

Tid och plats	2015-06-17, kl 18.00-21.00 i Kommunhuset, lokal Prologen
Beslutande	
	Lennart Nilsson (M) ordförande Dick Ullgren (M) Charlotte Woge (M) Anders Sparring (M) Peter Östergren (KD) Gunnar Pihl (FP) Solveig Brunstedt (C) Fredrik Sirberg (S) Kerstin Hägg (S) Noa Ericsson (MP) Robert Oberascher (Ö)
Tjänstgörande ersättare	Nicke Björling (M) Göran Johansson (M)
Ersättare	Sven Wikblom (M) Per Ekström (M) Ingela Sedin Nilsson (FP) Margit Hammarström (S) Carl Ståhle (MP) Nils Lundborg (Ö)
Tjänstemän	Ann-Christine Wählstedt Berg, Byggchef Monika Stenberg, Planchef Eva Palm, Bygghandläggare
Justerings plats och tid	Kommunhuset, stadsarkitektkontoret 2015-06-23 kl 8.00
Justerande paragrafer	125 - 147
Underskrifter	
Sekreterare Ann-Christine Wählstedt-Berg
Ordförande Lennart Nilsson
Justerare Kerstin Hägg



Byggnadsnämnden
 Box 205
 178 23 Ekerö

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
2015-06-17

	ANSLAGSBEVIS
	Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag
Organ	Byggnadsnämnden
Sammanträdesdatum	2015-06-17
Paragrafnummer	125 - 147
Datum då anslaget sätts upp:	2015-06-23
Underskrift Ann-Christine Wählstedt-Berg Byggchef
Datum då anslaget tas ned	2015-07-09
Underskrift Ann-Christine Wählstedt-Berg Byggchef
Förvaringsplats för protokollet	Stadsarkitektkontoret



EKERÖ
KOMMUN

Byggnadsnämnden
Box 205
178 23 Ekerö

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
2015-06-17

BN § 125

ÖVR.2015.4

200

Val av justeringsman

Till justeringsman valdes: Kerstin Hägg (S)

Tid och plats för justering: tisdagen den 23 juni 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. _____



EKERÖ
KOMMUN

Byggnadsnämnden
Box 205
178 23 Ekerö

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
2015-06-17

BN § 126

ÖVR.2015.7 040

Arvode för byggnadsnämndens beredning

Beslut

På byggnadsnämndens beredning 10 juni 2015 deltog följande som är arvodesberättigade:

Lennart Nilsson (M)
Solveig Brunstedt (C)
Gunnar Pihl (FP)

Samtliga deltog kl 8.30-14.00

Expedieras till:

Barbro Marcus, stadsarkitektkontoret

Avgifter i kronor

Bygglov/Startbesked _____ Planavgift _____

Bygganmälan, beslut om kontrollplan _____ Strandskyddsdispens _____

Lokaliseringsprövning _____ Avslag _____ Sanktionsavgift _____

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. _____



Byggnadsnämnden
Box 205
178 23 Ekerö

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
2015-06-17

BN § 127

ÖVR.2015.5 200

Förvaltningsinformation

Två bygghandläggare har rekryterats;

Niklas Ajneling första anställningsdag 10 augusti
Julia Eriksson första anställningsdag den 1 september.

Första extra sammanträdet efter semesterperioden den 12 augusti.

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
2015-06-17

BN § 128

ÖVR.2015.11

042

Budgetuppföljning per maj 2015

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att notera redovisningen.

Ärendebeskrivning

Stadsarkitektkontoret har upprättat verksamhetsredovisning per 2015-05-31.

Stadsarkitektkontorets bedömning

Årsprognos bedöms till -300 tkr.

Avvikelser i årsprognosen avser extra personalkostnader för en bygg-handläggare för hantering av tillsynsärenden och en administratör med anledning av arbetsanhopning på kontorets expedition.

På konto för kart- och mät redovisas 400 tkr i lägre kostnader med anledning av att planerad flygning flyttas till 2016. 500 tkr avsattes i budget för flygning, av dessa är förarbete utfört (100 tkr) vad avser signalering.

Expedieras till:

Ekonomichef

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
2015-06-17

BN § 129

ÖVR.2015.13

001

Statistik från Ekerö Direkt

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att notera redovisningen.

Ärendebeskrivning

Stadsarkitektkontoret har erhålligt redovisning per maj från Ekerö direkt.

Stadsarkitektkontorets bedömning

Stadsarkitektkontoret och Ekerö direkt fortsätter sitt nära samarbete för att få till stånd bästa möjliga service.

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
2015-06-17

BN § 130

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
2015-06-17

BN § 131

ÖVR.2015.3

040

Rapporter till byggnadsnämnden

A. Beslut från Mark- och miljödomstolen, avvisar ansökan gällande utdömande av vite på Ölsta 11:4

B. Beslut från Länsstyrelsen, avslår överklagande gällande beviljat bygglov för återvinningsstation på Stockby 1:298

C. Beslut från Länsstyrelsen, avslår överklagandet gällande negativt förhandsbesked för Stockby 7:1

D. Dom från Mark- och miljödomstolen, avslår överklagandet gällande positivt förhandsbesked för Hallsta 1:121

E. Beslut från Länsstyrelsen, avslår överklagandet gällande negativt strandskyddsdispens för Kungshatt 1:15

F. Delbeslut från Länsstyrelsen, prövning ska ske av beviljad strandskyddsdispens för Munsö-Bona 1:2 (ärende gällande uppläggning av massor och anläggande av besteshagar)

G. Beslut från Länsstyrelsen gällande överklagande av beslut att bevilja bygglov för nybyggnad av industri- och kontorsbyggnad på fastigheten Ekebyhov 1:41

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
2015-06-17

BN § 132 PLAN.2015.9 214

Yttrande över program för del av Ekerö centrum, Tappström
1:40 m.fl (Plan 2010.33/214)

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att förslaget till detaljplan är lämpligt att arbeta vidare med.

Nämnden anser att delar av befintligt bussgarage, t ex gavelfasaden med vindflöjeln mot Ekerövägen, bör bevaras. Dessa byggnadselement bör infogas som detaljer i någon av de nya centrumbyggnaderna, förslagsvis vid resecentret.

Vidare anser byggnadsnämnden att utvecklingen av Ekerö centrum ska präglas av en småstadskaraktär med varierande byggnadshöjd på den tillkommande bebyggelsen som inte ska upplevas högre än 6 våningar. Antal hyreslägenheter ska följa bostadsförsörjningsplanen med en inriktning på 20% av totala antalet lägenheter.

Stadsarkitektkontorets bedömning ska beaktas i det fortsatta arbetet.

Yrkanden

Fredrik Sirberg (S) yrkar att, med anledning av det centrala läget, inriktningen i det fortsatta arbetet ska vara att 50% av beståndet av lägenheter blir hyresrätter.

Lennart Nilsson (M) yrkar att inriktningen av andelen hyreslägenheter ska följa bostadsförsörjningsplanen där det anges att inriktningen ska vara att arbeta för att 20% av tillkommande lägenheter blir hyreslägenheter.

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
2015-06-17

Proposition

Ordföranden ställer de båda förslagen mot varandra vad avser andelen hyreslägenheter och finner att nämnden har beslutat att antal hyreslägenheter ska följa bostadsförsörjningsplanen med inriktning på 20% av totala antalet lägenheter.

Skriftlig reservation

Skriftlig reservation lämnas av Robert Oberascher (Ö).

Reservation

Fredrik Sirberg (S) och Noa Ericson (MP) reserverar sig mot beslutet.

Ärendebeskrivning

Syftet med programmet är att klargöra förutsättningarna för planläggning av Ekerö centrum. Programmet redovisar idéer hur centrum ska utvecklas med olika funktioner samt placering och utformning av ny bebyggelse.

Ekerö kommun, framför allt Ekerö centrum, står för ett antal stora förändringar inom de närmaste tio åren. Förbättrade kommunikationer såsom breddning av Ekerövägen, ny bro vid Tappström och en påfart för Förbifart Stockholm, kommer att leda till fler bostäder och fler invånare. Den befintliga bussdepån, som ligger i ett centralt läge, kommer att flyttas till Färingsö, vilket innebär nya förutsättningar för utveckling av Ekerö centrum. Flytten av bussdepån kommer att möjliggöra för fler bostäder, mer handel, fler arbetsplatser samt förbättrade rekreativmöjligheter. Möjlighet finns även att skapa ett centralt resecentrum med koppling till servicen i centrum och i direkt anslutning för kollektivtrafiken i Tappström.

Den nytillkommande bebyggelsen ska tydligt annonsera att detta är kommunens centrum och mot Ekerövägen och Bryggavägen ska bebyggelsen vända sig mot dessa vägar med lokaler i bottenvåningen.

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
2015-06-17

En tydlig koppling ska finnas mellan befintligt och nyttillkommande centrum, till exempel gällande gestaltning och utformning av både bebyggelse och övriga ytor. Erskines bebyggelse ska återspeglas i den nya bebyggelsen som bland annat ska vara högre än befintlig, ha en högre täthet och att den inåtvända lokaliseringen av entréer ska frångås längs befintliga gator.

Tidigt i detaljplaneprojektet ska konstnärlig gestaltning av området arbetas fram tillsammans med Ekerö kultur- och fritidsnämnd.

Den tillkommande bebyggelsen ska även underlätta en ökad användning av strandzonen genom till exempel att skapa målpunkter längs stranden. Exempel på sådana målpunkter kan vara park, lekplats eller aktivitetsyta.

Bostadsbebyggelsen föreslås i huvudsak placeras på befintlig bussdepå men förtätning föreslås även vid befintlig bostadsbebyggelse på Tappström 1:61, kommunhustomten och i befintligt centrum. Inom helaområdet föreslås totalt ca 350 lägenheter uppföras.

Programområdet föreslås efter genomfört programsamråd delas in i tre separata detaljplaneprojekt:

1. Befintlig bussdepå och centrum
2. Kommunhustomten
3. Befintlig infartsparkering

En av de stora utmaningarna i Ekerö centrum är att se över trafiksituationen på alla nivåer. En av de främsta frågorna är hur korsningen Ekerövägen, Bryggavägen och Tappströmsvägen ska ordnas och hur parkeringslösningarna i centrum ska se ut.

Stadsarkitektkontorets bedömning

Stadsarkitektkontoret anser att programmet redovisar en mycket intressant och ambitiös utveckling av Ekerö centrum.

Avgifter i kronor

Bygglov/Startbesked _____ Planavgift _____

Byggnämndens beslut om kontrollplan _____ Strandskyddsdispens _____

Lokaliseringsprövning _____ Avslag _____ Sanktionsavgift _____

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. _____



EKERÖ
KOMMUN

Byggnadsnämnden
Box 205
178 23 Ekerö

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
2015-06-17

I programmet anges att dagens kommunhus är underdimensionerat och att det på sikt krävs nya lokaler. Ett förslag är att inrymma ett nytt kommunhus mellan det befintliga och Ekerövägen eller i den högre byggnad som planeras vid brofästet vid Tappströmsbron. Kontoret bedömer att planeringen av ett nytt kommunhus behöver göras så fort som möjligt. Eftersom dessa kontorslokaler även behöver ligga centralt i kommunen anser kontoret att något av de föreslagna lokaliseringarna är bra.

Kontoret har i övrigt inga ytterligare synpunkter. Tjänstemän från stadsarkitektkontoret, utöver planarkitekten, har varit involverade i framtagandet av programmet och kommer även fortsättningsvis att delta i planarbetet.

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
2015-06-17

BN § 133 BYGG.2015.376 216

Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus på fastigheten Färentuna Prästgård 1:4

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att ge förhandsbeskedet att inte tillåta att två enbostadshus placeras på den avsedda marken, då ett bebyggande inte är lämpligt med hänsyn till landskapsbilden, till kultur- och naturvärdena samt intresset av en god helhetsverkan i enlighet med 2 kap 6 § plan- och bygglagen (PBL). Markområdet har betydelse från allmän synpunkt i enlighet med 2 kap 1 §.

Nämnden anser inte att lokaliseringen är lämplig mot bakgrund av 2 kap 2 § PBL då området inte skulle komma att användas för det eller de ändamål som området är mest lämpat för. Inte heller skulle uppförandet av ett enbostadshus på platsen främja en ändamålsenlig struktur och en estetisk tilltalande utformning av bebyggelsen i enlighet med 2 kap 3 § PBL.

Vidare anser inte nämnden att den nya bebyggelsen har stöd i den översiktsplan som antogs den 13 december 2005 vad avser lämplig lokalisering.

Skälen till byggnadsnämndens ställningstagande redovisas närmare under stadsarkitektkontorets bedömning.

Upplysning

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

Ärendebeskrivning

Ansökan inkom och var komplett den 25 maj 2015.

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
2015-06-17

Ansökan avser förhandsbesked om bygglov för uppförande av två enbostadshus.

Byggnadsnämnden har den 22 oktober 2014, BN § 232, meddelat ett negativt förhandsbesked för uppförande av två enbostadshus på samma plats. Beslutet överklagades inte.

Gällande förhållanden

Fastighetens area är 316 530 kvm.

För området gäller strandskydd på 300 meter. Aktuell del av fastigheten är belägen utanför strandskyddsområdet.

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

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

I 2 kap 2 § anges att prövningen i ärenden om lov eller förhandsbesked ska syfta till att mark- och vattenområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Företräde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning. Bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 kap och 4 kap miljöbalken (MB) ska tillämpas.

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

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
2015-06-17

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

Stadsarkitektkontorets bedömning

Stadsarkitektkontoret anser att det inte är lämpligt att uppföra två enbostadshus på platsen. Det föreslagna enbostadshusen är placerade på en skogsbeväxt åkerholme. Fastigheten Färentuna Prästgård 1:4 består av en gårdsbildning med huvudbyggnad och komplementbyggnader som är belägna ned mot vattnet. Från fastigheten Färentuna Prästgård 1:4 har ett flertal fastigheter med befintliga bostadshus styckats av. I övrigt består Färentuna Prästgård 1:4 av ängs- och åkermark samt skogsmark. Den aktuella delen av fastigheten som ansökan avser, ligger i dess nordöstra del. Uppförande av två enbostadshus på platsen skulle komma att innebära stora ingrepp i landskapet och naturmiljön och därmed påverka området natur- och kulturvärden.

Bebyggelsen i området ligger i avgränsade grupper. Något öster om aktuell plats ligger ett detaljplanerat område, Nora. De två föreslagna tomterna skulle bryta bebyggelsemönstret i den lantliga miljön, vilket i sin tur bedöms leda till en framtida mer okontrollerad och spridd bebyggelse i landskapsrummet.

Att tillåta två nya enbostadshus på föreslagen plats 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. Bebyggelse bör ske i eller i anslutning till befintliga bygrupper.

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
2015-06-17

Ny bebyggelse ska 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 sammanhållande karaktär. Ny bebyggelse ska inte tillåtas inom orörda skogsområden eller ute på öppen åkermark.

Kontoret bedömer att lokaliseringen strider mot kommunens avsikter enligt översiktsplanen.

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 samt dess tillgänglighet och det rörliga friluftslivet. Att förlägga ett bostadshus på platsen skulle förändra landskapsbilden på ett negativt sätt.

Föreslagen lokalisering av ytterligare bebyggelse överensstämmer inte med dessa intentioner.

Expedieras till:
TINDRA RAMSIN
LÅNGSKÄR 4, LILLSTUGAN
179 96 SVARTSJÖ
Bilaga: Hur man överklagar

Avgifter i kronor

Bygglov/Startbesked _____ Planavgift _____

Bygganmälan, beslut om kontrollplan _____ Strandskyddsdispens _____

Lokaliseringsprövning _____ Avslag _____ Sanktionsavgift _____

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. _____



Byggnadsnämnden
Box 205
178 23 Ekerö

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
2015-06-17

BN § 134 BYGG.2015.312 216

Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus
(ersättning av befintligt bostadshus) på fastigheten
Troxhammar 5:8

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att ge förhandsbeskedet att ett enbostadshus (ersättning av befintligt bostadshus) 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 av bostadshuset prövas i bygglovet. Nämnden anser att befintligt torp bör behållas som komplementbyggnad eller som en del av huvudbyggnaden och att det nya bostadshuset länkas till, eller förläggs i närheten av, torpet. Nämnden anser att bostadshuset bör utföras som ett souteränghus för att ansluta till terrängen på platsen.

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.

Byggnadsåtgärderna 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. _____



**EKERÖ
KOMMUN**

**Byggnadsnämnden
Box 205
178 23 Ekerö**

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
2015-06-17**

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.

Ärende om avstyckning prövas av lantmäteriet.

Ärendebeskrivning

Ansökan inkom den 5 maj 2015 och var komplett den 28 maj 2015. Ansökan avser förhandsbesked om bygglov för uppförande av ett enbostadshus. På fastigheten finns idag ett torp/bostadshus.

Gällande förhållanden

Fastigheten är 27 754 kvm och är belägen inom sammanhållen bebyggelse.

Remiss

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

Miljönämnden anger i beslut daterat den 28 maj 2015, § D 197, att man inte har något att invända mot nybyggnad av enbostadshus. Nämnden bedömer att förutsättningar finns för att klara skyddsavståndet 50 meter mellan bostad och hästhage. Nämnden konstaterar vidare att riktvärdena avseende trafikbuller kommer att klaras.

Miljö- och hälsoskyddskontoret har muntligen meddelat att avloppsanläggning, gemensam med Troxhammar 5:14, redan är utförd.

Stadsarkitektkontorets bedömning

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

Avgifter i kronor

Bygglov/Startbesked _____ Planavgift _____

Bygganmälan, beslut om kontrollplan _____ Strandskyddsdispens _____

Lokaliseringsprövning _____ Avslag _____ Sanktionsavgift _____

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. _____



Byggnadsnämnden
Box 205
178 23 Ekerö

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
2015-06-17

Kontoret anser att bostadshusets inpassning i landskap och terräng är mycket viktig. Aktuellt område består av en sluttande "naturtomt". Kontoret anser att det kulturhistoriskt intressanta torp som finns på platsen bör vara kvar och övergå som en komplementbyggnad eller som en del av huvudbyggnaden. Utformning och läge på enbostadshuset studeras i bygglovet. Då kommer även bygglovhandlingar att sändas ut till grannar för eventuella synpunkter.

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

Bostadshuset kommer att ligga intill befintliga bostadshus.

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

Föreslagen lokalisering bedöms ha stöd i översiktsplanen.

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

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
2015-06-17

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

Expedieras till:

ROBEE NOBELL
FÅGELÄNGSVÄGEN 29
179 75 SKÅ
Bilaga: Hur man överklagar

Underrättelse:

Troxhammar 5:14, 5:9 och 5:10

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
2015-06-17

BN § 135 BYGG.2015.211 231

Bygglov för nybyggnad av enbostadshus samt garage på fastigheten Adelsö-Sättra 3:61

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar med stöd av 9 kap 31 § plan- och bygglagen (PBL) att bevilja bygglov för nybyggnad av enbostadshus i ett plan med en byggnadsarea om 117 kvm samt komplementbyggnad (garage) med en byggnadsarea om 75 kvm. Färdigt golv i huvudbyggnad är angivet till + 10,5 i höjdsystem RH00.

Hans Stivert (Sitac SCO981-11) är kontrollansvarig för projektet.

Föreskrifter

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

Byggnadsarbeten får inte påbörjas förrän bevis om tecknat färdigställandeskydd visats upp för byggnadsnämnden.

Uppllysning

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

Byggnadsåtgärderna får inte påbörjas innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked.

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

Avgifter i kronor

Bygglov/Startbesked _____ Planavgift _____

Byggnämnan, beslut om kontrollplan _____ Strandskyddsdispens _____

Lokaliseringsprövning _____ Avslag _____ Sanktionsavgift _____

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. _____



Byggnadsnämnden
Box 205
178 23 Ekerö

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
2015-06-17

Tekniskt samråd skall hållas snarast möjligt före byggstart, byggnadsnämnden kallar till mötet i samråd med byggherren.

Avgifter uttas för bygglov samt för startbesked med beslut om kontrollplan.

Enligt Plan- och bygglagen kan olika datum för överklagande gälla för olika parter i processen. Berörda grannar, som gjort invändningar mot en byggnation, måste delges beslutet innan beslutet vinner laga kraft. För de kategorier som ska delges räknas överklagandetiden tre veckor från det att de fick del av beslutet. För övriga parter gäller istället fyra veckor efter det att beslutet publicerats i Post- och inrikes tidningar (13 kap. 16 § PBL). Förfarandet med laga kraft ska medföra minskade risker för den enskilde att drabbas av överklaganden långt i efterhand.

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

Ärendebeskrivning

Ansökan inkom 2015-04-02 och var komplett för handläggning 2015-...,

Ansökan avser nybyggnad av enbostadshus i ett plan med en byggnadsarea om 117 kvm och komplementbyggnad (garage) med en byggnadsarea om 75 kvm byggnadsarea. Färdigt golv i huvudbyggnad är angivet till + 10,5 i höjdsystem RH00.

Förhandsbesked är lämnat 2014-05-21 BN § 121, för nybyggnad av enbostadshus.

Gällande förhållanden

Fastigheten är belägen inom samlad bebyggelse med en areal om 2 826 kvm.

Fastighetsbildning skedde år 2014.

Avgifter i kronor

Bygglov/Startbesked _____ Planavgift _____

Byggnämndan, beslut om kontrollplan _____ Strandskyddsdispens _____

Lokaliseringsprövning _____ Avslag _____ Sanktionsavgift _____

Faktura på avgiften översändes separat Sign. _____



Byggnadsnämnden
Box 205
178 23 Ekerö

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
2015-06-17

Remiss

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

Miljönämnden har i beslut 2014-04-25, § 162 inte något att invända mot föreslagen nybyggnad under förutsättning att avlopp ansluts till Sättra Gårds avloppsanläggning.

Stadsarkitektkontorets bedömning

Sedan ärendet diskuterades på byggnadsnämndens beredningsmöte den 15 april har ansökan reviderats och komplementbyggnad (garage) har minskats till en byggnadsarea om 75 kvm. Sökanden anser sig behöva ytan (garage, förråd, hobby, biodling) men vill inte ha mer än två byggnader på fastigheten.

Med hänvisning till fastighetens stora areal (2 826 kvm) bedömer kontoret att en större komplementbyggnad kan inrymmas.

Föreslagen bebyggelse bedöms vara lämpligt placerad och utformad med hänsyn till landskapsbilden. Bygglov kan därför beviljas med stöd av 9 kap 31 § PBL.

Expedieras till:

HENRIK LIND
BREDKILSBACKEN 8
171 57 SOLNA
Bilaga: Hur man överklagar

Underrättelse:

ADELSÖ-SÄTTRA 3:1, 3:60, 3:63

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
2015-06-17

BN § 136 BYGG.2015.246 231

Bygglov och startbesked i efterhand för uppförande av plank/skärmvägg på fastigheten Älvnäs 1:244

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att bevilja bygglov i efterhand för den olovligt vidtagna åtgärden med hänvisning till 9 kap 30 § plan- och bygglagen (PBL).

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

Byggnadsnämnden beslutar också att för den olovligt vidtagna åtgärden solidariskt påföra fastighetens ägare Robert och Eva M E Björck, enligt 11 kap 51 § Plan- och bygglagen (PBL) en byggsanktionsavgift 4 894 kronor i enlighet med 11 kap 5 § PBL.

För beräkning av byggsanktionsavgifter se under rubrik stadsarkitektkontorets bedömning.

Kontrollplan

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

Redovisning av kontroller

Byggherren ska omgående inkomma med ansökan om slutbesked.

Upplysning

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

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
2015-06-17

Enligt plan- och Bygglagen (PBL) kan olika datum för överklagande gälla för olika parter i processen. Berörda grannar, som gjort invändningar mot en byggnation, måste delges beslutet innan beslutet vinner laga kraft. För de kategorier som ska delges räknas överklagandetiden tre veckor från det att de fick del av beslutet. För övriga parter gäller istället fyra veckor efter 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 2015-04-13 och var då komplett för handläggning. Ansökan avser bygglov och startbesked i efterhand för skärmvägg/plank 8,5 x 1,9 meter, placerat som insynsskydd vid pool och placerat 6,0 meter från gräns mot fastigheten Älvnäs 1:179. Skärmvägg/plank är uppförd 2015.

Robert och Eva M e Björck har meddelats kontorets förslag till beslut om sanktionsavgifter.

Gällande förhållanden

För fastigheten gäller detaljplan fastställd 1986-06-18.
 Fastighetens area är 1 136 kvm.

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.

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
2015-06-17

Stadsarkitektkontorets bedömning

Kontoret ställer sig tveksamma till att skärmväggar/plank uppförs på villafastigheter men bedömer att aktuell skärmvägg/plank kan accepteras då den är placerad relativt långt från fastighetsgränsen och med en begränsad längd.

Kontoret bedömer att bygglov kan beviljas i efterhand för skärmvägg/plank 8,5 x 1,9 meter.

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

Sanktionsavgift för uppförd skärmvägg/plank utan startbesked har, enligt 9 kap 12§ p.8, PBF (Plan- och byggförordningen) beräknats till:

0,25 x 44 500 (prisbasbelopp 2015)=	1 112 kr
0,01 x 44 500 x 8,5	= <u>3 782 kr</u>
Totalt	4 894 kr

Expedieras till:

ROBERT BJÖRCK
NÄKTERGALSVÄGEN 13 A
178 39 EKERÖ
Bilaga: Hur man överklagar

Avgifter i kronor

Bygglov/Startbesked _____ Planavgift _____

Bygganmälan, beslut om kontrollplan _____ Strandskyddsdispens _____

Lokaliseringsprövning _____ Avslag _____ Sanktionsavgift _____

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. _____



Byggnadsnämnden
Box 205
178 23 Ekerö

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
2015-06-17

BN § 137 BYGG.2015.269 232

Förlängning av tidsbegränsat bygglov och startbesked för ändrad användning från kontor/verkstad till förskola på fastigheten Närlunda 6:3

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att bevilja förlängning av tidsbegränsat bygglov, t.o.m. 2020-06-17, med stöd av 9 kap 33 § plan- och bygglagen (PBL) för ändrad användning från kontor/verksamhet till förskola på fastigheten Närlunda 6:3.

Liten avvikelse från detaljplanebestämmelse angående användningen medges, då avvikelsen är förenlig med planens syfte med stöd av 9 kap 31 § PBL med hänsyn till användningens tidsbegränsning.

Byggnadsnämnden beslutar att kontrollansvarig ej krävs med stöd av 10 kap 10 § PBL.

Uppllysning

Ändrad användning/verksamhet i byggnaden får inte fortsätta innan byggnadsnämnden har gett ett nytt startbesked. Erforderlig systematisk brandskyddsdocumentation skall inlämnas och godkännas innan sådant nytt startbesked kan meddelas.

Sökanden uppmanas iakta att från och med 8 juli 2015 får byggnaden ej vara ianspråktagen som förskola om inte nytt slutbesked dessförinnan utfärdats för verksamheten.

Efter att föreliggande bygglov för verksamheten löper ut 2020-06-17, finns inte längre möjlighet till ytterligare förlängning med stöd av 9 kap 33 § PBL.

Fastighetsägaren rekommenderas att söka ett planbesked.

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

Avgifter i kronor

Bygglov/Startbesked _____ Planavgift _____

Byggnämnan, beslut om kontrollplan _____ Strandskyddsdispens _____

Lokaliseringsprövning _____ Avslag _____ Sanktionsavgift _____

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. _____



Byggnadsnämnden
Box 205
178 23 Ekerö

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
2015-06-17

Tekniskt samråd skall hållas snarast möjligt före byggstart, byggnadsnämnden kallar till mötet i samråd med byggherren.

Avgifter uttas för bygglov samt för startbesked med beslut om kontrollplan.

Enligt Plan- och bygglagen kan olika datum för överklagande gälla för olika parter i processen. Berörda grannar, som gjort invändningar mot en byggnation, måste delges beslutet innan beslutet vinner laga kraft. För de kategorier som ska delges räknas överklagandetiden tre veckor från det att de fick del av beslutet. För övriga parter gäller istället fyra veckor efter det att beslutet publicerats i Post- och inrikes tidningar (13 kap. 16 § PBL). Förfarandet med laga kraft ska medföra minskade risker för den enskilde att drabbas av överklaganden långt i efterhand. Enligt 9 kap 27 § plan- och bygglagen (PBL) ska byggnadsnämnden handlägga ärenden om lov och förhandsbesked skyndsamt och meddela sitt beslut om lov eller förhandsbesked inom tio veckor från det att den fullständiga ansökningen inkom till nämnden.

Ärendebeskrivning

Ansökan inkom 2015-04-21 och var komplett för handläggning samma dag, avseende bygglovsprövningen. Ansökan avser förlängning av tidsbegränsat bygglov för ändrad användning från kontor/verkstad till förskola på Närlunda 6:3. Kontoret utförde besiktning på fastigheten 2015-04-27 respektive 2015-05-25.

Enligt ansökningshandlingarna framgår att förskoleverksamheten omfattar 5 avdelningar med möjlighet upp till 90 platser, enligt Barn- och utbildningsnämndens tillståndsbeslut dat. 2011-06-14 BUN § 44.

Under handläggningen har kontoret vid ett flertal tillfällen påtalat för sökanden vikten av att inkomma med erforderlig brandskydds-dokumentation i god tid inför att nuvarande bygglov löper ut den 8 juli.

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
2015-06-17

Likaså har kontoret begärt in en verksamhetsbeskrivning där sökanden skall redogöra för parkeringssituationen/-behovet, för såväl personal som föräldrar. Sådan verksamhetsbeskrivning inkom 2015-06-04.

Gällande förhållanden

Fastigheten är belägen inom område som omfattas av byggnadsplan fastställd 1980-06-06. Marken med aktuell fastighet är markerad med "H", område för handelsändamål. Gällande planbeskrivning anger att med H betecknat område får användas endast för kontors- och lagerändamål.

Åtgärden omfattas i dagsläget av tidsbegränsat bygglov t.o.m. 2015-07-08, enligt beslut dat. 2011-07-08 DB § 510. Sedan ansökan om slutbesked inkom 2012-05-24, har kontoret begärt att sökanden skall inkomma med protokoll från radonmätning, OVK-protokoll samt slutgiltig brandskyddsdocumentation. Fortfarande har inte erforderlig brandskyddsdocumentation inkommit, varvid startbesked ej kan lämnas i föreliggande beslut.

Vidare omfattas verksamheten av tillsynsanmälan, upprättad 2013-08-12 (dnr: 2013.531), avseende att verksamheten ej har särskild föräldraparkering. Kontoret har för avsikt att pröva innehållet i anmälan i samband med att sökanden inkommer med verksamhetsbeskrivning.

Remiss

Miljönämnden respektive Barn- och utbildningsnämnden har beretts tillfälle att yttra sig enligt 9 kap 25 § PBL. Nämnderna har inget att erinra gällande fortsatt verksamhet på fastigheten.

Grannar har beretts tillfälle att yttra sig enligt 9 kap 25 § PBL. Ägare till Närlunda 41:107 och 41:108 har inkommit med gemensamt yttrande och anger i huvudsak att grönområdet invid byggnaden är liten och "tung fordonstrafik" nyttjar Hästhagsvägen för varutransporter. Likaså anges att garaget sydväst om förskolan skall innehålla gasoltuber och motorcyklar.

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
2015-06-17

Ägare till Närlunda 6:2 samt Närlunda vägförening har påtalat de problem som uppstått då verksamhetens varutransporter nyttjat Hästhagsvägen som tillfällig lastplats, varpå kringboende haft svårigheter att passera med bil. Vid enstaka tillfällen skall väntetiderna varit upp mot 20 minuter.

Vägförening kräver att en särskild lastplats kommer till stånd och i så fall inte längs Hästhagsvägen. Närlunda 6:2 anser att p-platser vid Hästhagsvägen flyttas till motsatt sida om byggnaden.

Liknande resonemang, avseende transporter på Hästhagsvägen, framförs också av Närlunda 43:1 som dock menar att p-platserna längs Hästhagsvägen skall göras om till särskild lastplats.

Stadsarkitektkontorets bedömning

Kontoret bedömer inledningsvis att frågan om att pröva permanent bygglov för ändrad användning ter sig svårt utifrån föreskriven markanvändning i gällande detaljplan. Därtill bedöms att prövning av sådan permanent verksamhet bör föregås av ändring av detaljplan, där man närmare studerar trafikfrågan i området och parkeringsbehovet.

Kontoret noterar därtill att upprättat tillsynsämälan avser parkeringsfrågan för verksamheten.

Kontoret bedömer att gamla Ekerövägen har ett sådant begränsat trafikflöde att såväl redovisad lekplats ut mot gatan som den verksamhet som bedrivs i byggnaden ej kan anses vara olämplig i detta avseende. Kontoret bedömer att det rimligtvis finns vissa tider under vardagar då trafiknämnden ökar i samband med lämning/hämtning på förskolan. Däremot ter sig inte detta vara rådande under en betydande del av dagen och därtill längs en lokalgata med i övrigt begränsad mängd trafik.

Avgifter i kronor

Bygglov/Startbesked _____ Planavgift _____

Byggnämälan, beslut om kontrollplan _____ Strandskyddsdispens _____

Lokaliseringsprövning _____ Avslag _____ Sanktionsavgift _____

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. _____



Byggnadsnämnden
Box 205
178 23 Ekerö

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
2015-06-17

Kontoret bedömer vidare att utifrån den verksamhetsbeskrivning som sökanden inkommit med, med möjlighet till ytterligare p-platser direkt väster om förskolan samt på framtida p-platser på Närlunda 59:9, så bör parkeringsfrågan kan anses vara erforderligt tillgodosedd. Således bedöms verksamhetheten fortsättningsvis uppfylla kravet om lämplig placering, avseende trafiksäkerhet och trafikmiljö, i enligt med 2 kap 6 § PBL. Kontoret bedömer därtill att kraven om yttre gestaltningen enligt 8 kap 1 § PBL är uppfyllda, sett dels till att byggnaden är befintlig och avgränsade utemiljöer bedöms acceptabla.

Sammanfattningsvis bedömer kontoret således att förlängning av tidsbegränsat bygglov t.o.m. 2020-06-17, med stöd av 9 kap 33 § PBL, skall meddelas.

Expedieras till:

FASTIGHETER I NÄRLUNDA AB
BJÖRKLUND JAN
BRYGGAVÄGEN 133
178 51 EKERÖ
Bilaga: Hur man överklagar

Underrättelse:

Närlunda 6:1, 6:2, 41:107, 41:108, 41:109, 41:115, 43:1, 59:7, 59:8
Närlunda S:1 (Närlunda 7:4 och Närlunda 8:1)

Roslagsvatten
Närlunda vägförening

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
2015-06-17

BN § 138 BYGG.2015.255 231

Rivningslov och bygglov i efterhand för tillbyggnad av
enbostadshus på fastigheten Sånga-Nibbla 2:20

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar med stöd av 9 kap 34 § plan- och bygglagen (PBL) att bevilja rivningslov i efterhand för rivning av del av byggnad om 9 kvm byggnadsarea (BYA).

Byggnadsnämnden beslutar dessutom med stöd av 9 kap 30 § PBL att bevilja bygglov i efterhand för tillbyggnad av enbostadshus om 11 kvm BYA på fastigheten Sånga-Nibbla 2:20.

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

Byggnadsnämnden beslutar att för den olovligt uppförda tillbyggnaden påföra fastighetens ägare Dean Andrew Smith, enligt 11 kap 51 § PBL, en byggsanktionsavgift om totalt 44 500 kronor i enlighet med 11 kap 5 § PBL.

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

Kontrollplan

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

Redovisning av kontroller

- Foton på utförd 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
2015-06-17

- Intyg från certifierad sakkunnig att åtgärden är utförd enligt Plan- och byggförordningen (2011:338), Boverkets byggregler (BBR) och Boverkets föreskrifter och allmänna råd om tillämpning av europeiska konstruktionsstandarder (EKS).

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 § Plan- och bygglagen (PBL) anges att byggnadsnämnden ska handlägga ärenden om lov och förhandsbesked skyndsamt och meddela sitt beslut om lov eller förhandsbesked inom tio veckor från det att ansökan kan anses vara komplett.

Enligt Plan- och bygglagen kan olika datum för överklagande gälla för olika parter i processen. Berörda grannar, som gjort invändningar mot en byggnation, måste delges beslutet innan beslutet vinner laga kraft. För de kategorier som ska delges räknas överklagandetiden tre veckor från det att de fick del av beslutet. För övriga parter gäller istället fyra veckor efter det att beslutet publicerats i Post- och inrikes tidningar (13 kap. 16 § PBL). Förfarandet med laga kraft ska medföra minskade risker för den enskilde att drabbas av överklaganden långt i efterhand.

Förfarandet med laga kraft ska medföra minskade risker för den enskilde att drabbas av överklaganden långt i efterhand.

Avgifter uttas för bygglov samt för startbesked med beslut om kontrollplan.

Ärendebeskrivning

Ansökan inkom 2015-04-16 och var komplett för handläggning samma dag. Ansökan gäller rivningslov och bygglov i efterhand på fastigheten Sånge-Nibbla 2:20. Ansökan om rivningslov och bygglov i efterhand har föranletts av en anmälan till stadsarkitektkontoret som upprättades 2014-09-25.

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
2015-06-17

Sökande har rivit del av huvudbyggnad om cirka 9 kvm. Sökanden har sedan byggt upp motsvarande del samt utökat byggnadsdelen med cirka 2 kvm, vilket innebär en tillbyggnad om 11 kvm. Den olovliga tillbyggnaden har tagits i bruk utan slutbesked. Bostadshuset har en sammanlagd BYA om 73 kvm efter tillbyggnaden.

Fastighetsägaren har kommunicerats kontorets förslag till beslut om sanktionsavgifter. Stadsarkitektkontoret har via telefonsamtal 2015-05-19 även muntligen informerat sökande om sanktionsavgiftens storlek.

Gällande förhållanden

Fastigheten omfattar 2522 kvm landareal och är belägen inom område omfattandes av detaljplan fastställd 1952-10-07.

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.

Prisbasbeloppet (PBB) för 2015 är 44 500 kronor.

Stadsarkitektkontorets bedömning

Stadsarkitektkontoret bedömer att rivningslov kan beviljas i efterhand med stöd av 9 kap 34 § PBL för 9 kvm BYA. Kontoret bedömer vidare att bygglov kan beviljas i efterhand med stöd av 9 kap 30 § PBL för tillbyggnad om 11 kvm BYA.

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

Avgifter i kronor

Bygglov/Startbesked _____ Planavgift _____

Bygganmälan, beslut om kontrollplan _____ Strandskyddsdispens _____

Lokaliseringsprövning _____ Avslag _____ Sanktionsavgift _____

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. _____



Byggnadsnämnden
Box 205
178 23 Ekerö

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
2015-06-17

Sanktionsavgift för rivning av del av byggnad, tillbyggnad om 11 kvm BYA utan startbesked samt ianspråkstagande av olovlig byggnadsdel har, enligt 9 kap PBF (plan- byggförordningen) beräknats till följande:

Tillbyggnad utan startbesked 9 kap 7 § p.1

0,5 x 44 500 PBB (prisbasbelopp 2015) = _____ 22 250 kr

Ianspråkstagande av olovlig byggnadsdel 9 kap 19 § p.1

0,1 x 44 500 PBB (prisbasbelopp 2015) = _____ 4450 kr

Rivning av del av byggnad 9 kap 15 § p.1

0,4 x PBB (prisbasbelopp 2015) = _____ 17 800 kr

Summa = **44 500 kr**

Den sammanlagda sanktionsavgiften för uppförd tillbyggnad, ianspråkstagande innan slutbesked samt olovlig rivning av byggnadsdel beräknas till sammanlagt 44 500 kronor.

Expedieras till:
 DEAN ANDREW SMITH
 SKOGBRYNSVÄGEN 41
 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
2015-06-17

BN § 139

BYGG.2015.20

232

Bygglov för ändrad användning av enbostadshus till boende för ensamkommande flyktingbarn (HVB-hem) på fastigheten Lisselby 1:17

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att ställa sig positiva till ändrad användning av enbostadshus till boende för ensamkommande flykting barn (HVB-hem), då omgivningspåverkan inte bedöms bli så stor att bygglov bör nekas och delegerar till Miljö- och stadsbyggnadschef att bevilja bygglov när erforderliga handlingar inkommit till stadsarkitektkontoret.

Upplysning

Observera att detta beslut inte är ett beviljande av bygglov och att startbesked för åtgärden inte meddelats.

Slutbesked för ändringen kommer inte utfärdas innan anslutning skett till det kommunala avlopps-nätet. Byggnaden får inte tas i anspråk för den nya användningen innan slutbesked utfärdats.

Avgift uttas för bygglov.

Ärendebeskrivning

Ansökan inkom 2015-01-05. Ansökan avser bygglov för ändrad användning av enbostadshus till HVB-hem (hem för ensamkommande flyktingbarn). Sökande räknar med att sju till tio barn ska kunna bo där samtidigt. De ska ha två till tre personal dygnet runt. Enligt sökande är ensamkommande flyktingbarn vanligtvis tonåringar. Man räknar med att eventuella syskon kan dela sovrum och då kan boende barn överstiga antalet befintliga sovrum som är sju stycken.

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
2015-06-17

Befintligt bostadshus är i två plan varav ett är i suterräng och har en byggnadsarea (BYA) om 124 kvm. Sammanlagd bruttoarea (BTA) beräknas till 221 kvm. Sammanlagt finns sju sovrum.

På entréplanet finns fem sovrum, matrum, kök, vardagsrum och två badrum, ett mindre personsovrums samt separat toalett och klädkammare redovisat.

På suterrängplanet finns ett sovrum, bastu med dusch och toalett i anslutning, allrum (tidigare garage), aktivitetsrum, kontor och pannrum redovisat. Sovrummet har fullstora fönster. Utgångar till trädgården från suterrängplanet finns både från en mindre hall och från allrummet.

Om bygglov ska beviljas behöver ärendet kompletteras:

- Fönster på entréplanet ska redovisas på entréplanets planlösning.
- Tillgänglighet till entréplanet måste redovisas genom exempelvis lyftplatta eller ramp.
- Tillgängligt badrum på entréplanet, där cirkel med diameter på 1,3 meter redovisas (som ej kolliderar med toalett, handfat eller eventuell fast duschvägg.

Som svar på yttrande från boende i området och remiss-svar, har sökande inkommit med skrivelse. Sökande anger att de har för avsikt att ansluta till det kommunala avloppsnätet. Vidare beskriver sökande att verksamheten inte bedöms medföra större förändringar avseende trafiken i området, då ungdomarnas kontakter med Migrationsverket, sjukvården, socialtjänsten, banken etc, kommer att ske på plats inom dessa verksamheter med hjälp av gode män. Enstaka besök kommer att göras på fastigheten av socialtjänsten som har som uppgift att då se hur ungdomarna bor. Sökande har för avsikt att lösa infartsfrågan i samråd med den grannen, vilken de har gemensam infart med.

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
2015-06-17

Gällande förhållanden

Fastigheten är belägen inom sammanhållen bebyggelse och har en area om 4 360 kvm.

Fastigheten har idag en undermålig avloppslösning, men förväntas kunna ansluta till kommunalt VA i slutet av 2015 eller i början av 2016.

Förhandsbesked söktes för att uppföra ytterligare bostadshus på fastigheten 2011 och 2014. Beslut fattades inte i något av ärendena, då sökande återtog ansökningarna innan beslut, efter kommunikering från kontoret att ytterligare bostadshus bör föregås av detaljplan.

HVB-hem är klassat som en form av vårdboende.

Mark- och miljööverdomstolen (mål nr 2012-P 15) beslutade 2012-07-05 att upphäva bygglov för tillbyggnad av HVB-hem. Verksamheten hade pågått sedan länge på fastighet inom detaljplan. Enligt detaljplanen fick området endast användas för bostadsändamål. Underinstanserna menade att lokaliseringen inte skulle prövas igen i beslut om tillbyggnad. Mark- och miljööverdomstolen konstaterade dock att ett HVB-hem inte var att se som boende utan som verksamhet med behandling. Då tillbyggnaden skulle vara en utökning av verksamheten avvek åtgärden mot planen. I bedömningen hade även beaktats vilken omgivningspåverkan verksamheten kunde tänkas generera och tillbyggnaden var inte att räkna som en mindre avvikelser enligt äldre plan- och bygglagen (ÄPBL)

Remiss

Miljönämnden inkom med yttrande i ärendet 16 juni 2015. Miljönämnden avstyrker i sitt yttrande (10 juni 2015, MN § 36) den ändrade användningen innan fastigheten anslutits till kommunal avloppsledning.

Roslagsvatten har i yttrande (5 juni 2015) meddelat att aktuell fastighet förväntas kunna vara ansluten till det kommunalt VA-nätet under våren/vintern 2016.

Avgifter i kronor

Bygglov/Startbesked _____ Planavgift _____

Bygganmälan, beslut om kontrollplan _____ Strandskyddsdispens _____

Lokaliseringsprövning _____ Avslag _____ Sanktionsavgift _____

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. _____



Byggnadsnämnden
Box 205
178 23 Ekerö

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
2015-06-17

Grannar har beretts tillfälle att inkomma med yttranden.

Fem stycken yttrande har inkommit, samtliga motsätter sig bygglov för ändrad användning.

Ägare till fastigheten Lisselby 1:15, Johnny Edvartsson, vill inte ha någon verksamhet i området.

Ägare till fastigheten Lisselby 1:16, Susanne Mattsson, anger i sitt yttrande att det råder stor oro för att verksamheten ska leda till värdeminskning av villorna i området. De har sin villa till försäljning och budgivare har hoppat av på grund av den önskade verksamheten. Vidare skriver hon att de har gemensam infart med aktuell fastighet och denna är byggd och dimensionerad för två familjer, inte för verksamhet med mycket trafik som personal, gode män, tolkar och mattransporter. Det handlar om ungdomar med vanligtvis svåra traumatiska upplevelser i bagaget och hon upplever oro över att dessa placeras i villaområde med många barn.

Ägare till fastigheten Lisselby 1:18, Aulikki Luukinen, anger i sitt yttrande att de flyttat till ett villakvarter för ett år sedan och de vill att det förblir ett villakvarter. De anser att det är en väsentlig skillnad att få ett företag med anställd personal och därtill medföljande konsekvenser som närmaste granne och motsätter sig därmed bygglovet.

Ägare till fastigheten Lisselby 1:39, Patrik Öholm, motsätter sig vinstdrivande verksamhet i sitt grannskap. Han befärar att värdet på hans fastighet kommer att påverkas negativt och att en eventuell försäljning kommer försvåras. Han uttrycker även stark oro för hur verksamheten kommer att påverka hans boende i området.

Även Stugvägens samfällighet har inkommit med ett yttrande till ärendet. Samfälligheten konstaterar att oenighet och skilda uppfattningar finns bland de som ingår i samfälligheten, men styrelsen för föreningen anser sig inte ha sanktion av delägarna att avge ett samfällt positivt yttrande i frågan.

Avgifter i kronor

Bygglov/Startbesked _____ Planavgift _____

Bygganmälan, beslut om kontrollplan _____ Strandskyddsdispens _____

Lokaliseringsprövning _____ Avslag _____ Sanktionsavgift _____

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. _____



Byggnadsnämnden
Box 205
178 23 Ekerö

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
2015-06-17

Frågor och synpunkter som framkommit är bland annat att aktuell fastighets avloppslösning är undermålig och har varit utdömd och belagd med vite sedan en tid. Vidare anger samfälligheten att andra sakskaäl av mer social karaktär talar emot verksamhet med HVB-hem på fastigheten och att allmänna kommunikationsmedel är bristfälliga och att det kan bidra till skadlig isolering av de boende (se utförligare i yttrandet)

Stadsarkitektkontorets bedömning

Då området där fastigheten ingår inte är detaljplanlagt bedömer kontoret att byggnadsnämnden har att ta ställning till om den ändrade användningen kan tänkas ha en annan omgivningspåverkan än användningen idag som bostad.

Vidare bedömer kontoret att det är svårt att ta ställning till, och förutspå vilken omgivningspåverkan planerad verksamhet kommer kunna få. Att HVB-hemmet kommer att ha 2-3 personal dygnet runt kommer kunna generera trafik till- och från fastigheten som är något tätare än till en bostadsfastighet.

Kontoret bedömer å ena sidan med hänvisning till tidigare nämnda rättsfall från 2012 att lokaliseringen av HVB-hem på fastigheten kan hanteras i detaljplan då man där mera utförligt utreder om byggnadsverkets användning får betydande inverkan på omgivningen. Å andra sidan bedömer kontoret det inte som troligt att angiven verksamhet, utifrån sökandes beskrivning, kommer att medföra en sådan annan omgivningspåverkan än en stor familj med många barn, aktiviteter och umgänge kan medföra, att detaljplan bör krävas eller bygglov nekas.

Kontoret bedömer inte att tillgänglighet till båda planen krävs, då endast ett sovrum av sex, är redovisat på suterrängplanet. Dock behöver ärendet kompletteras med redovisning av tillgängligt badrum på entréplanet, tillgänglig entré, samt korrekt redovisad fönsterplacering (se under ärendebeskrivning)

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
2015-06-17

Expedieras till:
 MEHRET MENGISTAB
 PLANETVÄGEN 2
 175 60 JÄRFÄLLA
 Bilaga: Hur man överklagar

Underrättelse:
 Roslagsvatten

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
2015-06-17

BN § 140 BYGG.2015.331 232

Strandskyddsdispens och bygglov för parkeringsplats vid Stockby badplats på fastigheten Stockby 4:68

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att medge dispens från strandskyddsbestämmelserna enligt 7 kap 18 § miljöbalken (MB) för anläggande av parkeringsyta på fastigheten Stockby 4:68.

Särskilt skäl för dispensen är att parkeringen för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området, i enlighet med 7 kap 18c § pkt 3 MB, då parkeringsytan ska betjäna besökande till Stockby-badet.

Byggnadsnämnden beslutar vidare att bevilja bygglov för grusad parkeringsyta om ca 1 500 kvm med stöd av 9 kap 30 § plan- och bygglagen (PBL) och 6 kap 1 § pkt. 8 plan- och byggförordningen (PBF) på fastigheten Stockby 4:68.

Skälen till byggnadsnämndens ställningstagande redovisas närmare under stadsarkitektkontorets bedömning.

Villkor

I enlighet med 16 kap 2 § MB förenas beslutet dessutom med följande villkor: Parkeringen ska vara allmän och hållas fri från skyltar eller andra anordningar som hindrar eller avhåller allmänheten från att vistas eller använda parkeringen.

Uppllysning

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 _____

Byggnämnan, beslut om kontrollplan _____ Strandskyddsdispens _____

Lokaliseringsprövning _____ Avslag _____ Sanktionsavgift _____

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. _____



Byggnadsnämnden
Box 205
178 23 Ekerö

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
2015-06-17

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.

Tekniskt samråd skall hållas snarast möjligt före byggstart, byggnadsnämnden kallar till mötet i samråd med byggherren.

Avgifter uttas för beslut om strandskyddsdispens 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. 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 2015-05-05 och var komplett för handläggning 2015-05-?? och avser strandskyddsdispens och bygglov för anläggande av grusad parkeringsyta om ca 1 500 kvm.

Parkeringsytan ligger i anslutning till Stockby-badet. Idag finns endast en begränsad yta i anslutning till badet som är möjlig för parkering, vilket medför att trafiksituationen i området kring badet är problematisk sommartid med många parkerade bilar utefter de smala vägarna med många utfarter.

På situationsplanen till ansökan är asfaltsbeläggning och oljeavskiljare angivet. Sökande ser dock gärna att ytan grusas, vilket kontoret även bedömt som lämpligt då parkeringsytan på så sätt mer naturligt kan smälta in i naturen och området.

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
2015-06-17

Muntlig kontakt har tagits med miljö- och hälsoskyddskontoret, som bedömt att grusad yta på platsen som lämplig då denna minimerar ytavrinning och parkeringen förväntas användas under begränsade perioder.

På situationsplanen finns angivet att befintligt stängsel, som hade för avsikt att avhålla allmänheten från att beträda området närmast reningsverket som tidigare fanns på platsen, ska tas bort, så även befintlig häck. Sökande har dock muntligen framfört önskemål om att omgärda parkeringsytan med nytt staket/stängsel samt grind, för att förhindra att parkeringen används som "sopupplag" och att bilar parkerar längre perioder. Kontoret har dock under ärendets gång bedömt staket/stängsel och grind som olämpligt ur strandskyddssynpunkt. Tiden för parkering får begränsas med skyltar och eventuell parkeringsövervakning.

Gällande förhållanden

Fastigheten Stockby 4:69 har en area om 85 428 kvm och omfattas av detaljplan vars tillägg till planbestämmelserna vann laga kraft 2001-11-29. Enligt gällande detaljplan är aktuell del av fastigheten avsedd för allmän plats, park. Parkeringsplatser för besökande till parken kan ingå i begreppet "park". Området omfattas av strandskydd intill 100 m från strandlinje vid normalvattenstånd, vilket innefattar större delen av den planerade parkeringsytan.

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.

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
2015-06-17

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

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

Aktuell plats var fram till våren 2013 bebyggd med ett reningsverk.

Arbete pågår med att ta fram en ny detaljplan i området, vilken omfattar bland annat aktuell plats. Området föreslås i kommande detaljplan få bestämmelsen "naturområde" och aktuell plats avses särskilt pekats ut som "p-plats". Området omfattas av strandskydd

Stadsarkitektkontorets bedömning

Kontoret bedömer gällande strandskyddsdispensen att den allemansrättsliga tillgängligheten blir tillgodosedd i området då befintlig inhägnad av området tas bort. Åtgärden bedöms inte innebära någon väsentlig påverkan för livsbetingelserna för djur och växter.

Vidare bedömer kontoret att parkeringsytan är i enlighet med gällande detaljplan då den är avsedd för besökande till Stockby-badet och den allmänna platsen/parken och att bygglov därmed kan beviljas i enlighet med 9 kap 30 § PBL.

Avgifter i kronor

Bygglov/Startbesked _____ Planavgift _____

Bygganmälan, beslut om kontrollplan _____ Strandskyddsdispens _____

Lokaliseringsprövning _____ Avslag _____ Sanktionsavgift _____

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. _____



Byggnadsnämnden
Box 205
178 23 Ekerö

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
2015-06-17

Expedieras till:

EKERÖ KOMMUN
 DURAIID HANOUDI
 EKONOMIENHETEN BOX 205
 17823 EKERÖ
 Bilaga: Hur man överklagar

Länsstyrelsens planenhet

Bilagor:

situationsplan
 översiktskarta

Underrättelse:

Stockby vägförening
 Stockby 4:68, 4:166, 4:47, 4:21, 12:1
 Karlsborg 1:2

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
2015-06-17

BN § 141 BYGG.2015.361 231

Bygglov i efterhand för tillbyggnad av enbostadshus på fastigheten Träkvista 1:504

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att bevilja bygglov i efterhand för olovligt uppförd tillbyggnad av entrédel med 5,4 kvm byggnadsarea, med hänvisning till 9 kap 31 § plan- och bygglagen (PBL).

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

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

Byggnadsnämnden beslutar att enligt 11 kap 51 § PBL för den olovligt uppförda tillbyggnaden, solidariskt påföra fastighetens ägare Mats Larsson och Monica Tuominen, en byggsanktionsavgift om totalt 22 250 kr i enlighet med 11 kap 5 § PBL.

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

Kontrollplan

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

Redovisning av kontroller:

- Utlåtande från fristående sakkunnig ska inlämnas omgående i samband med ansökan om slutbesked.

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
2015-06-17

Upplysning

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

Enligt PBL kan olika datum för överklagande gälla för olika parter i processen. Berörda grannar som gjort invändningar mot en byggnation, måste delges beslutet innan beslutet vinner laga kraft. För de kategorier som ska delges räknas överklagandetiden tre veckor från det att de fick del av beslutet. För övriga parter gäller istället fyra veckor efter det att de fick del av 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 2015-05-18 och var då komplett för handläggning. Ansökan avser tillbyggnad av enbostadshus med en entrédel om 5,4 kvm byggnadsarea.

Sökanden inkom 2014-10-29 med anmälan om nu aktuell tillbyggnad. Sedan kontoret informerat sökanden om att kostnaden för ett bygglov är mycket lägre återtogs ansökan.

Kontoret besiktade fastigheten i samband med nu inlämnad ansökan och kunde konstatera att tillbyggnaden är uppförd.

Mats Larsson och Monica Tuominen har 2015-06-04 meddelats kontoret förslag till beslut om sanktionsavgifter.

Gällande förhållanden

Fastigheten omfattar 372 kvm och är belägen inom område med detaljplan lagakraftvunnen 2002-07-09.

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
2015-06-17

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

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

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

Stadsarkitektkontorets bedömning

Kontoret bedömer att bygglov kan beviljas i efterhand för tillbyggnad av entrédel med en byggnadsarea om 5,4 kvm, med stöd av 9 kap 31 § PBL.

Utför någon utan lov en åtgärd som kräver bygglov ska byggsanktionsavgift tas ut, i enlighet med 11 kap 5 § PBL. Åtgärden är utförd

Beräkning av byggsanktionsavgift enligt PBL efter 1 juli 2013

Sanktionsavgift för uppförd tillbyggnad av entrédel utan startbesked har, enligt 9 kap 7 § p1 PBF (plan- och byggförordningen) beräknats till:

0,5 x 44 500 (prisbasbelopp 2015) = 22 250
Totalt 22 250 kr

En byggsanktionsavgift om 22 500 kronor ska påföras fastighetens ägare.

Avgifter i kronor

Bygglov/Startbesked _____ Planavgift _____

Byggnämnan, beslut om kontrollplan _____ Strandskyddsdispens _____

Lokaliseringsprövning _____ Avslag _____ Sanktionsavgift _____

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. _____



EKERÖ
KOMMUN

Byggnadsnämnden
Box 205
178 23 Ekerö

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
2015-06-17

Expedieras till:

MATS LARSSON
SJÖUTSIKTEN 17
178 40 EKERÖ

Bilaga: Hur man överklagar

Träkvista 1:503, 1:505, 1:520, 1:521, 1:522

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
2015-06-17

BN § 142 BYGG.2015.368 232

Bygglov för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten
Träkvista 4:204

Beslut

Byggnadsnämnden bedömer att föreliggande förslag till enbostadshus i ett våningsplan på fastigheten Träkvista 4:204, med redovisad avvikelse avseende att tillåten taklutning överskrids, kan anses utgöra en liten avvikelse från gällande detaljplan i enlighet med 9 kap 31 b § plan- och bygglagen (PBL).

Byggnadsnämnden beslutar att uppdra till Miljö- och stadsbyggnadschef att fatta beslut om bygglov när erforderliga handlingar föreligger samt att inga negativa grannyttranden inkommer i samband med grannhörande.

Uppllysning

Enligt Plan- och bygglagen kan olika datum för överklagande gälla för olika parter i processen. Berörda grannar, som gjort invändningar mot en byggnation, måste delges beslutet innan beslutet vinner laga kraft. För de kategorier som ska delges räknas överklagandetiden tre veckor från det att de fick del av beslutet. För övriga parter gäller istället fyra veckor efter det att beslutet publicerats i Post- och inrikes tidningar (13 kap. 16 § PBL). Förfarandet med laga kraft ska medföra minskade risker för den enskilde att drabbas av överklaganden långt i efterhand. Enligt 9 kap 27 § plan- och bygglagen (PBL) ska byggnadsnämnden handlägga ärenden om lov och förhandsbesked skyndsamt och meddela sitt beslut om lov eller förhandsbesked inom tio veckor från det att den fullständiga ansöknings inkom till nämnden.

Ärendebeskrivning

Ansökan inkom 2015-05-21 och är ännu inte komplett för handläggning.

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
2015-06-17

Ansökan avser bygglov för enbostadshus i ett våningsplan om 167 kvm byggnadsarea/bruttoarea (BYA/BTA) på fastigheten Träkvista 4:204. Då ärendet ännu inte är komplett, avseende bl.a. nybyggnadskarta och redovisning av marknivåer, så har kontoret inte utfört besiktning på fastigheten.

Förslaget redovisar en avvikelse från gällande detaljplan, avseende en flackare taklutning om 23 grader gentemot tillåtna 30 grader.

Sökanden har parallellt med detta ärende önskat byggnadsnämndens och kontorets syn gällande avvikelse på en ytterligare hustyp om två våningsplan på fastigheten Träkvista 4:206, inom samma detaljplan men med andra planebestämmelser. Kontoret har i detta tidiga skede av handläggningen inhämtat byggnadsnämndens syn avseende frågan om avvikelse. Byggnadsnämnden har meddelat att nämnden bedömer att avvikelser som redovisats i föreliggande ärende kan anses utgöra en liten avvikelse, givet den föreslagna utformningen och att dess bedömda visuella påverkan på omgivningen bedöms liten.

Däremot bedömer nämnden att avvikelser som redovisats i det andra ärendet och som har andra bestämmelser om högsta tillåtna nockhöjd, innebär en större visuell påverkan genom dess exponerade och förhöjda fasadliv. Sådan avvikelse bedöms inte kunna anses vara förenlig med planens syfte och därmed ej utgöra rymmas inom begreppet liten avvikelse. Sökanden har tagit del av nämndens bedömning och skall revidera detta förslag.

Gällande förhållanden

Fastigheten är idag obebyggd och slutgiltig fastighetsförrättning har ännu inte gjorts. Fastigheten är belägen inom område som omfattas av detaljplan som vann laga kraft 201-04-03. Aktuell fastighet ligger vidare inom egenskapsområde där högsta tillåtna nockhöjd är angiven till 6 meter. Vidare anges att ifall bostadshuset redovisar nockhöjd på 5 meter eller mer, ska taklutningen vara minst 30 grader.

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
2015-06-17

Det andra ärendet ligger inom egenskapsområde där högsta tillåtna nockhöjd är angiven till 8 meter. Vidare anges där att ifall bostadshuset redovisar nockhöjd om 6,5 meter eller mer, ska taklutningen vara minst 30 grader. Däremot medges möjlighet till minsta tillåtna taklutning om 14 grader, förutsatt att nockhöjden ej överstiger 5 meter. Största tillåtna taklutning är angiven till 45 grader.

Stadsarkitektkontorets bedömning

Inledningsvis anser kontoret att avvikelseprövning ter sig tveksamt, sett till nämndens generella restriktivitet kring avvikelser i nya planområden. Däremot delar kontoret nämndens uppfattning att de bägge avvikelserna ger olika visuell påverkan, givet dess olika utformning, och att föreliggande förslag upplevs ha minst visuell verkan.

Vidare bedömer kontoret att redovisad avvikelse föranleds av förslagets redovisade husbredd om ca 8 meter, där en planenlig taklutning skulle innebära en väldigt låg takfotshöjd. Skulle däremot husbredden minskas, skulle takfotshöjden minskas och möjligheten till planenlig redovisning uppnås.

Avslutningsvis, givet föreliggande förslag och dess utformning kan frågan om avvikelse te sig acceptabel.

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
2015-06-17

Byggnadsnämnden beslutade 2015-04-22 (i beslut § 91) att återremittera ärendet för besiktning. Nämnden har därefter besiktat området 2015-05-20 och kontoret har dessutom inventerat områdets bebyggelse och dess storlek och därefter redovisat detta för nämnden vid beredningsmöte 2015-06-10.

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.

Kontorets inventering som redovisades för nämnden 2015-06-10 påvisar att området i huvudsakliga delar består av enkel bebyggelse, bestående av stugor om ca 15-30 kvm BYA, i vissa fall med tillhörande bodar. I enstaka fall påträffades större stugor om ca 45-50 kvm.

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 förtätningssområde, det s.k. tätortsbandet, där planläggning skall föregå i princip all ny bebyggelse alternativt reglering av befintlig bebyggelse.

Avgifter i kronor

Bygglov/Startbesked _____ Planavgift _____

Bygganmälan, beslut om kontrollplan _____ Strandskyddsdispens _____

Lokaliseringsprövning _____ Avslag _____ Sanktionsavgift _____

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. _____



Byggnadsnämnden
Box 205
178 23 Ekerö

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
2015-06-17

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 tomtplats, 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.

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.

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
2015-06-17

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 utökat nyttjande av byggnaden för bostadsändamål vore att föregå såväl planuppdragets som VA-planens intentioner. 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:
 LINDGREN LENA
 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
2015-06-17

BN § 144 BYGG.2014.712 216

Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus på fastigheten Väntholmen 4:7

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 av bostadshuset 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.

Byggnadsåtgärderna 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.

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
2015-06-17

Byggnadsnämnden har inte tagit ställning till det husförslag som bifogats ansökan.

Avloppsanläggning får inte anordnas utan miljönämndens tillstånd.

Ärende om avstyckning prövas av lantmäteriet.

Ärendebeskrivning

Ansökan inkom den 8 oktober 2014 och var komplett den 5 juni 2015.

Ansökan avser förhandsbesked om bygglov för uppförande av ett enbostadshus.

Gällande förhållanden

Fastigheten är 597 026 kvm (varav 470 138 kvm är landareal), och den del som ansökan avser är belägen utanför sammanhållen bebyggelse.

Fastigheten ligger delvis inom område där risk för översvämning föreligger. I översiktsplanen för Ekerö kommun som antogs av kommunfullmäktige den 13 december 2005 anges att vid lokalisering och placering av nya bostadsbyggnader eller större tillbyggnader skall risken för översvämning beaktas. Rekommendationen är att sockelhöjden på byggnader med bostäder inte placeras lägre än på +1,6 m enligt höjdsystemet RH00.

Sedan översiktsplanen antogs har Klimat- och sårbarhetsutredningen (SOU 2006:94) kommit med nya uppgifter. Enligt utredningen ligger 100-årsnivån i Mälaren på nivån + 1,3 räknat i höjdsystemet RH00, vilket kan jämföras med medelvattennivån som ligger på nivån + 0,33. Som mest beräknas Mälaren kunna nå nivån + 1,79 men med vindpåslag kan vattnet komma att pressas upp till nivån på cirka + 2,2 (dimensionerande nivå).

Länsstyrelserna i Stockholm, Södermanland, Uppsala och Västmanland har under 2015 tagit fram gränsnivåer för lågt placerade byggnader,

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
2015-06-17

med hänsyn till framtida förväntade nivåer för Mälaren och därmed områden med översvämningsrisk. I "Rekommendationer för lägsta grundläggningsnivå för ny bebyggelse vid Mälaren - med hänsyn till risken för översvämning" redovisas hur ny bebyggelse kan placeras vid Mälarens stränder med hänsyn till risken för översvämning.

I rekommendationer anges att byggnader som har ett högre värde (exempelvis bostadshus) ska placeras med en grundläggningsnivå över 2,7 meter i höjdsystem RH2000. I omvandling till det höjdsystem som används inom Ekerö Kommun, RH00, blir det ca + 2,2. Med grundläggningsnivå menas underkant grundsula eller grundplatta. Aktuell del har mätts in genom markhöjder i RH00, föreslaget bostadshus kommer att ligga på höjder mellan + 2,20 och 2,40 (RH00).

Remiss

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

Miljönämnden anger i beslut daterat den 5 juni 2015, § D 215, att man inte har något att invända mot nybyggnad av enbostadshus då förstärkt infiltrationsanläggning för avlopp torde kunna ordnas på fastigheten. I kontakt med miljö- och hälsoskyddskontoret hänvisar de till sitt yttrande, avseende ett enbostadshus med en annan placering, daterat den 17 juni 2014, § D 244, beträffande närhet till verksamhet. Miljö- och hälsoskyddskontoret bedömer att jordbruksverksamheten som den bedrivs i dagsläget, utan djurhållning, inte utgör störning i den grad som skulle motivera nämnden att avstyrka förhandsbesked för bygglov. Ett kommande bygglov för enbostadshus kan dock innebära att möjligheter för framtida djurhållning på jordbruksfastigheten begränsas.

Stadsarkitektkontorets bedömning

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

Avgifter i kronor

Bygglov/Startbesked _____ Planavgift _____

Bygganmälan, beslut om kontrollplan _____ Strandskyddsdispens _____

Lokaliseringsprövning _____ Avslag _____ Sanktionsavgift _____

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. _____



Byggnadsnämnden
Box 205
178 23 Ekerö

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
2015-06-17

Kontoret anser att bostadshusets inpassning i landskap och terräng är viktig samt att hänsyn tas till marknivåerna. Kontoret anser inte att det är lämpligt att fylla ut och höja marken mer än för att säkerställa att underkant av byggnaden inte hamnar under ca + 2,2 m (RH00). Utformning och läge 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.

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

Bostadshuset kommer att ligga intill befintliga bostadshus.

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

Föreslagen lokalisering bedöms ha stöd i översiktsplanen.

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

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
2015-06-17

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

Expedieras till:

LENNART TELIN
ÖLSTAVÄGEN 114
179 98 FÄRENTUNA
Bilaga: Hur man överklagar

Underrättelse:

Ilända 1:11,
Ölsta 15:1, 1:9
Väntholmen 4:7, 4:103, 4:105, 4:45, 4:44 och 4:15

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
2015-06-17

BN § 145 BYGG.2015.204 231

Strandskyddsdispens och bygglov för nybyggnad av
komplementbyggnad (förråd och växthus) på fastigheten
Lovö-Edeby 4:8

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att inte bevilja bygglov med stöd av 9 kap 31 a § p.3, plan- och bygglagen (PBL) för nybyggnad av komplementbyggnad (förråd och växthus) om 45 kvm byggnadsarea (BYA) på fastigheten Lovö-Edeby 4:8.

Byggnadsnämndens ställningstagande redovisas närmare under stadsarkitektkontorets bedömning.

Uppllysning

Avgifter uttas för beslut om avslag.

Ärendebeskrivning

Ansökan inkom 2015-05-06 och var komplett för handläggning samma dag. Ansökan avser bygglov för nybyggnad av förråd/växthus om 45 kvm BYA. Byggnaden är redovisad med plåttak och fasadbeklädnad i trä, puts och glas. Byggnaden är redovisad med långsida (15,5 meter) parallellt med vägen 1,1 meter från gräns mot väg.

Initialt anmälde sökande åtgärden enligt 9 kap 4 a §. Förslaget var då en förrådsdel om 13,5 kvm samt ett växthus om 11,5 kvm sammanbundet med ett 4,3 meter långt och två meter högt plank. Stadsarkitektkontoret meddelade sökande att eftersom åtgärden redovisats mellan 1,1 - 1,3 meter från fastighetsgräns mot väg är åtgärden inte förenlig med 9 kap 4 a § med hänvisning till Mark- och miljööverdomstolen Dom 2013-06-07 (Mål nr P 105-13).

Sökande har efter kontorets meddelande ansökt om bygglov enligt nuvarande förslag.

Avgifter i kronor

Bygglov/Startbesked _____ Planavgift _____

Bygganmälan, beslut om kontrollplan _____ Strandskyddsdispens _____

Lokaliseringsprövning _____ Avslag _____ Sanktionsavgift _____

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. _____



Byggnadsnämnden
Box 205
178 23 Ekerö

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
2015-06-17

Kontoret har meddelat sökande att byggnaden bör placeras längre från tomtgräns.

Sökande har kommunicerats kontorets förslag till beslut 2015-06-02 och har avgett ett svar på skrivelsen inkommen 2015-06-08. Sökande anser att komplementbyggnaden som benämns *keramikverkstad/ateljé* i situationsplan inkommen 2015-05-07 (bilaga 1) och benämns *bostadshus* i situationsplan inkommen 2015-06-04 (bilaga 2) är att betrakta som ett enbostadshus och inte en komplementbyggnad. Byggnaden är inkopplad på avloppssystemet som övriga permanentbostäder i området. Sökande anser att fastighetens storlek i förhållande till omkringliggande fastigheter medgör större byggrätt än för dessa.

Gällande förhållanden

Fastigheten omfattar 2518 kvm landareal och ligger inom område som omfattas av strandskydd 300 meter från strandlinjen vid normalvattenstånd. Fastigheten är belägen inom sammanhållen bebyggelse. På fastigheten finns en huvudbyggnad samt två komplementbyggnader.

Huvudbyggnaden är uppförd i början på 1900-talet och omfattar cirka 120 kvm BYA. Byggnad benämnd *hönshus* på situationsplanen är cirka fyra kvm och försett med skärmtak på takfall mot nordost och med veranda mot sydväst. Byggnad benämnd *keramikverkstad/ateljé* respektive *bostadshus* är 44 kvm. Byggnaden är utrustad med kök, badrum, förråd samt sovrum/rum. Byggnaden har enligt sökande nyttjats som permanentboende fram till 2013 och är angiven som bostadshus i arrendeavtal denne har med Statens fastighetsverk.

Vägar och gators utformning (VGU) publikation 2004:80 anger att säkerhetszon finns vid vägar och definieras av området närmaste körbanan. Vid hastighetsbegränsning 70 km/h ska säkerhetszonen vara minst sju meter.

Avgifter i kronor

Bygglov/Startbesked _____ Planavgift _____

Bygganmälan, beslut om kontrollplan _____ Strandskyddsdispens _____

Lokaliseringsprövning _____ Avslag _____ Sanktionsavgift _____

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. _____

Enligt översiktsplanen bör fastigheter på landsbygden ha en areal om 2000 kvm, inom en sådan fastighet bör total byggnadsarea inte överstiga 250 kvm varav fristående komplementbyggnader inte vara större än 60 kvm.

Stadsarkitektkontorets bedömning

Stadsarkitektkontoret bedömer att föreslagen komplementbyggnad är olämpligt placerad utifrån dels trafiksäkerhetssynpunkt samt landskapsbilden. Kontoret kan konstatera att hastighetsbegränsningen är 70 km/h på vägen vid fastigheten då denna ligger utanför tätbebyggt område. Bedömningen är dock att medelhastigheten är lägre då vägen har otillfredställande siktlängd och grusad beläggning. Kontoret bedömer att säkerhetszonen angiven för 50 km/h är relevant i detta ärende och denna uppgår till tre meter. Med anledning av detta bedömer kontoret att byggnadens placering är redovisad för nära vägbanans ytterkant. Kontoret bedömer även att byggnadens placering påverkar siktlängden i kurvan, vilket påverkar trafiksäkerheten negativt.

Stadsarkitektkontoret bedömer även byggnadens redovisade placering påverka landskapsbilden negativt. Byggnader placerade för nära tomtgräns ger ett avskärmande intryck vilket är oönskat i en annars relativt öppen landskapsbild. Det avskärmade intrycket förstärks av föreslagen byggnads långa sträckning.

Vidare bedömer kontoret att byggnad benämnd *keramikverkstad/ateljé* respektive *bostadshus* i bilaga 1 och 2 är att betrakta som en komplementbyggnad. Byggnaden nyttjas idag som keramikverkstad och ateljé men har tidigare nyttjats som permanentbostad. Fastigheten som omfattar 2518 kvm landareal bör ses som en tomtplats som kan bebyggas med byggnader motsvarande ett enbostadshus och komplementbyggnader uppgående till 60 kvm. Då befintlig komplementbyggnad (keramikverkstad/ateljé/bostadshus) uppgår till 44 kvm och föreslaget förråd/växthus uppgår till 45 kvm skulle den sammanlagda byggnadsarean för komplementbyggnader uppgå till 89 kvm.

Avgifter i kronor

Bygglov/Startbesked _____ Planavgift _____

Bygganmälan, beslut om kontrollplan _____ Strandskyddsdispens _____

Lokaliseringsprövning _____ Avslag _____ Sanktionsavgift _____

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. _____



Byggnadsnämnden
Box 205
178 23 Ekerö

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
2015-06-17

Kontoret bedömer att byggnad benämnd hönshus är att betrakta som en friggebod enligt 9 kap 4 § 3 a.

Kontorets slutliga bedömning är således att föreslagen komplementbyggnad inte är förenlig med 2 kap 6 § p. 1 samt p.2 rörande negativ påverkan på landskapsbilden samt trafiksäkerheten. Vidare bedöms att översiktsplanens intentioner inte följs rörande maximal stolek för komplementbyggnader på fastigheter utanför detaljplanelagt område.

Bygglov ska således ej beviljas med stöd av 9 kap 31 a § punkten 3.

Expedieras till:

ROBERT ABRAHAMSSON
 EDEBYVÄGEN 47, OSKARSBORG
 178 93 DROTTNINGHOLM
 Bilaga: Hur man överklagar

Bilagor:

översiktskarta

Avgifter i kronor

Bygglov/Startbesked _____ Planavgift _____

Bygganmälan, beslut om kontrollplan _____ Strandskyddsdispens _____

Lokaliseringsprövning _____ Avslag _____ Sanktionsavgift _____

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. _____



Byggnadsnämnden
Box 205
178 23 Ekerö

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
2015-06-17

BN § 146 BYGG.2015.189 231

Bygglov för till- och ombyggnad samt utvändig ändring av enbostadshus på fastigheten Närlunda 41:92

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att delegera till miljö- och stadsbyggnadschef att bevilja bygglov med stöd av 9 kap 30 § plan- och bygglagen (PBL) för tillbyggnad av takkupa sedan ärendet kompletterats med ritningar som redovisar att takkupan dragits in minst två pannrader från fasadlivet.

Vidare beslutar byggnadsnämnden av liten avvikelse kan medges med stöd av 9 kap 31 b § PBL under förutsättning att inga negativa grannyttranden inkommer.

Upplysning

Byggnadsåtgärderna får inte påbörjas innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked.

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

Tekniskt samråd skall hållas snarast möjligt före byggstart, byggnadsnämnden kallar till mötet i samråd med byggherren.

Avgifter uttas för bygglov samt för startbesked med beslut om kontrollplan.

Avgift uttas för avslag av bygglov.

Enligt Plan- och bygglagen kan olika datum för överklagande gälla för olika parter i processen. Berörda grannar, som gjort invändningar mot en byggnation, måste delges beslutet innan beslutet vinner laga kraft.

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
2015-06-17

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 2015-03-25.

Ansökan avser ny takkupa på trädgårdsfasaden, nytt tak på glasat uterum, runt fönster på fasad mot norr, byte från stående till liggande panel.

Gällande förhållanden

Fastighetsarea omfattar 693 kvm och fastighetsbildning skedde 1965.

Fastigheten är belägen inom område som omfattas av detaljplan fastställd 1962-10-10.

Enligt gällande planbestämmelser får fastigheten bebyggas med en huvudbyggnad med en byggnadsarea om 175 kvm.

Byggnaden får uppföras med en våning och med högsta tillåtna byggnadshöjd 4,5 meter.

Stadsarkitektkontorets bedömning

De muntliga riktlinjer byggnadsnämnden gett kontoret avseende tillbyggnad av stora takkupor är att de skall vara placerade på trädgårdsfasaden. När takkuporna är mer än 50% skall utformningen ske med pulpettak. I nu aktuellt fall är takkupan cirka 70% av fasadlängden och med sadeltak. På samma gata har bygglov tidigare lämnats för två stora takkupor med sadeltak. Den ena takkupan är på trädgårdsfasaden och den andra ut mot Passvägen. Kontoret bedömer med hänsyn till detta att aktuell takkupa kan accepteras under förutsättning att takkupan dras in minst två pannrader från fasadlivet. Efter grannhörande och under förutsättning att inga negativa grannyttranden inkommer kan bygglov beviljas som en liten planavvikelse vilket kan medges enligt 9 kap 31 b § PBL.

Avgifter i kronor

Bygglov/Startbesked _____ Planavgift _____

Bygganmälan, beslut om kontrollplan _____ Strandskyddsdispens _____

Lokaliseringsprövning _____ Avslag _____ Sanktionsavgift _____

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. _____



Byggnadsnämnden
Box 205
178 23 Ekerö

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
2015-06-17

—————
Expedieras till:
PETER JANSSON
PASSVÄGEN 13
178 34 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
2015-06-17

BN § 147 BYGG.2015.444 232

Ändring av bygglov i efterhand för tillbyggnad av
Färingsöhemmet på del av fastigheten Högby 4:26

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar, i enlighet med 9 kap 33 § plan- och bygglagen (PBL), att i efterhand bevilja ändring av bygglov, tidsbegränsat t.o.m 2017-08-30 (2014-09-11, DB § 430). Ändringen avser att byggnaden förskjutits åt väster i förhållande till ursprunglig placering, samt att utrymme mellan två huskroppar tillskapats. Ändringen avser även att invändiga nivåskillnader tillskapats, genom fyra stycken ramper med redovisad lutning 1:11-1:18.

Ändringen avser även att stödmur tillkommit med en sammanlagd längd om ca 39 meter med varierande höjd 0,44-0,74 meter.

Yrkanden

Fredrik Sirberg (s) och Robert Oberascher (MP) yrkar i första hand att ärendet ska återremitteras för möjlighet till ändringar/korrigeringar så att ursprungligt bygglov följs och i andra hand att ändringslov avslås.

Lennart Nilsson (M) yrkar i enlighet med stadsarkitektkontorets bedömning att bevilja bygglov i efterhand.

Proposition

Ordföranden ställer först fråga om nämnden kan besluta att avgöra ärendet idag och finner att nämnden beslutat att avgöra ärendet idag.

Därefter ställer ordföranden fråga om nämnden kan besluta enligt förslag att bevilja ändringslov i efterhand mot yrkande om avslag och finner att nämnden har beslutat att bevilja ändringslov varvid votering begärs.

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
2015-06-17

Voteringsproposition

Den som röstar för att bevilja ändringslov i efterhand röstar Ja.
Den som röstar för att avslå ändringslov i efterhand röstar Nej.

Omröstning

Följande ledamöter röstade Ja:

Dick Ullgren (M), Charlotte Woge (M), Anders Sparring (M), Gunnar Pihl (FP), Nicke Björling (M), Göran Johansson (M) och Lennart Nilsson (M).

Följande ledamöter röstade Nej:

Peter Östergren (KD), Solveig Brunstedt (C), Fredrik Sirberg (S), Kerstin Hägg (S), Noa Ericsson (MP), Robert Oberascher (Ö).

Ordföranden finner att med 7 Ja-röster mot 6 Nej-röster har nämnden beslutat att bevilja bygglov i efterhand.

Skriftlig reservation

Skriftlig reservation lämnas av Solveig Brunstedt (C), Peter Östergren (KD), Fredrik Sirberg (S), Noa Ericsson (MP) och Robert Oberascher (Ö).

Upplysning

Avgifter uttas för ändring av beviljat bygglov.

Enligt 11 kap 51 § plan- och byggförordningen (PBF) ska om någon bryter mot en bestämmelse i 8-10 kap, eller i föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av någon av bestämmelserna i 16 kap. 2-10 §§ eller mot en bestämmelse i en EU-förordning om krav på byggnadsverk eller byggprodukter, ska tillsynsmyndigheten ta ut en särskild avgift (byggsanktionsavgift) enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 12 §.

Enligt 3:1422 i Boverkets byggregler (BBR) ska ramper i byggnader kunna användas av personer med nedsatt rörelseförmåga.

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
2015-06-17

Ramper ska ha lutning högst 1:12. En ramp blir dock säkrare om den inte lutar mer än 1:20.

Byggnadsnämnden kommer att hantera byggsanktionsavgifter i ett senare skede, då sökande har rätt att i god tid ta del av uträknade sanktionsavgifter, innan byggnadsnämnden fattar beslut om dessa. Sökande har dock kommunicerats att frågan om byggsanktionsavgifter kommer hanteras av byggnadsnämnden vid ett senare tillfälle och att nämnden inte ska fatta beslut om avgifterna om rättelse av det olovliga skett innan byggnadsnämndens sammanträde.

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.

Inför slutbesked

Innan nytt slutsamråd kan hållas och slutbesked utfärdas måste ärendet kompletteras med:

- utlåtande från fristående sakkunnig beträffande tillgängligheten
- måttsatt lägeskontroll med inmätta plushöjder
- Intyg på att konstaterade brister i brandskyddet är åtgärdade

Ärendebeskrivning

Byggnadsnämnden beslutade 11 september 2014, DB § 430, att bevilja tidsbegränsat bygglov tom 30 augusti 2017 för tillbyggnad av äldreboende i ett plan med byggnadsarean 1460 kvm. Endast en del av tillbyggnaden är utförd. I samband med att slutsamråd skulle hållas meddelade projektledaren och tillika kontrollansvarige att vissa justeringar av byggnaden hade skett i förhållande till beviljat bygglov.

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
2015-06-17

Vid slutsamrådet på plats 11 juni 2015 överlämnades ritningar till kontoret. Kontoret har även uppmärksammat att tillbyggnaden inte skett i en nivå, utan invändiga nivåskillnader har tillskapats, genom fyra stycken ramper. Nivåskillnaderna upplevs även utvändigt och bland annat har en stödmur byggts ca 1 meter ut från fasad mot norr. Sockeln är där placerad under marknivån "utanför" stödmuren.

Nivåskillnaderna är inte redovisade på ursprungliga bygglovs-handlingar och inga ändringar har någon gång under byggtiden redovisats eller kommunicerats med stadsarkitektkontoret.

Slutsamrådet kunde därmed inte genomföras och slutbesked har därför inte kunnat utfärdas.

Ansökan om ändring av beviljat bygglov inkom 15 juni 2015 och bedömdes komplett för handläggning 16 juni 2015. Beslutet föregicks av att byggnadsnämndens beredning besiktat platsen 13 augusti 2014 och då bedömt att kontoret kunde fatta beslut per delegation, för att inte på något sätt fördröja ärendet. Enligt ansökan avser ändringen att moduler innehållande bl.a lägenhetsrum 0114 och 0116, som i tidigare beviljat bygglov anslutit dikt mot resterande del av paviljongen, nu har delvis "häktats av" och förskjutits ca 1 meter norrut. Takstolarnas placering på den befintliga byggnaden har dessutom medfört att hela paviljongen har flyttats 1 meter österut. (Kontoret bedömer detta endast som en felskrivning då uppfattningen är att byggnaden förskjutits åt *väster*). Förskjutningen av byggnadskropparna har tillskapat två smala synliga markremsor, varav den ena har formen av ett "ljusschakt" och som inte kan nås från omkringliggande mark, och den andra är utformad som en smal gång mellan huskropparna. Ansökan anger även att ändringen avser tillkommande dörrparti, då projekterat sprinklersystem ersatts med Q-fog sprinkler, vilket i sin tur har medfört ändrad brandcellsindelning. Av inkomna fasadritningar framgår att sockelhöjden/golvhöjden varierar över tillbyggnaden.

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
2015-06-17

Efter begäran om kompletteringar i ärendet har planritning inkommit som redovisar fyra stycken invändiga ramper med lutningarna 1:11-1:18.

Projektledare och tillika kontrollansvarig anger att avsikten hela tiden har varit att ha dessa nivåskillnader för att undvika stora ingrepp på marken, då denna efter att bygglov har löpt ut, ska återställas.

Gällande förhållanden

Fastigheten är belägen inom område som omfattas av detaljplan fastställd 1985. Enligt gällande detaljplan är aktuell plats punktprickad, dvs mark som inte får bebyggas. Området är avsett för allmänt ändamål. Både aktuell fastighet och fastigheten söder om platsen ägs av Ekerö Kommun. På fastigheten i söder är Hembygdsgården på Färingsö samt grusad bollplan för bland annat den intilliggande skolan belägen.

Stadsarkitektkontorets bedömning

De utrymmen som tillskapats mellan byggnadsdelarna kan accepteras, enligt kontorets bedömning. Dock medför det att fönster vid dessa partier kommer att behöva bytas till brandklass EI30.

Vidare bedömer kontoret att de redovisade nivåskillnader som nu finns inom tillbyggnaden med ramper i och för sig näst intill är i enlighet med BBR, men är högst olämpliga inom ett äldreboende, både med tanke på de boende och med hänsyn till de som ska arbeta inom lokalerna. Kontoret anser att det är uppenbart att många av de framtida boende kommer ha svårt att själva förflytta sig i korridorer med flera längre ramper och att ramperna kommer medföra ökad belastning för personalen. Kontoret har dock med hänsyn till den tidsfördröjning och ekonomiska konsekvenser en rättelse av tillbyggnaden skulle innebära, för att åstadkomma färdigt golv i en nivå, inte bör krävas med tanke på bygglovs tidsbegränsning.

Sammanfattningsvis bedömer kontoret att bygglov kan beviljas i efterhand för redovisade och ovan nämnda ändringar.

Avgifter i kronor

Bygglov/Startbesked _____ Planavgift _____

Byggnämnan, beslut om kontrollplan _____ Strandskyddsdispens _____

Lokaliseringsprövning _____ Avslag _____ Sanktionsavgift _____

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. _____



EKERÖ
KOMMUN

Byggnadsnämnden
Box 205
178 23 Ekerö

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
2015-06-17

Expedieras till:

EKERÖ KOMMUN
FRANK RENEBO
BOX 205
178 23 EKERÖ
Bilaga: Hur man överklagar

Högby 4:26, 4:28, 4:4
Färentuna Prästgård 1:1

Fastighetsägare ombeds att delge eventuella berörda hyresgäster,
bostadsrättsinnehavare eller arrendatorer beslutet.

Underrättelse:

Roslagsvatten

Avgifter i kronor

Bygglov/Startbesked _____ Planavgift _____

Bygganmälan, beslut om kontrollplan _____ Strandskyddsdispens _____

Lokaliseringsprövning _____ Avslag _____ Sanktionsavgift _____

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. _____