

| | |
|--------------------------------|---|
| Tid och plats | 2015-04-22, kl 18.00 - 20.45, Kommunhuset i lokal Prologen |
| Beslutande | |
| | Lennart Nilsson (M) ordförande, jäv § 88 Robert Claussnitzer (M) Dick Ullgren (M) Charlotte Woge (M) Anders Sparring (M) Peter Östergren (KD) Gunnar Pihl (FP) Solveig Brunstedt (C) Fredrik Sirberg (S) Kerstin Hägg (S) jäv § 75 Noa Ericsson (MP) Robert Oberascher (Ö) |
| Tjänstgörande ersättare | Nicke Björling (M) §§ 66-98 Sven Wikblom (M) §§ 75, 88 Margit Hammarström (S) § 75 |
| Ersättare | Per Ekström (M) jäv § 75 Ingela Sedin Nilsson (FP) Magnus Elf (C) Johan Zell (C) Khalid Obaid (S) Carl Ståhle (MP) Nils Lundborg (Ö) |
| Tjänstemän | Johan Hagland Miljö- och stadsbyggnadschef Ann-Christine Wählstedt Berg, Byggchef Monika Stenberg, Planchef Eva Palm, Bygghandläggare |
| Justering plats och tid | Kommunhuset, stadsarkitektkontoret 2015-04-29 |
| Justerande paragrafer | 66 - 98 |
| Underskrifter | |
| Sekreterare | Ann-Christine Wählstedt-Berg |
| Ordförande | Lennart Nilsson Solveig Brunstedt § 88 |
| Justerare | Fredrik Sirberg |



Byggnadsnämnden
Box 205
178 23 Ekerö

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
2015-04-22

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

| | |
|--|---|
| | ANSLAGSBEVIS |
| | Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag |
| Organ | Byggnadsnämnden |
| Sammanträdesdatum | 2015-04-22 |
| Paragrafnummer | 66 - 98 |
| Datum då anslaget sätts upp: | 2015-04-29 |
| Underskrift | <p>.....</p> <p>Ann-Christine Wählstedt-Berg Byggchef</p> |
| Datum då anslaget tas ned | 2015-05-21 |
| Underskrift | <p>.....</p> <p>Ann-Christine Wählstedt-Berg Byggchef</p> |
| Förvaringsplats för protokollet | Stadsarkitektkontoret |



EKERÖ
KOMMUN

Byggnadsnämnden
Box 205
178 23 Ekerö

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
2015-04-22

BN § 66

ÖVR.2015.4

200

Val av justeringsman

Till justeringsman valdes: Fredrik Sirberg (S)

Tid och plats för justering: tisdagen den 28 april kl 8.00 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
2015-04-22

BN § 67

ÖVR.2015.7

040

Arvode för byggnadsnämndens beredning

Beslut

På byggnadsnämndens beredning 15 april 2015 deltog följande som är arvodesberättigade:

Lennart Nilsson (M) ordförande
 Solveig Brunstedt (C)
 Fredrik Sirberg (S)
 Peter Östergren (KD)
 Gunnar Pihl (FP)

Samtliga deltog kl 8.30-16.30

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
2015-04-22

BN § 68

ÖVR.2015.5 200

Förvaltningsinformation

Stadsarkitektkontoret informerade om ombyggnationer i kommunhuset.

Personalrekryteringar

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
2015-04-22

BN § 69

ÖVR.2015.13

001

Statistik från Ekerö Direkt

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att notera informationen.

Ärendebeskrivning

Stadsarkitektkontoret avser att löpande redovisa statistik från Ekerö direkt.

Stadsarkitektkontorets bedömning

Under perioden jan-mars har Ekerö direkt svarat på ca 40-45% av inkommande ärenden till Stadsarkitektkontoret. Målet är 70%.

1022 ärenden har under jan-mars registrerats i Ekerö direkt system och skickats vidare in till kontoret för besvarande vilket har medfört en hög arbetsbelastning för kontoret.

Inför uppstart av Ekerö direkt flyttades en administrativtjänst till Ekerö direkt och en tjänst minskades med 50%. En ändring från 3 tjänster till 1,5 för byggnadsnämndens administration.

Nuvarande administrativ personalstat på stadsarkitektkontorets expedition är i nuläget inte tillräcklig för att ombesörja krav på registrering enligt Förvaltningslag och utlämnande av handlingar enligt Offentlighetsprincipen. Risk finns att Plan- och bygglagens krav på handläggning inom 10 veckor inte kan upprätthållas då det har uppstått en fördröjning i registreringen som medför att nya ansökningar och kompletteringar inkommer till handläggare med allt längre tid från det datum då handlingen inkom till myndigheten.

Expedieras till:

KS

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
2015-04-22

BN § 70

ÖVR.2015.11

042

Verksamhetsuppföljning per mars 2015

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att godkänna redovisningen och översända den till Kommunstyrelsen.

Nämnden noterar att personalresurserna är otillräckliga och har för avsikt att ta upp frågan på nästkommande sammanträde, den 27 maj, för ev åtgärder.

Ärendebeskrivning

Stadsarkitektkontoret har upprättat verksamhetsredovisning per mars 2015.

Stadsarkitektkontorets bedömning

Kontoret bedömer att personalkostnader p g a behov av ytterligare personal, kan medföra ett underskott med motsvarande 700 tkr.

Utökat personalbehov inför budget 2016 bedöms till en heltids bygghandläggartjänst och en heltids administrativ tjänst samt motsvarande lokalbehov.

Byggnadsnämnden är utöver sina andra uppdrag även tillsynsmyndighet vilket särskilt är specificerat i nya Plan- och bygglagens 11 kap. De nya reglerna förutsätter dock att dessa nämnder har tillräckliga resurser för att leva upp till lagens ambitioner gällande tillsyn. Kontoret har idag inte tillräckliga resurser att hantera den stora mängd av tillsynsärenden som finns inestående. Extra personalkostnader utöver budget bedöms till 600 tkr. Intäkterna är ökade med 100 tkr för bedömda möjliga sanktionsavgifter i äldre ärenden. Totalt 500 tkr i personalkostnader utöver budget.

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
2015-04-22

Efter årets tre första månader har det visat sig att det inte är möjligt för stadsarkitektkontoret att klara byggnadsnämndens administrationen inom den ändrade personalstaten som bedömdes i samband med uppstart av Ekerö direkt. Den administrativa personalen ändrades med 50% från 1 januari 2015, från 3 tjänster till 1,5 tjänst. Registrering av handlingar hinns inte med, processerna har förlängts och det tar allt längre tid innan ansökningar och kompletteringar når handläggare. Den administrativa personalen har arbetat övertid varje vecka sedan i januari.

Målet för Ekerö direkt var att 70% av samtalen skulle besvaras. Utfallet jan-mars har varit att ca 40-45% av samtalen besvaras av Ekerö direkt resterande delar läggs upp som ärenden i Artvise och skickas vidare in till stadsarkitektkontorets för besvarande. Ärendemängden i Artvise har ytterligare ökat belastningen på kontoret.

Kontoret har gjort bedömningen att det blivit nödvändigt att ta in extra administrativ personal för att klara Kommunal-/ och Förvaltningslagens krav vad gäller registrering av handlingar men även för att undvika sjukskrivning av personal i en mycket pressad arbetssituation. Plan- och bygglagens krav om handläggning inom 10 veckor från kompletta handlingar riskerar att inte uppnås.

Utöver nuvarande arbetsuppgifter tillkommer inom kort all registrering/ inskanning av Miljönämndens ärenden efter det att Miljö- och hälsoskyddskontoret infört samma ärendehanteringssystem som Stadsarkitektkontoret. Tidpunkt för konvertering och införande bedöms ske innan sommaren 2015.

En extra administrativ resurs har anställts på stadsarkitektkontoret fr o m 13 april, i nuläget 50% tjänst. Extra personalkostnader utöver budget bedöms till 200 tkr för 2015. Bedömning framöver är att utökade personalresurser motsvarande en heltids administrativ tjänst kommer att krävas för att klara lagkrav för registrering av handlingar och övertagande av Miljönämndens administration.

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
2015-04-22

Bilaga: PM Verksamhetsredovsning

Expedieras till: KS och Ekonomichef

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
2015-04-22

BN § 71

ÖVR.2015.14

200

Yttrande till Revisorerna över revisionsrapport "Granskning av bygglovshantering" samt redovisning av uppdrag till stadsarkitektkontoret gällande tillsynsärenden PBL

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att godkänna förslag till åtgärdsplan för tillsynsärenden enligt Plan- och bygglagen (PBL).

Byggnadsnämnden beslutar att lämna följande synpunkter till Revisorerna, nämnden noterade under början av året att antalet ärenden fortsatt ökade, speciellt tillsynsärenden, och beslutade därav den 18 mars 2015 att ge stadsarkitektkontoret i uppdrag att ta fram en åtgärdsplan för att motverka att ärendemängden fortsatt överstiger det normala, ca 300 inestående ärenden.

Nämnden äskade redan under budgetarbetet inför 2015 om extra medel för att klara den ökande ärendemängden rörande tillsynsärenden.

Byggnadsnämnden konstaterar även att det finns uppenbara problem med att få fram kontorsutrymmen för ytterligare personalresurser. Nämnden avser att följa upp kontorets redovisade åtgärdsplan vid varje nämndmöte.

Ärendebeskrivning

Byggnadsnämnden uppdrog 2015-03-18 BN § 62 åt stadsarkitektkontoret att redovisa en åtgärdsplan för tillsynsärenden.

Kommunens revisorer har avlämnat revisionsrapport, "Granskning av bygglovshantering" samt skrivelse, daterad 2015-03-23, med begäran om synpunkter iakttagelser och rekommendationer som redovisas i rapporten. Svaret ska vara revisorerna tillhanda senast 29 maj 2015.

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
2015-04-22

Byggnadsnämnden begärda i ärende om flerårsbudget, 2014-09-24 BN § 177, om utökade medel till Kommunstyrelsen motsvarande en handläggartjänst för handläggning av tillsynsärenden. Begäran godkändes ej av Kommunstyrelsen.

Stadsarkitektkontorets bedömning

Stadsarkitektkontoret har upprättat en åtgärdsplan för tillsynsärenden och startat upp kategorisering av tillsynsärenden.

Personalresurser inom budget är ej tillräckliga för att klara handläggningsbehov för tillsynsärenden inom rimlig tid.

Åtgärdsplan

| | |
|--|---|
| <i>Nya anmälningar om olaga byggnadsåtgärder.</i> | Ett första kommuniceringsbrev skickas direkt till fastighetsägaren/utföraren i samband med registrering av ärendet. |
| <i>Tre arbetsdagar inbokade för alla bygghandläggare där arbetet helt ska ägnas helt åt tillsynsärenden.</i> | Avsikt att kategorisera tillsynsärenden för att få överblick över ev avskrivning alt beslut med sanktioner. |
| <i>Nytt projekt, uppstartat 11 mars.</i> | Flödesschema för tillsynsärenden <i>ÄPBL före 2 maj 2011</i> <i>PBL 2 maj 2011 - 30 juni 2013</i> <i>PBL 1 juli 2013 -</i> |
| <i>Effektivisera tillsynshandläggningen</i> | Översyn av/, uppdatering av befintliga/ och skapa nya mallar. |
| <i>Översyn, behov av resurser är genomförd</i> | Behov av utökning med en handläggaresurs för att klara uppdraget. |
| <i>Behov av arbetsrum</i> | Begäran om ytterligare arbetsrum till lokalansvarig. |
| <i>BN kontroll</i> | Redovisning av antal tillsynsärenden till BN vid varje verksamhetsuppföljning 2015. |

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
2015-04-22

Expediering:
Revisorerna
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
2015-04-22

BN § 72

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
2015-04-22

BN § 73

ÖVR.2015.3 040

Rapporter till byggnadsnämnden

A. Beslut från Länsstyrelsen, enheten för överklaganden, gällande avslag av en ansökan om bygglov för nybyggnad av ett enbostadshus på Stenby 5:9

B. Beslut från Länsstyrelsen, enheten för överklaganden, gällande byggnadsnämndens beslut om att vägra medgivande till fastighetsreglering avseende fastigheterna Skå-Berg 2:9 och Skå-Berga 2:13

C. Beslut från Länsstyrelsen, enheten för överklaganden, gällande byggnadsnämndens beslut att bevilja bygglov för plank/inhägnad i glas kring allaktivitetsbana på fastigheten Hillesskär 1:3

D. Delbeslut från Länsstyrelsen, enheten för planfrågor, gällande prövning av byggnadsnämndens beslut att medge strandskyddsdispens för fastigheten Malmvik 1:1 och 1:2

E. Beslut från Länsstyrelsen, enheten för kulturmiljö, gällande tillstånd till tillbyggnad och ändrad användning av äldre tvättstuga till bostadshus inom område med landskapsbildsskydd, fastigheten Sånga Prästgård 1:1

F. Beslut från Länsstyrelsen, enheten för planfrågor, gällande prövning av byggnadsnämndens beslut att medge strandskyddsdispens för uppförande av enbostadshus och komplementbyggnader på fastigheten Kumla 1:10

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
2015-04-22

G. Dom från Nacka Tingsrätt, Mark- och miljödomstolen, gällande överklagande av byggnadsnämndens beslut gällande beslut att inte medge strandskyddsdispens för ändrad användning av del av komplementbyggnad till bostadsändamål på fastigheten Troxhammar 1:5

H. För kännedom, yttrande från Kommunstyrelsen till Mark- och miljödomstolen gällande ansökan om tillstånd för grus- och bergtäkt med masshantering samt hamn- och vattenverksamhet på fastigheterna Löten 1:5, Munsö-Bona 1:2 m fl

I Beslut från Länsstyrelsen, enheten för överklaganden, gällande överklagande av byggnadsnämndens beslut att inte bevilja bygglov i efterhand för uppförande av mur i tomtgräns mellan fastigheterna Stockby 1:331 och 1:332

J. Beslut från Länsstyrelsen, enheten för överklaganden, gällande byggnadsnämndens beslut att bevilja bygglov i efterhand för 14 m stödmur placerad i gräns mot Älvnäs 1:136 m m

K. Dom från Nacka Tingsrätt, Mark- och Miljödomstolen, gällande byggnadsnämndens beslut att bevilja bygglov för ändring av komplementbyggnad samt stödmur på fastigheten Kaggeholm 7:26

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
2015-04-22

BN § 74 PLAN.2013.17 214

Detaljplan för Kaggeholm 6:1 m fl (Helgö etapp 3)

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att godkänna samrådsförslag för Kaggeholm 6:1 m fl (Helgö etapp 3) samt uppdra åt stadsarkitektkontoret att genomföra samråd med redovisade handlingar som underlag.

Genomförandet av denna plan bedöms inte att medföra någon betydande miljöpåverkan.

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 30 september 2014 att upprätta detaljplan för västra delen av Helgö, motsvarande etapp 3 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. _____



EKERÖ
KOMMUN

Byggnadsnämnden
Box 205
178 23 Ekerö

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
2015-04-22

Stadsarkitektkontorets bedömning

Stadsarkitektkontoret föreslår att samråd genomförs med de redovisade handlingarna som underlag.

Handlingar

Plankarta 1 och Plankarta 2
Plan- och genomförandebeskrivning

Expedieras till:

Stadsarkitektkontoret

Avgifter i kronor

Bygglov/Startbesked _____ Planavgift _____

Bygganmälan, beslut om kontrollplan _____ Strandskyddsdispens _____

Lokaliseringsprövning _____ Avslag _____ Sanktionsavgift _____

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. _____



Byggnadsnämnden
Box 205
178 23 Ekerö

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
2015-04-22

BN § 75 PLAN.2013.10 214

Detaljplan för Kaggeholm 7:1 m fl (Helgö etapp 2)

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att godkänna granskningshandlingarna för Kaggeholm 7:1 m fl (Helgö etapp 2) samt uppdra åt stadsarkitektkontoret att genomföra granskning med redovisade handlingar som underlag.

Genomförandet av denna plan bedöms inte att medföra någon betydande miljöpåverkan.

Jäv

Kerstin Hägg (S) och Per Ekström (M) 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

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
2015-04-22

Kommunstyrelsens arbetsutskott gav byggnadsnämnden i uppdrag 26 mars 2013 att upprätta detaljplan för östra delen av Helgö, motsvarande etapp 1 i utbyggnaden av kommunalt vatten- och avloppsnät.

Beslut om samråd togs av byggnadsnämnden den 18 juni 2014. Upprättat planförslag, daterat den 26 juni 2014, har varit på samråd under tiden 30 juni 2014 till den 5 september 2014.

Samrådsredogörelse, daterad 26 mars 2015, har upprättats. Av samrådsredogörelsen framgår att detaljplaneförslaget bland annat har kompletterats med information ifrån trafikbullerutredning längs Kaggeholmsvägen, utredning angående skjutbuler från Vällinge skjutfält samt särskilda skäl för upphävande av strandskydd. Ytterligare information kring kraftledning, konsekvenser för växt- och djurlivet samt information angående 113 § förordnande enligt byggnadslagen har införts.

Stadsarkitektkontorets bedömning

Stadsarkitektkontoret föreslår att granskning genomförs.

Handlingar

Plankarta
 Planbestämmelser
 Plan- och genomförandebeskrivning
 Samrådsredogörelse

Expedieras till:

Stadsarkitektkontoret

Avgifter i kronor

Bygglov/Startbesked _____ Planavgift _____

Bygganmälan, beslut om kontrollplan _____ Strandskyddsdispens _____

Lokaliseringsprövning _____ Avslag _____ Sanktionsavgift _____

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. _____



Byggnadsnämnden
Box 205
178 23 Ekerö

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
2015-04-22

BN § 76 PLAN.2012.2 214

Detaljplan för del av Träkvista 4:191 m fl (Södra Skomakartorp)

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att godkänna utställningshandlingarna för del av Träkvista 4:191 m fl (Södra Skomakartorp) samt uppdra åt stadsarkitektkontoret att ställa ut detaljplanen med redovisade handlingar som underlag.

Genomförandet av denna plan bedöms inte att medföra någon betydande miljöpåverkan.

Ärendebeskrivning

Planområdet utgör ett delområde i den gällande detaljplanen 007 som aldrig blivit genomfört utan fortfarande består av oexplaterad mark.

Syftet med planläggningen är att moderinsera delar av byggnadsplanen 007 för att anpassa nyttillkommande bostadsbebyggelse till dagens planeringsförutsättningar. Gällande byggnadsplan för området är föråldrad och måste ändras för att bättre svara mot dagens förhållanden främst gällande tomtstorlekar, vatten- och avloppslösningar, dagvattenhantering, trafikbuller och gatusystemets utformning.

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 2008-03-18 § 76 att uppdra till stadsarkitektkontoret att se över och ändra den delvis omoderna byggnadsplanen för Träkvista 4:1 m. fl. Byggnadsnämnden beslutade vidare 2011-02-09 § 23 att uppdra stadsarkitektkontoret att se över centrala/norra delen av gällande byggnadsplan vid Skomakartorp, och därmed dela planen till norra och södra delen.

Beslut om samråd togs av Byggnadsnämnden den 24 september 2014. Upprättat planförslag, daterat den 3 november 2014, har varit på samråd under tiden 3 november 2014 till den 28 november 2014.

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
2015-04-22

Samrådsredogörelse, daterad 26 mars 2015, har upprättats. Av samrådsredogörelsen framgår att detaljplaneförslaget bland annat har kompletterats med tydligare beskrivning om hur dagvatten omhändertas, att utförligare grundundersökningar skall ske i samband med projektering samt att planen kommer att hanteras med normalt planförfarande efter yttrande av sakägare.

Stadsarkitektkontorets bedömning

Stadsarkitektkontoret föreslår att detaljplanen ställs ut.

Handlingar

Plankarta
 Plan- och genomförandebeskrivning
 Samrådsredogörelse
 Illustrationsplan

Expedieras till:

Stadsarkitektkontoret

Avgifter i kronor

Bygglov/Startbesked _____ Planavgift _____

Bygganmälan, beslut om kontrollplan _____ Strandskyddsdispens _____

Lokaliseringsprövning _____ Avslag _____ Sanktionsavgift _____

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. _____



Byggnadsnämnden
Box 205
178 23 Ekerö

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
2015-04-22

BN § 77 PLAN.2012.13 214

Yttrande över detaljplan för Fredrikstrandsvägen,
fastigheten Brygga 1:3 m fl

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att föreslå att detaljplanen antas.

Då gestaltungsprogrammet är en mycket viktig del inom detaljplanen vore det lämpligt att upprätta planbestämmelser som tar hänsyn till programmet.

Nämnden står fast vid sin bedömning från samrådet att strandskyddet inom wb-område bör upphävas.

Innan antagandet sker bör även hänsyn tas till stadsarkitektkontorets synpunkter.

Ärendebeskrivning

Stadsarkitektkontoret har fått i uppdrag att utarbeta detaljplan för området mellan Fredriksstrandsvägen och Mälaren. Program och planförslag har varit ute på samråd, föreliggande förslag är nu på utställning.

Syftet med planläggningen är att pröva förutsättningarna för ny bostadsbebyggelse i form av villor, radhus och kedjehus. Stranden ska vara tillgänglig för allmänheten. Förslaget innebär ett nytillskott på ca 50 bostäder och att en i dagsläget svårtillgänglig del av strandremsan blir allmänt tillgänglig.

Planarbetet sker för två detaljplaner, syftet med detta är att möjliggöra olika huvudmannaskap. För detaljplan 1 gäller kommunalt huvudmannaskap och för detaljplan 2 gäller enskilt huvudmannaskap.

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
2015-04-22

Planområdet består till största delen av obebyggd gräsmark som sluttar ned mot vattnet, idag delvis använd som hästhage. I området finns även stall och paddock. På den västra sidan av området finns två villor.

Området ligger inom strandskydd, tillgängligheten till strandområdet är dålig.

Med hänsyn till befintlig bebyggelsekaraktär, med parhus och villor, föreslås endast marknära boende i två våningar i form av villor, kedjehus och radhus. Bebyggelsen har placerats ut på ett sätt att den följer terrängen. För att undvika schaktning, skarpa slänter och stödmurar har hänsyn tagits till att området är kuperat. Husens placering ska även skapa god genomsiktighet för att få kontakt mellan vatten och samtliga hus i området. Ett stort grönområde sparas längs stranden.

Ett gestaltningsprogram har upprättats.

Stadsarkitektkontorets bedömning

Kontoret anser att detaljplanen är lämplig att anta.
 Stadsarkitektkontoret har följande synpunkter:

Vid samrådet angav byggnadsnämnden att hänsyn ska tas till att området utgör en visuell entré till Ekerö centrum vid Tappströmskanalen. Området bör ha en framträdande roll i landskapet och alternativa samt differentierade färgsättningar på byggnaderna bör studeras i planarbetet. Kontoret bedömer att hänsyn har tagits till nämndens yttrande.

Kontoret anser att gestaltningsprogrammet är en mycket viktig del inom detaljplanen, dock bedömer kontoret att det vore mer lämpligt att upprätta planbestämmelser som tar hänsyn till gestaltningsprogrammet än att det endast anges i planen att: "All bebyggelse inom detaljplan ska utformas utifrån de principer och den färgsättning som redovisas på sida 3-8 i gestaltningsprogrammet".

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
2015-04-22

Dels för att säkerställa den redovisade och ambitiösa gestaltningen av området och dels för att underlätta bygglovprövningen.

Nämnden förordade vid samrådet att strandskyddet inom WB-området upphävs. I samrådsredogörelsen anges att det är lämpligare att upphäva strandskyddet i genomförandeskedet då det annars innebär ett betydande utredningsarbete.

Kontoret konstaterade vid samrådet att enbostadshusen mot vattnet föreslås bli mycket stora och höga. Eventuellt borde husen sänkas, eller förskjutas något längre ner, för att smälta bättre in i terrängen och möjliggöra utsikt från de byggnader som ligger högre upp. Vidare angavs vid samrådet att inom område "e2" bör det anges om byggnadsarean avses för varje tomt eller för varje radhus. Eventuellt bör möjligheten till fler radhus, i stället för de redovisade enbostadshusen, studeras. Bostadshusens takutformning/taklutning bör ytterligare studeras i planarbetet. Kontoret bedömer att dessa frågor inte har tagits upp i samrådsredogörelsen eller i planen.

Kontoret bedömer att vissa av planbestämmelserna, exempelvis förhållandet mellan plushöjder på lokalgata och byggnader, kan bli svåra att tolka och tillämpa, det är oklart vilken höjd vägen slutligen får. Vidare kan tolkning och tillämpning av plankartan bli svårhanterlig då resonemanget i planbeskrivningen till vissa delar är otydlig.

Stadsarkitektkontoret anser att den föreslagna smala vägsektionen på lokalgatorna i planförslaget är en bra åtgärd för att reducera hastigheterna och på så sätt öka trafiksäkerheten i området. Befintlig väg, vilken är föreslagen att bli lokalgata i planbeskrivningen, behöver restaureras och breddas för att uppnå den standard som föreslås. Kontoret ställer sig frågande till om det är möjligt att uppnå angiven standard utan att göra anspråk på fastigheterna söder om lokalgatan. Stadsarkitektkontoret ser positivt på att planområdet har utökats för att inrymma ett vänstersvängfält.

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
2015-04-22

I övrigt har de synpunkter som byggnadsnämnden hade vi samrådet, beträffande trafikfrågorna, beaktats.

Expedieras till:
 Stadsarkitektkontoret, plan

Avgifter i kronor

Bygglov/Startbesked _____ Planavgift _____

Bygganmälan, beslut om kontrollplan _____ Strandskyddsdispens _____

Lokaliseringsprövning _____ Avslag _____ Sanktionsavgift _____

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. _____



Byggnadsnämnden
Box 205
178 23 Ekerö

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
2015-04-22

BN § 78 PLAN.2013.7 214

Yttrande över detaljplan för Ekerö Strand (Tappsund 1:60 m.fl)

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar föreslå att detaljplanen är lämplig att anta.

Nämnden anser att vägreservatet för eventuell framtida bro ska förtydligas i detaljplanen och att den vass, som finns utefter stranden i området bör tas bort.

Innan antagandet sker bör hänsyn tas till stadsarkitektkontorets synpunkter.

Ärendebeskrivning

Kommunstyrelsens arbetsutskott gav i augusti 2007 stadsarkitektkontoret i uppdrag att fram en detaljplan för Ekerö centrum med Västeräng. I ett inledande skede konstaterades dock att Västeräng inte var aktuellt för planläggning.

Arbete pågår med att se över bebyggelsestrukturen i hela Ekerö centrum. Det fortsatta arbetet pågår nu i flera delområden med syfte att till skapa såväl bostäder som lokaler för handel och service. Syftet med planläggning för Ekerö Strand är att pröva förutsättningarna för att åstadkomma allmänna ytor, bostäder och verksamheter i det centrumnära Tappsundsområdet. Planen innebär att ett tidigare industriområde utvecklas till ett bostadsområde med strandpromenad och vattenkontakt.

Inom området planeras även för förskola samt möjlighet till restaurang/café. Stranden och vattnet görs tillgängliga för allmänheten genom anläggandet av ett nytt parkstråk, badbryggor och en mindre småbåtshamn.

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
2015-04-22

En full utbyggnad enligt planen innebär drygt 460 lägenheter i flerfamiljshus med 4-6 våningar. Inom området föreslås nya bostäder med en variation i lägenhetsstorlekar. Våningsantalet är valt för att skapa en naturlig fortsättning på befintlig bebyggelse i Ekerö centrum. Av den anledningen ska bebyggelsen uppföras med sadeltak. Våningsantalet ska variera inom samtliga egenskapsområden förutom där punkthus ska uppföras. En planbestämmelse har införts som om lokal för verksamheter inreds mot gata, får vind inredas med bostad utöver angiven bruttoarea.

En central del i detaljplanen är utformningen av bebyggelsen, för att säkra att den blir tilltalande och ändamålsenlig har ett gestaltungsprogram upprättats. Här regleras hur byggnader, gator, park m m ska utformas.

Stadsarkitektkontorets bedömning

Kontoret anser att detaljplanen är lämplig att anta. Kontoret har följande synpunkter:

Planbestämmelser

I samrådet angav byggnadsnämnden att det vore lämpligt att studera om antalet komplementbyggnader och dess yta borde begränsas inom kvartersmarken. I samrådsredogörelsen anges att detta bör kunna hanteras vid prövning i bygglov i stället för en planbestämmelse. Kontoret bedömer att det finns vissa svårigheter att hantera detta i bygglovprövningen utan stöd i detaljplanen.

De ändringar som gjorts efter samrådet, i enlighet med byggnadsnämndens yttrande, är att byggnadshöjder har införts som tillsammans med takvinkel har bedömts vara det lämpligaste sättet att reglera höjder på bebyggelsen. Utformningen på detaljplanen har ändrats för att säkerställa punkt- och lamellhus.

I övrigt noterar stadsarkitektkontoret att detaljplanebestämmelserna nere vid vattnet inte överensstämmer med illustrationen vad avser parkering/komplementbyggnader.

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
2015-04-22

Under rubriken Utseende anges att byggnader ska utformas utifrån vad som anges i gestaltningsprogrammet. Eventuellt borde de färger som föreslås i gestaltningsprogrammet föras in som planbestämmelse. Om hänvisning görs till gestaltningsprogrammet är det värdefullt med en sidhänvisning.

På en sträcka mot Nordium (f d Oriflame) finns plank och utfartsförbud. På den västra delen av planområdet, mot Nordium, finns varken plank eller utfartsförbud.

Trafikfrågor

I samrådsredogörelsen anges, mot bakgrund av byggnadsnämndens yttrande, att en översyn av antalet parkeringsplatser har gjorts och antalet har ökat väsentligt. Beträffande vägreservat för ny vägbro så omöjliggör detaljplanen inte en sådan, men detta får anses tillräckligt då inga konkreta planer finns. Angående korsningen Ekerövägen/ Bryggavägen kommer denna att behandlas i det pågående detaljplanearbetet för den nuvarande bussdepån på Tappström 1:60.

I övrigt noterar stadsarkitektkontoret att planen medger anläggande av p-platser med en norm på ca 0,8 platser per bostad. Vid hög belastning på centrumområdets parkeringar kan det finnas en risk för att parkeringar längs med huvudgatan nyttjas av centrumbesökare. Med anledning av detta bör därför besöksparkering anläggas utefter huvudgatan för att inte riskera parkeringsbrist för de boende. För att klara angiven parkeringsnorm och invånarnas tillgång till bil planeras en bil-pol. Eventuellt borde parkeringskvoten anges som en planbestämmelse. För att öka tillgänglighet och invånarnas mobilitet bör planen även medge anläggande av parkering för antal cykel per bostad.

Enligt gestaltningsprogram framkommer att cykelbana planeras längs Tegelbruksvägens nord-sydlig del. Cykelbanan skall utformas på ett sådant sätt att en bestående tydlighet i avgränsningen mellan ytor för fotgängare och cyklister.

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
2015-04-22

Betydelsen av att dela upp gång- och cykeltrafikanter bör här förtydligas ytterligare eftersom att denna typ av åtgärd är väsentlig i syfte att öka trafiksäkerhet och framkomlighet för samtliga trafikslag.

Expedieras till:
Stadsarkitektkontoret, plan

Avgifter i kronor

Bygglov/Startbesked _____ Planavgift _____

Bygganmälan, beslut om kontrollplan _____ Strandskyddsdispens _____

Lokaliseringsprövning _____ Avslag _____ Sanktionsavgift _____

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. _____



Byggnadsnämnden
Box 205
178 23 Ekerö

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
2015-04-22

BN § 79 BYGG.2015.95 216

Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus på fastigheten Kungsberga 7:3

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att ge förhandsbeskedet att inte medge att ett enbostadshus uppförs på platsen då åtgärden, enligt 9 kap 30 § plan- och bygglagen (PBL), skall föregås av detaljplaneläggning. Enligt 4 kap 2 § PBL ska kommunen med en detaljplan pröva ett mark- eller vattenområdes lämplighet för bebyggelse och byggnadsverk samt reglera bebyggelsemiljöns utformning för ett nytt byggnadsverk som inte är ett vindkraftverk, om byggnadsverkets användning får betydande inverkan på omgivningen eller om det råder stor efterfrågan på området för bebyggande.

Skälen till byggnadsnämndens ställningstagande redovisas närmare under stadsarkitektkontorets bedömning.

Upplysning

Avgift uttas för avslag av förhandsbesked, förslaget har kommunicerats med sökanden.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser förhandsbesked om bygglov för uppförande av ett enbostadshus. Ansökan inkom den 16 februari 2015 som då avsåg två enbostadshus. Ansökan ändrades till ett enbostadshus den 11 mars 2015, detta datum bedöms ärendet vara komplett.

Gällande förhållanden

Fastighetens area är 250 526 kvm, och aktuell del är lokaliserad inom sammanhållen bebyggelse, och gränsar till detaljplanerat område.

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
2015-04-22

Byggnadsnämnden beslutade den 7 maj 2008, BN § 95, att ge stadsarkitektkontoret i uppdrag att utreda förutsättningarna för detaljplan för de återstående centrala delar i Kungsberga som saknar detaljplan samt även för "Ettans väg", i östra delen av Kungsberga. Ett detaljplaneprogram har varit ute på remiss, fastigheten Kungsberga 7:3 ingår i detta område. För den första detaljplane-etappen, Ettans väg, har samrådsförfarandet för detaljplan påbörjats.

Stadsarkitektkontorets bedömning

Kontoret anser att en förtätning av bebyggelsen skall prövas i detaljplan, på grund av det bebyggelsestryck som finns i området sammantaget med de gemensamma lösningarna som behöver ordnas. Detta gäller framför allt vatten- och avlopp, företrädesvis genom anslutning till kommunalt VA.

Andra frågor som behöver belysas i detaljplanen är trafiksäkerhetsfrågor, vilka områden som skall avsättas som grönområden, vilken storlek tomterna skall ha och byggrättens omfattning. Detta bör studeras i detaljplan och inte i enstaka ärenden om förhandsbesked.

I VA-planen för Ekerö kommun som antogs av kommunfullmäktige den 26 mars 2013, planeras utbyggnad av kommunalt vatten- och avlopp till 2023-2030. Följande riktlinje finns under avsnittet handlingsplan i väntan på VA-utbyggnad; "Kommunen ska vara restriktiv till nya bostadshus. Om det bedöms lämpligt kan tillstånd ges för att ersätta befintliga byggnader".

Miljö- och hälsoskyddskontoret har muntligen angett att deras bedömning är att målet bör vara att gemensamma lösningar av vatten- och avloppsfrågorna skapas i alla tätbebyggda områden, i detta område genom anslutning till kommunalt VA. Kontoret ser därför positivt på intentionerna i VA-planen att kommunen ska vara restriktiv till nya bostadshus och att nyetableringar i området inte bör ske innan området är försett med allmän VA-anläggning.

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
2015-04-22

Områdena i centrala Kungsberga som ligger utanför detaljplan består av både mindre och större fastigheter, en del fastigheter är anslutna till kommunalt vatten- och avlopp och en del fastigheter har enskilda vatten- och avloppslösningar. Aktuell del av fastigheten Kungsberga 7:3 gränsar till detaljplan.

Kungsberga tätort är i översiktsplanen för Ekerö kommun angivet som ett närcentrum/serviceort. Då bebyggelsestrycket är stort i området förväntas komplettering av bostäder ske. Detta förutsätter dock detaljplan för att klara ut de gemensamma frågorna som finns i området. Ett detaljplaneprogram, där Kungsberga 7:3 ingår, har varit ute på remiss och en första etapp vid "Ettans väg" har påbörjats. Att tillåta kompletteringar av bebyggelsen inom det aktuella området och på aktuell fastighet bedöms föregripa kommande detaljplan och förutsättningarna för detaljplanen kommer därmed att urholkas.

Kontoret anser att det enskilda intressen att bebygga fastigheten får stå tillbaka för det allmänna intresset att byggnadsföretaget ska föregås av detaljplaneläggning.

Expedieras till:
 CARL- ERIK ERIKSSON
 BOX 44
 179 04 FÄRENTUNA
 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
2015-04-22

BN § 80 BYGG.2015.71 216

Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus på fastigheten Sånga-Nibbla 1:10, Tomt 1

Beslut

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

Enbostadshuset skall anpassas till landskap, terräng och övrig bebyggelse i området, 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
2015-04-22

Ärende om avstyckning hanteras av lantmäteriet.

Ärendebeskrivning

Ansökan inkom den 3 februari 2015 och var komplett den 20 mars 2015.

Ansökan avser förhandsbesked om bygglov för uppförande av ett enbostadshus.

Gällande förhållanden

Fastigheten är 537 320 kvm och aktuell del är belägen inom sammanhållen bebyggelse.

Remiss

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

Fastighetsägarna till Sånga-Nibbla 5:4 anser att det finns flera frågetecken angående ansökan, till exempel anslutande väg och husets placering. De anger att husets placering är väldigt viktig då deras framsida är solsidan där de har solstolar och trädgårdsbord.

Fastighetsägaren till Sånga-Nibbla 1:8 har frågor om tillfarten till nybyggnaden som kommer att gå över deras fastighet. Hon anger också att deras gård är en hästgård med hagar som ligger i närheten av den nya tomten.

Sökanden har bemött de synpunkter som avser tillfartsvägen och hon kommer att ha en diskussion med aktuell markägare.

Miljönämnden anger i beslut daterat den 4 mars 2015, § D 70, att man inte har något att invända mot förhandsbesked avseende nybyggnad av ett enbostadshus på fastigheten Sånga-Nibbla 1:10. Miljö- och hälsoskyddskontoret har konstaterat att infiltrationsanläggning för avlopp kan ordnas inom tomtplatsen.

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
2015-04-22

Miljönämnden har i beslut daterat den 20 mars 2015, § D 83, angett att man inte har något att invända mot planerat enbostadshus med hänsyn till närhet hästhållning. Miljö- och hälsoskyddskontoret anger att enbostadshuset byggs på skogsmark. Avståndet till närliggande stallbyggnader och ridhus överstiger 250 meter. Enligt miljönämndens riktlinjer bör skyddsavståndet mellan bostadshus och stall, med mellan 6 och 20 hästar, vara 100 meter inom landsbygdsområden. För övrig hästhållning, till exempel hagar, bör skyddsavståndet till bostadshus vara minst 50 meter. I detta fall klarar den föreslagna lokaliseringen med god marginal skyddsavståndet.

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 inom befintlig bebyggelsegrupp.

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.

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
2015-04-22

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.

Beträffande de grannsynpunkter som har inkommit så kommer rättigheter till tillfart att regleras i samband med ärendet om avstyckning hos lantmäteriet, byggnadsnämndens prövning anger endast att det är möjligt att åstadkomma en tillfart till den nya tomtplatsen. Beträffande närhet till hästverksamhet så har miljönämnden konstaterat, i sitt yttrande, att tillräckliga avstånd mellan verksamheten och bostaden kan uppnås. Vad gäller placering att bostadshuset så är detta en fråga som hanteras i bygglovet där studeras även den exakta utformning av byggnaden. I bygglovskedet kommer bygglovhandlingar att sändas ut till grannar för eventuella synpunkter.

Expedieras till:

GUNNEL ÅHLUND
 ÖSTERNIBBLA 2
 179 95 SVARTSJÖ
 Bilaga: Hur man överklagar

Sånga-Nibbla 1:8 och 5:4 Bilaga: Hur man överklagar

Underrättelse:

Sånga-Nibbla 5:28, 5:14, 5:6

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
2015-04-22

BN § 81 BYGG.2015.11 216

Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus
(ersättning av befintligt bostadshus/torp) på fastigheten
Katrineberg 1:1

Beslut

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

Enbostadshuset skall anpassas till landskap, terräng och övrig bebyggelse i området, utformning och placering prövas i bygglovet. Byggnadsnämnden har inte tagit ställning till det husförslag som bifogats ansökan.

Nämnden anser att det är lämpligt att torpet på 52 kvm behålls som gäststuga/komplementbyggnad. Byggnaden bedöms ha ett kulturhistoriskt värde.

Skälen till byggnadsnämndens ställningstagande redovisas närmare under stadsarkitektkontorets bedömning.

Villkor

Torpbyggnaden ska övergå från huvudbyggnad till gäststuga/komplementbyggnad i samband med bygglov för den nya huvudbyggnaden.

Uppllysning

Innan bygglovhandlingar upprättas skall kontakter tas med bygglovhandläggare på stadsarkitektkontoret.

Förhandsbeskedet medför inte rätt att påbörja den sökta åtgärden,

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
2015-04-22

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.

Ärendebeskrivning

Ansökan inkom den 8 januari 2015 och var komplett den 12 mars 2015.

Ansökan avser förhandsbesked om bygglov för uppförande av ett enbostadshus. Bostadshuset ska ersätta befintlig huvudbyggnad/torp som ska behållas som komplementbyggnad/gäststuga. Ca 50 meter från föreslagen husplacering har byggnadsnämnden, den 21 maj 2014 BN § 118, meddelat ett positivt förhandsbesked för en stallbyggnad.

Gällande förhållanden

Fastigheten är 72 100 och är belägen utanför sammanhållen bebyggelse.

Remiss

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

Miljönämnden anger i beslut daterat den 12 mars 2015, § D 75, att man inte har något att invända mot förhandsbesked avseende nybyggnad av ett enbostadshus på fastigheten Katrineberg 1:1. Miljö- och hälsoskyddskontoret har konstaterat att infiltrationsanläggning för avlopp torde kunna ordnas inom tomtplatsen.

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
2015-04-22

I muntlig kontakt med miljö- och hälsoskyddskontoret beträffande närhet mellan bostadshuset och det planerade stallet hänvisas till beslutet från miljönämnden daterat den 30 oktober 2013, § D 475, där avståndet mellan befintligt bostadshus och stall anges vara ca 50 meter. Det nya bostadshuset ligger nära det befintliga och utgörs tillsammans med befintliga komplementbyggnader och det tillkommande stallet, av en enhet som inte bedöms lämpligt att stycka av.

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 inom befintlig grupp av gårdsbebyggelse. På fastigheten, ca 50 meter från befintligt bostadshus, finns ett positivt förhandsbesked för ett stall. Det nya bostadshuset, befintliga komplementbyggnader och det tillkommande stallet ska utgöras av en enhet, och bedöms inte lämpligt att stycka av.

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.

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
2015-04-22

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.

Den exakta utformningen och läget på enbostadshuset studeras i bygglovet. Då kommer även bygglovhandlingar att sändas ut till grannar för eventuella synpunkter. Kontoret har inte tagit ställning till det husförslag som bifogats ansökan om förhandsbesked.

Expedieras till:

DAN BRANDER
 KUNGS HOLMS STRAND 185 LGH 1603
 112 48 STOCKHOLM
 Bilaga: Hur man överklagar

Underrättelse:

Nora 5:1, Sånga-Säby 1:3, 6:15, 6:14, 6:1, 6:13, 6:12, 6:9, 6:8, 6:7, 6:6 och 6:4

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
2015-04-22

BN § 82 BYGG.2015.80 216

Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus på fastigheten Sångar-Nibbla 1:10, Tomt 2

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar ge förhandsbeskedet att inte medge att ett enbostadshus uppförs på platsen då åtgärden, enligt 9 kap 31 § plan- och bygglagen (PBL), ska föregås av detaljplaneläggning. Enligt 4 kap 2 § PBL ska kommunen med en detaljplan bland annat pröva ett mark- eller vattenområdes lämplighet för bebyggelse och reglera bebyggelsemiljöns utformning om byggnadsverkets användning får betydande inverkan på omgivningen eller om det råder stor efterfrågan på området för bebyggande.

Vidare beslutar nämnden att ett bebyggande inte bedöms lämpligt med hänsyn till landskaps bilden, till kultur- och naturvärdena samt intresset av en god helhetsverkan i enlighet med 2 kap 6 § plan- och bygglagen (PBL). Lokaliseringen är inte lämplig mot bakgrund av 2 kap 2-3 §§ PBL. Inte heller anser nämnden att hänsyn tas till miljö- och klimataspekter eller främjar en långsiktigt god hushållning med mark. Ett nytt enbostadshus på platsen motverkar bestämmelserna om hushållning i 3 och 4 kap MB (miljöbalken).

Byggnadsnämndens ställningstagande redovisas närmare under stadsarkitektkontorets bedömning.

Uppllysning

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

Ärendebeskrivning

Ansökan inkom och var komplett den 3 februari 2015.

Ansökan avser förhandsbesked om bygglov för uppförande av ett enbostadshus.

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
2015-04-22

Gällande förhållanden

Fastigheten är 537 320 kvm och aktuell tomtplats gränsar till ett detaljplanerat område i söder och omgärdas i övrigt av obebyggd skogsmark.

Stadsarkitektkontorets bedömning

Kontoret anser att utredning av lämpligheten att bebygga fastigheten Sånga-Nibbla 1:10 och reglering av bebyggelsemiljöns utformning och utveckling skall ske i detaljplan.

Kontoret bedömer att om ytterligare bebyggelse ska tillåtas i området behöver en avvägning göras mot befintlig, angränsande detaljplan. De gemensamma frågorna behöver ses i ett sammanhang till exempel gemensamma lösningar för väg- och VA-frågorna, att klara ut vad som skall vara naturmark respektive tomtmark samt att fastställa tomtstorlekar och byggrätter.

Kontoret anser att det föreslagna byggnadsverket får betydande inverkan på omgivningen bland annat vad gäller landskapsbilden men även vad gäller tillgänglighet till skogsområdet. En prövning i detaljplan innebär att man klarlägger hur omgivningen påverkas och den är nödvändig för att bedöma om den tänkta användningen av marken är lämplig.

Plankravet bedöms gälla för detta bostadshus då byggnader i området, med hantering av lämpligheten i förhandsbesked, tillkommer "ett åt gången" och plankravet gäller då man förväntar sig en successiv utbyggnad som kan leda till att en ny sammanhållen bebyggelse uppkommer på sikt.

Den föreslagna tomtplatsen bedöms vara början på en helt ny rad med bebyggelse. Detta innebär att infrastrukturen behöver ses över och att förändringar behöver göras. Att tillåta ny bebyggelse bör inte prövas i enstaka ärenden om förhandsbesked utan borde lämpligen hanteras i detaljplan.

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
2015-04-22

Stadsarkitektkontoret anser att det inte är lämpligt att uppföra ett enbostadshus på platsen. De föreslagna enbostadshuset är placerade i ett obebyggt skogsparti där möjlighet finns till friluftsliv och rekreation för intilliggande bebyggelseområde.

Uppförande av ett enbostadshus på platsen skulle komma att innebära stora ingrepp i landskapet och naturmiljön och därmed påverka områdets natur- och kulturvärden. Detta bedöms inte vara förenligt med krav på lämplig markanvändning och god hushållning med marken.

I översiktsplanen anges bland annat att vid prövning av ny bebyggelse utanför planlagda områden ska hänsyn tas till områdets natur- och kulturvärden och till landskapsbilden. Det är särskilt viktigt att det öppna landskapet bibehålls kring och mellan bebyggelsegrupperna. Ny bebyggelse ska inte tillåtas inom orörda skogsområden eller ute på öppen åkermark.

Det enskilda intresset att få uppföra den planerade byggnaden bör stå tillbaka för det allmänna intresset att bevara fastigheten obebyggd med hänsyn till dess natur- och kulturvärden, allmänhetens tillgänglighet till området samt påverkan på landskapsbilden.

I 2 kap 2 § PBL anges att mark- och vattenområden skall användas för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Företräde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning. I 2 kap 3 § PBL anges bland annat att hänsyn ska tas till natur- och kulturvärden, miljö- och klimataspekter, främja en ändamålsenlig struktur och en estetisk tilltalande utformning av bebyggelse och grönområden, samt en långsiktigt god hushållning med mark.

Föreslagen lokalisering av ytterligare bebyggelse överensstämmer inte med dessa intentioner.

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
2015-04-22

Även bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 och 4 kap miljöbalken ska tillämpas. Kontoret anser inte att byggnadsåtgärden skulle ta hänsyn till miljö- och klimataspekter eller främja en långsiktigt god hushållning med mark. Ett nytt enbostadshus på platsen motverkar bestämmelserna om hushållning.

Expedieras till:
GUNNEL ÅHLUND
ÖSTERNIBBLA 2
179 95 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
2015-04-22

BN § 83 BYGG.2015.116 216

Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus på fastigheten Skå-Säby 7:17

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att ge förhandsbeskedet att inte medge att ett bostadshus uppförs på platsen då åtgärden skall föregås av detaljplaneläggning. Enligt 4 kap 2 § Plan- och bygglagen (PBL) ska kommunen med en detaljplan pröva ett mark- eller vattenområdes lämplighet för bebyggelse och byggnadsverk samt reglera bebyggelsemiljöns utformning för en ny sammanhållen bebyggelse.

Skälen till byggnadsnämndens ställningstagande redovisas närmare under stadsarkitektkontorets bedömning.

Ärendebeskrivning

Ansökan inkom och var komplett den 24 februari 2015.

Ansökan avser förhandsbesked om bygglov för uppförande av ett enbostadshus.

Gällande förhållanden

Fastigheten 3434 kvm och ligger inom ett område med sammanhållen bebyggelse.

På fastigheten finns en byggnad av enklare karaktär med en storlek på ca 40 kvm.

I översiktsplanen för Ekerö kommun som antogs av kommunfullmäktige den 13 december 2005 anges att fastigheten är belägen inom "Tätortsbandet" där all nybyggnad skall ske i enlighet med detaljplan eller föregås av detaljplaneläggning. Detaljplanekravet gäller i princip för tätortsområdena.

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
2015-04-22

Stadsarkitektkontoret har av kommunstyrelsen, den 6 oktober 2009, fått i uppdrag att påbörja detaljplanering för delar av södra Färingsö, där fastigheten Skå-Säby 7:17 ingår. Därefter har kommunstyrelsens arbetsutskott, den 16 april 2013, gett stadsarkitektkontoret i uppdrag att upprätta detaljplan för Tureholmsområdet. I beslutet anges att planläggning bedöms kunna påbörjas ca år 2018.

I översiktsplanen anges att fastigheten ingår i ett s k K1-område, ett område där anslutning bör ske till det kommunala VA-systemet.

I VA-plan för Ekerö kommun som antogs av Kommunfullmäktige den 26 mars 2013, planeras utbyggnad av kommunalt vatten- och avlopp till 2018-2022. Följande riktlinje finns under avsnittet handlingsplan i väntan på VA-utbyggnad; ”Kommunen ska vara restriktiv till nya bostadshus. Om det bedöms lämpligt kan tillstånd ges för att ersätta befintliga byggnader.”

Stadsarkitektkontorets bedömning

Kontoret anser att området behöver ses i ett sammanhang på grund av att bebyggelsestrycket är omfattande och gemensamma lösningar för väg- och VA-frågorna behövs (kommunal utbyggnad av vatten och avlopp), och för att klara ut vad som skall vara naturmark och öppna stråk samt att fastställa tomtstorlekar och byggrätter. Det är också viktigt att studera tillgänglighet till stranden i området.

Kontoret anser att ny bebyggelse bör avvakta den detaljplan som ska upprättas för Tureholmsområdet och där fastigheten Skå-Säby 7:17 ingår.

I översiktsplanen anges att fastigheten ingår i ett s k K1-område, ett område där anslutning bör ske till det kommunala VA-systemet. Kontoret anser att lösningen med enskilda vatten- och avloppslösningar inte är långsiktigt hållbar i de flesta av kommunens omvandlingsområden. Målet bör vara att gemensamma lösningar av vatten- och avloppsfrågorna skapas, i detta fall företrädesvis genom kommunal anslutning.

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
2015-04-22

Miljö- hälsoskyddskontoret har muntligen angett att det i kommunen finns ett antal områden där utvecklingen har gått mot en större andel permanentboende. Denna utveckling kan bl.a. innebära att problem uppstår med att lösa avlopp och tillgång på dricksvatten. Det aktuella området är i behov av detaljplanering och lösningen med enskilda vatten- och avloppsanläggningar är inte långsiktigt hållbar. Målet bör vara att gemensamma lösningar av vatten- och avloppsfrågorna skapas i alla större tätbebyggda områden. Kontoret ser därför positivt på intentionerna i VA-planen att kommunen ska vara restriktiv till nya bostadshus innan gemensam avloppslösning finns.

Stadsarkitektkontoret anser att utredning av markens lämplighet för bebyggelse och reglering av bebyggelsemiljöns utformning skall ske i detaljplan inom ramen för det initierade planarbetet och inte i enstaka ärenden om förhandsbesked.

Expedieras till:
TORBORG JUTO-LINDKVIST
LILLHAGAVÄGEN 6
179 75 SKÅ
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
2015-04-22

BN § 84 BYGG.2015.58 229

Strandskyddsdispens för uppläggning av massor och
anläggande av beteshagar på fastigheten Munsö-Bona 1:2

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att medge dispens från strandskyddsbestämmelserna enligt 7 kap 15 § miljöbalken (MB) för uppläggning av massor och anläggande av beteshagar.

Särskilda skäl för dispensen är att, i enlighet med 7 kap 18c p 4 MB, området behövs för att använda jordbruksmark och utvidga en pågående näringsverksamhet. 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.

Nämnden noterar att länsstyrelsen inte har någon erinran mot de föreslagna åtgärderna angående verksamhetens inverkan på naturmiljön vad gäller naturvårds-, kulturmiljövårds och friluftslivsaspekter, i enlighet med 12 kap 6 § MB.

Ärendebeskrivning

Ansökan inkom och var komplett den 30 januari 2015.

Ansökan avser strandskyddsdispens för uppfyllnad av massor som kommer att höja markprofilen med ca 1 meter på ett område som är ca 6000 kvm. Uppfyllnad kommer även att ske på ett område som är ca 2000 kvm men som är beläget utanför strandskyddsområde. Syftet med åtgärden är att iordningsställa marken för bete/hagar.

Länsstyrelsen har den 19 januari 2015 yttrat sig över ansökan och har inget att erinra mot de föreslagna åtgärderna mot bakgrund av bestämmelserna i 12 kap 6 § miljöbalken om verksamhetens inverkan på naturmiljön, vad gäller naturvårds- kulturmiljövårds och friluftslivsaspekter.

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
2015-04-22

Länsstyrelsen anger att det inom det aktuella området finns en kulturhistorisk lämning som inte bör täckas över med massor. Vidare anges att direkt söder om uppläggningsområdet finns en lundmiljö med grova ekar och hassel. Här finns höga naturvärden som bör sparas i möjligaste mån.

Gällande förhållanden

Fastigheten är belägen utanför sammanhållen bebyggelse och inom strandskyddsområde 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 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 § 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.

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
2015-04-22

Fastigheten ingår i ett område som är av riksintresse för kulturmiljö-
 värden enligt 3 kap 6 § miljöbalken.

Mälaren med öar och strand- områden är dessutom i sin helhet av
 riksintresse enligt 4 kap 2 § miljöbalken, som innebär ett skydd för
 områdets natur- och kulturvärden med särskilt beaktande av turismens
 och friluftslivets intressen.

Stadsarkitektkontorets bedömning

Stadsarkitektkontoret anser att hästhagar inom strandskyddsområde
 förutsätter dispens om inte hagarna ingår i en jordbruksverksamhet,
 vilket inte bedöms vara aktuellt i detta ärende. Beteshagar är en
 anläggning som hindrar och avhåller allmänheten från att beträda ett
 område där den annars skulle ha fått färdas fritt.

Kontoret bedömer att uppläggningsen av massor är en åtgärd som
 väsentligt förändrar livsvillkoren för djur- och växtarter. Habitatet
 består idag av relativt näringsfattigt och stenig före detta skogsmark. I
 det fall det rör sig om uppläggning av näringsrika massor (t.ex.
 matjord) kan livsvillkoren på platsen förändras permanent genom att
 habitatet homogeniseras (blir mer likartat) och näringsberikas. Det
 finns också en risk för läckage av näringsämnen till den närliggande
 våtmarken i viken nordost om fastigheten vilket skulle leda till ökad
 eutrofiering (övergödning) och därigenom förändra livsvillkoren för de
 djur och växter som återfinns där.

Kontoret bedömer i detta fall att vid en avvägning mellan det enskilda
 intresset, att göra uppfyllnad och att anordna hagar, och det allmänna
 intresset väger det allmänna intresset tyngst.

Stadsarkitektkontoret anser inte att det finns några särskilda skäl att
 bevilja strandskyddsdispens för uppfyllnad med jordmassor och
 anläggandet av hästhagar.

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
2015-04-22

Expedieras till:
ADAM GIERTTA
MUNSÖ-VÄSBY 1
178 91 MUNSÖ
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
2015-04-22

BN § 85 BYGG.2014.254 228

Anmälan om ovårdad tomt på fastigheten Ekebyhov 1:300.

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar med stöd av 8 kap 15 § och 11 kap 19 §, plan- och bygglagen (PBL) att förelägga ägarna till fastigheten Ekebyhov 1:300, Sven Göran Hilding och Ingegerd Wallenius att senast 2015-08-31 åtgärda de på fastigheten dokumenterade olägenheterna. De föremål som bidrar till fastighetens ovårdade skick ska bortforslas därifrån, och marken skall återställas till synligt gräsyta. På fastigheten avställda fordon skall också bortforslas.

Vidare beslutar byggnadsnämnden att poolen senast 2015-05-05 skall ha försetts med tillfredsställande säkerhetsanordning.

Nedskräpningen har dokumenterats, kartlagts och indelats i 4 "nedskräpningsområden".

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

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

Underlåter fastighetsägarna att uppfylla nämndens beslut förpliktas Sven Göran Hilding och Ingegerd Wallenius var och en att erlägga ett vite om 50 000 kronor, enligt 11 kap 37 § PBL.

Fastighetsägarna Sven Göran Hilding och Ingegerd Wallenius förpliktas vidare att var och en utge ett löpande vite om 10 000 kronor för varje period om 3 månader räknat från den 1 september 2015 som de av byggnadsnämnden bedömda olägenheterna kvarstår.

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
2015-04-22

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.

Ärendebeskrivning

Anmälningens ärende upprättades 2005-10-07. Kontoret besökte fastigheten och kommunicerade med fastighetsägarna. Efter besiktning 2010-03-29 då endast två bilar och diverse mindre skräp på framsidan av tomten var synligt avskrevs ärendet.

Nytt anmälningens ärende upprättades 2014-04-10, sedan skrivelse och bilder inkommit. Ytterligare anmälan och foton inlämnades 2014-08-19. Upplysningsbrev skickades 2014-11-26 till fastighetsägarna. Kontoret har inför besiktning försökt komma i kontakt med fastighetsägarna, men inte lyckats. Ingen har heller öppnat vid påringning. Stor del av nedskräpningen är sådant som i dagligt tal betecknas som skräp och skall forslas till en återvinningsanläggning. Kontoret har konstaterat att i fastighetens nordvästra del finns en pool med en välvd takkonstruktion försett med ett armerat plasttak. Plasttaket är trasigt och ställningen är skadad. Poolen är en säkerhetsrisk vilken måste åtgärdas.

Fastighetens ägare Sven Göran Hilding och Ingegerd Wallenius har 2015-03-19 meddelats kontorets förslag till byggnadsnämnden.

Gällande förhållanden

Fastigheten ligger inom område med detaljplan fastställd 1962-09-26, och omfattar 1 338 kvm.

Sven Göran Hilding och Ingegerd Wallenius har varit lagfarna ägare sedan 2002.

Avgifter i kronor

Bygglov/Startbesked _____ Planavgift _____

Byggnämndens beslut om kontrollplan _____ Strandskyddsdispens _____

Lokaliseringsprövning _____ Avslag _____ Sanktionsavgift _____

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. _____

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.

Nedskräpningen har dokumenterats och kartlagts i 4 upplagsområden.

- **Område 1:** Utemöbler, bildäck, diverse byggmateriel/diverse bråte, träföremål, plastföremål, metallföremål (bilder 1-4).
- **Område 2:** Tre avställda bilar (Mercedes, Toyota Corolla och Audi), fyllda plastsäckar, bildäck, navkapslar, diverse bråte/skräp till en del dolt av svart plast (bilder 5-10).
- **Område 3:** Diverse rördelar, upplag (träföremål, metallföremål, plastföremål (bild 11).
- **Område 4:** Pool med raserad takkonstruktion, bildäck, utemöbler, fåtölj, slangar, div plastföremål och presenningar (bilder 12-15).

Pooler ska enligt 8:951 BBR (Boverkets byggregler) ha de säkerhetsanordningar som krävs. Skyddet mot barnolycksfall är särskilt viktigt.

Poolen ska förses med ett minst 0,9 meter högt staket som barn inte kan krypa under eller klättra över. Grind i staketet bör inte kunna öppnas av barn. Alternativt kan en skyddstäckning anbringas med presenning eller skyddsnät med högst 50 mm maskvidd. Skyddstäckningen bör ha ett sådant utförande att risken för olyckor begränsas.

Kontoret bedömer att skyddsanordning för poolen omedelbart måste åtgärdas, dock senast 2015-05-05. Då fastighetsägarna Sven Göran Hilding och Ingegerd Wallenius i kommuniseringsbrev 2015-03-19 informerats om kontorets förslag till byggnadsnämnden anser kontoret att tiden för anordnande av skyddsanordning är tillräcklig.

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
2015-04-22

Kontoret bedömer att en skälig tidsperiod för att bortforsla, städa upp samt återställa ovannämnda områden förutom anordnande av skyddsanordning för poolen bör vara till 2015-08-31.

Vidare bedömer kontoret att föreslaget vitesbelopp är skäligt. Detta sett till åtgärdernas omfattning och de bedömda sanitära olägenheterna, för såväl omgivningen som för fastighetsägarna. Av bilderna framgår att nedskräpningen är omfattande och utgör betydande olägenhet för omgivningen, och strider därmed mot 8 kap 15 § PBL.

Expedieras till:

Sven Göran Hilding och Ingegerd
 Wallenius
 Floravägen 16
 178 33 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
2015-04-22

BN § 86 BYGG.2014.494 234

Anmälan för nybyggnad av komplementbyggnad
(komplementbostadshus) på fastigheten llända 1:11

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att *inte* lämna startbesked enligt 10 kap 23 § och enligt 9 kap 4a §, Plan- och bygglagen (PBL) för nybyggnad av komplementbostadshus om 25 kvm byggnadsarea (BYA).

Skäl för avslag

Attefallsreglerna är applicerbara enbart på fastigheter bebyggda med en- eller tvåbostadshus, och komplementbostadshus skall då uppföras ”i omedelbar närhet” av sådan byggnad. Aktuell fastighet är inte bebyggd med annat än ett idag rivningsfärdigt skjul.

Tidigare har avslag meddelats på ansökan om förhandsbesked att uppföra ett enbostadshus på fastigheten. Skälen härtill var bl.a att omfattande översvämningsrisk ansågs föreligg enligt Länsstyrelsens riktlinjer och att bebyggande inte ansågs lämpligt med hänsyn till landskapsbilden, till kultur- och naturvärdena samt till intresset av en god helhetsverkan i enlighet med 2 kap 6 § plan- och bygglagen (PBL).

Ärendebeskrivning

Anmälan inkom 2014-07-16. I tidigare ärende (dnr 2013.682 § 254) har ansökan om förhandsbesked behandlats negativt av Byggnadsnämnden, vilket överklagades av sökanden till både Länsstyrelsen och Mark- och miljödomstolen. Överklagandet avsågs i bägge instanser.

Stadsarkitektkontorets bedömning

Kontoret bedömer att berörd fastighet inte uppfyller kriterierna för nybyggnad av komplementbostadshus enligt 9 kap 4a §, Plan- och bygglagen (PBL). Startbesked ska därför inte lämnas.

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
2015-04-22

Expedieras till:
 CONNY MATTSÉN
 SÄTERBACKEN 10 LGH 1503
 142 32 SKOGÅS
 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
2015-04-22

BN § 87 BYGG.2015.97 231

Bygglöv och startbesked i efterhand för tillbyggnad av komplementbyggnad (carport/förråd) på fastigheten Träkvista 1:643

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att bevilja bygglöv och startbesked i efterhand med stöd av 9 kap 30 §, plan- och bygglagen (PBL) för tillbyggnad av befintlig carport om 23 kvm byggnadsarea (BYA) med ytterligare 8 kvm förrådsdel mot norr.

Byggnadsnämnden noterar att Mattias Eklund, KA med riksbehörighet av normal art (N) agerat som kontrollansvarig för byggprojektet.

Enligt 11 kap 51 § PBL ska en byggsanktionsavgift tas ut om någon bryter mot en bestämmelse i 8-10 kap PBL.

Enligt 11 kap 53 § PBL ska vidare en byggsanktionsavgift tas ut även om överträdelsen inte har skett uppsåtligen eller av oaktsamhet.

Enligt 11 kap 57 § PBL ska en byggsanktionsavgift tas ut av

- 1. den som när överträdelsen begicks var ägare till den fastighet eller det byggnadsverk som överträdelsen avser,
- 2. den som begick överträdelsen, eller
- 3. den som har fått en fördel av överträdelsen.

Byggnadsnämnden beslutar att enligt 11 kap 51, 53 och 57 §§ och med stöd av 9 kap 7 § p.2, Plan- och byggförordningen (PBF) solidariskt påföra Anna Marie Lidström och Rickard Ivar Lidström en byggsanktionsavgift om vardera 1.780 kronor.

Föreskrifter

Kontrollplan som redovisats i ärende med dnr 2012.374 ska anses vara gällande även i detta ärende.

Avgifter i kronor

Bygglöv/Startbesked _____ Planavgift _____

Byggnämnan, beslut om kontrollplan _____ Strandskyddsdispens _____

Lokaliseringsprövning _____ Avslag _____ Sanktionsavgift _____

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. _____



Byggnadsnämnden
Box 205
178 23 Ekerö

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
2015-04-22

Projektet skall ha utförts enligt PBL (2010:900), Plan- och byggförordningen (2011:338), Boverkets byggregler (BBR) och Boverkets föreskrifter och allmänna råd om tillämpning av europeiska konstruktionsstandarder (EKS).

För beräkning av byggsanktionsavgift, se under rubrik stadsarkitektkontorets bedömning (*Beräkning av byggsanktionsavgift*).

Upplysning

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 2015-02-17, och var då komplett för handläggning. Ansökan avser bygglov och startbesked i efterhand för tillbyggnad av befintlig carport om 23 kvm byggnadsarea (BYA) med ytterligare 8 kvm förrådsdel mot norr.

Gällande förhållanden

Fastigheten är belägen inom område som omfattas av detaljplan #171, lagakraftvunnen 2006-03-23.

Remiss

Berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig, men har inte inkommit med synpunkter.

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
2015-04-22

Stadsarkitektkontorets bedömning

Kontoret anser att bygglov och startbesked i efterhand kan beviljas i enlighet med 9 kap 30 §, plan- och bygglagen (PBL). Vidare bedömer kontoret att 11 kap 51, 53 och 57 §§§ PBL, äger tillämplighet i detta ärende.

Beräkning av byggsanktionsavgift

Enligt 9 kap 7 § p.2. PBF ska en byggsanktionsavgift påföras om 0,08 pbb (prisbasbelopp för 2015=44.500:-), utgörande 3560 kr.

Expedieras till:

C4 HUS AB
 ATT: MICHAEL BLOHM
 BJÖRKHEMSVÄGEN 15 C
 291 54 KRISTIANSTAD

ANNA MARIE LIDSTRÖM
 LIDSTRÖM, RICKARD IVAR
 TALLÅSEN 11
 178 41 EKERÖ

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
2015-04-22

BN § 88 BYGG.2015.178 231

Ändring av beviljat bygglov för nybyggnad av
komplementbyggnad (carport/förråd) på fastigheten
Kungsberga 5:12

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att bevilja ändring av beviljat bygglov dnr 2010.948 BN § 278, med stöd av 9 kap 31 §, plan- och bygglagen (PBL) för till- och ombyggnad av komplementbyggnad i två plan. Ändringen består i att övervåningen avlägsnas i sin helhet till att endast omfatta en konstruktiv takhöjning/-förskjutning, och att neder-
våningen utökas från 60 kvm byggnadsarea (BYA) och tillika bruttoarea (BTA) till 81 kvm BYA/BTA. Byggnadens mått (b*l) blir därigenom 7,9*10,2 (meter).

Jäv

Lennart Nilsson (M) anmäler jäv och deltar inte i handläggningen av ärendet.

Föreskrifter

De föreskrifter som meddelats i lov med diarienum 2010.948 BN § 278, skall i tillämpliga delar gälla även för detta ändringslov.

Uppllysning

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

Avgifter uttas för ändring av bygglov.

Enligt Plan- och bygglagen kan olika datum för överklagande gälla för olika parter i processen. Berörda grannar, som gjort invändningar mot en byggnation, måste delges beslutet innan beslutet vinner laga kraft. För de kategorier som ska delges räknas överklagandetiden tre veckor från det att de fick del av beslutet.

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
2015-04-22

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 2015-03-25 och var då komplett för handläggning. Ansökan avser ändring av tidigare beviljat bygglov för komplementbyggnad i två plan om totalt 81 kvm BTA med 59 kvm i nedre plan och 22 kvm i det övre. Bygglovet ändras nu till att omfatta byggnad i endast ett plan om totalt 81 kvm bruttoarea, och med måtten (b*1) 7,9*10,2 (meter).

Gällande förhållanden

Fastigheten är belägen inom sammanhållen bebyggelse.

Stadsarkitektkontorets bedömning

Kontoret anser att föreslagen åtgärd har en mindre omgivningspåverkande effekt än den byggnad som kontoret tidigare har beviljat bygglov för. Ändringslov bör därför beviljas med stöd av 9 kap 31 §, plan- och bygglagen (PBL).

Expedieras till:

JOHAN LILLIESKÖLD
VENDELUDDSVÄGEN 71
179 97 FÄRENTUNA
Bilaga: Hur man överklagar

Avgifter i kronor

Bygglov/Startbesked _____ Planavgift _____

Byggnmälan, beslut om kontrollplan _____ Strandskyddsdispens _____

Lokaliseringsprövning _____ Avslag _____ Sanktionsavgift _____

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. _____



Byggnadsnämnden
Box 205
178 23 Ekerö

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
2015-04-22

BN § 89 BYGG.2010.449 228

Anmälan förfallen byggnad på fastigheten ASKNÄS 1:258

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att med stöd av 11 kap 21 §, Plan- och bygglagen (PBL) förelägga ägarna till fastigheten Asknäs 1:258 om rivning av enbostadshus med hänsyn till att byggnaden är förfallen och skadad i väsentlig omfattning.

Underlåter fastighetsägarna, Maj Ingegärd Heidin och Nils Stefan Heiding, att uppfylla byggnadsnämndens beslut senast inom tre (3) månader efter att beslutet vunnit laga kraft, beslutar nämnden härmed att byggnaden ska rivas på fastighetsägarnas bekostnad, i enlighet med 11 kap 27 § PBL.

Föreskrifter

Rivning av berörd byggnad ska föregås av ansökan om rivningslov och redovisning av rivningsplan.

Upplysningar

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

En anonym anmälan om förfallen byggnad inkom till Stadsarkitektkontoret 2010-04-23.

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
2015-04-22

Byggnadsnämnden beslutade 2013-09-25 att "uppdra åt en fristående sakkunnig person att på ägarens bekostnad utreda behovet av underhållsåtgärder för den förfallna byggnaden." Beslutet föregicks av diverse genmälen och överklaganden från Stefan Heiding, men renderade slutligen i att en statusbesiktning av byggnaden företogs, vilken efter begäran om handräckning hos polisen i Västerort genomfördes 2015-02-18. Besiktningsmannen från Hifab bedömde då att byggnaden "inte går att rädda utan att rivning måste ske".

Gällande förhållanden

Fastigheten är belägen inom område som omfattas av detaljplan #001, vars tilläggsbestämmelser vann laga 2001-07-12.

Stadsarkitektkontorets bedömning

Stadsarkitektkontoret bedömer med ledning av genomförd statusbesiktning och med stöd av 11 kap 21 §, Plan- och bygglagen (PBL) att fastighetsägarna ska föreläggas om rivning av ifrågavarande byggnad.

Expedieras till:

Heiding, Maj Ingegärd
 Skeppargatan 26, lgh 1404
 114 52 STOCKHOLM

Heiding, Nils Stefan
 Sandelsgatan 35, lgh 1303
 115 33 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
2015-04-22

BN § 90 BYGG.2015.81 231

Bygglov i efterhand för nybyggnad av timmerhus (ersättning)
på fastigheten Degerby 5:2

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att bevilja bygglov i efterhand för olovligt uppförd komplementbyggnad (gäststuga) med 66 kvm byggnadsarea (BYA) med hänvisning till 9 kap 31 § plan- och bygglagen (PBL).

Enligt 11 kap 51 § PBL skall byggsanktionsavgift tas ut om någon bryter mot en bestämmelse i 8-10 kap.

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

Byggnadsnämnden beslutar att för den olovligt uppförda komplementbyggnaden solidariskt påföra fastighetens ägare John Stephen Jungersten och Lennart Ulf Jungersten, enligt 11 kap 51 § PBL en sanktionsavgift om totalt 22 473 kronor i enlighet med 9 kap 6 § och 18 § Plan- och byggförordningen (PBF).

För beräkning av byggsanktionsavgift, se under rubrik stadsarkitektkontorets bedömning.

Byggnadsnämnden beslutar vidare att ge startbesked i efterhand enligt 10 kap 23 § PBL.

Kontrollplan

Projektet skall ha utförts enligt PBL (2010:900), Plan- och byggförordningen (2011:338) (PBF), Boverkets byggregler (BBR) och Boverkets föreskrifter om tillämpning av europeiska konstruktionsstandarder (EKS).

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
2015-04-22

Lägeskontroll av mätningsingenjör.

Redovisning av kontroller

- Utlåtande från certifierad kontrollansvarig ska inlämnas omgående i samband med ansökan om slutbesked.

- Lägeskontroll.

Begärda handlingar ska inlämnas senast i samband med ansökan om slutbesked. Byggherren ska skicka in ansökan om slutbesked till stadsarkitektkontoret.

Uppllysning

I 9 kap 27 § PBL anges att byggnadsnämnden ska handlägga ärenden om lov och förhandsbesked skyndsamt och meddela sitt beslut om lov eller förhandsbesked inom tio veckor från det att ansökan kan anses vara komplett.

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

Bygglov beviljades 1994-02-09 för uppförande av timmerhus på fastigheten Degerby 5:2. Byggnaden är en så kallad parstuga från sent 1700-tal och flyttades från Stenhamra till fastigheten Degerby 5:2. Nuvarande ägare har låtit besiktiga byggnaden av sakkuniga som konstaterat att byggnaden var i mycket dåligt skick. Byggnaden revs och en ny identisk byggnad uppfördes under 2013.

Den olovligt uppförda byggnaden uppmärksammades i maj 2014.

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
2015-04-22

Stadsarkitektkontoret gav fastighetsägaren möjlighet till förklaring som inkom 2014-11-05. Kontoret har sedermera kommunicerat till fastighetsägaren att bygglov i efterhand skall sökas.

Ansökan inkom 2015-02-09 och var komplett för handläggning 2015-03-24. Ansökan avser bygglov och startbesked i efterhand för nybyggnad av komplementbyggnad (gäststuga) om 66 kvm BYA. Byggnaden är redovisad med tre rum. Ingen WC, dusch eller kök/pentry finns redovisat.

Fastighetsägarna har kommunicerats kontorets förslag till beslut om sanktionsavgifter.

Gällande förhållanden

Fastigheten omfattar 1,2 hektar och är belägen inom sammanhållen bebyggelse.

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.

Stadsarkitektkontorets bedömning

Stadsarkitektkontoret bedömer att bygglov kan beviljas i efterhand med stöd av 9 kap 31 § PBL för nybyggnad av komplementbyggnad om 66 kvm.

Utför någon utan lov en åtgärd som kräver bygglov ska byggsanktionsavgift tas ut, i enlighet med 11 kap 51 § PBL.

Sanktionsavgift för uppförd komplementbyggnad utan startbesked har, enligt 9 kap 6 § p.2 PBL, beräknats 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
2015-04-22

0,25 x 44 500 (PBB 2015) = 11 125 kr
 0,005 x 44 500 x 51 = 11 348 kr
 Totalt 22 473 kr

Den totala byggsanktionsavgiften som åläggs fastighetsägarna att solidariskt betala är således 22 473 kronor enligt 2015 års prisbasbelopp.

Expedieras till:
 LENNART JUNGERSTEN
 LISSELBYVÄGEN 2
 179 96 SVARTSJÖ
 Bilaga: Hur man överklagar

JOHN JUNGERSTEN
 2140 MEDICAL DISTR DRIVE, APT 2102
 DALLAS
 TX 75235
 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
2015-04-22

BN § 91 BYGG.2012.530 231

Bygglov för tillbyggnad av fritidshus på fastigheten
Troxhammar 8:1

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att återremittera ärendet för besiktning.

Ärendebeskrivning

Ansökan inkom ursprungligen 2012-08-23 och bedömdes då komplett för beslut om anstånd i enlighet med 9 kap 28 § PBL.

Ansökan avser bygglov för tillbyggnad av fritidshus om ca 10 kvm byggnadsarea/bruttoarea (BYA/BTA) till totalt ca 31 kvm BYA/BTA på del av fastigheten Troxhammar 8:1.

Utifrån inlämnade ritningshandlingar och tillhörande följebrev sammantaget beräknas fritidsbyggnaden idag vara om ca 21 kvm BYA, fördelat på ett rum med köksutrymme. Ansökt tillbyggnad avser att ordna sovutrymme i byggnaden.

Byggnadsnämnden prövade därefter frågan om anstånd i beslut dat. 2012-10-31 BN § 277. Som skäl till anståndsbeslutet angavs att aktuell del av fastigheten är belägen inom ett område där planarbete pågår.

Beslutet överklagades av sökanden till länsstyrelsen som i beslut 2013-09-20 ändrade beslutet, gällande att avgörande av bygglovsansökan skall anstå t.o.m. 2014-08-23.

Under våren 2015 tog sökanden kontakt med kontoret och önskade ett avgörande i frågan.

2015-03-26 skickades kontorets förslag till beslut till sökanden för yttrande. Svarstiden löper ut 2015-04-13.

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
2015-04-22

Gällande förhållanden

Total fastighetsarea för Troxhammar omfattar 405 850 kvm landareal, varav aktuellt fritidshus ligger i fastighetens östra del inom sammanhållen bebyggelse, bestående av små enkla fritidshus, motsvarande en kolonistuga, med tillhörande uthusbyggnader. Aktuell område omfattas även av strandskydd intill 100 m från strandlinje vid normalvattenstånd. Invid aktuellt fritidshus och inom den privatiserande zon som växt fram finns dessutom följande uthusbyggnader; förrådsbyggnad om ca 15 kvm BYA, sjöbod om ca 5 kvm BYA samt bastu och annan uthusbyggnad om sammanlagt ca 7 kvm BYA.

Byggnadsnämnden beslutade 2007-06-20 BN § 126 om bygglov och starndskyddsdispens för aktuell byggnad för tillbyggnadsåtgärden, då som ersättning för en tidigare byggnad som ansågs vara i dåligt tekniskt skick. Byggnadsnämnden bedömning var att sådan åtgärd kunde godtas, under förvärdningen att planarbetet var vilande på obestämd tid och att ersättningen var om samma storlek och beskaffenhet.

I kommunens översiktsplan anges att området ingår i kommunens huvudsakliga förtättningsområde, det s.k. tätortsbandet, där planläggning skall föregå i princip all ny bebyggelse alternativt reglering av befintlig bebyggelse.

För området pågår planuppdrag som under flera år varit vilande då kommunen och markägaren inte löst frågan om gemensam avloppslösning och planavtal. Sedan kommunen fattade beslut om anstånd (se ovan) har planarbetet aktiverats och avses nu att intensifieras under 2016. I planuppdraget anges att utgångspunkten för kommande planläggning skall vara att reglera tomtp plats, allmän platsmark och byggrätternas storlek som skall verka för att endast motsvara de befintliga byggnaderna. Bestämmelserna skall verka för enbart fritidsboende av mycket enkel karaktär. Syftet skall vara att markägaren önskar stycka av tomterna runt fritidshusen för försäljning.

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
2015-04-22

I planuppdraget framgår att dåvarande Tekniska kontoret (idag Teknik- och exploateringskontoret) meddelat att ingen möjlighet till kommunal VA-anslutning finns. Vidare meddelade Miljönämnden att en utredning om hur vatten och avlopp kan lösas för de blivande fastigheterna måste utföras.

I kommunens VA-plan, antagen i kommunfullmäktige 2013-03-26 - KS 12/135, framgår bl.a. att aktuellt område omfattas av riktlinjer innebärande att inventering och sanering av undermåliga VA-anläggningar skall tillgodoses genom gemensamma VA-lösningar och att erforderliga VA-lösningar skall föreligga innan bygglov meddelas för tillbyggnadsåtgärder på bostäder [byggnader].

Remiss

I samtal med miljö- och hälsoskyddskontoret framgår att byggnaden ej är inkopplad till någon godkänd VA-anläggning.

Stadsarkitektkontorets bedömning

Kontoret bedömer inledningsvis att frågan om områdets behov av planläggning tydliggjorts i såväl planuppdraget som andra parallella policydokument, däribland kommunens översiktsplan som VA-plan.

Redan idag finns idag ett flertal byggnader inom den privatiserade zonen som möjliggör en förhållandevis hög nyttjandegrad för fritidsändamål. Dock ter sig inte bebyggelsen kunna rymma övernattningsmöjligheter i dagsläget, mer än för högst temporärt slag. Kontoret bedömer därtill att bebyggelsen verkar vara äldre än 10 år, vilket innebär att bebyggelsen bör anses preskiberad i PBL:s mening.

Då planuppdragets syfte endast skall verka för byggrätter, motsvarande de befintliga byggnaderna, och att en avloppsutredning bedöms behöva komma till stånd - vilket i sig skulle möjliggöra en utökad nyttjandegrad - bedömer kontoret att ytterligare tillbyggnadsåtgärder som möjliggör ett utökad nyttjande av byggnaden för bostadsändamål vore att föregå såväl planuppdragets som VA-planens intentioner.

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
2015-04-22

Att byggnadsnämnden tidigare beviljat bygglov och strandskyddsdispens för en ersättningsbyggnad med samma storlek och beskaffenhet, dessutom under en period då planuppdraget var vilande, bedöms i dagsläget ej påverka kontoret nuvarande bedömning.

Bygglov för tillbyggnad skall således ej medges med stöd av 9 kap 31 § PBL, med hänvisning till behovet av planläggning i enlighet med 4 kap 2 § PBL resp. 2 kap 5 § PBL.

Expedieras till:
 LENA LINDGREN
 NÄVERGRÄND 3
 179 62 STENHAMRA

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
2015-04-22

BN § 92 BYGG.2014.888 232

Bygglov för ändrad användning av anläggning (camping) på fastigheten Sjöängen 1:50

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att med stöd av 9 kap 31 § plan- och bygglagen bevilja bygglov för anläggning (camping) på fastigheten Sjöängen 1:50.

Byggnadsnämnden beslutar, med stöd av 7 kap 18 c § miljöbalken (MB), att medge dispens från strandskyddsbestämmelserna enligt 7 kap 15 § MB för anläggning (camping). Särskilda skäl för dispensen är att campingen avses att uppföras på ett ianspråktaget område. Därtill innebär inte åtgärden någon väsentlig förändring av den allemansrättsliga tillgängligheten eller inskränkning av det rörliga friluftslivet. Åtgärden bedöms inte heller innebära någon väsentlig försämring beträffande livsvillkoren för djur- och växtarter.

Se vidare under stadsarkitektkontorets bedömning.

Föreskrifter

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

Uppllysning

Byggnadsåtgärder/förberedande åtgärder får inte påbörjas innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked.

Eventuella byggnadsåtgärderna får inte påbörjas innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked.

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 _____

Byggnmälan, beslut om kontrollplan _____ Strandskyddsdispens _____

Lokaliseringsprövning _____ Avslag _____ Sanktionsavgift _____

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. _____



Byggnadsnämnden
Box 205
178 23 Ekerö

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
2015-04-22

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

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

Campingen får ej tas i bruk förrän beslut om slutbesked föreligger.

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 2014-12-19 och var komplett för handläggning 2015-03-26 och avser ansökan om bygglov och strandskyddsdispens för anläggning (camping) för 6- 10 platser om ca 100 kvm per plats vid Rastholms hamn och varv.

Gällande förhållanden

Fastighetsarea omfattar 23 890 kvm landareal och 28 413 kvm vattenareal. Aktuell del av fastigheten är belägen inom sammanhållen bebyggelse.

Platsen är idag ianspråktagen för Rastholms hamn och varv, som drivs av Stockholms segelsällskap.

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
2015-04-22

Vintertid nyttjas platsen för uppställning av ca 400 båtar och sommartid pågår båt- och vattenaktiviteter samt gästhamn. Från Rastaholm avgår även båt till Björkö sommartid. Det finns 6 stycken toaletter och 4 stycken duschar och utökade möjligheter till diskning skall iordningställas.

Fastigheten omfattas av strandskydd intill 300 m från strandlinje vid normalvattenstånd. 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 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 åtgärder vidtas som väsentligt förändrar livsvillkoren för djur- eller växtarter

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

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

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
2015-04-22

Remiss

Miljönämnden har beretts tillfälle att yttra sig och har ingen erinran mot förslaget enligt beslut §D 43, 2015-02-04. Grannar har beretts tillfälle att yttra sig, följande yttrande har inkommit:

Ägarna till Sjöängen 1:49, Mikael Grönvik och Monica Larsson, framför att de inte är förtjusta i att få en camping i direkt anslutning till deras tomt. Placeringen precis nedanför deras tomt anser de kommer innebära dels störningar i form av ljud och nedskräpning. Dels störning av matos, då de framför att vinden oftast ligger på från det hållet.

Sökanden, Stockholms segelsällskap, bemöter detta med yttrande inkommet 2015-03-26, enligt följande:

De anser inte att campingen kommer påverka grannar nämnvärt, delvis på grund av att den granne som invänder mot förslaget bor högt över varvsplanen, så utsikten störs inte. De vill därtill tillägga att planen är full av båtar som det under våren arbetas med vilket ger oljud och lukter samt att planen under sommaren används som parkeringsplats för båtägare, restauranggäster samt besökare till Strömmakanal båtar till Birka. De anser att olägenheter med några husbåtar torde vara marginell samt att det kommer finnas personal knuten till verksamheten från maj till september.

Stadsarkitektkontorets bedömning

Kontoret bedömer att campingens begränsade omfattning gör att den inte borde utgöra ett sådant störande inslag till omgivningen att bygglov ej skulle kunna beviljas. Platsen är idag ianspråktagen för hamn/varv vilket är en verksamhet som redan idag är förknippad med aktivitet i varierande grad under året. Att campingen skulle utgöra en väsentlig ändring, avseende störningen från området, anser inte kontoret som troligt. Kontoret bedömer att föreslagen åtgärd är lämpligt placerad och utformad och bygglov kan beviljas i enlighet med 9 kap 31 § PBL.

Kontoret bedömer vidare att platsen redan tagits i anspråk på ett sådant sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syfte.

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
2015-04-22

Åtgärden innebär inte någon väsentlig förändring av den allemansrättsliga tillgängligheten eller inskränkning av det rörliga friluftslivet. Därtill bedöms åtgärden inte innebära någon väsentlig påverkan av djur- och växtlivet. Den allmänna tillgängligheten att vistas i området bedöms öka med den aktuella anläggningen.

Sammantaget föreligger särskilda skäl i enlighet med 7 kap 18 c § punkt 1 MB för campingen och strandskyddsdispens kan därmed medges.

Expedieras till:

STOCKHOLMS SEGELSÄLLSKAP SSS
 FREDRIK NYBERG
 CHAPMANSG 6
 11236 STOCKHOLM

Sjöängen 1:49
 Bilaga: Hur man överklagar

Expedieras till:

Sjöängen 1:1
 Sjöängen 1:28
 Sjöängen 1:29
 Sjöängen 1:30
 Sjöängen 1:40
 Sjöängen 1:51
 Sjöängen 1:25
 Rastaholm 1:1
 Stavsund 1:1

Länsstyrelsens planenhet

Bilagor:

situationsplan
 översiktskarta

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
2015-04-22

BN § 93 BYGG.2014.663 231

Strandskyddsdispens för ersättning av brygga på fastigheten
Drottningholm 1:1, Stångholmen A

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att inte medge dispens från strandskyddsbestämmelserna enligt 7 kap 18 § miljöbalken (MB) för brygga 4 x 6 meter samt tillhörande trappor, som ersättning för befintlig mindre brygga (3 x 4) meter.

Byggnadsnämndens ställningstagande redovisas närmare under stadsarkitektkontorets bedömning.

Uppllysning

Avgift uttas för beslut om att inte medge dispens från strandskyddsbestämmelserna.

Strandskyddsdispens krävs inte för att renovera och underhålla befintlig brygga, under förutsättning att storlek, utseende eller konstruktion inte förändras.

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.

Virke som behandlats med bekämpningsmedel som innehåller arsenik eller andra kromföreningar får endast användas när det är nedgrävt eller på annat sätt fast anbringat i varaktig kontakt med fuktig mark eller vatten, som konstruktionstimmer (stolpar, bärverk) i bryggor eller andra marina anläggningar. Virke som behandlats med bekämpningsmedel innehållande kreosot före 18 oktober 1976 kan användas inom ovan redogjorda områden.

Uppläggning av muddermassor är anmälningspliktig verksamhet, enligt Miljöprövningsförordningen 2013:251.

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
2015-04-22

Anmälan till Miljönämnden ska göras i god tid innan arbetena påbörjas. Miljö- och hälsoskyddskontoret bör kontaktas för råd i ärendet.

Ärendebeskrivning

Ansökan inkom 2014-07-30 och var komplett för beslut om att inte medge dispens 2015-02-25. Ansökan avsåg ursprungligen även dispens och bygglov för tillbyggnad av bostadshuset. Denna del hanteras dock i separat ärende. Aktuellt ärende avser strandskyddsdispens för att ersätta befintlig äldre brygga (3 x 4 meter) med en ny större brygga om 24 kvm (4 x 6 meter). I anslutning till den nya önskade bryggan finns även en ny trätappa ned från berget till bryggan redovisad, samt en trätappa från bryggan ned i vattnet. Sökande har i ansökan angett "renovera och bygga om befintligt soldäck och kaj till båt- och badbrygga". Som särskilt skäl till dispensen anger de att området redan tagit i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syfte.

Gällande förhållanden

Aktuell del av fastigheten Drottningholm 1:1 är belägen på en udde utanför planlagt område, Stångholmen, och omfattas helt av strandskydd.

Enligt 7 kap 15 § MB får inom ett strandskyddsområde inte:

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

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

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
2015-04-22

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.

Befintlig brygga är belägen längst ut på udden, nedanför en berghäll, med konstruktion i berget. Ingen del av konstruktionen går ner i vattnet. På platsen finns också en mindre äldre byggnad ca 15-20 kvm i form av ett lusthus. Platsen har berghällar och skogspartier. I anslutning till lusthuset fanns vid besiktning i september 2014 trädgårdsmöbler och ett klädstreck/vimplar. Bostadshuset är beläget längre från vattnet och ca 135 meter från aktuell brygga. Mellan bostadshuset och aktuell brygga är det ett skogsparti.

Kontoret kan inte se att strandskyddsdispens lämnats för befintlig brygga. Då denna är äldre är det dock oklart om när bryggan tillkom på platsen.

Stadsarkitektkontorets bedömning

Kontoret bedömer att platsen med lusthuset och befintlig brygga upplevs som delvis privatiserad och att trädgårdsmöbler och klädstreck/vimplar bidrar till att ha en avhållande effekt på platsen. Vidare bedömer kontoret att strandskyddsdispens inte skulle ha medgivits i dag för befintlig brygga, men att den sannolikt kan ha tillkommit innan denna lagstiftning fanns.

Kontoret bedömer att en ny och större brygga på platsen skulle bidra till en än mer avhållande effekt på personer som önskar röra sig i 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
2015-04-22

Trots att området ute på udden delvis tagits i anspråk bedömer kontoret inte att det är på ett sätt och i en omfattning som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syfte, i enlighet med 7 kap 17 c § MB,

Expedieras till:

GÖSTA ALMGREN & SUZANNE SANDLER
STÅNGHOLMSVÄGEN 5
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
2015-04-22

BN § 94 BYGG.2015.8 231

Lokaliseringsprövning samt bygglov för tillbyggnad och
ändrad användning av tidigare tvättstuga till bostadshus på
fastigheten Sånga Prästgård 1:1

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att lokalisering av bostadshus på platsen kan tillåtas, i enlighet med 2 kap 4-6 §§ PBL på fastigheten Sånga Prästgård 1:1.

Vidare beslutar byggnadsnämnden att bevilja bygglov för tillbyggnad av äldre tvättstuga med 52 kvm byggnadsarea (BYA) varav 2 kvm öppenarea (OPA) i ett plan med inredd vindsdel, samt ändrad användning av byggnaden till bostadshus.

Byggherren har anmält Erland Klingberg, Kiwa Swedcert 3525, som kontrollansvarig för projektet.

Uppllysning

Byggnadsåtgärderna får inte påbörjas innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked.

Beslutet 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 lokaliseringsprövning och 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.

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
2015-04-22

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 2015-01-08 och kommer att bedömas som komplett när yttrande från miljönämnden inkommer.

Ärendet avser lokaliseringsprövning av bostadshus, samt bygglov för tillbyggnad av tidigare tvättstuga samt ändrad användning av byggnaden till bostad.

Befintlig äldre byggnad är i ett plan. Tillbyggnaden om 52 kvm BYA (varav 2 kvm utgörs av OPA genom tak över entré) är redovisad i ett plan med inredd vind. Den tillbyggda delen kommer att ha samma nivå på golvet på entréplanet som golvet i redan befintlig byggnad. Total BYA för byggnaden efter tillbyggnad beräknas till 84 kvm. BTA beräknas till 109 kvm.

Under handläggningen har avståndet till redovisad väg diskuterats. Sökande har även redovisat alternativ med att förskjuta vägen något ifrån huset för att få ett längre avstånd. Ytterväggen är redovisad 4,0 meter från vägen, dock hamnar entrétaket något närmre.

Tillbyggnaden ska liksom befintlig byggnad förses med faluröd träpanel och rött tegeltak.

Gällande förhållanden

Fastigheten är 66 459 kvm och är belägen inom sammanhållen bebyggelse.

Fastigheten ligger inom område med områdesbestämmelser.

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
2015-04-22

I bestämmelserna anges att ett högt antikvariskt hänsynstagande är motiverat vid komplettering av befintlig bebyggelse och vid förändringar som påtagligt kan påverka landskapsbilden runt kyrkan i ett helhetsperspektiv, såväl natur- som kulturmiljön. Nybyggnad, anläggning och tomt skall utformas med hänsyn till den kulturhistoriska miljön. Ytterligare fastighetsbildning respektive medgivande av nya byggrätter skall ske restriktivt.

Fastigheten ligger inom ett område som omfattas av förordnandet till skydd för landskapsbilden, enligt 19 § naturvårdslagen i dess äldre lydelse. I samband med att kommunen antog områdesbestämmelser bedömde länsstyrelsen att skyddet skulle kvarstå. Landskapsbildsskydd infördes innan begreppet riksintresse fanns för att på ett enklare sätt än genom reservatsbildning kunna skydda stora områden från större påverkan, framförallt gällande de visuella upplevelserna.

Befintlig byggnad har tidigare använts som tvättstuga på gården och har faluröd träfasad och rött tegeltak.

Remiss

Grannar har beretts tillfälle att yttra sig enligt 9 kap 25 § PBL. Yttrande har inkommit från Erik Lundqvist och Susan R. Wuest, ägare till fastigheten Sånga Prästgård 2:3. De har inget att invända mot bygglov, men anger att då de regelbundet tar emot varuleveranser genom större lastbil till deras verksamhet krävs obehindrad framfart för dessa och de förespråkar en oförändrad vägsträckning framför tillbyggnaden. De skriver även i sitt yttrande att befintliga bostadshus inom området har gemensam brunn och avlopp och de undrar huruvida det är tänkt att koppla på aktuell byggnad till detta och om det är säkerställt att det finns kapacitet.

Länsstyrelsen har i beslut 2015-03-02 (beteckning 5213-6349-2015) meddelat tillstånd enligt förordnandet till skydd för landskapsbilden 19 § naturvårdslagen, i dess äldre lydelse för aktuell 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
2015-04-22

Tillståndet har en genomförandetid på tre år och gäller under förutsättning att bygglov beviljas, samt att byggnaden förses med faluröda träfasader och tegeltak.

Miljönämnden har i yttrande 2015-04-17 § D 122 meddelat att de inte har några invändningar mot aktuell åtgärd, under förutsättning att avloppet ansluts till tillståndsangiven avloppsanläggning.

Stadsarkitektkontorets bedömning

Kontoret bedömer att lokalisering av bostadshus är lämpligt på platsen, i enlighet med 2 kap 4-6 §§ PBL.

Kontoret kan inte finna att bygglov för någon verksamhet hanterats av byggnadsnämnden på fastigheten Sångå Prästgård 2:3 och bedömer utifrån detta att denna fastigheten ska betraktas som en bostadsfastighet och att man då endast kan utgå från den trafik i området som bostadsfastigheter genererar. Avseende frågan om avlopp hänvisar kontoret till miljönämndens yttrande och när det gäller tillgång till vatten är det byggherrens/fastighetsägarens ansvar.

Vidare bedömer kontoret att den alternativa vägdragningen som diskuterats under handläggningen av ärendet, ej behöver utföras, då aktuell väg upplevs som en del av en gårdsplan och endast leder till ett fåtal hus och därmed torde ha en begränsad trafikbelastning. Dessutom finns det plats att flytta vägen något i framtiden om det skulle visa sig bli problem med avståndet mellan vägen och bostadshuset.

Kontoret bedömer bostadshuset som lämpligt placerat och utformat och att bygglov därmed ska beviljas i enlighet med 9 kap 31 § PBL.

Expedieras till:

SANNA WRANÅ
 FERNLUNDASTIGEN 14
 163 41 SPÅNGÅ
 Bilaga: Hur man överklagar

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
2015-04-22

Sånga Prästgård 1:1, 1:7, 2:2, 2:1, 1:6
 Viggeby 1:1, 1:9

Sånga Prästgård 2:3
 Bilaga: Hur man överkagar

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
2015-04-22

BN § 95 BYGG.2015.124 228

Anmälan om störande verksamhet på fastigheten Viksund
1:16 och 1:22

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar, i enlighet med 11 kap 20 § plan- och bygglagen (PBL) att inte meddela rättelseföreläggande rörande öppettider, antalet besökare eller trafik till och från fastigheterna Viksund 1:22 och 1:16.

Byggnadsnämnden beslutar vidare att hänvisa till stadsarkitektkontorets bedömning som svar på inkomna klagomål.

Ärendebeskrivning

En skrivelse (bilaga 1) med klagomål från boende i området kring Äppelfabriken utefter Viksundsvägen, inkom till byggnadsnämnden och stadsarkitektkontoret 2015-02-26. Kontoret upprättade då ett ärende rörande tillsyn.

Klagomålen rör trafiksituationen i området och ut efter Viksundsvägen. De klagande anger angående Äppelfabriken att de uppgifter om öppettider och verksamhetens omfattning som angavs när verksamheten startade inte längre överensstämmer med situationen idag. Många boende i området har valt platsen att bo på utifrån tanken om ett lugnt och stilla område. De kan tidvis dock uppleva att de bor i ett "friluftsmuseum". De har även upplevt att den närliggande skogen kan användas som toalett av besökande till "Äppelfabriken". Grusvägen, som endast har tre mötesplatser, anses inte klara den belastning som besökande till verksamheten genererar. De ifrågasätter om den verksamhet som bedrivs är småskalig och om den alls hör hemma i ett bostadsområde.

I tillägg till sin skrivelse tar de klagande även upp att det kommit till deras kännedom att byggnadsnämnden på delegation beslutat om beviljande av bygglov för utbyggnad av Äppelfabrikens lokaler.

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
2015-04-22

Lars Ångström träffade handläggare på kontoret 25 mars 2015 och lämnade då även en skrivelse (bilaga 3) som bemötande på inkomna klagomål och som en beskrivning av deras verksamhet. Enligt fastighetsägaren finns en toalett på vardera fastighet avsedda för besökande. Lars kommunicerades då även kontorets förslag till beslutet.

Gällande förhållanden

Äppelfabrikens verksamhet bedrivs inom fastigheterna Viksund 1:16 och Viksund 1:22. (bilaga 2)

Fastigheten Viksund 1:22 är endast till en mindre del belägen inom sammanhållen bebyggelse och har en area om 2 022 kvm.

På fastigheten finns:

Byggnad för musteri och marmeladtillverkning (1)

Förrådsbyggnad under uppförande (2) som bygglov beviljades för 2015-01-27 om 65 kvm byggandsarea (BYA). Tidigare hade bygglov beviljats på platsen för en mindre förrådsbyggnad i samband med att bygglov för verksamhetslokalen beviljades 2010. Den mindre förrådsbyggnaden byggdes dock aldrig.

På fastighetens södra del finns en äppelodling. Intill byggnad 1 finns plats för parkering för besökande till verksamheten.

Fastigheten Viksund 1:16 är belägen inom sammanhållen bebyggelse och har en area om 5 298 kvm och omfattas till stor del av strandskydd.

På fastigheten finns:

Bostadshus (3)

Växthus (4)

Byggand för lager samt del med sittplatser för kafégäster (5)

Gårdsbutik (6)

Kafé (7)

Byggnad för disk samt bageri (8)

Bastu tillhörande bostaden (9)

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
2015-04-22

2015-04-07 inkom ansökan om bygglov för att bygga till befintlig butiksbyggnad med toaletter.

Enligt 11 kap 20 § PBL får byggnadsnämnden om det på en fastighet eller i fråga om ett byggnadsverk har vidtagits en åtgärd i strid mot denna lag eller föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av lagen, förelägga den som äger fastigheten eller byggnadsverket att vidta rättelse inom en viss tid.

Stadsarkitektkontorets bedömning

Kontoret bedömer att antalet besökare till och från Äppelfabriken, inte kan regleras i varken bygglovprövning eller i en detaljplan i enlighet med PBL. Inte heller öppettider kan styras genom tillsyn eller beslut enligt denna lag om det inte reglerats i detaljplan.

Om en verksamhet i en byggnad ändras kan bygglov för ändrad användning av byggnaden krävas, i enlighet med 9 kap 2 § PBL. Dock bedömer inte kontoret att användningen av byggnaderna tillhörande Äppelfabriken har ändrats på så sätt att lovplikt föreligger.

Kontoret bedömer inte att det på någon av de aktuella fastigheterna har vidtagits åtgärd som föranleder ett ingripande enligt 11 kap 20 § PBL. Öppettider, antalet besökare eller trafik till och från aktuella fastigheter strider inte mot något beslut lämnat med stöd av PBL.

Vidare bedömer kontoret att vägens beskaffenhet, bredd och mötesplatser ska hanteras genom väghållarens/vägföreningens i områdets försorg.

Kontoret bedömer att det kan vara lämpligt att eventuella framtida tillbyggnader eller nya byggnader för utökning av verksamheten föregås av en detaljplan för delar av området, för att på ett mer omfattande sätt kunna ta ställning lämpligheten av en utökning med bland annat placeringar, p-platser och vägdragning. Kontoret bedömer dock att den ansökan om bygglov för tillbyggnad av butik för att ordna kundtoaletter kan hanteras utan detaljplan, då syftet inte är att utöka verksamheten.

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
2015-04-22

Expedieras till:

Viksund 1:16 och 1:22

Bilaga: Hur man överklagar

*Enligt inlämnad påskriften lista med
namnunderskrifter*

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
2015-04-22

BN § 96 BYGG.2015.79 232

Bygglov och strandskyddsdispens för tillfällig åtgärd
(nybyggnad av kiosk) på fastigheten Munsö-Bona 1:2

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att medge dispens från strandskyddsbestämmelserna enligt 7 kap 18 § miljöbalken (MB) för nybyggnad av kiosk om 17 kvm byggnadsarea (BYA) samt parkeringsyta om ca 25 kvm nordväst om föreslagen byggnad på fastigheten Munsö-Bona 1:2.

Byggnadsnämnden beslutar att bevilja tidsbegränsat bygglov med stöd av 9 kap 31 § plan- och bygglagen (PBL) för ovan nämnd åtgärd. Det tidsbegränsade bygglovet gäller t o m 2017-02-07.

Vid det tillfälliga lovet utgång ska byggnaden vara bort och marken återställd.

Särskilda skäl för dispens föreligger enligt 7 kap 18c § punkt 2 MB då byggnader och färjeläge gör att föreslagen åtgärd är väl avskilt från strandlinjen.

Åtgärden föranleder att byggnadsnämnden beslutar om en tomtplatsbestämning inom fastigheten (se situationsplan till beslutet). Tomtplatsavgränsningen är cirka 100 kvm.

Villkor

Tomtplatsen ska vara allemansrättsligt tillgänglig genom att hållas fri från anordningar som hindrar eller avhåller allmänheten från tomtplatsen.

Uppllysning

Om nytt lov skall sökas ska denna inkomma till stadsarkitektkontoret i god tid så att beslut kan fattas innan det tidsbegränsade bygglovet gått ut.

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
2015-04-22

Byggnadsåtgärderna får inte påbörjas innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked.

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

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

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

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 2015-02-09 och var komplett för handläggning 2015-04-07. Ansökan avser tillfälligt bygglov t.o.m 2017-02-07 för kioskbbyggnad om 17 kvm på fastigheten Munsö-Bona 1:2.

Efter synpunkter från Trafikverket har ansökan kompletterats med en parkeringsyta strax norr om föreslagna byggnad för 2-3 fordon.

Kontoret besiktade fastigheten 2015-02-18.

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
2015-04-22

Gällande förhållanden

Aktuell del av fastigheten Munsö-Bona 1:2 är belägen vid Munsö färjeläge och omfattas av strandskydd intill 100 meter från strandlinje vid normalvattenstånd. Mellan föreslagen byggnad och strandlinjen finns ett bussväderskydd samt Svenska sjöräddningssällskapets område. Ett naturligt släpp finns mellan Svenska sjöräddningssällskapets område och föreslagen byggnad vilken allmänheten kan nyttja.

Vid besiktning av platsen kunde kommunens biolog konstatera att strax sydöst om föreslagen byggnad finns en skyddsvärd alskog som är viktig att bevara ur natursynpunkt.

Enligt 7 kap 15 § MB får inom ett strandskyddsområde inte:

1. nya byggnader uppföras,
2. byggnader eller byggnaders användning ändras eller andra anläggningar eller anordningar utföras, om det hindrar eller avhåller allmänheten från att beträda ett område där den annars skulle ha fått färdas fritt,
3. grävningar 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,
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,

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
2015-04-22

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.

Remiss

Ärendet har skickats på remiss till Trafikverket, Trafikförvaltningen, miljö- och hälsoskyddskontoret samt till berörda hyresgäster på fastigheten.

Trafikverket anger i sitt remissyttrande att den förelagda placeringen bör justeras så att byggnaden inte hamnar närmare vägbanan än 12 meter med hänvisning till 47 § Vägslag (1971:948). I denna paragraf anges att nya byggnader inte får uppföras inom den tillståndspliktiga zonen, i detta fall 12 meter. Detta gäller dock inte åtgärder som kräver bygglov utan tjänar då som en riktlinje vid uppförande av byggnader intill allmän väg. Trafikverket anger även att sökande bör redovisa lämplig parkeringsyta inom tomtplatsen för att minimera felparkeringar i vändzonen.

Miljö- och hälsoskyddskontoret har inget att erinra i ärendet under förutsättning att vatten inte dras in i byggnaden och därmed inget avlopp krävs.

Trafikförvaltningen har inget att erinra mot att byggnaden förläggs i föreslaget läge. Trafikförvaltningen har dock synpunkter på att angöring till kisoken, både leveranser och kunder, inte får störa trafiken till och från busshållplatsen samt bussarnas möjlighet till att vända. Trafikförvaltningen anger att man inte kan godkänna bygglovansökan förens angöring redovisas av sökande.

Hörda hyresgäster har inte inkommit med några synpunkter i ärendet.

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
2015-04-22

Stadsarkitektkontorets bedömning

Stadsarkitektkontoret bedömer att strandskyddsdispens kan medges. Särskilt skäl för dispens föreligger enligt 7 kap 18c § punkt 2 MB då Svenska sjöräddningssällskapets område gör att föreslagen byggnad är väl avskild från strandlinjen. Föreslagen placering av byggnaden påverkar inte den skyddsvärda alskogen varför kontoret förordar avsteg från riktlinjen om 12 meter mellan allmän väg och byggnad.

Skulle byggnaden placeras minst 12 meter från vägen krävs avverkning av alskogen vilket inte kan accepteras. Kontoret bedömer vidare att då åtgärden är tillfällig krävs inga större åtgärder för att säkra angöring till kiosken. Den redovisade parkeringsplatsen accepteras som angöring för såväl kunder som leveranser. Vid ett permanent bygglov bör dock angöringen ses över och ges en mer permanent utformning.

Kontoret bedömer att föreslagen åtgärds placering kan accepteras samt lämpligt utformad i enlighet med 2 kap 6 § resp 8 kap 1 § PBL. Bygglov skall således meddelas med stöd av 9 kap 31 § PBL.

Expedieras till:

GIERTTA, ADAM
 MUNSÖ-VÄSBY 1
 178 91 MUNSÖ
 Bilaga: Hur man överklagar

Länsstyrelsens planenhet
 Trafikverket
 Trafikförvaltningen
 Hesslesandsvägen 1, 3

Bilagor:

Situationsplan
 Tomtplatsavgränsning

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
2015-04-22

BN § 97 TRAF.2015.31 511

Remiss: Ansökan om hastighetsbegränsning på väg 800, Ekerö kommun, Ärende 2581-10894-2015

Beslut

Byggnadsnämnden avstyrker ansökan om sänkt hastighetsbegränsning på berörd sträcka av väg 800.

Ärendebeskrivning

Ärendet inkom Länsstyrelsen i Stockholms län och var komplett för handläggning 2015-03-31. Ansökan gäller sänkt hastighet från 70 km/h till 50 km/h på väg 800 på Färentunavägen vid korsningen Färentunavägen, Ekebygårds väg, Fågelängsvägen, Lännstavägen (sträckningen är inte specificerad). I ansökan anges att trafiken i området har ökat som följd av att nya verksamheter och hushåll tillkommit. Då övergång för oskyddade trafikanter saknas i kombination med att fordon förs i höga hastigheter, anses korsningen vara trafikfarlig.

Gällande förhållanden

Aktuell sträcka på väg 800 ligger utanför tätbebyggt område. Vaghållare för vägen är Trafikverket och beslutande instans för lokala trafikföreskrifter är Länsstyrelsen. Gällande hastighet på sträckan är 70 km/h. Från en punkt ca 700 m norr om angiven sträckning är gällande hastighet begränsad till 50 km/h i 1,5 km. Trafikflödet på sträckan är cirka 10 000 ÅDT och beräknas vara 14 000 ÅDT år 2030. Vägen är ca 7 meter bred och har en rak sträckning. Sikten bedöms som god, dock är sikten vid utfarten från Troxhammar för norrifrån kommande trafik begränsad p.g.a backkrön. Vägmarke som varnar förare om korsningen saknas. Övergång saknas och passage över vägen sker oskyddat. Separat cykelbana följer längsmed vägens västra sida. Väg 800 är tillåten för transport av farligt gods. Uppmätt medelhastighet på sträckan är 74 km/h, under kvällstid visar mätningar att angiven hastighetsbegränsning överskrids.

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
2015-04-22

Boende i Ekeby och Troxhammar har utfartsvägar i angiven korsning. I dessa områden bor det sammanlagt cirka 170 personer varav cirka 30 personer under 18 år.

I gällande detaljplan har området för korsningen undantagits vid beslut. Under planarbetet studerades dock alternativ till framtida vägkorsningar; bl.a. fyrvägskorsning med och utan rondell. I planbeskrivningen förtydligas även behovet av att utfarten förbättras samt att fortsatta studier bör genomföras.

Statistik från STRADA visar att det under de senaste 15 åren sammanlagt skett sex trafikolyckor som lett till personskada på sträckan, ingen av dessa olyckor har rört oskyddade trafikanter (se bifogad karta). Två av olyckorna definieras som svåra olyckor.

Utanför tätbebyggt område gäller enligt 3 kap. 17 § 3 stycket trafikförordningen (1998: 1276) bashastigheten 70 kilometer i timmen. 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 en sänkt hastighetsbegränsning på berörd sträcka, från 70 km/h till 50 km/h är olämplig. Motivet till denna bedömning är att förhållandena på angiven sträcka inte motiverar en sänkt hastighetsbegränsning. Stadsarkitektkontoret bedömer att berörd sträcka håller hög standard.

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
2015-04-22

Utifrån områdets karaktär och antal olyckor att döma bedöms antalet oskyddade trafikanter som rör sig i området vara lågt. Hög framkomlighet på väg 800 bedöms viktig. Sänkt hastighet på aktuell sträcka innebär att hastigheten på väg 800 blir reducerad till 50 km/h i drygt 2 km. En längre sammanhängande sträcka med reducerad hastighet bedöms för fordonstrafiken inte vara motiverad. En sänkning av den maximala hastigheten till 50 km/h speglar därmed inte de förhållanden som råder. Stadsarkitektkontoret bedömer därför att nu gällande bashastighet, 70 km/h, även i fortsättningen ska gälla på sträckan.

Vikten av att utforma en trafiksäker lösning på sträckan bör dock inte förringas. Stadsarkitektkontoret anser att det är högst angeläget att Trafikverket som väghållare ser över nuvarande trafiklösning i syfte att öka trafiksäkerheten.

Expedieras till:

LÄNSSTYRELSEN I STOCKHOLMS LÄN
BOX 22067
104 22 STOCKHOLM
Bilaga: Hur man överklagar

Avgifter i kronor

Bygglov/Startbesked _____ Planavgift _____

Bygganmälan, beslut om kontrollplan _____ Strandskyddsdispens _____

Lokaliseringsprövning _____ Avslag _____ Sanktionsavgift _____

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. _____



Byggnadsnämnden
Box 205
178 23 Ekerö

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
2015-04-22

BN § 98 BYGG.2015.90 216

Förhandsbesked för nybyggnad av ett ridhus på fastigheten
LOVÖ-EDEBY 4:1

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar delegera till Miljö- och stadsbyggnadschef att ge förhandsbeskedet att ett ridhus på ca 1500 kvm kan tillåtas på den avsedda platsen i enlighet med 9 kap 17 och 20 §§ samt 2 kap 2-6 §§ plan- och bygglagen (PBL). Beslutet i förhandsbeskedet ska avvakta Försvarmaktens yttrande och att yttrandetiden för sakägare har gått ut samt att Försvaret och sakägarna inte har några synpunkter som är avgörande för ärendets utgång.

Ridhuset skall anpassas till landskap, terräng och övrig bebyggelse i området. Byggnadens placering och yttre utformning, såsom färg och material på fasad och tak, är mycket viktigt och prövas i bygglovet. Byggnadsnämnden har inte tagit ställning till det förslag som bifogats ansökan.

Skälen till byggnadsnämndens ställningstagande redovisas närmare under stadsarkitektkontorets bedömning.

Uppllysning

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.

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
2015-04-22

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.

Ärendebeskrivning

Ansökan inkom den 15 februari 2015 och var komplett den 1 april 2015.

Ansökan avser förhandsbesked om bygglov för uppförande av ett ridhus på 1500 kvm (66,4 x 22,3 meter).

Gällande förhållanden

Fastigheten är 3496 406 kvm och aktuell del är belägen inom sammanhållen bebyggelse.

Remiss

Grannar har beretts tillfälle att yttra sig enligt 9 kap 25 § PBL, yttrandetiden går ut den 22 april 2015.

Ärendet har sänts på remiss till Försvarsmakten då området ligger inom riksintresse för Försvaret. Detta innebär att alla plan- och lovärenden inom detta område ska remitteras till Försvarsmakten.

Miljönämnden anger i beslut daterat den 1 april 2015, § D 98, att man inte har något att invända mot förhandsbesked avseende nybyggnad av ett ridhus på fastigheten Lovö-Edeby 4:1.

Stadsarkitektkontorets bedömning

Kontoret anser att det är lämpligt att uppföra ett ridhus på platsen. Ridhuset kommer att ligga inom befintlig gårdsbebyggelse. Exakt placering och utformning av ridhuset är av största vikt. Även om ridhuset placeras i åkerkanten med stöd av växtlighet så kommer byggnaden att synas från väg 261 och bli ett nytt inslag i landskapsbilden.

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
2015-04-22

Det är därför viktigt att ta hänsyn till utformningsdetaljer i bygglovprövningen, såsom färg och material på fasad och tak.

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.

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. 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.

Området omfattas av riksintresse för kulturmiljön enligt 3 kap 6 § MB. Områden som är av riksintresse för kulturmiljövården ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada kulturmiljön.

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

Den exakta utformningen och läget på ridhuset studeras i bygglovet.

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
2015-04-22

Då kommer även bygglovhandlingar att sändas ut till grannar för eventuella synpunkter. Kontoret har inte tagit ställning till det ridhusförslag som bifogats ansökan om förhandsbesked.

Expedieras till:
STATENS FASTIGHETSVERK
FO MARK, BOX 254
751 05 UPPSALA

Avgifter i kronor

Bygglov/Startbesked _____ Planavgift _____

Bygganmälan, beslut om kontrollplan _____ Strandskyddsdispens _____

Lokaliseringsprövning _____ Avslag _____ Sanktionsavgift _____

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. _____