2015-03-18

BN § 57 BYGG.2014.427 232

Bygglov för nybyggnad av industri-och kontorshus på fastigheten Ekebyhov 1:41.

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att, i enlighet med 9 kap 30 § plan- och bygglagen (PBL), bevilja bygglov för nybyggnad av industri- och kontorshus för kafferosteri med byggnadsarea (BYA) om 1184 kvm med mindre del för butiksförsäljning, med fasadmateriäl i grå-svart trä och takmaterial i mörkgrå plåt. Färdig golvnivå (FG) på entréplanet (plan o) är redovisad till +5,4 i höjdsystem RH00.

Vidare beslutar byggnadsnämnden, enligt ovanstående lagrum, att bevilja bygglov för 12 p-platser utefter den norra fasaden på aktuell byggnad, samt för den stödmur om sammanlagt ca 15 m som är redovisad vid nedfart till källarplanet.

Byggnadsnämnden beslutar vidare att, i enlighet med 9 kap 31 § PBL, medge liten avvikelse från gällande detaljplan, avseende att verksamheten inte bedöms innebära marin verksamhet, då kafferosteri bedöms vara förenlig med planens syfte. Byggnadsnämnden bedömer dock att ytterligare avsteg från detaljplanen avseende marin verksamhet i framtiden inte kan medges, då planens syfte att bevara marinan och ge denne möjlighet att utvidgas då kommer att begränsas.

Byggnadsnämndens ställningstagande redovisas närmare under kontorets bedömning.

Greger Sandström (cert Kiwa 3880 behörighet K) är anmäld som kontrollansvarig för projektet.

Särskilt yttrande

Särskilt yttrande lämnas av Solveig Brunstedt (C) och Peter Östergren (KD).

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
2015-03-18

Uppllysning

Byggnadsåtgärderna får inte påbörjas innan byggnadsnämnden har gett 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.

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.

Enligt 9 kap 27 § PBL ska byggnadsnämnden handlägga ärenden om lov skyndsamt och meddela sitt beslut om lov inom tio veckor från det att den fullständiga ansökningen kom till byggnadsnämnden, dvs från det att ärendet bedömdes som komplett.

Ärendebeskrivning

Ansökan inkom 2014-06-18 och var komplett för handläggning 2015-03-18, och avser bygglov för nybyggnad av industri- och kontorsbyggnad för kafferostreri med BYA om 1184kvm varav 68 kvm utgörs av öppenarea (OPA).

Byggnaden ska uppföras i två våningar, samt med källare och entrésoldel. En vinkelbyggnad ut från den södra fasaden är redovisad i ett plan, ut från den södra fasaden, avsedd för silos.

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
2015-03-18

Byggnaden är redovisad med mörkgrått plåttak (NCS-8000) med 30° lutning och tre stycken skorstenar i rött tegel och takfönster åt båda väderstrecken.

Tidigare var byggnaden redovisad med både plåt- och träfasad i en mörkgrå kulör, samt en gavel i en klar grön nyans. Sökande har sent i ärendet inkommit med uppgifter om att byggnaden ska utföras helt i en svartgrå kulör, samt med fasadmateriäl överensstämmande med detaljplanens intentioner. I telefonsamtal med kontoret 2015-03-18 angav sökande muntligen att fasadmateriäl ska vara helt i trä. Socklar och lastkaj av obehandlad betong. Byggnadshöjden är redovisad till 8 meter. Nivån på färdig marknivå intill byggnaden är redovisad till + 4,5.

- Källarplanet (-1) är redovisat med FG på + 2,3, med utrymme för produktlager och teknikutrymmen. En bilnedfart till källarplanet finns redovisat från öster. BTA för källarplanet är 1184 kvm.
- Entréplanet (0) är redovisat med FG på + 5,4 med utrymme för lager, packning samt en mindre butik om ca 35 kvm med entré från kortsidan mot väster. Entréplanet har en BTA om 1116 kvm och en OPA om 68 kvm (skärmtak över lastkaj).

Lastkaj ca 1 meter över mark med två portar är redovisat på den södra fasaden. Där finns även en nedfart till källarplanet (-1) redovisad, samt stödmur kring denna.

På den norra fasaden finns en brandtrappa, samt en mindre entré redovisad.

- Plan +1 är redovisat med diverse kontors- och personalutrymmen, samt utrymme för produktutveckling mm. I anslutning till plan 1 finns utgång till en delvis indragen balkong. Fg är redovisat till + 12,00. Del av plan 1 är redovisat på en lägre nivå, FG +10,00 och utgörs av utrymme för kafferostning. Plan +1 har en BTA om 1094 kvm, samt OPA om 33 kvm (balkong)

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
2015-03-18

- Entrésolplanet (+2) är redovisat med FG + 15,30 och ska inrymma utrymme för konferens och utställning. BTA för entrésolplanet beräknas till 167 kvm.

Total BTA för byggnaden beräknas till 3561 kvm och total OPA för byggnaden beräknas till 101 kvm.

12 parkeringsplatser är redovisade utefter den norra fasaden.

I verksamhetsbeskrivning inkommen 2015-03-12, anges att 45 personer arbetar i företaget, "Johan och Nyström AB", för närvarande. 12 personer arbetar på kontor och försäljning och 16 personer i produktion och lager. Arbete pågår i två skift i perioder 07:00 - 19:00. 2 lätta lastbilar distribuerar produkter dagligen. Större lastbilar kommer för avlastning ca 20 ggr/vecka. Gasoltransport 1 ggr/månad.

Efter att ärendet skickats ut till grannar samt kungjorts angående avvikelser mot detaljplanen, samt tidigare redovisats på byggnadsnämndens sammanträde, har ett entrésolplan samt vinkeldel tillkommit. Dessutom har skorsstenarnas höjd sänkts avsevärt.

I samband med kompletterande ritningar i ärendet har sökande även redovisat två hallbyggnader, samt parkeringsbyggnad norr om aktuell byggnad i ärendet. Det finns dock ingen ansökan om bygglov för dessa byggnader och varken kontoret eller byggnadsnämnden har på något sätt tagit ställning till dem.

Gällande förhållanden

Aktuellt plats ingår efter fastighetsreglering i december 2014 i fastigheten Ekebyhov 1:41, Jungfrusunds Marina. Norr om marinan finns ett större bostadsområde med enbostadshus beläget på Gällstaö. Väster om marinan är Jungfrusundsåsen belägen, ett sammanhängande stort skogsområde med flera motionsslingor som används som friluft- och rekreationsområde för boende i kommunen. Sydväst om marinan planeras ett nytt bostadsområde som även ska inrymma en förskola.

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
2015-03-18

Aktuellt område omfattas av detaljplan som vann laga kraft 2013-03-06. Enligt gällande detaljplan är området avsett för marina.

Området är på plankartan gråfärgat, en färg som vanligtvis används för att illustrera industriändamål. Marinan får inte delas i flera fastigheter. Enligt planbestämmelserna ska det inom planområdets västra del (öster om Bryggavägens nya dragning), finnas en trädplantering. Parkering för verksamheter ska ske på respektive fastighet.

Högsta tillåtna byggnadshöjd är 8,0 meter och största tillåtna takvinkel är 30°.

Inom planområdet ska byggnader för marin verksamhet eller större hallar utformas med sadeltak i tegelrött tegel alternativt svart eller grå plåt. Gavlar ska utföras i trä med röd träpanel. Övriga fasader ska utföras i rödfärgat trä eller plåt. Större hallar ska placeras med gavlar mot stranden eller mot Bryggavägen. Publika byggnader/kontor ska utformas med huvuddelen av fasaden i träpanel i mörka kulörer eller kulörer med hög kulörtäthet och mycket svarthet (jordfärger). Detaljer får utföras i glas eller ljusare kulörer. Kulörer ska godkännas vid bygglov.

Av planbeskrivningen framgår att syftet med att detaljplan togs fram för området, var att möjliggöra en framtida utveckling av den marina verksamheten genom att säkerställa marken samt utvidga med ytterligare mark västerut för marint ändamål. Området ska även kunna utgöra en "fullservicemarina" med gästhamn samt försäljning och tillverkning av båtar. Marinan ska också innefatta kontorslokaler, konferens- och festlokaler för uthyrning samt en restaurang med eventmöjligheter. Angående nya verksamheter framgår i planbeskrivningen att mark för nya kontor föreslås i nordligaste delen av planområdet.

I kommunens översiktsplan anges att befintliga marinor ska ges möjlighet att bevaras och utvecklas.

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
2015-03-18

Inom marinan finns i dag fem större hallbyggnader samt en separat restaurangbyggnad intill vattnet och en byggnad som inrymmer gym/träningslokal samt kontor.

Inom marinans område finns även klädbutik, frisör mm i byggnadsdel som sammanlänkar två av hallbyggnaderna. I anslutning till en av de andra hallbyggnaderna finns en tillbyggd del med hantverksbutik. Även ett bostadshus finns inom området.

I dag går Bryggavägen öster om aktuell plats, men ska dras om för att bli belägen väster om platsen.

Remiss

Miljönämnden har i beslut 2014-10-22 § 61 meddelat att de inte har invändningar mot planerat kafferosteri

Miljönämndens ärende rörande anmälan enligt miljöbalken för kafferosteri.

Miljönämnden har i beslut 2014-10-22, § 59 konstaterat att föreskriven anmälningsplikt är fullgjord för verksamhet avseende kafferosteri och ställer sig positiva till rosteriet under förutsättning att vissa försiktighetsmått och åtgärder vidtas (se punkt 1-9 i beslutet), då de bedömer att verksamheten går att bedriva utan att betydande olägenhet uppkommer. Miljö- och hälsoskyddskontoret har i sin bedömning i ovan nämnda beslut angett att de inte bedömer att total luktfrihet är rimlig att kräva och att det är acceptabelt att viss kaffedoft kan förnimmas i närområdet och att man vid enstaka korta tillfällen kan känna en tydlig kaffelukt utan att det upplevs som olägenhet. Sökande har framfört att det är tekniskt möjligt att även rena kylgaserna, men miljö- och hälsoskyddskontoret har anser dock inte att det i uppstartsläget är motiverat att ställa detta krav.

Miljö- och hälsoskyddskontoret har även under sin bedömning kommenterat bland annat 2 kap 6 § i miljöbalken (MB). "För en verksamhet eller åtgärd som tar i anspråk ett mark- eller vattenområde ska det väljas en plats som är lämplig med hänsyn till att

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
2015-03-18

ändamålet ska kunna uppnås med minsta intrång och olägenhet för människors hälsa och miljö".

De har även hänvisat till 9 kap 3 § MB "Med olägenhet för människors hälsa avses störning som enligt medicinsk eller hygienisk bedömning kan påverka hälsan menligt och som inte är ringa eller helt tillfällig". "Luktstörning som påverkar välbefinnandet omfattas av 9 kap 3 § MB. Med störning som påverkar välbefinnandet avses störningar som inte är av sådan karaktär att de kan anses direkt hälsoskadliga med ändå påtagligt inverkar på människors psykiska välbefinnande."

Vidare anger miljö- och hälsoskyddskontoret i sin bedömning att enligt Boverkets allmänna råd (1995:5) är rekommenderade riktvärde på avstånd mellan bostäder och kafferosteri 200 meter. Avståndet till aktuellt rosteri och planerade förskola och bostäder är 100-130 meter. De uppmärksammar även närheten till friluftsområdet på Jungfrusundsåsen som nyttjas frekvent. Opåverkade naturområden är en viktig faktor för naturupplevelser. En jämförelse kan göras med buller, där det inom friluftsområden tillämpas lägre riktvärden jämfört med bostäder.

I slutsatserna i miljönämndens beslut anges att det är svårt att bedöma var gränsen går för risk för olägenhet för människors hälsa, då det saknas rikt- och gränsvärden för lukt. Det har därför haft stor betydelse för miljö- och hälsoskyddskontorets bedömning att sökande angett att det är tekniskt möjligt att vidta ytterligare åtgärder för att minska lukten om det i framtiden bedöms befogat. För utsläpp enligt scenario C1 och C5 anser miljö- och hälsoskyddskontoret att anmälan kan accepteras med föreläggande om försiktighetsmått.

Grannar har, i enlighet med 9 kap 31 § PBL, beretts tillfälle att yttra sig i ärendet. Ärendet skickades till de närmsta grannarna, samt kungjordes i Dagens Nyheter.

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
2015-03-18

Följande yttrande har inkommit:

Frida och Magnus Skoglund ägare till fastigheten Ekebyhov 1:38, skriver att de absolut inte "godkänner" kafferosteri inom område avsett för "marina". Det kommer medföra störande lukt för boende runt omkring.

Om de överhuvudtaget ska acceptera denna byggnad kräver de tre åtgärder och garantier från kommunen samt Jungfrusunds Marina.

1. Garantier och skriftligt underlag som visar att inga hälsofarliga partiklar släpps ut.
2. Skriftlig garanti att rosteriet inte kommer påverka luften med bl a lukt - oavsett årstid och väderlek.
3. Om värdeminskning påvisas efter byggnation av rosteriet, ska denna kompenseras av kommunen/Jungfrusunds Marina.(De kommer göra en värdering före och efter byggnationen)

Vidare skriver de att industribyggnad/fabrik ligger utom ramarna för detaljplanen och de undrar vad kafferosteri kommer innebära för etableringar i området. Detta ska inte vara ett industriområde! De ser det som viktigt att expansionen av området håller ramarna och meningen med expansionen, dvs skapa en skärgårdsstad där affärsplatser harmoniserar med ett skärgårdsboende. Industri- och fabrikslokaler bör läggas inom andra områden avsedda för detta.

Björn Gregorsson, ägare till fastigheten Ekebyhov 1:122 har inkommit med yttrande. Han invänder mot etableringen och avvikelsen mot detaljplanen. Partiklar och lukt skulle försämra boendemiljön i området. Hälsoeffekter är inte redovisade och högst oklara.

Etableringen skulle medföra ökning av tung trafik. Om avvikelse från detaljplanen tillåts är det sannolikt att det sker igen med miljöpåverkande industrier vilket är oacceptabelt. Vad sker på lång sikt? Topografin i området med Jungfrusundsåsen som en "vägg" är olämplig med verksamheter med miljöpåverkande utsläpp. Värdet på fastigheterna i området kommer att påverkas kraftigt de långsiktiga negativa konsekvenserna är inte redovisade av kommunen. Dessutom anser han de högst anmärkningsvärt att kommunen endast informerar ett fåtal av alla boende i området som kommer beröras.

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
2015-03-18

Ann-Katrin Varenstål ägare till fastigheten Ekebyhov 1:39 har inkommit med identiskt yttrande som ovanstående (från ägare till fastigheten Ekebyhov 1:122)

Roger Edenglänt, blivande ägare till fastigheten Ekebyhov 1:190 har inkommit med yttrande/protest. De tillträder fastigheten i mars 2015. Hade han vetat att det skulle byggas ett kafferosteri på "krypavstånd" från fastigheten hade han aldrig köpt den. Av erfarenhet vet han att kafferosteri släpper ut väldigt mycket dofter. Dessutom kommer en mycket ful skorsten att uppföras. Han undrar hur miljöaspekten ser ut? Vidare skriver han att området är avsett för Marina och att han inte går med på att detaljplanen ändras (Kontoret tolkar det som att han invänder mot att avsteg från detaljplanen görs)

LilleMor Kuslap och Göran Larsson, ägare till fastigheten Ekebyhov 1:62, har inkommit med yttrande. De vill å det starkaste protestera mot planerat kafferosteri. De befärrar att de och deras grannar kommer drabbas av en ständig och påträngande stank därifrån. De skriver vidare att det verkar orimligt att tillåta en sådan verksamhet i nära anslutning till befintlig villabebyggelse. Ett kafferosteri är väl att anse som en form av industri och hör hemma i ett industriområde.

Simon T Hagspiel, ägare till fastigheten Ekebyhov 1:100 har inkommit med yttrande där han skriver att de motsätter sig med det bestämdaste planerna på kafferosteriet.

Stadsarkitektkontorets bedömning

Kontoret bedömer att inkomna yttranden från grannar kan sammanfattas som oro för lukt samt hälsopåverkande partiklar. De upplever att de ska bo intill område för "Marina" och inte "Industri". Det känner även oro för värdeminskning av deras fastigheter. Sakägare uttrycker även oro för vad som kan komma i framtiden i området om aktuell avvikelse från detaljplanen medges.

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
2015-03-18

Kontoret bedömer att personer boende i området inte kan förväntas dra slutsatsen att då området är gråfärgat på plankartan (samma färg som används i detaljplaner avsett för "Industri"), skulle liknande verksamhet som den nu aktuella kunna förekomma i området. Angående lukt och hälsofarliga partiklar har miljönämnden yttrat sig i ärendet angående detta och frågan bör därmed anses vara utredd.

Det ska dock noteras att miljönämnden valt att tex inte ställa krav på rening av kylgaserna till att börja med. Om problem uppstår med lukt har miljönämnden möjlighet att utöva tillsyn enligt MB och därmed tvinga verksamheten att vidta åtgärder. Dessa åtgärder ska dock bedömas som rimliga i förhållandet mellan störning och kostnad för åtgärd. Byggnadsnämnden kan inte ingripa vid tex upplevda luktproblem i området.

Kontoret bedömer att marin verksamhet, som detaljplanens bestämmelser anger, kan medföra viss störning för omgivningen under begränsade perioder i form av ljud/buller. Det finns dock regleringar i planen angående detta.

Vidare bedömer kontoret att lokal för kafferosteri inte är i enlighet med gällande detaljplan, men att verksamheten kan ses som en liten avvikelse från planbestämmelsen "Marina", då verksamheten ändå kan ses som förenlig med planens syfte, med tanke på eventuell störning. Området bedöms vara avsett för verksamheter och planerad verksamhet bedöms inte kunna utgöra större störning för omgivningen än "marina", under förutsättning att inte lukt från rosteriet kommer att utgöra detta. Kontoret bedömer dock att planens syfte att bevara marinan och ge denna möjlighet att expandera begränsas av föreslagen verksamhet, samt att det blir svårt att i framtiden arbeta utefter den detaljplan som gäller för området om aktuellt bygglov beviljas.

De p-platser som finns redovisade i anslutning till aktuell byggnad bedömer kontoret som få i förhållande till den beskrivna verksamheten. Då detaljplanen för området inte medger avstyckning av fastigheter bedömer dock kontoret att det finns andra ytor att parkera på inom området.

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
2015-03-18

Vid framtida byggnation på de ytor som idag används som parkering i området, kan krav komma att ställas på att komplettera redovisad parkering till verksamheten med fler platser, för att säkerställa tillräckliga parkeringsytor .

Kontoret bedömer att föreslagen byggnads volym, utformning och placering är i enlighet med gällande detaljplan och att bygglov kan beviljas i enlighet emd 9 kap 30 § PBL

Kontoret bedömer vidare att trädplantering utefter Bryggavägen, i enlighet med redovisat område på detaljplanen ska vara utförd innan slutbesked för byggnad kan ges.

Expedieras till:

JUNGFRUSUNDS MARINA AB

ATT: JAN BJÖRKLUND

BRYGGAVÄGEN 133

17851 EKERÖ

Bilaga: Hur man överklagar

Ekebyhov 1:38 - Frida och Magnus Skoglund

Ekebyhov 1.22 - Björn Gregorsson

Ekebyhov 1:39 - Ann-Katrin Varenstål

Ekebyhov 1:190- Roger Edenglänt

Ekebyhov 1.62 - LilleMor Kuslap och Göran Larsson

Ekebyhov 1:100 - Simon T Hagspiel

Med bilaga: Hur man överklagar

Ekebyhov 3:3, 3:2, 1:41, 3:1, 3:5, 3:4, 1:162, 1:584, 1:122, 1:121

Avgifter i kronor

Bygglov/Startbesked _____ Planavgift _____

Byggnämndens beslut om kontrollplan _____ Strandskyddsdispens _____

Lokaliseringsprövning _____ Avslag _____ Sanktionsavgift _____

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. _____



Byggnadsnämnden
Box 205
178 23 Ekerö

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
2015-03-18

BN § 58 BYGG.2015.59 232

Bygglov för utvändig ändring av enbostadshus på fastigheten
DROTTNINGHOLM 1:41

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att återremittera ärendet för underrättelse till sakägare.

Ärendebeskrivning

Ansökan inkom 2015-02-01, och avser utvändig ändring av enbostadshus.

27 april 2009, DB § 327, beviljades bygglov för tillbyggnad av enbostadshus med 95 kvm (dnr 2008.1203). Ursprungligt bostadshus har en träfasad i en mjuk gul nyans, fönsterfoder i vitt med gröna detaljer, samt en grundmur av natursten i bruk. Takbeklädnad av grön plåt. I beslut gällande bygglov för tillbyggnaden står det under *föreskrifter* att "utvändig färgsättning ska anpassas till den befintliga". I den ansökningsblankett som fyllts i av sökande har de genom att kryssmarkera angett fasadbeklädnad: trä, tegel, puts, betong. Takbeläggning :plåt, och fönster: trä. Det finns på blanketten plats för att även själv ange andra material samt färg, vilket inte angetts. Ansökningsblanketten stämplades som bilaga till beslutet.

30 maj 2012, BN § 165, beviljades även bygglov i efterhand för tillbyggnad av enbostadshuset med torn/inspektionstrappa.

Tillbyggnaden är inte färdigställd och följer inte beviljat bygglov. Den är uppförd i natursten som ska utgöra fasad. Fönster- och dörröppningar har inte utformats och placerats så som lovet avsåg. Taket har inte utförts med vinkel utan plant med ett krön likt "en borg".

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
2015-03-18

Det bygglov som nu sökts anger att den ursprungliga huskroppen tilläggsisoleras 15 cm som bygger utåt och förses med ny fasadbeklädnad lika befintlig (träfasad i en mjuk gul nyans) och nya fönster, även de lika befintliga. Tillbyggnaden slutförs genom att fasaden av natursten putsas i samma ljusa kulör som ursprunglig byggnads träfasad, dock med mindre partier som inte putsas, därav bland annat torn/inspektionstrappa. Fönster färdigställs med ändat utseende mot de som redovisats på det ursprungliga bygglovet. Taket färdigställs med ett horisontellt avslut istället för det branta tak som ursprungligen beviljats bygglov för.

Gällande förhållanden

Fastighetsarea omfattar 4 196 kvm.

Fastigheten är belägen på Drottningholmshalmen inom område som omfattas av detaljplan fastställd 28 november 1947. Enligt gällande detaljplan får fastigheten bebyggas med maximalt 250 kvm.

Huvudbyggnad får uppföras i två våningar med största tillåtna byggnadshöjd 7,2 meter. Arbete pågår med att ändra detaljplanen för området.

På fastigheten finns ett antal stora murar som bygglov inte beviljats för. Dessa behandlas i separat ärende.

Stadsarkitektkontorets bedömning

Beviljade bygglov upphör att gälla om åtgärden inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år. För tillbyggnaden innebär det att den skulle ha varit färdigställd senast 27 april 2014. Kontoret bedömer att de avvikelser mot beviljat bygglov som hittills kan ses inte har att göra med att bygget ännu inte färdigställts, utan att det tidigare inte fanns avsikt från fastighetsägaren att följa beviljat bygglov.

Då tillbyggnaden inte färdigställts eller slutanmälts och således saknar slutbevis, bedömer kontoret att bygglov om utvändigt ändring inte kan hanteras annat än till de delar som rör den ursprungliga huskroppen.

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
2015-03-18

För tillbyggnaden måste ärendet hanteras som en ändring av det tidigare lovet, trots att det egentligen löpt ut.

Kontoret bedömer att fasaden på tillbyggnaden, för att på bästa sätt anpassas till ursprunglig byggnadsdel, bör utföras i trä, alternativt putsas i gul nyans motsvarande den på ursprunglig byggnadsdel. Då byggnadsnämnden i sitt beslut inte angivit krav på fasadmateriäl kan detta inte krävas - dock att något av de på ansökningsblanketten förkryssade fasadmateriaäen används (trä, tegel, puts, betong), samt att färgsättningen anpassas till ursprunglig byggnadsdel, dvs den mjuka gula nyansen.

Vidare bedömer kontoret att den ändrade takutförningen kan accepteras, trots att den genererar en högre byggnadshöjd, då den totala höjden och upplevelsen av byggnaden inte blir högre utan lägre mot redovisning i ursprungligt lov.

Då miljön på Drottningholmsholmsmalmen är mycket känslig ur kulturmiljösynpunkt bedömer kontoret att det är angeläget att tillbyggnaden på bästa sätt anpassas och justeras för att inte helt dominera och påverka bebyggelsemiljön i området. Huvudsyftet med ändringar och justeringar bör vara att få tillbyggnaden att på ett bättre sätt smälta in och harmoniera med ursprunglig byggnad på fastigheten.

Expedieras till:
 KUNGSTRASTEN AB
 HÅKAN B CARLSSON
 BOX 4079
 131 04 NACKA

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
2015-03-18

BN § 59 BYGG.2014.904 231

Bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad samt ombyggnad och utvändig ändring av enbostadshus på fastigheten Lovö Prästgård 1:6

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar, i enlighet med 9 kap 31 § plan- och bygglagen (PBL) att bevilja bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad (förråd) med byggnadsarea om 72 kvm. Byggnaden avses uppföras med faluröd träfasad, samt med äldre tegelpannor.

Byggnadsnämnden beslutar vidare att bevilja bygglov för utvändig ändring av bostadshuset genom tre nya takfönster på det södra takfallet, samt att ett fönster på den södra fasaden byts ut till en altandörr.

Sourosh Ehsani (cert Sitac SC0703-14) är anmäld som kontrollansvarig för projektet.

Uppllysning

Byggnadsåtgärderna får inte påbörjas innan byggnadsnämnden har gett 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.

Enligt Plan- och bygglagen kan olika datum för överklagande gälla för olika parter i processen.

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
2015-03-18

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.

Ärendebeskrivning

Ansökan inkom 2014-12-30 och var komplett för handläggning samma datum. Ansökan avser bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad (förråd) med byggnadsarea om 72 kvm.. Byggnaden avses uppföras med faluröd träfasad, samt med äldre tegelpannor. Byggnaden är uppdelad i två enheter med avståndet 4,6 meter, allt under ett sammanhängande tak. Utrymmet mellan de två enheterna är åt väster försett med skjutportar. Byggnaden påminner i utformning om ett äldre vagnslider.

Ansökan om bygglov avser även utvändig ändring av bostadshuset genom tre nya takfönster på det södra takfallet, samt att ett fönster på den södra fasaden byts ut till en altandörr. Vidare har nytt badrum redovisats på övre plan (inredd vind), vilket endast är anmälningspliktigt och hanteras i startbeskedet.

Gällande förhållanden

Fastigheten har en area om 2 704 kvm och är belägen inom område som omfattas av områdesbestämmelser. Enligt områdesbestämmelserna krävs bygglov för omfärgning av byggnad, byte av fasadbeklädnad eller taktäckningsmaterial eller göra ändringar som avsevärt påverkar dess yttre utseende. Området utgör en särskilt värdefull miljö. Byggnad, anläggning eller tomter ska utformas efter den kulturhistoriska miljön. Ändringar av byggnad ska utföras varsamt så att byggnadens karaktärsdrag beaktas och dess kulturhistoriska och miljömässiga värden tas till vara.

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
2015-03-18

I Ekerö Kommuns översiktsplan, antagen 2005, finns riktlinjer för bostäder utanför detaljplan upptagna. Enligt dessa bör total byggnadsarea inte överstiga 250 kvm, varav fristående komplementbyggnader inte bör vara större än 60 kvm.

Huvudbyggnaden beräknas ha en BYA om ca 113 kvm. För övrigt finns idag endast två mindre komplementbyggnader som har en sammanlagd area om ca 10 kvm, som troligtvis kommer att rivas, då de är i mycket dåligt skick. Fastighetsbildning skedde år 1996.

Fastigheten är belägen intill jordbruksverksamheten på Lovö Prästgård, som i terrängen är högre belägen än aktuell fastighet.

Remiss

Grannar har beretts tillfälle att inkomma med yttrande i enlighet med 9 kap 25 § PBL. Inga yttranden har inkommit

Stadsarkitektkontorets bedömning

Kontoret bedömer att föreslagna ändringar på bostadshuset är väl anpassade till byggnadens och områdets karaktär och därmed förenligt med områdesbestämmelserna. Vidare bedömer kontoret att föreslagen komplementbyggnad är utformad och väl anpassad till områdets karaktär och kommer att upplevas som ett mycket naturligt inslag på platsen och att avsteg från översiktsplanens riktlinjer rörande storlek därmed bör kunna göras. Föreslagen byggnad bedöms förenlig med områdesbestämmelserna och 2 kap 2 och 6 §§ PBL. Vidare bedömer kontoret att bygglov kan beviljas för sökta åtgärder i enlighet med 9 kap 31 § PBL.

 CANDICE MARTIN OCH HÅKAN SVENSSON
 LOVÖ PRÄSTGÅRD 2
 178 93 DROTTNINGHOLM
 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
2015-03-18

BN § 60 BYGG.2014.380 228

Anmälan om olovliga markarbeten nära stranden, uppförd privat parkering med kameraövervakning på fastigheten Kungsberga s:17, samt permanent uppställt tält med golv och väggar på fastigheten Kungsberga 3:37

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att inte meddela rättelseföreläggande i enlighet med 11 kap 20 § plan- och bygglagen (PBL) för anmält tält, då detta nu är flyttat till annan del av fastigheten Kungsberga 3:37 och därmed kan betraktas som en bygglovbefriad åtgärd i enlighet med 9 kap 4 § plan- och bygglagen (PBL), då angränsande granne medgivit ny placering.

Byggnadsnämnden beslutar att inte meddela rättelseföreläggande i enlighet med 11 kap 20 § PBL för anmäld kameraövervakning då denna inte regleras av PBL eller miljöbalken (MB).

Byggnadsnämnden beslutar att inte meddela rättelseföreläggande i enlighet med 11 kap 20 § PBL, för anlagd parkering på fastigheten Kungsberga s:17, då det är troligt att ytan använts för parkering i mer än tio år.

Byggnadsnämnden beslutar att förelägga ägaren till fastigheten Kungsberga 3:37 att senast 2015-09-01 upphöra att använda mark på Kungsberga s:17 för permanent uppställning av bilar.

Ärendebeskrivning

Anmälan om olovliga markarbeten (upphöjning av mark) samt anlagd privat parkering på fastigheten Kungsberga s:17, inkom 2014-05-28. I samma anmälan anges även att det finns ett tält permanent uppställt intill fastighetsgräns samt kameraövervakning på fastigheten Kungsberga 3:37 (bostadsfastighet) upp.

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
2015-03-18

Brev skickades till ägaren av Kungsberga 3:37 och tillika 99/100-dels ägare av Kungsberga s:17. Besiktning gjordes 2014-09-01 då kontoret även träffade ovan nämnda fastighetsägare.

Enligt fastighetsägaren använde tidigare ägare av bostadsfastigheten aktuell yta på Kungsberga s:17 som biluppställningsplats. De har sedan fyllt på grus och "underhållit" den upphöjda parkeringsytan, då det emellanåt blir gropar och försvinner grus och jord på grund av erosion. Enligt fastighetsägaren anser de det vara olämpligt/ogörligt att anlägga parkeringsyta på bostadsfastigheten, då denna sluttar och har anlagd gräsmatta. De har även röjt upp utefter strandlinjen på fastigheten Kungsberga s :17 och anlagt, och sköter gräsyta där, i syfte att det ska vara trevligt och tillgängligt för alla.

Anmälaren har meddelat att han eventuellt kan inkomma med foton som visar hur området vid stranden såg ut tidigare. Inga foton har dock inkommit.

I den kommunicering angående förslag till beslut som gjort föreslog kontoret att skötsel av området kring strandens skulle upphöra in den omfattning som skett hittills och att området skulle få möjlighet att återgå till naturmark.

Sammanfattning av Pia och Jan Synaks skrivelser och muntliga kommunikation med kontoret:

I skrivelser och i övrig kontakt med kontoret har Pia och Jan Synak framfört att och att de anlagt och skött gräsytor på fastigheten Kungsberga s:17 för att skapa trivsel och göra området tillgängligt. De anger att på aktuell plats på Kungsberga s:17 har det stått bilar sedan slutet av 80-talet och att de parkerat sina bilar där så länge de bott på platsen (sedan 1995). Schaktmassor har lagts på platsen för att förhindra erosion och slukhål. Syftet har inte varit att anlägga en parkeringsyta.

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
2015-03-18

De anser vidare att föreslagen tid tom 2 maj 2015 att ordna parkeringsyta inom den egna bostadsfastigheten är allt för kort, då de har elkabel, infiltrationsbädd och avloppsrör på fastigheten Kungsberga 3:37 som måste åtgärdas innan de kan anlägga parkering där. De önskar få tid tom 1 september 2015 att sluta parkera på Kungsberga s:17, annat än tillfälligt.

Vidare ställer de sig frågande till att grannar inte fått tagit del av tjänsteskrivelse då de anser att delar i skrivelsen gör att grannarnas servitut inom s:17 minskar i värde och tillgänglighet, om området kring stranden ska sluta skötas alternativt skötas mer sparsamt, samt att grannarna idag inte känner sig ovälkomna eller har stört sig på bilar som stått på platsen. Pia och Jan undrar hur mycket området vid vattnet får skötas, då området måste skötas för att kunna användas.

Vidare undrar Pia och Jan om det krävs bygglov på deras bostadsfastighet för parkeringsyta och vad som kan hända om anmälaren istället kommer att kritisera att bilar inom bostadsfastigheten kommer att störa dennes sjöutsikt.

Kontorets bemötande av ovanstående synpunkter:

Fastighetsägaren har fått upprepad förlängning av den tid som kontoret angivit för bemötande av kontorets tjänsteskrivelse. Flera samtal har även förts mellan kontoret och Jan Synak. Jan har även varit och träffat handläggare på kontoret.

Kontoret bedömer inte att den som äger 1/100 av Kungsberga s:17 eller de som har servitut på fastigheten bör kommuniceras förslag till beslut, då beslutet endast innefattar krav på att upphöra med "privat parkering" och endast kan ses gå emot Pia och Jan Synak. Däremot får även ägaren till 1/100-delen beslutet för kännedom.

Fastighetsägaren har informerats om att det inte råder bygglovplikt för parkeringsyta inom bostadsfastighet, så länge den är för fastighetens behov.

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
2015-03-18

Gällande förhållanden

Fastigheterna Kungsberga s:17 och 3:37 är belägna inom sammanhållen bebyggelse. Området omfattas av strandskydd 300 meter från strandlinjen så väl på land som i vatten.

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.

Enligt 11 kap 20 § PBL får Byggnadsnämnden förelägga ägaren av en fastighet eller byggnadsverk att inom viss tid vidta rättelse. Byggnadsnämnden får inte besluta om föreläggande om det förflutit mer än tio år från överträdelsen.

Enligt 6 kap 1 § plan- och byggförordningen krävs bygglov för att anordna parkeringsplatser utomhus, om det på fastigheten inte finns endast ett eller två enbostadshus om parkeringsytan är avsedd endast för fastighetens behov.

Enligt 9 kap 11 § PBL krävs marklov för fyllning eller schaktning av mark endast inom område som omfattats av detaljplan.

Enligt 7 kap 15 § MB får inom ett strandskyddsområde inte

1. 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. Lag (2009:532).

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
2015-03-18

Enligt 26 kap 1 § MB ska tillsynsmyndigheten (byggnadsnämnden) kontrollera efterlevandet av miljöbalken, samt vidta de åtgärder som behövs för att åstadkomma rättelse. Tillsynsmyndigheten får, enligt 26 kap 9 § MB, meddela de förelägganden och förbud som behövs i ett enskilt fall för att denna balk ska efterlevas. Mer ingripande än vad som behövs i det enskilda fallet får inte tillgripas.

Stadsarkitektkontorets bedömning

Då kameraövervakning inte hanteras i vare sig PBL eller MB bedömer kontoret att den frågan inte ska hanteras av byggnadsnämnden.

Kontoret bedömer att anmält tält kan ses som en bygglovbefriad åtgärd i enlighet med 9 kap 4 § PBL, efter att det numera fått en ny placering och berörd granne medgivit denna. Något rättelseföreläggande ska därmed inte ges rörande tältet.

Vidare bedömer kontoret att parkering på fastigheten Kungsberga s:17 inte kan ske annat än högst tillfälligt, tex i samband med bad, fiske eller annat friluftsliv, då denna fastighet inte är en bostadsfastighet och bygglov inte har sökts eller lämnats för parkeringsyta. Anläggande av parkering eller permanent användande av mark som sådan, kräver dispens från strandskyddet enligt 7 kap 15 § MB. Permanent parkering på platsen bedöms kunna påverka både växt- och djurliv samt den allemansrättsliga tillgängligheten i området. Att permanent parkera så pass nära vattnet som på aktuell plats bedöms högst olämpligt då föroreningar från bilar i form av vägsalt, olja mm lätt hamnar i Mälaren, som är vattenskyddsområde.

Kontoret bedömer att parkering av bilar som tillhör fastigheten Kungsberga 3:37 ska ske på denna fastighet och att det lämpligt att fastighetsägaren ges rimlig tid att anlägga parkering på bostadsfastigheten innan parkering utanför fastigheten ska upphöra. Den tid tom fastighetsägaren önskar få på sig tom 1 september 2015 bedömer kontoret kan accepteras.

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
2015-03-18

Vidare bedömer kontoret att de gräsytor som anlagts på Kungsberga s:17 utmed strandlinjen bör skötas mer sparsamt än gräsytor inom tomtplatser, då anlagda gräsytor kan ge ett privatiserande intryck, samt eventuell gödsling eller gräsklipp göder Mälaren, vilket är olämpligt.

Nuvarande ägare till fastigheten Kungsberga 3:37 förvärvande fastigheten 1995. Kontoret kan inte finna uppgifter som talar för att de inte skulle nyttjat platsen på Kungsberga s:17 som parkeringsyta sedan dess, vilket gör att det förflutit mer än tio år sedan platsen togs i bruk för ändamålet, varför ingripande enligt PBL inte ska göras.

Kontoret bedömer efter studerande av flygfoton från 2001 att det är troligt att "upprepning" av strandlinjen skett kontinuerligt under årens lopp, samt att marken vid något eller några tillfällen höjts på platsen som används som parkering.

Expedieras till:

PIA WEILID
MYRUDDSVÄGEN 23
179 97 FÄRENTUNA
Bilaga: Hur man överklagar

ANMÄLARE:

JONAS JONASON
JORUNVÄGEN 3 A
187 74 TÄBY
Bilaga: Hur man överklagar

Kungsberga S:17

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
2015-03-18

BN § 61 BYGG.2014.821 232

Bygglov för nybyggnad av ridhus och parkering på fastigheten Drottningholm 1:1, Kungsgården

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar i enlighet med 9 kap 31 § plan- och bygglagen (PBL) att bevilja bygglov för nybyggnad av ridhus med byggnadsarea (BYA) om 1 979 kvm och bruttoarea (BTA) om 2 000 kvm. Fasad är redovisad i faluröd träpanel och takbeklädnad i svart papp. Färdig golvnivå (FG) är redovisad till +7,8 i entréplan och till +11,4 i entresolplan, i höjdsystem RH00.

Byggnadsnämnden beslutar i enlighet med 9kap 31 § PBL att bevilja bygglov för 16 meter lång stödmur parallellt med den södra fasaden.

Vidare beslutar byggnadsnämnden enligt ovanstående lagrum att bevilja bygglov för besöksparkering med 10 bilplatser och 22 platser för bil med släp, samt yta för uppställning av släp och ytterligare 5 bilplatser öster om stall/ridhus.

Byggnadsnämndens ställningstagande redovisas närmare under stadsarkitektkontorets bedömning.

Byggherren har anmält Olle Tunell, (cert Sitac SC1132-11 med behörighet K) som kontrollansvarig för projektet.

Uppllysning

Byggnadsåtgärderna får inte påbörjas innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked.

Beviljat bygglov upphör att gälla om åtgärden inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från laga kraft datum.

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
2015-03-18

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.

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.

Ärendebeskrivning

Ansökan inkom 2014-11-18 och var komplett för handläggning 2015-01-14 och avser nybyggnad av ridhus med BYA och bruttoarea (BTA) om 1 979 kvm. Byggnaden är redovisad med faluröd träpanel och svart papptak. FG är redovisad till +7,8 i entréplan och till +11,4 i entresolplan, i höjdsystem RH00. På den västra gaveln finns en mindre byggnadskropp redovisad, avsedd för förvaring av hinder, samt med entré till ridhuset.

En 16 meter lång stödmur är redovisad parallellt med den södra fasaden, ca 2,5 meter från fasad.

Ansökan om bygglov avser även besöksparkering med 10 bilplatser och 22 platser för bil med släp, samt yta för uppställning av släp och ytterligare 5 bilplatser öster om stall/ridhus.

Förhandsbesked är lämnat 2013-06-19, BN § 155. Enligt detta beslut ska bygglovet ej beslutas per delegation. I ärende gällande förhandsbesked angavs tre verksamhetsområden. Uthyrning av stallplatser, utbildning av tränare, samt tävlingsverksamhet.

Avgifter i kronor

Bygglov/Startbesked _____ Planavgift _____

Byggnämndan, beslut om kontrollplan _____ Strandskyddsdispens _____

Lokaliseringsprövning _____ Avslag _____ Sanktionsavgift _____

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. _____



Byggnadsnämnden
Box 205
178 23 Ekerö

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
2015-03-18

Sökande angav att "träningstävlingar" kommer ske ca 20 ggr per år och att dessa inte ska generera publik eller ytterligare trafik.

Gällande förhållanden

Fastigheten är lokaliserad inom sammanhållen bebyggelse. Området omfattas av riksintresse för kulturmiljön enligt 3 kap 6 § Miljöbalken (MB). Områden som är av riksintresse för kulturmiljövården ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada kulturmiljön.

Området omfattas även av riksintresse för totalförsvaret enligt 3 kap 9 § MB. Områden som är av riksintresse på grund av de behövs för totalförsvarets anläggningar ska skyddas mot åtgärder som kan påtagligt försvåra utnyttjandet av anläggningarna.

I verksamheten förutom ridhuset ingår även stallet, Kungsladugården, rasthagar, ridvägar, ridbana och en caféteria/klubblokal.

Remiss

Berörda grannar har beretts tillfälle att inkomma med yttranden i enlighet med 9 kap 25 § PBL. Inga negativa yttranden har inkommit. Försvarets radioanstalt (FRA) har inkommit med yttrande att de inte har invändningar mot planerat ridhus, under förutsättning att "gunnebostängsel", elstängsel eller andra metallkonstruktioner, så som plåttak eller plåttfasader inte förekommer.

Nämndkontoret Kultur och Fritid har meddelat 2015-01-09 att de inte har några invändningar mot planerat ridhus.

Södertörns Brandförsvarsförbund har inkommit med yttrande 2015-01-08. De anger endast att om längden till närmaste brandpost överstiger 75 meter, går det bra att använda sig av alternativsystemet medtankbil (PM 608).

Miljönämnden har inkommit med yttrande 2015-01-08, § D6. De har inget att invända mot planerat ridhus och hänvisar till tidigare beslut (2011-06-29 § D 290, samt 2013-04-29 § D 174).

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
2015-03-18

Tidigare yttrande anger att in- och utsläpp av hästar ska ske åt väster. De angav tidigare även att ridbana bör förläggas längre ifrån bostadshus än då redovisat.

Trafikverket (TRV) inkom med yttrande 2015-01-14, ärende nr TRV 2014/100933, i egenskap av väghållare för väg 825. TRV upplyser i sitt yttrande om att om väganslutning/utfart förändras eller flyttas krävs väghållarens tillstånd. Vidare anser de att det är positivt att utfarten från ridanläggningen görs tydligare, men påtalar vikten av att sikten vid busshållplatsen inte försämras. Ett alternativ kan vara att flytta hållplatsen. Det fortsatta arbetet med förändring av utfarten ska ske i samråd med Trafikverket. Under förutsättning att anslutningen till väg 825 godkänns utefter utförd ansökan, har TRV ingen erinran mot att bygglov beviljas.

Stadsarkitektkontorets bedömning

Kontoret bedömer att då varken ridbana, "gunnebostängsel" eller elstängsel är bygglovpliktiga åtgärder, så kan byggnadsnämnden inte ta hänsyn till eller villkora dess åtgärder i enlighet med miljönämndens eller FRAs yttranden.

Utifrån TRVs yttrande bedömer kontoret att de är positiva till byggnadsåtgärderna, men att exakt utformning av utfarten ska ske i samråd och efter tillstånd från dem, samt eventuellt i samråd med SL. Kontoret bedömer dock att redovisad väganslutningen är i samma läge som idag befintlig, varför bygglov kan beviljas innan ansökan om ny väganslutning gjorts till TRV.

Vidare bedömer kontoret att redovisat ridhus är lämpligt utformat och placerat med hänsyn till riksintresset för kulturmiljön, samt i enlighet med 2 kap 5 och 6 §§ PBL. Även redovisad stödmur och parkeringsytor bedöms lämpliga med hänsyn till ovanstående. Sammanfattningsvis bedömer kontoret att bygglov ska beviljas för sökta åtgärder i enlighet med 9 kap 31 § PBL

Avgifter i kronor

Bygglov/Startbesked _____ Planavgift _____

Byggnämndens beslut om kontrollplan _____ Strandskyddsdispens _____

Lokaliseringsprövning _____ Avslag _____ Sanktionsavgift _____

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. _____



Byggnadsnämnden
 Box 205
 178 23 Ekerö

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
2015-03-18

Expedieras till:

DROTTNINGHOLMS
 SLOTTSFÖRVALTNING
 ATT: Stefan Wirtén
 178 02 DROTTNINGHOLM
 Bilaga: Hur man överklagar

Trafikverket
 FRA
 Bilaga: Hur man överklagar

Underrättelse:

Kultur och fritidsnämnden
 Miljönämnden
 Södertörns brandförsvärsförbund
 Drottningholm 1:1
 Berörda hyresgäster/arrendatorer

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
2015-03-18

BN § 62

ÖVR.2015.14

200

Uppdrag till stadsarkitektkontoret gällande tillsynsärenden PBL

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att uppdra åt stadsarkitektkontoret att återkomma med en redovisning med åtgärder för hantering av den ökande mängden av tillsynsärenden enligt Plan- och bygglagen.

Ärendebeskrivning

Inför flerårsbudget 2015-2017 gjordes en uppföljning av ärendemängder och det konstaterade att andelen ansökningar hade ökat med 21% i förhållande till samma period 2013. Parallellt hade antal innestående ärenden rörande olaga byggnadsåtgärder ökat till ca 300 och kontoret hade inte resurser att hantera dessa ärenden i samma takt som de inkom.

Därför äskade byggnadsnämnden extra medel i flerårsbudget 2015-2017 motsvarande en extra bygghandläggartjänst (500 tkr) vilket inte godkändes i Kommunstyrelsen.

Byggloversksamheten har för närvarande en mycket hög belastning med anledning av ökad inströmning av ansökningar om bygglov/anmälningar/starbesked och förhandsbesked.

Byggnadsnämndens utökade ansvarsuppdrag som tillsynsmyndighet förutsätter att nämnden har tillräckliga resurser för att leva upp till lagens ambitioner gällande tillsyn. Den ökande ärendemängden, krav på handläggningstider tillsammans med en ökande ärendemängd av tillsynsärenden gör att nämnden idag inte har tillräckliga personalresurser för att utföra sitt uppdrag rörande tillsyn.

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
2015-03-18

För att verksamheten inom byggnadsnämndens ansvarsområde ska kunna utvecklas och för att möjliggöra för nya tjänster/anställningar är det viktigt med en framtidsplan vad gäller lokalfrågor.

Det är idag inte möjligt att utveckla verksamheten ytterligare då inga arbetsrum finns att tillgå i Kommunhuset. Allt mindre arbetsrum och en brist på sammanträdeslokaler medför stora problem i verksamheten. Processen inom Plan- och bygglagstiftningen kräver löpande ett flertal olika samrådsmöten med fastighetsägare, sökande, byggnadsföretag, arkitekter och kontrollansvariga m fl vilket kräver ett stort behov av tillgängliga lokaler som kan nyttjas med kort varsel då arbetsrummen idag inte längre är tillräckligt stora.

Expedieras till:

KS

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
2015-03-18

BN § 63 BYGG.2015.43 229

Strandskyddsdispens för sjösättningsramp på fastigheten Stav 15:8

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att medge dispens från strandskyddsbestämmelserna enligt 7 kap 15 § miljöbalken (MB) för anläggande av båtramp om 5 x 10 på fastigheten Stav 15:8.

Skälen till byggnadsnämndens ställningstagande redovisas närmare under stadsarkitektkontorets bedömning.

Villkor

Anslutande vattenområde ska vara allemansrättsligt tillgängligt.

I enlighet med 16 kap 2 § MB förenas beslutet med följande villkor: arbeten i vatten som grumlar får inte utföras under perioden 1 april till 31 augusti, med hänsyn till växt- och djurlivet.

Uppllysning

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

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.

Ärendebeskrivning

Ansökan inkom 2015-01-28 och var komplett för handläggning 2015-03-02, och avser ansökan om strandskyddsdispens för anläggande av båtramp av betongelement om 5x10 kvm på fastigheten Stav 15:8. Rampen har en total längd om ca 20 meter men hälften är förlagd på land.

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
2015-03-18

Gällande förhållanden

Fastighetsarea omfattar 30 065 kvm landareal och 15 115 kvm vattenareal. Fastigheten är belägen inom område som omfattas av detaljplan fastställd 1970-10-05. Enligt detaljplanen är marken kvartersmark för industriändamål och kvartersmarken går hela vägen ner till vattnet. Den delen av rampen som är förlagd på land kräver ej strandskyddsdispens, då länsstyrelsen i Stockholm tagit ett beslut om att upphäva strandskyddet retroaktivt inom kvartersmark i detaljplaner fastställda innan strandskyddet uppkom. Aktuell ansökan avser endast den delen av båtrampen som ska förläggas i vattnet.

Befintlig grusad båtramp är idag tillgänglig för allmänheten och detta anges som oförändrat efter att rampen ersatts med en båtramp i betong.

Fastigheten omfattas av strandskydd inom vattenområdet, 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.

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

1. redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften,
2. genom väg, järnväg bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen,

Avgifter i kronor

Bygglov/Startbesked _____ Planavgift _____

Byggnämndens beslut om kontrollplan _____ Strandskyddsdispens _____

Lokaliseringsprövning _____ Avslag _____ Sanktionsavgift _____

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. _____



Byggnadsnämnden
Box 205
178 23 Ekerö

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
2015-03-18

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. behövs tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse.

Stadsarkitektkontorets bedömning

Kontoret bedömer att den allemansrättsliga tillgängligheten blir oförändrad då rampen innebär en ersättning och ansluter i strandgränsen till detaljplanelagd kvartersmark.

Föreslagen båtramp ersätter en redan befintlig grusad båtramp med en ny i betong. Den befintliga båtrampen är allemansrättslig tillgänglig och sökande anger att detta ska vara oförändrat efter att rampen ersätts med en ny i betong.

Kontoret bedömer att då vattenområdet runt båtrampen inte får ianspråk tas så bevaras den allemansrättsligt tillgängligheten även fortsättningsvis.

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 i och med att det allmänna intresset bedöms som oförändrat. Därtill bedöms åtgärderna inte heller innebära någon väsentlig påverkan för livsbetingelserna för djur och växter. Detta då området idag och sedan före strandskyddets införande nyttjats för båtverksamhet innebärande att även aktuellt vattenområde inte kan anses orört.

Kontoret anser att särskilt skäl för att medge dispens från strandskyddsbestämmelserna är flera. Dels är marken redan idag ianspråktagen för båtramp i enlighet med 7 kap 18c § MB punkt 1.

Avgifter i kronor

Bygglov/Startbesked _____ Planavgift _____

Bygganmälan, beslut om kontrollplan _____ Strandskyddsdispens _____

Lokaliseringsprövning _____ Avslag _____ Sanktionsavgift _____

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. _____



EKERÖ
KOMMUN

Byggnadsnämnden
Box 205
178 23 Ekerö

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
2015-03-18

Båtrampen är därtill en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet kan inte tillgodoses utanför området i enlighet med 7 kap 18c § MB punkt 3. Till sist så behövs båtrampen för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området 7 kap 18c § MB punkt 4.

Expedieras till:

SR SERVICE CENTER
ATT: MIKAEL ANDREASSEN
SUNDSTABACKEN 2
120 30 STOCKHOLM
Bilaga: Hur man överklagar

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
2015-03-18

BN § 64 BYGG.2015.6 232

Tidsbegränsat bygglov för uppställning av skolpaviljong på fastigheten Rinkeby 1:2, Skolallén 3

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att delegera till Miljö- och stadsbyggnadschef att bevilja tidsbegränsat bygglov i högst fem år från beslutsdatum, för skolbyggnad i två plan med byggnadsarea (BYA) om ca 270 kvm, efter att erforderliga handlingar inkommer och inga negativa yttranden eller negativa remissvar erhålls i ärendet som inte går att tillgodose i lovprövningen.

Upplysning

Byggnadsåtgärderna får inte påbörjas innan byggnadsnämnden har gett 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.

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 .

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
2015-03-18

Enligt 9 kap 27 § PBL ska byggnadsnämnden handlägga ärenden om lov skyndsamt och meddela sitt beslut om lov inom tio veckor från det att den fullständiga ansökningen kom till byggnadsnämnden, dvs från det att ärendet bedömdes som komplett.

Ärendebeskrivning

Ansökan inkom 7 januari 2015 och är ännu inte komplett för handläggning och beslut.

När ärendet inkom till kontoret redovisades tre olika förslag på placering av byggnad i ett plan. Byggnadsnämnden beredning var ute på plats för besiktning och efter återkoppling från beredningens besiktning och diskussioner har nytt förslag inkommit med byggnad i två plan med BYA om 270 kvm och bruttoarea (BTA) om 540 kvm. Hittills är endast planlösning för ett plan redovisat, men planerna är att byggnaden ska kunna rymma fyra nya klassrum, samt gemensamma utrymmen till dessa. Skolan har idag elever från förskoleklass till årskurs 5/6. Deras önskan är att elever ska kunna fortsätta i aktuell skola även efter årskurs 5/6, vilket i praktiken innebär en tillkommande klass per år. Den tillfälliga byggnaden avses även att användas för evakuering via renovering av befintlig skolbyggnad.

Det tidsbegränsade lovet är sökt tom 31 juli 2020.

Skolan har önskemål om att utöka antalet elever och klasser på skolan framöver och har en dialog med både byggnadsnämnden och Ekerö Kommun i egenskap av ägare till byggnaderna.

Byggnaden är redovisad sydväst om befintlig gymnastiksal, på en i princip plan plats.

Gällande förhållanden

Aktuell del av fastigheten är belägen inom sammanhållen bebyggelse. Arbete pågår med att ta fram områdesbestämmelser för stora delar av Lovö, däribland denna del.

Avgifter i kronor

Bygglov/Startbesked _____ Planavgift _____

Byggnämndens beslut om kontrollplan _____ Strandskyddsdispens _____

Lokaliseringsprövning _____ Avslag _____ Sanktionsavgift _____

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. _____



Byggnadsnämnden
Box 205
178 23 Ekerö

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
2015-03-18

Remiss

Ärendet skickas till sakägare.

Ärendet sänds även på remiss till miljönämnden med tanke på skollokaler.

Stadsarkitektkontorets bedömning

Kontoret bedömer att utformningen och placeringen av den tillfälliga byggnaden kan accepteras med tanke på den begränsade tidsperioden.

Vidare bedömer kontoret att tidsperioden på fem år är lång med tanke på den trafiksituation som redan idag råder på väg 261 med köer. Ytterligare in och utfarter till vägen samt fler personer över vägen vid övergångsstället kan medföra ytterligare påfrestningar.

Vidare bedömer kontoret att kompletteringar i ärendet behövs för handläggning.

Expedieras till:

MWS/DROTTNINGHOLMSSKOLAN
ANDERS ARNELÖF & HELENA POSSNER
SKOLALLÉN 3
178 93 DROTTNINGHOLM

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
2015-03-18

BN § 65 BYGG.2014.366 235

Startbesked för rivning för befintligt enbostadshus samt bygglov för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten Älvnäs 1:163

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att bevilja startbesked i efterhand för den olovligt vidtagna åtgärden, i enlighet med 10 kap 23 § PBL, att påbörja rivningsarbeten av enbostadshus innan byggnadsnämnden givit startbesked på fastigheten Älvnäs 1:163.

Byggnadsnämnden bedömer även att särskilt intyg från kontrollansvarig ej krävs med stöd av 10 kap 10§ PBL. Byggherre har inkommit med slutlig rivningsplan 2015-02-03.

Byggnadsnämnden beslutar att för den olovligt vidtagna åtgärden påföra fastighetens ägare, Borgar Hansli och Johanna Margareta Hansli en solidarisk byggsanktionsavgift om totalt 12 349 kronor i enlighet med 11 kap 5 resp 51 §§ PBL. För beräkning av byggsanktionsavgift, se under rubrik stadsarkitektkontorets bedömning (*Beräkning av byggsanktionsavgift*).

Uppllysning

Sökanden uppmanas att inkomma med ansökan om slutbesked omgående.

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.

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
2015-03-18

Ärendebeskrivning

Ansökan om rivningslov för befintligt enbostadshus samt bygglov för nybyggnation av enbostadshus inkom 2014-05-27. Rivningslov resp. bygglov beviljades 2014-08-28.

Inför tekniskt samråd framkom att det befintliga enbostadshuset redan var rivet, innan byggnadsnämnden givit startbesked.

Stadsarkitektkontoret besiktade fastigheten 2015-03-06 och kunde då konstatera att det befintliga enbostadshuset var rivet.

Fastighetsägarna till Älvnäs 1:163, meddelade 2015-03-06 om kontorets förslag till beslut med byggsanktionsavgifter. Därtill gavs tillfälle att lämna in ett yttrande.

Gällande förhållanden

Fastighetsarea omfattar 1507 kvm landareal. Befintlig huvudbyggnad som rivits hade en area om ca 70 kvm byggnadsarea. Fastigheten är belägen inom område som omfattas av detaljplan laga kraftvunnen 1997-04-16.

Enligt 10 kap 3 § PBL får en åtgärd inte påbörjas innan byggnadsnämnden lämnat startbesked, om åtgärden kräver bygglov, marklov eller rivningslov.

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.

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

Stadsarkitektkontorets bedömning

Kontoret bedömer att startbesked kan beviljas i efterhand, i enlighet med 10 kap 23 § PBL, för att ha påbörjat rivningsarbeten av

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
2015-03-18

enbostadshus innan byggnadsnämnden givit startbesked på fastigheten Älvnäs 1:163.

Påbörjar någon utan startbesked en åtgärd som kräver sådant ska byggsanktionsavgift tas ut, i enlighet med 11 kap 51 § PBL.

Beräkning av byggsanktionsavgift

Enligt 9 kap 15 § PBF punkt 1 ska en byggsanktionsavgift påföras om 1 pbb (prisbasbelopp) med ett tillägg av 0,002 pbb per kvadratmeter av den rivna byggnadens sanktionsarea för att trots förbudet i 10 kap 23 § PBL påbörja en sådan åtgärd som kräver startbesked, innan byggnadsnämnden har gett ett sådant. Rivet enbostadshus hade en byggnadsarea om ca 70 kvm. Sanktionsarean är 70 kvm - 15 kvm vilket ger 55 kvm. 1 pbb enligt 2015 års taxa är 44 500 kronor. Det ger 44 500+4 895 kronor. Totalt 49395 kronor

Enligt 9 kap 3a § plan- och byggförordningen (PBF) ska en byggsanktionsavgift tas ut på grund av att den avgiftsskyldige har påbörjat en åtgärd innan byggnadsnämnden gett startbesked. Beloppet skall bestämmas till hälften om den avgiftsskyldige när åtgärden påbörjades hade fått bygglov för åtgärden eller fullgjort skyldigheten att anmäla åtgärden. Det ger ett belopp på 24 698 kronor.

Enligt 9 kap 53a § PBL får en byggsanktionsavgift i ett enskilt fall sättas ned om avgiften inte står i rimlig proportion till den överträdelse som har begåtts. Avgiften får sättas ned till hälften eller en fjärdedel. Vid denna prövning ska det särskilt beaktas om överträdelsen inte har skett uppsåtligen eller av oaktsamhet eller om överträdelsen av andra skäl kan anses vara av mindre allvarlig art.

Kontoret bedömer att det finns anledning att sätta ned avgiften då det i det givna bygg- och rivningslovet kunde framkommit än tydligare att även rivningsåtgärden kräver startbesked. Kontoret föreslår därav att beloppen sätts ned till hälften. Totalt 12 349 kronor.

Avgifter i kronor

Bygglov/Startbesked _____ Planavgift _____

Bygganmälan, beslut om kontrollplan _____ Strandskyddsdispens _____

Lokaliseringsprövning _____ Avslag _____ Sanktionsavgift _____

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. _____



EKERÖ
KOMMUN

Byggnadsnämnden
Box 205
178 23 Ekerö

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
2015-03-18

Kontoret bedömer att åtgärden inte föranleder någon anledning att i enlighet med av 11 kap 53 § PBL inte ta ut någon sanktionsavgift.

Expedieras till:
BORGAR HANSLI
NORRA KAFÉVÄGEN 23 F
178 37 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. _____