

Tid och plats	2018-06-20, kl 18.00-19.00 i Kommunhuset, lokal Debatten
Beslutande	
	Arnulf Langlet (M) ordförande Dick Ullgren (M) Charlotte Woge (M) Anders Sparring (M) Nicke Björling (M) Solveig Brunstedt (C) Peter Östergren (KD) Ingela Sedin Nilsson (L) Fredrik Sirberg (S) Kerstin Hägg (S) Robert Oberascher (Ö)
Tjänstgörande ersättare	Erik Lif-Sjöcrona (M) tjänstgörande §§ 152-164 §§ 166-179, jäv § 165 Peter Karlsson (MP) tjänstgörande §§ 152-179 Carin Gross (M) tjänstgörande § 165
Ersättare	Kjell-Erik Börjesson (C) Torbjörn Engman (KD) Alexander Lind af Hageby (L) Margit Hammarström (S) Nils Lundborg (Ö)
Tjänstemän	Ann-Christine Wählstedt Berg, Byggechef Eva Palm, Bygghandläggare Pia Ottander, Nämndsekreterare
Justering plats och tid	Miljö- och stadsbyggnadskontoret 2018-06-26 kl 08.30
Justerande paragrafer	152 - 179
Underskrifter	
Sekreterare Pia Ottander
Ordförande Arnulf Langlet
Justerare Fredrik Sirberg



Byggnadsnämnden
Box 205
178 23 Ekerö

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
2018-06-20

	ANSLAGSBEVIS
	Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag
Organ	Byggnadsnämnden
Sammanträdesdatum	2018-06-20
Paragrafnummer	152 - 179
Datum då anslaget sätts upp:	26 juni 2018
Underskrift Pia Ottander Nämndsekreterare
Datum då anslaget tas ned	18 juli 2018
Underskrift Pia Ottander Nämndsekreterare
Förvaringsplats för protokollet	Miljö- och stadsbyggnadskontoret



EKERÖ
KOMMUN

Byggnadsnämnden
Box 205
178 23 Ekerö

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
2018-06-20

BN § 152

ÖVR.2018.4 200

Val av justeringsman

Till justeringsman valdes: Fredrik Sirberg (S)

Tid och plats för justering: Tisdag 26 juni 2018 kl 08.30 på Miljö- och stadsbyggnadskontoret.

Avgifter i kronor

Bygglov/Startbesked _____ Planavgift _____

Bygganmälan, beslut om kontrollplan _____ Strandskyddsdispens _____

Lokaliseringsprövning _____ Avslag _____ Sanktionsavgift _____

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. _____



Byggnadsnämnden
Box 205
178 23 Ekerö

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
2018-06-20

BN § 153

ÖVR.2018.7 040

Arvode för byggnadsnämndens beredning

Beslut

På byggnadsnämndens beredning den 13 juni 2018, deltog följande som är arvodesberättigade:

Arnulf Langlet (M) ordförande

Solveig Brunstedt (C)

Fredrik Sirberg (S) (ej arvodesberättigad under perioden som vik oppositionsråd)

Peter Östergren (KD)

Ola Sandin (M)

Samtliga deltog kl 8.30-16.20

Expedieras till:

Barbro Marcus

Bygglovsenheten

Avgifter i kronor

Bygglov/Startbesked _____ Planavgift _____

Bygganmälan, beslut om kontrollplan _____ Strandskyddsdispens _____

Lokaliseringsprövning _____ Avslag _____ Sanktionsavgift _____

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. _____



Byggnadsnämnden
Box 205
178 23 Ekerö

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
2018-06-20

BN § 154

ÖVR.2018.5 200

Förvaltningsinformation

Bygglovenheten har avtalat om exempelritningar med Bygglovalliansen.

Alla praktiska åtgärder inför semesterperioden är klara.

Rekryteringar för planenheten:

- Projektanställd GIS-ingenjör
- Stadsarkitektkompetens
- Trafikplanerare
- Planarkitekt (efter sommaren)

Information om besöket från Strängnäs kommun.

Inför hösten planeras en bussutflykt med ledamöter och tjänstemän.

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
2018-06-20

BN § 155

ÖVR.2018.13

001

Statistik från Ekerö Direkt

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att notera redovisningen.

Stadsarkitektkontorets bedömning

Lösningsgraden för Ekerö direkt är 66% per maj.

Antalet ärenden som fördelats vidare till bygglov-/planenhet totalt är 336.

Fördelat på:

Bygg	210
Plan	64
Kart/Mät	24
Trafik	38

Ärendebeskrivning

Miljö- och stadsbyggnadskontoret har erhållit statistik per maj 2018.

Avgifter i kronor

Bygglov/Startbesked _____ Planavgift _____

Bygganmälan, beslut om kontrollplan _____ Strandskyddsdispens _____

Lokaliseringsprövning _____ Avslag _____ Sanktionsavgift _____

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. _____



Byggnadsnämnden
Box 205
178 23 Ekerö

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
2018-06-20

BN § 156 ÖVR.2018.17 042

Budgetuppföljning per maj

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att notera uppföljningen per maj.

Ärendebeskrivning

Stadsarkitektkontoret har upprättat budgetuppföljning per maj.

Stadsarkitektkontorets bedömning

Totalt utfall för byggnadsnämnden per maj -2 716 tkr, varav Bostadsanpassning +430 tkr och övriga verksamheter -3 146 tkr.

Större avvikelse på detaljplanering, -2 562 tkr, beror på att överföring från Kommunstyrelsen ej ännu är genomförd vad avser extra medel för planering.

Ersättning för skanning av arkivhandlingar inom ramen för framtidsutveckling, 500 tkr, är heller ej överförd till Byggnadsnämnden. Kostnader som ligger under konto "kontor".

Höga kostnader under konto "trafik" härrör från konsultkostnader för handläggning under rekryteringstid för ny trafikhandläggare.

Prognos per maj är ett resultat i enlighet med budget.

Avgifter i kronor

Bygglov/Startbesked _____ Planavgift _____

Bygganmälan, beslut om kontrollplan _____ Strandskyddsdispens _____

Lokaliseringsprövning _____ Avslag _____ Sanktionsavgift _____

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. _____



Byggnadsnämnden
Box 205
178 23 Ekerö

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
2018-06-20

BN § 157

BAB.2018.55

274

Bostadsanpassningsåtgärder - ny lagstiftning från 1 juli 2018

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att bidragsformen kontantbidrag ska användas från 1 juli 2018 i enlighet med ny lagstiftning. (2018:222) Lagen om bostadsanpassningsbidrag.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

Miljö- och stadsbyggnadskontoret, bygglovenheten bedömer att den lämpligaste bidragsformen i handläggningen från 1 juli 2018 bör ske enligt bidragsformen kontantbidrag med hänvisning till den organisation som finns under byggnadsnämnden idag. Kontoret har kommunicerat Socialkontoret om den ändrade arbetsordningen med anledning av den nya lagstiftningen.

Ärendebeskrivning

Ny lag om bostadsanpassningsbidrag har beslutats av riksdagen och föreslås träda i kraft den 1 juli 2018. Byggnadsnämnden har att besluta om vilken typ av bidragsform som ska användas av bygglovenheten från 1 juli 2018.

I den nya lagen *införs två nya bidragsformer, åtagande och bidrag* genom begagnad produkt (utöver kontantbidrag som finns i nuvarande lagstiftning). Dessa två nya bidragsformer förutsätter att både kommunen och sökanden önskar använda sig av dessa.

Ledamöter på beredningen har 2018-05-16 föreslagit att byggnadsnämnden ska beslut att bidragsformen kontantbidrag, enligt ny lagstiftning, ska användas från 1 juli 2018.

Gällande förhållanden idag

Idag vidtar kommunen i ca 95% av bostadsanpassningsärenden åtgärder med stöd av fullmakt. D.v.s. kommunen hjälper sökanden att beställa åtgärden, mellan sökanden och entreprenören gäller konsumenttjänstlagen (1985:716). Entreprenören skickar fakturan direkt till kommunen som betalar denna. Därefter skrivs ett beslut på beviljad summa ut till sökanden.

Avgifter i kronor

Bygglov/Startbesked _____ Planavgift _____

Bygganmälan, beslut om kontrollplan _____ Strandskyddsdispens _____

Lokaliseringsprövning _____ Avslag _____ Sanktionsavgift _____

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. _____



Byggnadsnämnden
Box 205
178 23 Ekerö

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
2018-06-20

Gällande förhållanden i ny lagstiftning 3 alternativ

- *Kontantbidrag* innebär i praktiken att sökanden själv skall välja entreprenör, skriva avtal med och betala entreprenören när arbetet är klart. Det är ingen skillnad jämfört med om sökanden själv inte hade valt att söka bidrag. Kommunens uppgift är att, om sökanden har rätt till bidrag, bevilja ett bidrag som motsvarar en skälig kostnad för åtgärderna.
- Bidrag i form av ett *åtagande* från kommunens sida innebär att kommunen svarar för att åtgärderna installeras på ett korrekt sätt, kommunen agerar i eget namn mot entreprenören och eftersom kommunen står som avtalspart gäller inte konsumenttjänstlagen. Om problem uppstår är det kommunen sökanden ska vända sig till och inte entreprenören som utfört arbetet. Väljer kommunen att införa bidrag i form av åtagande kan vissa bostadsanpassningar behöva upphandlas enligt LOU.
- Den tredje bidragsformen innebär *bidrag genom begagnad produkt*, vilket förutsätter att både sökanden och kommunen vill använda sig av detta.

Förändringar i ny lagstiftning

Bidrag i vissa fall trots att bygglagstiftningens tillgänglighetskrav inte har följts
 Om behovet av en anpassning beror på att bygglagstiftningens krav på tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga inte har följts när huset uppfördes eller senast ändrades ska bostadsanpassningsbidrag ändå kunna beviljas om det inte är sökanden som avvikit från kraven.

Bostadsrättsföreningar och hyresvärdar kan överta rätten till bostadsanpassningsbidrag
 Vidare föreslås att bostadsrättsföreningar och hyresvärdar ska få möjlighet att överta rätten till beviljat kontantbidrag. Under förutsättning att sökanden och ägaren är överens om detta. Bostadsrättsföreningen eller hyresvärden åtar sig då utförandet och blir ägare till anpassningsåtgärden, exempelvis ramp eller dörrautomatik.

Den som bor i ett särskilt boende kan inte få bostadsanpassningsbidrag
 Den som bor i en bostad efter beslut enligt socialtjänstlagen (2001:453) eller lagen (1993:387) om stöd och service till vissa funktionshindrade kan inte beviljas

Avgifter i kronor

Bygglov/Startbesked _____ Planavgift _____

Bygganmälan, beslut om kontrollplan _____ Strandskyddsdispens _____

Lokaliseringsprövning _____ Avslag _____ Sanktionsavgift _____

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. _____



Byggnadsnämnden
Box 205
178 23 Ekerö

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
2018-06-20

bostadsanpassningsbidrag enligt den nya lagen.

Den som äger bostaden och nyttjanderättshavare ska medge att anpassningen utförs
 Om sökanden inte är ensam ägare av bostaden eller inte ensam nyttjanderätts-havare så måste sökanden visa att ägaren och nyttjanderättshavare går med på att anpassningen utförs. Den som till exempel äger ett hus tillsammans med sin sambo ska visa att sambon samtycker. Den som bor i en hyreslägenhet ska visa att hyresvärden och den som står på hyreskontraktet har gått med på anpassningen.

Sökanden måste också visa att den som äger bostaden har lovat att inte kräva någon ersättning för att återställa anpassningen.

Bostadsanpassningsbidrag kan beviljas även då bygglagstiftningens tillgänglighetskrav inte har följts.

Det nya lagförslaget innebär en förändring i förhållande till nuvarande praxis. Bostadsanpassningsbidrag skall inte kunna nekas på grund av att den bygglagstiftning som gällde vid tidpunkten för uppförandet av byggnaden inte har följts.

Bidrag kan endast nekas om det är sökanden i egenskap av byggherre som har avvikit från bygglagstiftningens krav på tillgänglighet.

Avgifter i kronor

Bygglov/Startbesked _____ Planavgift _____

Bygganmälan, beslut om kontrollplan _____ Strandskyddsdispens _____

Lokaliseringsprövning _____ Avslag _____ Sanktionsavgift _____

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. _____



Byggnadsnämnden
Box 205
178 23 Ekerö

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
2018-06-20

BN § 158

ÖVR.2018.21

200

Ändringar i byggnadsnämndens delegationsordning

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att anta föreslagna ändringar och uppdateringar, delegationsordningen ska gälla från 1 juli 2018.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

Bygglovenheten föreslår att punkterna 20 och 21 uppdateras med nytt lagrum för bostadsanpassningsärenden från 1 juli 2018.

	Bostadsanpassning		
20.	Besluta i ärenden om bostadsanpassningsbidrag	MSC	(2018:222) Lagen om bostadsanpassningsbidrag.
21.	Avslå ansökan om bostadsanpassningsbidrag	Ordförande efter samråd med presidiet	(2018:222) Lagen om bostadsanpassningsbidrag.
22.	Beslut om tillstyrkan av ansökan för bostadsanpassning i de fall förslaget till beslut är avslag	Ordförande efter samråd med presidiet	(2018:222) Lagen om bostadsanpassningsbidrag.

Planenheten vid Miljö- och stadsbyggnadskontoret föreslår de tillkommande punkterna 80, 82, och 84, samt för punkterna 78, 79, 81 och 83 omskrivning av lagrum.

Ny numrering gäller även för punkterna 85-124.

Avgifter i kronor

Bygglov/Startbesked _____ Planavgift _____

Byggnmälan, beslut om kontrollplan _____ Strandskyddsdispens _____

Lokaliseringsprövning _____ Avslag _____ Sanktionsavgift _____

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. _____



Byggnadsnämnden
Box 205
178 23 Ekerö

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
2018-06-20

	Trafikärenden		
	<i>Tillfälliga lokala trafikföreskrifter</i>		
78.	Beslut om tillfälliga lokala trafikföreskrifter	MSC	Trafikförordningen (1998:1276)
	<i>Dispenser</i>		
79.	Beslut om dispens från lokal trafikföreskrift	MSC	Trafikförordningen (1998:1276)
80.	Avge yttrande till annan myndighet vad avser införande av lokal trafikföreskrift	MSC	
81.	Beslut om att lämna tidsbegränsad dispens för framförande av fordon med avseende på längd, bredd eller vikt	MSC	Trafikförordningen (1998:1276)
82.	Avge yttrande till annan myndighet vad avser tidsbegränsad dispens för framförande av fordon, med avseende på längd, bredd eller vikt	MSC	
	<i>Kommunal parkeringsövervakning</i>		
83.	Beslut om förordnande av parkeringsvakt	MSC	Lagen (1987:24 om kommunal parkeringsövervakning)
84.	Beslut om flyttning av fordon och fordonsvrak	MSC	Förordning (SFS 1982:198) om flytt av fordon i vissa fall

Ärendebeskrivning

Med anledning av att ny lag om bostadsanpassningsbidrag har beslutats av riksdagen med ikraftträdande den 1 juli 2018 behöver byggnadsnämndens delegationsordning uppdateras med nytt lagrum (2018:222) Lagen om bostadsanpassningsbidrag.

För trafikärenden föreslås ett antal nya punkter samt omskrivning av lagrum för några av delegationspunkterna.

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
2018-06-20

Expedieras till:

Byggenhet
Planenhet

Avgifter i kronor

Bygglov/Startbesked _____ Planavgift _____

Bygganmälan, beslut om kontrollplan _____ Strandskyddsdispens _____

Lokaliseringsprövning _____ Avslag _____ Sanktionsavgift _____

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. _____



Byggnadsnämnden
Box 205
178 23 Ekerö

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
2018-06-20

BN § 159 TRAF.2018.126 511

Behörighet att ge tillstånd till överföring av trafikföreskrifter till Transportstyrelsen

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att ge miljö- och stadsbyggnadschef Tommie Eriksson behörighet för byggnadsnämndens räkning att föra över trafikföreskrifter till Transportstyrelsen.

Byggnadsnämnden beslutar vidare att ge miljö- och stadsbyggnadschef Tommie Eriksson rätt att meddela vilka som ska vara myndighetens administratörer i RDT-systemet.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

Planenheten föreslår att byggnadsnämnden beslutar att ge Tommie Eriksson, Miljö- och stadsbyggnadschef behörighet att föra över trafikföreskrifter till Transportstyrelsen.

Byggnadsnämnden föreslås vidare att ge Tommie Eriksson rätt att meddela vilka som ska vara myndighetens administratörer i RDT-systemet, överförare resp publicerare.

Ärendebeskrivning

Transportstyrelsen begär att beslutsmyndigheten ska meddela vilka som har behörighet inom kommunen till överföring av trafikföreskrifter till Transportstyrelsen för kungörande genom publicering på den särskilda webbplatsen.

Det är en förutsättning att den formella hanteringen sker på ett rätt sätt för att föreskrifterna som publiceras på den särskilda webbplatsen ska få korrekt status i RDT enligt förordning (2007:231) om elektroniskt kungörande av vissa trafikföreskrifter.

Därefter ska den som har behörighet redovisa på blankett till Transportstyrelsen vilka som ska vara myndighetens administratörer.

Avgifter i kronor

Bygglov/Startbesked _____ Planavgift _____

Bygganmälan, beslut om kontrollplan _____ Strandskyddsdispens _____

Lokaliseringsprövning _____ Avslag _____ Sanktionsavgift _____

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. _____



Byggnadsnämnden
Box 205
178 23 Ekerö

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
2018-06-20

Expedieras till:
Transportstyrelsen
Lena Martell
Box 267
781 23 Borlänge

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
2018-06-20

BN § 160

ÖVR.2018.6 200

Anmälan delegationer

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att godkänna delegationsbeslut enligt bilaga.

Avgifter i kronor

Bygglov/Startbesked _____ Planavgift _____

Bygganmälan, beslut om kontrollplan _____ Strandskyddsdispens _____

Lokaliseringsprövning _____ Avslag _____ Sanktionsavgift _____

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. _____



Byggnadsnämnden
Box 205
178 23 Ekerö

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
2018-06-20

BN § 161

ÖVR.2018.11

040

Rapporter

A. Yttrande från BN till Mark- och Miljööverdomstolen till Mål P 1866-18 daterat 2018-04-16 gällande Drottningholm 1:48 och 1:58

Avgifter i kronor

Bygglov/Startbesked _____ Planavgift _____

Bygganmälan, beslut om kontrollplan _____ Strandskyddsdispens _____

Lokaliseringsprövning _____ Avslag _____ Sanktionsavgift _____

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. _____



Byggnadsnämnden
Box 205
178 23 Ekerö

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
2018-06-20

BN § 162

ÖVR.2018.3 040

Beslut/domar från överprövande instanser

- A. Protokoll för kännedom från Mark- och miljööverdomstolen 2018-05-22 Mål P 1866-18, Syn på fastigheterna Drottningholm 1:48 och Drottningholm 1:58, Dnr 2016.649, 2016.980
- B. Beslut från Länsstyrelsen 2018-04-18, avslår överklagandet av beslut om avslag för tillbyggnad av enbostadshus Närlunda 41:21, Dnr 2017.573
- C. Beslut från Länsstyrelsen 2018-04-30, avslår överklagandet av uttagen avgift för nekat förhandsbesked Söderberga 1:93, Dnr 2017.628
- D. Dom från Mark- och miljödomstolen 2018-05-02, Mål P 5859-17 upphäver beviljat bygglov för nybyggnad av enbostadshus och stödmur samt marklov Ekebyhov 1:64, Dnr 2017.158
- E. Dom från Mark- och miljödomstolen 2018-05-02, Mål P 5875-17 upphäver beviljat bygglov för nybyggnad av enbostadshus och stödmur samt marklov Ekebyhov 1:595, Dnr 2017.162
- F. Dom från Mark- och miljödomstolen 2018-05-02, Mål P 5879-17, P 73-18 upphäver beviljat bygglov för nybyggnad av enbostadshus och stödmur samt marklov Ekebyhov 1:596, Dnr 2017.154
- G. Dom från Mark- och miljödomstolen 2018-05-02, Mål P 5866-17, P 65-18 upphäver beviljat bygglov för nybyggnad av enbostadshus och stödmur samt marklov Ekebyhov 1:116, Dnr 2017.161
- H. Beslut från Länsstyrelsen 2018-05-07, upphäver beslut om bygglov i efterhand för nybyggnad av garage, stödmur samt marklov Kaggeholm 7:26, Dnr 2006.1011

Avgifter i kronor

Bygglov/Startbesked _____ Planavgift _____

Byggnämnan, beslut om kontrollplan _____ Strandskyddsdispens _____

Lokaliseringsprövning _____ Avslag _____ Sanktionsavgift _____

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. _____



Byggnadsnämnden
Box 205
178 23 Ekerö

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
2018-06-20

- I. Beslut från Länsstyrelsen 2018-05-09, upphäver beslut om avslag för bygglov i efterhand för nybyggnad av enbostadshus/personalbostad Stav 1:1, Dnr 2014.629
- J. Dom från kammarrätten 2018-05-08 Mål 7132-17, avslår överklagandet av beslut om avslag för bostadsanpassningsbidrag Ekebyhov 1:284, Dnr BAB2016.119
- K. Dom från Mark- och miljödomstolen 2018-05-17 Mål P 54-18, upphäver beslut om avslag för ärende om förhandsbesked för ett enbostadshus Hogsta 4:20, Dnr 2017.578
- L. Protokoll från Mark- och miljööverdomstolen 2018-05-09 Mål P 2998-18, medger ej prövningstillstånd för beslut om negativt förhandsbesked för ett enbostadshus Troxhammar 2:10, Dnr 2016.969
- M. Beslut från Länsstyrelsen 2018-05-18, bifaller överklagandet av beslut att avslå ansökan om tidsbegränsat bygglov för lagerbyggnad och återförvisar ärendet för fortsatt handläggning, Träkvista 1:276 Dnr 2017.507

Avgifter i kronor

Bygglov/Startbesked _____ Planavgift _____

Byggnmälan, beslut om kontrollplan _____ Strandskyddsdispens _____

Lokaliseringsprövning _____ Avslag _____ Sanktionsavgift _____

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. _____



Byggnadsnämnden
Box 205
178 23 Ekerö

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
2018-06-20

BN § 163

ÖVR.2018.19

379

Yttrande över förslag till energistrategi för Ekerö kommun

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att yttra sig i enlighet med miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

Miljö- och stadsbyggnadskontoret, bygglovenheten, ser positivt på att en energistrategi har tagits fram för kommunen.

Bygglovenheten noterar dock att energistrategin inte faller inom nämndens/enhetens verksamhetsområde varför vi inte har några synpunkter på strategin.

Ärendebeskrivning

Ett nytt förslag till energistrategi för Ekerö kommun har arbetats fram och är utskickat på internremiss innan strategin antas. Efter antagandet av energistrategin kommer en handlingsplan att arbetas fram.

Enligt lagen om kommunal energiplanering (1977:439) ska varje kommun ha en aktuell plan för tillförsel, distribution och användning av energi. Planen ska beslutas av kommunfullmäktige. Ekerö kommuns energiplan fanns i kommunens översiktsplan från 2005. I samband med framtagande av ny översiktsplan har därför en ny energiplan tagits fram, vars titel har ändrats till energistrategi.

I framtagandet av energistrategin har miljö- och stadsbyggnadskontorets planenhet deltagit.

Expedieras till:

Planenheten

Avgifter i kronor

Bygglov/Startbesked _____ Planavgift _____

Bygganmälan, beslut om kontrollplan _____ Strandskyddsdispens _____

Lokaliseringsprövning _____ Avslag _____ Sanktionsavgift _____

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. _____



Byggnadsnämnden
Box 205
178 23 Ekerö

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
2018-06-20

BN § 164 BYGG.2018.373 216

Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus på fastigheten Nyckelby 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 hushållningsbestämmelserna i 3 kap och 4 kap miljöbalken.

Vidare anser inte nämnden att den nya bebyggelsen har stöd i den översiktsplan som antogs den 6 mars 2018 vad avser lämplig lokalisering.

Skälen till byggnadsnämndens ställningstagande redovisas närmare under miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning.

Upplysning

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

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

Miljö- och stadsbyggnadskontoret anser att det inte är lämpligt att uppföra två enbostadshus på platsen. De föreslagna enbostadshusen är placerade i ett större obebyggt område med skogsmark. På aktuell plats finns en väl upptrampad stig. Den föreslagna platsen ligger norr om ett område med hagmark, där miljö- och

Avgifter i kronor

Bygglov/Startbesked _____ Planavgift _____

Bygganmälan, beslut om kontrollplan _____ Strandskyddsdispens _____

Lokaliseringsprövning _____ Avslag _____ Sanktionsavgift _____

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. _____



Byggnadsnämnden
Box 205
178 23 Ekerö

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
2018-06-20

stadsbyggnadskontoret har bedömt att ett högt naturvärde föreligger i form av välskött betesmark med skyddsvärda trädmiljöer. Det intilliggande Älbyområdet är en sammanhängande bebyggelsegrupp.

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. De föreslagna byggnaderna förläggs utanför de bebyggelsegruppen som finns i området.

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

Även om frågan om strandskyddsdispens inte är prövad så bedömer kontoret att områdesskyddet innebär att ett bebyggande av marken inte är en lämplig markanvändning. Även det allmänna intresset, att behålla fastigheten obebyggd, förstärks av strandskyddsbestämmelserna (se mark- och miljööverdomstolens dom, MÖD 2013:29).

Kontoret bedömer att lokaliseringen strider mot kommunens avsikter enligt översiktsplanen.

Det enskilda intresset att få uppföra de planerade byggnaderna bör stå tillbaka för det allmänna intresset att bevara aktuell del av fastigheten obebyggd främst med hänsyn till dess natur- och kulturvärden. Att förlägga två bostadshus på platsen skulle förändra landskapsbilden på ett negativt sätt.

Ärendebeskrivning

Ansökan inkom och var komplett den 4 maj 2018.

Ansökan avser förhandsbesked om bygglov för uppförande av två enbostadshus.

Aktuell del av fastigheten Nyckelby 4:26 ligger inom strandskyddsområde, dispens från strandskyddet har dock inte sökts, trots begäran om komplettering.

Byggnadsnämndens beredning besiktade platsen den 13 juni 2018.

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
2018-06-20**

Gällande förhållanden

Fastigheten har en area på 731794 kvm varav 678510 kvm är landareal.

Fastigheten är belägen utanför område som omfattas av detaljplan.

Aktuell del av fastigheten ligger inom strandskyddsområdet som är 300 meter.

Översiktsplan

Ekerö kommun har antagit översiktsplan, den 6 mars 2018, till år 2030 med sikte på år 2050. Översiktsplanen ger vägledning vid beslut om bygglov och detaljplanering genom att ange grunddragen för hur mark- och vattenområden ska användas. Översiktsplanen är inte juridiskt bindande men starkt styrande för vilka allmänna intressen som kommunen och andra myndigheter ska ta hänsyn till i fortsatt planering.

Enligt översiktsplanen framgår att merparten av kommunens nytillkommande bebyggelse föreslås inom tätortsbandet. Nya mer betydande bebyggelsestillskott på landsbygden bör endast tillkomma i, eller i anslutning till befintliga byggnadsbestånd (s. 16).

Avseende ny bebyggelse utanför lokala centra är Ekerö kommun generellt positiv till nya enskilda byggnader, i luckor mellan och intill befintliga byggnadsbestånd (s. 21). Generellt gäller en restriktiv hållning gentemot ny bebyggelse på brukningsvärd jordbruksmark (s. 25).

Vid lokalisering, placering och utformning av ny bebyggelse och anläggningar ska hänsyn tas till landskapet, terrängen, klimatförhållanden samt till natur- och kulturvärden på platsen. Närhet till kollektivtrafik, grönområden samt möjligheten att ta tillvara ekosystemtjänster, utgör andra faktorer att beakta (s. 28).

I översiktsplanen har kommunen redovisat riktlinjer för ny bebyggelse vid prövning av enskilda byggnader och anläggningar. Ny bebyggelse bör tillkomma inom, eller i anslutning till, tätorter, lokala centra och befintliga bebyggelsegrupper. Ny bebyggelse ska placeras och utformas så att karaktärsdrag och landskapsbild inte förvanskas. Ny bebyggelse ska undvikas på brukningsvärd jordbruksmark och undvika att etablerad djurhållning försvåras. Bebyggelse eller anläggning bör inte skymma eventuella

Avgifter i kronor

Bygglov/Startbesked _____ Planavgift _____

Byggnämnan, beslut om kontrollplan _____ Strandskyddsdispens _____

Lokaliseringsprövning _____ Avslag _____ Sanktionsavgift _____

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. _____



Byggnadsnämnden
Box 205
178 23 Ekerö

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
2018-06-20

utblickar mot fornlämningar och äldre gårdsmiljöer samt skolbyggnader bör värnas och den kulturhistoriska läsbarheten ska beaktas (s. 29-30).

VA ska enligt översiktsplanen lösas inom berörd fastighet om inte särskilda skäl föreligger. Vid ny- eller ombyggnad ställs krav på att enskild avloppsanläggning ska ha rimlig kapacitet och vara godkänd för permanentboende (s. 31).

Tidigare beslut på fastigheten

Sökande inkom den 27 februari 2018 med en identisk ansökan. Miljö- och stadsbyggnadskontoret avslagskommunicerade ärendet och ansökan återtogs.

Byggnadsnämndens beredningsgrupp diskuterade ett liknande ärende söder om de föreslagna tomtplatser. Båda ansökningarna ligger helt inom strandskyddsområde.

Lagrums

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

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

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



EKERÖ
KOMMUN

Byggnadsnämnden
Box 205
178 23 Ekerö

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
2018-06-20

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.

Expedieras till:

Agneta Ahlén
Nyckelby gård
178 90 Ekerö
Bilaga: Hur man överklagar

Avgifter i kronor

Bygglov/Startbesked _____ Planavgift _____

Bygganmälan, beslut om kontrollplan _____ Strandskyddsdispens _____

Lokaliseringsprövning _____ Avslag _____ Sanktionsavgift _____

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. _____



Byggnadsnämnden
Box 205
178 23 Ekerö

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
2018-06-20

BN § 165 BYGG.2018.325 216

Förhandsbesked för närvärmeanläggning på fastigheten Ekebyhov 1:394

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att ge förhandsbeskedet att ett närvärmeverk med tillhörande byggnader i föreslagen storlek kan tillåtas på den avsedda platsen på fastigheten Ekebyhov 1:394 i enlighet med 9 kap 17 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Bygglov för en närvärmeanläggning kan påräknas om bygglov söks inom två år från den dag då beslutet vunnit laga kraft i enlighet med 9 kap 18 § PBL. Närvärme-anläggningen bedöms utgöra en sådan liten avvikelse från detaljplanen som kan medges i enlighet med 9 kap 31 b § PBL. Anläggningen bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan i enlighet med 9 kap 31 e § PBL.

Platsen för sökt förhandsbesked bedöms lämplig med hänsyn till stads- och landskapsbilden, enligt 2 kap 6 § 1 pkt PBL samt bedöms inte medföra fara för människors hälsa och säkerhet eller betydande olägenhet på annat sätt i enlighet med 2 kap 9 § PBL.

Nämnden konstaterar att lokaliseringen ej påverkar eventuell tillkommande strandpromenad.

Skälen till byggnadsnämndens ställningstagande redovisas närmare under miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning.

Jäv

Erik Lif-Sjöcrona (M) anmäler jäv och deltar inte i handläggningen av ärendet.

Upplysning

- Innan bygglovhandlingar upprättas ska kontakt tas med bygghandläggare på miljö- och stadsbyggnadskontoret.
- 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 _____

Byggnmälan, beslut om kontrollplan _____ Strandskyddsdispens _____

Lokaliseringsprövning _____ Avslag _____ Sanktionsavgift _____

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. _____



Byggnadsnämnden
Box 205
178 23 Ekerö

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
2018-06-20

- Inkommer inte ansökan om bygglov inom två år från dagen för beslut är förhandsbeskedet förfallet
- Till bygglovsansökan ska bland annat bifogas en situationsplan baserad på en nybyggnadskarta som kan beställas på miljö- och stadsbyggnadskontoret.

Ärendebeskrivning

Ansökan inkom den 18 april 2018 och var komplett för handläggning 18 maj 2018 i samband med att miljönämndens yttrande inkom. Ansökan avser förhandsbesked för uppförande av en biobränsleeldad närvärmeanläggning på fastigheten Ekebyhov 1:394 inom Brygga industriområde och i anslutning till reningsverket i Ekerö tätort.

Den nya närvärmeanläggningen ska ersätta ett flertal befintliga anläggningar inom kommunen som i vissa fall är i dåligt skick. Detta tillsammans med en förestående utveckling av Ekerö centrum samt önskemål om miljömässigt bättre värmeförsörjning medför att de mindre närvärmesystemen skulle anslutas till och försörjas av den nya närvärmeanläggningen.

Anläggningen kommer att innehålla bränslelager, rökgaskylare (RGK), pannhus med flispanna och distributionscentral, askcontainer, pannhus med oljepanna samt två oljetankar.

- Bränslelager om 10,0 x 32,0 meter (320 kvm BYA)
- Pannhus om 9,0 x 9,0 meter (81 kvm BYA)
- Byggnad för pannhus, flispanna samt distributionscentral om 14,0 x 5,0 meter (70 kvm BYA)
- Askcontainer om 7,0 x 4,0 meter (28 kvm BYA)
- Oljetank 1 om 3,0 x 7,0 meter (21 kvm BYA)
- Oljetank 2 om 3,0 x 7,0 meter (21 kvm BYA)

Total BYA beräknas till 541 kvm, vilket med hänsyn till handlingarnas utformning och art bedöms ungefärlig.

Avgifter i kronor

Bygglov/Startbesked _____ Planavgift _____

Byggnämnden, beslut om kontrollplan _____ Strandskyddsdispens _____

Lokaliseringsprövning _____ Avslag _____ Sanktionsavgift _____

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. _____



Byggnadsnämnden
Box 205
178 23 Ekerö

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
2018-06-20

Till ärendet har redovisats illustrationer med anläggningens ungefärliga omfång och silhuett från tre olika synvinklar, Ekebyhovsbacken/Maskbacken, parkeringen vid backen samt Gällstaö.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

Bygglövenheten vid Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att föreslagen närvärmeanläggning avviker från detaljplanens bestämmelser, men att avvikelsen är att betrakta som en liten avvikelse som kan godtas i enlighet med 9 kap 31 b § PBL. Den exakta storleken, höjden och utformningen på föreslagen anläggning med tillhörande byggnader prövas i bygglovsskedet men kontoret bedömer att om anläggningen uppförs till en högsta byggnadshöjd om 8,0 meter är åtgärden i detta avseende planenlig.

Platsen för sökt närvärmeanläggning är belägen inom ett industriområde, i anslutning till ett reningsverk vars verksamhet är likartad den som föreslagen närvärmeanläggning har. Det är svårt att avgränsa den krets som kan betraktas som berörda av närvärmeanläggningen, därför har kontoret hört även en del sakägare på Gällstaö, som avgränsas mot fastigheten av naturmark och vatten. Några yttranden har inkommit. Linda Odelberg och Viktor Ljung, ägare till fastigheten Gällstaö 1:66 skriver att de befärrar att boende och natur i omgivningen kan komma att störas av anläggningens verksamhet i form av utsläpp, avgaser och buller. Kontoret bedömer i enlighet med miljönämndens yttrande att avståndet till bostäder är tillräckligt stort för att undvika olägenheter i form av utsläpp, avgaser och buller. Anläggningen kommer även att prövas enligt miljöprövningsförordningen (2013:251) 21 kap 8 §, verksamhetskod 40.60. Berörda sakägare kommer att få yttra sig i ett sammanhang, i enlighet med 9 kap 24 § PBL. Vidare har en förenklad miljökonsekvensbeskrivning upprättats där det framgår att emissionerna understiger gränsvärden i det kommande EU-direktivet för medelstora förbränningsanläggningar som förväntas gälla från 2025 i Sverige. Antalet bränsletransporter till anläggning beräknas bli högst fem per vecka.

Platsen anses väl vald och är lämplig för närvärmeanläggning med hänsyn till stads- och landskapsbilden enligt 2 kap 6 § 1 pkt PBL. Anläggningen bedöms med hänsyn taget till val av plats, inte medföra någon fara för människors hälsa och säkerhet eller betydande olägenhet på annat sätt för någon i enlighet med 2 kap 9 § PBL. Anläggningen bedöms ha likartad omgivningspåverkan som närliggande reningsverk och föreslagen

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
2018-06-20**

närvärmeanläggning bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan i enlighet med vad som framgår av miljökonsekvensbeskrivningen samt yttrande från miljönämnden, i enlighet med 9 kap 31 e § PBL.

I övrigt anser kontoret att de huvudsakliga frågorna avseende lämpligheten för denna typ av anläggning får anses prövad i gällande detaljplan. Ett positivt förhandsbesked kan således ges för uppförande av närvärmeanläggning på fastigheten Ekebyhov 1:394, i enlighet med 9 kap 17 § PBL.

Gällande förhållanden

Fastigheten Ekebyhov 1:394 är belägen i Brygga industriområde som omfattas av detaljplan 173, som vann laga kraft 31 september 2006. Genomförandetiden är angiven till 15 år från detta datum och har alltså inte gått ut. Enligt gällande detaljplan är aktuellt användningsområde försett med beteckningen EKU - Reningsverk med sammanhängande kontor mm samt lager. Enligt äldre planhandbok som var gällande vid tiden för detaljplanens upprättande stod beteckningarna för tekniska anläggningar (E), kontor (K) samt lager (U). Texten "reningsverk med sammanhängande kontor mm samt lager" bedöms utgöra ett tillägg till denna bestämmelse.

Enligt detaljplanen anges en byggrätt om 40 % byggnadsarea för varje tomt. Kontoret anser att tomt får betraktas som storleken av aktuellt användningsområde, dvs ca 25 000 kvm landareal. På aktuell plats gäller även egenskapsbestämmelserna m₂ samt m₄, vilka anger att marken och byggnader inte får användas för ändamål som kräver att människor stadigvarande måste vistas där annat i den mån som behövs för skötsel av reningsverket samt att verksamheten inte får vara störande för omgivningen. Största byggnadshöjd är angiven till +8,0 meter, som räknas från markens medelnivå invid byggnaden.

Detaljplanen innehåller även bestämmelser om att fasader ej får vara av plåt samt att tegel ska varar rött eller rosa. Övriga fasadmateriell skall vara faluröda med vita snickerier alternativt ljusgrå med vita snickerier. Tak skall vara sadeltak med 8-30 graders lutning. Takmaterial skall inte vara blänkande och tegelrött, grått eller svart. Upplag skall vara anordnat under skärmtak eller väl avgränsat med vegetation eller

Avgifter i kronor

Bygglov/Startbesked _____ Planavgift _____

Byggnämnden, beslut om kontrollplan _____ Strandskyddsdispens _____

Lokaliseringsprövning _____ Avslag _____ Sanktionsavgift _____

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. _____



Byggnadsnämnden
Box 205
178 23 Ekerö

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
2018-06-20

dylikt, prydligt anordnat. Hus får inte ha källare och parkering ska ske på tomtmark. Byggnad ska placeras minst 4,0 meter från gräns mot granntomt. Enklare kompletteringsbyggnad får efter grannens godkännande placeras närmare gränsen.

Fastigheten, "tomten", är idag bebyggd med reningsverk om 2975 kvm BYA, luftningsbassäng om 702 kvm BYA samt en lagerbyggnad under uppförande (har ej ännu slutbesked) om 539 kvm BYA. Totalt är fastigheten, med inräknad lagerbyggnad, bebyggd med byggnader som omfattar 4216 kvm BYA, vilket motsvarar ca 17 % av tomtens yta.

Tidigare beslut på fastigheten

Byggnadsnämnden beslutade den 21 september 2016 att ge förhandsbeskedet att en närvärmeanläggning kan tillåtas på den avsedda platsen (BN § 178). Beslutet gäller i två år från laga kraftdatum.

Lagrum och förarbeten

Ur förarbeten till ÄPBL framgår: "Vad som i första hand prövas i ett förhandsbesked är om en byggnadsåtgärd över huvud taget kan tillåtas på den avsedda platsen. Även andra aspekter kan emellertid behöva tas med i bedömningen, t.ex om den tilltänkta platsen är lämplig med hänsyn till de krav i 3 kap (8 kap i nya PBL) som rör anpassningen till omgivningen.[...] Visserligen utgör detaljplanen i sig en form av förhandsbesked, men om genomförandetiden har gått ut kan sökanden - som då inte längre helt kan förlita sig på planen - behöva ett stabilt projekteringsunderlag. I själva verket är det nog särskilt viktigt att just i en sådan situation få en garanti för att tillämnade åtgärder kan tillåtas från markanvändningssynpunkt."

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 § PBL 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.

Avgifter i kronor

Bygglov/Startbesked _____ Planavgift _____

Bygganmälan, beslut om kontrollplan _____ Strandskyddsdispens _____

Lokaliseringsprövning _____ Avslag _____ Sanktionsavgift _____

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. _____



Byggnadsnämnden
Box 205
178 23 Ekerö

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
2018-06-20

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.

I 2 kap 4 § PBL anges att vid planläggning och i ärenden om bygglov eller förhandsbesked enligt denna lag får mark tas i anspråk för att bebyggas endast om marken från allmän synpunkt är lämplig för ändamålet.

I 2 kap 5 § PBL anges att vid planläggning och i ärenden om bygglov eller förhandsbesked enligt denna lag ska bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till

1. människors hälsa och säkerhet,
2. jord, berg- och vattenförhållandena,
3. möjligheterna att ordna trafik, vattenförsörjning, avlopp, avfallshantering, elektronisk kommunikation samt samhällsservice i övrigt,
4. möjligheterna att förebygga vatten- och luftföroreningar samt bullerstörningar, och
5. risken för olyckor, översvämning och erosion.

Bebyggelse och byggnadsverk som för sin funktion kräver tillförsel av energi ska lokaliseras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till energiförsörjningen och energihushållningen.

I 2 kap 6 § PBL anges att vid planläggning och i ärenden om bygglov 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.

I 2 kap 9 § anges att planläggning av mark och vattenområden samt lokalisering, placering och utformning av byggnadsverk, skyltar och ljusanordningar enligt denna lag får inte ske så att den avsedda användningen eller byggnadsverket, skylten eller ljusanordningen kan medföra en sådan påverkan på grundvattnet eller omgivningen i övrigt som innebär fara för människors hälsa och säkerhet eller betydande olägenhet på annat sätt.

Avgifter i kronor

Bygglov/Startbesked _____ Planavgift _____

Byggnmälan, beslut om kontrollplan _____ Strandskyddsdispens _____

Lokaliseringsprövning _____ Avslag _____ Sanktionsavgift _____

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. _____



Byggnadsnämnden
Box 205
178 23 Ekerö

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
2018-06-20

I 9 kap 17 § PBL anges att om den som avser att vidta en bygglovspliktig åtgärd begär det, ska byggnadsnämnden ge ett förhandsbesked i fråga om åtgärden kan tillåtas på den avsedda platsen.

I 9 kap 18 § PBL anges att ett förhandsbesked som innebär att åtgärden kan tillåtas är bindande vid den kommande bygglovsprövningen, om ansökan om bygglov görs inom två år från den dag då förhandsbeskedet vann laga kraft.

I 9 kap 25 § PBL anges att om ansökningen avser en åtgärd som måste anmälas till kommunen enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 9 kap. 6 § miljöbalken, ska byggnadsnämnden underrätta miljönämnden om sitt ärende. Byggnadsnämnden och miljönämnden ska samordna handläggningen av ärendena så att

1. berörda myndigheter, organisationer och enskilda parter ges tillfälle att i ett sammanhang yttra sig i båda ärendena, och
2. beslut i båda ärendena meddelas i ett sammanhang.

Om det finns särskilda skäl, får nämnderna besluta att någon samordning enligt första stycket inte ska ske. Innan de fattar ett sådant beslut ska de ge varandra och de berörda parterna tillfälle att yttra sig.

I 9 kap 30 § PBL anges att bygglov ska ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan, om

1. den fastighet och det byggnadsverk som åtgärden avser
 - a) överensstämmer med detaljplanen, eller
 - b) avviker från detaljplanen men avvikelsen har godtagits vid en tidigare bygglovsprövning enligt denna lag eller äldre bestämmelser eller vid en fastighetsbildning enligt 3 kap. 2 § första stycket andra meningen fastighetsbildningslagen (1970:988),
2. åtgärden inte strider mot detaljplanen,
3. åtgärden inte måste avvakta att genomförandetiden för detaljplanen börjar löpa, och

Avgifter i kronor

Bygglov/Startbesked _____ Planavgift _____

Bygganmälan, beslut om kontrollplan _____ Strandskyddsdispens _____

Lokaliseringsprövning _____ Avslag _____ Sanktionsavgift _____

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. _____



Byggnadsnämnden
Box 205
178 23 Ekerö

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
2018-06-20

4. åtgärden uppfyller de krav som följer av 2 kap. 6 § första stycket 1 och 5, 6 § tredje stycket, 8 och 9 §§ samt 8 kap. 1 §, 2 § första stycket 3, 6, 7, 9-11 §§, 12 § första stycket, 13, 17 och 18 §§.

Om åtgärden är en sådan ändring av en byggnad som avses i 2 § första stycket 3 b eller c, ska bygglov ges även om fastigheten eller byggnaden inte uppfyller kraven i första stycket 1.

Sådana åtgärder som genomförts utan bygglov med stöd av 4-4 c §§ eller motsvarande äldre bestämmelser ska inte beaktas vid bedömningen av om ett byggnadsverk eller en åtgärd överensstämmer med detaljplanen. *Lag (2017:424)*.

I 9 kap 31 b § PBL anges trots 30 § första stycket 2, 31 § 1 och 31 a § 2 får bygglov ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan eller områdesbestämmelser, om avvikelsen är förenlig med detaljplanens eller områdesbestämmelsernas syfte och

1. avvikelsen är liten, eller
2. åtgärden är av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt. *Lag (2014:900)*.

I 9 kap 31 e § PBL anges att bygglov enligt 31 b eller 31 c § får inte ges om åtgärden kan antas medföra

1. betydande miljöpåverkan, eller
2. begränsning av rättighet eller pågående verksamhet i omgivningen. *Lag (2014:900)*.

Remiss

Ärendet har skickats till miljönämnden för yttrande avseende anläggningen samt den förenklade miljökonsekvensbeskrivning som upprättats. Miljönämnden skriver i yttrande § D 209, daterat den 18 maj 2018 att man inte har något att invända mot att förhandsbesked lämnas för närvärmeanläggning på fastigheten Ekebyhov 1:394, och hänvisar i övrigt till Miljönämndens yttrande daterat 24 augusti 2016 (§ D 323). I tidigare yttrande framförs att Närvärmeanläggning på mer än 500 kW och maximalt 20 megawatt är anmälningspliktigt till Miljönämnden enligt Miljöprövningsförordningen (2013:251) 21 kap § 8, verksamhetskod 40.60 samt att föreslagen närvärmeanläggning bedöms ligga på tillräckligt skyddsavstånd från bostäder.

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
2018-06-20

Båda yttrandena biläggs ärendet.

Ärendet har även skickats till berörda sakägare enligt 9 kap 25 § PBL. Linda Odelberg och Viktor Ljung, ägare till fastigheten Gällstaö 1:66 skriver att de befarar att boende och natur i omgivningen kan komma att störas av anläggningens verksamhet i form av utsläpp, avgaser och buller. I övrigt har inga synpunkter inkommit.

Expedieras till:

Teknik- och exploateringskontoret
BOX 205
178 23 EKERÖ
Bilaga: Hur man överklagar

Underrättelse:

Gällstaö 1:66
Bilaga: Hur man överklagar

Ekebyhov 1:1, 1:585, 1:394, 1:519, 1:507, 1:590, 1:521, 1:534, 1:518, 1:589, 1:541, 1:550,
1:530, 1:517, 1:582, 1:591,

Gällstaö 1:169, 1:181, 1:63, 1:9, 1:64, 1:180, 1:10, 1:180, 1:67, 1:11, 1:13, 1:62, 1:12

Avgifter i kronor

Bygglov/Startbesked _____ Planavgift _____

Bygganmälan, beslut om kontrollplan _____ Strandskyddsdispens _____

Lokaliseringsprövning _____ Avslag _____ Sanktionsavgift _____

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. _____



Byggnadsnämnden
Box 205
178 23 Ekerö

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
2018-06-20

BN § 166 BYGG.2017.679 216

Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus på fastigheten Stenby 11:19

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att ge förhandsbeskedet att ett enbostadshus kan tillåtas på den avsedda platsen på fastigheten Stenby 11:19, i enlighet med 9 kap 17 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Platsen bedöms lämplig för nytt enbostadshus med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen samt intresset av en god helhetsverkan i enlighet med 2 kap 6 § PBL. Platsen anses också lämplig för ändamålet med hänsyn till möjligheterna att ordna trafik, vattenförsörjning, avlopp och annan samhällsservice, enligt 2 kap 2-6 §§ PBL. Åtgärden bedöms utgöra en lämplig användning med mark enligt 2 kap 2 § PBL.

Skälen till byggnadsnämndens ställningstagande redovisas närmare under miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning.

Upplysning

Utformning och placering av enbostadshuset är viktigt. Det är möjligt att ta kontakt med bygghandläggare på miljö- och stadsbyggnadskontoret innan bygglovhandlingar upprättas. I bygglovsansökan ska bifogas en situationsplan, baserad på en nybyggnads-karta som kan beställas på miljö- och stadsbyggnadskontoret.

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

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

Bygglovenheten vid Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att åtgärden att uppföra ett enbostadshus på fastigheten Stenby 11:19 kan tillåtas. Platsen ligger i anslutning till övrig bebyggelse längs med Marielundsvägen och ett hus på platsen skulle harmonisera med den bebyggelsestruktur som finns i området.

Kontoret anser att prövning av ärendet kan ske genom ett förhandsbesked och att

Avgifter i kronor

Bygglov/Startbesked _____ Planavgift _____

Byggnmälan, beslut om kontrollplan _____ Strandskyddsdispens _____

Lokaliseringsprövning _____ Avslag _____ Sanktionsavgift _____

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. _____



Byggnadsnämnden
Box 205
178 23 Ekerö

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
2018-06-20

åtgärden inte behöver föregås av detaljplanering. Bebyggelsen i området är relativt gles och ett ytterligare bostadshus på platsen anses inte tillskapa någon ny sammanhållen bebyggelse och att reglering med detaljplan därför ska krävas enligt 4 kap 2 § PBL.

Kontoret anser att ett bostadshus kan uppföras på platsen och samtidigt kan landskapet, terrängen, klimatförhållanden samt natur- och kulturvärden bevaras i enlighet med gällande översiktsplan. Utformning av bostadshuset prövas i bygglovskedet. Kollektivtrafiken i området är dock dåligt utbyggd, närmaste busshållplats Marielundsvägen ligger ca 1 km från aktuell plats, med avgångar med buss 312 ca en gång var 1,5 timme på vardagar. Alternativt kan man gå ca 1,5 km till färjan för att ta sig över till Munsö där bussen går med andra intervaller.

Sammanfattningsvis anser kontoret att platsen är lämplig för nytt bostadshus med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen samt intresset av en god helhetsverkan. Platsen anses också lämplig för ändamålet med hänsyn till möjligheterna att ordna trafik, vattenförsörjning, avlopp och annan samhällsservice, enligt 2 kap 2-6 §§ PBL. Åtgärden bedöms utgöra en lämplig användning med mark enligt 2 kap 2 § PBL. Åtgärden bedöms endast minimalt påverka riksintresse för friluftslivet enligt 4 kap MB. Ett positivt förhandsbesked ska således ges i enlighet med 9 kap 17 § PBL.

Ärendebeskrivning

Ansökan inkom 29 augusti 2017 såsom en ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av tre (3) enbostadshus på fastigheten Stenby 11:19. Kontoret kommunicerade ut till sökanden att tre bostadshus inte kunde prövas inom ramen för ett förhandsbesked, då åtgärden behövde föregås av detaljpaneläggning med hänsyn till den relativt omfattande bebyggelse som redan finns i området. Kontoret informerade om möjligheten att söka planbesked. Sökanden valde då istället att låta pröva ansökan om enbart två (2) bostadshus med tillhörande tomter, genom e-post den 25 september 2017.

Ärendet skickades till berörda sakägare, dvs fastighetsägare i området, samt miljönämnden för yttrande i avloppsfrågan den 10 oktober 2017. Ett yttrande från miljönämnden (MN § 98) inkom den 29 november 2017. Miljönämnden skrev i sitt yttrande att de avstyrker förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus på Stenby 11:19, då flertalet bostäder inte borde tillkomma innan det finns gemensam

Avgifter i kronor

Bygglov/Startbesked _____ Planavgift _____

Byggnämnan, beslut om kontrollplan _____ Strandskyddsdispens _____

Lokaliseringsprövning _____ Avslag _____ Sanktionsavgift _____

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. _____



Byggnadsnämnden
Box 205
178 23 Ekerö

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
2018-06-20

vatten- och avloppslösning för området. Den sökande valde då, efter diskussion med miljönämnden om möjligheten till att få bygga ett bostadshus på platsen, att, den 20 december 2017 ändra ansökan till förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus. Miljönämnden skickade ett yttrande den 6 februari 2018 (MN § 6) för kännedom att ärendet återremitterats till miljökontoret för utredning av avloppsfrågan. Ett positivt yttrande att avlopp går att anordna i enlighet med miljönämndens riktlinjer inkom den 4 maj 2018 och ansökan bedömdes då komplett. Kontoret utförde besiktning på fastigheten den 14 september 2017.

Gällande förhållanden

Fastigheten Stenby 11:19 omfattar 5970 kvm och är belägen på Adelsö inom Ekerö kommun. Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser och inte heller av strandskydd enligt 7 kap 13-18 §§ miljöbalken (MB 1998:808). Fastigheten bildades år 1939 genom avstyckning och är idag obebyggd.

Fastigheten är relativt kuperad med en lutning på 10 meter över en sträcka om ca 80 meter, dvs en lutning om 12,5 % (1:8). Den sydöstra delen av fastigheten har en kraftledning alldeles i tomtgräns. Fastigheten består av skogsmark. Fastigheten är en av två avstyckade fastigheter längs med Marielundsvägen, utanför strandskyddat område, som ännu är obebyggda.

Fastigheten är belägen inom område som i kommunens VA-plan, antagen 26 mars 2013, är utpekad som s.k. K2-område. Inom dessa områden ska VA byggas ut mellan 2023 och 2030. Stenby anses inom denna grupp ha ett lägre behov.

Översiktsplan

Ekerö kommun har antagit översiktsplan den 6 mars 2018 till år 2030 med sikte på år 2050. Översiktsplanen ger vägledning vid beslut om bygglov och detaljplanering genom att ange grunddragen för hur mark- och vattenområden ska användas. Översiktsplanen är inte juridiskt bindande men starkt styrande för vilka allmänna intressen som kommunen och andra myndigheter ska ta hänsyn till i fortsatt planering.

Enligt översiktsplanen framgår att merparten av kommunens nytillkommande bebyggelse föreslås inom tätortsbandet. Nya mer betydande bebyggelsetillskott på

Avgifter i kronor

Bygglov/Startbesked _____ Planavgift _____

Bygganmälan, beslut om kontrollplan _____ Strandskyddsdispens _____

Lokaliseringsprövning _____ Avslag _____ Sanktionsavgift _____

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. _____



Byggnadsnämnden
Box 205
178 23 Ekerö

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
2018-06-20

landsbygden bör endast tillkomma i, eller i anslutning till befintliga byggnadsbestånd (s. 16).

Aveende ny bebyggelse utanför lokala centra är Ekerö kommun generellt positiv till nya enskilda byggnader, i luckor mellan och intill befintliga byggnadsbestånd (s. 21). Generellt gäller en restriktiv hållning gentemot ny bebyggelse på brukningsvärd jordbruksmark (s. 25).

Vid lokalisering, placering och utformning av ny bebyggelse och anläggningar ska hänsyn tas till landskapet, terrängen, klimatförhållanden samt till natur- och kulturvärden på platsen. Närhet till kollektivtrafik, grönområden samt möjligheten att ta tillvara ekosystemtjänster, utgör andra faktorer att beakta (s. 28).

I översiktsplanen har kommunen redovisat riktlinjer för ny bebyggelse vid prövning av enskilda byggnader och anläggningar. Ny bebyggelse bör tillkomma inom, eller i anslutning till, tätorter, lokala centra och befintliga bebyggelsegrupper. Ny bebyggelse ska placeras och utformas så att karaktärsdrag och landskapsbild inte förvanskas. Ny bebyggelse ska undvikas på brukningsvärd jordbruksmark och undvika att etablerad djurhållning försvåras. Bebyggelse eller anläggning bör inte skymma eventuella utblickar mot fornlämningar och äldre gårdsmiljöer samt skolbyggnader bör värnas och den kulturhistoriska läsbarheten ska beaktas (s. 29-30).

VA ska enligt översiktsplanen lösas inom berörd fastighet om inte särskilda skäl föreligger. Vid ny- eller ombyggnad ställs krav på att enskild avloppsanläggning ska ha rimlig kapacitet och vara godkänd för permanentboende. Inom områden där kommunalt vatten- och avloppssystem ska utvidgas på längre sikt, det vill säga längre än tio år, gäller bl.a. Att uppförande av nya bostäder prövas i varje enskilt fall genom förhandsbesked. Kommunen är restriktiv till ytterligare bostadshus. Om det bedöms lämpligt kan medgivande lämnas för att ersätta befintliga byggnader. Tillbyggnader av befintligt bostadshus kan prövas i bygglov, men med krav på godkänd enskild avloppsanläggning. (s. 31)

Tidigare ärenden på fastigheten och i närheten

Inga ärenden har hanterats på fastigheten i närtid.

Avgifter i kronor

Bygglov/Startbesked _____ Planavgift _____

Bygganmälan, beslut om kontrollplan _____ Strandskyddsdispens _____

Lokaliseringsprövning _____ Avslag _____ Sanktionsavgift _____

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. _____



Byggnadsnämnden
Box 205
178 23 Ekerö

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
2018-06-20

I området har i närtid endast ett ärende om nybyggnad av enbostadshus hanterats. Det gällde fastigheten Dalby 1:28 (BYGG.2012.647), ärendet prövades dock aldrig av byggnadsnämnden utan återtogs. Fastigheten var dock redan bebyggd med bostadshus samt väsentligt mindre än denna.

I övrigt har enbart hanterats mindre tillbyggnader samt komplementbyggnader i området.

Lagrum

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 § PBL 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. Företrädare 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.

I 2 kap 4 § PBL anges att vid planläggning och i ärenden om bygglov eller förhandsbesked enligt denna lag får mark tas i anspråk för att bebyggas endast om marken från allmän synpunkt är lämplig för ändamålet.

I 2 kap 6 § PBL anges att vid planläggning och i ärenden om bygglov 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.

Området, liksom hela Ekerö kommun, omfattas av särskilda hushållningsbestämmelser enligt 4 kap 1-2 §§ miljöbalken (MB 1998:808) 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,

Avgifter i kronor

Bygglov/Startbesked _____ Planavgift _____

Bygganmälan, beslut om kontrollplan _____ Strandskyddsdispens _____

Lokaliseringsprövning _____ Avslag _____ Sanktionsavgift _____

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. _____



Byggnadsnämnden
Box 205
178 23 Ekerö

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
2018-06-20

främst det rörliga friluftslivets intressen, särskilt beaktas vid bedömningen av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön.

Remiss

Ärendet har skickats till berörda sakägare enligt 9 kap 25 § PBL. Inga synpunkter har inkommit.

Miljönämnden har i yttrande daterat 4 maj 2018 (§ D191) angett att de inte har något att invända mot att förhandsbesked beviljas på aktuell plats. Nämnden konstaterar att avloppsfrågan kan lösas inom fastigheten enligt utredning från Delta Geo (Rapport 18012, reviderad 27 april 2018). Om byggnation blir aktuell ska ansökan om tillstånd att anordna enskild avloppsanläggning inlämnas till miljökontoret. Innan ansökan inlämnas bör kontoret kontaktas för samråd.

Expedieras till:

Gustaf Bergendahl
 HÖSTGATAN 37 LGH 1002
 126 37 HÄGERSTEN
 Bilaga: Hur man överklagar

Underrättelse:

Stenby 11:18, 11:20, 11:13, 11:12, 11:1, S:1

Marielundsvägens vägförening (Stenby GA:1)
 Att: Finn Kristiansen
 Brukskogsvägen 24
 178 92 Adelsö

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
2018-06-20

BN § 167 BYGG.2018.129 229

Strandskyddsdispens för ersättning av brygga på fastigheten Älvnäs 1:130

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att ge dispens från strandskyddsbestämmelserna enligt 7 kap 18 § miljöbalken (MB 1998:808) för ersättning av befintlig flytbrygga med en ny pålad brygga med "L-form" med måtten 12,0 x 2,0 meter samt 5,0 x 2,0 meter, i vattenområde utanför fastigheten Älvnäs 1:130.

Skäl för dispensen är att området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften samt att bryggan utgör en sådan anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området, i enlighet med 7 kap 18 c § MB. Åtgärden bedöms inte motverka strandskyddets syften i enlighet med 7 kap 13 § MB. Åtgärden bedöms förenlig med gällande detaljplan som anger WB1, "Båt- och badbrygga för intilliggande sjötomt", i enlighet med 2 kap 6 § MB.

Skälen till byggnadsnämndens ställningstagande redovisas närmare under miljö- och stadsbyggnadskontorets 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.

Uppllysning

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

Avgifter i kronor

Bygglov/Startbesked _____ Planavgift _____

Byggnmälan, beslut om kontrollplan _____ Strandskyddsdispens _____

Lokaliseringsprövning _____ Avslag _____ Sanktionsavgift _____

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. _____



**EKERÖ
KOMMUN**

**Byggnadsnämnden
Box 205
178 23 Ekerö**

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
2018-06-20**

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

Miljö- och stadsbyggnadskontoret, bygglovenheten, bedömer att strandskyddsdispens för ersättning av befintlig flytbrygga till pålad brygga kan ges.

Befintlig flytbrygga har dispens som medgavs år 1985. Bryggdäcket som befintlig brygga utgår från är delvis på land, där strandskyddet är upphävt, och delvis över vatten där strandskydd råder. En del av bryggdäcket är beläget på grannfastigheten Älvnäs 1:129 och det är oklart vem som uppfört det. Ytan som är belägen inom Älvnäs 1:130 uppskattas enligt uppgifter från sökande till ca 70 kvm, varav en mindre del är belägen över vatten. Den exakta ytan belägen över vatten beror på aktuellt vattenstånd. Anläggningen som helhet anses dock vara belägen inom strandskyddsområde eller påverka strandskyddat område. Kontoret bedömer att däcket kan vara uppfört i samband med att flytbryggan uppfördes runt år 1985 men det enda som kan fastställas, genom äldre ortofoton, är att bryggdäcket är uppfört före år 2001. Någon form av brygga har funnits på platsen sedan åtminstone år 1958, enligt ortofoton. Nuvarande fastighetsägare har ingen kännedom om när däcket är uppfört men bedömer att det kan vara äldre än 1975. Kontoret anser dock att det är uppfört efter strandskyddets införande år 1975 och torde därför ha krävt dispens.

Kontoret ser inte möjlighet att ge dispens för en sådan brygganläggning, vilket inte heller har sökts. Anläggningen har en avhållande effekt för allmänheten samt är en väsentlig förändring för livsvillkoren för djur- och växter och det finns inga särskilda skäl att ge dispens för den enligt 7 kap 18 c § MB.

Med hänsyn taget till att befintligt bryggdäck är uppfört för så pass länge sedan och att naturen omkring bryggdäcket i stor mån återhämtat sig, samt att ett borttagande av anläggningen troligen skulle medföra större skada på naturen än om den finns kvar, bedömer kontoret att det inte finns skäl att villkora nu sökt dispens med ett borttagande av befintligt bryggdäck, eller att av annan anledning förelägga ägarna att ta bort bryggdäcket. Hänsyn har också tagits till att fastigheten nyligen förvärvats av Göran och Pauline/Marianne Larsson (år 2014) och att deras ägarskap föregåtts av flertalet ägarbyten (3) sedan bryggdäckets troliga uppförande. Det har inte framkommit något som antyder att överlåtelse skett i syfte att kringgå strandskyddet eller att fastighetsägarna haft anledning att misstänka att strandskyddsdispens saknades, jmf Mark- och miljööverdomstolens dom (MÖD 2016-M 7737). Det bedöms inte proportionerligt i enlighet med den avvägning mellan allmänna och enskilda intressen som alltid ska

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
2018-06-20**

göras, att förelägga ägarna att ta bort aktuellt bryggdäck.

Nu sökt ersättningsbrygga anses i viss mån förbättra livsvillkoren för djur och växter då en pålad brygga skuggar vattenytan mindre än den flytbrygga som finns på platsen idag. Kontoret anser att det är motiverat att tillåta en L-formad brygga som skydd för vågor. Den sökande menar att det ger en mer skyddad båtplats samt att det blir lättare för barn, äldre och funktionshindrade att ta sig ur båt. Nu sökt brygga täcker en yta som är marginellt större än tidigare brygga.

Kontoret anser att strandskyddsdispens ska beviljas. Särskilda skäl för dispensen är att det är fråga om en anläggning som för sin funktion behöver ligga vid vatten och behovet (angöring med båt) inte kan tillgodoses utanför området, i enlighet med 7 kap 18 c § 3 pkt MB. Även om angöring med bil kan ske till fastigheten anser kontoret att ersättningen av en befintlig brygga är acceptabel och kan i viss mån förbättra livsvillkoren för djur och växter. Åtgärden bedöms därför förenlig med strandskyddets syften i enlighet med 7 kap 13 § MB. Åtgärden bedöms förenlig med gällande detaljplan som anger "WB1, båt- och badbrygga för intilliggande sjötomt" i enlighet med 2 kap 6 § MB. Dispens kan således ges för sökt pålad brygga i enlighet med 7 kap 13 - 18 §§ MB. Fri passage enligt 7 kap 18 f § MB kan inte tillgodoses, då området på land är helt ianspråktaget och allmänheten inte har tillgång till detta.

Ärendebeskrivning

Ansökan inkom 20 februari 2018 och var komplett för handläggning 3 maj 2018 i samband med att ritningar inkom. Ansökan avser strandskyddsdispens för ersättning av befintlig flytbrygga med en ny pålad brygga med "L-form" med måtten 12,0 x 2,0 meter samt 5,0 x 2,0 meter, i vattenområde utanför fastigheten Älvnäs 1:130.

Gällande förhållanden

Fastigheten Älvnäs 1:130 omfattar 1598 kvm landareal och är belägen inom Ekerö kommun. Vattenområdet direkt utanför Älvnäs 1:130 omfattas av strandskydd intill 100m från strandlinjen vid normalt medelvattenstånd. Fastigheten och vattenområdet för sökt brygga omfattas av detaljplan 119 som vann laga kraft 16 april 1997. Strandskyddet är upphävt inom kvartersmark, dvs inom fastigheten (på land). Vattenområdet direkt utanför fastigheten är betecknat WB1, vilket innebär "Båt- och badbrygga för intilliggande sjötomt". Strandskyddet är inte upphävt inom detta område. Området har inga kända naturvärden.

Avgifter i kronor

Bygglov/Startbesked _____ Planavgift _____

Bygganmälan, beslut om kontrollplan _____ Strandskyddsdispens _____

Lokaliseringsprövning _____ Avslag _____ Sanktionsavgift _____

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. _____



Byggnadsnämnden
Box 205
178 23 Ekerö

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
2018-06-20

Lagrum

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

Enligt 7 kap 15 § MB får inom strandskyddsområde inte:

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

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

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

Enligt 7 kap 18 f § MB ska ett beslut om dispens från strandskyddet inte omfatta ett område som behövs för att mellan strandlinjen och byggnaderna eller anläggningarna säkerställa fri passage för allmänheten och bevara goda livsvillkor för djur- och

Avgifter i kronor

Bygglov/Startbesked _____ Planavgift _____

Byggnämnan, beslut om kontrollplan _____ Strandskyddsdispens _____

Lokaliseringsprövning _____ Avslag _____ Sanktionsavgift _____

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. _____



EKERÖ
KOMMUN

Byggnadsnämnden
Box 205
178 23 Ekerö

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
2018-06-20

växtlivet. Detta gäller inte om en sådan användning av området närmast strandlinjen är omöjlig med hänsyn till de planerade byggnadernas eller anläggningarnas funktion.

Expedieras till:

Göran Oscar Larsson
TALGOXEVÄGEN 31
17839 EKERÖ
Bilaga: Hur man överklagar

Underrättelse:

Länstyrelsens planenhet med bilagor (Tomtplatsavgränsning, foton)

Avgifter i kronor

Bygglov/Startbesked _____ Planavgift _____

Bygganmälan, beslut om kontrollplan _____ Strandskyddsdispens _____

Lokaliseringsprövning _____ Avslag _____ Sanktionsavgift _____

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. _____



Byggnadsnämnden
Box 205
178 23 Ekerö

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
2018-06-20

BN § 168 BYGG.2018.256 231

Strandskyddsdispens och bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad (garage) på fastigheten Hogsta 4:13

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att medge dispens från strandskyddsbestämmelserna enligt 7 kap 18 c § punkt 1 i miljöbalken (MB) samt beviljar bygglov med stöd av 9 kap 31 a § plan- och bygglagen (PBL) för nybyggnad av komplementbyggnad (garage) med en byggnadsarea (BYA) om 67 kvm. Särskilda skäl för dispensen är att området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Åtgärderna bedöms inte heller väsentligen förändra livsbetingelserna för djur och växter.

Byggnaden ska uppföras i stående träpanel, taket utgörs av svart plåttak. Färdig sockelhöjds överkant är angiven till +6,87 i höjdsystem RH 2000.

Byggherren har anmält Göran Felix-Andersson, certnr: SC0897-11, behörighet N som kontrollansvarig för projektet. Byggnadsnämnden bedömer dock att kontrollansvarig inte krävs för projektet, i enlighet med 10 kap 10 § PBL.

Skälen till byggnadsnämndens ställningstagande redovisas närmare under miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning.

Upplysning

- 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.
- Byggnadsåtgärderna får inte påbörjas innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked.

Avgifter i kronor

Bygglov/Startbesked _____ Planavgift _____

Byggnämnan, beslut om kontrollplan _____ Strandskyddsdispens _____

Lokaliseringsprövning _____ Avslag _____ Sanktionsavgift _____

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. _____



Byggnadsnämnden
Box 205
178 23 Ekerö

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
2018-06-20

- Ett beslut om dispens upphör att gälla, om den åtgärd som avses med dispenser inte har påbörjats inom två år eller avslutats inom fem år från den dag då beslutet vann laga kraft.
- Länsstyrelsens planenhet kan överpröva beslutet inom tre veckor från den dag då kommunens dispensbeslut inkommer till Länsstyrelsen. Sökanden uppmanas avvakta tiden för överklagandet.
- Beviljat bygglov upphör att gälla om åtgärden inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från laga kraft datum.
- Avgift uttas för strandskyddsdispens, bygglov samt för startbesked med beslut om kontrollplan.
- Enligt Plan- och bygglagen kan olika datum för överklagande gälla för olika parter i processen. Berörda grannar, som gjort invändningar mot en byggnation, måste delges beslutet innan beslutet vinner laga kraft. För de kategorier som ska delges räknas överklagandetiden tre veckor från det att de fick del av beslutet. För övriga parter gäller istället fyra veckor efter det att beslutet publicerats i Post- och inrikes tidningar (13 kap 16 § PBL). Förfarandet med laga kraft ska medför minskade risker för den enskilde att drabbas av överklaganden långt i efterhand.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

Strandskyddsdispens

Miljö- och stadsbyggnadskontoret, bygglovenheten bedömer att platsen är ianspråktagen på ett sätt som gör att en ny komplementbyggnad inte skulle påverka den allemansrättsliga tillgängligheten till området i enlighet med 7 kap 18 c § 1 pkt MB.

Avgifter i kronor

Bygglov/Startbesked _____ Planavgift _____

Byggnmälan, beslut om kontrollplan _____ Strandskyddsdispens _____

Lokaliseringsprövning _____ Avslag _____ Sanktionsavgift _____

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. _____



Byggnadsnämnden
Box 205
178 23 Ekerö

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
2018-06-20

Platsen utgörs av en bostadstomt med anlagd trädgård med ett bostadshus och två komplementbyggnader som ska ersättas med föreslaget garage. Platsen ger intryck av att ha skötts under lång tid och består idag av två mindre komplementbyggnader och en grusad yta för parkering. Befintligt bostadshus byggdes år 1945 och ombyggdes år 1991. Komplementbyggnaderna bedöms vara av äldre karaktär, en av byggnaderna bedöms vara från 1960-tal och den andra äldre.

Fastigheten omfattades tidigare inte av strandskydd men enligt beslut från länsstyrelsen (2014-09-16) om utvidgat strandskydd 300m från strandlinjen vid normalt medelvattenstånd, har fastigheten kommit att omfattas av strandskydd. Därför har befintliga byggnader inte dispens från strandskyddsbestämmelserna.

Särskilda skäl för dispensen är att området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Åtgärderna bedöms inte heller väsentligen förändra livsbetingelserna för djur och växter. Kontoret anser därför i detta enskilda fall att det finns skäl att ge dispens från strandskyddsbestämmelserna. Åtgärden bedöms inte påverka strandskyddets syften i enlighet med 7 kap 13 § MB.

Tomtplatsavgränsning bestäms till fastighetens nuvarande gränser, enligt bilaga, med stöd av 7 kap 18 f § MB. Fastigheten omgärdas av ett staket och är att betrakta som helt ianspråktagen för bostadsändamål med en länge skött trädgård och gräsmatta.

Bygglov

Miljö- och stadsbyggnadskontoret, bygglovenheten bedömer att föreslagen nybyggnad av komplementbyggnad (garage) är lämpligt utformad och placerad i förhållande till befintlig byggnad och plats och att bygglov således kan beviljas i enlighet med 9 kap 31 § PBL.

Garage uppförs 1,4 meter från tomtgräns. Det ursprungliga garaget och friggeboden som rivs eller flyttas, och dessa två byggnader ligger mindre än 1,0 meter ifrån tomtgräns. Därav bedöms inte intilliggande grannar beröras negativt av att det nya garaget uppförs istället.

Ärendebeskrivning

Ansökan inkom 2018-04-03 och var komplett för handläggning 2018-05-14, och avser strandskyddsdispens och bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad (garage) med en BYA om 67 kvm. Fastigheten har sedan tidigare två byggnader uppförda på platsen

Avgifter i kronor

Bygglov/Startbesked _____ Planavgift _____

Byggnmälan, beslut om kontrollplan _____ Strandskyddsdispens _____

Lokaliseringsprövning _____ Avslag _____ Sanktionsavgift _____

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. _____



Byggnadsnämnden
Box 205
178 23 Ekerö

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
2018-06-20

där garaget skall uppföras. I dagsläget består fastigheten av ett enbostadshus samt ett mindre garage om 20 kvm byggnadsarea och en friggebod om ca 10 kvm byggnadsarea, som skall rivras eller flyttas från platsen där garaget ska ligga.

Garagets fasad målas i grön kulör (S2070-G10Y), foder i beige-grå färg (S0502-Y) samt svart takplåt (S9000-N).

Gällande förhållanden

Fastigheten består av ett enbostadshus från 1945 med byggnadsarea om ca 127 kvm byggnadsarea (BYA). Fastigheten befinner sig inom sammanhållen bebyggelse och omges av naturreservatsområde.

Aktuell del av fastigheten (Lambarudd) är även belägen inom område som omfattas av strandskydd intill 300 meter från strandlinje vid normalvattentillstånd enligt beslut från länsstyrelsen (2014-09-16).

Enligt 7 kap 15 § MB får inom strandskyddsområde inte:

1. nya byggnader uppföras,
2. byggnader eller byggnaders användning ändras eller andra anläggningar eller anordningar utföras, om det hindrar eller avhåller allmänheten från att beträda ett 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 § MB vid prövningen av en fråga om upphävande eller dispens från strandskyddet får man beakta endast om det område som upphävandet avser

1. redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften,

Avgifter i kronor

Bygglov/Startbesked _____ Planavgift _____

Byggnmälan, beslut om kontrollplan _____ Strandskyddsdispens _____

Lokaliseringsprövning _____ Avslag _____ Sanktionsavgift _____

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. _____



Byggnadsnämnden
Box 205
178 23 Ekerö

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
2018-06-20

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 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.

Fastigheten har sedan tidigare två byggnader uppförda på platsen där garaget skall uppföras. I dagsläget består fastigheten av ett enbostadshus om ca 127 kvm samt ett mindre garage om 20 kvm byggnadsarea och en mindre friggebod om ca 8 kvm byggnadsarea. Det ursprungliga garaget och friggeboden skall rivas eller flyttas för att ge plats åt det nya garaget som avser ansökan.

Som särskilt skäl bedöms marken redan ha tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

Fastigheten gränsar till naturreservat, men aktuell åtgärd avses vidtas inom fastighetens gränser där naturreservatets föreskrifter inte gäller.

Remiss

Grannehörande har inte genomförts enligt 9 kap 25 § PBL, då åtgärden som avses är en sådan åtgärd som avses i 9 kap 31 a § 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
2018-06-20

Expedieras till:

KULLMAN, MARCUS

LAMBARUDD 4 B

178 93 DROTTNINGHOLM

Bilaga: Hur man överklagar

Underrättelse:

Länsstyrelsens planenhet med bilagor (tomtplatsavgränsning, foton)

Avgifter i kronor

Bygglov/Startbesked _____ Planavgift _____

Bygganmälan, beslut om kontrollplan _____ Strandskyddsdispens _____

Lokaliseringsprövning _____ Avslag _____ Sanktionsavgift _____

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. _____



Byggnadsnämnden
Box 205
178 23 Ekerö

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
2018-06-20

BN § 169 BYGG.2018.113 231

Lokaliseringsprövning och bygglov för nybyggnad av personalbostad på fastigheten Hogsta 4:20

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att bygglov för en personalbostad innehållande två lägenheter i ett våningsplan om 128 kvm byggnadsarea (BYA) tillika bruttoarea (BTA), på fastigheten 4:20 med stöd av 9 kap 31 § Plan- och bygglagen (2010:900 PBL). Platsen bedöms lämplig för nytt enbostadshus med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen samt intresset av en god helhetsverkan i enlighet med 2 kap 6 § PBL. Platsen anses också lämplig för ändamålet med hänsyn till möjligheterna att ordna trafik, vattenförsörjning, avlopp och annan samhällsservice, enligt 2 kap 2-6 §§ PBL. Åtgärden bedöms utgöra en lämplig användning med mark enligt 2 kap 2 § PBL.

Fasadmaterial utgörs av trä som målas falurött och takmaterial ska vara tegelpannor. Färdig sockelhöjd (FS) är angiven till +27,75 i höjdsystem RH 2000.

Byggnadsnämnden beslutar att godkänna Anders Bång cert: SC1468-16, behörighet K som kontrollansvarig för byggprojektet.

Skälen till byggnadsnämndens ställningstagande redovisas närmare under miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning.

Villkor

Fastigheten ska anslutas till det kommunala VA-nätet, i enlighet med miljönämndens yttrande.

Upplysning

Byggnadsåtgärderna samt rivning av befintliga byggnader, får inte påbörjas innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked.

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

Avgifter i kronor

Bygglov/Startbesked _____ Planavgift _____

Bygganmälan, beslut om kontrollplan _____ Strandskyddsdispens _____

Lokaliseringsprövning _____ Avslag _____ Sanktionsavgift _____

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. _____



Byggnadsnämnden
Box 205
178 23 Ekerö

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
2018-06-20

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

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

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

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

Miljö- och stadsbyggnadskontoret, bygglovenheten bedömer att personalbostaden är lämplig i området förutsatt att fastigheten inte styckas av och att den är knuten till hästverksamheten. Att bostaden utgör en personalbostad i anslutning till verksamheten gör att det blir en naturlig anknytning till platsen och övriga byggnader på fastigheten Hogsta 4:20. Kontoret bedömer att även om bostaden är sökt som en enhet, kan man med enkelhet göra om den till två bostäder, då planlösningen är spegelvänd och är anpassad för två hushåll, om en innervägg sätts upp. Kontoret har därför hanterat ansökan såsom en bostad med två lägenheter.

Placeringen är lämplig och underordnar sig befintlig bystruktur. Bebyggelsen bedöms lokaliseras till mark som lämpar sig för ändamålet, med hänsyn till möjligheterna att ordna trafik, vattenförsörjning, avlopp samt annan samhällsservice, enligt 2 kap 2-6 § PBL.

Parkering för personalbostaden kommer att anläggas vid stallbyggnaden söder om Talavidvägen. Dagvatten omhändertas lokalt och avlopp anläggs på fastighetens tomtmark strax nedanför personalbostaden. Avloppsfrågan löses genom anslutning till kommunalt VA.

I översiktsplan för Ekerö kommun anges också att ny bebyggelse skall inordnas i den struktur som finns i området. Kontoret bedömer att föreslagen lokalisering har stöd i

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
2018-06-20**

översiktsplanen och att bostadshuset ansluter till befintlig bebyggelse.

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

Sammanfattningsvis anser kontoret att platsen är lämplig för nytt bostadshus med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen samt intresset av en god helhetsverkan. Platsen anses också lämplig för ändamålet med hänsyn till möjligheterna att ordna trafik, vattenförsörjning, avlopp och annan samhällsservice, enligt 2 kap 2-6 §§ PBL. Åtgärden bedöms utgöra en lämplig användning med mark enligt 2 kap 2 § PBL. Åtgärden bedöms endast minimalt påverka riksintresse för friluftslivet enligt 4 kap MB. Bostadshuset bedöms tillgängligt för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga och bedöms lämplig för sitt ändamål i enligt med 8 kap 1 § PBL. Bygglov ska således beviljas i enlighet med 9 kap 31 a § PBL.

Kontoret bedömer att ärendet, i den del det avser rivningslov, kan avskrivas, då åtgärden inte bedöms lovpliktigt. Bestämmelserna om utökad lovplikt för rivning av byggnad eller del av byggnad gäller enbart det område inom bestämmelserna som är betecknat Q. Rivningen av befintlig byggnad hanteras genom anmälan innan startbesked lämnas. Rivningen får påbörjas först när startbesked har beviljats och när det finns en rivningsplan för dessa byggnader.

Ärendebeskrivning

Ansökan inkom den 1 april 2018-02-15 och var komplett 2018-04-26 i samband med att yttrande från Försvarmakten inkom. Ansökan avser lokaliseringsprövning och bygglov för uppförande av en personalbostad innehållande två lägenheter, som ska nyttjas för hästverksamheten. Rivningslov krävs inte då utökad lovplikt inom gällande områdesbestämmelser inte gäller krav på rivningslov, för aktuell plats. Rivningen kommer dock att hanteras i startbesked med krav på rivningsplan. Personalbostaden är tänkt att ersätta befintlig byggnad som idag används som maskinhall (samt en intilliggande

Avgifter i kronor

Bygglov/Startbesked _____ Planavgift _____

Bygganmälan, beslut om kontrollplan _____ Strandskyddsdispens _____

Lokaliseringsprövning _____ Avslag _____ Sanktionsavgift _____

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. _____



Byggnadsnämnden
Box 205
178 23 Ekerö

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
2018-06-20

friggebodstuga). Bostaden kommer att användas i verksamheten och endast personer direkt kopplade till verksamheten kommer att bo i huset. Kontoret besiktade fastigheten 2018-03-01.

Gällande förhållanden

Fastigheten är 21 550 kvm och är belägen inom sammanhållen bebyggelse. Det skifte av Hogsta 4:20 som ansökan avser är ca 800 kvm. Fastigheten tillhör ett område som är av riksintresse för totalförsvaret och för kulturmiljövården enligt 3 kap 6 och 9 §§ miljöbalken (MB 1998:808). Fastigheten gränsar till naturreservat men omfattas inte av dess föreskrifter.

Områdesbestämmelser för området (OB11) antogs 2015-05-06 och anger utökad lovplikt för vissa ekonomibyggnader, plank av metall samt antenner och basstationer, radiosändande kommersiella radio-, IT- och teleanläggningar. Vidare finns inom området ett kulturhistoriskt värdefullt område med utökad lovplikt samt varsamhetsbestämmelser, dock gäller dessa inte aktuell plats.

Aktuell plats är i dagsläget bebyggda en maskinhall om ca 70 kvm BYA, samt en mindre friggebodstuga om ca 15 kvm BYA. Personalbostadens area är 128 kvm BYA, inga komplementbyggnader finns med i bygglovsansökan.

Översiktsplan

Ekerö kommun har antagit översiktsplan (2018-03-06) till år 2030 med sikte på år 2050. Översiktsplanen ger vägledning vid beslut om bygglov och detaljplanering genom att ange grundragen för hur mark- och vattenområden ska användas. Översiktsplanen är inte juridiskt bindande men starkt styrande för vilka allmänna intressen som kommunen och andra myndigheter ska ta hänsyn till i fortsatt planering.

Enligt översiktsplanen framgår att merparten av kommunens nytillkommande bebyggelse föreslås inom tätortsbandet. Nya mer betydande bebyggelsetillskott på landsbygden bör endast tillkomma i, eller i anslutning till befintliga byggnadsbestånd (s. 16).

Avseende ny bebyggelse utanför lokala centra är Ekerö kommun generellt positiv till nya enskilda byggnader, i luckor mellan och intill befintliga byggnadsbestånd (s. 21). Generellt gäller en restriktiv hållning gentemot ny bebyggelse på bruksvärd jordbruksmark (s. 25).

Avgifter i kronor

Bygglov/Startbesked _____ Planavgift _____

Byggnmälan, beslut om kontrollplan _____ Strandskyddsdispens _____

Lokaliseringsprövning _____ Avslag _____ Sanktionsavgift _____

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. _____



Byggnadsnämnden
Box 205
178 23 Ekerö

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
2018-06-20

Vid lokalisering, placering och utformning av ny bebyggelse och anläggningar ska hänsyn tas till landskapet, terrängen, klimatförhållanden samt till natur- och kulturvärden på platsen. Närhet till kollektivtrafik, grönområden samt möjligheten att ta tillvara ekosystemtjänster, utgör andra faktorer att beakta (s. 28).

I översiktsplanen har kommunen redovisat riktlinjer för ny bebyggelse vid prövning av enskilda byggnader och anläggningar. Ny bebyggelse bör tillkomma inom, eller i anslutning till, tätorter, lokala centra och befintliga bebyggelsegrupper. Ny bebyggelse ska placeras och utformas så att karaktärsdrag och landskapsbild inte förvanskas. Ny bebyggelse ska undvikas på brukningsvärd jordbruksmark och undvika att etablerad djurhållning försvåras. Bebyggelse eller anläggning bör inte skymma eventuella utblickar mot fornlämningar och äldre gårdsmiljöer samt skolbyggnader bör värnas och den kulturhistoriska läsbarheten ska beaktas (s. 29-30).

VA ska enligt översiktsplanen lösas inom berörd fastighet om inte särskilda skäl föreligger. Vid ny- eller ombyggnad ställs krav på att enskild avloppsanläggning ska ha rimlig kapacitet och vara godkänd för permanentboende (s. 31).

Remiss

Miljönämnden har inget att invända, förutsatt att bygglovets villkoras att bostaden knyts till hästverksamheten och att byggnaden inte kan avstyckas från huvudfastigheten. Avlopp från fastigheten ska anslutas till kommunal VA-anläggning.

Försvarsmakten har inga synpunkter att yttra gällande ärendet.

Länsstyrelsen har inget att erinra ur fornlämnings synpunkt. Den berörda fastigheten ligger inom Hogstas historiska bytomt som är registrerad i fornminnesregistret (RAÄ-nr Lovö 254). Bedömningen är att fornlämningar som kan skadas i detta fall var liten och att arbetet kan utföras utan arkeologisk kontroll.

Grannhörande har genomförts i enlighet med 9 kap 25 §. Ingen granne har yttrat sig negativt gällande ärendet.

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
2018-06-20

Expedieras till:

EVA PERNINGE
ALVIKSVÄGEN 4
17962 STENHAMRA
Bilaga: Hur man överklagar

Underrättelse:

Hogsta 4:2, 4:14, 4:18, 4:19

För kännedom:

nyanslutning@roslagsvatten.se

Avgifter i kronor

Bygglov/Startbesked _____ Planavgift _____

Bygganmälan, beslut om kontrollplan _____ Strandskyddsdispens _____

Lokaliseringsprövning _____ Avslag _____ Sanktionsavgift _____

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. _____



Byggnadsnämnden
Box 205
178 23 Ekerö

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
2018-06-20

BN § 170 BYGG.2018.351 234

Strandskyddsdispens och startbesked för nybyggnad av komplementbyggnad (gäststuga) på fastigheten Asknäs 1:39 på ön Kanan

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att medge dispens från strandskyddsbestämmelserna för nybyggnad av komplementbyggnad på fastigheten Asknäs 1:39 med stöd av 7 kap 18 § miljöbalken (MB). Dispens bedöms kunna medges med stöd av 7 kap 18 c § första stycket 1 pt MB då marken redan är ianspråktagen på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Åtgärden bedöms inte heller motverka strandskyddets syften i enlighet med 7 kap 13 § MB.

Byggnadsnämnden beslutar vidare att föreslagen åtgärd föranleder behov av en beslutad tomtplats i enlighet med 7 kap 18 f MB. Med hänsyn tagen till fastighetens storlek, dess belägenhet och placering i terrängen på ön med angränsande promenadstigar och en intilliggande, allmän dansbana föreslår nämnden att hela fastigheten om 1.770 kvm ska utgöra tomtplatsavgränsning (hemfridszon).

Byggnadsnämnden beslutar vidare att meddela startbesked med stöd av 10 kap 23-25 §§ och 9 kap 4a § plan- och bygglagen (PBL) för nybyggnad av komplementbyggnad (gäststuga) om 25 kvm byggnadsarea (BYA).

Byggnadsnämnden bedömer att certifierad kontrollansvarig inte krävs för åtgärden med stöd av 10 kap 10 § PBL. Slutligen beslutar byggnadsnämnden att fastställa byggherrens förslag till kontrollplan för projektet inkommen 2018-04-26 med kompletteringar enligt tillägg med stöd av 10 kap 29 § PBL:

Skälen till byggnadsnämndens ställningstagande redovisas närmare under miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning.

Tillägg till kontrollplan:

- Att byggnaden uppförs enligt monteringsanvisningarna.
- Att byggnaden placeras i enlighet med inlämnad situationsplan.

Avgifter i kronor

Bygglov/Startbesked _____ Planavgift _____

Bygganmälan, beslut om kontrollplan _____ Strandskyddsdispens _____

Lokaliseringsprövning _____ Avslag _____ Sanktionsavgift _____

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. _____



Byggnadsnämnden
Box 205
178 23 Ekerö

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
2018-06-20

- 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).

Redovisning av kontroller inför slutbesked:

- Fotografier på utförd åtgärd.
- Byggherren ska verifiera att egenkontrollerna utförts, vilka dokumenteras genom att beslutad kontrollplan inlämnas med signerade kontrollpunkter.
- Eventuell entreprenör och projektör skall intyga att dokumenterad egenkontroll genomförts (PBL 10 kap 8 §).

Byggherren ska notera i ansökan om slutbesked när byggnadsarbetena påbörjats respektive avslutats och intyga att projektet är färdigställt enligt lämnat startbesked.

Relationshandlingar

Relationsritningar ska lämnas vid ändringar. Alla ändringar skall godkännas av miljö- och stadsbyggnadskontoret innan åtgärden påbörjas, varvid nytt startbesked kan komma att krävas. Begärda handlingar ska inlämnas senast i samband med ansökan om slutbesked.

Byggherren ska skicka ansökan om slutbesked till miljö- och stadsbyggnadskontoret.

När kompletteringar enligt detta beslut och bestyrkt kontrollplan inlämnats och godkänts av stadsbyggnadskontoret utfärdas slutbesked.

Upplysning

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

Eventuell installation av vatten- och avlopp kan - beroende på hur omfattande åtgärden blir - behöva anmälas till miljö- och stadsbyggnadskontoret. Även tillstånd från miljökontoret kan komma att krävas.

Byggnadsnämndens beslut om startbesked upphör att gälla två år efter beslutsdatum.

Avgift uttas för startbesked och strandskyddsdispens.

Avgifter i kronor

Bygglov/Startbesked _____ Planavgift _____

Bygganmälan, beslut om kontrollplan _____ Strandskyddsdispens _____

Lokaliseringsprövning _____ Avslag _____ Sanktionsavgift _____

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. _____



Byggnadsnämnden
Box 205
178 23 Ekerö

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
2018-06-20

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

Strandskyddsdispens

Aktuell byggnad uppförs på en redan ianspråktagen fastighet för bostadsändamål och byggnadens placering bedöms inte innebära någon förändring av den allemansrättsliga tillgängligheten, eller inskränkning av det rörliga friluftslivet i enlighet med 7 kap 13 § andra stycket punkt 1 MB.

Byggnaden bedöms inte heller innebära någon väsentlig påverkan avseende livsbetingelserna för växt- och djurlivet i enlighet med 7 kap 13 § andra stycket punkt 2 MB med hänsyn tagen till intilliggande bebyggelse och vegetation.

Kontoret har gjort bedömningen utifrån kommunens ortofoton (flygbilder) samt fotomaterial och information från den sökande tillsammans med historiska bilder och nutida fotografier funna på internet. Fastigheten och hela ön är väldigt kuperad med berg och blandskog med mestadels barrträd. Flertalet fastighetsägare har sjötomter men aktuell fastighet ligger ganska högt upp på en plåtå och därmed ingen direkt tillgång till vattnet från den egna fastigheten. På mitten av den aktuella tomten finns en sluttning med en nivåskillnad på tre meter mätt från huvudbyggnadens och platsen för aktuell komplementbyggnad. Med hänsyn till byggnadens placering på tomten och angränsande promenadstigar bedöms inte en byggnad på platsen verka avhållande.

Kontorets förslag till tomtplatsavgränsning har gjorts med hänsyn till såväl de riktlinjer gällande storlek som Naturvårdsverket tagit fram (se handbok 2009:4) samt utifrån fastighetens nuvarande bebyggelsestruktur och promenadstigar samt den lokala traditionen på ön.

Kontoret bedömer att villkor till dispensen, såsom markerande staket omkring tomtplatsen, inte krävs på grund av befintlig terräng och vegetation. Sammantaget bedömer kontoret att det finns skäl att meddela dispens i enlighet med särskilt skäl i 7 kap 18c § första stycket, 1 pt MB.

Anmälan för uppförande av bygglovsbefriad komplementbyggnad

Kontoret bedömer att hänsyn tagits till terrängen, områdets karaktär samt till tomtens förutsättningar och befintliga byggnaders utformning. Kontoret bedömer således att den aktuella komplementbyggnaden (gäststugan) utformats och placerats på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan, enligt 2 kap 6 § PBL. Kontoret

Avgifter i kronor

Bygglov/Startbesked _____ Planavgift _____

Bygganmälan, beslut om kontrollplan _____ Strandskyddsdispens _____

Lokaliseringsprövning _____ Avslag _____ Sanktionsavgift _____

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. _____



Byggnadsnämnden
Box 205
178 23 Ekerö

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
2018-06-20

bedömer vidare att byggnaden är lämplig för sitt ändamål samt har en godtagbar utformning vad gäller färg-, form- och materialverkan i enlighet med 8 kap 1 § PBL. Krav på tillgänglighet i enlighet med 8 kap 1 § punkt 3 gäller inte fritidshus med högst två bostäder enligt 8 kap 6 § PBL. Åtgärden uppfyller övriga relevanta krav i PBL, PBF och Boverkets byggregler (BBR) varför startbesked ska lämnas enligt 10 kap 23-25 §§ PBL. Kontoret bedömer att sökt åtgärd uppfyller kriterierna för en bygglovsbefriad komplementbyggnad enligt med 9 kap 4a § PBL och startbesked ska således meddelas.

Ärendebeskrivning

Ansökan inkom den 26 april 2018 och var komplett för handläggning när sökande kompletterat sin ansökan med fotografier den 30 april samma år (från platsen samt färg- och materialval). Åtgärden avser nybyggnad av en bygglovsbefriad komplementbyggnad (gäststuga) på 25 kvm. På tomten finns en mindre komplementbyggnad på 10 kvm (friggebod) som sökande har för avsikt att riva och ersätta med aktuell komplementbyggnad.

Byggnaden har en nockhöjd på ca 3,8 meter och målas i samma färg och material som huvudbyggnaden; faluröd, liggande träpanel och svart sadeltak i plåt.

Som särskilda skäl till att bevilja dispens har den sökande angett att "attefallshuset" kommer att ersätta befintlig friggebod. Fastigheten är en slutningstomt och det är en nivåskillnad på tre meter mellan huvudbyggnaden och den föreslagna platsen. Anledningen till placeringen är för att kunna utnyttja även den nedre delen av tomten. De flesta hus på ön ligger på sjötomter och "attefallshuset" kommer att ligga längre ifrån vattnet än 80 % av alla andra bygga hus på ön.

Gällande bestämmelser och förhållanden

Fastigheten ligger på ön Kanan i Kyrkfjärden i Mälaren som är belägen österut från Lurudden på Kaggeholm och söder om Ekerö sommarstad. Hit finns ingen broförbindelse eller båttrafik så det enda sättet att ta sig till Kanan är med egen båt och över isen på vintern.

Aktuell fastighet är belägen på öns södra sida och har en landareal om 1770 kvm. På tomten finns idag ett fritidshus (huvudbyggnad) och två komplementbyggnader varav en mindre gäststuga och en mindre komplementbyggnad på 10 kvm BYA (friggebod). Gäststugan är dock placerad inom 15 meter från huvudbyggnaden och längre från strandlinjen än 25 meter och är således undantaget förbud enligt strandskydd i enlighet

Avgifter i kronor

Bygglov/Startbesked _____ Planavgift _____

Bygganmälan, beslut om kontrollplan _____ Strandskyddsdispens _____

Lokaliseringsprövning _____ Avslag _____ Sanktionsavgift _____

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. _____



Byggnadsnämnden
Box 205
178 23 Ekerö

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
2018-06-20

med 7 kap 17 § MB. Strandskyddsdispens för den mindre komplementbyggnaden om 10 kvm saknas och har inte heller sökts av dåvarande ägare. Det är också oklart när byggnaden uppfördes.

Fastigheten omfattas inte av detaljplan men ligger inom sammanhållen bebyggelse och här råder strandskydd 100 meter upp på land från strandlinjen vid normalvattenstånd. Ön Kanan är drygt 700 meter lång och 200 meter bred vilket innebär att nästan hela ön omfattas av strandskyddet med undantag för ett mindre landområde högst upp på platån. Aktuell fastighet är belägen ganska högt upp och huvudbyggnaden ligger precis utan strandskyddsområdet.

Inga hotade arter har hittats i samband med prövningen av dispens i tidigare ärenden.

Remiss

Inga remissinstanser har bedömts relevant att höra i ärendet.

Historik

Ön Kanan var bebodd redan på 1700-talet men då bodde folk här permanent. Ön ska även ha haft en egen krog på den tiden. På 1930-talet styckades hela ön i 49 fritidstomter och så ser det ut än idag.

Kanan är drygt 200 meter bred och 700 meter lång vilket innebär att nästan hela ön omfattas av strandskyddet (dvs 100 meter från strandlinjen och upp på land). På aktuell fastighet finns idag en huvudbyggnad som ligger precis utanför strandskyddat område samt två komplementbyggnader, varav en gäststuga och en mindre friggebod som är placerade inom strandskyddat område. Kontoret har inhämtat fotografier på platsen från den sökande och har även haft tillgång till flygfotografier på ön.

Ön har branta bergssidor som stupar ner i Mälaren, särskilt på den västra delen av ön och mot farleden. Den aktuella fastigheten är belägen på öns sydöstra del, ganska högt upp med en bebyggd granntomt längre ner i sluttningen, närmast vattnet. På ön finns även ett gemensamt markområde med ett utsiktsberg, dansbana, brygga och upptrampade gångstigar.

Avgifter i kronor

Bygglov/Startbesked _____ Planavgift _____

Byggnmälan, beslut om kontrollplan _____ Strandskyddsdispens _____

Lokaliseringsprövning _____ Avslag _____ Sanktionsavgift _____

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. _____



Byggnadsnämnden
Box 205
178 23 Ekerö

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
2018-06-20

Tidigare givna strandskyddsdispenser på ön Kanan under 2000-talet:

- Asknäs 1:24 (Dnr 2017.275 BN 1 170) Dispens för komplementbyggnad (gäststuga).
- Asknäs 1:29 Beslutsdatum 2017-03-22 Dispens för komplementbyggnad (båthus).
- Asknäs 1:11 (BN § 860 2016-04-20) Dispens för tillbyggnad av komplementbyggnad (båthus).
- Asknäs 1:13 (2016-03-09 - BN § 52) Dispens för komplementbyggnad (ersätter befintlig sjöbod).
- Asknäs 1:38 (2016-07-25 DB § 461) Dispens för fritidshus (ersätter befintligt hus)
- Asknäs 1:11 (2016-04-20 BN § 86) Dispens för båthus.
- Asknäs 1:34 (2003-04-23 BN § 146) Dispens för sjöbod/bastu.
- Asknäs 1:45 (2002-10-09 DB § 386) Dispens för komplementbyggnad (gäststuga/förråd) beslutades av LST).

Lagrums

Strandskydd är ett generellt skydd som gäller vid havet, insjöar och vattendrag i hela landet. Syftet är att trygga förutsättningarna för allmänrättslig tillgång till strandområden och bevara livsvillkoren för växter och djurliv.

Strandskyddet gäller normalt 100 meter från strandkanten ut i vattnet och upp på land. Strandskyddet har tagit fram med syftet att säkerställa allmänhetens tillgång till bad och friluftsliv nära vattnet som sedermera även utökats till att även skydda det rika växt- och djurlivet på land och vatten.

Fastigheten omfattas också av strandskydd om 100 m från strandlinje vid normalvattenstånd. Fastigheten ligger ej inom område som pekats ut i kommunens naturvårdsinventering som särskilt värdefull utifrån växt- och djurliv.

Avgifter i kronor

Bygglov/Startbesked _____ Planavgift _____

Byggnämnan, beslut om kontrollplan _____ Strandskyddsdispens _____

Lokaliseringsprövning _____ Avslag _____ Sanktionsavgift _____

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. _____



Byggnadsnämnden
Box 205
178 23 Ekerö

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
2018-06-20

Enligt 7 kap 15 § punkt 1 MB får inte nya byggnader uppföras inom strandskyddsområde om det inte finns särskilda skäl att upphäva strandskyddet eller meddela dispens från strandskyddet.

Som särskilda skäl vid prövningen om upphävande eller dispens från strandskyddet Enligt 7 kap 18c § MB får som särskilda skäl vid prövningen av en fråga om upphävande eller dispens från strandskyddet endast följande endast beakta endast Vilka särskilda skäl som I 7 kap 18c § MB anges vilka särskilda skäl som ska beaktas vid prövning mot strandskyddet:

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

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

Enligt 9 kap 4a PBL krävs inte bygglov för att uppföra en komplementbyggnad i omedelbar närhet av ett en- och tvåbostadshus. Byggnaden får dock inte överstiga 25 kvm BYA och inte vara högre än 4 meter tillnock. Byggnaden ska placeras minst 4,5 meter från tomtgräns – om inte berörd granne medger en närmare placering. En sådan åtgärd får strida mot gällande detaljplan enligt 10 kap 2 § PBL.

Avgifter i kronor

Bygglov/Startbesked _____ Planavgift _____

Byggnämnan, beslut om kontrollplan _____ Strandskyddsdispens _____

Lokaliseringsprövning _____ Avslag _____ Sanktionsavgift _____

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. _____



Byggnadsnämnden
Box 205
178 23 Ekerö

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
2018-06-20

Remiss

Ärendet har inte remitterats och grannar har inte hörts i enlighet med 9 kap 25 § PBL.

Expedieras till sökande:

Mikael Ingelin
 Stora Mossens Backe 8
 167 56 Bromma
 Bilaga: Hur man överklagar

Underrättelse:

Länsstyrelsens planenhet med bilagor (tomtplatsavgränsning, 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
2018-06-20**

BN § 171 BYGG.2016.487 228

**Tillsyn- Föreläggande om rättelse enligt miljöbalken på fastigheterna
VÄNTHOLMEN S:3 samt VÄNTHOLMEN 4:11**

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att förelägga ägaren till fastigheten Väntholmen 4:112 tillika nyttjanderättshavare av fastigheten Väntholmen s:3, Bertil Frank, att återställa ianspråktagen mark inom strandskyddat område, genom att upphöra att underhålla den mark, om ca 900 kvm landareal, som redovisas på bilaga situationsplan med gräsklippning eller med annan trädgårdsskötsel så att naturligt förekommande växtarter kan återhämta sig, på fastigheten Väntholmen s:3, samt att ha tagit bort de privatiserande föremålen som är markerade på bilaga "Fotografi (2) pir 1", på fastigheten Väntholmen 4:11, senast 30 dagar efter att aktuellt beslut vunnit laga kraft, med stöd av 26 kap 1 respektive 9 §§ miljöbalken (MB).

Byggnadsnämnden beslutar vidare att om ägaren till fastigheten Väntholmen 4:112 tillika nyttjanderättshavaren, Bertil Frank, underlåter sig att uppfylla byggnadsnämndens beslut, förpliktigas han att betala vite om 60 000 (sextiotusen) kronor, med stöd av 26 kap 14 § MB respektive 3 § Lag (1985:206) om vite.

Skälen till byggnadsnämndens ställningstagande redovisas närmare under miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning.

Uppllysning

Beslut om föreläggande med vite kommer skickas till inskrivningsmyndighetens fastighetsregister, i enlighet med 11 kap 40-41 §§ PBL.

Följs nämnden föreläggande, återkallas det av nämnden alternativt upphävs i lagkraftvunnet beslut eller på annat sätt upphör att gälla, skall byggnadsnämnden meddela detta till inskrivningsmyndigheten som då skall ta bort anteckningen, i enlighet med 11 kap 45 § PBL.

Avgifter i kronor

Bygglov/Startbesked _____ Planavgift _____

Bygganmälan, beslut om kontrollplan _____ Strandskyddsdispens _____

Lokaliseringsprövning _____ Avslag _____ Sanktionsavgift _____

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. _____



Byggnadsnämnden
Box 205
178 23 Ekerö

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
2018-06-20

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

Miljö- och stadsbyggnadskontoret, bygglovenheten bedömer att aktuellt område inte är allemansrättsligt tillgängligt med hänvisning till vidtagna åtgärder, avseende:

- Anordnad trädgård, om ca. 900 kvm, med fem fruktträd och utplacerade krukor med diverse växtligheter man vanligtvis finner i trädgårdar, samt kontinuerlig skötsel av aktuellt område i form av gräsklippning, trädskötsel, plantering.
- Privatisering av pir 1, genom att placering av föremål som gör att piren upplevs vara inom en hemfridszon. Föremålen utgörs av utemöbler, sittdynor, flugsmälla, väggkrokar, städ- och diskutillbehör, utrymmet har försetts med el, vägghållare för hushållspapper, väggprydnad (konst i trä med snäckor), fiskespö, parasoll, vaxduk med marint tema, krukor med mera.

Kontoret bedömer att aktuella åtgärder vidtagits efter att Bertil Frank och Tommy Lindell skrev ett arrende, daterat den 6 november 2004, om att Bertil Frank ska få nyttja ca. 500 kvm. "...och får på eget omdöme förbättra strandområdet. Strandområdet sträcker sig från fastigheten 4:96 Per Atterblads brygga till Jarnbacks tomtgräns och upp mot Älghorns tomtägareföreningsallmänning. Arrendet ska räkna till och med år 2025."

Kontoret bedömer att innan 2004 har området varit allemansrättsligt tillgängligt.

Kontoret bedömer vidare att vidtagna åtgärder, avseende byggnadsverket och diverse föremål på piren (1), samt gräsklippning är avhållande och medför att områdena bedöms utgöra en sammanhängande hemfridszon. Sammantaget bedöms vidtagna åtgärder motverka strandskyddets syften.

Förtydliganden efter byggnadsnämndens beredning den 13 juni 2018

I och med förrättning avsattes aktuellt område (Väntholmen S:3) till mark avsedda för allmänna platser och vägar där varje av de 15 avstyckade fastigheterna skulle ha en andel.

Bertil Frank, som nyttjanderättshavare av aktuell mark, bedöms utifrån arrendeavtalet ha nyttjat marken för privat båtupställningsplats sedan 6 november 2004 då arrendeavtalet undertecknades.

Väntholmen 4:11 består mestadels av vattenområde där pir 1 (och pir 2) ingår. Fastigheten ägs av Stefan Gustav Eriksson Löwenmark.

Avgifter i kronor

Bygglov/Startbesked _____ Planavgift _____

Bygganmälan, beslut om kontrollplan _____ Strandskyddsdispens _____

Lokaliseringsprövning _____ Avslag _____ Sanktionsavgift _____

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. _____



Byggnadsnämnden
Box 205
178 23 Ekerö

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
2018-06-20

Beredningen efterfrågar information om hur aktuell mark nyttjats tidigare. Kontoret har ingen information om detta.

Ärendebeskrivning

Kontoret mottog en anmälan 16 maj 2016 om markåtgärder, åtgärder i vattnet, läckage av olja, anlagt upplag, plantering, pålning, uppförande av staket samt att avfall har placerats på fastigheterna Väntholmen s:3 och Väntholmen 4:11.

Under handläggningen har ärendet kompletterats ytterligare med dokumentation som redovisar att åtgärder vidare vidtagits, följande datum har ärendet kompletterats:

- 31 maj 2016, mejl om att grävningsarbeten med grävmaskin utfördes den 30 maj 2016, vilket medförde oljeläckage.
- 14 juni 2016, usb-minne som redovisar fotografier på utförda åtgärder inom aktuellt område.
- 20 december 2017, information via mejl om att vidtagna åtgärder hindrar den naturliga avrinningen.

Kontoret, i sällskap med Bertil Frank, besiktade fastigheterna, Väntholmen s:3 och Väntholmen 4:11, den 25 november 2016.

Kontoret besiktade fastigheterna, Väntholmen s:3 och Väntholmen 4:11, den 5 maj 2017.

Kontoret besiktade fastigheterna, Väntholmen s:3 och Väntholmen 4:11, den 12 april 2018.

Nyttjanderättshavaren, Bertil Frank kommunicerades förslag till beslut den 29 maj 2018, och därmed gavs tillfälle att yttra sig över förslag till beslut, med stöd av 17 § förvaltningslagen.

Tidigare innefattade aktuellt beslut om tre uppställda båtar, varav en var uppställd på ett släp och en segelbåt som hållits upp med en ställning av trä, ca. 10-20 meter från strandlinjen. Upplaget (båtarna med tillhörande släp och ställning) upptog en areal om ca. 60 kvm, och var placerade inom strandskyddat område där människor tidigare har kunnat färdats fritt. Kontoret bedömde att båtarna upplevdes som avhållande och området uppfattades som en privat båtuppställningsplats. Nyttjanderättshavaren Bertil

Avgifter i kronor

Bygglov/Startbesked _____ Planavgift _____

Bygganmälan, beslut om kontrollplan _____ Strandskyddsdispens _____

Lokaliseringsprövning _____ Avslag _____ Sanktionsavgift _____

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. _____



Byggnadsnämnden
Box 205
178 23 Ekerö

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
2018-06-20

Frank tog bort båtarna samt tillhörande ställning och släp i och med att han blivit kommunicerad aktuellt förslag till beslut.

Bertil Frank avlägsnade även en del av föremålen på pir 1. De föremål Bertil Frank hade avlägsnat inför byggnadsnämndens sammanträde den 20 juni 2018 var följande: Väggeklocka, kapsylöppnare, väggskåp (med bestick, muggar, glas, tallrikar), läsglasögon, pennor, skarvsladd, spegel, hushållspapper, grill, kylskåp, tavla, glaskonst.

Gällande förhållanden

Fastigheten, Väntholmen 4:11 omfattar 1 921 kvm vattenareal och är belägen inom byggnadsplan #904 fastställd den 16 juli 1952.

Det saknas information om Väntholmen s:3 areal. Fastigheten är delvis belägen inom byggnadsplan #904 fastställd 16 juli 1952, och inom strandskyddat område. Aktuella åtgärder är vidtagna inom aktuell byggnadsplan.

I gällande byggnadsplan (detaljplan) är aktuella fastigheter, området där åtgärderna är vidtagna, angivna som allmän plats, park, samt som vattenområde och det råder strandskydd.

Inom strandskyddat område får inte

1. nya byggnader uppföras,
2. byggnaders 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.

Tidigare ärenden som omfattar (delvis) aktuellt område

Ärendet avsåg en anmälan om pir 1 och där Länsstyrelsen beslutade, den 11 februari 1999, nr. 18431-1997-63863, att avskriva ärendet om utfyllnad av pir 1 med följande motivering:

- Att utfyllnaden huvudsakligen utfördes i början av 1950-talet.
- Att ingen kan utpekas som ansvarig för arbetena.

Avgifter i kronor

Bygglov/Startbesked _____ Planavgift _____

Bygganmälan, beslut om kontrollplan _____ Strandskyddsdispens _____

Lokaliseringsprövning _____ Avslag _____ Sanktionsavgift _____

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. _____



Byggnadsnämnden
Box 205
178 23 Ekerö

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
2018-06-20

- Att pir 1 utgör en mindre del av den sammanlagda utfyllnaden.
- Att en prövning av lagligheten av åtgärderna endast kan anses meningsfull ifall samtliga åtgärder prövas, samt
- att åtgärderna ej medförde skada på enskilda och det allmänna intresset.

BYGG.2004.247, anmälan om markuppfyllnader och olovlig tillbyggnad. Ärendet avskrevs med hänvisning till att det är svårt att bevisa omfattningen av de då senaste tio årens utfyllnader.

BYGG.2006.455 beslut, BN § 121, den 2 maj 2012, om att inte ingripa och avskriva ärendet avseende uppfört vindskydd på pir 1.

BYGG.2016.880, anmälan om att träd sågats ner, strandkanten är ockuperad, tomtgränser har flyttats och vidgats. Efter besiktning avskrevs ärendet då åtgärderna inte sammantaget bedömdes motverka strandskyddets syften, och att åtgärderna inte omfattades av de förbud som omnämns i 7 kap 15 § MB.

Lagrum

Enligt 7 kap 15 § MB får inte inom strandskyddat område

1. nya byggnader uppföras,
2. byggnaders 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 26 kap 1 § MB tillsynen ska säkerställa syftet med denna balk och föreskrifter som har meddelats med stöd av balken. Tillsynsmyndigheten ska för detta ändamål på eget initiativ eller efter anmälan i nödvändig utsträckning kontrollera efterlevnaden av miljöbalken samt föreskrifter, domar och andra beslut som har meddelats med stöd av balken samt vidta de åtgärder som behövs för att åstadkomma rättelse. I fråga om miljöfarlig verksamhet eller vattenverksamhet som omfattas av tillstånd ska tillsynsmyndigheten även fortlöpande bedöma villkoren är tillräckliga.

Avgifter i kronor

Bygglov/Startbesked _____ Planavgift _____

Bygganmälan, beslut om kontrollplan _____ Strandskyddsdispens _____

Lokaliseringsprövning _____ Avslag _____ Sanktionsavgift _____

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. _____



Byggnadsnämnden
Box 205
178 23 Ekerö

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
2018-06-20

Enligt 26 kap 9 § MB en tillsynsmyndighet får i det enskilda fallet besluta om förelägganden och förbud som behövs för att denna balk samt föreskrifter, domar och andra beslut som har meddelats med stöd av balken ska följas. Mer ingripande åtgärder än vad som behövs i det enskilda fallet får inte tillgripas.

Enligt 26 kap 14 § MB beslut om förelägganden eller förbud får förenas med vite.

Enligt 3 § lag om viten, när vite föreläggs, skall det fastställas till ett belopp som med hänsyn till vad som är känt om adressatens ekonomiska förhållanden och till omständigheterna i övrigt kan antas förmå honom att följa det föreläggande som är förenat med vitet. Vitet skall fastställas till ett bestämt belopp, om annat inte följer av 4 §. Om vite föreläggs flera personer gemensamt, skall ett särskilt belopp fastställas för var och en av dem.

Enligt 4 § Lag om viten, om det är lämpligt med hänsyn till omständigheterna, får vite föreläggas som löpande vite. Vitet bestäms då till ett visst belopp för varje tidsperiod av viss längd under vilken föreläggandet inte har följts eller, om föreläggandet avser en återkommande förpliktelse, för varje gång adressaten underlåter att fullgöra denna.

Enligt 17 § förvaltningslagen får ett ärende inte avgöras utan att den som är sökande, klagande eller annan part har underrättats om en uppgift som har tillförts ärendet genom någon annan än honom eller henne själv och han eller hon har fått tillfälle att yttra sig över den, om ärendet avser myndighetsutövning mot någon enskild.

Bilagor:

Situationsplan
 Fotografi (2) pir 1

Expedieras till:

Bertil Frank
 ÄLGHORNSVÄGEN 49
 17998 FÄRENTUNA
 Bilaga: Hur man överklagar

Avgifter i kronor

Bygglov/Startbesked _____ Planavgift _____

Bygganmälan, beslut om kontrollplan _____ Strandskyddsdispens _____

Lokaliseringsprövning _____ Avslag _____ Sanktionsavgift _____

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. _____



Byggnadsnämnden
Box 205
178 23 Ekerö

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
2018-06-20

För kännedom:

Christopher.graae@gmail.com

Birgith.lundberg@hotmail.com

Ägaren till fastigheten Väntholmen 4:11

Avgifter i kronor

Bygglov/Startbesked _____ Planavgift _____

Bygganmälan, beslut om kontrollplan _____ Strandskyddsdispens _____

Lokaliseringsprövning _____ Avslag _____ Sanktionsavgift _____

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. _____



Byggnadsnämnden
Box 205
178 23 Ekerö

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
2018-06-20

BN § 172

BYGG.2018.396 229

Strandskyddsdispens för utbyggnad av altan till restaurang på fastigheten Björkö 5:1

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att medge dispens från strandskyddsbestämmelserna, för tillbyggnad av befintlig altan till restaurang med 33 kvm, i enlighet med 7 kap 18 c § p 4 Miljöbalken (MB)

Skälen till byggnadsnämndens ställningstagande redovisas närmare under miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning.

Byggnadsnämnden framför önskemål om att altanen ska utformas i enlighet med befintlig altan.

Upplysning

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

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.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

Miljö- och stadsbyggnadskontoret, bygglovenheten, bedömer att den föreslagna utbyggnaden av befintlig altan mot sjösidan inte kommer att förändra det rörliga friluftslivet eller inskränka den allemansrättsliga tillgängligheten till område, då en restaurang inte bedöms medföra att, personer som rör sig kring byggnaden och dess område, håller ett respektavstånd. Inte heller bedöms utbyggnaden påverka växt- eller djurlivet på platsen på ett negativt sätt, då den enbart kommer att ta viss befintlig gräsyta i anspråk.

Björkö är ett besöksmål som enbart kan nås med båt, vilket gör att tillgång till viss service på platsen är en förutsättning för att många personer ska ges möjlighet att

Avgifter i kronor

Bygglov/Startbesked _____ Planavgift _____

Bygganmälan, beslut om kontrollplan _____ Strandskyddsdispens _____

Lokaliseringsprövning _____ Avslag _____ Sanktionsavgift _____

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. _____



Byggnadsnämnden
Box 205
178 23 Ekerö

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
2018-06-20

besöka och ta del av denna unika miljö. Kontoret bedömer därmed att dispens från strandskyddsbestämmelserna kan medges i enlighet med 7 kap 18 c § p 4 MB.

Kontoret bedömer avslutningsvis att åtgärden inte kräver bygglov, då utbyggnaden av altanen inte anses ändra byggnadens/restaurangens volym (se rättsfall Mark- och miljööverdomstolen, 2017-P 1042)

Ärendebeskrivning

Ansökan inkom den 14 maj 2018 och var komplett för handläggning den 25 maj samma år.

Ansökan avser strandskyddsdispens för att bygga ut den befintliga altanen som finns till restaurangen på Björkö. Den befintliga altanen löper utefter byggnadens ena långsida och ena kortsida. Önskemålet är att förlänga altanen utefter del av byggnadens långsida mot vattnet, för att kunna ta emot och erbjuda sittplatser till fler gäster som besöker Björkö.

Önskemålet är att bygga ut befintlig altan med 33 kvm (13 x 2,5 m). Altanen kommer som högst att hamna 1,2 meter över den befintliga markytan och förses med räcke. Ytterkanten av altanen kommer att hamna 8 meter från strandlinjen.

Gällande förhållanden

Björkö omfattas av strandskydd till 300 meter från strandlinjen vid normalvattenstånd.

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

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

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

1. redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för

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
2018-06-20

strandskyddets syften,

2. genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen,

3. behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området,

4. behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området,

5. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området, eller

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

Befintlig restaurangbyggnad har altaner utefter två fasader idag. Den föreslagna utbyggnaden av altanen avses att göras på fasad mot vattnet över mark som idag gräsbevuxen. Närmre vattnet finns en nivåskillnad med naturstenar.

Expedieras till:

STATENS FASTIGHETSVERK

Att: Urban Wahlström

BOX 2263

103 16 STOCKHOLM

Bilaga: Hur man överklagar

Underrättelse:

Länsstyrelsens planenhet med bilagor (Situationsplan, översiktskarta, foto)

Avgifter i kronor

Bygglov/Startbesked _____ Planavgift _____

Byggnmälan, beslut om kontrollplan _____ Strandskyddsdispens _____

Lokaliseringsprövning _____ Avslag _____ Sanktionsavgift _____

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. _____



Byggnadsnämnden
Box 205
178 23 Ekerö

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
2018-06-20

BN § 173 BYGG.2017.723 216

Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus på fastigheten ÖLSTA 1:46, södra tomten

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att ge förhandsbeskedet att ett enbostadshus kan tillåtas på den avsedda platsen i enlighet med 9 kap 17 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Åtgärden bedöms lämplig med hänsyn till landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen samt intresset av en god helhetsverkan i enlighet med 2 kap 6 § PBL. Platsen anses också lämplig för ändamålet med hänsyn till möjligheterna att ordna trafik, vattenförsörjning, avlopp och annan samhällsservice, enligt 2 kap 2-6 §§ PBL. Åtgärden bedöms utgöra en lämplig användning med mark enligt 2 kap 2 § PBL.

Skälen till byggnadsnämndens ställningstagande redovisas närmare under miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning.

Villkor

Bostadshus ska placeras 50 meter från verksamhetsbyggnadens fasad samt minst 12 meter från allmän väg, vilket räknas från bakkant dike, enligt 39 § väglagen.

Generella upplysningar

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

Upplysningar inför bygglovsansökan

Utformning och placering av enbostadshuset är viktigt. Det är möjligt att ta kontakt med bygghandläggare på miljö- och stadsbyggnadskontoret innan bygglovhandlingar upprättas.

I bygglovsansökan ska bifogas en situationsplan, baserad på en nybyggnadskarta som kan beställas på miljö- och stadsbyggnadskontoret.

Inför grävningsarbeten på fastigheten behöver ni, genom provtagning, förvissa er om

Avgifter i kronor

Bygglov/Startbesked _____ Planavgift _____

Byggnmälan, beslut om kontrollplan _____ Strandskyddsdispens _____

Lokaliseringsprövning _____ Avslag _____ Sanktionsavgift _____

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. _____



Byggnadsnämnden
Box 205
178 23 Ekerö

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
2018-06-20

att marken är fri från föroreningar. Inför provtagningen rekommenderas ni kontakta miljö- och hälsoskyddskontoret för rådgivning. Om provtagningen visar att marken är förorenad krävs en anmälan till Miljönämnden innan grävningen påbörjas.

Om byggnation blir aktuell ska ansökan om tillstånd att ansluta/ordna avlopps- anläggning inlämnas till miljökontoret. Innan ansökan inlämnas bör kontoret kontaktas för samråd.

För att klara riktvärden enligt 3 § "förordning 2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader", dva 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad samt 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå vid uteplats. För att klara riktvärden på uteplats behöver sannolikt uteplatsen avskärmas för buller. För att klara riktvärden enligt "Folkhälsomyndighetens allmänna råd om buller inomhus, FoHMFS 2014:13", kan det krävas särskilda bullerdämpande fasadåtgärder. I samband med bygglovsansökan på fastigheten bör en bullerutredning utföras som visar hur bullerriktvärden klaras vid planerat hus.

Ytterligare utfarter till allmän väg kräver tillstånd från Trafikverket.

Ekerö kommun har antagit kulturmiljöprogram år 2015 och i samband med detta tagit fram råd och tips till dig som vill bygga nytt i gammal bygd och på landsbygden. Kulturmiljöprogrammet är av rådgivande karaktär och ett kunskapsunderlag som redovisar de värden man har att förhålla sig till vid en eventuell förändring av landskapet.

Inför en byggnation krävs eftertanke. Det är många frågor att ta ställning till, det gäller inte minst hur byggnaden påverkar närmiljön. Detta för att skapa ett bidrag till landskapet som gör närmiljöerna attraktiva. Att bygga nytt handlar ofta om stora ingrepp i landskapet och det är byggherrens ansvar tillsammans med kommunen att marken och landskapet förvaltas på bästa möjliga sätt. För att uppnå ett lyckat resultat vid ny- eller ombyggnad, att det passar in i landskapet och samtidigt följer samhällets krav, följer här några råd.

- Utgå från tomtens och omgivningens förutsättningar och placera huset så att det blir en del av landskapet eller bidrar positivt till upplevelsen. Var observant på omgivande husvolymers storlek, höjd- och djupverkan
- Utnyttja naturliga nivåskillnader. En tumregel är att ju mindre markarbeten som

Avgifter i kronor

Bygglov/Startbesked _____ Planavgift _____

Bygganmälan, beslut om kontrollplan _____ Strandskyddsdispens _____

Lokaliseringsprövning _____ Avslag _____ Sanktionsavgift _____

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. _____



Byggnadsnämnden
Box 205
178 23 Ekerö

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
2018-06-20

krävs desto bättre kommer byggnaden passa in i landskapet. En väl genomtänkt gestaltning bidrar ofta positivt till landskapet och helhetsintrycket.

- Anpassa skala och volym utifrån omgivande bebyggelse och undvik stora och anslående volymer. Dela hellre upp byggnaden i flera och mindre volymer (t.ex. garage och förråd). Undvik höga murar och plank eftersom de utgör främmande inslag i kulturlandskapet.
- Anlita gärna en arkitekt. De kan gestalta ett hus efter dina önskemål och platsens förutsättningar.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

Bygglovenheten vid Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att det är lämpligt att uppföra ett nytt enbostadshus på platsen. Fastigheten ligger inom sammanhållen bebyggelse och ansluter till befintlig bystruktur. Platsen anses också lämplig för ändamålet med hänsyn till möjligheterna att ordna vattenförsörjning, avlopp, trafik och annan samhällsservice, enligt 2 kap 2-6 §§ PBL.

Kontoret bedömer att föreslagen åtgärd har stöd i översiktsplanen. Nytt bostadshus ansluter till befintlig bebyggelse och bidrar till en sammanhållande karaktär. Bostadshuset är inte förlagt inom orörd skogsmark eller ute på öppen åkermark. Ett nytt bostadshus på platsen kan uppföras utan att områdets karaktärsdrag eller landskapsbilden förvanskas i enlighet med gällande översiktsplan. Platsen bedöms lämplig utifrån landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen samt intresset av en god helhetsverkan i enlighet med 2 kap 6 § PBL. Avseende trafikbuller bedömer kontoret att en skyddad uteplats kan anordnas, exempelvis med bostadshuset som bullerdämpning. Ett positivt förhandsbesked bör därför ges, enligt 9 kap 17, 20 §§ samt 2 kap 2-6 §§ PBL.

Ärendebeskrivning

Ansökan inkom ursprungligen som en ansökan om förhandsbesked för två nya bostadshus inom fastigheten Ölsta 1:46. Ansökan reviderades dock så att detta ärende nu endast gäller ett enbostadshus. Placeringen av det andra enbostadshuset hanteras i eget ärende, dnr: BYGG.2017.879. Kontoret utförde besiktning på fastigheten den 10 oktober 2017.

Gällande förhållanden

Fastigheten Ölsta 1:46 omfattar 39 181 kvm landareal och är belägen på Färingsö inom

Avgifter i kronor

Bygglov/Startbesked _____ Planavgift _____

Bygganmälan, beslut om kontrollplan _____ Strandskyddsdispens _____

Lokaliseringsprövning _____ Avslag _____ Sanktionsavgift _____

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. _____



Byggnadsnämnden
Box 205
178 23 Ekerö

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
2018-06-20

Ekerö kommun inom område som inte omfattas av detaljplan eller områdesbestämmelser. Fastigheten består i huvudsak av jordbruksmark samt ett större växthus som för tillfället inte används.

Fastigheten Ölsta 1:46 är klassad som potentiellt förorenat område i Länsstyrelsens databas för förorenade områden. Anledningen till att denna fastighet är klassad som ett potentiellt förorenat område är att det har funnits en verksamhet som kan ha förorenat marken här. I detta fall en handelsträdgård.

Översiktsplan

Ekerö kommun har antagit översiktsplan (2018-03-06) till år 2030 med sikte på år 2050. Översiktsplanen ger vägledning vid beslut om bygglov och detaljplanering genom att ange grundragen för hur mark- och vattenområden ska användas. Översiktsplanen är inte juridiskt bindande men starkt styrande för vilka allmänna intressen som kommunen och andra myndigheter ska ta hänsyn till i fortsatt planering.

Enligt översiktsplanen framgår att merparten av kommunens nytillkommande bebyggelse föreslås inom tätortsbandet. Nya mer betydande bebyggelsetillskott på landsbygden bör endast tillkomma i, eller i anslutning till befintliga byggnadsbestånd (s. 16).

Avseende ny bebyggelse utanför lokala centra är Ekerö kommun generellt positiv till nya enskilda byggnader, i luckor mellan och intill befintliga byggnadsbestånd (s. 21). Generellt gäller en restriktiv hållning gentemot ny bebyggelse på brukningsvärd jordbruksmark (s. 25).

Vid lokalisering, placering och utformning av ny bebyggelse och anläggningar ska hänsyn tas till landskapet, terrängen, klimatförhållanden samt till natur- och kulturvärden på platsen. Närhet till kollektivtrafik, grönområden samt möjligheten att ta tillvara ekosystemtjänster, utgör andra faktorer att beakta (s. 28).

I översiktsplanen har kommunen redovisat riktlinjer för ny bebyggelse vid prövning av enskilda byggnader och anläggningar. Ny bebyggelse bör tillkomma inom, eller i anslutning till, tätorter, lokala centra och befintliga bebyggelsegrupper. Ny bebyggelse ska placeras och utformas så att karaktärsdrag och landskapsbild inte förvanskas. Ny bebyggelse ska undvikas på brukningsvärd jordbruksmark och undvika att etablerad

Avgifter i kronor

Bygglov/Startbesked _____ Planavgift _____

Bygganmälan, beslut om kontrollplan _____ Strandskyddsdispens _____

Lokaliseringsprövning _____ Avslag _____ Sanktionsavgift _____

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. _____



Byggnadsnämnden
Box 205
178 23 Ekerö

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
2018-06-20

djurhållning försvåras. Bebyggelse eller anläggning bör inte skymma eventuella utblickar mot fornlämningar och äldre gårdsmiljöer samt skolbyggnader bör värnas och den kulturhistoriska läsbarheten ska beaktas (s. 29-30).

VA ska enligt översiktsplanen lösas inom berörd fastighet om inte särskilda skäl föreligger. Vid ny- eller ombyggnad ställs krav på att enskild avloppsanläggning ska ha rimlig kapacitet och vara godkänd för permanentboende (s. 31).

Tidigare ärenden på fastigheten

Inga ärenden har hanterats på fastigheten i närtid. Ett pågående ärende (Dnr BYGG.2017.879) avseende förhandsbesked för nytt bostadshus utreds inom den norra delen av fastigheten.

Lagrums

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 § PBL 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. Företråde 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.

I 2 kap 4 § PBL anges att vid planläggning och i ärenden om bygglov eller förhandsbesked enligt denna lag får mark tas i anspråk för att bebyggas endast om marken från allmän synpunkt är lämplig för ändamålet.

I 2 kap 6 § PBL anges att vid planläggning och i ärenden om bygglov 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.

Avgifter i kronor

Bygglov/Startbesked _____ Planavgift _____

Byggnämnan, beslut om kontrollplan _____ Strandskyddsdispens _____

Lokaliseringsprövning _____ Avslag _____ Sanktionsavgift _____

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. _____



Byggnadsnämnden
Box 205
178 23 Ekerö

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
2018-06-20

Remiss

Ärendet har skickats till miljönämnden för yttrande avseende avloppsfrågan, avstånd till miljöfarlig verksamhet, trafikbuller samt potentiellt förorenad mark.

Miljönämnden skriver i yttrande daterat 10 februari 2017 (§ D 58) att de avseende förorenad mark samt avstånd till miljöfarlig verksamhet inte har något att erinra mot sökt förhandsbesked. Om grävning skulle bli aktuellt på fastigheten behöver provtagning göras och om marken är förorenad krävs en anmälan till Miljönämnden innan grävningen påbörjas. Avseende avstånd till miljöfarlig verksamhet bedömer miljökontoret att ett skyddsavstånd om 50 meter mellan verksamhet och bostäder bör hållas, samt ett avstånd om 30 meter mellan verksamhet och tomtplats.

Miljönämnden skriver vidare i yttrande daterat 30 maj 2018 (§ D 231) att de avseende trafikbuller och avlopp inte har något att erinra mot sökt förhandsbesked. Om byggnation blir aktuell skall ansökan om tillstånd för avloppsanläggning insändas till miljökontoret. För att klara riktvärden för trafikbuller vid bostadsbyggnader behöver sannolikt uteplatsen avskärmas för buller. I samband med ansökan om bygglov på fastigheten bör en bullerutredning utföras som visar hur bullerriktvräden klaras vid planerat hus. Det kan krävas särskilda bullerdämpande fasadåtgärder.

Berörda sakägare har fått möjlighet att yttra sig i enlighet med 9 kap 25 § PBL. Inga synpunkter har inkommit.

Expedieras till:

Nicklas Eklund
 ÖLSTAVÄGEN 70
 17998 FÄRENTUNA
 Bilaga: Hur man överklagar

Underrättelse:

Ölsta 1:53, 1:45, 1:40, 1:14, Högby 4:4

Avgifter i kronor

Bygglov/Startbesked _____ Planavgift _____

Bygganmälan, beslut om kontrollplan _____ Strandskyddsdispens _____

Lokaliseringsprovning _____ Avslag _____ Sanktionsavgift _____

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. _____



Byggnadsnämnden
Box 205
178 23 Ekerö

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
2018-06-20

BN § 174 BYGG.2018.406 216

Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus på fastigheten
 Hilleshögby 6:48

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att återremittera ärendet för ytterligare utredning i positiv anda, då nämnden bedömer att lokalisering sker inom befintlig bystruktur.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

Bygglövenheten vid Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att åtgärden att uppföra två bostadshus på den aktuella platsen inte bör tillåtas.

På platsen finns ett äldre bostadshus i sämre skick (under renovering) samt gamla uthusbyggnader såsom en jordkällare och en vedbod. Att uppföra två nya bostadshus på platsen bedöms inte förenligt med översiktsplanen där det anges att ny bebyggelse bör tillkomma i luckor mellan och intill befintliga byggnadsbestånd (s. 21) Cirka 100 meter nordväst finns ett bostadshus men i övrigt består området helt av orörd skogsmark samt åkermark.

Topografin på platsen är kuperad och höjdskillnaden inom en liten yta är stor. Ett hus på platsen skulle innebära stora ingrepp i den naturliga miljön och väsentligen komma att förändra platsen, vilket inte bedöms förenligt med 2 kap 6 § 1 pkt PBL eller med översiktsplanen, s. 28, där det anges att vid lokalisering, placering och utformning av ny bebyggelse och anläggningar ska hänsyn tas till bl.a. landskapet och terrängen. Kontoret bedömer att det kan bli svårt att lösa utvändigt tillgänglighet till platsen (8 kap 9 § PBL) utan omfattande markarbeten vilket negativt skulle påverka områdets naturvärden (2 kap 6 § 1 pkt PBL).

Kontoret bedömer vidare att även om bostadshusen är placerade utanför strandskyddsområde kommer tomterna naturligt att successivt komma att ianspråkta mark som är belägen inom strandskyddsområde och som idag är tillgänglig för allmänheten.

Avgifter i kronor

Bygglov/Startbesked _____ Planavgift _____

Bygganmälan, beslut om kontrollplan _____ Strandskyddsdispens _____

Lokaliseringsprövning _____ Avslag _____ Sanktionsavgift _____

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. _____



Byggnadsnämnden
Box 205
178 23 Ekerö

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
2018-06-20

Även om bostadshusen är placerade utanför strandskyddsområde kan åtgärden komma att påverka strandskyddets syften negativt om den utförs så nära strandskyddslinjen. Ett bostadshus har en viss hemfridszon som riskerar att utgöra en del av strandskyddsområdet.

Sammanfattningsvis anser kontoret att åtgärden inte har stöd i gällande översiktsplan och att den är olämplig med hänsyn till landskapsbilden, naturvärdena på platsen samt intresset av en god helhetsverkan i enlighet med 2 kap 6 § PBL. Det allmänna intresset av att bevara marken i orört skick bedöms i detta fall vara starkare än det enskilda intresset av att bygga två nya bostadshus. Ansökan ska därför avslås.

Ärendebeskrivning

Ansökan inkom den 23 maj 2018 och var komplett för handläggning samma dag. Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten Hilleshögby 6:48. Kontoret utförde besiktning på fastigheten den 4 juni 2018.

Gällande förhållanden

Fastigheten Hilleshögby 6:48 omfattar 18210 kvm landareal och är belägen på Färingsö inom Ekerö kommun. Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser. En stor del av fastigheten omfattas av strandskydd enligt 7 kap 13-18 §§ miljöbalken (MB 1998:808). Sökta bostadshus är dock placerade utanför strandskyddsområde enligt situationsplan från sökande.

Översiktsplan

Ekerö kommun har antagit översiktsplan den 6 mars 2018 till år 2030 med sikte på år 2050. Översiktsplanen ger vägledning vid beslut om bygglov och detaljplanering genom att ange grundragen för hur mark- och vattenområden ska användas. Översiktsplanen är inte juridiskt bindande men starkt styrande för vilka allmänna intressen som kommunen och andra myndigheter ska ta hänsyn till i fortsatt planering.

Enligt översiktsplanen framgår att merparten av kommunens nytillkommande bebyggelse föreslås inom tätortsbandet. Nya mer betydande bebyggelse tillskott på landsbygden bör endast tillkomma i, eller i anslutning till befintliga byggnadsbestånd (s. 16).

Aveende ny bebyggelse utanför lokala centra är Ekerö kommun generellt positiv till nya enskilda byggnader, i luckor mellan och intill befintliga byggnadsbestånd (s. 21).

Avgifter i kronor

Bygglov/Startbesked _____ Planavgift _____

Bygganmälan, beslut om kontrollplan _____ Strandskyddsdispens _____

Lokaliseringsprövning _____ Avslag _____ Sanktionsavgift _____

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. _____



Byggnadsnämnden
Box 205
178 23 Ekerö

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
2018-06-20

Generellt gäller en restriktiv hållning gentemot ny bebyggelse på brukningsvärd jordbruksmark (s. 25).

Vid lokalisering, placering och utformning av ny bebyggelse och anläggningar ska hänsyn tas till landskapet, terrängen, klimatförhållanden samt till natur- och kulturvärden på platsen. Närhet till kollektivtrafik, grönområden samt möjligheten att ta tillvara ekosystemtjänster, utgör andra faktorer att beakta (s. 28).

I översiktsplanen har kommunen redovisat riktlinjer för ny bebyggelse vid prövning av enskilda byggnader och anläggningar. Ny bebyggelse bör tillkomma inom, eller i anslutning till, tätorter, lokala centra och befintliga bebyggelsegrupper. Ny bebyggelse ska placeras och utformas så att karaktärsdrag och landskapsbild inte förvanskas. Ny bebyggelse ska undvikas på brukningsvärd jordbruksmark och undvika att etablerad djurhållning försvåras. Bebyggelse eller anläggning bör inte skymma eventuella utblickar mot fornlämningar och äldre gårdsmiljöer samt skolbyggnader bör värnas och den kulturhistoriska läsbarheten ska beaktas (s. 29-30).

VA ska enligt översiktsplanen lösas inom berörd fastighet om inte särskilda skäl föreligger. Vid ny- eller ombyggnad ställs krav på att enskild avloppsanläggning ska ha rimlig kapacitet och vara godkänd för permanentboende (s. 31).

Tidigare ärenden i området och på fastigheten

Inga ärenden har hanterats på fastigheten eller i närheten av fastigheten i närtid.

Lagrum

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 § PBL 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. Företråde 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 estetiskt tilltalande

Avgifter i kronor

Bygglov/Startbesked _____ Planavgift _____

Bygganmälan, beslut om kontrollplan _____ Strandskyddsdispens _____

Lokaliseringsprövning _____ Avslag _____ Sanktionsavgift _____

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. _____



Byggnadsnämnden
Box 205
178 23 Ekerö

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
2018-06-20

utformning av bebyggelse och grönområden, samt en långsiktigt god hushållning med mark.

I 2 kap 4 § PBL anges att vid planläggning och i ärenden om bygglov eller förhandsbesked enligt denna lag får mark tas i anspråk för att bebyggas endast om marken från allmän synpunkt är lämplig för ändamålet.

I 2 kap 5 § PBL anges att vid planläggning och i ärenden om bygglov eller förhandsbesked enligt denna lag ska bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till

1. människors hälsa och säkerhet,
2. jord, berg- och vattenförhållandena,
3. möjligheterna att ordna trafik, vattenförsörjning, avlopp, avfallshantering, elektronisk kommunikation samt samhällsservice i övrigt,
4. möjligheterna att förebygga vatten- och luftföroreningar samt bullerstörningar, och
5. risken för olyckor, översvämning och erosion.

Bebyggelse och byggnadsverk som för sin funktion kräver tillförsel av energi ska lokaliseras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till energiförsörjningen och energihushållningen.

I 2 kap 6 § PBL anges att vid planläggning och i ärenden om bygglov 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.

Området, liksom hela Ekerö kommun, omfattas av särskilda hushållningsbestämmelser enligt 4 kap 1-2 §§ miljöbalken (MB 1998:808) som innebär att Mälaren med öar och strandområden, med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns i området, i sin helhet är av riksintresse. Inom detta område ska turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets intressen, särskilt beaktas vid bedömningen av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön.

Avgifter i kronor

Bygglov/Startbesked _____ Planavgift _____

Bygganmälan, beslut om kontrollplan _____ Strandskyddsdispens _____

Lokaliseringsprövning _____ Avslag _____ Sanktionsavgift _____

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. _____



Byggnadsnämnden
Box 205
178 23 Ekerö

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
2018-06-20

Remiss

Ärendet har inte skickats till grannar eller remissinstanser enligt 9 kap 25 § PBL, då kontoret bedömt att åtgärden inte kan tillåtas.

Expedieras till:

Jörgen Trollmo
 NYTORGSGATAN 25 LGH 1304
 11640 STOCKHOLM
 Bilaga: Hur man överklagar

Underrättelse:

Hilleshögby 6:48 (fastighetsägarna)

Avgifter i kronor

Bygglov/Startbesked _____ Planavgift _____

Bygganmälan, beslut om kontrollplan _____ Strandskyddsdispens _____

Lokaliseringsprövning _____ Avslag _____ Sanktionsavgift _____

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. _____



Byggnadsnämnden
Box 205
178 23 Ekerö

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
2018-06-20

BN § 175 BYGG.2018.315 231

Strandskyddsdispens och bygglov för förråd/bastu/relax på fastigheten Skå-Eneby S:1

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att inte medge dispens från strandskyddsbestämmelserna, då särskilda skäl inte i finns i enlighet med 7 kap 18 c § miljöbalken (MB).

Skälen till byggnadsnämndens ställningstagande redovisas närmare under miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning.

Upplysning

Avgift uttas för avslag av strandskyddsdispens.

En medgiven dispens kan enbart överklagas av ägarna till den fastighet som dispensen avser, i det här fallet ägarna till någon eller några av de fastigheter som ingår i samfälligheten.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

Miljö- och stadsbyggnadskontoret, bygglovenheten, bedömer inledningsvis att en ny byggnad på den plats där en äldre förrådsbyggnad finns uppförd idag, inte kommer att påverka djur- och växtlivet på platsen negativt.

En byggnad med utrymme för bl a bastu/relax och med många fönster anses inte vara en sjöbod. Vidare bedöms, då byggnaden avses att enbart nyttjas av den familj som bor på angränsande fastighet och med redovisat utseende med bl a många fönster, att byggnaden kommer att ha en avhållande effekt på personer som rör sig i området och på sätt ha privatisera delar av området och inskränka det rörliga friluftslivet.

Kontoret bedömer vidare att det allmänna intresset av att kunna nyttja platsen nära strandlinjen fritt, står över det enskilda intresset av att ha tillgång till bl a en bastu nära vattnet. Bostadsfastighetens enskilda behov ska kunna tillgodoses inom den egna fastigheten. Fastigheten Skå-Eneby 2:14, som enligt gällande detaljplan är avsedd för bostadsändamål, och tillåter en bruttoarea (BTA) om, 350 kvm inom fastigheten.

Avgifter i kronor

Bygglov/Startbesked _____ Planavgift _____

Byggnämnan, beslut om kontrollplan _____ Strandskyddsdispens _____

Lokaliseringsprövning _____ Avslag _____ Sanktionsavgift _____

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. _____



Byggnadsnämnden
Box 205
178 23 Ekerö

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
2018-06-20

Kontoret bedömer inte att förhållandena på platsen har ändrats avsevärt, mot tiden för tidigare beslutet. Dock har både kontoret och byggnadsnämnden deltagit vid seminarium och utbildningar rörande strandskydd, samt genom åren tagit del av rättsfall i frågan, vilket både kontoret och byggnadsnämnden har att förhålla sig till i varje enskild prövning, oavsett tidigare ställningstaganden.

Kontorets uppfattning är att de servitut som finns inte kan påverka bedömningen av strandskyddet. Kontoret anser med hänvisning till ovanstående bedömningar att dispens från strandskyddsbestämmelserna *inte* kan medges i enlighet med 7 kap 18 c § MB.

Vidare bedömer kontoret att prövning av bygglovet inte ska ske, då dispens från strandskyddsbestämmelserna är en förutsättning för sökande, att kunna utnyttja ett eventuellt bygglov. Inkomna handlingar 11 juni respektive 15 juni, ändrar inte kontorets ställningstagande.

Ärendebeskrivning

Ansökan inkom den 21 april 2018 och var komplett för beslut om att inte medge strandskyddsdispens samma dag. Fastigheten Skå-Eneby 2:14 är angiven som fastighetsbeteckning i ansökan, men byggnaden är redovisad på fastigheten Skå-Eneby s:1.

Ansökan avser strandskyddsdispens och bygglov för nybyggnad av en byggnad som är redovisad att inrymma förråd, bastu, dusch/toalett och relax. Byggnaden har en area om 45 kvm och ska ersätta den äldre förrådsbyggnaden som finns på platsen idag. Enligt sökande, som äger och bor på angränsande fastighet, Skå-Eneby 2:14, är den planerade byggnaden enbart avsedd för sökande och dennes familj.

Fasaden mot söder och strandlinjen är redovisad med ett fönsterparti och en dörr. Fasaden mot öster är redovisad med två fönster och fasaden mot norr med ett fönster samt en dörr.

Byggnaden avses att placeras knappt 15 meter från strandlinjen och ca 5 meter från gräns mot bostadsfastigheten Skå-Eneby 2:14.

Kontoret besiktade platsen den 5 juni 2018.

Avgifter i kronor

Bygglov/Startbesked _____ Planavgift _____

Byggnämnan, beslut om kontrollplan _____ Strandskyddsdispens _____

Lokaliseringsprövning _____ Avslag _____ Sanktionsavgift _____

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. _____



Byggnadsnämnden
Box 205
178 23 Ekerö

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
2018-06-20

Skrivelse från sökande

Den 11 juni 2018 inkom sökande med en skrivelse. Se bilaga 1. Ytterligare handlingar, bl a kopia på servitut, inkom den 15 juni från sökanden.

Gällande förhållanden

Fastigheten Skå-Eneby s:1, är belägen inom område som omfattas av detaljplan, som vann laga kraft den 14 juli 2001, och utgörs i detaljplanen av "Naturområde". Det är 18 fastigheter som ingår i samfälligheten.

Den aktuella delen av fastigheten, där byggnaden är redovisad, får enligt detaljplanen bebyggas med gemensam sjöbod med högsta byggnadsarean 50 kvm. Gångväg ska finnas till den aktuella platsen och skötas så att den är körbar. Enligt detaljplanen ska det finnas ett staket med en höjd om 0,7-1,1 meter i gränsen mellan den aktuella fastigheten och den angränsande bostadsfastigheten Skå-Eneby 2:14.

Vägen till den aktuella platsen är körbar, men det finns inget staket vid fastighetsgränsen som vetter mot vattnet. Dock finns en stödmur nära eller på del av bostadsfastighetens södra gräns, med en höjd om uppskattningsvis 10-60 cm. Kontoret har inte undersökt om det finns staket vid övriga fastighetsgränser.

Fastigheten Skå-Eneby 2:14 har servitut att nyttja väg och ha infiltrationsanläggning inom Skå-Eneby s:1. Vidare anger servitut, rätt för skå-Eneby 2:14 att "underhålla och nyttja garageförråd" (befintlig byggnad som nu avses att ersättas), samt "underhålla och nyttja båtbygga". Servituten är angivna i förrättning från januari 2001.

Tidigare beslut

Den 22 juni 2011, BN § 194, medgav byggnadsnämnden strandskyddsdispens för att ersätta befintlig byggnad med förråd/relaxrum/bastu/båttredskap, samt att delegera till bygglovchef att bevilja bygglov för åtgärden. Som skäl till dispensen angavs att byggnaden skulle ersätta befintlig byggnad och inte skulle förändra den allemansrättsliga tillgängligheten till området, inskränka det rörliga friluftslivet, eller innebära en försämring beträffande livsvillkoren för djur- och växtarter. Det var vid det tidigare ärendet samma sökande. Byggnadsnämndens beslut skickades aldrig till länsstyrelsen för möjlighet till prövning, vilket skulle ha skett.

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
2018-06-20

Åtgärden utfördes aldrig och den tidigare medgivna dispensen och det beviljade bygglovets har därmed förfallit.

Brygga på platsen

Vid den besiktning som gjordes på platsen, kunde kontoret konstatera ett en mycket stor brygganläggning, i U-form längs större delen av vikens strandlinje, var under uppförande. Vid telefonsamtal med sökande den 5 juni, efter besiktning, angav hon att bryggan ersatt en äldre brygga och att den i huvudsak var avsedd för ägarna till fastighetsägarna till Skå-Eneby 2:14 och tillika sökande i aktuellt ärende. Dock uppfattade kontoret att några andra fastighetsägare i området vidtalats om att de kunde nyttja bryggan. Någon strandskyddsdispens är inte medgiven för den nya bryggan och detta kommer att utredas och hanteras i ett separat ärende.

Expedieras till:

SOFIA KÄLLMAN
LANDHOLMENS GÅRD 18
179 75 SKÅ
Bilaga: Hur man överklagar

Avgifter i kronor

Bygglov/Startbesked _____ Planavgift _____

Bygganmälan, beslut om kontrollplan _____ Strandskyddsdispens _____

Lokaliseringsprövning _____ Avslag _____ Sanktionsavgift _____

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. _____



Byggnadsnämnden
Box 205
178 23 Ekerö

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
2018-06-20

BN § 176 BYGG.2018.267 231-1

Bygglov för nybyggnad av enbostadshus och komplementbyggnad (garage/carport/förråd) på fastigheten Skå-Eneby 1:56

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att bevilja bygglov för nybyggnation av enbostadshus om 119 kvm byggnadsarea (BYA) och komplementbyggnad (garage/förråd) i på fastigheten Skå-Eneby 1:56, med stöd av 9 kap 30 § plan- och bygglagen (PBL).

Total bruttoarea (BTA) för enbostadshuset beräknas till 175 kvm och för garaget 35 kvm.

Färdig golvhöjd beräknas till +5,30 på enbostadshuset, och för garaget +5,20 i höjdsystem RH2000.

Exteriört kommer fasaden på enbostadshuset och garaget att kläs med stående lockpanel i faluröd kulör samt fönster i lättmetall med kulören kopparbrun.

Byggnadsnämnden beslutar att godkänna Erland Klingberg, behörighet K och certifieringsnr. 3525, som kontrollansvarig för byggprojektet.

Skälen till byggnadsnämndens ställningstagande redovisas närmare under miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning.

Upplysning

Byggnadsåtgärderna får inte påbörjas innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked.

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

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

Avgifter 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
2018-06-20**

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.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

Miljö- och stadsbyggnadskontoret, bygglovenheten gör bedömningen att nybyggnation av enbostadshus med föreslagen placering är planenlig och harmoniserar med områdets varierande utformning av villabebyggelse.

Vid grannhörande kom ett negativt yttrande in från ägaren till fastigheten Skå-Eneby 1:28. Grannarna anser att sovrummet på det kommande huset är placerat olämpligt då fönstret vetter mot deras altan. Båda parter riskerar att störas enligt grannen. Kontoret bedömer att den olägenhet som riskerar att drabba ägarna till 1:28 inte utgör en sådan betydande olägenhet som avses i 2 kap 9 § PBL. Bostadshuset är placerat på ett, efter förhållandena sett, lämplig plats. Den avstyckning som gjorts har inneburit att fastigheten blivit långsmal, med prickmark i öster samt en belastning i form av servitut för vatten- och avlopp som begränsar den byggbara marken. Det befintliga huset på 1:28 är även det placerat på ett sätt som begränsar möjligheterna att bygga på 1:56. Förslaget anses tillräckligt anpassat till platsen och bedöms acceptabelt, även med hänsyn till att fastigheten har en viss byggrätt enligt gällande detaljplan och att förslaget är helt i enlighet med gällande detaljplan.

Ärendebeskrivning

Ansökan inkom 2018-04-08 och var komplett för handläggning 2018-05-27, och avser bygglov för nybyggnad av enbostadshus i 1,5 våningar om 119 kvm BYA samt ett garage om 43 kvm BYA, på fastigheten Skå-Eneby 1:56. Exteriört kommer fasaden på enbostadshuset och garaget att kläs med stående lockpanel i faluröd kulör samt fönster i lättmetall med kulören kopparbrun.

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
2018-06-20**

Byggnadshöjden på enbostadshuset är 3,97 meter och har en taklutning på 43° och byggnadshöjden för garaget är 43 kvm samt taklutningen 25°.

Enligt Översiktsplanen för Ekerö kommun ska ny bebyggelse "*ska anpassas till befintlig bebyggelse avseende storlek, material, kulör och inplacering*".

Fastigheten omges av villabebyggelse av varierande slag och storlek och området är inte homogent när det gäller utformning på husen i omgivningen.

Gällande förhållanden

Fastighetsbildning skedde år 2016-12-05. Fastigheten är belägen inom område som omfattas av detaljplan fastställd 2007-05-08.

Enligt gällande planbestämmelser får fastigheten bebyggas med en huvudbyggnad och ett garage samt ett uthus. Högst 1/4 av tomten får bebyggas, dock max 250 kvm, därav får uthus och garage uppta högst 60 kvm. Byggnadernas totala bruttoarea får vara högst 35 % av tomtarean dock max 350 kvm. Den totala bruttoarean för bostadshuset och garaget för fastigheten är sammantaget 228 kvm, vilket betyder att den ej överskrider byggrätten.

Enligt gällande detaljplan skall även byggnad placeras minst 6.0 meter från gräns mot väg och minst 4.0 meter från annan gräns. Uthus eller garage får dock placeras 1.0 meter från annan gräns än mot väg om placeringen bedöms lämplig vid bygglovprövningen. I aktuell ansökan placeras garage 1.7 meter från gräns till granntomt, vilket har medfört att grannytrande har inhämtats.

I översiktsplanen står det att "*ny bebyggelse bör tillkomma inom, eller i anslutning till, tätorter, lokala centra och befintliga bebyggelsegrupper*". Denna bygglovsansökan gällande fastigheten Skå-Eneby 1:56, går inom benämningen "*befintliga bebyggelsegrupper*".

Remiss

Förslaget bedöms planenligt, men enligt gällande detaljplan ska granne höras om garage eller uthus placeras närmare gräns än 4,0 meter. Därför har grannhörande genomförts avseende garagets placering. De synpunkter som inkommit från Skå-Eneby 1:28 gäller dock i huvudsak bostadshusets placering, se Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning.

Avgifter i kronor

Bygglov/Startbesked _____ Planavgift _____

Byggnämnan, beslut om kontrollplan _____ Strandskyddsdispens _____

Lokaliseringsprövning _____ Avslag _____ Sanktionsavgift _____

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. _____



EKERÖ
KOMMUN

Byggnadsnämnden
Box 205
178 23 Ekerö

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
2018-06-20

Expedieras till:

FELICIA WAHLBORN
METEORVÄGEN 60 LGH 1102
18333 TÄBY
Bilaga: Hur man överklagar

Underrättelse:

Skå-Eneby 1:26, 1:28,1:29, 1:36, 1:45, 1:46, 1:50

För kännedom:

nyanslutning@roslagsvatten.se

Avgifter i kronor

Bygglov/Startbesked _____ Planavgift _____

Bygganmälan, beslut om kontrollplan _____ Strandskyddsdispens _____

Lokaliseringsprövning _____ Avslag _____ Sanktionsavgift _____

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. _____



Byggnadsnämnden
Box 205
178 23 Ekerö

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
2018-06-20

BN § 177 BYGG.2018.284 232

Bygglov för ändrad användning av del av befintlig parkeringsyta under mark till verksamhetsyta (bilvård) på fastigheten Tappsund 1:63, Hus 8

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att inte bevilja bygglov för ändrad användning av del av befintlig parkeringsyta under mark till verksamhetsyta (bilvård) på fastigheten Tappsund 1:63, i enlighet med 9 kap 30 § plan- och bygglagen (PBL), då verksamheten på aktuell plats avviker från gällande detaljplan.

Skälen till byggnadsnämndens ställningstagande redovisas närmare under miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning.

Upplysning

Avgift uttas för avslag av bygglov.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

Miljö- och stadsbyggnadskontoret, bygglovenheten bedömer inledningsvis att den aktuella åtgärden kräver bygglov för ändrad användning. Vidare bedömer kontoret att den planerade verksamheten inte är i enlighet med det ändamål som gällande detaljplan föreskriver för en aktuella platsen "mark som får underbyggas, körbart, för parkering", dvs körbar parkeringsyta under mark.

Kontoret och byggnadsnämnden har i och med avvikelsen mot detaljplanen att ta ställning till om avvikelsen kan ses som liten och förenlig med planens syfte, eller om åtgärden är i begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt. Då genomförandetiden för gällande detaljplan har löpt ut har kontoret och byggnadsnämnden vidare att ta ställning till även om åtgärden är förenlig med detaljplanens syfte och tillgodoser ett angeläget gemensamt behov eller ett allmänt intresse, eller innebär en sådan annan användning av mark eller vatten som utgör ett lämpligt komplement till den användning som har bestämts i detaljplanen.

Kontoret bedömer att den sökta åtgärden å ena sidan skulle kunna vara ett lämpligt

Avgifter i kronor

Bygglov/Startbesked _____ Planavgift _____

Byggnämnan, beslut om kontrollplan _____ Strandskyddsdispens _____

Lokaliseringsprövning _____ Avslag _____ Sanktionsavgift _____

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. _____



Byggnadsnämnden
Box 205
178 23 Ekerö

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
2018-06-20

komplement till den användning som har bestämts i detaljplanen, men att tillskapande av verksamhet med bl a ett ökat antal besökande kunder i kombination med minskat antal p-platser inom befintligt centrum, inte kan ses som en liten avvikelse, då behovet av p-platser inom centrumområdet bedöms som stort redan idag. Trots att den planerad verksamheten troligtvis skulle uppfattas som ett välkommet tillskott i centrum av många kommuninnevånare, bedömer kontoret inte att föreslagen verksamhet på den aktuella platsen är förenlig med detaljplanens syfte eller tillgodoser ett angeläget gemensamt behov eller ett allmänt intresse.

Sammanfattningsvis bedömer kontoret att bygglov inte kan beviljas i enighet med 9 kap 30 § PBL och att avvikelse mot gällande detaljplan inte kan medges med stöd av 9 kap 31 b eller 31 c§ PBL.

Ärendebeskrivning

Ansökan inkom den 2 april 2018 och var komplett för beslut om avslag den 7 juni 2018, då sökande meddelade att de önskar få förslaget prövat. Ansökan avser bygglov för ändrad användning av parkeringsyta till bilvård med biltvätt, rekonditionering och däckverksamhet. Avsikten är att ta 6 stycken befintliga p-platser i garaget under mark i anspråk för verksamheten, genom att bygga upp en sidovägg, samt front med portar.

Ärendet diskuterades vid byggnadsnämndens beredning den 16 maj 2018, då även platsen besiktades. Efter kontorets återkoppling till sökande efter beredningen, valde sökande att inte få ärendet prövat, utan istället försöka hitta en annan lämplig placering av verksamheten. Sökande meddelade per telefon den 7 juni 2018, att de önskade aktuellt förslag prövat, då de inte kunnat finna placering för sin verksamhet, på en plats i eller nära Ekerö centrum.

Gällande förhållanden

Fastigheten Tappsund 1:63 är belägen inom Ekerö Centrum och omfattas av detaljplan som vann laga kraft 20 november 1987. Planens genomförandetid löpte ut 1997.

Aktuell plats är belägen under mark/parkeringsyta och utgörs idag av köryta, samt sex st p-platser. Platsen är enligt gällande detaljplan avsedd för "mark som får underbyggas, körbart, för parkering".

Idag finns en parkeringsyta i markplan med infart ifrån Tegelbruksvägen och i anslut-

Avgifter i kronor

Bygglov/Startbesked _____ Planavgift _____

Bygganmälan, beslut om kontrollplan _____ Strandskyddsdispens _____

Lokaliseringsprövning _____ Avslag _____ Sanktionsavgift _____

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. _____



Byggnadsnämnden
Box 205
178 23 Ekerö

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
2018-06-20

ning till "hus nr 8" i Ekerö Centrum, som inrymmer diverse verksamheter så som exempelvis apotek, tandvård, kontor och daglig verksamhet. Från parkeringsytan ovan mark finns en nedfart, samt en trappa och hiss ner till underliggande parkeringsyta/garage. Från det större garaget leder 2-3 portar vidare till avgränsade parkeringsytor/garage i sydväst.

Utefter parkeringsytans/garagets långsida är nordost är intilliggande mark lägre och en dörr leder där ut till angränsade bostadshus.

Arbete pågår med att ta fram en ny detaljplan för Ekerö centrum, där aktuell fastighet ingår. Planen, som har varit på samråd, syftar till att möjliggöra en förtätning av området med ytterligare ett stort antal bostäder, samt fler och större lokaler för kontor, handel och övrig centrumverksamhet, samt offentliga platser och bussterminal och förbättrad rekreativmöjlighet. Syftet är att parkering i framtiden främst ska ske under mark.

Lagrums

9 kap 31 b § PBL

Trots 30 § första stycket 2, 31 § 1 och 31 a § 2 får bygglov ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan eller områdesbestämmelser, om avvikelsen är förenlig med detaljplanens eller områdesbestämmelsernas syfte och

1. avvikelsen är liten, eller
2. åtgärden är av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt. *Lag (2014:900)*.

9 kap 31 c § PBL

Efter det att genomförandetiden för en detaljplan har gått ut får bygglov utöver vad som följer av 31 b § ges för en åtgärd som avviker från detaljplanen, om åtgärden

1. är förenlig med detaljplanens syfte och tillgodoser ett angeläget gemensamt behov eller ett allmänt intresse, eller
2. innebär en sådan annan användning av mark eller vatten som utgör ett lämpligt komplement till den användning som har bestämts i detaljplanen. *Lag (2014:900)*.

Avgifter i kronor

Bygglov/Startbesked _____ Planavgift _____

Byggnmälan, beslut om kontrollplan _____ Strandskyddsdispens _____

Lokaliseringsprövning _____ Avslag _____ Sanktionsavgift _____

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. _____



Byggnadsnämnden
Box 205
178 23 Ekerö

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
2018-06-20

Expedieras till:

CL Stockholm AB
Att: Daniel Lindberg
Jägerhorns väg 9
141 75 Kungens Kurva
Bilaga: Hur man överklagar

Avgifter i kronor

Bygglov/Startbesked _____ Planavgift _____

Bygganmälan, beslut om kontrollplan _____ Strandskyddsdispens _____

Lokaliseringsprövning _____ Avslag _____ Sanktionsavgift _____

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. _____



Byggnadsnämnden
Box 205
178 23 Ekerö

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
2018-06-20

BN § 178 BYGG.2018.292 231-1

Lokaliseringsprövning inom ärende om bygglov för nybyggnad av enbostadshus (ersättning av brandskadad byggnad) på fastigheten Rörby 1:2

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att delegera till Miljö- och stadsbyggnadschefen att besluta om lokalisering och bevilja bygglov för nybyggnad av enbostadshus (ersättning av brandskadad byggnad) i två plan om 130 kvm byggnadsarea (BYA) samt 204 kvm bruttoarea (BTA) på fastigheten Rörby 1:2 under förutsättning att inga negativa grannyttranden inkommer.

Byggnadsnämnden noterar att Gustav Ågermo, SP Certifiering SC1182-16, behörighet K anmälts som kontrollansvarig för byggprojektet.

Skälen till byggnadsnämndens ställningstagande redovisas närmare under miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning.

Uppllysning

Detta beslut medför inte rätt att påbörja den sökta åtgärden. Byggnadsåtgärder får inte påbörjas innan beslut om lokalisering, bygglov och startbesked meddelats.

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

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

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

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

Avgifter i kronor

Bygglov/Startbesked _____ Planavgift _____

Byggnmälan, beslut om kontrollplan _____ Strandskyddsdispens _____

Lokaliseringsprövning _____ Avslag _____ Sanktionsavgift _____

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. _____



Byggnadsnämnden
Box 205
178 23 Ekerö

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
2018-06-20

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.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

Miljö- och stadsbyggnadskontoret, bygglovenheten bedömer att det är lämpligt att uppföra ett nytt enbostadshus på platsen, fastigheten ligger inom sammanhållen bebyggelse och åtgärden innebär en ersättning av befintligt brandskadat enbostadshus på fastigheten. Åtgärden bedöms vara lämpligt utformad och placerad med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan. Platsen anses även lämplig för ändamålet med hänsyn till möjligheterna att ordna vattenförsörjning, avlopp (kommunalt) och annan samhällsservice, enligt 2 kap 2-6 §§ PBL.

Vidare bedöms enbostadshuset vara lämpligt för sitt ändamål, ha en god form- färg- och materialverkan och vara tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga, enligt 8 kap 1 § PBL. Samt vara helt i enlighet med gällande områdesbestämmelser.

Bygglov för nybyggnad av enbostadshus bör därmed beviljas i enlighet med 9 kap 31 § PBL.

Ärendebeskrivning

Ansökan inkom den 11 april 2018 och var komplett för handläggning den 11 juni 2018 då remiss svar från Försvarmakten inkom. Ansökan avser bygglov för nybyggnad av enbostadshus (ersättning av brandskadad byggnad) i två plan om 130 kvm BYA samt 204 kvm BTA. Fasaderna utförs i liggande träpanel som målas i faluröd kulör, taket förses med tegelfärgade takpannor.

Färdig golvhöjd för entréplanet har redovisats till +31,20 i höjdsystemet RH 2000.

Avgifter i kronor

Bygglov/Startbesked _____ Planavgift _____

Bygganmälan, beslut om kontrollplan _____ Strandskyddsdispens _____

Lokaliseringsprövning _____ Avslag _____ Sanktionsavgift _____

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. _____



Byggnadsnämnden
Box 205
178 23 Ekerö

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
2018-06-20

Gällande förhållanden

Fastigheten Rörby 1:2 omfattar 1730 kvm landareal och är belägen inom sammanhållen bebyggelse. Fastigheten omfattas av områdesbestämmelser för Lovön (Rörby 2:1 mfl) som vann laga kraft den 6 maj 2015.

På fastigheten finns idag ett brandskadat enbostadshus om totalt ca 217 kvm BYA, tidigare provat som tvåbostadshus. Enbostadshuset ligger på bägge fastigheterna Rörby 1:2 resp. 1:3. Bygglov för ombyggnad och tillbyggnad av enbostadshuset beviljades 2014-07-08, DB § 360.

På grannfastigheten Rörby 1:1 finns relativt omfattande hästhållning med ca 25 hästar och flertalet hagar och rastfällor.

Remiss

Försvarsmakten har beretts tillfälle att yttra sig. I yttrandet daterat 11 juni har Försvarsmakten meddelat att de inte har någon erinran.

Miljönämnden har inget att invända mot bygglov för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten Rörby 1:2. Avloppsfrågan för enbostadshuset kommer att hanteras inom ramen för Miljönämndens saneringsprojekt avseende bristfälliga avloppsanläggningar i Ekerö kommun. Nämnden ser i första hand att avloppet ansluts till kommunens va-nät.

Eftersom bygglovet avser ersättning av enbostadshus efter brand har nämnden inget att invända angående närhet till hästhållning.

Miljönämnden kommer att hantera kontrollen av eventuella markföroreningar efter brand i ett separat tillsynsärende med ärendenummer MIL 2018.60.

Expedieras till:

DANIELSSON, MARIE
 RÖRBY 3
 178 93 DROTTNINGHOLM
 Bilaga: Hur man överklagar

Avgifter i kronor

Bygglov/Startbesked _____ Planavgift _____

Byggnämnan, beslut om kontrollplan _____ Strandskyddsdispens _____

Lokaliseringsprövning _____ Avslag _____ Sanktionsavgift _____

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. _____



Byggnadsnämnden
Box 205
178 23 Ekerö

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
2018-06-20

BN § 179 BYGG.2018.293 231-1

Lokaliseringsprövning inom ärende om bygglov för nybyggnad av enbostadshus (ersättning av brandskadad byggnad) på fastigheten Rörby 1:3

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att delegera till Miljö- och stadsbyggnadschefen att besluta om lokalisering och bevilja bygglov för nybyggnad av enbostadshus (ersättning av brandskadad byggnad) i två plan om 130 kvm byggnadsarea (BYA) samt 204 kvm bruttoarea (BTA) på fastigheten Rörby 1:3 under förutsättning att inga negativa yttranden från Försvarsmakten eller grannar inkommer.

Byggnadsnämnden noterar att Gustav Ågermo, SP Certifiering SC1182-16, behörighet K anmälts som kontrollansvarig för byggprojektet.

Skälen till byggnadsnämndens ställningstagande redovisas närmare under miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning.

Upplysning

Detta beslut medför inte rätt att påbörja den sökta åtgärden. Byggnadsåtgärder får inte påbörjas innan beslut om lokalisering, bygglov och startbesked meddelats.

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

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

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

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

Avgifter i kronor

Bygglov/Startbesked _____ Planavgift _____

Byggnmälan, beslut om kontrollplan _____ Strandskyddsdispens _____

Lokaliseringsprövning _____ Avslag _____ Sanktionsavgift _____

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. _____



Byggnadsnämnden
Box 205
178 23 Ekerö

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
2018-06-20

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.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

Miljö- och stadsbyggnadskontoret, bygglovenheten bedömer att det är lämpligt att uppföra ett nytt enbostadshus på platsen, fastigheten ligger inom sammanhållen bebyggelse och åtgärden innebär en ersättning av befintligt brandskadat enbostadshus på fastigheten. Åtgärden bedöms vara lämpligt utformad och placerad med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan. Platsen anses även lämplig för ändamålet med hänsyn till möjligheterna att ordna vattenförsörjning, avlopp (kommunalt) och annan samhällsservice, enligt 2 kap 2-6 §§ PBL.

Vidare bedöms enbostadshuset vara lämpligt för sitt ändamål, ha en god form- färg- och materialverkan och vara tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga, enligt 8 kap 1 § PBL. Samt vara helt i enlighet med gällande områdesbestämmelser.

Bygglov för nybyggnad av enbostadshus bör därmed beviljas i enlighet med 9 kap 31 § PBL.

Ärendebeskrivning

Ansökan inkom den 11 april 2018 och var komplett för handläggning xxxxx. Ansökan avser bygglov för nybyggnad av enbostadshus (ersättning av brandskadad byggnad) i två plan om 130 kvm BYA samt 204 kvm BTA. Fasaderna utförs i liggande träpanel som målas i faluröd kulör, taket förses med tegelfärgade takpannor.

Färdig golvhöjd för entréplanet har redovisats till +31,50 i höjdsystemet RH 2000.

Gällande förhållanden

Fastigheten Rörby 1:3 omfattar 1542 kvm landareal och är belägen inom sammanhållen bebyggelse. Fastigheten omfattas av områdesbestämmelser för Lovön (Rörby 2:1 mfl) som vann laga kraft den 6 maj 2015.

Avgifter i kronor

Bygglov/Startbesked _____ Planavgift _____

Bygganmälan, beslut om kontrollplan _____ Strandskyddsdispens _____

Lokaliseringsprövning _____ Avslag _____ Sanktionsavgift _____

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. _____



Byggnadsnämnden
Box 205
178 23 Ekerö

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
2018-06-20

På fastigheten finns idag ett brandskadat enbostadshus om totalt ca 217 kvm BYA, tidigare provat som tvåbostadshus. Enbostadshuset ligger på bägge fastigheterna Rörby 1:2 resp. 1:3. Bygglov för ombyggnad och tillbyggnad av enbostadshuset beviljades 2014-07-08, DB § 360.

På grannfastigheten Rörby 1:1 finns relativt omfattande hästhållning med ca 25 hästar och flertalet hagar och rastfällor.

Remiss

Försvarsmakten har beretts tillfälle att yttra sig, sista dag för yttrande 27 juni.

Miljönämnden har inget att invända mot bygglov för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten Rörby 1:3. Avloppsfrågan för enbostadshuset kommer att hanteras inom ramen för Miljönämndens saneringsprojekt avseende bristfälliga avloppsanläggningar i Ekerö kommun. Nämnden ser i första hand att avloppet ansluts till kommunens va-nät.

Eftersom bygglovet avser ersättning av enbostadshus efter brand har nämnden inget att invända angående närhet till hästhållning.

Miljönämnden kommer att hantera kontrollen av eventuella markföroreningar efter brand i ett separat tillsynsärende med ärendenummer MIL 2018.60.

Expedieras till:

DANIELSSON, MARIE
 RÖRBY 3
 178 93 DROTTNINGHOLM
 Bilaga: Hur man överklagar

Avgifter i kronor

Bygglov/Startbesked _____ Planavgift _____

Bygganmälan, beslut om kontrollplan _____ Strandskyddsdispens _____

Lokaliseringsprövning _____ Avslag _____ Sanktionsavgift _____

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. _____