EKERÖ KOMMUN

Byggnadsnämnden **Sammanträdesprotokoll**

Tid och plats	2017-09-27, kl 18.00 - 21.00 i Kommunhuset, lokal Debatten
Beslutande	
	Arnulf Langlet (M) ordförande Dick Ullgren (M) Charlotte Woge (M) Heidi Carnehiem (M) Nicke Björling (M) Ingela Sedin Nilsson (L) Peter Östergren (KD) Kerstin Hägg (S) Noa Ericsson (MP) Robert Oberascher (Ö)
Tjänstgörande ersättare	Ola Sandin (M) Tjalle Forselius (C) Margit Hammarström (S)
Ersättare	Göran Johansson (M) Alexander Lind af Hageby (L) jäv § 213 Carl Ståhle (MP) Nils Lundborg (Ö)
Tjänstemän	Tommie Eriksson, Miljö- och stadsbyggnadschef Ann-Christine Wåhlstedt Berg, Byggchef Eva Palm, Bygghandläggare
Justering plats och tid	Kommunhuset, stadsarkitektkontoret 2017-10-04
Justerande paragrafer	178 - 214
Underskrifter	
Sekreterare	..... Ann-Christine Wåhlstedt-Berg
Ordförande	..... Arnulf Langlet
Justerare	..... Robert Oberascher

EKERÖ KOMMUN

Byggnadsnämnden
Box 205
178 23 Ekerö

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
2017-09-27

	ANSLAGSBEVIS
	Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag
Organ	Byggnadsnämnden
Sammanträdesdatum	2017-09-27
Paragrafnummer	178 - 214
Datum då anslaget sätts upp:	4 oktober 2017
Underskrift	..... Ann-Christine Wåhlstedt-Berg Byggchef
Datum då anslaget tas ned	26 oktober 2017
Underskrift	..... Ann-Christine Wåhlstedt-Berg Byggchef
Förvaringsplats för protokollet	Stadsarkitektkontoret

EKERÖ KOMMUN

Byggnadsnämnden
Box 205
178 23 Ekerö

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
2017-09-27

BN § 178 ÖVR.2017.4 200

Val av justeringsman

Till justeringsman valdes: Robert Oberascher (Ö)

Tid och plats för justering: onsdag 4 oktober kl 9.00

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
2017-09-27

BN § 179 ÖVR.2017.7 040

Arvode för byggnadsnämndens beredning

Beslut
På byggnadsnämndens beredning den 13 september 2017 deltog följande som är arvodesberättigade:

Arnulf Langet (M) ordförande
Solveig Brunstedt (C)
Fredrik Sirberg (S)
Peter Östergren (KD)
Ingela Sedin Nilsson (L) 9.00-18.00

Övriga deltog kl 8.30 - 18.00

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._____

EKERÖ KOMMUN

Byggnadsnämnden
Box 205
178 23 Ekerö

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
2017-09-27

BN § 180 ÖVR.2017.5 200

Förvaltningsinformation

Miljö- och stadsbyggnadschef Tommie Eriksson informerar om organisation, tjänster och rekryteringar.

T f planchef, Maria Cassel, t o m 2017-12-31
Samordningsansvarig för planhandläggarna Emelie Greiff, t o m 2017-12-31

Rekrytering av registrator till stadsarkitektkontorets expedition är slutförd, Felicia Liestam börjar sin anställning 13 november.

Rekrytering av bygghandläggare pågår, 7 intervjuer är inplanerade, sista intervjue 28/9

Årets FSBS konferens ägde rum i Linköping 20-22/9, personal inom byggenheten samt ordförande har deltagit.

_____

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
2017-09-27

BN § 181 ÖVR.2017.14 001

Statistik från Ekerö Direkt

Beslut
Byggnadsnämnden beslutar att notera redovisningen.

Ärendebeskrivning
Stadsarkitektkontoret har erhållit statistik från Ekerö direkt (ED) per augusti 2017.

Lösningsgraden för Ekerö direkt är 75% för augusti. Total har 674 samtal och 252 mail inkommit till E.D. 231 ärenden har fördelats vidare till stadsarkitektkontoret vara 166 till byggenheten.

_____

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
2017-09-27

BN § 182 ÖVR.2017.22 042

Verksamhetsredovisning per augusti 2017

Beslut
Byggnadsnämnden beslutar att godkänna verksamhetsredovisning per augusti och överlämna den till Kommunstyrelsen.

Stadsarkitektkontorets bedömning
Totalt utfall för byggnadsnämnden per augusti är -445 tkr.

Utfallet för verksamheter förutom bostadsanpassningsåtgärder är -938 tkr och för bostadsanpassningsåtgärder +493 tkr i förhållande till budget.

Ett större underskott i förhållande till budget, - 1 839 tkr, föreligger på verksamheten detaljplanering. Ett underskott vilket härrör till nedlagt arbete med kommunala planer vilka inte är intäktsbringande för nämnden. Kommunstyrelsen har därav fattat beslut att 2 300 tkr ska tillföras nämndens planeneht för 2017.

Inberäknat ersättningen bedömer kontoret att årsutfallet blir +-0 i förhållande till budget. För bostadsanpassningsåtgärder bedöms prognos helår till +300 tkr. Prognos för ett totalt årsutfall för byggnadsnämnden bedöms till +300 tkr.

Byggnadsnämnden föreslås godkänna verksamhetsredovisning per augusti och överlämna den till kommunstyrelsen.

Ärendebeskrivning
Stadsarkitektkontoret har upprättat verksamhetsredovisning per augusti 2017 med årsprognos och uppföljning enligt bifogat PM och ekonomiska tabeller.

Expedieras till:
KS
Ekonomichef
Bilagor: PM och ekonomiska tabeller

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
2017-09-27

BN § 183 ÖVR.2017.24 001

Byggnadsnämndens taxa 2018

Beslut
Byggnadsnämnden beslutar att godkänna förslag till taxa för 2018 och överlämna den till Kommunstyrelsen.

Deltar ej i beslut
Kerstin Hägg (S), Margit Hammarström (S), Noa Ericsson (MP) och Robert Oberascher (Ö) deltar inte i beslutet.

Stadsarkitektkontorets bedömning
I huvudsak påverkar taxan intäkter på verksamheterna bygg och kart/mät. Taxan påverkar planverksamheten marginellt då antal planbesked per pr är ca 5-10 och i nya detaljplaner regleras plankostnader i planavtal ej genom planavgift som i tidigare detaljplaner.

Kontoret bedömer att föreslagen taxehöjning är nödvändig för att klara ökade kostnader, personalbehov för de ökade volymer som kontoret står inför och för att möjliggöra för en budget i balans i enlighet med angivna ramar.

Ärendebeskrivning
Stadsarkitektkontoret har upprättat förslag till taxa för byggnadsnämndens verksamhet gällande från 1 januari 2018.

Grundbeloppet har justerats till 54,50 kr 2018 (2017 52 kr). Det höjda grundbeloppet motsvarar en höjning med ca 4,9%. Del av den bedömda intäktshöjningen bedöms innefatta möjlighet till utökning med en nämndsekreterarresurs.

Ändringar i övrigt **sid 5, under E** tabeller punkten 6 föreslås en differentiering av avgift för återkallande då arbetsinsatser och därmed kostnader skiljer sig avsevärt om ärenden återkallas i tidigt skede alt om utredning i ärendet är klar.

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
2017-09-27

Sid 9 under avsnittet **2.Anmälan,** ny punkt 2.1.17 med anledning av ny lagstiftning från 1 juli 2017 (PBL 9 kap 5 a), bygglovbefriad liten tillbyggnad i form av balkong, burspråk och uppstickande byggnadsdel, anmälanpliktig åtgärd.

Under avsnitt **5.1 Kart- och mättjänster** har en uppdelning gjorts beroende på typ av karta som beställs.

I övrigt finns några förtydliganden det där upplevts oklart vid debitering.

_____

Expedieras till:
KS
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
2017-09-27

BN § 184 ÖVR.2017.23 001

Byggnadsnämnden - Förslag till driftbudget 2018 med inriktning 2019-2020

Beslut
Byggnadsnämnden beslutar att godkänna förslag till driftsbudget för 2018 med inriktning 2019-2020 och överlämna den till Kommunstyrelsen.

Deltar ej i beslut
Ingela Sedin Nilsson (L), Kerstin Hägg (S), Margit Hammarström (S), Noa Ericsson (MP) och Robert Oberascher (Ö) deltar inte i beslutet.

Särskilt yttrande
Särskilt yttrande lämnas av Peter Östergren (KD)

Ärendebeskrivning
Total ram för byggnadsnämndens verksamheter för år 2018 är 9 910 tkr, för år 2019 uppgår ramen till 9 770 tkr och för år 2020 en trendframskrivning över nettokostnaden till 10 075 tkr.

Av beloppen utgör medel för bostadsanpassning 3 150 tkr för år 2018, 3 150 tkr för år 2019 och 3 200 tkr för år 2020.

Förslaget innefattar intäkter om 2 400 tkr/år från Kommunstyrelsens medel för tillväxt-/, plan- och exploateringsresurs, i enlighet med Kommunstyrelsens beslut gällande modell för styrning, uppföljning och finansiering av Kommunstyrelsens uppdrag om detaljplanearbete.

För den stadigt ökande volymen arbetsuppgifter, utvecklings- och effektiviseringsarbete bedöms nämndens budget för personalkostnader behöva stärkas. Detta för att säkerställa administrativt stöd till nämnden, klara av arbetsvolymer, ha erforderlig kompetens inom kontoret och fortsatt kunna vara en attraktiv arbetsgivare. Ansvar och arbetsuppgifter inom främst översiktlig planering som övergår till kontoret från kommunledningsstaben finansieras genom att medel om 1,4 Mkr tillförs kontoret.

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
2017-09-27

Byggnadsnämndens taxa föreslås höjas med 4,9% för år 2018 och med 4,8% för 2019. De ökade intäkterna bidrar till finansiering av det ökande personal- och kompetensbehovet.

_____

Expedieras till:
KS
Ekonomichef

Bilagor:
PM
Ekonomiska tabeller
Tjut flerårsbudget

_____

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
2017-09-27

BN § 185 ÖVR.2017.6 200

Anmälan delegationer

Beslut
Byggnadsnämnden beslutar att godkänna delegationsbeslut enligt bilaga.

Avgifter i kronor
Bygglov/Startbesked _____ Planavgift _____

Bygganmälan, beslut om kontrollplan_____ Strandskyddsdispens _____

Lokaliseringsprövning _____ Avslag_____ Sanktionsavgift _____

Faktura på avgiften översändes separat Sign._____

EKERÖ KOMMUN

Byggnadsnämnden
Box 205
178 23 Ekerö

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
2017-09-27

BN § 186 ÖVR.2017.3 040

Rapporter

A. Beslut från Länsstyrelsen 2017-05-18, upphäver det överklagade beslutet om negativt förhandsbesked för ett enbostadshus Munsö-Prästgård 3:1, Dnr 2016.1039

B. Beslut från Länsstyrelsen 2017-05-23, avslår överklagandet av beslut att bevilja bygglov för komplementbyggnad Stockby 1:4, Dnr 2016.514

C. Länsstyrelsens beslut 2017-05-23 överklagas, Stockby 1:4, Dnr 2016.514

D. Beslut från Mark- och miljödomstolen 2017-08-21, avvisar överklagandet av Länsstyrelsens beslut 2017-05-23, Stockby 1:4, Dnr 2016.514

E. Dom från Förvaltningsrätten 2017-06-16, avslår överklagandet av beslut att avslå ansökan om bostadsanpassningsbidrag, Skå-Säby 5:25

F. Beslut från Mark- och miljööverdomstolen 2017-06-27, avvisar överklagandet och ger inte prövningstillstånd för ärende gällande upphävt beslut BN § 84 2015-04-22 om medgiven strandskyddsdispens för uppläggning av massor och anläggande av beteshagar Munsö-Bona 1:2. (Länsstyrelsen upphävde beslutet 2017-01-30 och det beslutet överklagades.) Dnr 2015.58 / 229

G. Dom från Mark- och miljödomstolen 2017-07-04, avslår överklagandet av beslut att bevilja förhandsbesked för två enbostadshus, Hallsta 1:7, Dnr 2016.375

H. Beslut från Länsstyrelsen 2017-07-04, upphäver det överklagade beslutet och återvisar ärendet för erforderlig handläggning. Träkvista 1:403, Dnr 2016.501.
(Ny ansökan har inkommit och bygglov för tillbyggnad av enbostadshus har beslutats 2017-04-24. Dnr 2017.240, beslutet har ej överklagats)

I. Beslut från Länsstyrelsen 2017-08-15, avslår överklagandena gällande beslut om beviljat marklov i efterhand för markuppfyllnader, Träkvista 2:88, Dnr 2017.17

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
2017-09-27

J. Beslut från Länsstyrelsen 2017-08-17, avslår överklagandet av beslut gällande beviljat bygglov för nybyggnad av enbostadshus med sammanbyggt garage, stödmurar samt marklov, Träkvista 2:218, Dnr 2017.328

K. Beslut från Kommunfullmäktige § 49 2017-06-20, Ekerö kommun Verksamhetsredovisning per mars 2017 (KS17/9)

L. Beslut från Kommunfullmäktige § 50 2017-06-20, Förslag till beslut om förutsättningar för det fortsatta budgetarbetet för år 2018 med inriktning för åren 2019-2020 (KS17/11)

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
2017-09-27

BN § 187 ÖVR.2016.30 210

Yttrande över Ny översiktsplan för Ekerö kommun § 137 KS,(till år 2030 med sikte på 2050)

Beslut
Byggnadsnämnden har, förutom förtydligandet nedan, inga ytterligare synpunkter på förslag till översiktsplan än de som lämnades i samrådsskedet, nämnden hänvisar till de punkter som inte har beaktats.

Nämnden anser att den förändring som gjorts i planförslaget, punkt 17 d, bör förtydligas avseende att enstaka byggnader kan prövas inom de aktuella områdena under förutsättning att byggnaden lokaliseras inom befintlig bebyggelsegrupp och inte är den första byggnaden inom ett obebyggt område.

Byggnadsnämnden beslutar att yttra sig i enlighet med stadsarkitektkontorets bedömning.

Särskilt yttrande
Särskilt yttrande lämnas av Noa Ericsson (MP).

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

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

Byggnadsnämnden har den 8 februari 2017, BN §17, yttrat sig i samrådsskedet över förslag till översiktsplan för Ekerö kommun.

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
2017-09-27

Ändringar och kompletteringar av översiktsplanen
Efter samrådet har planförslaget reviderats med anledning av inkomna synpunkter och utifrån pågående utredningar som utgör planeringsunderlag för översiktsplanen.

Nedan sammanfattas de större förändringarna.

1. Föreslaget område för centrum/småstad vid Älvnäs preciseras så att det framgår hur den gröna kilen kan säkerställas.
2. Föreslaget bostadsområde väster om Sundby smalnas av något och förlängs västerut.
3. Föreslaget område för industri och verksamheter vid Skå förskjuts något åt nordost.
4. Reservat för framtida kraftledning flyttas något västerut mellan Sundby och Söderberga.
5. Reservat för framtida sjökabel mellan Lovö och Kärsö läggs till.
6. Influensområde för Bromma flygplats markeras och beskrivs.
7. Löten markeras som befintligt område för industri och verksamheter.
8. Områden för förtätning på lång sikt, efter år 2030, på Kungshatt och nordligaste delen av Färingsö utgår.
9. Fler framtida skolor markeras på markanvändningskartan.
10. Räddningsstationens framtida placering hålls öppen.
11. Föreslaget nytt bostadsområde vid Barrudden preciseras.
12. Ängen på Gällstaö markeras som tätortsnära grönområde.
13. Tätortsnära grönområde norr om Stenhamra minskas.
14. Sträckningen av den föreslagna ridleden på Färingsö revideras något och förtydligas avseende närmare studier i samverkan med berörda ridklubbar, ridskolor och markägare.
15. Riksintresse för vattenförsörjning markeras i text och på karta.
16. Översiktsplanen kompletteras med en karta som visar avvägningar mellan olika allmänna intressen.
17. Riktlinjerna förtydligas avseende
    a. lämplig förtätning på Helgö.
    b. kommunens avsikter avseende lokala centra i Drottningholm-Kanton, Nya Stenby-Hovgården och Munsö kyrkby-Söderby.

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
2017-09-27

c. detaljplanekrav inom utbyggnadsområden och förtätningsområden.
d. möjligheter att pröva enstaka byggnader inom grönområden, natur- och kulturmiljö-, rekreationsområden och jordbruksmark genom förhandsbesked.
e. att befintliga verksamheter vid Skå flygplats och skjutbanor på Lovö och i Svartsjö bör ges möjlighet att utvecklas.
f. en generellt restriktiv hållning mot byggande på jordbruksmark.
g. att kommunens kulturmiljöprogram ska beaktas i en avvägning mot andra allmänna intressen.
h. utformning av bebyggelse vid låglänt belägen mark.

Översiktsplanen förtydligas även avseende bland annat behovet av bostäder i olika lägen, av olika storlekar och upplåtelseformer, hantering av framtida klimat-förändringar, påverkan på riksintresset för kommunikationer, nyttan med breddning av Ekerövägen/261, hamnar av vikt för vattenburna transporter, allmänna farleder, möjligheter att välja pendelbåten och att skapa fler linjesträckningar för pendelbåtar på Mälaren, vikten av god tillgänglighet, vikten av infartsparkeringar, mötesplatser, kulturens värden, bredbandsutbyggnad, energianvändning, cykelns roll som ett prioriterat färdmedel, enskilt huvudmannaskap för vägar, jordbrukets behov av vägbredd, risker och sårbarhet, avfall samt beskrivning av föreslagna LIS-områden

Kartor kompletteras med platsnamn och förtydligas avseende val av färger, symboler och skraffering för ökad tydlighet.

Fortsatt arbete
Ekerö kommun tar för närvarande fram ett antal utredningar, som utgör underlag till översiktsplanen. Väsentliga bidrag från dessa planeringsunderlag har integrerats i översiktsplanens utställningshandling.

Ekerö kommun avser att ta fram nya strategidokument avseende:
· Barns och ungas utemiljöer för att främja deras hälsa och utveckling
· Motiv, aktualitet och konsekvenser av redovisade vägreservat
· Brukningsvärd jordbruksmark
· Förekomst av förorenad mark eller nedlagda deponier i områden med risk för ras och skred eller i områden med risk för översvämningar eller höga flöden till följd av ökad nederbörd.

Avgifter i kronor
Bygglov/Startbesked _____ Planavgift _____

Bygganmälan, beslut om kontrollplan_____ Strandskyddsdispens _____

Lokaliseringsprövning _____ Avslag_____ Sanktionsavgift _____

Faktura på avgiften översändes separat Sign._____

· Eventuella behov av reservvatten och nödvatten utifrån den regionala vattenförsörjningsplan som för närvarande tas fram av Länsstyrelsen i Stockholms län.
· Riskanalys av transportnät för farligt gods

Stadsarkitektkontorets bedömning
Stadsarkitektkontoret noterar att alla de synpunkter som byggnadsnämnden hade i samrådsskedet inte har arbetats in i utställningsförslaget och heller inte kommenterats i samrådsredogörelsen.

Byggnadsnämndens samrådsyttrande kan tyckas borde fått en större genomslagskraft i utställningsförslaget till översiktsplan.
Översiktsplanen är ett viktigt dokument vid detaljplanering, förhandsbesked och bygglov.

Stadsarkitektkontoret har upprättat en PM med en sammanställning av samrådsredogörelsen där kontoret redovisar byggnadsnämndens synpunkter och Ekerö kommuns kommentar till dessa.

Expedieras till:
KOMMUNSTYRELSEN

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
2017-09-27

BN § 188 PLAN.2011.3 214

Remiss över detaljplan för Träkvista 27:1 m fl (Träkvista torg) Samråd 2017-06-01

Beslut
Byggnadsnämnden beslutar uttala att man i grunden är positiv till föreliggande förslag till detaljplan.

Nämnden anser dock att trafikfrågorna måste ses över inom arbetet med detaljplanen. Nämnden anser vidare att det är en förutsättning att den planerade huvudvägen mellan Närlunda och Ekerö kyrkväg (vägreservat) kommer till stånd, för att aktuell detaljplan ska kunna genomföras.

Stadsarkitektkontorets bedömning ska beaktas i det fortsatta arbetet.

Särskilt yttrande
Särskilt yttrande lämnas av Noa Ericsson (MP).

Ärendebeskrivning
Kommunstyrelsens arbetsutskott gav, den 28 april 2009, stadsarkitektkontoret i uppdrag att ta fram förslag till detaljplan för området vid och kring Träkvista torg. Programmet var utsänt på samråd och godkändes av kommunstyrelsens arbetsutskott den 15 november 2011, stadsarkitektkontoret fick då i uppdrag att fullfölja planprocessen.

Planarbetet har aktualiserats på nytt i och med att ett bolag (Trygghem Bostads AB) har förvärvat ett flertal fastigheter och vill ta ett helhetsgrupp om miljön. Bolaget vill tillsammans med kommunen skapa förutsättningar för ett levande torg med handels- och serviceutbud samt för ett naturnära och varierat boende.

Syftet med detaljplanen är att utveckla Träkvista torg med omgivning till ett lokalt centrum med bland annat livsmedelshandel, bostäder och lokaler för mindre butiker. Planen medger även byggande av ett äldreboende. Antal lägenheter inom planområdet är 142 st.

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
2017-09-27

Ytterligare en liten byggrätt i form av en paviljongbyggnad planläggs på torget i korsningen mellan Ekerövägen och Jungfrusundsvägen.

Ett nytt läge för Träkvista torg skapas. Det nya läget innebär bättre exponerings-möjligheter för befintliga och nya verksamheter. Stor vikt avses läggas vid utformningen av torget avseende materialval, lekytor, grönska, cykelparkering och vistelsemöjligheter.

Befintlig grönska inom området bibehålls och utrymme finns i planen för ny grönska till exempel i form av allé- och stadsrumsavskiljande planteringar.

Äldreboendet förläggs ovanpå livsmedelsbutiken och intill torget. Äldreboendet görs i tre våningar med en tyst och grön avskild trädgård. På taket anläggs en trädgård i högt och soligt läge.

I norr bevaras den äldre röda ladan som kommer att ingå i planområdet och får planbestämmelser som rivningsförbud och varsamhetskrav.

Bebyggelsens utformning
Bostadsbebyggelsen har en varierad höjd från tre till fyra våningar. Taken får förses med takkupor där inredda vindar får förekomma.
På den västra sidan, där livsmedelsbutiken idag ligger, byggs två bostadskvarter med gröna, tysta gårdar. Parkeringsgarage inryms under gårdarna. Kvarteret trappas ned till trevåningsskala för att få en harmonisk övergång i mötet med befintlig småhusbebyggelse. I bottenvåningarna mot torget finns lokaler för butiker, kontor och restauranger.

Bebyggelsen längs Ekerövägen ska ha sina huvudentréer mot Ekerövägen, entréerna ska vara genomgående och även nås från gårdssidan. Förgårdsmarken ska vara omsorgsfullt gestaltad. Parkeringen ordnas dels som markparkering längs den nya lokalgatan och dels genom en parkeringslösning i två plan mellan lokalgatan och Ekerövägen.

Bostadsbebyggelsen längs Jungfrusundsvägen och Fantholmsvägen norra sida ska vara placerad i liv med fastighetsgränsen med undantag för mindre förskjutningar i enlighet med detaljplan.

Avgifter i kronor
Bygglov/Startbesked _____ Planavgift _____

Bygganmälan, beslut om kontrollplan_____ Strandskyddsdispens _____

Lokaliseringsprövning _____ Avslag_____ Sanktionsavgift _____

Faktura på avgiften översändes separat Sign._____

Taken ska vara sadeltak med gavel mot gata och ha en takvinkel på 40 grader.

Bebyggelsen ska gestaltas i mindre volymer som ska vara helt klätt i ett fasadmaterial men material och kulör ska tydligt varieras på intilliggande volymer. Längsta kontinuerliga längd som ett och samma fasadmaterial får förekomma är 15 meter mot ett och samma gaturum.

Färgsättningen ska utgå från en färgskala som sträcker sig från off-white till antracitgrå med undantag av de träfasader som ska förekomma för att få in värme i uttrycket.

Balkonger ska i huvudsak placeras mot gård.

Den större byggnaden vid torget ska ha fyra våningar och vara offentlig och inbjudande. Verksamheten ska annonsera sig tydligt mot torget och Ekerövägen. Byggnaden ska inrymma handel och äldreboende. Byggnaden ska ha en uppbruten form för att bryta ned skalan. Torghuset kan med fördel ha en omsorgsfullt gestaltad träfasad och ett tak med växtlighet och terrass.

Trafik
I förslaget ingår även en upprustning av områdets vägar till stadsgator med förbättrade trafiklösningar, parkeringsplatser, gc-vägar och hållplatser för kollektivtrafiken. Stadsgatorna ges kantstensparkering och trädplantering.
I förslaget har gångtunneln under Ekerövägen tagits bort.

En trafikutredning för platsen kommer att tas fram i nästa skede, gällande kapaciteten och framkomlighet på Ekerövägen.

Stadsarkitektkontorets bedömning
Stadsarkitektkontoret anser att det är mycket positivt att en detaljplan tas fram för området för att bland annat åstadkomma en attraktiv torgmiljö, väl utformade bostadskvarter samt en vacker och säker gatumiljö.

Kontoret anser att detaljplanen redovisar en mycket intressant utveckling av området i alla dess delar.

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
2017-09-27

Kontoret vill framhålla vikten av att hela det redovisade planområdet finns med i det fortsatta arbetet för att det rumsliga sammanhanget inte ska gå förlorat.

Beträffande den paviljong som är redovisad på torget så anser kontoret att det bör studeras om utformningen av byggnaden kan detaljstyras ytterligare i planbestämmelserna, till exempel beträffande materialval.

Kontoret anser också att gestaltningen av parkeringsdäcken tydliggörs i planbestämmelserna, förslagsvis med inspiration av parkeringsdäcket vid Wrangels väg. Kontoret ställer sig tveksamt till om parkeringsdäcket väster om den äldre röda ladan är en optimal placering då ladan har ett kulturhistoriskt värde/intresse och parkeringen eventuellt skulle påverka detta negativt.

I och med att gångtunneln tas bort under Ekerövägen kommer oskyddade trafikanter inte längre att ha en trafikseparerad passage. Detta kan innebära att trafiksäkerheten försämras vid passagen. Kontoret bedömer att i och med borttagandet av gångtunneln måste utformningen av passage/övergången över Ekerövägen hastighetssäkras till max 30 km i timmen, vilket skulle innebära en fortsatt trafiksäker miljö. Platsen kommer troligtvis att upplevas som tryggare i och med att tunneln i dagsläget är relativt smal och mörk att passera igenom.

För cyklister och fotgängare i övrigt kommer detaljplanen att innebära många förbättringar för en ökad säkerhet. Förslagsvis ska cykelbanor och gångbanor separeras från varandra längs hela Ekerövägen, speciellt vid torg och platser där det rör sig mycket människor. Risken är annars att en förbipasserande cykel kolliderar med gångtrafikanter till och från butiker eller liknande.

Kontoret ser positivt på att en trafikutredning ska tas fram inom ramen för detaljplanearbetet.

_____

Expedieras till:
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
2017-09-27

BN § 189 BYGG.2017.248 216

Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus på fastigheten Munsö-Söderby 4:111

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 och till terräng. Storlek, utformning och placering av enbostadshusen prövas i bygglovet. Byggnadsnämnden har inte tagit ställning till det husförslag som bifogats ansökan om förhandsbesked.

Skälen till byggnadsnämndens ställningstagande redovisas närmare under stadsarkitektkontorets bedömning.

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

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

Förhandsbesked medför inte rätt att påbörja den sökta åtgärden.

Byggnadsåtgärder får inte påbörjas innan bygglov beviljats och startbesked meddelats.

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

Om byggnation blir aktuell ska ansökan om tillstånd att anordna enskild avloppsanläggning inlämnas till miljö- och hälsoskyddskontoret.

Avgifter i kronor
Bygglov/Startbesked _____ Planavgift _____

Bygganmälan, beslut om kontrollplan_____ Strandskyddsdispens _____

Lokaliseringsprövning _____ Avslag_____ Sanktionsavgift _____

Faktura på avgiften översändes separat Sign._____

Innan ansökan inlämnas bör kontoret kontaktas för samråd.

Ärendebeskrivning
Ansökan inkom den 23 mars 2017 och var komplett den 21 juni 2017.

Ansökan avser strandskyddsdispens och förhandsbesked om bygglov för uppförande av ett enbostadshus.

Byggnadsnämnden beslutade den 17 maj 2017, BN § 110, att medge strandskyddsdispens för ett enbostadshus på platsen.

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

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

Föreslagen lokalisering bedöms ha stöd i översiktsplanen.

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

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

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._____

- 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.

Gällande förhållanden
Fastighetens area är 9647 kvm. Fastigheten är lokaliserad inom sammanhållen bebyggelse.

På fastigheten finns ett bostadshus och ett antal komplementbyggnader.

Fastigheten omfattas delvis av strandskydd 300 meter. Redovisad tomtplats är delvis belägen inom strandskyddsområde.

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 hushållnings-bestämmelser 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
2017-09-27

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.

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 21 juni 2017, § D 272, angett att man inte har något att invända mot att förhandsbesked ges för nybyggnad av ett enbostadshus på fastigheten. Avloppsfrågan kan lösas genom infiltration på östra delen av föreslagen tomtplats.

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

_____

Expedieras till:
Peter Jacobsén
DRAKNÄSVÄGEN 41
178 91 MUNSÖ
Bilaga: Hur man överklagar

Avgifter i kronor
Bygglov/Startbesked _____ Planavgift _____

Bygganmälan, beslut om kontrollplan_____ Strandskyddsdispens _____

Lokaliseringsprövning _____ Avslag_____ Sanktionsavgift _____

Faktura på avgiften översändes separat Sign._____

EKERÖ KOMMUN

Byggnadsnämnden
Box 205
178 23 Ekerö

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
2017-09-27

Underrättelse:
Munsö-Söderby 4:6, 4:131 och 4:128

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
2017-09-27

BN § 190 BYGG.2016.77 216

Förhandsbesked för nybyggnad av två st enbostadshus på fastigheten ÖLSTA 4:26

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar 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 beslutar vidare att lokaliseringen inte 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 två enbostadshus på platsen främja en ändamålsenlig struktur och en estetisk tilltalande utformning av bebyggelsen i enlighet med 2 kap 3 § PBL.

Nämnden anser inte heller att åtgärden är lämplig mot bakgrund av hushållnings-bestämmelserna i 3 kap och 4 kap miljöbalken, bland annat då åtgärden ska vidtas på brukningsvärd jordbruksmark. (MB).

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 den 10 februari 2016 och var komplett den 11 augusti 2017.

Ansökan avser förhandsbesked om bygglov för uppförande av två enbostadshus.

Avgifter i kronor
Bygglov/Startbesked _____ Planavgift _____

Bygganmälan, beslut om kontrollplan_____ Strandskyddsdispens _____

Lokaliseringsprövning _____ Avslag_____ Sanktionsavgift _____

Faktura på avgiften översändes separat Sign._____

När ansökan inkom till stadsarkitektkontoret var bostadshusen placerade intill Ölstavägen. Ärendet remitterades till miljönämnden som avstyrkte lokaliseringen på den delen av fastigheten. Miljö- och hälsoskyddskontorets bedömning grundade sig på närheten till industrifastigheten på Ölsta 19:5, men även den sammanlagda störningsbilden från Ölsta folkets park och närheten till väg och hästar.

Stadsarkitektkontoret gjorde en avslagskommunicering med sökande som då inkom med ett förslag att flytta tomtplatserna något västerut. Byggnadsnämndens beredningsgrupp diskuterade detta ärende den 8 juni 2016. Beredningsgruppen var negativa till att placera två bostadshus enligt den ändrade ansökan. Beredningen ansåg inte att lokaliseringen överensstämde med översiktsplanen för Ekerö kommun då byggnaderna placeras på öppen ängs- och hagmark utan att ligga i anslutning till befintliga bebyggelsegrupper i området. Byggnaderna bedömdes bryta bebyggelsemönstret i området.

Sökanden har därefter önskat att ha ärendet vilande. Men har i skrivelse den 11 augusti 2017 angett att de vill gå vidare med ärendet.

Stadsarkitektkontorets bedömning
Stadsarkitektkontoret anser att det inte är lämpligt att uppföra två enbostadshus på platsen. De föreslagna enbostadshusen är placerade i det öppna landskapet. Uppförande av två enbostadshus på platsen skulle komma att innebära stora ingrepp i landskapet, på landskapsbilden och naturmiljön på platsen, och därmed påverka områdets natur- och kulturvärden.

Att tillåta två nya enbostadshus på föreslagen plats bedöms inte vara förenligt med krav på lämplig markanvändning och god hushållning med marken. Det öppna åkerlandskapet är viktigt att bevara bland annat ur natur- och kulturvårdssynpunkt. 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._____

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 främst med hänsyn till dess natur- och kulturvärden. Att förlägga två bostadshus på platsen skulle förändra landskapsbilden på ett negativt sätt.

Gällande förhållanden
Fastigheten Ölsta 4:26 har en area på 35 108 kvm. Området, liksom hela Ekerö kommun, omfattas även av särskilda hushållnings-bestämmelser 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 exploa- teringsföretag 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 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._____

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
Ärendet sändes ut på remiss då tomtplatserna låg närmare Ölstavägen, tre yttranden från grannar inkom.

Fastighetsägaren till fastigheten Ölsta 4:67 anger att i början på 1970-talet var detta uppe för diskussion. Alla var emot byggnation på grund av Folkets park, utedans med popkonsert m m. Det måste de nyinflyttade veta så att det inte blir gnäll och en bra park tvingas stänga. Var tar avloppet vägen?

Fastighetsägarna till fastigheten Ölsta 4:56 anger sammanfattningsvis att det blir en förlust för deras avskilda läge med insynsskyddad trädgård och altan, deras hus ligger enbart 3-4 meter från föreslagen tomtgräns. Förlust av naturmark med stora träd som idag utgör bullerskydd mot Folkets park. Risk för att nya grannar störs av smådjur och höns/tupp på tomten. Oro för förorening av vatten- och avlopp från de tilltänkta fastigheterna. Störande ljud/buller från Folkets hus och från industribyggnaden över gatan påverkar dessa fastigheter. Närheten till hästgårdar i området. I nuläget finns hästhage där de tilltänkta tomterna ska ligga, en attraktiv hagmark. Vägen är redan nu hårt belastad och bullerstörd, de båda husen kommer att öka trafiken och störas av trafiken.

Föreningen Folket Hus i Färentuna har inkommit med ett yttrande där de beskriver sin verksamhet på platsen. Sammanfattningsvis anges att föreningen genomför årligen ett stort antal arrangemang för de egna medlemmarna, dessutom hyrs huset och parken ut till externa gäster för olika ändamål som bröllop, studentfester, auktioner m m. Till de populäraste egna arrangemangen hör Valborgsfirande, midsommarfester och Ölsta-rocken. Verksamheter förekommer inte enbart under maj-september. De störningar som kan förekomma är anhopning av parkerade bilar, många människor i rörelse till och från busshållplatsen, mycket trafik till och från festplatsen, mycket och högt ljud speciellt vid bröllop eller spelningar i parken.

Berörda grannar har inte hörts på nytt för det nya läget.

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
2017-09-27

Miljönämnden har inte remitterats i det nya lägena då stadsarkitektkontoret bedömer att byggnadernas placering inte är lämpliga i landskapet och i natur- och kulturmiljön.

Expedieras till:
Claes Cedergren
NORRGÄRDESVÄGEN 49
144 64 RÖNNINGE
Bilaga: Hur man överklagar

Underrättelse:
Ölsta 3:8, 3:19, 19:1, 19:5, 4:56, 1:48, 19:2, 1:47, 4:63, 4:66, 4:65, 4:67, 4:54, 4:25, 3:20

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
2017-09-27

BN § 191 BYGG.2017.75 216

Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus på fastigheten Munsö-Söderby 4:33

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 och till terräng. Storlek, utformning och placering av enbostadshusen prövas i bygglovet.

Skälen till byggnadsnämndens ställningstagande redovisas närmare under stadsarkitektkontorets bedömning.

Upplysning
Utformning och placering av enbostadshusen 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.

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.

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
2017-09-27

Ärendebeskrivning
Ansökan inkom den 8 februari 2017 och var komplett den 4 juli 2017.

Ansökan avser förhandsbesked om bygglov för uppförande av två enbostadshus.

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

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

Föreslagen lokalisering bedöms ha stöd i översiktsplanen.

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

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

Avgifter i kronor
Bygglov/Startbesked _____ Planavgift _____

Bygganmälan, beslut om kontrollplan_____ Strandskyddsdispens _____

Lokaliseringsprövning _____ Avslag_____ Sanktionsavgift _____

Faktura på avgiften översändes separat Sign._____

- 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.

Gällande förhållanden
Fastighetens area är 14 310 kvm. Fastigheten är lokaliserad inom sammanhållen bebyggelse.

Fastigheten avstyckades 1925.

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 hushållnings-bestämmelser 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._____

EKERÖ KOMMUN
Byggnadsnämnden
Box 205
178 23 Ekerö

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
2017-09-27

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.

Tidigare bedömningar på fastigheten
Byggnadsnämndens beredningsgrupp diskuterade en liknande ansökan 2013, då gällde det ett enbostadshus, där man bedömde att åtgärden skulle föregås av detaljplan. Ärendet gick aldrig upp till beslut i byggnadsnämnden.

Byggnadsnämnden beslutade den 16 augusti 2017, BN § 173, att medge uppförande av en lokal på 1500 kvm på fastigheten Munsö-Söderby 4:33.

Remiss
Miljönämnden har i beslut, daterat den 1 juni 2017, § D 231, angett att man inte har något att invända mot att förhandsbesked ges för nybyggnad av två enbostadshus på fastigheten under förutsättning att avloppsfrågan löses genom infiltration av avloppsvatten.

Miljö- och hälsoskyddskontoret har vid besiktning på fastigheten konstaterat att avloppsfrågan kan lösas genom förstärkt infiltration för respektive enbostadshus. För att fastställa placering och utformning av de enskilda avloppsanläggningarna kan dock ytterligare markundersökningar behövas i samband med tillståndsprövning. Kontoret bedömer att skyddsavståndet mellan planerade bostäder och tomtplatser är tillräckligt till hästhållning på fastigheten Munsö-Söderby 4:35 samt planerad lagerlokal (Ärende Bygg 2017.76) och befintlig verksamhet på fastigheten Munsö-Sölderby 4:33. Miljönämnden bedömer att risken för markförorening på de platser där två enbostadshus på fastigheten Munsö-Söderby 4:33 ska byggas är låg och har inget att invända mot nybyggnaderna.

Miljö- och hälsoskyddskontoret har tagit emot en remisskomplettering med avseende på risk för markförorening på Munsö-Söderby 4:33 där två enbostadshus ska byggas. Miljönämnden har tidigare svarat på en remiss gällande dessa nybyggnationer i beslut §D 231 daterat 1 juni 2017.

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
2017-09-27

Miljö- och hälsoskyddskontoret har ingen kännedom om att det pågått verksamhet som kan ha lett till markförorening på de två områden där enbostadshusen ska byggas. På några av grannfastigheterna har det dock bedrivits verksamheter (verkstad och plantskola) som potentiellt bedöms kunna leda till markföroreningar. Kontoret bedömer dock att sannolikheten för spridning från dessa verksamheter till platsen för nybyggnationerna som låg.

Enligt länsstyrelsens inventering av potentiellt förorenade områden i Ekerö kommun bedrevs det tidigare en plantskola (F d Sörgårdens trädgård) på grannfastigheterna Munsö-Söderby 4:83, 4:125 och 4:126. Flygfoto från tiden då plantskolan var aktiv (1958) bekräftar att området där bostadshus nu planeras inte ingick i det område där plantskolan bedrevs.

Även grannfastigheten Munsö-Söderby 4:34 är registrerad i Länsstyrelsens databas för förorenade områden p g a den verksamhet som bedrivits och bedrivs här. På denna fastighet har Miljö- och hälsoskyddskontoret även noterat ytliga markföroreningar i form av oljespill. Avståndet mellan verksamheten på Munsö-Söderby 4:34 och platsen där bostäder planeras är mer än 100 m.
Grannar har beretts tillfälle att yttra sig enligt 9 kap 25 § PBL, inget yttrande har inkommit.

_____

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

Underrättelse:
Munsö-Söderby 4:34, 4:80, 4:35, 4:44, 4:2, 4:46, 4:50, 4.41, 4:42, 4:39, 4:95, 4:67, 4:69, 4:37, 4:126, 4:83, 4:87, 4:55 och 4:125

_____

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
2017-09-27

BN § 192 BYGG.2017.13 216

Förhandsbesked för nybyggnad ett enbostadshus (ersättning) på fastigheten Husby 7:11

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. Storlek, utformning och placering av enbostadshusen prövas i bygglovet. Det nya bostadshuset ska harmoniera med befintlig torpbyggnad.

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

Skälen till byggnadsnämndens ställningstagande redovisas närmare under stadsarkitektkontorets bedömning.

Villkor
Torpbyggnaden ska övergå från huvudbyggnad till gäststuga/komplementbyggnad i samband med bygglovet.

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

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

Förhandsbesked medför inte rätt att påbörja den sökta åtgärden.

Byggnadsåtgärder får inte påbörjas innan bygglov beviljats och startbesked meddelats.

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
2017-09-27

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

Ärendebeskrivning
Ansökan inkom den 12 januari 2017 och var komplett den 4 augusti 2017.

Ansökan avser strandskyddsdispens och förhandsbesked om bygglov för uppförande av ett enbostadshus. Bostadshuset ska ersätta befintligt bostadshus (torpbyggnad) som ska göras om till komplementbyggnad/gäststuga.

Byggnadsnämnden beslutade den 22 mars 2017, BN § 54, att medge strandskyddsdispens för ett enbostadshus (ersättning av befintligt bostadshus).

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

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

Föreslagen lokalisering bedöms ha stöd i översiktsplanen.

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

Kontoret anser att utformningen av bostadshuset är av största vikt framförallt med hänsyn till den befintliga torpbyggnaden på fastigheten men även till omgivande bebyggelse samt till terräng och naturförutsättningar.

I kulturmiljöprogrammet för Ekerö kommun anges bland annat följande punkter som är viktiga när man bygger nytt på landsbygden. Dessa bör beaktas vid ansökan om bygglov och vid bygglovprövningen.

Avgifter i kronor
Bygglov/Startbesked _____ Planavgift _____

Bygganmälan, beslut om kontrollplan_____ Strandskyddsdispens _____

Lokaliseringsprövning _____ Avslag_____ Sanktionsavgift _____

Faktura på avgiften översändes separat Sign._____

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

Gällande förhållanden
Fastighetens area är 2048 kvm, är lokaliserad inom sammanhållen bebyggelse.

Fastighetsbildningen skedde år 2014.

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 hushållnings-bestämmelser 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
2017-09-27

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.

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 4 augusti 2017, § D 322, angett att man inte har något att invända mot att förhandsbesked ges för nybyggnad av ett enbostadshus på fastigheten. Avloppsfrågan kan lösas genom infiltrationsanläggning.

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

_____

Expedieras till:
Erik Widmark
HÖGALIDSGATAN 25 LGH 1101
117 30 STOCKHOLM
Bilaga: Hur man överklagar

Avgifter i kronor
Bygglov/Startbesked _____ Planavgift _____

Bygganmälan, beslut om kontrollplan_____ Strandskyddsdispens _____

Lokaliseringsprövning _____ Avslag_____ Sanktionsavgift _____

Faktura på avgiften översändes separat Sign._____

EKERÖ KOMMUN

Byggnadsnämnden
Box 205
178 23 Ekerö

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
2017-09-27

Underrättelse:
Husby 7:4
Munsö-Ekeby 1:81 och 1:4

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
2017-09-27

BN § 193 BYGG.2016.1039 216

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

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 och till terräng. Storlek, utformning och placering av enbostadshusen prövas i bygglovet. Byggnadsnämnden har inte tagit ställning till det husförslag som bifogats ansökan om förhandsbesked.
Skälen till byggnadsnämndens ställningstagande redovisas närmare under stadsarkitektkontorets bedömning.

Upplysning

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

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

Förhandsbesked medför inte rätt att påbörja den sökta åtgärden.

Byggnadsåtgärder får inte påbörjas innan bygglov beviljats och startbesked meddelats.

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

Ärendebeskrivning

Ansökan inkom den 9 december 2016 och var komplett den 22 juni 2017.

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
2017-09-27

Ansökan avser förhandsbesked om bygglov för uppförande av ett enbostadshus (ersättning av befintligt bostadshus).

Byggnadsnämnden beslutade den 8 februari 2017, BN § 25, att inte medge förhandsbesked för ett enbostadshus på platsen då åtgärden skulle strida mot översiktsplanens riktlinje att tomtplatser på landsbygden utanför detaljplanerade områden ska vara minst 2000 kvm. Nämnden förordade, då byggnaden har ett stort kulturhistoriskt värde/intresse att den så kallade "Manbyggnaden" bevaras och rustas upp i stället för att rivas.

Beslutet överklagades till länsstyrelsen som den 18 maj 2017 upphävde det överklagade beslutet och återförvisade ärendet till byggnadsnämnden för fortsatt handläggning.

Länsstyrelsen uppfattning är att behov av skydd för en befintlig byggnad av kulturhistoriska skäl kan enligt länsstyrelsens uppfattning inte motivera ett negativt förhandsbesked. Länsstyrelsen anger att i det fall nämnden anser att de kulturhistoriska värdena på platsen bör skyddas, finns det möjlighet att uppställa villkor för utformning m m i ett eventuellt positivt förhandsbesked.

Stadsarkitektkontorets bedömning
Den exakta utformningen och läget på enbostadshuset studeras i bygglovet. Då kommer även bygglovhandlingar att sändas ut till grannar för eventuella synpunkter.
Sökanden har inkommit med ett husförslag, kontoret har inte tagit ställning till detta.
Länsstyrelsen anger i sitt beslut att det finns möjlighet att uppställa villkor för utformning m m i ett eventuellt positivt förhandsbesked för att säkra den kulturhistoriska miljön. Kontoret bedömer att det endast är aktuell byggnad som har ett kulturhistoriskt värde i området, och om den rivs finns ingen rest kvar av värdet.
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.
- Den befintliga bebyggelsen på platsen ska värnas, såväl bostads- som komplementbyggnader, och det ska beaktas hur den befintliga bebyggelsen kan förstärka och bidra till en skiftande och spännande boendemiljö. Även rummet mellan husen är viktig och påverkar områdets helhetsintryck.

Avgifter i kronor
Bygglov/Startbesked _____ Planavgift _____

Bygganmälan, beslut om kontrollplan_____ Strandskyddsdispens _____

Lokaliseringsprövning _____ Avslag_____ Sanktionsavgift _____

Faktura på avgiften översändes separat Sign._____

- 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.

Gällande förhållanden
Fastighetens area är 3030 kvm. Fastigheten 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 hushållnings-bestämmelser 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.

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
2017-09-27

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
Roslagsvatten angav i remissvar daterat den 22 december 2016 att fastigheten har en förbindelsepunkt för vatten och spillvatten.

Den 13 mars 2017 kom en rättelse där Roslagsvatten angav att fastigheten ligger inom verksamhetsområde för allmänt dricks- och spillvatten och har förbindelsepunkt i tomtgräns. På fastigheten finns två mätpunkter med varsin vattenmätare, en i vardera byggnad. Ledningarna inne på fastigheten tillhör fastighetens va-installation och för denna ansvarar fastighetsägaren, inte Roslagsvatten.

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

_____

Expedieras till:
Margareta Wallenius-Kleberg
MENHAMMAR ALLÉ 1
17890 EKERÖ
Bilaga: Hur man överklagar

Underrättelse:
Munsö-Prästgård 3:4, 1:1 och 3:3
Munsö-Norrby 4:1 och 4:5

_____

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
2017-09-27

BN § 194 BYGG.2016.797 216

Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus på fastigheten HOVGÅRDEN 3:5

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

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

Skälen till byggnadsnämndens ställningstagande redovisas närmare under stadsarkitektkontorets bedömning.

Reservation
Noa Ericsson (MP) reserverar sig 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.

Förhandsbesked medför inte rätt att påbörja den sökta åtgärden.

Byggnadsåtgärder får inte påbörjas innan bygglov beviljats och startbesked meddelats.

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

Avgifter i kronor
Bygglov/Startbesked _____ Planavgift _____

Bygganmälan, beslut om kontrollplan_____ Strandskyddsdispens _____

Lokaliseringsprövning _____ Avslag_____ Sanktionsavgift _____

Faktura på avgiften översändes separat Sign._____

Om byggnation blir aktuell ska ansökan om tillstånd för enskild avloppsanläggning inlämnas till miljö- och hälsoskyddskontoret. Innan ansökan inlämnas bör kontoret kontaktas för samråd.

Om fornlämning påträffas under arbetets gång ska arbetet, i enlighet med 2 kap 10 § Kulturmiljölagen, omedelbart avbrytas. Den som leder arbetet ska omedelbart anmäla förhållandet hos länsstyrelsen.

Ärendebeskrivning

Ansökan inkom den 16 september 2016 och var komplett den 29 augusti 2017.

Ansökan avser förhandsbesked om bygglov för uppförande av ett enbostadshus.

Stadsarkitektkontorets bedömning

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

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

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

I kulturmiljöprogrammet för Ekerö kommun anges bland annat följande punkter som är viktiga när man bygger nytt på landsbygden. Dessa bör beaktas vid ansökan om bygglov och vid bygglovprövningen.

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

Avgifter i kronor
Bygglov/Startbesked _____ Planavgift _____

Bygganmälan, beslut om kontrollplan_____ Strandskyddsdispens _____

Lokaliseringsprövning _____ Avslag_____ Sanktionsavgift _____

Faktura på avgiften översändes separat Sign._____

EKERÖ KOMMUN
Byggnadsnämnden
Box 205
178 23 Ekerö

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
2017-09-27

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

Beträffande den grannsynpunkt som har inkommit från fastighetsägaren till Hovgården 3:20 så är tillfartsfrågan något som behandlas i avstyckningsärendet hos lantmäteriet, i förhandsbesked utreds endast om det är möjligt att ta sig till tomtplatsen. Tomtplatsen är inte avstyckad utan i förhandsbeskedet redovisas en ungefärlig tomtplats på ca 2000 kvm, de exakta fastighetsgränserna utreds av lantmäteriet.

Gällande förhållanden
Fastighetens area är 100 493 kvm och 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.

Aktuell del av fastigheten ligger inom riksintresse för kulturmiljövården kulturmiljövården enligt 3 kap 6 § miljöbalken (MB), detta innebär att området ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada kulturmiljön.

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,

Avgifter i kronor
Bygglov/Startbesked _____ Planavgift _____

Bygganmälan, beslut om kontrollplan_____ Strandskyddsdispens _____

Lokaliseringsprövning _____ Avslag_____ Sanktionsavgift _____

Faktura på avgiften översändes separat Sign._____

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.

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 29 augusti 2017, § D 353, angett att man inte har något att invända mot att förhandsbesked ges för nybyggnad av ett enbostadshus inom föreslagen tomtplats. Avloppsfrågan kan lösas genom förstärkt infiltrationsanläggning.

Länsstyrelsen har i yttrande, daterat den 16 mars 2017, angett att man inte har något att erinra ur fornlämningssynpunkt vad gäller nybyggnad av bostadshus inom aktuell del av Hovgården 3:5. Länsstyrelsen upplyser om att om fornlämning likväl påträffas under arbetets gång ska arbetet, i enlighet med 2 kap 10 § Kulturmiljölagen, omedelbart avbrytas. Den som leder arbetet ska omedelbart anmäla förhållandet hos länsstyrelsen.

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

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
2017-09-27

Fastighetsägaren till Hovgården 3:20 anser att tillfartsvägen till den avstyckade fastigheten skall i sin helhet ske på fastigheten Hovgården 3:5. Han anser att det är märkligt att de inte redan nu anger tänkt väg.

Fastighetsägarna till Hovgården 3:5 anger, genom sitt ombud, att tillfartsvägen är planerad att vara på fastigheten Hovgården 3:5. Exakt belägenhet bör fastställas vid kommande lantmäteriförrättning.

_____

Expedieras till:
Lars Fastling
Grankulla Gård
179 97 Ekerö
Bilaga: Hur man överklagar

Ronnie Jernström
Besmansvägen 23
168 34 Bromma
Bilaga: Hur man överklagar

Kjell Jernström
Ateljévägen 4
172 79 Sundbyberg
Bilaga: Hur man överklagar

Hovgården 3:20
Bilaga: Hur man överklagar

_____

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
2017-09-27

BN § 195 BYGG.2017.472 216

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

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.

Skälen till byggnadsnämndens ställningstagande redovisas närmare under stadsarkitektkontorets bedömning.

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

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

Förhandsbesked medför inte rätt att påbörja den sökta åtgärden.

Byggnadsåtgärder får inte påbörjas innan bygglov beviljats och startbesked meddelats.

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

Om byggnation blir aktuell ska ansökan om tillstånd för enskild avloppsanläggning inlämnas till miljö- och hälsoskyddskontoret. Innan ansökan inlämnas bör kontoret kontaktas för samråd.

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
2017-09-27

Ärendebeskrivning
Ansökan inkom den 16 september 2016 och var komplett den 29 augusti 2017.

Ansökan avser förhandsbesked om bygglov för uppförande av ett enbostadshus.

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

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

Föreslagen lokalisering bedöms ha stöd i översiktsplanen.

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

I kulturmiljöprogrammet för Ekerö kommun anges bland annat följande punkter som är viktiga när man bygger nytt på landsbygden. Dessa bör beaktas vid ansökan om bygglov och vid bygglovprövningen.

- Det är viktigt att anpassning sker efter platsens befintliga förutsättningar. Det handlar såväl om att välja lämplig skala och gestaltning som att vara noggrann med markberedningen.
- Den befintliga bebyggelsen på platsen ska värnas, såväl bostads- som komplementbyggnader, och det ska beaktas hur den befintliga bebyggelsen kan förstärka och bidra till en skiftande och spännande boendemiljö. Även rummet mellan husen är viktig och påverkar områdets helhetsintryck.
- En väl genomtänkt gestaltning bidrar ofta positivt till landskapet och helhetsintrycket. En sammanhållen gestaltning ska eftersträvas där alla delar samverkar till en helhet.
- Ny bebyggelse ska utgå från tomtens och omgivningens förutsättningar och huset ska placeras så att det blir en del av landskapet. De värdefulla utblickarna mot landskapet ska inte störas.

Avgifter i kronor
Bygglov/Startbesked _____ Planavgift _____

Bygganmälan, beslut om kontrollplan_____ Strandskyddsdispens _____

Lokaliseringsprövning _____ Avslag_____ Sanktionsavgift _____

Faktura på avgiften översändes separat Sign._____

- Hänsyn ska tas till de naturliga nivåskillnaderna, ju mindre markarbeten som görs desto bättre kommer byggnaden att passa in i landskapet. Även befintlig vegetation kan vara bra att ha som utgångspunkt för den nya byggnaden.
- En lokal anknytning till platsen ska skapas genom medvetna form-, färg- och materialval. Omgivande husvolymers storlek, höjd- och djupverkan ska studeras och samspela med den tillkommande bebyggelsen.

Beträffande den grannsynpunkt som har inkommit från fastighetsägaren till Hovgården 3:16 så avser ansökan två nya enbostadshus med tomtplatser på 2000 kvm. Kontoret bedömer inte att området i och med detta blir tätbebyggt på liten yta. Vägen kommer att behöva dras om från Adelsö ringväg. Detta ska ske i samband med ärendet om avstyckning hos lantmäteriet. Beträffande buller så bedömer miljönämnden att riktvärden för trafikbuller klaras vid föreslagna enbostadshus.

Beträffande yttrandet från Hovgården 3:15 så kommer den exakta placeringen av tomtplatserna att utredas av lantmäteriet i samband med ärende om avstyckning. Stadsarkitektkontoret bedömer att vägen behöver dras om, för en begränsad sträcka, och att ändring av servitutet får ske i förrättningen hos lantmäteriet.

Gällande förhållanden

Fastighetens area är 100 493 kvm och 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.

Aktuell del av fastigheten ligger inom riksintresse för kulturmiljövården kulturmiljövården enligt 3 kap 6 § miljöbalken (MB), detta innebär att området ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada kulturmiljön.

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.

Avgifter i kronor
Bygglov/Startbesked _____ Planavgift _____

Bygganmälan, beslut om kontrollplan_____ Strandskyddsdispens _____

Lokaliseringsprövning _____ Avslag_____ Sanktionsavgift _____

Faktura på avgiften översändes separat Sign._____

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.

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 29 augusti 2017, § D 354, angett att man inte har något att invända mot att förhandsbesked ges för nybyggnad av två enbostadshus inom föreslagna tomtplatser. Avloppsfrågan kan lösas genom förstärkt infiltrationsanläggning inom den södra tomtplatsen. Inom den västra tomtplatsen måste ytterligare utredning utföras avseende skyddsavstånd till nedanförliggande dricksvattentäkt på fastigheten Hovgården 3:14. Skulle skyddsavståndet inte vara tillräckligt till dricksvattentäkten kan gemensam infiltrationsanläggning ordnas inom den södra tomtplatsen.

Miljönämnden har i beslut, daterat den 2 mars 2017, § D 82, gjort bedömningen att riktvärden för trafikbuller klaras för föreslagna enbostadshus.

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
2017-09-27

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

Fastighetsägaren till Hovgården 3:16 anger att det kommer att bli för tätbebyggt på en liten yta. Mycket skog kommer att försvinna och ljud från Adelsö ringväg kommer bli mer påtagligt. Vad kommer att hända med befintlig väg från Adelsö ringväg?

Fastighetsägarna till Hovgården 3:15 anger sammanfattningsvis att de inte har något emot uppförande av två enbostadshus, men endast på villkor att tomternas yta inte omfattar någon del av den privata vägen som går över stamfastigheten. I avstyckningsbeskrivningen för Hovgården anges att: "Med området följer rätt till erforderlig utfartsväg över stamfastigheten till allmän väg". Antingen måste den ena tomten flyttas eller så måste vägen flyttas. En ny vägsträckning måste i så fall bekostas av Hovgården 3:5 och genomföras innan den nuvarande vägen påverkas av den nya tomten.

Fastighetsägarna till Hovgården 3:5 anger, genom sitt ombud, att exakt belägenhet för fastigheterna och dessas tillträdesväg bör fastställas vid kommande lantmäteriförrättning. Självfallet ska full tillgänglighet finnas till Hovgården 3:15. Vidare anges att därest nuvarande vägservitut förändras vid lantmäteriförrättning kommer kostnadsfördelning att fastställas i samband med detta.

Expedieras till:
Lars Fastling
Grankulla Gård
179 97 Ekerö
Bilaga: Hur man överklagar

Ronnie Jernström
Besmansvägen 23
168 34 Bromma
Bilaga: Hur man överklagar

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
2017-09-27

Kjell Jernström
Ateljévägen 4
172 79 Sundbyberg
Bilaga: Hur man överklagar

Hovgården 3:15 och 3:16
Bilaga: Hur man överklagar

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
2017-09-27

BN § 196 BYGG.2017.628 216

Förhandsbesked för ett enbostadshus på fastigheten SÖDERBERGA 1:93, BYGGMÄSTARENS VÄG 14

Beslut
Byggnadsnämnden beslutar ge förhandsbeskedet att inte medge att ett bostadshus uppförs på platsen då åtgärden skall föregås av detaljplaneläggning. Planläggning pågår för området där fastigheten ingår.

Enligt 4 kap 2 § Plan- och bygglagen (PBL) ska kommunen med en detaljplan pröva ett mark- eller vattenområdes lämplighet för bebyggelse och byggnadsverk samt reglera bebyggelsemiljöns utformning för en ny sammanhållen bebyggelse.

Skälen till byggnadsnämndens ställningstagande redovisas närmare under stadsarkitektkontorets bedömning.

Ärendebeskrivning
Ansökan inkom och var komplett den 2 augusti 2017.

Ansökan avser förhandsbesked om bygglov för uppförande av ett enbostadshus.

Stadsarkitektkontorets bedömning
Stadsarkitektkontoret anser att utredning av markens lämplighet för bebyggelse och reglering av bebyggelsemiljöns utformning skall ske i detaljplan inom ramen för det planarbete som pågår, och inte i enstaka ärenden om förhandsbesked.
Samråd för detaljplanen Norra Enlunda förväntas ske under hösten 2017.

Gällande förhållanden
Fastigheten 1995 kvm och ligger inom ett område med sammanhållen bebyggelse. Avstyckning gjordes 1962.

På fastigheten finns ett bostadshus, avsikten är att göra en avstyckning.

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
2017-09-27

Planarbetet för området, Norra Enlunda pågår och samrådshandlingar ska skickas ut under hösten.

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

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

Expedieras till:
STORM,DAGMAR
BYGGMÄSTARENS VÄG 14
179 75 SKÅ
Bilaga: Hur man överklagar

Avgifter i kronor
Bygglov/Startbesked _____ Planavgift _____

Bygganmälan, beslut om kontrollplan_____ Strandskyddsdispens _____

Lokaliseringsprövning _____ Avslag_____ Sanktionsavgift _____

Faktura på avgiften översändes separat Sign._____

EKERÖ KOMMUN

Byggnadsnämnden
Box 205
178 23 Ekerö

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
2017-09-27

BN § 197 BYGG.2017.358 231

Bygglov för tillbyggnad av fritidshus på fastigheten MUNSÖ-EKEBY 4:59, BORRVÄGEN 10

Beslut
Byggnadsnämnden beslutar att inte bevilja bygglov för tillbyggnad av fritidshus på fastigheten Munsö-Ekeby 4:59, i enlighet med 9 kap 30 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Tillbyggnaden avser två åtgärder på huvudbyggnaden om dels 38,5 kvm byggnadsarea (BYA) i två plan, dels 15 kvm (BYA) som närmast 1,60 m från gräns mot granne.

Upplysning
Avgift uttas för avslag av bygglov.

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

Stadsarkitektkontorets bedömning
Stadsarkitektkontoret bedömer att föreslagen åtgärd inte är förenlig med bestämmelserna i 39 § byggnadsstadgan, där det står att byggnad ska placeras minst 4,5 m från gräns. Byggnadsnämnden får medge undantag om det finns särskilda skäl. Kontoret bedömer att det inte finns särskilda skäl, då en tillbyggnad kan ske på andra platser på tomten. Kontoret bedömer att de topografiska förutsättningarna medger andra lösningar. Kontoret bedömer att sökandens skäl inte utgör sådana särskilda skäl som kan motivera ett avsteg från 39 § BS; tillbyggnader kan ske på sådant vis att de inte kommer närmare tomtgräns än 4,5 m och fortfarande är att betrakta som ändamålsenliga.

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
2017-09-27

Kontoret bedömer vidare att föreslagen åtgärd skulle inverka negativt på stads- och landskapsbilden då huvudbyggnaden hamnar så pass nära tomtgräns att det blir svårt att läsa av landskapet. Åtgärden bidrar inte till att området i sin helhet får en god helhetsverkan. Således är inte åtgärden förenlig med 2 kap 6 § PBL. Bygglov ska således avslås, med stöd av 9 kap 30 § PBL.

Sökandens skrivelse daterad 2017-07-24
Sökanden hänvisar i skrivelse daterad 24 juli 2017 att de topografiska skillnaderna medför att en tillbyggnad inte blir ändamålsenlig på annan plats än sökt plats. Kontoret menar dock att det finns flera andra platser som en tillbyggnad skulle kunna göras och ändå vara ändamålsenlig, och avfärdar detta som särskilt skäl att frångå 39 § BS. Sökanden menar också att det finns byggnadstekniska fördelar med vald placering då vardagsrummet som de önskar bygga till förlängs genom den nordvästra tillbyggnaden. Sökanden har utöver detta inte inkommit med utlåtande från någon sakkunnig som kan styrka att det byggnadstekniskt inte går att göra tillbyggnaden på annat sätt än sökt tillbyggnad och kontoret avfärdar detta som särskilt skäl att frångå 39 § BS.

Sökanden menar också att berörd granne godkänner placeringen, men kontoret menar att detta inte utgör skäl att frångå 39 § BS, utan att det måste föreligga ett särskilt skäl utöver att åtgärden kan ske "utan men för granne eller fara för sundhet, brandsäkerhet eller trafiksäkerhet och utan att ett lämpligt bebyggande av området försvåras". Att uppföra en tillbyggnad så pass nära gräns mot grannfastighet inverkar på fastighetsägarens möjlighet att i framtiden bygga till sin fastighet i den riktningen, utan att brandklassa eventuell byggnad närmare än 8 meter från sökandens tillbyggnad, vilket innebär 6,40 m in på denna fastighet.

Sökandens yttrande, daterat 2017-08-18
Sökanden menar vidare i sitt yttrande inför byggnadsnämndens sammanträde, daterat 18 augusti 2017, att kontoret inte kan hänföra grannes möjlighet att i framtiden bygga till sin fastighet till 2 kap 6 § 8 punkten PBL där det framgår att "bebyggelse och byggnadsverk ska utformas med hänsyn till behovet av framtida förändringar och kompletteringar". Kontoret menar istället att åtgärden i sin helhet inte kan anses förenlig med 2 kap 6 § PBL.

Sökanden menar att kontoret inte argumenterar mot de förhållanden som sökanden beskrivit i sin tidigare skrivelse (24 juli 2017), angående tomtens topografiska

förutsättningar, platsens ändamålsenlighet samt grannens godkännande. Kontoret har inte funnit anledning att argumentera mot förhållandena utan hänvisar som tidigare till att de inte utgör sådana särskilda skäl att frångå 39 § BS.

Sökanden menar att kontoret är inkonsekvent som hänvisar till att man kan göra s.k. Attefallstillbyggnad närmare tomtgräns än 4,5m med grannens godkännande. Kontoret håller med om att det kan tyckas motsägelsefullt men att en sådan åtgärd prövas utifrån 9 kap 4 a § där det står att tillbyggnad får göras närmare tomtgräns än 4,5 m om berörda granne medger det. Byggnadsnämnden måste följa relevant lagstiftning och därför skiljer sig prövningen av åtgärderna åt. Sökanden har inte inkommit med ytterligare information som styrker att det finns särskilda skäl att frångå BS 39 § om avstånd till tomtgräns, utan hänvisar till sin tidigare skrivelse.

Ärendebeskrivning

Ansökan inkom 26 april 2017 och var komplett för handläggning 24 juli 2017 i samband med att sökanden inkom med en motivering till föreslagen åtgärd. Ansökan avser tillbyggnad av fritidshus på fastigheten Munsö-Ekeby 4:59. Tillbyggnaden avser två åtgärder på huvudbyggnaden om vardera 38,5 kvm byggnadsarea (BYA) i två plan samt 15 kvm (BYA) som närmast 1,60 m från gräns mot granne. Total yta beräknas till ca 54 kvm BYA.

Kontoret har kommunicerat sökanden att ändra ansökan så att tillbyggnaden inte kommer närmare fastighetsgräns än 4 m, som anses tillräckligt för att tillgodose brandsäkerhet, för att undgå avslag.

Sökanden menar i en skrivelse daterad 2017-07-24 att det finns särskilda skäl att frångå 39 § BS, utifrån fastighetens topografi som består av sex terrasser och med en, enligt sökande, stor höjdskillnad, huvudbyggnadens nuvarande planlösning och konstruktion. Sökanden har inkommit med ett yttrande på kontorets tjänsteskrivelse, daterad 2017-08-18 där denne kommenterar kontorets förslag till byggnadsnämnden att avslå ansökan om bygglov.

Kontoret har informerat sökanden att man, i enlighet med 9 kap 4 b § 1 pt, utan krav på bygglov, får göra högst en tillbyggnad som inte har en större bruttoarea (BTA) än 15,0 kvm, som inte överstiger bostadshuset taknockshöjd och som inte placeras närmare

gränsen än 4,5 m. Denna åtgärd får dock vidtas närmare gränsen än 4,5 m om de grannar som berörs medger det. Den mindre tillbyggnaden går alltså att uppföra utan bygglov, dock med krav på anmälan.

Gällande förhållanden
Fastigheten är belägen inom sammanhållen bebyggelse, inom område som inte omfattas av detaljplan. Fastighetsarea omfattar 1884 kvm. Huvudbyggnadens area beräknas till ca 43 kvm byggnadsarea (BYA) och de tre komplementbyggnadernas areor beräknas till ca 35 kvm, 15 kvm samt 10 kvm.

Lagrum
I byggnadsstadgan 39 § (BS 1959:612) står följande:

"Byggnad ska förläggas till sådant ställe å tomten att den på lämpligt sätt ansluter till övrig bebyggelse å denna och å närbelägen mark. [...] I övrigt skall, där annat ej är föreskrivet, vid val av plats för byggnad iakttagas a) att byggnad, som ej sammanbygges eller kan förväntas sammanbyggas med byggnad på granntomt, icke må läggas på mindre avstånd från gränsen mot denna än som motsvarar hälften av den för byggnaden tillåtna största höjden och ej närmare gränsen än 4,5 meter [...] Byggnadsnämnden äger medgiva undantag från bestämmelserna i andra stycket, om det finns påkallat av särskilda skäl samt kan ske utan men för granne eller fara för sundhet, brandsäkerhet eller trafiksäkerhet och utan att ett lämpligt bebyggande av området försvåras. Kan åtgärden inverkas på förhållandena å angränsande tomt, skall dess ägare höras i saken".

I 2 kap 6 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900) står följande:

Vid planläggning, i ärenden om bygglov och vid åtgärder avseende byggnader som inte kräver lov enligt denna lag ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till
1. stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan,
2. skydd mot uppkomst och spridning av brand och mot trafikolyckor och andra olyckshändelser,
3. åtgärder för att skydda befolkningen mot och begränsa verkningarna av stridshandlingar,

---

Avgifter i kronor
Bygglov/Startbesked _____ Planavgift _____

Bygganmälan, beslut om kontrollplan_____ Strandskyddsdispens _____

Lokaliseringsprövning _____ Avslag_____ Sanktionsavgift _____

Faktura på avgiften översändes separat Sign._____

---

4. behovet av hushållning med energi och vatten och av goda klimat- och hygienförhållanden,
5. möjligheterna att hantera avfall,
6. trafikförsörjning och behovet av en god trafikmiljö,
7. möjligheter för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga att använda området, och
8. behovet av framtida förändringar och kompletteringar.

Första stycket gäller också i fråga om skyltar och ljusanordningar.

Vid planläggning och i andra ärenden samt vid åtgärder avseende byggnader som inte ingår i ett ärende enligt denna lag ska bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden skyddas. Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas. Lag (2014:477).

Rättsfall/prejudikat
Bedömningen av om det finns särskilda skäl för ett undantag enligt 39 § tredje stycket BS ska göras utifrån omständigheterna i det enskilda fallet. Särskilda skäl kan föreligga om det inte är möjligt att uppföra byggnaden på annan, ändamålsenlig plats på fastigheten. Fastighetens topografi eller om fastigheten är belastad med någon rättighet, kan exempelvis medföra att undantag medges. Byggnaden bör i sådana fall även tillgodose ett angeläget behov för fastigheten. Behovet får anses vara angeläget om åtgärden överensstämmer med det ändamål som marken enligt gällande detaljplan är avsedd att användas för och om flertalet fastigheter inom planområdet, utan överskridande av avståndsgränser enligt 39 § andra stycket BS, kan få motsvarande behov tillgodosett (se Mark- och miljööverdomstolens dom den 20 januari 2016 i mål P 5529-15). Av praxis framgår att bedömningen av vad som utgör särskilda skäl ska ske restriktivt.

I Mark- och miljööverdomstolens avgörande, 2013-P 7061 avseende nybyggnad av garage närmare gräns än 4,5 m konstaterade domstolen att det var möjligt att uppföra ett garage på annan plats inom tomten och därav förelåg ej särskilda skäl för undantag enligt 39 § BS.

I Kammarrättens avgörande 2004-2309 avseende uppförande av carport 2,5 m från tomgräns konstaterade domstolen att inga särskilda skäl för avsteg från 39 § BS hade redovisats och bygglovet upphävdes.

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
2017-09-27

I Mark- och miljööverdomstolens avgörande 2015-P 10682 avseende nybyggnad av uterum 2,4 m från tomtgräns ansågs förhållandena vara sådana att det var möjligt att utföra motsvarande åtgärd på annan ändamålsenlig plats. Det fanns alltså inte särskilda skäl att frångå 39 § BS.

I Mark- och miljööverdomstolens avgörande 2014-P 6026 avseende nybyggnad av carport 1,5 m från tomtgräns framgår att om det finns möjlighet att utföra åtgärden på annan plats på fastigheten finns inte särskilda skäl att frångå 39 § BS. Även överskridandets grad (1,5 m istället för 4,5 m) beaktades.

Remiss
Ärendet har inte skickats till grannar eller remissinstanser enligt 9 kap 25 § PBL.

_____

Expedieras till:
BODECKER-HAAG,CATHARINA
CRONSTRÖMSVÄGEN 11 C
168 66 BROMMA
Bilaga: Hur man överklagar

_____

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
2017-09-27

BN § 198 BYGG.2016.226 231-1

Bygglov för nybyggnad av enbostadshus och komplementbyggnad (garage) på fastigheten KUNGSBERGA 6:62, Harholmsvägen 86

Beslut
Byggnadsnämnden beslutar att inte bevilja bygglov för nybyggnad av enbostadshus om 208 kvm byggnadsarea (BYA) i två våningar, och komplementbyggnad om 48 kvm BYA, på fastigheten Kungsberga 6:62, i enlighet med 9 kap 31 § plan- och bygglagen (PBL), då föreslagen åtgärd inte är lämplig med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen samt intresset av en god helhetsverkan, i enlighet med 2 kap 6 § PBL.

Skälen till byggnadsnämndens ställningstagande redovisas närmare under stadsarkitektkontorets bedömning.

Stadsarkitektkontorets bedömning
Kontoret bedömer att föreslagen åtgärd, nybyggnad av enbostadshus om 208 kvm BYA i två våningar, inte är lämpligt med hänsyn till landskapsbilden och intresset av en god helhetsverkan, med stöd av 2 kap 6 § PBL.

Kontoret bedömer även att föreslagen åtgärd inte har en god form-, färg, och materialverkan, med stöd av 8 kap 1 § PBL.

Kontoret bedömer vidare att trots att förslagen åtgärd, nybyggnad av enbostadshus om 208 kvm BYA, erhåller färre kvm BYA än Harholmens största huvudbyggnad om 221 kvm BYA, har föreslagen åtgärd en mer omfattande omgivningspåverkan, med en placering på Harholmens högsta punkt samt en utformning om 208 kvm BYA i två våningar.

Föreslaget enbostadshus bedöms även med redovisad placering på Harholmens högsta punkt, inte vara anpassat till varken omgivande bebyggelse eller platsen och området i sig. Kontoret bedömer att sammantaget motverkar aktuell föreslagen åtgärd en god helhetsverkan.

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
2017-09-27

Sammantaget bedömer kontoret att bygglov inte ska beviljas för den sökta åtgärden, i enlighet med 9 kap 31 § PBL.

Enligt gällande översiktsplan ska ny bebyggelse inordnas i den struktur som finns i området, samt att bebyggelsens placering och utformning ska bidra till en sammanhållen karaktär. Därmed bedömer kontoret att föreslagen åtgärd, nybyggnad av enbostadshus om 208 kvm BYA i två våningar, inte har stöd av översiktsplanen.

Upplysning

- Avgift uttas för avslag av bygglov.

Ärendebeskrivning

Ansökan inkom 22 mars 2016 och ansågs vara komplett för handläggning 17 maj 2017 i samband med att byggnadsnämnden gav dispens från strandskyddet och länsstyrelsen inte överprövade dispensen.

Byggnadsnämnden beslutade, 27 maj 2015 BN § 111, att medge dispens för strandskyddet för ett enbostadshus om 120 kvm BYA i 1 ½ plan samt ett garage om 54 kvm BYA på aktuell fastighet.
Byggnadsnämnden beslutade, 23 september 2015 BN § 165, att ge förhandsbeskedet att ett enbostadshus kan tillåtas på den avsedda platsen. I beslut om förhandsbesked omnämns att enbostadshuset ska anpassas till landskap, terräng och övrig bebyggelse i området, samt att bostadshusets storlek, utformning och placering prövas i bygglovet.

Nu aktuell åtgärd bedöms inte rymmas inom dispensen, från den 27 maj 2015 BN § 165, då aktuell ansökan avser bland annat två fulla våningsplan varför ny prövning om dispens från strandskyddet krävs.

Byggnadsnämndens beredning besiktade fastigheten 3 maj 2017.

Byggnadsnämnden beslutade, 17 maj 2017 BN § 116, att medge dispens från strand-skyddsbestämmelserna för aktuell utformning. I och med tjänsteskrivelsen upplystes sökanden om att kontoret initialt bedömer att redovisad volym och placering av enbostadshuset inte är lämplig,

---

Avgifter i kronor
Bygglov/Startbesked _____ Planavgift _____

Bygganmälan, beslut om kontrollplan_____ Strandskyddsdispens _____

Lokaliseringsprövning _____ Avslag_____ Sanktionsavgift _____

Faktura på avgiften översändes separat Sign._____

---

med hänsyn till att byggnaden bedöms bli dominerande i området och därmed inte anpassar sig till den befintliga bebyggelsen.

Sökanden har uppmuntrats att lämna ett annat förslag, med en annan utformning eller med en annan placering, men sökanden vill ha aktuell föreslagen åtgärd prövad.

Gällande förhållanden
Fastigheten omfattas av 4 201 kvm landareal samt 4 244 kvm vattenareal.

Fastigheten är belägen inom sammanhållen bebyggelse samt inom strandskyddat område.

Harholmen består av sex fastigheter och sammantaget 16 563 kvm landareal, varav aktuell fastighet omfattar 4 201 kvm landareal. En smal väg leder till och från Harholmen och marknivån kring vägen har en höjd om ca. + 1,18. Aktuell fastighet omfattas av Harholmens högsta punkt om ca. + 7,5 samt är Harholmens ytterst belägna fastighet. Aktuell fastighets befintliga marknivå skiljer sig med ca. 3-4 meter i höjd från grannfastigheten Kungsberga 6:69 vars fastighet omfattas av Harholmens näst högsta marknivå.

Kungsberga 6:62 är idag bebyggd med fem byggnader, varav en huvudbyggnad som ska ersättas med ett nytt enbostadshus (aktuell ansökan), samt fyra komplementbyggnader. Kontoret bedömer i aktuellt ärende att byggnaderna utgör komplementbyggnader, gäststugor, dock kommer byggnadsnämnden pröva förutsättningarna för och behovet av att ingripa eller besluta om en påföljd.

Byggnadsnämnden har inte prövat samtliga befintliga byggnader om dispens från strandskyddet, dock beaktat att byggnader kan vara uppförda innan strandskyddslagstiftningen trädde i kraft.

<u>Harholmen omfattas av sex fastigheter:</u>
Kungsberga S:32 som ägs av en samfällighet för rekreations- och vägändamål.

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
2017-09-27

Kungsberga 6:62 (aktuell fastighet), Kungsberga 6:63, Kungsberga 6:67, Kungsberga 6:69 samt Kungsberga 6:70. Samtliga fastigheter är bebyggda. Kontoret kan inte se att bygglov och strandskyddsdispens lämnats för samtliga byggnader på övriga fastigheter på Harholmen, trots att flera av byggnaderna bedömts tillkommit under senare år. Kontoret har för avsikt att utreda dessa byggnader i separata ärende, och därmed pröva förutsättningarna för och behovet av att ingripa eller besluta om en påföljd.

Lagrum
2 kap 6 § p. 1 PBL Vid planläggning, i ärenden om bygglov och vid åtgärder avseende byggnader som inte kräver lov enligt denna lag ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till

1. stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

8 kap 1 § p. 2 PBL En byggnad ska ha en god form-, färg-, och materialverkan.

Remiss
Särskilt grannhörande krävs ej med stöd av 9 kap 25 § PBL.

_____

Expedieras till:
BJÖRN NILSSON
LÅNGÖN 125
833 35 STRÖMSUND
Bilaga: Hur man överklagar

_____

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
2017-09-27

BN § 199 BYGG.2017.361 228

Anmälan om byggnader i dåligt skick, på fastigheten KUNGSBERGA 13:6

Beslut
Byggnadsnämnden beslutar att förelägga ägaren, Lars Olof Unosson Lundberg, till fastigheten Kungsberga 13:6 att, senast en vecka efter att ha tagit del av beslutet, spärra av området kring aktuella byggnader, fritidshus och förråd, på fastigheten Kungsberga 13:6, för att omöjliggöra obehörigt tillträde på grund av risk för personskador och olycksfall, med stöd av 11 kap 19 § plan- och bygglagen (PBL), 8 kap 4 § p. 1 och p. 4 PBL samt 3 kap 7 § plan- och byggförordningen (PBF).

Byggnadsnämnden beslutar om att den åtgärd som föreläggandet avser ska genomföras omedelbart trots att föreläggandet inte vunnit laga kraft, med stöd av 11 kap 38 § PBL. Byggnadsnämnden beslutar vidare att förena ovanstående föreläggande med vite om 20 000 kronor samt löpande vite om 10 000 kronor för var påbörjad period om tre månader om inte området kring de aktuella byggnaderna avspärrat, efter att ägaren av fastigheten Kungsberga 13:6 har tagit del av beslutet, i enlighet med 11 kap 37 § PBL respektive 4 § Lag (1985:206) om viten.

Byggnadsnämnden beslutar även att förelägga ägaren, Lars Olof Unosson Lundberg, till fastigheten Kungsberga 13:6 att, senast sex månader efter att ha tagit del av beslutet, sätta i stånd de två byggnaderna som är i dåligt skick på fastigheten Kungsberga 13:6, med stöd av 11 kap 19 § PBL respektive 8 kap 14 § PBL.

Stadsarkitektkontorets bedömning
Kontoret bedömer att de två aktuella byggnaderna är i ovårdat skick och inte har underhållits på så sätt att de tekniska egenskaperna som avses i 8 kap 4 § PBL bevarats, i enlighet med 8 kap 14 § PBL. Samt att de två aktuella byggnaderna inte uppfyller de tekniska egenskaper som är väsentliga i fråga om, bärförmåga, stadga och beständighet samt säkerhet vid användning, enligt 8 kap 4 § p.1 och p.4 PBL respektive 3 kap 7 § p. 1-3 PBF, se bilaga foton.

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
2017-09-27

Kontoret föreslår att byggnadsnämnden förelägger fastighetsägaren, Lars Olof Unosson Lundberg, att spärra av området kring aktuella byggnader, senast en vecka efter att fastighetsägaren, Lars Olof Unosson Lundberg tagit del av beslutet.
Kontoret föreslår byggnadsnämnden att förena ovanstående föreläggande med vite om 20 000 kronor, samt löpande vite om 10 000 kronor för var påbörjad period om tre månader, om inte området kring byggnaderna har spärrats av.
Kontoret föreslår även byggnadsnämnden att ovanstående föreläggande förenat med vite ska genomföras omedelbart trots att föreläggandet inte vunnit laga kraft.
Kontoret föreslår vidare att byggnadsnämnden förelägger fastighetsägaren, Lars Olof Unosson Lundberg, att de två aktuella byggnaderna är satta i stånd, senast sex månader efter att fastighetsägare, Lars Olof Unosson Lundberg tagit del av beslutet.

Kontoret bedömer vidare att byggnaderna är såpass förfallna och skadade i väsentlig omfattning att om inte byggnaderna sätts i stånd inom skälig tid (sex månader), kommer kontoret föreslå byggnadsnämnden att förelägga ägaren att riva byggnaderna (rivningsföreläggande).

Lagrum
8 kap 4 § PBL ett byggnadsverk ska ha de tekniska egenskaper som är väsentliga i fråga om

1. bärförmåga, stadga och beständighet,
2. säkerhet i händelse av brand,
3. skydd med hänsyn till hygien, hälsa och miljö,
4. säkerhet vid användning,
5. skydd mot buller,
6. energihushållning och värmeisolering,
7. lämplighet för det avsedda ändamålet,
8. tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga,
9. hushållning av vatten och avfall, och
10. bredbandsanslutning.

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
2017-09-27

Enligt 8 kap 14 § PBL ska ett byggnadsverk hållas i vårdat skick och underhållas så att dess utformning och de tekniska egenskaper som avses i 4 § i huvudsak bevaras.

Underhållet ska anpassas till omgivningens karaktär och byggnadsverkets värde från historiskt, kulturhistoriskt, miljömässig och konstnärlig synpunkt.
Enligt 3 kap 7 § PBF för att uppfylla det krav på bärförmåga, stadga och beständighet som anges i 8 kap 4 § första stycket 1 PBL ska ett byggnadsverk vara projekterat och utfört på ett sådant sätt att den påverkan som byggnadsverket sannolikt utsätts för när det byggs eller används inte leder till

1. att byggnadsverket helt eller delvis rasar,
2. oacceptabla större deformationer,
3. skada på andra delar av byggnadsverket, dess installationer eller fasta utrustning till följd av större deformationer i den bärande konstruktionen, eller
4. skada som inte står i proportion till den händelse som orsakat skadan.

Enligt 11 kap 19 § PBL om en byggherre, ägare, nyttjanderättshavare, väghållare, kontrollansvarig, sakkunnig eller huvudman för en allmän plats låter bli att vidta en åtgärd och därigenom bryter mot en skyldighet enligt denna lag eller föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av lagen, får byggnadsnämnden förelägga denne inom en viss tid vidta åtgärden (åtgärdsföreläggande).
11 kap 38 § PBL i ett föreläggande enligt 19, 20, 21, 22, 23 eller 24 § eller ett beslut enligt 27 § tredje stycket får byggnadsnämnden bestämma att den åtgärd som föreläggandet eller beslutet avser ska genomföras omedelbart trots att föreläggandet eller beslutet inte vunnit laga kraft.

Ärendebeskrivning

Anmälan inkom 26 april 2017 om byggnader i dåligt skick på fastigheten Kungsberga 13:6.

Kontoret besiktade fastigheten 17 augusti 2017 och kunde konstatera att två byggnader är i så pass ovårdat skick att de inte uppfyller de tekniska egenskapskraven.

Kontoret kommunicerade aktuellt förslag till beslut, den 31 augusti 2017, inför byggnadsnämndens sammanträde 27 september 2017, och därmed gav Lars Olof

---

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
2017-09-27

Unosson Lundberg, ägare till fastigheten Kungsberga 13:6 möjlighet att inkomma med synpunkter över aktuellt beslut.
Fastighetsägaren har inkommit med bilder sammanträdesdagen, 2017-09-27, som redovisar visst utfört arbete rörande skydd.

Gällande förhållanden
Fastigheten omfattas av 12 600 kvm landareal, och är belägen utanför sammanhållen bebyggelse.

Det finns tre byggnader belägna på fastigheten Kungsberga 13:6, varav ett fritidshus om ca. 35 kvm BYA, och två komplementbyggnader om ca. 15 kvm BYA respektive ca. 5 kvm BYA.

Aktuella byggnader råder bland annat av tydliga rötskador på bärande konstruktioner, brott på bärande konstruktion (takstol), omfattande vandalisering, och hål i golv, se bilaga foton.

_____

Bilaga:
Foton
Hur man överklagar

Expedieras till:
Lundberg,Lars Olof Unosson
SWEDENBORGSGATAN 7 LGH 1202
118 48 STOCKHOLM

Lars Abrahamsson
Långbacka Hasselbacken 1
179 97 FÄRENTUNA

_____

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
2017-09-27

BN § 200 BYGG.2016.1079 231-1

Bygglov för nybyggnad av enbostadshus och komplementbyggnad (garage) på fastigheten ÖLSTA 4:50, Karlskärs trädgårdsväg 20

Beslut
Byggnadsnämnden beslutar att bevilja bygglov för nybyggnad av enbostadshus i delvis två våningar, om 107 kvm byggnadsarea (BYA) samt nybyggnad av komplement-byggnad (garage) om 66 kvm BYA, på fastigheten Ölsta 4:50, i enlighet med 9 kap 31 § plan- och bygglagen (PBL). Total bruttoarea (BTA) uppgår till 255 kvm.

Föreslagen golvhöjd (FG) är angiven till + 4,46 (i höjdsystem RH00) för enbostadshus. FG är angiven till + 3,48 (i höjdsystem RH00) för komplementbyggnad (garage). Fasadmaterial kommer att bestå av träläkt i faluröd kulör, med NCS-kod s5040-y80r samt plåt i röd kulör med NCS-kod RAL 3009.

Byggnadsnämnden noterar att Johan Söderberg, med behörighetsnummer SC0912-15, anmälts som kontrollansvarig för byggprojektet.

Stadsarkitektkontorets bedömning
Kontoret bedömer att föreslagen åtgärd är i enlighet med förhandsbeskedet som gavs 9 december 2015, BN § 226, samt att föreslagen åtgärd är lämpligt utformad i enlighet med 2 kap 6 § respektive 8 kap 1 och 9 §§ PBL. Bygglov ska således beviljas med stöd av 9 kap 18 § respektive 9 kap 31 § PBL.

Kontoret bedömer att föreslagen bebyggelse inte medför betydande olägenheter för omgivningen, samt att bebyggelsen förläggs till sådant ställe på tomten som är lämpligt med hänsyn till landskapsbilden samt att föreslagen åtgärd ansluter sig till befintlig bebyggelse, med stöd av 39 § Byggnadsstadgan.

Kontoret bedömer vidare att den invändiga tillgängligheten samt att den utvändiga tillgängligheten är tillgodosedd, i enlighet med 8 kap 1 och 9 §§ PBL.

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
2017-09-27

Inför startbesked

- Kontrollplan för byggnadsarbetena ska upprättas och inlämnas till byggnadsnämnden för beslut i samband med startbesked.
- Fackmässigt upprättade konstruktionshandlingar ska redovisas.
- Bevis om färdigställandeskydd ska 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.
- Byggnadsarbeten får inte påbörjas innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked. I annat fall ska nämnden besluta om uttag av byggsanktionsavgift.

Slutbesked

- Byggnaderna 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 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 ta del av beslutet. För övriga parter gäller istället fyra veckor efter det att beslutet publicerats i Post- och inrikes tidningar (13 kap 16 § PBL). Förfarandet med laga kraft ska medföra minskade risker för den enskilde att drabbas av överklaganden långt i efterhand.
- I 9 kap 27 § 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._____

- Avgifter uttas för bygglov samt startbesked med beslut om kontrollplan. Avgifterna är enligt den taxa som fastställts av kommunfullmäktige.

Ärendebeskrivning

Ansökan inkom 22 december 2016 och ansågs vara komplett 30 augusti 2017.

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av enbostadshus om 107 kvm i delvis två våningar, samt nybyggnad av komplementbyggnad om 66 kvm BYA, på fastigheten Ölsta 4:50.

Ursprungligen avsåg ansökan om ytterligare en komplementbyggnad, ett så kallat Attefallshus. Kontoret har upplyst om att startbesked inte kan utfärdas förrän slutbesked för enbostadshuset föreligger, därmed omfattas inte föreslagen åtgärd, Attefallshus, av aktuell ansökan.

Byggnadsnämnden beslutade 9 december 2015, BN § 226, att ge förhandsbeskedet att ett enbostadshus kan tillåtas på den avsedda platsen.

Gällande förhållanden

Fastigheten omfattas av 4 853 kvm landareal och är belägen inom sammanhållen bebyggelse.

Remiss

Berörda sakägare har fått tillfälle att yttra sig över ansökan, i enlighet med 9 kap 25 § PBL. Fastighetsägarna för Ölsta 4:73 anser att föreslagen åtgärd medför förlorad kvällssol. Fastighetsägarna för Ölsta 4:47 påpekar att Attefallshusets placering är för nära fastighetens infiltration.

Miljönämnden har inget att invända mot bygglov för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten Ölsta 4:50 under förutsättning att avloppet ansluts till befintlig avloppsanläggning enligt miljönämndens beslut § D328/2017.

_____

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
2017-09-27

Expedieras till:
Vasilios Roussos
PATERNOSTERVÄGEN 46 LGH 1201
121 49 JOHANNESHOV
Bilaga: Hur man överklagar

KA Johan Söderberg
Tryffelvägen 19
725 91 Västerås

Ölsta 4:73
Ölsta 4:47
Bilaga: Hur man överklagar

Underrättelse:
Ölsta 4:1, 4:13, Ölsta 4:46, Ölsta 4:55. Ölsta 14:1, Ölsta 14:4

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
2017-09-27

BN § 201 BYGG.2017.617 231

Bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad (carport) på fastigheten KUNGSBERGA 3:43, MYRUDDSVÄGEN 21

Beslut
Byggnadsnämnden beslutar att inte bevilja bygglov för nybyggnad av komplement-byggnad (carport) om 30 kvm byggnadsarea (BYA), på fastigheten Kungsberga 3:43, med stöd av 9 kap 31 § plan- och bygglagen (PBL), då föreslagen åtgärd inte är lämplig med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan, i enlighet med 2 kap 6 § PBL.

Stadsarkitektkontorets bedömning
Enligt gällande översiktsplan bör total BYA per tomtplats inte överstiga 250 kvm, varav fristående komplementbyggnader inte bör vara större än 60 kvm. Därmed bedömer kontoret att föreslagen åtgärd inte har stöd av översiktsplanen.

Kontoret bedömer att föreslagen åtgärd inte är lämplig med hänsyn till antalet komplementbyggnader på fastigheten samt den sammanlagda arean för dessa, och därmed bedöms föreslagen åtgärd motverka stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan, med stöd av 2 kap 6 § p. 1 PBL.

Kontoret uppmärksammar även att föreslagen åtgärd inte redovisar en lämplig placering om närmare än sex meter från fastighetsgräns mot väg. Således bör bygglov för den sökta åtgärden inte beviljas, i enlighet med 9 kap 31 § PBL, med hänvisning till 2 kap 6 § PBL.

Upplysning
Avgift uttas för avslag av bygglov.

Ärendebeskrivning
Ansökan inkom 30 januari 2017 och avsåg ursprungligen bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad (carport) om 30 kvm och tillbyggnad av enbostadshus med altan.

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
2017-09-27

Kontoret bedömde initialt att sammantagen BYA för befintliga komplementbyggnader samt tillkommande BYA för ansökt åtgärd, om sammanlagt 113 kvm, och med hänsyn till fastighetens area om 1 286 kvm, att föreslagen åtgärd inte var lämplig, och motverkade en god stads- och landskapsbild, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

Sökanden kommunicerades, den 8 mars 2017, kontorets bedömning om att nybyggnad av komplementbyggnad om 30 kvm BYA inte bedöms lämplig.

Kontoret uppfattade sökanden som att sökanden valde att enbart gå vidare med ansökan om tillbyggnad av enbostadshus. Därmed utfärdade byggnadsnämnden bygglov och startbesked, DB § 225 28 april 2017, samt slutbesked 4 juli 2017.

Sökanden har senare meddelat kontoret att hon vill gå vidare med ansökan om bygglov för nybyggnad av carport, och initialt har byggnadsnämnden kommunicerats avslag för föreslagen åtgärd, 8 mars 2017.

Sökanden kommunicerades aktuellt förslag till beslut inför byggnadsnämndens sammanträde 27 september 2017, och därmed gavs sökanden tillfälle att inkomma med synpunkter om aktuellt förslag till beslut. Synpunkter inkom 2017-09-25 bl a med redovisning av BYA rörande bostadshus och samtliga komplementbyggnader.

Gällande förhållanden

Fastigheten omfattas av 1 286 kvm landareal.
Fastigheten är belägen inom sammanhållen bebyggelse samt inom strandskyddat område.

Ekerö kommuns översiktsplan anger riktlinjer att total BYA inom tomtplatser, som inte omfattas av detaljplan, inte bör överstiga 250 kvm, varav fristående komplement-byggnader inte bör vara större än 60 kvm.

Enligt 3 kap 3 § PBL är inte översiktsplanen bindande.

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
2017-09-27

Aktuell fastighet omfattas av tre komplementbyggnader, ett garage om ca. 46 kvm BYA, en gäststuga om ca. 37 kvm BYA samt en mindre komplementbyggnad (friggebod) om ca. 13 kvm BYA.

Remiss
Kända sakägare har inte beretts tillfälle att inkomma med yttranden i ärendet, med stöd av 9 kap 25 § PBL.

Expedieras till:
Maria Wååg
MYRUDDSVÄGEN 21
179 97 FÄRENTUNA
Bilaga: Hur man överklagar

Avgifter i kronor
Bygglov/Startbesked _____ Planavgift _____

Bygganmälan, beslut om kontrollplan_____ Strandskyddsdispens _____

Lokaliseringsprövning _____ Avslag_____ Sanktionsavgift _____

Faktura på avgiften översändes separat Sign._____

EKERÖ KOMMUN

Byggnadsnämnden
Box 205
178 23 Ekerö

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
2017-09-27

BN § 202 BYGG.2017.520 231

Bygglov i efterhand för uppförande av plank på fastigheten STOCKBY 1:340, KVARTSSTIGEN 20

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att bevilja bygglov i efterhand för uppförande av plank om 5,4 löpmeter och med en höjd om 1,8 meter, på fastigheten Stockby 1:340, i enlighet med 9 kap 30 § plan- och bygglagen (PBL).

Byggnadsnämnden beslutar även att lämna startbesked i efterhand med stöd av 10 kap 23 § PBL och fastställer härvid följande kontrollplan, att projektet ska utföras enligt PBL, plan- och byggförordningen (PBF), Boverkets byggregler (BBR) och Boverkets föreskrifter och allmänna råd om tillämpning av europeiska konstruktionsstandarder (EKS).

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

Byggsanktionsavgift

Byggnadsnämnden beslutar att för den olovligt vidtagna åtgärden, avseende uppförande av ett plank, om 1,8 löpmeter, på fastigheten Stockby 1:340, påföra fastighetsägaren Patrik Bergqvist, enligt 11 kap 51 § PBL en byggsanktionsavgift om 1 568 (ettusenfemhundrasextioåtta) kronor.

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

Stadsarkitektkontorets bedömning

Kontoret bedömer att föreslagen åtgärd är lämpligt utformad i enlighet med 2 kap 6 § respektive 8 kap 1 § PBL, samt att föreslagen åtgärd är i enlighet med gällande detaljplan.

Enligt 9 kap 4 § p.1 PBL får man uppföra ett plank, om högst 1,8 meter högt och som inte är placerat längre från enbostadshuset än 3,6 meter, utan bygglov. 1,8 löpmeter av aktuellt plank är uppfört längre ifrån bostadshuset än 3,6 meter,

---

Avgifter i kronor
Bygglov/Startbesked _____ Planavgift _____

Bygganmälan, beslut om kontrollplan_____ Strandskyddsdispens _____

Lokaliseringsprövning _____ Avslag_____ Sanktionsavgift _____

Faktura på avgiften översändes separat Sign._____

---

och kontoret bedömer att byggsanktionsavgiften bör endast beräknas på den delen av planket.

Kontoret bedömer, trots ovanstående beräkning, att hela planket är bygglovspliktigt med hänvisning till att avvikelser från 9 kap 4 § p.1 inte anses möjligt och att man då bör pröva åtgärden som helhet.

Beräkning av byggsanktionsavgift
För att inte ha erhållit bygglov och startbesked beräknas byggsanktionsavgiften till 1 568 kronor, i enlighet med 9 kap 12 § PBF. År 2017 uppgår prisbasbeloppet (pbb) till 44 800 kronor. (0,025 x pbb) + (0,01 x pbb) x 1 = 1 568

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 att beslutet publicerats i Post- och inrikestidningar (13 kap 16 § PBL). Förfarandet med laga kraft ska medföra minskade risker för den enskilde att drabbas av överklaganden långt i efterhand.

- Avgifter uttas för bygglov och startbesked i efterhand. Avgifterna är enligt den taxa som fastställt av kommunfullmäktige.

Ärendebeskrivning
Ansökan inkom 15 juni 2017 och ansågs vara komplett för handläggning samma dag.

Ansökan avser bygglov för uppförande av plank om 5,4 löpmeter samt med en höjd om 1,8 meter. Planket är redovisat från enbostadshusets husvägg till garagets husvägg, och kommer att ha en dörr.

Kontoret besiktade fastigheten Stockby 1:340 den 22 juni 2017 och kunde konstatera att ansökt åtgärd påbörjats utan att byggnadsnämnden har utfärdat bygglov samt startbesked, se bilaga 1.

Avgifter i kronor
Bygglov/Startbesked _____ Planavgift _____

Bygganmälan, beslut om kontrollplan_____ Strandskyddsdispens _____

Lokaliseringsprövning _____ Avslag_____ Sanktionsavgift _____

Faktura på avgiften översändes separat Sign._____

EKERÖ KOMMUN

Byggnadsnämnden
Box 205
178 23 Ekerö

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
2017-09-27

Sökanden har kommunicerats aktuellt förslag till beslut rörande byggsanktionsavgiften, den 25 augusti 2017, inför byggnadsnämndens sammanträde 27 september 2017, och därmed gavs sökanden tillfälle att inkomma med synpunkter om aktuellt beslut om bygglov och startbesked i efterhand samt beslut om byggsanktionsavgift.

Lagrum

6 kap 1 § plan- och byggförordningen (PBF) i fråga om andra anläggningar än byggnader krävs det bygglov för att anordna, inrätta, uppföra, flytta eller väsentligt ändra

7. murar och plank.

9:4 § PBL för en- och tvåbostadshus och till dem hörande fristående uthus, garage och andra små byggnader (komplementbyggnader) krävs det, trots 2 § och föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap 7 § inte bygglov för att

1. med en mur eller ett plank anordna en skyddad uteplats inom 3,6 meter från bostadshuset, om muren eller planket inte är högre än 1,8 meter och inte placeras närmare gränsen än 4,5 meter.

11 kap 51 § PBL 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 §.

11 kap 58 § PBL innan tillsynsmyndigheten beslutar om att ta ut en byggsanktionsavgift ska den som anspråket riktas mot ges tillfälle att yttra sig. En byggsanktionsavgift får inte beslutas, om den som anspråket riktas mot inte har getts tillfälle att yttra sig inom fem år efter överträdelsen.

9 kap 12 § PBF byggsanktionsavgiften för att trots förbuden i 10 kap 3 § PBL påbörja en sådan åtgärd i fråga om en annan anläggning än en byggnad som kräver lov enligt 9 kap 8 § första stycket 5 PBL eller 6 kap 1 § elller anmälan enligt 5 § första stucket 8 inann byggnadnämndenn har gett ett startbesked är

8. 0,025 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,01 prisbasbelopp per löpmeter när det gäller en mur eller ett plank.

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
2017-09-27

Gällande förhållanden
Fastigheten omfattar 1 006 kvm landareal och är belägen inom detaljplan #754/762, laga kraftvunnen 4 januari 2002.

År 2017 uppgår prisbasbeloppet (pbb) till 44 800 kronor.

_____

Expedieras till:
Patrik Bergqvist
KVARTSSTIGEN 20
179 61 STENHAMRA
Bilaga: Hur man överklagar

Underrättelse:
Stockby 1:298, Stockby 1:339, Stockby 1:341, Stockby 9:1, Stockby 9:62, Stockby 9:90
Stockby Vägförening

_____

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
2017-09-27

BN § 203 BYGG.2017.524 229

Strandskyddsdispens för anläggande av starkströmskabel på fastigheterna NÄRLUNDA 8:1 och TROXHAMMAR 1:2,

Beslut
Byggnadsnämnden beslutar att medge dispens från strandskyddsbestämmelserna enligt 7 kap 18c § miljöbalken (MB) för anläggande av sjökabel mellan fastigheterna Närlunda 8:1 och Troxhammar 1:2.

Till beslutet hör också att skyltar med texten "sjökabel" sätts vid strandområdet på fastigheterna Närlunda 8:1 och Troxhammar 1:2.

Tomtplats får inte ianspråktas för åtgärden.

Särskilda skäl för dispensen är att platsen behöver tas i anspråk för att tillgodose ett allmänt angeläget intresse.

Byggnadsnämndens ställningstagande redovisas närmare under stadsarkitektkontorets bedömning.

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

Vattenområde och aktuella platser på land ska vara fortsatt allemansrättsligt tillgängliga.

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

Avgifter i kronor
Bygglov/Startbesked _____ Planavgift _____

Bygganmälan, beslut om kontrollplan_____ Strandskyddsdispens _____

Lokaliseringsprövning _____ Avslag_____ Sanktionsavgift _____

Faktura på avgiften översändes separat Sign._____

EKERÖ KOMMUN

Byggnadsnämnden
Box 205
178 23 Ekerö

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
2017-09-27

Länsstyrelsen har 2017-04-29 beslutat att den anmälda vattenverksamheten huvudsakligen kan genomföras som redovisats i ansökningshandlingarna med tillhörande kompletteringar. Länsstyrelsen förelägger med stöd av 26 kap 9 § miljöbalken (MB) om vissa försiktigshetsmått, vilka ska iakttas.

Avgift uttas för strandskyddsdispens.

Stadsarkitektkontorets bedömning
Kontoret bedömer att anläggande av starkströmskabel för försörjning av SLs planerade bussdepå vid Enlunda är ett angeläget allmänt intresse, och således bedöms särskilt skäl för dispens vara uppfyllt i enlighet med 7 kap 18c § pkt 5 MB.

Vidare bedömer kontoret att det grävningsarbete som utförs inte kommer att ha någon avhållande verkan eller förändring av den allemansrättsliga tillgängligheten i området, då ledningen inte kommer att synas ovan mark eller i vattnet.

Kontoret bedömer att ledningen inte kommer att innebära någon väsentlig påverkan på djur- och växtlivet, under förutsättning att arbetet i vattnet inte sker under perioden 1 april-31 augusti.

Ärendebeskrivning
Ansökan inkom 2017-06-15 och var komplett för handläggning 2017-06-15, och avser strandskyddsdispens för anläggande av sjökabel mellan fastigheterna Närlunda 8:1 och Troxhammar 1:2. Sjökabelns sträckning på land och i vatten framgår av beslutshandlingarna.

Gällande förhållanden
Fastigheten Troxhammar 1:2 är belägen inom sammanhållen bebyggelse, berörd del av fastigheten Närlunda 8:1 är belägen inom detaljplan fastställd 1979-09-27.

Aktuella områden omfattas av strandskydd.

Enligt 7 kap 15 § MB får inom strandskyddsområde inte:

1. nya byggnader uppföras,

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
2017-09-27

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

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

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

Expedieras till:
Ellevio AB
Box 24207
104 51 Stockholm
Bilaga: Hur man överklagar

Underrättelse:
Länsstyrelsens planenhet, Box 22067, 104 22 Stockholm
Bilagor: situationsplan, översiktskarta

Troxhammar 1:2, Närlunda 8:1

Avgifter i kronor
Bygglov/Startbesked _____ Planavgift _____

Bygganmälan, beslut om kontrollplan_____ Strandskyddsdispens _____

Lokaliseringsprövning _____ Avslag_____ Sanktionsavgift _____

Faktura på avgiften översändes separat Sign._____

EKERÖ KOMMUN

Byggnadsnämnden
Box 205
178 23 Ekerö

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
2017-09-27

BN § 204 BYGG.2017.135 231-1

Bygglov för nybyggnad av enbostadshus och komplementbyggnad (garage) på fastigheten TRÄKVISTA 4:232, Jungfrusundsvägen 55B

Beslut
Byggnadsnämnden beslutar att bevilja bygglov med stöd av 9 kap 2 § p.1 och 30 § plan- och bygglagen (PBL) för nybyggnad av enbostadshus i två plan med vidbyggt garage i souterräng med en total byggnadsarea (BYA) om 226 kvm.

Färdigt golv (FG) är angivet till +27,9 i höjdsystem RH00 för enbostadshusets entrévåning. Byggnaden avses att uppföras med fasad i trä och taktäckning av betongtakpannor. Total bruttoarea (BTA) är 233,5 kvm och öppenarea (OPA) är 61 kvm.

Liten avvikelse medges med stöd av 9 kap 31 b § PBL för överskridande av tillåten takvinkel med 8° på den i nord-sydlig riktning placerade huskroppen.

Byggnadsnämnden noterar att Göran Felix-Andersson, behörighet N (cert SC0897-11) anmälts som kontrollansvarig för byggprojektet.

Stadsarkitektkontorets bedömning
Under handläggningen har följande synpunkter inkommit från ägarna till följande fastigheter:
Träkvista 4:17

- föreslagen placering är sämsta tänkbara för hennes fastighet
- ifrågasätter den övre parkeringsplatsen, precis bredvid hennes terrass
- den gemensamma uppfarten lutar relativt kraftigt vilket innebär att det kan bli problematiskt vissa vinterdagar. Anser att parkering då måste kunna ske på den gemensamma uppfartsvägen.
- den högre takvinkeln kan accepteras om huset flyttas ordentligt åt väster.

Avgifter i kronor
Bygglov/Startbesked _____ Planavgift _____

Bygganmälan, beslut om kontrollplan_____ Strandskyddsdispens _____

Lokaliseringsprövning _____ Avslag_____ Sanktionsavgift _____

Faktura på avgiften översändes separat Sign._____

Träkvista 4:18

- huset blir stort/högt och kommer skymma utsikten och skugga tomten.
- en brant slänt kommer att tillskapas i tomtgräns.

Träkvista 4:154

- förslaget innebär en höjning av befintlig tomt.
- huset blir för högt.
- ifrågasätter den övre infarten till fastigheten.

Träkvista 4:16

- förslaget innebär en höjning av tomtmark.
- negativ inverkan på snöröjning.
- ställer sig frågande till bygghöjden.

Nybyggnaden är utformad med en huskropp placerad i nord-sydlig riktning med takvinkeln 38° och två lägre vinkelrätt placerade byggnadsdelar med takvinkeln 23°. Detta innebär att takvinkeln på byggnadskroppen i nord- sydlig riktning överskrids med 8°. Marknivån där byggnadens placering är föreslagen varierar då tomten lutar kraftigt, dock bedöms den föreslagna höjden på färdigt golv + 27,9 som lämplig.

Sjöutsikten förändras naturligtvis när en ny byggnad uppförs men den nya placeringen är att föredra och grannfastigheten har en hög häck som också begränsar utsikten.

Enligt plan- och byggförordningen (PBF) 6 kap 2 § p.3 krävs inte bygglov för parkeringsplats på fastighet för en och tvåbostadshus om parkeringen är avsedd uteslutande för fastighetens behov. Av avstyckningshandlingar framgår att kostnaderna för gemensamhetsanläggningen utförande och drift ska fördelas med två andelar för fastigheten Träkvista 4:17 och 1 andel för fastigheten Träkvista 4:232. Av varken avstyckningshandlingar eller fastighetsrapport framgår att någon begränsning skulle föreligga avseende tillfart till den aktuella fastigheten Träkvista 4;232.

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
2017-09-27

Kontoret bedömer att den nya justerade placeringen kan godtas då den innebär att huskroppen med 38° taklutning förskjuts västerut, och skymmer därmed inte ovanliggande grannes synfält i samma utsträckning som tidigare. Kontoret bedömer vidare att den föreslagna nybyggnaden inte medför sådana olägenheter för de omkringliggande fastigheterna att bygglov inte ska beviljas.

Fastighetsägare i ett detaljplanelagt område får räkna med vissa olägenheter när en byggrätt på en intilliggande fastighet utnyttjas.

Sammantaget bedömer kontoret att överskridandet av högsta tillåtna takvinkel med 8° för huskroppen i nord- sydlig riktning kan ses som en liten avvikelse vilket medges med stöd av 9 kap 31 § b och bygglov ska således beviljas.

Inför startbesked

- Kontrollplan för 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.
- Specifik energiberäkning.
- Tekniskt samråd ska hållas snarast möjligt före byggstart, byggnadsnämnden kallar till mötet i samråd med byggherren.

Slutbesked
Byggnaden får inte tas i bruk förrän beslut om slutbesked föreligger.

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.

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
2017-09-27

Avgifter uttas för bygglov samt för startbesked med beslut om kontrollplan.
För åtgärden utgår även en planavgift.

Enligt Plan- och bygglagen kan olika datum för överklagande gälla för olika parter i processen. Berörda grannar, som gjort invändningar mot en byggnation, måste delges beslutet innan beslutet vinner laga kraft. För de kategorier som ska delges räknas överklagandetiden tre veckor från det att de fick del av beslutet. 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 2017-02-17 och var komplett för handläggning 2017-09-11.
Ansökan avser nybyggnad av enbostadshus i en våning med loft och vidbyggt garage i souterräng med en total byggnadsarea om 226 kvm.

Nybyggnaden är utformad med en huskropp placerad i nord-sydlig riktning med takvinkeln 38° och två lägre vinkelrätt placerade byggnadsdelar med takvinkeln 23°. Detta innebär att takvinkeln på byggnadskroppen i nord- sydlig riktning överskrids med 8°.

Med hänsyn till inkomna synpunkter har fastighetsägaren inför byggnadsnämndens beredningsgrupps besiktning den 13 september låtit staka ut den ursprungliga placeringen och markerat föreslagen höjd på färdigt golv (FG) +29,7.
Dagen innan besiktningen inkom en reviderad situationsplan där huset flyttats cirka 1,50 meter västerut.

Gällande förhållanden

Fastighetsarea omfattar 902 kvm. Fastigheten är belägen inom område som omfattas av detaljplan med tilläggsbestämmelser vilka vunnit laga kraft 2001-11-23.Enligt gällande tilläggsbestämmelser får på fastigheten uppföras en huvudbyggnad, ett uthus och ett garage. Komplementbyggnad får sammanbyggas med huvudbyggnad. 1/4 av tomten får bebyggas, vilket i detta fall ger 226 kvm byggnadsarea (BYA).

Total BTA på fastigheten får vara högst 35% dock maximalt 350 kvm.

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
2017-09-27

Byggnad skall placeras minst 6,0 meter från gräns mot väg och minst 4,0 meter från gräns mot annan mark.

Största våningsantal är två våningar. Därutöver får vind inte inredas. Högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad är 6,0 meter. Största taklutning är 30°.

Undantag för detta till max 45° får göras för huvudbyggnad med högst byggnadshöjden 3,5 meter om byggnadsnämnden, med hänsyn till intilliggande bebyggelse och efter det att grannars synpunkter inhämtats, finner kontoret det lämpligt.

Remiss
Grannehörande har genomförts i enlighet med 9 kap 25 § PBL. Synpunkter har inkommit från berörda grannar. Se under stadsarkitektkontorets bedömning.
Ett extra grannhörande har utförts avseende den nya placeringen. Synpunkter har inkommit från ägarna till fastigheterna Träkvista 4:17, 4:16, 4:154. Inga nya synpunkter har tillförts ärendet.

Expedieras till:
Rune Ericson
NORRA BERGSGATAN 10
545 33 TÖREBODA

Underrättelse:
Träkvista 4:17, 4:16, 4:18, 4:154

För kännedom:
Närlunda vägförening
Roslagsvatten

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
2017-09-27

BN § 205 BYGG.2017.479 229

Strandskyddsdispens för anläggande av brygga i efterhand på fastigheten TOFTA 2:38, GRANHOLMSSTIGEN 9

Beslut
Byggnadsnämnden beslutar att medge dispens från strandskyddsbestämmelserna enligt 7 kap 18 § Miljöbalken (MB) för brygganläggning om cirka 34 kvm med måtten 1,5 m x 22 m, på fastigheten Tofta 2:38.

Särskilt skäl för dispensen är att anläggningen för sin funktion måste ligga vid vattnet i enlighet med 7 kap 18c pkt 3 MB. Åtgärden bedöms inte heller nämnvärt påverka den allemansrättsliga tillgängligheten i aktuellt vattenområde alternativt väsentligt förändra livsvillkoren för växt- och djurlivet.

Den yta som brygganläggningen upptar i vattenområdet får nyttjas för det avsedda ändamålet i enlighet med 7 kap 18 f § st 2 MB.

Byggnadsnämndens ställningstagande redovisas närmare under *Stadsarkitektkontorets bedömning*.

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

Bryggan och anslutande vattenområde ska vara allemansrättsligt tillgängliga. Brygga ska hållas fri från skyltar, utemöbler eller andra anordningar som hindrar eller avhåller allmänheten från att vistas på bryggan eller i vattenområdet.

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

Avgifter i kronor
Bygglov/Startbesked _____ Planavgift _____

Bygganmälan, beslut om kontrollplan_____ Strandskyddsdispens _____

Lokaliseringsprövning _____ Avslag_____ Sanktionsavgift _____

Faktura på avgiften översändes separat Sign._____

EKERÖ KOMMUN
Byggnadsnämnden
Box 205
178 23 Ekerö

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
2017-09-27

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

Avgifter uttas för erhållna strandskyddsdispenser. Avgift uttas även för avslag av dispenser.

Stadsarkitektkontorets bedömning

Stadsarkitektkontoret bedömer att särskilda skäl för dispensen är att åtgärden avser en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och inte kan tillgodoses utanför området. Kontoret bedömer vidare att brygganläggningen inte väsentligen påverkar livsvillkoren för djur- eller växtarter då bryggans längd och bredd inte är av sådan storlek att väsentlig skuggning sker av botten närmast strandlinjen. Vidare bedömer kontoret att den allemansrättsliga tillgängligheten till vattenområdet inte nämnvärt påverkas av brygganläggningens placering.

Bryggans redovisade längd bedöms som acceptabel utifrån det vattendjup som råder kring Tofta holmar. Gällande sjökort på platsen redovisar ett djup på mellan 0-3 meter på aktuell plats. Enligt redovisning från sökanden uppgår djupet till mellan 20-80 cm där bryggan är placerad. Kontoret bedömer vidare att utifrån praxis att enskilda bryggor på öar utan landförbindelse generellt sätt ansetts ge större enskilt intresse i den intresseprövning som ingår i dispensprövningen. Möjligheten till gemensam brygga bedöms som liten då Tofta holmar kännetecknas av enskilda bryggor.
Kontorets samlade bedömning är således att strandskyddsdispens ska medges med stöd av 7 kap 18 § MB för brygga om totalt cirka 34 kvm på fastigheten Tofta 2:38.

Ärendebeskrivning

Ansökan inkom 2017-05-30 och var komplett för handläggning samma dag. Ansökan avser dispens från strandskyddsbestämmelserna för befintlig brygga om 1,5 m x 22 m på fastigheten Tofta 2:38. Ansökan om strandskyddsdispens har föranletts av ett anmälningsärende med diarienummer BYGG.2012.825 där byggnadsnämnden fattade beslut 2017-04-19, BN § 92 att fastighetsägaren senast 2017-06-01 skulle inkomma med dispens i efterhand för aktuell brygga.

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
2017-09-27

Gällande förhållanden
Fastigheten omfattar 6030 kvm landareal och är belägen inom område som omfattas av detaljplan fastställd 1946-08-17. Fastighetsbildning skedde år 1947. Fastigheten avstyckades 1974 i samband med att grannfastigheten Tofta 2:54 bildades. Strandskyddet är upphävt på land inom kvartersmark, dock råder strandskyddet i vattenområdet.

Fastigheten är belägen på ön Tofta holmar väster om Adelsö i Mälaren. Någon landförbindelse till ön finns ej. Brygganläggningen är belägen på den östra delen av fastigheten som vetter mot sankmark. Vattendjupet vid bryggan varierar från 20-80 cm. Bryggan utgår från ett landområde som bedöms som ianspråktagen tomtplats.

Enligt 7 kap 15 § MB får inom ett strandskyddsområde inte:
1. nya byggnader uppföras,
2. byggnader eller byggnaders användning ändras eller andra anläggningar eller anordningar utföras, om det hindrar eller avhåller allmänheten från att beträda ett område där den annars skulle ha fått färdas fritt,
3. grävningsarbeten eller andra förberedelsearbeten utföras för byggnader, anläggningar eller anordningar som avses i 1 och 2, eller
4. åtgärder vidtas som väsentligt förändrar livsvillkoren för djur- eller växtarter.

Enligt 7 kap 18 c § MB fårssom särskilda skäl vid prövningen av en fråga om upphävande av eller dispens från strandskyddet man beakta endast om det område som upphävandet eller dispensen avser:
1. redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften,
2. genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen,
3. behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området,
4. behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området,
5. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området, eller
6. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget

_____

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
2017-09-27

Expedieras till:
PER OCH MIKAELA BJÖRK
ENHÖRNINGSGRÄND 10
167 58 BROMMA

Underrättelse:
Länsstyrelsens planenhet

Bilagor:
situationsplan
översiktskarta

Avgifter i kronor
Bygglov/Startbesked _____ Planavgift _____

Bygganmälan, beslut om kontrollplan_____ Strandskyddsdispens _____

Lokaliseringsprövning _____ Avslag_____ Sanktionsavgift _____

Faktura på avgiften översändes separat Sign._____

EKERÖ KOMMUN

Byggnadsnämnden
Box 205
178 23 Ekerö

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
2017-09-27

BN § 206 BYGG.2017.256 231

Bygglov i efterhand för utvändig ändring av enbostadshus på fastigheten KAGGEHOLM 8:41, Fröjs väg 8

Beslut
Byggnadsnämnden beslutar att bevilja bygglov i efterhand för utvändig ändring av enbostadshus på fastigheten Kaggeholm 8:41 med hänvisning till 9 kap 30 § plan- och bygglagen (PBL).

Byggnadsnämnden beslutar att för den olovligt utförda åtgärden påföra fastighetens ägare Eva Birgitta Strömbäck, enligt 11 kap 51 § PBL, en byggsanktionsavgift om totalt 5 600 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.
För beräkning av byggsanktionsavgift, se under rubrik stadsarkitektkontorets bedömning (B*eräkning av byggsanktionsavgift).*

Stadsarkitektkontorets bedömning
Kontoret bedömer att bygglov kan beviljas i efterhand med stöd av 9 kap 30 § PBL för utvändig ändring av enbostadshus.

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

Sanktionsavgift för ändring av byggnadens yttre utseende innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked har, enligt 9 kap PBF (plan- och byggförordningen) beräknats till följande:

Ändring av byggnadens yttre utseende utan startbesked 9 kap 10 § p.1

0,125 x 44 800 PBB (Prisbasbelopp 2017) = 5 600 kr

Summa = **5 600 kronor**

Avgifter i kronor
Bygglov/Startbesked _____ Planavgift _____

Bygganmälan, beslut om kontrollplan_____ Strandskyddsdispens _____

Lokaliseringsprövning _____ Avslag_____ Sanktionsavgift _____

Faktura på avgiften översändes separat Sign._____

EKERÖ KOMMUN

Byggnadsnämnden
Box 205
178 23 Ekerö

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
2017-09-27

Den sammanlagda sanktionsavgiften för ändring av byggnadens yttre utseende har beräknats till 5 600 kronor.

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.
- 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.

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

Avgifter i kronor
Bygglov/Startbesked _____ Planavgift _____

Bygganmälan, beslut om kontrollplan_____ Strandskyddsdispens _____

Lokaliseringsprövning _____ Avslag_____ Sanktionsavgift _____

Faktura på avgiften översändes separat Sign._____

- 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 2017-03-23, ärendet kompletterades med ritningar 2017-06-20 och bedömdes därmed vara komplett. Ansökan avser bygglov i efterhand för utvändig ändring av enbostadshus, innebärande att befintligt skärmtak över uteplats har försetts med väggar för att utgöra en entré till huset. Detta aktualiserar en tillkommande BTA om 12 kvm. Enbostadshuset totala BYA/BTA uppgår därmed till 89 kvm.

Bygglov beviljades 2014-07-03, DB § 313 för om- och tillbyggnad av enbostadshus om 45 kvm BYA/BTA på fastigheten. Skärmtaket ingick i denna prövning.

Kontoret besiktigade fastigheten 2017-08-25.

Gällande förhållanden
Fastigheten omfattar en landareal om 2 654 kvm och är belägen inom område som omfattas av detaljplan laga kraft vinnande 2016-08-02.

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 uppsåtligen eller av oaktsamhet.

Prisbasbeloppet (PBB) för 2017 är 44 800 kronor.

Avgifter i kronor
Bygglov/Startbesked _____ Planavgift _____

Bygganmälan, beslut om kontrollplan_____ Strandskyddsdispens _____

Lokaliseringsprövning _____ Avslag_____ Sanktionsavgift _____

Faktura på avgiften översändes separat Sign._____

EKERÖ KOMMUN

Byggnadsnämnden
Box 205
178 23 Ekerö

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
2017-09-27

Expedieras till:
Eva Strömbäck
FRÖJS VÄG 8
178 54 EKERÖ

Underrättelse:
Kaggeholm 8:42, 8:40, 8:1, 8:27, 8:28
Helgö-Bona 3:2, 3:3.

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
2017-09-27

BN § 207 BYGG.2017.475 231

Bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad (garage/carport och förrådsdel) på fastigheten ELDGARNSÖ 3:4, ELDGARNSÖ 4

Beslut
Byggnadsnämnden beslutar att återremittera ärendet för utredning i positiv anda.

Stadsarkitektkontorets bedömning
Kontoret bedömer att föreslagen komplementbyggnad om 78 kvm BYA utifrån sin volym, utformning och placering inte är anpassad till landskapet och områdets karaktär och de natur- och kulturhistoriska värdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan, i enlighet med 2 kap 6 § pkt 1 PBL. Etablering av byggnad med aktuell storlek i det öppna landskapet skulle här innebära ett omfattande ingrepp i kultur- och naturmiljön.

Förslaget bedöms sålunda inte visa tillräcklig hänsyn till naturvärdena på platsen och när det gäller avvägningen mellan enskilda och allmänna intressen enligt 2 kap 1 § PBL, gör kontoret bedömningen att den enskildes intresse av en större komplement-byggnad bör stå tillbaka för allmänhetens intresse att värna Eldgarnsö som frilufts-område med sina stora rekreationsvärden, unika kvaliteter och dess tillgänglighet för besökare i stora delar av länet.

Kontoret bedömer inte att större komplementbyggnader i enlighet med översikts-planens riktlinjer är tillämpbara på aktuell fastighet som understiger 5.000 kvm och inte utgör en jordbruksfastighet även om ladugård finns i närområdet på annan fastighet. Bevarandet och hänsyn till naturreservatet och friluftslivet väger här tyngre.

Ärendebeskrivning
Ansökan inkom den 29 maj 2017 och var komplett för handläggning samma dag. Ansökan avser uppförande av en komplementbyggnad (garage, carport och förrådsdel) med en BYA om 78 kvm och en nockhöjd på 3.70 m.

Komplementbyggnaden föreslås placeras ca 16 meter från bostadshuset och mot angränsande åkermark, ungefär 8,5 till 4,1 meter från tomtgräns.

Avgifter i kronor
Bygglov/Startbesked _____ Planavgift _____

Bygganmälan, beslut om kontrollplan_____ Strandskyddsdispens _____

Lokaliseringsprövning _____ Avslag_____ Sanktionsavgift _____

Faktura på avgiften översändes separat Sign._____

Byggnaden är avsedd för bland annat två personbilar, en fyrhjuling och gräsklippare. Enligt inlämnade ritningar kläs fasaden med stående träpanel som målas röd med vita knutar och ett sadeltak med rött tegel i samma stil som befintligt bostadshus. Sökanden har även redovisat markförändringar om max 50 cm. Markåtgärderna ingår däremot inte i lovprövningen då åtgärden inte kräver lov i område utanför detaljplan enligt 9 kap 12 § PBL.

Fastigheten ligger norr om Färingsö ute på Eldgarnsö som omfattas av naturreservat och är särskilt värdefull ur rekreationssynpunkt. Bebyggelsen på Eldgarnsö är i huvudsak koncentrerad till öns södra del. Eldgarnsö 3:4 med adress Eldgarnsö 4, bildades 1993 i samband med avstyckning av nio bebyggda tomtplatser för fritidshus och ett fåtal permanentbostäder på ön. I samband med avstyckningen har särskild hänsyn tagits till syftet med naturreservatet.

Fastighetens area tillika tomtplatsens storlek uppgår till 4.895 kvm. Fastigheten är något kuperad med ett realtivt rikt trädbestånd. På fastigheten finns idag ett bostadshus i två våningar från 1935 med en byggnadsarea om 100 kvm (enligt inlämnad situationsplan) samt två mindre komplementbyggnader i direkt anslutning till bostadshuset och med en sammanlagd byggnadsarea om uppskattningsvis 20 kvm.
Sökande har kommunicerats kontorets förslag till beslut och den med beslutet förenade avgiften.

Bakgrund till handläggningen
Kontoret var ute på platsbesök den 12 juni och kunde då konstatera att föreslagen placering ligger på en öppen plats i landskapet och på en mindre berghäll som troligen behöver spräckas för att kunna placera en byggnad på platsen. Med anledning av fastighetens storlek har kontoret ändå varit beredda att bevilja bygglov för en större komplementbyggnad än de riktlinjer som är framtagna i översiktsplanen om max 60 kvm vid tomter upp till 2.000 kvm och har vid kommuni-cering med föreslagit en komplementbyggnad om 67 kvm BYA på aktuell plats för mindre åverkan på terrängen eller en annan, bättre placering.

Förslagsvis väster om aktuell plats som inte bedöms bli lika dominerande i det öppna landskapet. Sökanden har dock velat få aktuellt förslag prövat av byggnadsnämnden.

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
2017-09-27

Gällande bestämmelser
Eldgarnsö ligger utanför sammanhållen bebyggelse (enligt byggnadsnämndens tolkning av bestämmelserna i 8 kap 13 § ÄPBL) och utanför område med detaljplan och områdesplan.

Enligt 9 kap 31 § PBL ska bygglov ges för en åtgärd utanför ett område med detaljplan, om åtgärden inte strider mot områdesbestämmelser, inte förutsätter planläggning enligt 4 kap 2 eller 3 § och uppfyller kraven i bl a 2 kap PBL.

Enligt 2 kap 6 § första stycket punkt 1 PBL vid planläggning, i ärenden om bygglov och vid åtgärder avseende byggnader som inte kräver lov enligt denna lag ska 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.

Översiktsplanen utgör även en överenskommelse mellan stat och kommun om riksintressena i kommunen och dess innebörd och avgränsning ger därmed ramar för bedömning i ärenden inom riksintresseområdena. Områden av riksintressen för naturmiljövården och friluftslivet kräver särskild hänsyn och ett av dessa områden som utpekats är Eldgarnsö. Här ska kommunen ta i beaktande friluftslivets och turismens intressen samt skydda de betydelsefulla natur- och kulturvärdena som området inrymmer så att dessa värden inte går förlorade genom olika typer av ingrepp i miljön. I kommunens översiktsplan har särskild vikt lagts vid de i kommunen unikt sammansatta och hävdade naturmiljöer samt ur ett nationellt perspektiv värdefulla kulturmiljöer, är av synnerligen väsentlig betydelse för Ekerö kommuns invånare, kommersiell turism respektive lokal näringslivsutveckling.

En föreslagen lokalisering till områden av stort intesse för naturvård och/eller kulturmiljövård, som bedöms olämplig med hänsyn till områdets värden, kan utgöra skäl för avslag. Särskild hänsyn ska tas till de öppna landskapen mellan bebyggelsegrupper.

I kommunens översiktsplan anges även riktlinjer för områden utanför detaljplan om att tomtplatser ska vara minst 2.000 kvm och den totala byggnadsarean inte bör överstiga

---

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
2017-09-27

250 kvm BYA varav fristående komplementbyggnader inte bör vara större än 60 kvm. Om tomtplatser överstiger 5.000 kvm kan större komplementbyggnader godtas om fastigheten är avsedd framför allt för lantbruk med ladugårdar eller möjligen annan verksamhet. Översiktsplanen är dock inget juridiskt bindande dokument.

Remiss
Inga remisser har skickats och grannar har inte getts tillfälle att inkomma med yttranden i ärendet enligt 9 kap 25 § PBL då kontoret inte bedömt att bygglov kan beviljas för den sökta åtgärden.

Sökanden har inkommit med beslut från Länsstyrelsens enhet för naturvård som ställer sig positiva till uppförande av garage på fastigheten.

Expedieras till:
WRETLER, KJELL OCH ELISABET
ELDGARNSÖ 4
179 98 FÄRENTUNA

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
2017-09-27

BN § 208 BYGG.2017.444 232

Bygglov för nybyggnad av förskola, komplementbyggnader och stödmur på fastigheten EKEBYHOV 3:10

Beslut
Byggnadsnämnden beslutar att återremittera ärendet i avvaktan på remissvar från Miljönämnden gällande buller.

Stadsarkitektkontorets bedömning
Stadsarkitektkontoret (kontoret) konstaterar inledningsvis att den aktuella detaljplanen för Jungfrusunds sjöstad syftar till att möjliggöra en gestaltningsmässigt sammanhållet område, med tydliga stadsmässiga karaktärsdrag kring såväl den övergripande bebyggelsestrukturen och gaturum, byggnadsutformning som mindre byggnadsattribut.

Kontoret konstaterar att föreliggande förslag innebär följande två avvikelser från gällande detaljplan:

- att del av förskolebyggnaden (ca 1 kvm) placeras på mark som inte får bebyggas (s.k. prickmark).
- att likaså barnvagnsförråden placeras på prickmark.
- att stödmur placeras på prickmark.

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 bedömer dock att avvikelserna sammantaget får anses vara minimala i sin omfattning och dess omgivningspåverkan, i synnerhet barnvagnsförråden genom sin låga höjd och enkla utformning. Likaså bedöms avvikelserna inte heller ge upphov till prejudicerande effekter i området utifrån sin särskilda funktion som skola, och därigenom risk för oacceptabla miljö- och strukturförändringar i området, i enlighet med PBL:s förarbeten (jmf prop. 1985/86:1 sid. 713f samt 1989/90:37 sid. 54 ff).

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
2017-09-27

Likaså bedöms placeringen av barnvagnsförråden syfta till att möjjliggöra större utemiljöer inne på fastigheten, vilket också får anses vara förenlig med detaljplanens syfte. I fråga om stödmurens placering bedöms placeringen motiverad för att hantera befintliga nivåskillnader mellan Bryggavägens högre nivå och den lägre nivån på Ekebyhov 3:10, och således nödvändig för att fastigheten ska kunna bebyggas på ett ändamålsenligt sätt i PBL:s mening.

Avvikelserna bedöms således vara godtagbara i enlighet med 9 kap 31 b § PBL.

Kontoret bedömer vidare att förskolans placering mot förgårdsmark numera skall anses vara planenlig, detta genom byggnadens huvudvolym placeras nära och parallellt med förgårdsgränsen samt att mindre utbyggnadsdelar (förrådsdel och soprum) samt skärmtak placeras direkt mot gränsen. Därigenom bedöms placeringen i tillräckliga delar uppfylla det övergripande syftet om en framskjuten byggnadsstruktur för att i sin tur uppnå ett slutet och sammanhängande gaturum, i enlighet med planillustration och gestaltningsprogram.

Utifrån redovisning på markplaneringsritning, förtydligad planlösning, samt inlämnad utlåtande från sakkunnig, bedöms den utvändiga såväl som den invändiga tillgängligheten vara uppfylld i enlighet med 8 kap PBL.

Även i övriga delar, exempelvis gällande byggnadernas fasader, kulörer samt tak, bedöms förslaget vara i enlighet med detaljplanen. Bygglov skall således meddelas i enlighet med 9 kap 30 respektive 31 b §§ PBL.

Inför startbesked

- Kontrollplan för byggnadsarbetena skall upprättas och inlämnas till byggnadsnämnden för beslut i samband med startbesked.
- Fackmässigt upprättade konstruktionshandlingar ska redovisas.
- Tekniskt samråd ska hållas snarast möjligt före byggstart, byggnadsnämnden kallar till mötet i samråd med byggherren.

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
2017-09-27

- Mark- och byggnadsarbeten får inte påbörjas innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked. I annat fall ska nämnden besluta om uttag av byggsanktionsavgift.

Slutbesked

- Byggnaderna 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.

- 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, avvikelser samt för startbesked med beslut om kontrollplan. Avgifterna är enligt den taxa som fastställts av kommunfullmäktige.

Ärendebeskrivning

Ansökan inkom initialt 2017-05-17 och bedömdes komplett för avslag 2017-07-18. Beslut om avslag togs av byggnadsnämnden genom beslut 2017-08-16 BN § 177,

---

Avgifter i kronor
Bygglov/Startbesked _____ Planavgift _____

Bygganmälan, beslut om kontrollplan_____ Strandskyddsdispens _____

Lokaliseringsprövning _____ Avslag_____ Sanktionsavgift _____

Faktura på avgiften översändes separat Sign._____

---

detta då förslaget i det skedet bedömdes medföra avvikelser som inte bedömdes vara godtagbara med stöd av 9 kap 31 b § PBL.

Föreliggande förslag inkom 2017-08-31 och bedömdes komplett samma dag. Förslaget avser nybyggnad av förskola i två våningsplan om totalt 735/1427 kvm BYA/BTA samt komplementbyggnader (förråd samt barnvagnsförråd) om totalt 16 kvm BYA/BTA. Förskolan redovisas som rektangulär byggnadskropp med faluröd träpanel med varierande bredd, samt med sadeltak i svart bandplåt om 22 grader. Vissa mindre fasaddetaljer avses utföras i med perforerad corten i bronskulör.
Förskolan redovisar 8 st avdelningar som avses kunna rymma ca 140 barn.

Kontoret har utfört besiktning på fastigheten 2017-07-04, i samband med tidigare prövning.

Gällande förhållanden
Fastigheten är idag obebyggd och belägen inom område med detaljplan som vann laga kraft 2015-01-12. Enligt detaljplanen får fastigheten bebyggas för skolverksamhet med tillhörande verksamhetskomplement (parkering, förråd och sophantering), parkering skall ordnas inom den egna fastigheten. Förskolan (huvudbyggnaden) får uppföras i högst två våningsplan och fastigheten får totalt bebyggas med 1500 kvm BTA ovan mark. Likaså anges att bebyggelsen skall utformas med träfasader i falu rödfärg (eller motsvarande kulör) samt tak av bandplåt i mattsvart kulör. Förskolan skall placeras i förgårdsmark mot väg (Bryggavägen).

Som generell planbestämmelse för hela planområdet anges att byggnader skall utformas i huvudsaklig överensstämmelse med illustration och gestaltningsprogram. På plankartan illustreras en placering av förskolan längs den västra förgårdsmarken mot Bryggavägen. I gestaltningsprogramet förtydligas, genom beskrivning och gatusektioner, att byggnaderna längs Bryggavägen förläggs med långfasaden i förgårdsgränsen med syfte att bidra till ett slutet gaturum (gestaltningsprogrammet sid. 9f, 12).

Remiss
Förslaget har skickats till berörda grannar i enlighet med 9 kap 25 § PBL samt på remittering till berörda nämnder (barn och utbildnings- samt miljönämnden)

_____

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
2017-09-27

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

Underrättelse:
Ekebyhov 1:1 (Ekerö kommun), 3:2, 3:3, 3:6, 3:7, 3:8, 3:9
3:12 (Mjölnarvägen 2A, 2B, 4A, 4B), 3:39, 3:49

För kännedom:
Roslagsvatten

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
2017-09-27

BN § 209 BYGG.2017.635 231

Rivningslov samt bygglov (demontering/återuppförande) av komplementbyggnad som avses bli enbostadshus på fastigheten DROTTNINGHOLM 1:32

Beslut
Byggnadsnämnden beslutar att bevilja rivningslov/demontering av komplement-byggnad som avses bli bostadshus på fastigheten Drottningholm 1:32, i enlighet med 9 kap 34 § plan- och bygglagen (PBL, 2010:900).

Byggnadsnämnden beslutar vidare att bevilja bygglov för nybyggnad (återuppförande) av byggnaden som avses bli bostadshus, såsom väsentlig ändrad användning från komplementbyggnad till bostadshus, i enlighet med 9 kap 30 respektive 31 b §§ PBL.

Byggnadsnämnden konstaterar också att den ändrade användningen i sak omfattas av giltigt bygglovsbeslut, dat. 2016-10-31 DB § 619.

- Såväl befintlig som återuppförd byggnad består av en rektangulär byggnadskropp i två våningsplan, varav den övre våningen består av ett vindsplan med förhöjd fasadliv mot norr (mot Gustav III:s väg), som totalt omfattar 83 kvm byggnadsarea/bruttoarea (BYA/BTA). Färdig golvnivå i respektive byggnadsdel kommer motsvara befintliga golvnivåer.

- *Demonteringen* syftar till att byta ut byggnadens bärande konstruktion, som utifrån fackmässigt utförd byggnadsinventering konstaterats ha kraftiga brister, mot ny invändig konstruktion.

- *Återuppförandet* syftar till återskapa byggnaden med samtliga skyddsvärda ursprungliga och sentida karaktärsdrag/byggnadsdelar intakta (se föreskrifter/*stadsarkitektkontorets bedömning*).

Avgifter i kronor
Bygglov/Startbesked _____ Planavgift _____

Bygganmälan, beslut om kontrollplan_____ Strandskyddsdispens _____

Lokaliseringsprövning _____ Avslag_____ Sanktionsavgift _____

Faktura på avgiften översändes separat Sign._____

Rivningen/demonteringen i sak innebär en avvikelse från gällande detaljplan (se *stadsarkitektkontorets bedömning*).

Byggnadsnämnden beslutar dock att medge avvikelsen då den sammantaget, utifrån rådande förutsättningar och det övergripande syftet enligt detaljplanen, uppfyller villkoren i enlighet med 9 kap 31 b § PBL.

Byggherren har angett Håkan Klinga, DVK cert.nr: 1053-KA4-1722, som kontrollansvarig för byggprojektet.

Föreskrifter/särskild upplysning
Aktuell byggnad omfattas av giltigt bygglov för väsentlig ändrad användning från komplementbyggnad till bostadshus (beslut 2016-10-31 DB § 619). Förslag till kontrollplan, daterad 2016-04-13, har inlämnats i samband med den lovprövningen. Inför nytt separat beslut om startbesked skall kontroll- och rivningsplanen kompletteras med följande:

- Att skyddsvärda karaktärsdrag/byggnadsdelar på exteriören bevaras och återanvänds/återuppförs i enlighet med demonterings-/återuppförandeplan (rapport Gröna fastigheter, dat. 2017-07-03) samt de exteriöra karaktärsdrag som anges i antikvariskt utlåtande (rapport SWECO sida 11, 14, inlämnad 2017-08-07). Återuppförandet skall sedan styrkas genom kontroll av sakkunnig inom kulturvärden (KUL).
- Lägeskontroll i förhållande till vägbana.
- Våtrums- och sotarintyg inför slutbesked.
- Signaturlista över de entreprenörer som utför egenkontroller.

Utöver detta kan ytterligare krav på kontrollpunkter tillkomma inför det tekniska samrådet.

Stadsarkitektkontorets bedömning
Tidigare beslut
Stadsarkitektkontoret (kontoret) konstaterar inledningsvis att den aktuella byggnaden innehar ett giltigt bygglov för ändrad användning från befintligt komplementändamål

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
2017-09-27

till att övergå till självständigt bostadsändamål, i enlighet med tidigare beslut dat. 2016-10-31 DB § 619. I den prövningen bedömdes den ändrade användningen i byggnaden i sak vara helt förenligt med gällande detaljplan. Bygglovet medförde dock avvikelse från detaljplan, avseende att ett nytt köksfönster med motsvarande material/karaktär som befintliga tillkom mot den södra fasaden samt att ett sentida fönster i byggnadens mittdel ersattes, detta för att i högre grad "läka" byggnadens kulturhistoriska karaktär.

Byggnaden idag
I samband med att förberedande interiöra rivningsarbeten inleddes, upptäcktes att byggnadens bärande konstruktion hade omfattande skador, vilket finns beskrivet i inlämnad byggnadsbeskrivning/-dokument (rapport, Gröna fastigheter dat. 2017-05-18). I rapporten anges de omfattande skadorna bero på såväl naturliga markförändringar över tid, skador som beror på ej fackmässiga kunskaper vid löpande underhåll som de ekonomiska incitament som funnits över tid i kombination med byggnadens funktioner. Vidare framgår i rapporten att merparten av den bärande konstruktionen utgörs av sentida tillägg utan kulturhistorisk värde. Rapportens slutsats är således att skadorna är så omfattande att en restaurering, därtill med syfte till att inrymma en bostadslägenhet, inte är möjlig utan en demontering.

Parallellt med byggnadsinventering har även byggnaden varit föremål för utlåtande från sakkunnig inom kulturvärden (KUL, rapport SWECO, inlämnad 2017-08-07).
Det antikvariska utlåtandet bekräftar också skadeomfattningen men redogör också bla. för byggnadens följande (exteriöra) värdebärare:

- Byggnadens volym, rektangulär om en våning med inredd vind,
- Fasader med stående locklistpanel utförda med gul linoljefärg,
- Trädörrar med liggande rödmålad panel, samt försedda med svartmålade smidesbeslag,
- Fasta rödmålade överljus ovan dörrar, stickbåge med spröjsade glas,
- Fönster i trä, sidohängda, rödmålade och spröjsade med enklare foder och plåtbeslag,
- Sadeltak med täckning i enkupigt rött lertegel (likaså den befintliga proportionen på takfallen med taklutning om 25 grader respektive 36 grader, *kontorets notering*),

---

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
2017-09-27

- Svartmålade vindskivor,

Sammanfattningsvis tillstyrks i utlåtandet en demontering/återuppförande av byggnaden under förutsättning att de värdebärande byggnadsdelarna/karaktärsdragen bevaras/återanvänds. Beträffande byggnadens rivningsförbud enligt detaljplanen, som därigenom innebär skydd åt stommen, anses ha förlorat sitt syfte då stommen idag har till betydande delar ersatts och därtill har omfattande skador. Tillstyrkandet gäller även för de tillkommande fönster (mot söder respektive norr) i enlighet med tidigare bygglov, under de förutsättningar som anges i rapporten.

Sökanden har därefter inkommit med en demonterings-/uppförandeplan (rapport Gröna fastigheter, dat. 2017-07-03) i enlighet med det antikvariska utlåtandet. Kontoret har under våren/sommaren 2017 besiktigat byggnaden tillsammans med representanter för sökanden och kontoret instämmer i den bedömning som ovan nämnda byggnadsbeskrivning ger. Kontoret har också fört diskussioner med sakkunnig bebyggelseantikvarie kring de värdebärande byggnadsdelarna/karaktärsdragen.

Kontorets bedömning utifrån gällande detaljplan
Kontoret konstaterar inledningsvis att kraven på restriktivitet i samband med lovprövningar stärkts och tolkningen kring förvanskning har tydliggjorts på detaljnivå för kulturhistoriskt utpekade fastigheter, sedan den nya detaljplanen för Drottningholmsmalmen vann laga kraft hösten 2015.
Det kan vidare konstateras att aktuell byggnad innehar en av de högsta skyddsklasserna, med ett flertal fastställda varsamhets- och skyddsbestämmelser enligt detaljplanen (se *gällande förhållanden*), där skyddsbestämmelserna bl.a. anger att byggnaden inte får rivas *samt* ej får flyttas eller förfalla.

Utifrån den utförda byggnadsinventeringen respektive det antikvariska utlåtandet bedömer kontoret att det får anses klarlagt att byggnadens bärande konstruktion har omfattande skador som bidrar till ett påskyndande av byggnadens förfall, likaså att merparten av den bärande konstruktionen utgörs av sentida kompletteringar som enligt det antikvariska utlåtanden har minimala kulturhistoriska värden. Likaså klargör byggnadsinventeringen och det antikvariska utlåtandet vilka delar som utgör de värdebärande (exteriöra) byggnadsdelarna/karaktärsdragen och att dessa avses avses bevaras och återuppföras på ny stomme.

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
2017-09-27

Kontoret har tagit del av dessa dokument samt utfört besiktning inne i byggnaden och delar dess bedömningar och slutsatser.

Kontoret gör därigenom bedömningen att avvikelsen gällande rivningen/demontering, och således det indirekta skyddet av stommen, skall prövas mot det faktum att merparten av stommen saknar kulturhistoriska värden och att demonteringen syftar till att undvika ett påskyndande av byggnadens förfall, vilket också står i strid med skyddsbestämmelserna. Vidare bedöms också uppförandet av en ny stomme säkra att erforderliga tekniska egenskapskrav uppfylls samt att bevarandet/återanvändandet av exteriöra byggnadsdelar/karaktärsdrag innebär att detaljplanens uttalade varsamhetskrav samt övriga skyddsbestämmelser i sin helhet bibehålls. De särskilda omständigheterna i detta ärende, bedöms inte heller ge upphov till någon uppenbar prejudicerande effekt i området.

De avvikelserna som tidigare prövats i 2016 års beslut, gällande dels ett nytt fönster i köksdelen mot söder samt nytt fönster (ersättning) i mittdelen mot norr, bedöms fortsättningsvis uppfylla erforderliga varsamhets- och skyddsbestämmelser och bedöms inte heller påverka den samlade bedömningen av avvikelserna i enlighet med 9 kap 31 d § PBL.
Den återuppförda byggnaden bedöms uppfylla utvändiga tillgänglighetskrav i enlighet med 8 kap 9 § PBL. Gällande den invändiga tillgängligheten avses den befintliga karaktären med två skilda golvnivåer återuppföras i samband med ny grundläggning. Då de två skilda golvnivåerna upplevs exteriört genom grundsockelns placering i höjdled, vilket också vittnar om byggnadens tidigare tredelade komplementfunktioner och således utgör ett kulturhistoriskt värde, bedöms avsteget från den invändiga tillgängligheten godtagbart i enlighet med 8 kap 7 § PBL.

Kontoret bedömer även fortsättningsvis att särskild gränssättning inför beslut ej krävs, detta då byggnaden återuppförs med exakt samma placering som byggnaden har idag.

Avslutningsvis anser kontoret, utifrån en sammantagen bedömning enligt ovan, att nu aktuella åtgärder skall anses små (liten) i PBL:s mening och därtill i enlighet med detaljplanens syfte, i enlighet med 9 kap 31 b § PBL. Rivningslov (demontering) respektive bygglov (återuppförande) skall således meddelas för nu aktuella åtgärder med stöd av 9 kap 30, 31 b, 34 §§ PBL.

Avgifter i kronor
Bygglov/Startbesked _____ Planavgift _____

Bygganmälan, beslut om kontrollplan_____ Strandskyddsdispens _____

Lokaliseringsprövning _____ Avslag_____ Sanktionsavgift _____

Faktura på avgiften översändes separat Sign._____

I övriga delar, som avser byggnadens ändrade användning från komplementfunktion till bostadsfunktion, gäller fortfarande bygglov dat. 2016-10-31 DB § 619.

Kontrollplan och startbesked

- Mark-, rivnings- och byggnadsåtgärderna får inte påbörjas innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked. I annat fall ska byggnadsnämnden besluta om uttag av byggsanktionsavgift.

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

Slutbesked

- Byggnaden får inte tas i bruk förrän beslut om om slutbesked meddelats.

Beslutets giltighetstid

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

Övriga upplysningar

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

- 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._____

- Avgifter uttas för bygglov, avvikelser, planavgift samt för startbesked med beslut om kontrollplan. Avgifterna är enligt den taxa som fastställts av kommunfullmäktige.

- I enlighet medkulturmiljölagen (KML, 1988:950) gäller följande: Om en fornlämning påträffas vid grävning eller annat arbete, skall arbetet omedelbart avbrytas till den del fornlämningen berörs. Den som leder arbetet skall omedelbart anmäla förhållandet hos länsstyrelsen.

Ärendebeskrivning

Ansökan inkom 2017-08-07 och var komplett för handläggning 2017-08-28 och avser rivningslov (demontering) samt bygglov (återuppförande) gällande komplementbyggnad som avses bli bostadshus på fastigheten Drottningholm 1:32.

Den återuppförda byggnaden, i likhet med befintligt byggnad, består av en rektangulär byggnadskropp i två våningsplan, varav den övre våningen består av ett vindsplan med förhöjd fasadliv mot norr (mot Gustav III:s väg) som totalt omfattar 83 kvm byggnadsarea/bruttoarea (BYA/BTA). Färdig golvnivå i respektive byggnadsdel kommer motsvara befintliga golvnivåer. Kontoret har utfört besiktningar på fastigheten samt inne i byggnaden 2016-04-21 och 2017-05-23.

Byggnaden omfattas sedan tidigare av bygglov för ändrad användning från komplementbyggnad till bostadshus (beslut 2016-10-31 DB § 619).

Gällande förhållanden

Fastigheten omfattar 1157 kvm landareal och är idag bebyggd med ett enbostadshus på fastighetens östra del samt aktuell komplementbyggnad (som idag rymmer inredd gäststuga samt förrådsfunktioner) på fastighetens västra del. Fastighetsbildning skedde år 1918. Fastigheten är belägen inom område som omfattas av detaljplan som vann laga kraft 2015-10-28. Då aktuell byggnad är utpekad i detaljplanen (bebyggelsens karaktärsdrag respektive kulturhistorisk klassificering, illustrationskarta 1b och 2) som särskilt kulturhistoriskt och miljömässigt värdefull såsom uthus- och stallbyggnad från tiden ca 1780-1820 finns särskilda varsamhets- och skyddsbestämmelser som anger följande:

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
2017-09-27

- De kulturhistoriskt värdefulla karaktärsdrag som utmärker områdets olika byggnadskategorier ska bevaras.
- Särdrag som karaktäriserar respektive kategori i form av snickeri-, plåt-, puts, sten- och järndetaljer ska bevaras gällande dimensioner, proportioner, material, montering och utförande.
- Den tidstypiska karaktären på fönster, dörrar, och luckor ska bevaras gällande material, dimensioner, proportioner, typ av hängning och utförande, alternativt återställas till ursprunglig utformning.
- Målning av träfasader ska ske i ursprunglig, alternativt i en för byggnadsperioden tidstypisk, färgsättning och färgtyp.
- Byggnad som ej får rivas.
- Byggnad som ej får flyttas eller förfalla.
- Exteriörers ursprungliga byggnadsdelar och detaljer får inte bytas ut eller på annat sätt ändras beträffade dimensioner, proportioner, profiler, material och annat detaljutförande. Detta gäller även byggnadsdelar som vilka har tillkommit vid senare tillfällen och är utförda lika originalet.
- Tak med enkupigt lertegel ska bevaras gällande material och utförande.
- Sidohängda fönster får ej bytas ut mot annan typ av hängning,
- Underhåll av byggnaders exteriörer ska ske med ursprungliga material och arbetsmetoder.

I övriga delar anger detaljplanen att aktuell fastighet får inrymma högst 2 st självständiga bostadslägenheter. Största tillåtna byggnadsarea (BYA) inom det aktuella egenskapsomrpdet anges till högst 90 kvm.

Remiss
Berörda grannar har beretts tillfälle att inkomma med yttranden på åtgärderna.

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
2017-09-27

Expedieras till:
Bengtsson,Jonas Lars Åke
HÄSTHOLMSVÄGEN 15 LGH 1701
116 44 STOCKHOLM

Underrättelse:
Drottningholm 1:1, 1:11, 1:12, 1:16, 1:32, 1:36, 1:42, 1:56
Drottningholms vägförening
Bilaga: Hur man överklagar???

För kännedom:
Roslagsvatten

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
2017-09-27

BN § 210 BYGG.2017.296 232

Bygglov och startbesked för nybyggnad av teknikbod och mobiltorn (42 m) på fastigheten EKERÖ-VÄSBY 1:1

Beslut
Byggnadsnämnden beslutar att återremittera ärendet i avvaktan på svar från Kultur-/fritidsnämnden.

Stadsarkitektkontorets bedömning
Kontoret konstaterar inledningsvis att under handläggningen har flertalet placeringsförslag diskuterats mellan sökanden, teknik- och exploateringskontoret, i egenskap av markägare (Ekerö kommun) samt stadsarkitektkontoret (kontoret). De förslag som redovisats utanför planområdet har dock initialt bedömts innebära större påverkan på befintliga rekreations- och motionsstråk och därtill större ingrepp i naturmiljön än föreliggande förslag.

Kontoret konstaterar alltjämt att föreliggande placeringsförslag innebär en avvikelse från gällande detaljplan, med anledning av att placeringen sker på angiven naturmark.

I 9 kap 31 b § p.1 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.

I 9 kap 31 c § p.1 PBL anges att efter genomförandetiden för en detaljplan har gått ut får bygglov utöver vad som som följer av 9 kap 31 b § ges för en åtgärd som avviker från detaljplanen, om åtgärden är förenlig med detaljplanens syfte och tillgodoser ett angeläget gemensamt behov eller ett allmänt intresse.

I 9 kap 31 e § PBL anges att bygglov enligt ovan nämnda bestämmelser inte får ges om åtgärden kan antas medföra betydande miljöpåverkan eller begränsning av rättighet eller pågående verksamhet i omgivningen.

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
2017-09-27

Den gällande detaljplanen syftade då den togs fram till att möjliggöra bostadsbebyggelse. Den aktuella delen av planområdet, norr om Jungfrusundsvägen, har dock förblivit obebyggd samt över tid kommit att utgöra ett ytterområde till Jungfrusundsåsens friluftsområde.

De ansökta åtgärderna bedöms utgöra sådana anläggningar som vid tidpunkten för planens genomförande var okända och därför inte reglerande, men som idag får anses utgöra samhällsnyttig service i den bemärkelsen att de bör rymmas inom detaljplanens syfte i PBL:s mening utifrån 9 kap 31 b § första villkor, dess förarbeten samt utifrån rättspraxis (jmf prop. 1989/90:37 s. 51 ff samt RÅ 2002 ref. 63).

Vidare redovisas åtgärdernas placering ske i ett område som domineras av tät och förhållandevis hög skog, vilket bedöms innebära att åtgärdernas omgivningspåverkan torde vara minimal sett från såväl motionsstråken och omgivande bostadsområden som ligger ligger ca 0,5-1 kilometer bort. Likaså bedöms typen av åtgärderna vara sådana att de sker utan risk för prejudicerande verkan i stort. Åtgärdernas bedöms således uppfylla kraven om avvikelsens omfattning och bedömda påverkan, i enlighet med 9 kap 31 b § andra villkor.

Trots att detaljplanen saknar angiven genomförandetid, bedöms bestämmelsen enligt 9 kap 31 c § PBL vara tillämplig i prövningen. Kontoret bedömer även i denna del att åtgärderna genom sin funktion uppfyller kravet på ett angeläget gemensamt behov i enlighet 9 kap 31 c § PBL.

Vidare bedöms åtgärderna utgöra sådan typ av anläggning med mycket liten risk för exempelvis strålning samt ha en sådan placering utanför de primära rekreationsstråken och utan nämndvärd omgivningspåverkan från bostadsområden att de inte kan anses ge upphov till betydande miljöpåverkan eller begränsning av den intilliggande rekreationsintresset, i enlighet med 9 kap 31 e § PBL.

Avslutningsvis bedömer kontoret att det får anses styrkt, utifrån såväl kontorets egna bedömning som utifrån berörda remissvar, att åtgärderna uppfyller kraven på lämplig placering och utformning i enlighet med erforderliga 2 kap respektive 8 kap PBL.

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
2017-09-27

Kontoret bedömer vidare att det får anses styrkt, utifrån åtgärdernas avskilda placering inom planområdet respektive uppgifter från plankontoret, att åtgärderna inte kan anses försvåra eller på annat sätt föregripa det nu vilade planuppdraget som finns för det aktuella området, i händelse att uppdraget återupptas.

Som svar på de synpunkter kring alternativa placeringar, något som Mälaröranas naturskyddsförening tagit upp i sitt yttrande, har sökanden meddelat att sådana alternativ valts bort på grund av att dessa inte möjliggör erforderlig mobiltäckning i de områden som anläggningar skall betjäna, exempelvis Roshagens gruppboende, Skomakartorp samt Jungfrusunds sjöstad.

Kontoret anser utifrån ovan förda resonemang att bygglov skall meddelas med stöd av 9 kap 30 § samt i tillämpliga delar utifrån 31 b, c, e §§ PBL.

Ärendebeskrivning

Ansökan inkom 2017-04-10 och bedömdes komplett för handläggning 2017-08-31. Ansökan avser bygglov nybyggnad av teknikbod om 10 kvm byggnadsarea/bruttoarea (BYA/BTA) samt anläggande av mobilmast med projeceringsyta på mark om 16 kvm samt höjd ovan mark om 42 meter. Kontoret utförde besiktning på platsen 2017-05-05.

Under handläggningen har olika placeringar för åtgärderna diskuterats mellan Ekerö kommun (fastighetsägare), sökanden och stadsarkitektkontoret.
I det initiala förslaget bedömdes åtgärderna placeringas inom kvartersmark för bostäder, vilket ej bedömdes utgöra en acceptabel avvikelse i PBL:s mening. Därefter diskuterades alternativa placeringar, såväl inom som utanför planområdet, där nu föreliggande placering bedömdes vara lämplig (se *stadsarkitektkontorets bedömning*).

Gällande förhållanden

Den aktuella placeringen inom fastigheten är belägen inom område som omfattas av detaljplan som fastställdes 1947-10-24. Enligt gällande detaljplan anges att den aktuella platsen utgör naturmark. Aktuell del av planområdet är helt obebyggd. Över tid har också denna del av planområdet (norr om Jungfrusundsvägen) kommit att ingå som en yttre del av Jungfrusundsåsens friluftsområde,

---

Avgifter i kronor
Bygglov/Startbesked _____ Planavgift _____

Bygganmälan, beslut om kontrollplan_____ Strandskyddsdispens _____

Lokaliseringsprövning _____ Avslag_____ Sanktionsavgift _____

Faktura på avgiften översändes separat Sign._____

---

vilket utgör ett av centrala Ekerös mest nyttjade rekreationsområden.

I egenskap av ursprunglig byggnadsplan omfattas inte detaljplanen av någon fastställd genomförandetid.

Inga särskilda naturvärden på platsen har angetts i planbeskrivningen alternativt framgår av annat kommunalt underlag.

Området omfattas även av ett vilande planuppdrag.
Efter samtal med plankontoret bedöms inte uppdraget ha någon särskild prioritering i närtid.

Remiss
Förslaget har kungjorts i Dagens Nyheter (DN), då den berörda sakägarkretsen bedömts svår att avgränsa, i enlighet med 9 kap 25 § PBL.

Vidare har ärendet skickats till följande berörda remissinstanser.
Miljönämnden har i remissvar dat 2017-09-11 meddelat att nämnden inte har någon erinran mot åtgärden.

Mälaröarnas Naturskyddsförening har inkommit med yttrande 2017-09-22. De framför att de inte är negativa till projektet som sådant men att hänsyn ska tas till miljömässiga konsekvenser för den skyddsvärda Jungfrusundsåsen m m.

Försvarsmakten har inkommit med yttrande dat. 2017-09-18 och har inget att erinra mot åtgärderna utifrån föreliggande placering.

Luftfartsverket har utfört en flyghindersprövning på begäran av sökanden.
Utifrån flyghindersanalysen dat. 2017-07-07 framgår att myndigheter inte har någon erinran mot åtgärderna.

Sökanden har dessutom anmält åtgärderna till länsstyrelsen som inkommit med yttrande dat. 2017-05-02. Myndigheten har ingen erinran mot åtgärderna, utifrån naturvårds-, kulturmiljövårds- och friluftlivshänseende, utifrån prövning med stöd av 12 kap miljöbalken (MB). Stadsarkitektkontoret har därefter, i samtal med myndigheten,

gjort bedömningen att den nya placeringen inte föranleder någon ny bedömning.

Myndigheten upplyser avslutningsvis om anmälningsplikten ifall fornlämning skulle påträffas, i enlighet med 2 kap 10 § kulturmiljölagen (KML).

_____

Expedieras till:
Telia Sverige AB We Consulting AB
We consulting, Gjuterigatan 5
582 73 Linköping

_____

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
2017-09-27

BN § 211 BYGG.2017.531 231

Bygglov och startbesked för utvändig fasadändring av sammanbyggt parhus (inglasning av uterum) på fastigheten EKEBYHOV 1:509

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att bevilja bygglov för utvändig fasadändring på sammanbyggt parhus, adress Björkuddsvägen 42A inom del av fastigheten Ekebyhov 1:509, i enlighet med 9 kap 30 § plan- och bygglagen (PBL, 2010:900).

Den utvändiga ändringen innebär att ett befintligt skärmtak med tillhörande bröstningspanel längs den södra fasaden (mot gårdssidan) kompletteras med inglasning.

Byggnadsnämnden beslutar att den ansökta åtgärden inte medför någon avvikelse från gällande detaljplan respektive föregriper det på pågående planarbetet (för mer info, se *stadsarkitektkontorets bedömning*).

Byggnadsnämnden beslutar att åtgärden inte kräver certifierad kontrollansvarig med stöd av 10 kap 10 § PBL.

Byggnadsnämnden beslutar vidare att meddela startbesked för åtgärden med stöd av 10 kap 23 § PBL och fastställer byggherrens förslag till kontrollplan för projektet, dat. 2017-09-01, med kompletteringar enligt tillägg med stöd av 10 kap 29 § PBL (se *kontrollplan med tillägg*).

Stadsarkitektkontorets bedömning

Rådande situation utifrån gällande detaljplan
Stadsarkitektkontoret (kontoret) konstaterar att synen på lovprövningar på aktuell fastighet och den närliggande fastigheten Ekebyhov 1:515 skiftat över tid.
Under perioden ca 2005-2010 meddelades generella bygglov på den aktuella fastigheten samt den närliggande fastigheten Ekebyhov 1:515, innebärande att vissa typåtgärder (mindre tillbyggnadsåtgärder) medgavs för respektive bostadstyp inom

---

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
2017-09-27

detaljplaneområdet. De generalla byggloven söktes av bostadsrättsföreningarnas styrelser med möjlighet därefter för respektive bostadsrättsinnehavare att själva initiera genomförandeskedet (bygganmälan och därefter slutbevis enligt den äldre plan- och bygglagen, ÄPBL).

Pågående planuppdrag
Under året 2014 inkom en bygglovsansökan (dnr: 2014.69) för tillbyggnad av tvåbostadshus på grannfastigheten 1:515, som också omfattas av samma detaljplan med motsvariga bestämmelser. Då aktuell åtgärd innebar i formell mening att marken skulle tas i anspråk av såväl takkonstruktion, beklädda väggar och golv.

Efter att kontoret påbörjat handläggningen av då aktuellt ärende framkom att flertalet av bostadshusen inom de bägge fastigheterna med stor sannolikhet placerats på mark som ej får bebyggas (s.k. prickmark) alternativt inom egenskapsområden för bostadskomplement (garage), genom dispenser från den tidigare byggnadslagen (1947:385, innan ÄPBL:s införande 1987).

Genom byggnadsnämndens beslut dat. 2014-05-21 BN § 126 beslutades att åtgärden skulle anstå i avvaktan på ändring av detaljplan, detta då den tillkommande åtgärden medförde en avvikelse som inte kunde anses vara förenlig med bestämmelserna i 9 kap 31 b § PBL och utifrån vad som anges i PBL:s förarbeten kan få en prejudicerande påverkan i området. På grund av att det dessutom var tillbyggnadsåtgärden i sig som medförde en avvikelse från detaljplan, bedömdes inte heller bestämmelsen enligt 9 kap 30 § första stycket 1 b vara tillämplig.

Sedan 1 januari 2015 finns också ytterligare möjligheter till avvikelse från detaljplan (se 9 kap 31 c-e §§ PBL). Kontoret bedömer dock att dessa bestämmelser inte kan anses tillämpliga för denna typ av mindre kompletteringsåtgärder för bostadshus.

Bedömning i det nu aktuella ärendet
Kontoret konstaterar inledningsvis att det befintliga skärmtaket, som genom föreliggande ansökan avses kompletteras med inglasningen, redan omfattas av bygglov från 2010 (dat. 2010-04-15 DB § 230) samt bygganmälan/slutbevis (dat. 2010-05-03 DB § 306 respektive utfärdat 2010-06-22).

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
2017-09-27

Vid tidpunkten för det generella bygglovsprövningen 2010 var det ännu okänt att befintliga bostadshus inom planområdet i stor omfattning var placerade på prickmark alternativt var placerad på annat egenskapsområde, varvid bygglovet ej tog ställning till avvikelser enligt då gällande 8 kap 11 § ÄPBL (nuvarande 9 kap 31 b § PBL).

Genom inmätning i samband med pågående planarbete framgår att aktuell bostadslägenhet i dess södra del blivit placerad på mark som endast får bebyggas med garage (s.k. plusmark).
Kontoret bedömer dock att skärmtaket och dess ianspråktagande på mark samt den avvikelse som det i detta fall medfört, får anses vara legaliserat gentemot den enskilde, genom det generella bygglov som vid tidpunkten avsåg samtliga bostäder inom fastigheten Ekebyhov 1:509, *samt* att åtgärden hanterats/utförts genom såväl bygganmälan som slutbevis.

Att nuvarande bostadsrättsinnehavare avser att komplettera den befintliga konstruktion med fasadändring (inglasning) bedöms inte medföra någon ny avvikelse/ianspråktagande av marken, varvid föreliggande åtgärd i sig skall anses vara planenlig i enlighet med 9 kap 30 § första stycket 1 a PBL.

Utifrån att åtgärden sker på avstånd om ca 7 meter från grannfastigheten Ekebyhov 1:515, bedömer kontoret att inget grannutskick till grannfastighetens styrelse krävs inför beslut, utifrån bestämmelsen i 39 § byggnadsstadgan (BS). I bestämmelsen anges att grannyttranden skall inhämtas ifall avståndet mellan byggnadsåtgärd och fastighetsgräns underskrider 4,5 meter, i annat fall skall en lämplighetsprövning göras innan avsteg kan godgännas. Bestämmelsen i 39 § BS utgör numera en planbestämmelse utifrån övergångsbestämmelser i PBL och i de fall avsteg godtas utgör de ingen avvikelse i PBL:s mening.

Utifrån vad som anges ovan gällande avståndet till fastighetsgräns, samt det skriftliga godkännande från den berörda grannen (bostadsrättsinnehavaren på Björkuddsvägen 42B) som sökanden bifogat ansökan, bedömer kontoret det styrkt att åtgärden uppfyller erforderliga lämplighetskrav med stöd av 2 kap 9 § PBL.

Avgifter i kronor
Bygglov/Startbesked _____ Planavgift _____

Bygganmälan, beslut om kontrollplan_____ Strandskyddsdispens _____

Lokaliseringsprövning _____ Avslag_____ Sanktionsavgift _____

Faktura på avgiften översändes separat Sign._____

I övriga delar bedöms också åtgärdens utformning lämplig i enlighet m ed 8 kap 1 § PBL.

På grund av att föreliggande åtgärd inte innebär någon prövning kring avvikelse, samt inte heller möjliggör ytterligare tillbyggnadsåtgärder efter att detaljplaneändringen vunnit laga kraft, bedöms inte heller åtgärden föregripa det pågående planarbetet.

Bygglov skall således meddelas med stöd av 9 kap 30 § första stycket 1 a PBL.

Kontrollplan med tillägg

- Projektet skall utföras enligt PBL (2010:900), Plan- och byggförordningen (2011:338), Boverkets byggregler (BBR) och Boverkets föreskrifter och allmänna råd om tillämpning av europeiska konstruktionsstandarder (EKS).
- Att fasaddelar (fönster- och väggytor) som vetter mot närliggande bostadslägenhet (Björkuddsvägen 42B) skall uppfylla brandklass EI30.

Redovisning av kontroller:

- Foton på utförda åtgärder.
- Anlitad entreprenör och projektör skall intyga att dokumenterad egenkontroll genomförts (jmf 10 kap 8 § PBL).
- Byggherren ska intyga i ansökan om slutbesked att projektet är färdigställt enligt beviljat bygglov och kontrollplan samt notera när byggnadsarbetena påbörjats respektive avslutats.
- Relationsritningar ska lämnas vid ändringar, som ej kräver ändringslov. Alla avvikelser från bygglovet skall godkännas av stadsarkitektkontoret innan åtgärden påbörjas, varvid ändringslov kan komma att krävas.
- Begärda handlingar ska inlämnas senast i samband med ansökan om slutbesked. Byggherren skall skicka in ansökan om slutbesked till 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
2017-09-27

Samrådsmöte

- Tekniskt samråd erfordras ej i enlighet med 10 kap 14 § PBL.

Beslutets giltighetstid

- Bygglov/startbesked och däri fastställd kontrollplan upphör att gälla om byggnadsarbetena inte påbörjats inom två år och avslutats inom 5 år från laga kraftdatum.

Slutbesked

- Den berörda byggnadsdelen får ej tas i bruk förrän beslut om slutbesked föreligger.

Upplysningar

- Avgifter uttas för bygglov, avvikelser samt för startbesked med beslut om kontrollplan. Avgifterna är enligt den taxa som fastställts av kommunfullmäktige.

- 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.

- 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.

Ärendebeskrivning

Ansökan inkom 2017-06-19 och var komplett för handläggning samma dag.

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
2017-09-27

Ansökan avser bygglov för utvändig ändring (fasadändring) gällande inglasning av en befintlig skärmtakskonstruktion på Björkuddsvägen 42A, inom fastigheten Ekebyhov 1:515. Kontoret utförde besiktning på platsen 2017-07-04.

Det befintliga skärmtaket/konstruktionen har sedan tidigare uppförts och legaliserats genom bygglov/bygganmälan enligt ÄPBL, genom beslut 2010-04-15 DB § 230/2010-05-03 DB § 306, samt slutbevis som utfärdades 2010-06-22.

Gällande förhållanden
Fastigheten ägs av brf Björkudden 1 och är bebyggd med småhus (friliggande respektive sammanbyggda parhus). Fastigheten omfattas av detaljplan som fastställdes 1976-04-27 som möjliggjorde bostadsbebyggelse (radhus/parhus) med tillhörande bostadskomplement (exempelvis garage gemensamhetslokaler).

Området omfattas sedan 2014 av planuppdrag där syftet är att möjliggöra mindre tillbyggnadsåtgärder mot trägårdsfasaden för samtliga bostadslägenheter, det vill säga även de lägenheter som antingen inte nyttjat tillbyggnadsåtgärder enligt tidigare generella bygglov alternativt har utfört åtgärder olovligen. Utifrån pågående samrådshandlingar framgår att de kommande bygglovpliktiga tillbyggnadsåtgärderna avser högst 15 kvm [byggnadsarea/bruttoarea, BYA/BTA] per lägenhet, vilket innebär att åtgärderna endast kan nyttjas till fullo en gång, oaktat när i tid dessa uppförts/uppförs.

Remiss
Grannhörande till berörda grannar/sakägare har ej genomförts inför beslut då åtgärden är planenlig, med stöd av 9 kap 25 § PBL.

Expedieras till:
Anita Andersson
Björkuddsvägen 42A
17834 Ekerö

Underrättelse:
Brf Björkudden 1
Björkuddsvägen 46A
178 34 Ekerö

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
2017-09-27

(Ekebyhov 1:509)

Brf Björkudden 2
Att: c/o Bo Thärning
Björkuddsvägen 90B
178 34 Ekerö

Bostadsrättsinnehavare på adresserna:
Björkuddsvägen 42B, 56A, 56B

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
2017-09-27

BN § 212 BYGG.2017.504 232

Bygglov för nybyggnad av industribyggnad på fastigheten SKÅ-VÄSBY 4:3

Beslut
Byggnadsnämnden beslutar att delegera till Miljö- och stadsbyggnadschef att bevilja bygglov i ärendet efter grannhörande rörande stödmur och under förutsättning att inga negativa synpunkter inkommer.

Stadsarkitektkontorets bedömning
Kontoret bedömer att föreslagen byggnads utformning och placering samt yttre volym är lämplig med hänsyn till områdets karaktär och i enlighet med gällande detaljplan.

Kontoret har beräknat sammanlagd BTA för byggnaden (den sammanlagda arean för båda planen mätt till yttersidan av ytterväggarna och utrymmena för de invändiga trapporna inkluderade) till 657 kvm. Beräknad BTA överskrider därmed tillåten BTA (615 kvm) med 42 kvm, vilket motsvarar en avvikelse med ca 7 %.

BTA är avhängd av hur stora entresolplanen görs. Aktuell byggnad skulle kunna utformas på ett sätt att den upptar större yta på marken om entresolplanen görs mindre eller helt tas bort. BTA behöver alltså inte ha en visuell verkan.

I det aktuella ärendet, där byggnaden är indelad i fyra olika lokaler, avsedda för olika verksamhetsutövare, bedömer kontoret att behovet av yta utanför byggnaden kan bli större än om byggnaden skulle vara avsedd för en verksamhetsutövare, t ex avseende parkeringsplatser, möjlighet att ta emot leveranser osv. Kontoret anser att en avvägning bör göras mellan att se till att endast mindre verksamheter kan etableras inom de olika lokalerna och mellan att tillskapa så pass mycket yta att lokalerna fungerar för verksamheter och att inte upplag tillskapas utanför byggnaden pga platsbrist.

Sammantaget bedömer kontoret att överskridandet av tillåten BTA med 42 kvm kan tillåtas och ses som en liten avvikelse mot gällande detaljplan.

Beträffande kravet på den utvändiga- och invändiga tillgängligheten bedömer kontoret att den är uppfylld utvändigt, samt inom entréplanet.

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
2017-09-27

Samtliga entresolplan är redovisade som utrymme för förvaring/förråd. Kontoret bedömer att entresolplanen inte behöver vara tillgängliga (genom exempelvis hiss upp till dessa) under förutsättning att användningen enbart kommer att vara förråd. Om entresolplanen ska användas i den dagliga och löpande verksamheten, t ex med kontorsutrymme, fikarum eller annat, bedöms tillgänglighet till detta plan krävas och fastighetsägaren eller verksamhetsutövaren uppmanas kontakta stadsarkitektkontoret.

Ärendebeskrivning

Ansökan inkom den 8 juni 2017 och var komplett för handläggning den 7 augusti samma år. Ansökan avser:
Bygglov för nybyggnad av industribyggnad med fyra separata lokaler. Byggnaden ska förses med mörkgrå plåtfasad (parocelement) och grått papptak. Även portar, dörrar och fönster ska vara grå.
Byggnadens ska uppföras med entresolplan i samtliga fyra verksamhetslokaler.
Byggnadens BYA är 454 kvm och BTA 657 kvm. FG är redovisad till + 10,9 i höjdsystem RH2000.

Bygglov avser även 8 st parkeringsplatser inom den aktuella fastigheten.

Gällande förhållanden

Fastigheten har en area om 1.230 kvm och omfattas av detaljplan som vann laga kraft den 20 juli 1994. Enligt gällande detaljplan är aktuell fastighet avsedd för "industri och upplag". Högsta exploateringsgrad är 0,5, vilket innebär att tillåten BTA är 50 % av fastighetens area, vilket på aktuell fastighet blir 615 kvm.

Remiss

Berörda grannar har beretts tillfälle att inkomma med yttranden beträffande avvikelsen mot detaljplanen, i enlighet med 9 kap 25 § PBL *Grannar har på sig t o m den 18 september att inkomma med eventuella yttranden.*

_____

Expedieras till:
MÄLARÖ FASTIGHETS AB
HAMMARKVARNSVÄGEN 3-5
179 75 SKÅ

_____

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
2017-06-27

BN § 213 BYGG.2017.620 231

Bygglov för tillbyggnad av enbostadshus på fastigheten DROTTNINGHOLM 1:56, GUSTAV III:S VÄG 51

Beslut
Byggnadsnämnden beslutar att avslå ansökan om bygglov för en tillbyggnad av enbostadshus (balkong/skärmtak med räcke, ev byta fönster mot dörr) om 6 kvm byggnadsarea (BYA) på fastigheten Drottningholm 1:56 med stöd av 9 kap 30 eller 31b § plan- och bygglagen (PBL) då åtgärden inte är i enlighet med detaljplanens bestämmelser och avvikelsen inte kan ses som liten.

Jäv
Alexander Lind af Hageby (L) anmäler jäv och deltar inte i handläggningen av ärendet.

Upplysning
Avgift tas även ut för beslut om avslag.

Stadsarkitektkontorets bedömning
Stadsarkitektkontoret bedömer att Drottningholmsmalmens bebyggelse i sin helhet är ytterst känslig ur kulturhistorisk synvinkel på grund av sitt nära läge intill världsarvet Drottningholm. Världsarvet med sin slottsanläggning har koppling till Drottningholms-malmens bebyggelse vilket utgör en värdefull förståelse för hur slottsanläggningen Drottningholm fungerat som helhet. Det är således av yttersta vikt att byggnaders historiska egenskaper inte förvanskas och försvinner i och med förändringar av byggnaders utformning. Gällande detaljplan för Drottningholms-malmen syftar till att bevara dessa värden.

Stadsarkitektkontoret kan konstatera att aktuell byggnad är grönklassificerad i Stockholms läns museums kulturmiljöanalys.

Analysen fastställer att byggnaden genom sina äldre bevarade byggnadsdetaljer som är karaktäristiska för stallbyggnader ger byggnaden ett arkitektoniskt värde.

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
2017-06-27

Enligt gällande detaljplan ska de kulturhistoriskt värdefulla karaktärsdrag som utmärker byggnaden bevaras. Vidare anges att den tidstypiska karaktären på fönster och dörrar ska bevaras gällande material, dimensioner, proportioner, typ av hängning och utförande.

Vid byte av balkongdörr: Stadsarkitektkontoret bedömer att balkongdörrar inte är att betrakta som tidstypiska karaktärsdrag hos en stallbyggnad från 1700-talet. Balkongdörrar bedöms av kontoret som icke planenliga åtgärder då nya proportioner och dimensioner läggs till byggnaden. I förslaget redovisas att fönster i fasad mot norr samt fönster i takkupa i fasad mot öster byts ut till balkongdörrar vilket inte bedöms vara planenligt då gällande detaljplan anger att ursprungliga byggnadsdelar och detaljer inte får bytas ut eller på annat sätt ändras beträffande dimensioner, proportioner, profiler, material och övrigt detaljutförande.

Stadsarkitektkontoret kan även konstatera att Stockholms läns museums kulturmiljöanalys bedömer att aktuell byggnad har en bevarad 1700-talsmässig form vilket ger byggnaden ett byggnadshistoriskt värde. Enligt gällande detaljplan ska de kulturhistoriskt värdefulla karaktärsdrag som utmärker olika byggnadskategorier bevaras.

Enligt gällande detaljplan finns möjlighet att bebygga bostadshuset med ytterligare 100 kvm. Således är förslaget planenligt vad gäller tillåten byggrätt. Då syftet med detaljplanen är att möjliggöra en varsam utveckling av Drottningholmsmalmen och samtidigt beakta dess kulturhistoriska värde, som är av riksintresse, genom detaljplanens skydds- och varsamhetsbestämmelser så innebär det inte att tillåten byggrätt är möjlig att nyttja utan att anpassning och hänsyn tas till befintlig byggnads enkla byggnation och specfika karaktärsdrag. De åtgärder som här föreslås gör det svårare att uppfatta byggnaden som ett 1700-talshus med en stallbyggnad och ett enklare bostadshus.

Stadsarkitektkontoret bedömer således att bygglov inte ska beviljas även om byggrätt kvarstår enligt detaljplanen, med stöd av 9 kap 31 § § PBL.
Trots att befintlig byggnad har förändrats över tid gör kontoret bedömningen att föreslagen åtgärd försvårar möjligheten att utläsa byggnadens karaktärsdrag.

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
2017-06-27

Ytterligare förändring enligt inkommet förslag förvanskar och ändrar befintliga karaktärsdrag ytterligare. Förslaget strider således mot detaljplanens syfte och bestämmelser om att de kulturhistoriskt, värdefulla karaktärsdrag som utmärker byggnadens specifika särdrag ska bevaras.

Föreslagen åtgärd bedöms även som ovarsam med hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och byggtekniska, historiska, miljömässiga och konstnärliga värden enligt 8 kap 17 § PBL.

Byggnaden är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig och konstnärlig synpunkt och får inte förvanskas enligt 8 kap 13 § PBL. Enligt 2 kap 6 § 1 st PBL framgår bl a att i ärenden om bygglov ska 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. Enligt tredje stycket ska bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden skyddas. Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas.

Kontoret gör vidare bedömningen att tillkommande ändringar/volymtillskott ska göras med stor hänsyn till byggnaden och områdens kulturhistoriska värden. Vidare ska byggnadsnämnden väga den enskildes behov mot allmänheten intresse att bevara en av Stockholms unika, bebyggelsehistoria enligt 2 kap 1 § PBL. Kontoret gör här bedömningen att allmänhetens intresse att ta del av den unika byggnadshistoria som hela malmen utgör väger tyngre än den sökandes intresse av en vädringsbalkong och plats för barnvagn. Kontoret har även föreslagit en annan lösning för att möjliggöra plats för en barnvagn under tak. Detaljplanen möjliggör även mindre komplementbyggnader på särskilt anvisad plats, vilket skulle kunna fungera som barnvagnsförråd m.m.

Föreslagen tillbyggnad bedöms inte lämplig för sitt ändamål med hänsyn till med hänsyn uppfylla kraven på en god färg-, form- och materialverkan enligt 8 kap 1 § pkt 2 PBL.

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
2017-06-27

Byggnaderna på malmen visar ett tvärsnitt ur vår bebyggelsehistoria. Därför tillmäts även till synes obetydliga byggnader lika stort värde som t ex exklusiva herresäten. Byggnadsminnen visar tydliga avtryck av sin tid och berättar något om människorna och det samhälle, i vilken byggnadens arkitektoniska uttryck formades.

Sålunda bedöms bevarandet av allmänhetens intresse väga tyngre, varför den enskildes intresse bör stå tillbaka enligt 2 kap 1 § PBL.

Sammantaget bedömer stadsarkitektkontoret att föreslagen åtgärd bör avslås med stöd av 8 kap 13 och 17 §§ PBL då föreslagen åtgärd bedöms ovarsam och förvanskande mot befintlig byggnad. Förslaget bedöms inte heller förenlig med planens syfte gällande de varsamhets- och skyddsbestämmelser som planen anger.

Ärendebeskrivning

Den 27 juli 2017 inkom en ansökan om bygglov för en tillbyggnad av ett enbostadshus; ett skärmtak med ett räcke på ovansidan som monteras ovanför entrén (balkong/ takterrass) på den östra delen av fasaden. Skärmtaket har måtten 3 x 2 meter (6 kvm BYA) och räcket 110 cm högt. Ansökan är inte komplett men underlaget är tillräckligt för att bedöma huruvida bygglov kan beviljas eller inte.

För komplett underlag krävs situationsplan, skalenliga ritningar och en detaljritning som visar balkongräcket och ev. balkongdörrens utformning. Därutöver krävs materialbeskrivning och förslag till kontrollplan. Sökanden har endast bifogat en teknisk beskrivning och en illustration med föreslagen ändring, ej skalenlig, samt en skiss som visar befintligt utseende och en skiss över tidigare föreslagna åtgärder (bl a glasveranda, takterrass och balkong och ev. byte av fönster till balkongdörr) som avslogs av byggnadsnämnden i december 2015 .

Nu inkommet, reviderat förslag avser endast en balkong/skärmtak. Förslaget är en något mindre än tidigare aktuell balkong som byggnadsnämnden avslog den 9 december 2015, BN § 242. Förslaget var då 3 x 4,5 meter (ca 14 kvm BYA). Sökanden överklagade då nämndens beslut till länsstyrelsen som gjorde samma bedömning och avslog överklagan då förslaget inte var förenligt med planens syfte gällande skydd mot förvanskning

Avgifter i kronor
Bygglov/Startbesked _____ Planavgift _____

Bygganmälan, beslut om kontrollplan_____ Strandskyddsdispens _____

Lokaliseringsprövning _____ Avslag_____ Sanktionsavgift _____

Faktura på avgiften översändes separat Sign._____

samt med stöd av förvanskningsförbudet enligt 8 kap 13 § PBL och i enlighet 8 kap 17 § PBL om varsamhet.

För att tillmötesgå sökandes behov av ett regnskydd för bland annat barnvagn har kontoret istället föreslagit en enkel förstukvist, anpassad till byggnadens enkla, avskalade arkitektur.
Sökande vill dock få inlämnat, reviderat förslag prövat av byggnadsnämnden.

Gällande förhållanden

Fastigheten är belägen uppe på malmen vid Drottningholm och har en storlek på 714 kvm landareal. Befintligt bostadshus har en ungefärlig byggnadsarea på 95 kvm och innehåller två lägenheter med garage. Till funktion och utformning är byggnaden en mindre och enklare byggnad med en tydlig karaktär av 1700-tal och består av ett enklare bostadshus med en stalldel. Befintlig byggnad med tillbyggd stalldel uppfördes troligen i slutet på 1600-talet och har därefter ändrats något över tid. Senaste beviljade bygglovet från 2013 avsåg två takkupor, takfönster och frontespis samt ombyggnad till generationsboende, enligt då gällande detaljplan. Stalldelen nyttjas som garage idag.

Gällande bestämmelser

För fastigheten gäller detaljplan 340 som vann laga kraft 2015-10-28. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en varsam utveckling av Drottningholmsmalmen samtidigt som dess kulturhistoriska värde, som är av riksintresse, beaktas genom detaljplanens skydds- och varsamhetsbestämmelser.

Aktuell byggnad är klassificerad, enligt bilagorna till detaljplanen (illustrationskarta 1A, bebyggelsens karaktärsdrag), som malmens äldsta bostadsbebyggelse (1700-tal) tillika med sammanbyggd stalldel. Därtill anges i illustrationskarta 2, kulturhistorisk klassificering, grön (klassificering) att byggnaden är särskilt värdefull ur historisk, kulturhistorisk, miljömässig och konstnärlig synvinkel.

I detaljplanens varsamhetsbestämmelser anges att för byggnader markerade på illustrationskartan 1A skall:
- De kulturhistoriskt värdefulla karaktärsdrag som utmärker områdets olika byggnadskategorier bevaras.

Avgifter i kronor
Bygglov/Startbesked _____ Planavgift _____

Bygganmälan, beslut om kontrollplan_____ Strandskyddsdispens _____

Lokaliseringsprövning _____ Avslag_____ Sanktionsavgift _____

Faktura på avgiften översändes separat Sign._____

- Särdrag som karaktäriserar respektive kategori i form av snickeri-, plåt-, puts-, sten- och järndetaljer ska bevaras gällande dimensioner, proportioner, material, montering och utförande.

- Den tidstypiska karaktären på fönster, dörrar och luckor ska bevaras gällande material, dimensioner, proportioner, typ av hängning och utförande, alternativt återställas till ursprunglig utformning.

I detaljplanens skyddsbestämmelser för byggnader med grön skyddsklass anges att:

- Exteriörers ursprungliga byggnadsdelar och detaljer får ej bytas ut eller på annat sätt ändras beträffande dimensioner, proportioner, profiler, material och övrigt utförande. Detta gäller även för byggnadsdelar vilka har tillkommit vid senare tillfällen och är utförda lika originalet.

Stockholms läns museum har genomfört en kulturmiljöanalys av Drottningholmsmalmen som redovisas i rapport 2006.7. I rapporten redovisas att aktuell byggnad är uppförd i slutet på 1700-talet och haft en historisk funktion som stall. Byggnaden är enligt kulturmiljöanalysen klassificerad som grön, motivet till klassificeringen anges nedan.

Byggnaden är en av Drottningholmsmalmens äldsta stallbyggnader ombyggt till bostad. Byggnaden var möjligen Loviselunds gästgiveris stallbyggnad med likartad arkitektonisk utformning som gästgiveribyggnaden och har med sin bevarade 1700-talsmässiga form och timrade stomme ett byggnadshistoriskt värde. Med sin äldre bevarade tidstypiska form med brutet tak och äldre bevarade byggnadsdetaljer karaktäristiska för stallbyggnader har byggnaden ett arkitektoniskt värde.

Drottningholmsmalmen är upptagen i Ekerö kommuns kulturmiljöprogram som en värdefull miljö. Kulturmiljöprogrammet anger på sidan 75 råd och rekommendationer inom buffertzonen för världsarvet Drottningholm.
- Inom buffertzonen bör all bygglovshandläggning prövas restriktivt.
- Ny-, till- eller ombyggnad bör endast tillåtas om syftet är att förstärka eller tillgängliggöra världsarvet.
Utöver varsamhetsbestämmelserna finns begränsning gällande tillåten byggrätt.

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
2017-06-27

Tillåten byggnadsarea för bostadshus på aktuell fastighet är 200 kvm byggnadsarea och för komplementbyggnad 15 kvm. Vidare finns reglerat vilken del/delar av tomten som får bebyggas.

Tillämpliga bestämmelser
Bygglov krävs för tillbyggnad samt ändring av en byggnads yttre utseende enligt 9 kap 2 § första stycket pkt 2 och pkt 3c PBL.

Enligt 9 kap 30 § ska bygglov beviljas för en åtgärd inom ett område med detaljplan om föreslagen åtgärd överensstämmer med detaljplanen och åtgärden uppfyller kraven i 2 och 8 kap PBL.

Av 9 kap 31b § PBL framgår att trots bl a 30 § första stycket 2 får bygglov ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan eller områdesbestämmelser, om avvikelsen är förenlig med detaljplanens eller områdesbestämmelsernas syfte och avvikelsen är liten eller av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt (punkt 1 och 2).

Vid prövningen av en bygglovspliktig åtgärd ska hänsyn tas till både enskilda och allmänna intressen enligt 2 kap 1 § PBL.

Remiss
Inga remisser har skickats och grannar har inte getts tillfälle att inkomma med yttranden i ärendet enligt 9 kap 25 § PBL då kontoret inte bedömt att bygglov kan beviljas för den sökta åtgärden.

Sökandes motivering
Tillsammans med ansökan har sökanden lämnat in en skrivelse med motivering till och behovet av inlämnat förslag: Skärmtaket behövs för regnskydd till bland annat barnvagn och vädring. Skärmtaket ska även fungera som förbättrat brandskydd vid utrymning från andra våningen. Vidare menar sökande att befintligt bostadshus redan är så förändrat till sin karaktär genom uppförda takkupor och frontespis som beviljades bygglov 2013, att ytterligare förändring inte borde ha någon betydelse.

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
2017-06-27

Kommentarer
När det gäller befintligt brandskydd och föreslagna utrymningsvägar har dessa godkänts genom utlåtande från brandsakkunnig och i samband med tidigare ärende och beslut från 2013 gällande ombyggnad till två bostäder och takkupor. Alternativa lösningar gällande brandskydd har installerats med hänsyn till och beaktande av byggnadens förutsättningar och kulturhistoriska värden och byggnaden uppfyller således redan samhällets krav i tillräckligt stor utsträckning gällande utrymning och bäverk och vertikala avskiljningar enligt Boverkets byggregler (BBR avsnitt 5).

Stadsarkitektkontorets bedömning
Stadsarkitektkontoret bedömer att Drottningholmsmalmens bebyggelse i sin helhet är ytterst känslig ur kulturhistorisk synvinkel på grund av sitt nära läge intill världsarvet Drottningholm. Världsarvet med sin slottsanläggning har koppling till Drottningholms-malmens bebyggelse vilket utgör en värdefull förståelse för hur slottsanläggningen Drottningholm fungerat som helhet. Det är således av yttersta vikt att byggnaders historiska egenskaper inte förvanskas och försvinner i och med förändringar av byggnaders utformning. Gällande detaljplan för Drottningholms-malmen syftar till att bevara dessa värden.

Stadsarkitektkontoret kan konstatera att aktuell byggnad är grönklassificerad i Stockholms läns museums kulturmiljöanalys.

Analysen fastställer att byggnaden genom sina äldre bevarade byggnadsdetaljer som är karaktäristiska för stallbyggnader ger byggnaden ett arkitektoniskt värde. Enligt gällande detaljplan ska de kulturhistoriskt värdefulla karaktärsdrag som utmärker byggnaden bevaras. Vidare anges att den tidstypiska karaktären på fönster och dörrar ska bevaras gällande material, dimensioner, proportioner, typ av hängning och utförande.

Stadsarkitektkontoret bedömer att balkongdörrar inte är att betrakta som tidstypiska karaktärsdrag hos en stallbyggnad från 1700-talet. Balkongdörrar bedöms av kontoret som icke planenliga åtgärder då nya proportioner och dimensioner läggs till byggnaden.

I förslaget redovisas att fönster i fasad mot norr samt fönster i takkupa i fasad mot öster byts ut till balkongdörrar vilket inte bedöms vara planenligt då gällande detaljplan anger att ursprungliga byggnadsdelar och detaljer inte får bytas ut eller på annat sätt

Avgifter i kronor
Bygglov/Startbesked _____ Planavgift _____

Bygganmälan, beslut om kontrollplan_____ Strandskyddsdispens _____

Lokaliseringsprövning _____ Avslag_____ Sanktionsavgift _____

Faktura på avgiften översändes separat Sign._____

ändras beträffande dimensioner, proportioner, profiler, material och övrigt detaljutförande.

Stadsarkitektkontoret kan även konstatera att Stockholms läns museums kulturmiljöanalys bedömer att aktuell byggnad har en bevarad 1700-talsmässig form vilket ger byggnaden ett byggnadshistoriskt värde. Enligt gällande detaljplan ska de kulturhistoriskt värdefulla karaktärsdrag som utmärker olika byggnadskategorier bevaras.

Enligt gällande detaljplan finns möjlighet att bebygga bostadshuset med ytterligare 100 kvm. Således är förslaget planenligt vad gäller tillåten byggrätt. Då syftet med detaljplanen är att möjliggöra en varsam utveckling av Drottningholmsmalmen och samtidigt beakta dess kulturhistoriska värde, som är av riksintresse, genom detaljplanens skydds- och varsamhetsbestämmelser så innebär det inte att tillåten byggrätt är möjlig att nyttja utan att anpassning och hänsyn tas till befintlig byggnads enkla byggnation och specfika karaktärsdrag. De åtgärder som här föreslås gör det svårare att uppfatta byggnaden som ett 1700-talshus med en stallbyggnad och ett enklare bostadshus.

Stadsarkitektkontoret bedömer således att bygglov inte ska beviljas även om byggrätt kvarstår enligt detaljplanen, med stöd av 9 kap 31 § § PBL.
Trots att befintlig byggnad har förändrats över tid gör kontoret bedömningen att föreslagen åtgärd försvårar möjligheten att utläsa byggnadens karaktärsdrag. Ytterligare förändring enligt inkommet förslag förvanskar och ändrar befintliga karaktärsdrag ytterligare. Förslaget strider således mot detaljplanens syfte och bestämmelser om att de kulturhistoriskt, värdefulla karaktärsdrag som utmärker byggnadens specifika särdrag ska bevaras.
Föreslagen åtgärd bedöms även som ovarsam med hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och byggtekniska, historiska, miljömässiga och konstnärliga värden enligt 8 kap 17 § PBL.

Byggnaden är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig och konstnärlig synpunkt och får inte förvanskas enligt 8 kap 13 § PBL. Enligt 2 kap 6 § 1 st PBL framgår bl a att i ärenden o mbygglov ska byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och

EKERÖ KOMMUN
Byggnadsnämnden
Box 205
178 23 Ekerö

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
2017-06-27

landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan. Enligt tredje stycket ska bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden skyddas. Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas.

Kontoret gör vidare bedömningen att tillkommande ändringar/volymtillskott ska göras med stor hänsyn till byggnaden och områdens kulturhistoriska värden.
Vidare ska byggnadsnämnden väga den enskildes behov mot allmänheten intresse att bevara en av Stockholms unika, bebyggelsehistoria enligt 2 kap 1 § PBL. Kontoret gör här bedömningen att allmänhetens intresse att ta del av den unika byggnadshistoria som hela malmen utgör väger tyngre än den sökandes intresse av en vädringsbalkong och plats för barnvagn. Kontoret har även föreslagit en annan lösning för att möjliggöra plats för en barnvagn under tak. Detaljplanen möjliggör även mindre komplementbyggnader på särskilt anvisad plats, vilket skulle kunna fungera som barnvagnsförråd m.m.

Föreslagen tillbyggnad bedöms inte lämplig för sitt ändamål med hänsyn till med hänsyuppfylla kraven på en god färg-, form- och materialverkan enligt 8 kap 1 § pkt 2 PBL.

Byggnaderna på malmen visar ett tvärsnitt ur vår bebyggelsehistoria. Därför tillmäts även till synes obetydliga byggnader lika stort värde som t ex exklusiva herresäten. Byggnadsminnen visar tydliga avtryck av sin tid och berättar något om människorna och det samhälle, i vilken byggnadens arktektoniska uttryck formades. Sålunda bedöms bevarandet av allmänhetens intresse väga tyngre, varför den enskildes intresse bör stå tillbaka enligt 2 kap 1 § PBL.

Sammantaget bedömer stadsarkitektkontoret att föreslagen åtgärd bör avslås med stöd av 8 kap 13 och 17 §§ PBL då föreslagen åtgärd bedöms ovarsam och förvanskande mot befintlig byggnad. Förslaget bedöms inte heller förenlig med planens syfte gällande de varsamhets- och skyddsbestämmelser som planen anger.

_____

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
2017-06-27

Expedieras till:
ENGSTRÖM,LARS PETER
GUSTAV III:S VÄG 51
178 93 DROTTNINGHOLM

Underrättelse vid bifall:
Drottningholm 1:1, 1:11, 1:12, 32, 1:42

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
2017-09-27

BN § 214 BYGG.2017.588 231-1

Bygglov för nybyggnad av enbostadshus och komplementbyggnad (garage) på fastigheten SÄTUNA 1:51,

Bslut
Byggnadsnämnden beslutar att bevilja bygglov med stöd av 9 kap 31 § plan- och bygglagen (PBL), för nybyggnad av enbostadshus i en våning och inredd vind om 139 kvm byggnadsarea (BYA) varav 14 kvm utgör öppen area (OPA) i form av en balkong på fastigheten Sätuna 1:51. Byggnadsnämnden beslutar vidare att bevilja nybyggnad av komplementbyggnad (garage) om 60 kvm BYA, tillika med BTA. Totalt uppgår BTA samt OPA för byggnaderna till 199 kvm.

RH2000). Färdig sockelhöjd för komplementbyggnad (garage) är angivet till + 15,0 (i höjdsystem RH2000).

Huvudbyggnadens och komplementbyggnadens fasadmaterial ska bestå av liggande träpanel som Sioobehandlas, och taktmaterial ska utgöras av plåt i mörkgrå/antracit kulör.

Byggnadsnämnden noterar att Hans Stivert, certifierad med behörig N SC0981-11, anmälts som kontrollansvarig för byggprojektet.

Stadsarkitektkontorets bedömning
Kontoret bedömer att föreliggande förslag är i överensstämmelse med givet förhandsbesked, BN § 18 den 3 februari 2016, samt att föreslagen åtgärd är lämpligt utformad i enlighet med 2 kap 6 § respektive 8 kap 1 § PBL. Bygglov ska således beviljas med stöd av 9 kap 18 § respektive 9 kap 31 § PBL.

Kontoret bedömer vidare att den invändiga- samt den utvändiga tillgängligheten är tillgodosedd, i enlighet med 8 kap 1 och 9 §§ PBL.

Vidare bedömer kontoret att den föreslagna bebyggelsen ordnas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen,

---

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
2017-09-27

och medför inte en betydande olägenhet med stöd av 8 kap 9 § samt att föreslagen åtgärd ansluter sig till befintlig bebyggelse, med stöd av 39 § Byggnadsstadgan.

Byggnadens fasad är placerad ca 16,5 meter från fastighetsgräns mot Sätuna 1:7, den utkragande byggnadsdelen med balkong är placerad ca 13,5 meter från samma fastighetsgräns. Kontoret bedömer att avstånd till fastighetsgräns inte bör medför inte en betydande olägenhet för berörd fastighetsägare.

Inför startbesked

- Kontrollplan för byggnadsarbetena ska upprättas och inlämnas till byggnadsnämnden för beslut i samband med startbesked.
- Fackmässigt upprättade konstruktionshandlingar ska redovisas.
- Bevis om färdigställandeskydd ska 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.
- Byggnadsarbeten får inte påbörjas innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked. I annat fall ska nämnden besluta om uttag av byggsanktionsavgift.

Slutbesked

- Byggnaderna 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 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 ta del av beslutet.

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
2017-09-27

För övriga parter gäller istället fyra veckor efter det att beslutet publicerats i Post- och inrikes tidningar (13 kap 16 § PBL). Förfarandet med laga kraft ska medföra minskade risker för den enskilde att drabbas av överklaganden långt i efterhand.

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

- Avgifter uttas för bygglov samt startbesked med beslut om kontrollplan. Avgifterna är enligt den taxa som fastställts av kommunfullmäktige.

Ärendebeskrivning
Ansökan inkom den 10 juli 2017 och var komplett för handläggning 6 september 2017. Ansökan avser nybyggnad av enbostadshus i en våning med inredd vind om 139 kvm BYA, samt nybyggnad av komplementbyggnad (garage) om 60 kvm BYA, på fastigheten Sätuna 1:51.

Gällande förhållanden
Fastighetsarea omfattar 3259 kvm landareal och är belägen inom sammanhållen bebyggelse.
Positivt förhandsbesked om att ett enbostadshus kan tillåtas på den aktuella platsen gavs, den 3 februari 2016 BN § 18. Förhandsbeskedet omfattar två enbostadshus på fastigheten Sätuna 1:19. Sätuna 1:51 är avstyckad från Sätuna 1:19 i enlighet med förhandsbeskedet.

Remiss
Grannar har beretts tillfälle att yttra sig enligt 9 kap 25 § PBL. Fastighetsägarna till Sätuna 1:7 har inkommit med ett yttrande att de anser att den förslagna placeringen på enbostadshuset kommer innebära direkt insyn i deras trägård. De är positvia till nybyggnation av enbostadshus om byggnaden placeras längre norrut på fastigheten Sätuna 1:51.

Miljönämnden har yttrat sig i beslut D § 358, den 6 september 2017, och har ingen erinran mot bygglovet under förutsättning att avloppsanläggning ordnas enligt miljönämndens beslut D§ 358, den 6 september 2017.

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
2017-09-27

Länsstyrelsen i Stockholms län har tagit del av de insända handlingar och har ingen erinran ur forrnlämningsynpunkt mot avstyckning och nybyggnation på fastigheten Sätuna 1:51.

_____

Expedieras till:
Joachim Lindberg
KVARNBACKSVÄGEN 131 LGH 1001
168 74 BROMMA

Sätuna: 1:50, 1:20, 1:48
Högby: 11:4

Sätuna: 1:7,
Bilaga: Hur man överklagar

_____

Avgifter i kronor
Bygglov/Startbesked _____ Planavgift _____

Bygganmälan, beslut om kontrollplan_____ Strandskyddsdispens _____

Lokaliseringsprövning _____ Avslag_____ Sanktionsavgift _____

Faktura på avgiften översändes separat Sign._____
