



Byggnadsnämnden

## Sammanträdesprotokoll

<b>Tid och plats</b>	2017-08-16, kl 18.00-18.30 i Kommunhuset, lokal Debatten
<b>Beslutande</b>	
	Arnulf Langlet (M) ordförande Dick Ullgren (M) Charlotte Woge (M) Anders Sparring (M) Nicke Björling (M) Ingela Sedin Nilsson (L) Solveig Brunstedt (C) Peter Östergren (KD) Kerstin Hägg (S) Robert Oberascher (Ö)
<b>Tjänstgörande ersättare</b>	Ola Sandin (M) Margit Hammarström (S) Carl Ståhle (MP)
<b>Ersättare</b>	Carina Mellgren (M) Carin Gross (M) Alexander Lind af Hageby (L) Magnus Elf (M) Nils Lundborg (Ö)
<b>Tjänstemän</b>	Tommie Eriksson, Miljö- och stadsbyggnadschef Ann-Christine Wåhlstedt Berg, Byggchef Eva Palm, Bygghandläggare
<b>Justering plats och tid</b>	Kommunhuset, stadsarkitektkontoret 2017-08-22
<b>Justerande paragrafer</b>	171 - 177
<b>Underskrifter</b>	
<b>Sekreterare</b>	..... Ann-Christine Wåhlstedt-Berg
<b>Ordförande</b>	..... Arnulf Langlet
<b>Justerare</b>	..... Kerstin Hägg



Byggnadsnämnden  
Box 205  
178 23 Ekerö

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**  
**2017-08-16**

	<b>ANSLAGSBEVIS</b>
	Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag
<b>Organ</b>	Byggnadsnämnden
<b>Sammanträdesdatum</b>	2017-08-16
<b>Paragrafnummer</b>	171 - 177
<b>Datum då anslaget sätts upp:</b>	22 aug 2017
<b>Underskrift</b>	..... Ann-Christine Wählstedt-Berg Byggchef
<b>Datum då anslaget tas ned</b>	9 sept 2017
<b>Underskrift</b>	..... Ann-Christine Wählstedt-Berg Byggchef
<b>Förvaringsplats för protokollet</b>	Stadsarkitektkontoret



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

**SAMMANTRÄDE**  
**2017-08-16**

BN § 171                      BYGG.2017.446                      216

## Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus på fastigheten SKÅ-BERGA 2:17

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att ge förhandsbeskedet att ett enbostadshus kan tillåtas på fastigheten Skå-Berga 2:17, i enlighet med 9 kap 17 och 20 §§ samt 2 kap 2-6 §§ plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Enbostadshuset och tomten skall anpassas till landskap, terräng och övrig bebyggelse i området, enligt 8 kap 9 § PBL. Storlek, utformning och placering prövas i bygglovet. Skälen till byggnadsnämndens ställningstagande redovisas närmare under stadsarkitektkontorets bedömning.

### Upplysning

Inkommer inte ansökan om bygglov inom två år från dagen för beslut är förhandsbeskedet förfallet. Förhandsbeskedet medför inte rätt att påbörja den sökta åtgärden, byggnadsåtgärder får inte påbörjas innan bygglov och startbesked meddelats.

### Stadsarkitektkontorets bedömning

Kontoret bedömer att det är lämpligt att uppföra ett enbostadshus på platsen. Inkommen synpunkt från fastighetsägare till Skå-Berga 2:6 hänvisar till beslut 2014-10-22 BN § 225 där byggnadsnämnden avslog en fastighetsreglering på närliggande fastighet med hänvisning till att områdets mest ändamålsenliga användning är allemansrättsligt tillgänglig skogsmark samt att åtgärden försvårar framtida planarbete. Kontoret bedömer dock att ärendenas omfattning skiljer sig och att ett enbostadshus inte väsentligt påverkar allmänhetens tillgång till området i stort. Fastigheten där huset föreslås ligger inom sammanhållen bebyggelse och ansluter till befintlig bystruktur. Platsen anses också lämplig för ändamålet med hänsyn till möjligheterna att ordna trafik, vattenförsörjning, avlopp och annan samhällsservice, enligt 2 kap 2-6 §§ PBL.

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

### Avgifter i kronor

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

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

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

Faktura på avgiften översändes separat

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



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

**SAMMANTRÄDE**  
**2017-08-16**

I området finns varierande bebyggelse med avseende på material, storlek och färg. Byggnaderna har lantlig karaktär. Flera större ladugårdsbyggnader ligger i närheten av fastigheten.

I kulturmiljöprogrammet för Ekerö kommun anges bland annat följande punkter som viktiga när man bygger nytt på landsbygden, och dessa bör beaktas vid bygglovsansökan och bygglovsprövning för ett nytt enbostadshus på platsen:

- Utgå från tomtens och omgivningens förutsättningar och placera huset så att det blir en del av landskapet eller bidrar positivt till upplevelsen. Var observant på omgivande husvolymers storlek, höjd- och djupverkan.
- Utnyttja naturliga nivåskillnader. En tumregel är att ju mindre markarbeten som krävs desto bättre kommer byggnaden passa in i landskapet. En väl genomtänkt gestaltning bidrar ofta positivt till landskapet och helhetsintrycket.
- Anpassa skala och volym utifrån omgivande bebyggelse och undvik stora och anslående volymer. Dela hellre upp byggnaden i flera och mindre volymer (t.ex. garage och förråd). Undvik höga murar och plank eftersom de utgör främmande inslag i kulturlandskapet.
- Anlita gärna en arkitekt. De kan gestalta ett hus efter dina önskemål och platsens förutsättningar.

### **Ärendebeskrivning**

Ansökan inkom 2017-05-19 och var komplett för handläggning 2017-06-13 i samband med att miljönämnden gav ett positivt yttrande angående avloppsfrågan. Ansökan avser förhandsbesked för uppförande av ett enbostadshus på fastigheten Skå-Berga 2:17.

Besiktning på fastigheten utfördes 2017-05-29.

Berörda sakägare har fått möjlighet att lämna synpunkter. En erinran inkom 2017-07-11.

Byggnadsnämnden har tidigare gett positiva förhandsbesked på fastigheten (2008-02-13 DB § 136 samt 2000-09-19 BN § D 288).

### **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**

**SAMMANTRÄDE**  
**2017-08-16**

Byggnadsnämndens beredning diskuterade ärendet under beredningstillfället 2017-06-07 och gav kontoret i uppdrag att utreda ärendet i positiv anda.

### **Gällande förhållanden**

Fastigheten Skå-Berga 2:17 omfattar en area av 3766 kvm landareal och är lokaliserad inom sammanhållen bebyggelse strax utanför tätortsbandet. Fastighetsbildning skedde år 2001. En ny fastighetsreglering gjordes år 2008 som innebar att ett markområde på fastigheten Skå-Berga 2:9 i norr, reglerades till fastigheten Skå-Berga 2:17 och att ett område i söder reglerades över till fastigheten Skå-Berga 2:6.

Byggnadsnämnden har tidigare gett positiva förhandsbesked på fastigheten (2008-02-13 DB § 136 samt 2000-09-19 BN § D 288).

### **Remiss**

Miljönämnden har i beslut, daterat den 13 juni 2017, § D 249, angett att man inte har något att invända mot att förhandsbesked ges för nybyggnad av ett enbostadshus på fastigheten. Miljö- och hälsoskyddskontoret konstaterar att förstärkt infiltrationsanläggning kan ordnas vid fastighetens södra gräns, delvis utanför fastigheten.

Överenskommelse om detta har träffats med ägaren till Skå-Berga 2:6.

Fastighetsägare till Skå-Berga 2:5, 2:6 och 2:12 har beretts tillfälle att yttra sig.

Fastighetsägaren till Skå-Berga 2:6 anser att det inte är lämpligt att placera ett bostadshus på fastigheten samt att vägen är olämpligt placerad. Fastighetsägaren hänvisar även till byggnadsnämndens beslut 2014-10-22 BN § 225 där byggnadsnämnden avlog en fastighetsreglering på närliggande fastighet.

### **Expedieras till:**

FREDRIK & MAJA LIND  
 ORRSPELSVÄGEN 50  
 167 66 BROMMA  
 Bilaga: Hur man överklagar

Skå-Berga 2:6

Bilaga: Hur man överklagar

### **Underrättelse:**Skå-Berga 2:5 och 2:12

#### **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**

**SAMMANTRÄDE  
2017-08-16**

BN § 172                      BYGG.2017.578              216

Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten HOGSTA 4:20,

### **Beslut**

Byggnadsnämnden beslutar att ge förhandsbeskedet att inte medge att ett enbostadshus uppförs på platsen, då platsen inte bedöms lämplig för byggande av enbostadshus, 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 § PBL.

Vidare beslutar nämnden att man inte anser att lokaliseringen är lämplig mot bakgrund av 2 kap 2-3 §§ PBL.

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. Uppförandet av ett enbostadshus på platsen skulle inte heller främja en ändamålsenlig struktur och en estetisk tilltalande utformning av bebyggelsen i enlighet med 2 kap 3 § PBL

Byggnadsnämnden anser inte att föreslagen ny bebyggelse har stöd översiktsplanen, avseende lämplig lokalisering.

Skälen till byggnadsnämndens ställningstagande redovisas närmare under stadsarkitektkontorets bedömning.

### **Upplysning**

Avgift uttas för avslag av förhandsbesked.

### **Stadsarkitektkontorets bedömning**

Stadsarkitektkontoret bedömer att det inte är lämpligt att uppföra ett ensbostadshus på den avsedda platsen, då föreslagen placering innebär stora ingrepp i landskapet och naturmiljön, och skulle därmed påverka områdets natur- och kulturarv.

#### **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**

**SAMMANTRÄDE  
2017-08-16**

Bebyggelsen i området ligger i tydligt avgränsade grupper. Åker/ängsmarken är öppen och långsträckt. Den föreslagna tomten skulle helt bryta mönstret i den lantliga miljön vilket i sin tur bedöms leda till en framtida mer okontrollerad spridning av bebyggelsen i landskapsrummet.

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. Området, liksom hela Ekerö kommun, omfattas även av särskilda hushållningsbestämmelser enligt 4 kap 1-2 §§ MB som innebär att Mälaren med öar och strandområden, med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns i området, i sin helhet är av riksintresse.

Inom detta område ska turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets intressen, särskilt beaktas vid bedömningen av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön.

I 2 kap 3 § PBL anges bland annat att hänsyn ska tas till natur- och kulturvärden, miljö- och klimataspekter och främja en ändamålsenlig struktur och en estetisk tilltalande utformning av bebyggelse och grönområden samt en långsiktigt god hushållning med mark. Att tillåta ett nytt enbostadshus på föreslagen plats bedöms inte vara förenligt med krav på lämplig markanvändning och god hushållning med marken. Föreslagen lokalisering av ytterligare bebyggelse överensstämmer inte med dessa intentioner.

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. 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 inte är förenlig med översiktsplanen.

**Avgifter i kronor**

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

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

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

Faktura på avgiften översändes separat

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



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

**SAMMANTRÄDE**  
**2017-08-16**

### Ärendebeskrivning

Ansökan inkom 2017-07-05 och var komplett för handläggning (avslag) samma dag. Ansökan avser förhandsbesked för uppförande av enbostadshus på fastigheten Hogsta 4:20. Fastigheten avses inte styckas av. Besiktning på fastigheten utfördes 2017-07-21.

### Gällande förhållanden

Fastigheten omfattar 21 550 kvm landareal och är belägen inom sammanhållen bebyggelse.

Området där fastigheten ingår omfattas av områdesbestämmelser som vann laga kraft 2015-05-06. I områdesbestämmelserna fastställs utökad lovplikt för bl.a. Ekonomibyggnader, plank av metall samt radio, IT- och teleanläggningar. I områdesbestämmelserna ingår ett område som omfattas av särskilda skyddsbestämmelser med särskilt skyddsvärd befintlig bebyggelse, enligt 8 kap 13 § PBL, där dock denna fastighet inte ingår.

På fastigheten gavs 2014-10-22 förhandsbeskedet att inte tillåta att ett enbostadshus placeras på den avsedda platsen (2014-10-22, BN § 231). Beslutet överklagades till länsstyrelsen som 2015-02-06 avlog överklagandet. Länsstyrelsen konstaterade bland annat, att det i den aktuella platsens närhet finns ett par mindre byggnader men att det i övrigt inte kan anses att en byggnation skulle ske i anslutning till befintliga byggrupper såsom anges i översiktsplanen. Att tillåta en byggnation av bostadshus på platsen skulle därmed enligt länsstyrelsens mening medföra en uppenbar risk för prejudicerande effekt med de konsekvenser detta skulle få för kommunen.

### Remiss

Ärendet har inte skickats till grannar eller remissinstanser, enligt 9 kap 25 § PBL då lov inte kan medges.

### Expedieras till:

Eva & Kjell Perninge  
 ALVIKSVÄGEN 4  
 179 62 STENHAMRA  
 Bilaga: Hur man överklagar

### Avgifter i kronor

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

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

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

Faktura på avgiften översändes separat

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





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

**SAMMANTRÄDE**  
**2017-08-16**

BN § 173                      BYGG.2017.76                      216

**Förhandsbesked för nybyggnad av en lokal för lager och montering på fastigheten Munsö-Söderby 4:33**

### **Beslut**

Byggnadsnämnden beslutar att ge förhandsbeskedet att en lokal för lager och montering på ca 1500 kvm kan tillåtas på den avsedda platsen, i enlighet med 9 kap 17 och 20 §§ samt 2 kap 2-6 §§ plan- och bygglagen (PBL).

Nämnden anser inte att åtgärden får en så betydande inverkan på omgivningen att den nya bebyggelsen bör avvakta detaljplan för området.

Storlek, utformning och placering av byggnaden prövas i bygglov.

### **Upplysning**

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

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

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

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

Om det skulle bli aktuellt med grävning på fastigheten behöver ni, genom provtagning, förvissa er om att marken är fri från föroreningar. Inför provtagningen rekommenderas ni kontakta miljö- och hälsoskyddskontoret för rådgivning. Om provtagningen visar att marken är förorenad krävs en anmälan till miljönämnden innan grävningen påbörjas.

### **Ärendebeskrivning**

Ansökan inkom den 8 februari 2017 och var komplett den 14 juni 2017.

#### **Avgifter i kronor**

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

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

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

Faktura på avgiften översändes separat

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



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

**SAMMANTRÄDE**  
**2017-08-16**

Ansökan avser förhandsbesked om bygglov för uppförande av en lokal för lager och montering.

Fastigheten Munsö-Söderby 4:33 är idag obebyggd. På intilliggande fastighet, Munsö-Söderby 4:34, bedriver idag Medimex AB en finmekanisk verkstad med skärande bearbetning. Företaget är i behov av en ytterligare en lokal för montering och lager på ca 1500 kvm.

### **Stadsarkitektkontorets bedömning**

Kontoret bedömer att det föreslagna byggnadsverket, en lokal för lager och montering, får betydande inverkan på omgivningen och att den nya bebyggelse bör avvakta detaljplan. Plankravet bedöms gälla för denna enstaka byggnad då den ska ingå i en verksamhet och då det finns ett behov att prioritera mellan motstående intressen, till exempel verksamhet och boende.

Kontoret anser att utredning av lämpligheten att bebygga fastigheten och reglering av bebyggelsemiljöns utformning och utveckling skall ske i detaljplan. Detaljplanen behövs för att klara ut verksamhetens omfattning och påverkan på omgivningen. På fastigheten har det även inkommit en ansökan om förhandsbesked för två enbostadshus.

Kontoret gör dock bedömningen att uppförande av en lokal för lager och montering kan vara möjlig att tillåta då åtgärden är en utökning av en befintlig verksamhet och då miljönämnden har bedömt att verksamheten idag inte innebär några stora risker för störningar för omgivningen bland annat eftersom verksamheten inte genererar många transporter och all industriproduktion sker inom byggnaden. Även störningar av buller från produktionen eller utsläpp till luft torde vara begränsad.

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

- Det är viktigt att anpassning sker efter platsens befintliga förutsättningar. Det handlar såväl om att välja lämplig skala och gestaltning som att vara noggrann med markberedningen.
- En väl genomtänkt gestaltning bidrar ofta positivt till landskapet och helhetsintrycket. En sammanhållen gestaltning ska eftersträvas där alla delar samverkar till en helhet.

### **Avgifter i kronor**

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

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

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

Faktura på avgiften översändes separat

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



**EKERÖ  
KOMMUN**

**Byggnadsnämnden  
Box 205  
178 23 Ekerö**

**SAMMANTRÄDE  
2017-08-16**

Beträffande grannsypunkterna så anser kontoret, i enlighet med bedömningen ovan, att åtgärden borde föregås av detaljplan där man kan klara ut vilken påverkan byggnaden och verksamheten har på omgivningen. Dock bedömer kontoret, med stöd av miljönämndens yttrande, att verksamheten inte kommer att generera så mycket transporter och att störningar i form av buller bedöms vara begränsad. Beträffande sypunkterna på byggnadens utformning så kommer exakt placering, storlek och utformning av byggnaden att hanteras i bygglov. Då kommer även handlingarna att skickas ut till grannar för synpunkter.

Sökanden har bemött grannsypunkterna och anger att fastigheten redan är en industritomt och att det inte kommer att bli mer trafik (stora lastbilar). Han anger också att infarten till verksamheten ligger innan deras tomt så inga bilar kommer att passera.

### **Gällande förhållanden**

Fastighetens area är 14 310 kvm, är lokaliserad inom sammanhållen bebyggelse.

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

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

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

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

### **Avgifter i kronor**

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

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

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

Faktura på avgiften översändes separat

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



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

**SAMMANTRÄDE**  
**2017-08-16**

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

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

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

### **Remiss**

Miljönämnden har i beslut, daterat den 8 juni 2017 2017, MN § 54, angett att man tillstyrker förhandsbeskedet för nybyggnad av industrilokal.

Föreslagen lokal avses placeras ca 15 meter från enbostadshus på fastigheten Munsö-Söderby 4:80, ca 35 meter från enbostadshus på fastigheten Munsö-Söderby 4:125 och ca 45 meter från enbostadshus på fastigheten Munsö-Söderby 4:35. Befintlig industrilokal ligger idag ca 13 meter från enbostadshuset på Munsö-Ekeby 4:80.

Miljö- och hälsoskyddskontoret bedömer att verksamheten idag inte innebär några stora risker för störningar för omgivningen bland annat eftersom verksamheten inte genererar många transporter och all industriproduktion sker inom byggnaden. Störningar av buller från produktionen eller utsläpp till luft torde också vara begränsad. Från den nya lokalen som ska användas för montering och lager bedöms också risken för störningar att vara begränsad och sannolikt mindre än från befintlig lokal där produktion sker.

Vid förändrad verksamhet kan dock riskerna för störningar av buller, lukt m.m. förändras. I synnerhet om verksamheter etableras som inte är anmälningspliktiga enligt miljöbalken eller omfattas av bygglov för ändrad användning.

### **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**

**SAMMANTRÄDE**  
**2017-08-16**

Av Boverkets allmänna råd 1995:5 "Bättre plats för arbete" (numera upphävda men kan fungera som vägledning) framgår att arbetsplatsområden med små risker för hälsa och miljö bör ha ett skyddsavstånd på 50 meter till bostäder.

Miljö- och hälsoskyddskontoret bedömer att miljönämnden bör avstyrka förhandsbesked för lokalen med hänvisning till risk för olägenheter eftersom skyddsavstånd är mycket kort till befintliga bostäder i närområdet. Vidare anser kontoret att utökning av verksamhet för industriändamål bör föregås av detaljplanering.

Grannar har beretts tillfälle att yttra sig enligt 9 kap 25 § PBL, ett yttrande har inkommit. Fastighetsägarna till Munsö-Söderby 4:80 anger att de inte vill att detta ska bli ett industriområde. Åtgärden innebär mer trafik (stora lastbilar) och eventuellt blir ljudnivån högre. De anger också att om byggnaden blir hög och stor så kommer de bara att se en hög vägg från deras fönster i vardagsrummet och det blir sämre utsikt.

**Expedieras till:**

MEDIMEX PRODUKTER AB  
 SÖDERBYV 4  
 17891 MUNSÖ  
 Bilaga: Hur man överklagar

Munsö-Söderby 4:80  
 Bilaga: Hur man överklagar

**Underrättelse:**

Munsö-Söderby 4:34, 4:35, 4:44, 4:2, 4:46, 4:50, 4:41, 4:42, 4:39, 4:95, 4:67, 4:69, 4:374:126, 4:83, 4:87, 4:55 och 4:125

**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

SAMMANTRÄDE  
2017-08-16

BN § 174                      BYGG.2017.106              216

Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus på fastigheten Gredby 5:3

### Beslut

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

Enbostadshusen skall anpassas till landskap, terräng och övrig bebyggelse i området. Storlek, utformning och placering av enbostadshusen prövas i bygglovet.

Nämnden anser att avsteg kan göras från översiktsplanens riktlinjer och ta skogsmarken i anspråk för ny bebyggelse, då det finns tydliga spår av skogsbruk i området och då inga rödlistade arter är inrapporterade.

### Skriftlig reservation

Carl Ståhle (MP) reserverar sig skriftligt mot beslutet.

### Upplysning

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

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

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

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

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

### 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**

**SAMMANTRÄDE**  
**2017-08-16**

Ärende om avstyckning hanteras av lantmäteriet.

Om byggnation blir aktuell ska ansökan om tillstånd att anordna enskild avlopps-  
 anläggning inlämnas till miljö- och hälsoskyddskontoret. Innan ansökan inlämnas bör  
 kontoret kontaktas för samråd, bland annat angående utredning av  
 dricksvattenförsörjning för respektive enbostadshus.

### **Ärendebeskrivning**

Ansökan inkom den 16 februari 2017 och var komplett den 16 juni 2017.  
 Ansökan avser förhandsbesked om bygglov för uppförande av två enbostadshus.

### **Stadsarkitektkontorets bedömning**

Kontoret anser inte att tomtplatserna är lämpliga då de förläggs i ett obebyggt  
 sammanhängande skogsparti. På den västra tomten har dock viss avverkning skett.

I översiktsplanen för Ekerö kommun anges att ny bebyggelse inte ska tillåtas inom  
 orörda skogsområden.

Mellan de föreslagna tomtplatserna går en gångstig som är av stor vikt för det rörliga  
 friluftslivet. Stigen får inte på något sätt stängas av.

I kontakter med stadsarkitektkontorets biolog anger hon att skogen är över 60 år men  
 att det finns tydliga spår av skogsbruk. Det finns inga rödlistade arter inrapporterade  
 men skogen har framför allt ett värde för det rörliga friluftslivet.

Kontoret anser att utformningen av bostadshusen är viktigt med hänsyn till omgivande  
 bebyggelse, terräng och naturförutsättningar.

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

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

### **Avgifter i kronor**

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

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

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

Faktura på avgiften översändes separat

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



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

**SAMMANTRÄDE**  
**2017-08-16**

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

### **Gällande förhållanden**

Fastighetens area är 694 542 kvm, är lokaliserad inom sammanhållen bebyggelse.

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

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

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

### **Avgifter i kronor**

Bygglöv/Startbesked \_\_\_\_\_ Planavgift \_\_\_\_\_

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

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

Faktura på avgiften översändes separat

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





**EKERÖ  
KOMMUN**

**Byggnadsnämnden  
Box 205  
178 23 Ekerö**

**SAMMANTRÄDE  
2017-08-16**

I 2 kap 2 § anges att prövningen i ärenden om lov eller förhandsbesked ska syfta till att mark- och vattenområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov.

Företräde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning. Bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 kap och 4 kap miljöbalken (MB) ska tillämpas.

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

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

### **Remiss**

Miljönämnden har i beslut, daterat den 16 juni 2017, § D 259, angett att man inte har något att invända mot att förhandsbesked ges för nybyggnad av två enbostadshus på fastigheten under förutsättning att dricksvattenfrågan löses gemensamt på den östra tomtplatsen. Avloppsfrågan kan lösas genom infiltration på respektive tomtplats.

Om byggnation blir aktuell ska ansökan om tillstånd att anordna enskild avloppsanläggning inlämnas till miljö- och hälsoskyddskontoret. Innan ansökan inlämnas bör kontoret kontaktas för samråd, bland annat angående utredning av dricksvattenförsörjning för respektive enbostadshus.

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

\_\_\_\_\_

### **Avgifter i kronor**

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

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

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

Faktura på avgiften översändes separat

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



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

**SAMMANTRÄDE**  
**2017-08-16**

**Expedieras till:**

Anette Björk  
 LILLA KARLSLUND 2  
 178 92 ADELSÖ  
 Bilaga: Hur man överklagar

**Underrättelse:**

Gredby 5:8, 5:10  
 Adelsö Prästgård 1:1  
 Smedstorp 3:4, 3:5, 2:1  
 Stenbyskog 1:1

**Avgifter i kronor**

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

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

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

Faktura på avgiften översändes separat

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



**EKERÖ  
KOMMUN**

**Byggnadsnämnden  
Box 205  
178 23 Ekerö**

**SAMMANTRÄDE  
2017-08-16**

**MP Reservation BN Gredby 5:3 - Bygg.2017.106**

Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus på fastigheten Greby 5:3

Miljöpartiet reserverar sig emot beslutet att bevilja förhandsbesked på två enbostadshus.  
Gällande översiktsplan samt kommande översiktsplan indikerar inte att området ska bebyggas.  
Dessutom motiverar nämnden ett beviljande med att "det finns tydliga spår av skogsbruk i området"

Miljöpartiet anser att avsteg från gällande och kommande översiktsplan inte är av stort allmänt intresse.  
Vidare anser Miljöpartiet att man ska vara restriktiv mot enstaka enbostadshus utanför tätbebyggt område som inte följer översiktsplanens intentioner, då infrastruktur, service och kommunikationer inte är utbyggt.

Carl Ståhle - MiljöPartiet De Grön Mälaröarna

**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**

**SAMMANTRÄDE**  
**2017-08-16**

BN § 175                      BYGG.2016.460                      231

**Lokaliseringsprövning och bygglov för nybyggnad av ridhus och nybyggnad av carport, samt ändrad användning av magasin till kontor på fastigheten Lovö-Söderby 3:1**

### **Beslut**

Byggnadsnämnden beslutar att uppförande av ett ridhus på den redovisade delen av fastigheten Lovö-Söderby 3:1 kan tillåtas i enlighet med 2 kap 2-6 §§ plan- och bygglagen (PBL).

Byggnadsnämnden beslutar vidare att bevilja bygglov för nybyggnad av ridhus med förrådsdelar, nybyggnad av carport/förråd samt bygglov för ändrad användning av magasin till kontor, i enlighet med 9 kap 31 § PBL.

#### Ridhus med förrådsdel

Ridhuset har en total byggnadsarea (BYA) om 1230 kvm, inklusive förrådsdelarna.

Ridhuset har en bruttoarea (BTA) om 1050 kvm och ska uppföras med faluröd träfasad (partier av fasaden ska uppföras med tegelfasad) och vit sockel, samt svart pannplåt. Färdig golvnivå(FG) är redovisad till +28, 4, i höjdsystem RH00.

Förrådsdelarna som ska uppföras utefter ridhusets norra fasad får en total BYA om 108 kvm, varav 108 utgörs av BTA . Och 72 kvm av öppenarea (OPA). Förrådsdelarna uppförs till en del i tegel. FG är redovisad till + 27,5 i höjdsystem RH00.

#### Carport/förråd

Byggnad om sammanlagt 61 kvm, varav carportdelen utgörs av 37 kvm OPA och förrådsdelen av 24 kvm BTA. Byggnaden ska uppföras med faluröd träfasad och rött tegeltak. FG är redovisad till + 27,0 i höjdsystem RH00.

#### Magasin till kontor

Befintligt magasin i två plan med BTA om 160 kvm görs om till kontor.

#### **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**

**SAMMANTRÄDE**  
**2017-08-16**

Byggnadens utvändiga utseende bibehålls, men renoveras.

Kontrollansvarig

Stefan Eriksson, SC0507-11 med behörighet K är av byggherren angiven som kontrollansvarig.

**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.

Om fornlämningar påträffas under arbetets gång ska arbetet i enlighet med 2 kap 10 § kulturmiljölagen omedelbart avbrytas. Den som leder arbetet ska omedelbart anmäla förhållandet till länsstyrelsen.

Avgifter uttas för lokaliseringsprövning, 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.

**Stadsarkitektkontorets bedömning**

Lokalisering

Kontoret bedömer att det är lämpligt att uppföra ett ridhus på den redovisade platsen. Ridhuset ligger inom befintlig gårdsbebyggelse och lokaliseras till mark som är lämplig för ändamålet i enlighet med 2 kap 2-6 §§ 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**

**SAMMANTRÄDE**  
**2017-08-16**

#### Bygglov

Kontoret bedömer att föreslaget ridhuset med förrådsdelar är redovisat med en väl anpassad utformning till övrig bebyggelse på gården och att föreslagen placering kan accepteras.

Beträffande det servitut som finns för väg genom fastigheten Lovö-Söderby 3:1, kan kontoret inte se att det finns någon exakt placering av väg/genomfart.

Kontoret bedömer att den befintliga vägens placering kan justeras något åt öster om det vid byggnationen av ridhuset kommer att upplevas "trångt" på platsen.

Vidare bedömer kontoret att den föreslagna ändrade användningen av magasinet till kontor är lämplig då avsikten är att bibehålla byggnadens yttre och åtgården kommer att bidra till att byggnaden behålls och sätts i ett gott skick, vilket anses som en fördel för kulturmiljön i området. Kontoret bedömer att även föreslagen carportbyggnads utformning och placering kan accepteras.

#### Servitut att nyttja väg

Kontoret bedömer att rätt att använda vägen genom den aktuella fastigheten som Lovö-Edeby 4:1 innehar genom servitut, inte förutsätter en exakt placering eller bredd av vägen. Då det inte framgår av servitutet vilken typ av trafik eller fordon som servitutet gäller, gör kontoret tolkningen att "vanliga" fordon, exempelvis personbilar bör kunna nyttja vägen avseende bredd (det fungerar idag). Vidare gör kontoret bedömningen att rätten att nyttja vägen gäller samtliga tillhörande fastigheten Lovö-Edeby 4.1, dvs exempelvis hyresgäster och arrendatorer.

Då någon ny förrättning ännu inte skett avseende servitut för väg har kontoret enbart att ta ställning till nu rådande förhållanden.

#### **Ärendebeskrivning**

Ansökan inkom den 17 maj 2016 och var komplett för handläggning den 30 juni 2017. Ansökan avser bygglov för nybyggnad av ridhus med förrådsdelar, nybyggnad av carport/förråd samt bygglov för ändrad användning av magasin till kontor, i enlighet med 9 kap 31 §plan- och bygglagen (PBL).

#### **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**

**SAMMANTRÄDE**  
**2017-08-16**

### Lokalisering

Då bygglovet inte föregåtts av ett förhandsbesked anser kontoret att lokaliseringsprövningen ska ske inom ramen för bygglovet.

### Ridhus med förrådsdel

Byggnaden har en total byggnadsarea (BYA) om 1230 kvm.

Ridhuset har en bruttoarea (BTA) om 1050 kvm och ska uppföras med faluröd träfasad (partier av fasaden ska uppföras med tegelfasad) och vit sockel, samt svart pannplåt.

Färdig golvnivå (FG) är redovisad till +28,4, i höjdsystem RH00.

Förrådsdelarna som ska uppföras utefter ridhusets norra fasad får en total BYA om 108 kvm, varav 108 utgörs av BTA. Och 72 kvm av öppenarea (OPA). Förrådsdelarna till en del i tegel.

FG är redovisad till +27,5 i höjdsystem RH00.

Ridhuset är redovisat på den plats som idag till största delen är ianspråktagen med en ridvolt.

### Carport/förråd

Byggnaden får sammanlagt 61 kvm BYA, varav carportdelen utgörs av 37 kvm OPA och förrådsdelen av 24 kvm BTA. Byggnaden ska uppföras med faluröd träfasad och rött tegeltak. FG är redovisad till +27,0 i höjdsystem RH00.

### Magasin till kontor

Befintlig magasin i två plan med BTA om 160 kvm görs om till kontor. Byggnadens utvändiga utseende bibehålls, men renoveras.

### **Gällande förhållanden**

Fastigheten som har en areal om 34 920 kvm är belägen utanför sammanhållen bebyggelse och inom område som är nämnt som kulturhistoriskt värdefull närmiljö och helhetsmiljö. Området ingår även i influensområde för totalförsvarets riksintresse. Fornlämningar (bytomt) finns markerade inom större delar av den aktuella fastigheten.

I kommunens kartmaterial (där uppgifter hämtas från lantmäteriet) är delar av den aktuella fastigheten markerade naturbetesmark, där ingrepp ska samrådas med länsstyrelsen enligt 12 kap 6 § Miljöbalken (MB). Efter uppgifter från sökande om att skyddet enligt 12:6 MB skulle vara upphävt kontaktade kontoret länsstyrelsen,

### **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**

**SAMMANTRÄDE**  
**2017-08-16**

som meddelade att skyddet upphävdes i och med bildandet av Lovö Naturreservat. Länsstyrelsen har bekräftat att samrådet är upphävt, trots att den aktuella fastigheten inte ingår i naturreservatet.

Fastigheten Lovö-Edeby 4:1 har genom servitut (akt nr 0125-93/11) rätt att använda befintlig väg som leder genom fastigheten Lovö-Söderby 3:1.

På fastigheten finns ett stall och en lada, samt det aktuella magasinet.

På fastighetens östra del finns även ett bostadshus med tillhörande komplementbyggnad

### **Remiss**

Berörda sakägare har beretts tillfälle att inkomma med yttrande i enlighet med 9 kap 25 kap PBL.

Statens Fastighetsverk (SFV) som bl a är ägare av fastigheten Lovö-Edeby 4:1 inkom med yttrande den 15 mars 2017. I yttrandet anger SFV att de har servitut på väg genom den aktuella fastigheten. (På situationsplanen är servitutsvägen markerad som GC väg, dvs gång- och cykelväg). Då det nya ridhuset är redovisat ca 1,5 meter från servitutsvägen anser de att det blir för trångt att ta sig förbi med bil eller jordbruksmaskiner.

Den 29 mars 2017 inkom SFV med en kopia av den ansökan om anläggningsförrättning/fastighetsreglering som de sänt till Lantmäteriet, för kännedom. Ansökan avser bl a att flera fastigheter genom servitut ska få rätt till genomfart över fastigheten Lovö-Söderby 3:1. Försvarsmaktens yttrande inkom den 14 mars 2017. De har inget att erinra mot föreslagen byggnation.

Miljönämndens yttrande inkom den 14 mars 2017. Miljönämnden har inga invändningar mot föreslagna åtgärder, under förutsättning att avloppsvatten från kontorsbyggnaden ansluts till gemensam avloppsanläggning enligt Miljönämndens beslut 2017-03-14 § D 103.

---

### **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**

**SAMMANTRÄDE**  
**2017-08-16**

Länsstyrelsen inkom med yttrande den 30 juni 2017. Efter besiktning av fastigheten meddelade de att de inte har några invändningar mot föreslagna åtgärder, men upplyser om att, om fornlämningar likväl påträffas under arbetets gång ska arbetet i enlighet med 2 kap 10 § kulturmiljölagen omedelbart avbrytas. Den som leder arbetet ska omedelbart anmäla förhållandet till länsstyrelsen.

Sökandes bemötande av inkommet yttrande

Den 29 mars 2017 inkom sökande med ett bemötande av inkommet yttrande. Sammanfattningsvis tolkar kontoret skrivelsen som att de anser att den sträckning av den aktuella vägen som passerar det planerade ridhuset enbart är en GC-väg och att syftet med servitutet inte är att samtliga boende på Lovö-Edeby, (hyresgäster och arrendatorer), ska passera över deras fastighet. Vidare anger de att yttrandet från STF troligtvis kan ha att göra med att de tillsammans med trafikverket har svårt att lösa viss trafik under byggnationen av Förbifart Stockholm. I sin skrivelse framgår även att de anser att ridhuset snarast måste byggas för att säkerställa att ridning fortsättningsvis kan ske inom fastigheten, då det inte kommer att kunna ske utomhus under tiden för byggnation av Förbifarten pga buller från transportbandet.

**Expedieras till:**

MICHAEL & SUSANNE HULTHÉN  
LOVÖ-SÖDERBY 3  
178 93 DROTTNINGHOLM

**Underrättelse:**

KA  
Lovö-Söderby 3:2

Lovö-Edeby 4:1 (Statens Fastighetsverk)  
Bilaga: Hur man överklagar

**Avgifter i kronor**

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

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

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

Faktura på avgiften översändes separat

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



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

**SAMMANTRÄDE**  
**2017-08-16**

BN § 176                      BYGG.2017.356                      231

Rivningslov för befintlig carport/förråd samt bygglov för tillbyggnad av enbostadshus på fastigheten EKEBYHOV 1:100

**Beslut**

Byggnadsnämnden beslutar att bevilja rivningslov för rivning av befintlig fristående carport/förråd om 56 kvm byggnadsarea (BYA) på fastigheten Ekebyhov 1:100 i enlighet med 9 kap 34 § plan- och bygglagen (PBL, 2010:900).

Byggnadsnämnden beslutar vidare att bevilja bygglov för tillbyggnad av enbostadshus om 72 kvm byggnadsarea (BYA) respektive 130 kvm bruttoarea (BTA) på fastigheten i enlighet med 9 kap 30 respektive 31 b §§ PBL.

Tillbyggnaden inrymmer ny bostadsentré med hall, våtrum, uterum samt förrådsdel i entréplan samt bostadsutrymmen i vindsplan och källarplan. På vinds- och källarplanen utgörs endast vissa delar av mätbara utrymmen där ny BTA tillkommer. Total BYA respektive BTA på fastigheten, inkluderat den ansökta åtgärden, beräknas till 218 kvm respektive 357 kvm.

Tillbyggnadsåtgärden innebär en avvikelse från gällande detaljplan, gällande att den totala andelen BTA överskrider tillåten BTA om ca 11 % (357 gentemot 321 kvm), vilket till övervägande del sker genom tillkommande källarplan.

Byggnadsnämnden beslutar dock att avvikelsen skall bedömas vara liten och således acceptabel enligt 9 kap 31 b § PBL och andra tillämpliga bestämmelser i 2 kap PBL. För mer info, se *kontorets bedömning*.

Byggherren har angett Fredrik Asklund, Kiwa Swedcert nr: 6399, som kontrollansvarig för byggprojektet.

**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**

**SAMMANTRÄDE**  
**2017-08-16**

### **Inför startbesked**

- Rivningsplan/kontrollplan för rivnings- och byggnadsarbetena skall upprättas och inlämnas till byggnadsnämnden för beslut i samband med startbesked.
- Fackmässigt upprättade konstruktionshandlingar ska redovisas.
- Bevis om färdigställandeskydd skall visas upp för byggnadsnämnden, enligt 10 kap 23 §, PBL.
- Tekniskt samråd ska hållas snarast möjligt före byggstart, byggnadsnämnden kallar till mötet i samråd med byggherren.
- Rivnings- och byggnadsarbeten får inte påbörjas innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked. I annat fall ska nämnden besluta om uttag av byggsanktionsavgift.

### **Slutbesked**

- Tillbyggnadsdelen får inte tas i bruk förrän beslut om slutbesked föreligger.

### **Beslutets giltighetstid**

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

### **Upplysning**

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

### **Avgifter i kronor**

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

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

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

Faktura på avgiften översändes separat

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



Byggnadsnämnden  
Box 205  
178 23 Ekerö

SAMMANTRÄDE  
2017-08-16

- I 9 kap 27 § Plan- och bygglagen (PBL) anges att byggnadsnämnden ska handlägga ärenden om lov och förhandsbesked skyndsamt och meddela sitt beslut om lov eller förhandsbesked inom tio veckor från det att ansökan kan anses vara komplett.
- Avgifter uttas för bygglov, avvikelse, planavgift samt för startbesked med beslut om kontrollplan. Avgifterna är enligt den taxa som fastställts av kommunfullmäktige.

### Stadsarkitektkontorets bedömning

Kontoret noterar inledningsvis att nuvarande förslag i föreliggande ärende arbetats om och numera endast medför en (1) avvikelse från detaljplanen gentemot 3 st avvikelser i det tidigare ärendet (se under *ärendebeskrivning*). Nuvarande avvikelse utgörs av att tillbyggnadsåtgärden medför ett överskridande av tillåten BTA gentemot det som anges i detaljplanen om ca 11 % (357 kvm gentemot 321 kvm).

Kontoret bedömer att huvuddelen av den överskridna andelen BTA, dvs 32 av totalt 36 kvm BTA, utgörs av det tillkommande källarplanet i dess delar som kan anses mätbar enligt svensk standard. En av grundkriterierna för att ett utrymme skall anses mätbart för beräkning av BTA är att dess rumshöjd överstiger 1,9 meter i normalfallet.

På grund av avvikelsen har grannhörande genomförts och ett negativt grannyttrande har inkommit (se *Remiss*).

Kontorets bedömning är att förslaget, förutom andelen BTA i källarplanet, är i enlighet med gällande detaljplan.

När det gäller överskridandet av BTA bedömer kontoret att den huvudsakliga överskridandet sker helt under mark utan någon omgivningspåverkan för omkringliggande fastigheter. Sett från Gällstaö 1:194 bedöms tillbyggnadens omgivningspåverkan vara minimal, sett till avståndet, terrängförhållandena fastigheterna emellan och utifrån att sjöutsikten för Gällstaö 1:194 ges mot nordväst. Även den mindre del av överskridandet (ca 4 kvm) som sker ovan mark bedöms inte heller ge upphov till någon nämnvärd betydande olägenhet/inskränkning av sjöutsikt alternativt betydande miljöpåverkan

### 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**

**SAMMANTRÄDE**  
**2017-08-16**

eller begränsning av annan typ av rättighet, i enlighet med 2 kap 9 § respektive 9 kap 31 e § PBL.

Avvikelsen bedöms därför kunna anses liten i PBL:s mening och förenlig med detaljplanens syfte, varvid tillbyggnaden skall beviljas med stöd av 9 kap 30 respektive 31 b §§ PBL.

*Upplysningsvis bedömer kontoret att kravet om utrymme för taktäckt biluppställningsplats möjliggörs genom exempelvis framtida carport, som endast medför BYA samt öppenarea (OPA) men ej BTA.*

### **Ärendebeskrivning**

Ansökan inkom 2017-04-21 och bedömdes komplett för handläggning 2017-08-07, i samband med att sökanden inkom med uppgifter om kontrollansvarig. Ansökan avser rivningslov för befintlig carport/förråd samt bygglov för tillbyggnad av enbostadshus om 72 kvm byggnadsarea (BYA) respektive 130 kvm bruttoarea (BTA) på fastigheten Ekebyhov 1:100.

Sökanden har tidigare ansökt om liknande tillbyggnadsåtgärder, där dock flera avvikelser redovisades. I det ärendet bedömdes inte avvikelserna sammantaget vara godtagbara, varvid ansökan avslogs genom beslut 2017-03-22 BN § 65. Kontoret utförde besiktning på fastigheten 2017-02-06 i samband med den tidigare prövningen.

### **Remiss**

Berörda grannar/sakägare har beretts tillfälle att yttra sig enligt 9 kap 25 § PBL. Fastighetsägarna till Gällstaö 1:194 har inkommit med negativt grannyttrande där graannarna uppger att detaljplanen ska följas. Avvikelsen om 36 kvm BTA medför enligt yttrandet en ökad trångboddhet i området samt att avvikelsen kan få en prejudicerande effekt.

### **Gällande förhållanden**

Fastigheten är idag bebyggd med ett enbostadshus med fristående carport/förråd (som avses rivas) och omfattar 918 kvm landareal. Fastigheten är belägen inom område som omfattas av detaljplan som vann laga kraft 2001-09-13.

#### **Avgifter i kronor**

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

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

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

Faktura på avgiften översändes separat

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



**EKERÖ**  
KOMMUN

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

**SAMMANTRÄDE**  
**2017-08-16**

Enligt detaljplanen får fastigheten bebyggas med en huvudbyggnad samt två st komplementbyggnader (uthus samt garage).

Högst 25 % av fastighetens area får bebyggas, vilket innebär en byggrätt om 230 kvm BYA inom fastigheten. Av dessa 230 kvm får högst 60 kvm utgöra byggnad/byggnadsdel med komplementändamål. Inom den angivna byggrätten avseende tillåten BYA anges att en taktäckt biluppställningsplats ska kunna inrymmas. Vidare anges att fastighetens högsta tillåtna BTA är 35 % av fastighetens area (321 kvm). Avslutningsvis anges att [huvud]byggnad skall placeras minst 6 meter från gräns mot gata och minst 4 meter från annan gräns.

Enligt 9 kap 30 § PBL ska bygglov ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan bland annat om den fastighet och det byggnadsverk som åtgärden avser överensstämmer samt ifall åtgärden uppfyller de krav som följer av tillämpliga bestämmelser i 2 och 8 kap PBL.

Av 9 kap 31 b § p.1 PBL framgår dock att bygglov även får ges för en åtgärd som avviker från detaljplanen, om avvikelsen är liten och förenlig med detaljplanens syfte.

Enligt 9 kap 31 e § PBL får inte en sådan avvikelse antas ge upphov till betydande miljöpåverkan eller begränsning av rättighet eller pågående verksamhet i omgivningen.

I 2 kap 6 § 1 stycket PBL anges att bebyggelse ska 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 god helhetsverkan. Avslutningsvis anges i 2 kap 9 § PBL att lokalisering, placering och utformning av byggnadsverk ske på sådant sätt att byggnadsverket inte medför sådan påverkan på omgivningen som innebär fara för människors hälsa och säkerhet eller betydande olägenhet på annat sätt.

**Expedieras till:**

Simon Thomas Hagspiel  
BOKVÄGEN 9  
178 51 EKERÖ

Gällstaö 1:194

Bilaga: Hur man överklagar

**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**

**SAMMANTRÄDE**  
**2017-08-16**

**Underrättelse:**

Gällstaö 1:35, 1:193, 1:195

Ekebyhov 1:60, 1:101, 1:108

**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**

**SAMMANTRÄDE**  
**2017-08-16**

BN § 177

BYGG.2017.444

232

## Bygglov för nybyggnad av förskola på fastigheten EKEBYHOV 3:10

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att *inte* bevilja bygglov för nybyggnad av förskola med tillhörande komplementbyggnader på fastigheten Ekebyhov 3:10, i enlighet med 9 kap 30 § respektive 9 kap 31 b § plan- och bygglagen (PBL, 2010:900).

Byggnadsnämnden meddelar att detaljplanens bestämmelser och dess gestaltningsprogram ska beaktas.

Skälen till byggnadsnämndens ställningstagande redovisas närmare under stadsarkitektkontorets bedömning.

Förskolebyggnaden redovisas i två våningsplan med flackt tak (dock med V-formad taksarg) och med faluröd träpanel i varierande panelbeklädnad. På gavelfasaderna redovisas mindre fasaddelar med perforerad corten (i bronskulör).

Förskolebyggnaden beräknas till 725 kvm byggnadsarea (BYA), 1417 kvm bruttoarea (BTA) respektive 50 kvm öppenarea (OPA). Förskolan redovisar en färdig golvnivå (FG) om +5,1 respektive +8,5 (entréplan respektive övre plan, uttryckt i höjdsystem RH2000).

Komplementbyggnaderna (miljöstation, förråd respektive barnvagnsförråd) redovisas i ett våningsplan med pulpettak respektive flackt tak och med faluröd träpanel. Komplementbyggnadernas (endast miljöstation och förråd) totala BYA/BTA är 27 kvm.

Bebyggelseförslaget innebär 3 st avvikelser från gällande detaljplan. Avvikelserna redogörs för under rubrikerna *ärendebeskrivning* och *stadsarkitektkontorets bedömning*.

### 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

SAMMANTRÄDE  
2017-08-16

Byggnadsnämnden beslutar att de redovisade avvikelserna sammantaget *inte* kan anses vara förenliga med detaljplanens syfte och mindre [liten] med stöd av 9 kap 31 b § PBL.

### 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 uttas för avslag av bygglov. Avgifterna är enligt den taxa som fastställts av kommunfullmäktige.

### Stadsarkitektkontorets bedömning

Kontoret bedömer inledningsvis att den aktuella detaljplanen för Jungfrusunds sjöstad syftar till att möjliggöra ett gestaltningsmässigt sammanhållet område, med tydlig stadsmässiga karaktärsdrag kring såväl övergripande bebyggelsestruktur och gaturum, byggnadsutformning som mindre byggnadsdetaljer. För att åstadkomma dessa ambitioner består detaljplanen av både plankarta med tillhörande bestämmelser, planbeskrivning, illustrationer och gestaltningsprogram.

I 9 kap 31 b § PBL anges att bygglov får ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan, om avvikelsen är förenlig med detaljplanens syfte och avvikelsen är liten *eller* åtgärden är av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt.

Kontoret gör följande bedömning av de redovisade avvikelserna:

#### Förskolans placering

Förskolan redovisar en tydligt vriden placering gentemot egenskapsgränsen mot förgårdsmark, vilket avviker från detaljplanens föreskrivna krav på att byggnaden skall placeras i gräns mot förgårdsmark mot väg, som därtill stöds av byggnadsillustrationen på plankartan samt av gestaltningsprogrammet.

Utifrån gestaltningsprogrammet så avser kravet om framskjuten placering till att uppnå det uttryckta syftet om ett slutet och sammanhängande gaturum.

#### 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**

**SAMMANTRÄDE  
2017-08-16**

Illustartionen på plankartan tydliggör detta med en form som också möjliggör fullt utnyttjande av byggrätten.

Kontoret bedömer att den vridna placering bryter upp det slutna gaturummet som detaljplanen syftar till och likaså medför en stor negativ omgivningspåverkan, sett till byggnadens storlek. Kontoret bedömer inte heller att avvikelsen med dess omgivningspåverkan kan anses underordnad de skäl som sökanden yrkar på (se *ärendebeskrivning*).

Kontoret bedömer således att avvikelsen strider mot detaljplanens syfte gällande bebyggelse- och gatustrukturen och därtill att dess omgivningspåverkan blir så omfattande att avvikelsen inte kan anses liten i PBL:s mening.

#### Förskolans takmaterial

Förskolan redovisar ett platt papptak, vilket avviker från detaljplanens föreskrivna krav på plåttak som taktäckningsmaterial. Kontoret noterar dock att fastigheten saknar uttryckt bestämmelse som reglerar kravet om takkonstruktion/-lutning. Inte heller förekommer förskolan, såsom en verksamhetsbyggnad med föreskriven taklutning enligt planbestämmelser, i de utformningsprinciper som gestaltungsprogrammet redogör (se sid 12).

Då förskolans platta tak inte bedöms strida mot detaljplan, med följderna att plåttakets upplevda materialverkan blir obefintlig, bedöms också avvikelsen uppfylla kraven på acceptabel avvikelse utifrån de ovan nämnda kraven i 9 kap 31 b § PBL.

#### Förskolans komplementbyggnader

De bägge skärmtaken för barnvagnar redovisas på mark som inte får bebyggas, vilket därigenom innebär en avvikelse från detaljplanen. Kontoret bedömer dock att byggnadernas minimala storlek och upplevda omgivningspåverkan, samt dess enkla konstruktion i sig medför att avvikelsen uppfyller kraven på acceptabel avvikelse utifrån de ovan nämnda kraven i 9 kap 31 b § PBL.

#### **Avgifter i kronor**

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

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

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

Faktura på avgiften översändes separat

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



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

**SAMMANTRÄDE**  
**2017-08-16**

Avslutningsvis bedömer kontoret att avvikelserna beträffande förskolans placering i sig, respektive de tre st avvikelserna sammantaget, medför att bygglov inte ska beviljas med stöd av 9 kap 31 b § PBL.

### **Ärendebeskrivning**

Ansökan inkom 2017-05-17 och bedömdes komplett för avslag 2017-07-18.

Ansökan inkom 2017-05-17 och bedöms komplett för handläggning när erforderliga kompletteringar inkommit (se under rubriken *beslut*).

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av förskola med tillhörande komplementbyggnader på fastigheten Ekebyhov 3:10. Kontoret har utfört besiktning på fastigheten 2017-07-04.

Bebyggelseförslaget innebär följande 3 st avvikelser från gällande detaljplan:

1. Förskolans vridna placering avviker från detaljplan, som anger att byggnaden skall placeras i gräns mot förgårdsmark mot väg,
2. Förskolan redovisar papptak istället för detaljplanens angivna plåttak,
3. Två av förskolans komplementbyggnader (skärmtaken för barnvagnar) placeras på mark som ej får bebyggas (prickmark).

Under handläggningen har kontoret återkopplat till sökanden att revidera den vridna placeringen från förgårdsmarken.

Kontoret har också återkopplat till sökanden att viss avvikelse gällande förskolans placering bör kunna accepteras, under förutsättning att placeringen är indragen och parallellt placerad mot förgårdsmarken. Under förutsättning att detta åtgärdas har kontorets bedömning också varit att de 3 st avvikelserna sammantaget kan anses acceptabla och uppfylla kraven för positiv prövning i enlighet med 9 kap 31 b § PBL.

Sökanden har genom handlingar, inkomna 2017-07-18, meddelat att dom önskar pröva föreliggande förslag med bl.a. redovisad vriden placering av förskolan. Enligt sökanden syftar den vridna placeringen till följande:

#### **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**

**SAMMANTRÄDE**  
**2017-08-16**

- att förskolans sydöstra fasad i än högre utsträckning riktas mot Mälaren,
- att förskolans huvudentré och skyltning tydligare görs visuell och tillgänglig för besökare,
- Bakomvarande radhus ges en större möjlighet till utsikt mot Mälaren,
- Korsningen Bryggavägen/Jungfrusundsvägen får en utblick/öppning mot Mälaren,
- att förslaget likväl redovisar en miljöstation samt vertikala stolpar för att tillgodose om byggnadsplacering mot förgårdsmark.

### **Gällande förhållanden**

Fastigheten är idag obebbyggd och belägen inom område som omfattas av detaljplan som vann laga kraft 2015-01-12. Enligt detaljplanen får fastigheten bebyggas för skolverksamhet med tillhörande byggnadskomplement (parkering, förråd och sophantering). Huvudbyggnaden (förskolan) får uppföras i högst två våningsplan och fastigheten får totalt bebyggas med 1500 kvm ovan mark. Likaså anges att bebyggelsen skall utformas med träfasader i falu rödfärg (eller motsvarande kulör) och med ta av bandplåt i mattsvart kulör. Gällande parkering ska ordnas inom den egna fastigheten.

Vidare anges att huvudbyggnaden (förskolan) skall placeras i förgårdsmark mot väg. Som generell bestämmelse för hela planområdet anges att byggnader ska utformas i huvudsaklig överensstämmelse med illustration och gestaltungsprogram. På plankartan illustreras en placering av huvudbyggnaden (förskolan) längs förgårdsmarken mot väg (Bryggavägen) och vidare mot nordost.

I gestaltungsprogrammet förtydligas också genom beskrivning och gatusektioner att byggnaderna längs Bryggavägen förläggs med långsidan mot gatan i förgårdsgränsen med syfte att bidra till ett slutet gaturum (se gestaltungsprogrammet sid. 9f, 12).

### **Remiss**

Grannhörande respektive remittering till barn- utbildningsförvaltningen och miljö- och hälsoskyddskontoret har inte genomförts då det bedöms uppenbart att bygglov inte kan meddelas, med stöd av 9 kap 25 § stycke 3 PBL.

### **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**

**SAMMANTRÄDE**  
**2017-08-16**

**Expedieras till:**

Turako Skolfastighet 4 AB  
Svärdvägen 13  
182 33 Danderyd  
Bilaga: Hur man överklagar

---

**Avgifter i kronor**

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

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

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

Faktura på avgiften översändes separat

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

---