

Tid och plats	2018-08-22, kl 18.00-18.30 i Kommunhuset, lokal Debatten
Beslutande	<p>Arnulf Langlet (M) ordförande Dick Ullgren (M) Charlotte Woge (M) Anders Sparring (M) Ola Sandin (M) jäv § 181 §§ 188-189 Solveig Brunstedt (C) Peter Östergren (KD) Ingela Sedin Nilsson (L) Fredrik Sirberg (S) Kerstin Hägg (S) Carl Ståhle (MP) Robert Oberascher (Ö)</p>
Tjänstgörande ersättare	<p>Heidi Carneheim (M) tjänstgörande §§ 180-189 Erik Lif-Sjocrona (M) tjänstgörande § 181 §§ 188-189</p>
Ersättare	<p>Kjell-Erik Börjesson (C) Torbjörn Engman (KD) Margit Hammarström (S) Peter Karlsson (MP) Nils Lundborg (Ö)</p>
Tjänstemän	<p>Ann-Christine Wählstedt Berg, Byggchef Eva Palm, Bygghandläggare Pia Ottander, Nämndsekreterare Elisabet Hansson, Bygghandläggare Emil Jacobsson, Bygghandläggare</p>
Justering plats och tid	Kommunhuset, Miljö- och stadsbyggnadskontoret 2018-08-28 08.00
Justerande paragrafer	180 - 189
Underskrifter	
Sekreterare	<p>..... Pia Ottander</p>
Ordförande	<p>..... Arnulf Langlet</p>
Justerare	<p>..... Carl Ståhle</p>



Byggnadsnämnden
Box 205
178 23 Ekerö

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
2018-08-22

	ANSLAGSBEVIS
	Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag
Organ	Byggnadsnämnden
Sammanträdesdatum	2018-08-22
Paragrafnummer	180 - 189
Datum då anslaget sätts upp:	28 augusti 2018
Underskrift Pia Ottander Nämndsekreterare
Datum då anslaget tas ned	19 september 2018
Underskrift Pia Ottander Nämndsekreterare
Förvaringsplats för protokollet	Miljö- och stadsbyggnadskontoret



Byggnadsnämnden
Box 205
178 23 Ekerö

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
2018-08-22

BN § 180 BYGG.2018.170 216

Förhandsbesked för nybyggnad av ett ridhus/lagerhall på fastigheten Nyckelby 4:26

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att ge förhandsbeskedet att ett ridhus/lagerhall på 1600 kvm kan tillåtas på den avsedda platsen, i enlighet med 9 kap 17 och 20 §§ samt 2 kap 2-6 §§ plan- och bygglagen (PBL).

Byggnaden skall anpassas till landskap, terräng och övrig bebyggelse i området. Exakt storlek, utformning och placering av ridhus/lagerhall prövas i bygglovet.

I övrigt hänvisas till miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning.

Upplysning

Utformning och placering av ridhus/lagerhall är viktigt, det är möjligt att ta kontakt med bygghandläggare på miljö- och stadsbyggnadskontoret innan bygglovhandlingar upprättas.

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

Förhandsbesked medför inte rätt att påbörja den sökta åtgärden.

Byggnadsåtgärder får inte påbörjas innan bygglov beviljats och startbesked meddelats.

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

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

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
2018-08-22

Om trafikflödet och typen av transporter, i och med att ridhuset uppförs, drastiskt förändras krävs tillstånd för förändrad anslutning till väg 816 (Trafikverkets ärendenummer 2018/55061)

Ärendebeskrivning

Ansökan inkom den 27 februari 2018 och var komplett den 2 juli 2018. Placeringen av ridhuset/lagerhall var tidigare redovisad längre norrut, närmare vägen. Byggnadsnämndens beredningsgrupp diskuterade ärendet och ansåg inte att placeringen var lämplig bland annat ur landskapsbildssynpunkt. Placeringen har ändrats och tar numera stöd bakom ett mindre skogsområde.

Ansökan avser förhandsbesked om bygglov för uppförande av ett ridhus/lagerhall på 1600 kvm.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

Kontoret anser att det är lämpligt att uppföra ett ridhus/lagerbyggnad på platsen.

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

Föreslagen lokalisering bedöms ha stöd i översiktsplanen.

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

Kontoret anser att utformningen av byggnaden är av största vikt framförallt med hänsyn till omgivande bebyggelse, terräng och naturförutsättningar.

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

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

Avgifter i kronor

Bygglov/Startbesked _____ Planavgift _____

Byggnämnan, beslut om kontrollplan _____ Strandskyddsdispens _____

Lokaliseringsprövning _____ Avslag _____ Sanktionsavgift _____

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. _____



Byggnadsnämnden
Box 205
178 23 Ekerö

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
2018-08-22

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

I bygglovets storlek, höjd och utformning på byggnaden noggrant studeras.

Gällande förhållanden

Fastighetens area är 731794 kvm varav 678510 kvm är landareal.

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 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).

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
2018-08-22

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).

Lagrums

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.

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

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

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

Avgifter i kronor

Bygglov/Startbesked _____ Planavgift _____

Bygganmälan, beslut om kontrollplan _____ Strandskyddsdispens _____

Lokaliseringsprövning _____ Avslag _____ Sanktionsavgift _____

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. _____



Byggnadsnämnden
Box 205
178 23 Ekerö

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
2018-08-22

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

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

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

Remiss

Miljönämnden har i beslut, daterat den 18 maj 2018, § D 210, angett att man inte har något att invända mot förhandsbesked för nybyggnad av ridhus/lagerbyggnad på fastigheten Nyckelby 4:26. Vatten och avlopp ska inte ordnas i byggnaden. Möjligheter finns dock att ansluta avlopp till kommunal avloppsledning (gården ansluten) alternativt att enskild anläggning anordnas.

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

Länsstyrelsen anger i beslut, daterat den 23 maj 2018, att man inte har något att erinra ur fornlämnings synpunkt vad gäller nybyggnad av ridhus/lagerhall inom fastigheten Nyckelby 4:26.

Trafikverket har inga synpunkter på nybyggnaden då placeringen av ridhuset visar ett uppskattat avstånd om ca 50 meter till vägområde. Underlaget visar att befintlig anslutning till väg 816 även kommer att nyttjas för ridhuset. Trafikverket har inga synpunkter på detta förutsatt att trafikflödet och typen av transporter inte förväntas förändras drastiskt som följd av nybyggnaden. Sökanden ska i så fall, hos Trafikverket, ansöka om förändrad anslutning i enlighet med väglagen.

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
2018-08-22

Expedieras till:

AHLÉN PETTERSSON, AGNETHA
NYCKELBY GÅRD 2
178 90 EKERÖ
Bilaga: Hur man överklagar

Underrättelse:

Nyckelby 4:16, 4:17, 4:18 och 4:19
Stavsund 1:1, 2:9, 2:10
Ålby 1:21, 1:96, 1:65, 1:64, 1:92, 1:91, 1:84, 1:85, 1:87 och 1:86

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
2018-08-22

BN § 181 BYGG.2018.440 229

Strandskyddsdispens för muddring av kanalen på fastigheterna Tappström 1:1 och Malmvik 1:1

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att medge dispens från strandskyddsbestämmelserna, enligt 7 kap 15 § miljöbalken (MB), för muddring av Tappströmskanalen på fastigheterna Tappström 1:1 och Malmvik 1:1 och för att påföra stenkross på fastigheten Malmvik 1:1 i enlighet med ortofoto som hör till ärendet.

Tomtplats får inte ianspråkats för åtgärden. Särskilda skäl för dispensen är att platsen behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse, att utvidga en pågående verksamhet som inte kan genomföras utanför området samt att åtgärden är en anläggning som måste ligga vid vattnet, i enlighet med 7 kap 18 c § p 3-5 MB .

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

Jäv

Ola Sandin (M) anmäler jäv och deltar inte i handläggningen av ärendet.

Villkor

Beslutet förenas med följande villkor:

- Arbeten får inte utföras under perioden 1 april till 31 augusti, med hänsyn till växt- och djurlivet, såväl på land 100 meter från vattenlinjen, som i vattnet.
- Vattenområde och aktuella platser på land ska vara fortsatt allemansrättsligt tillgängliga efter att arbetet är slutfört.
- Områdena ska hållas fria från skyltar eller andra anordningar som hindrar eller avhåller allmänheten från att vistas på platserna.

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
2018-08-22

Uppllysning

Eventuella varnings- eller informationsskyltar kan kräva dispens från strandskyddet. Även avverkning av växtlighet och träd kan kräva dispens från strandskyddet (gäller dock inte enstaka träd). Uppläggning av muddermassor kräver strandskyddsdispens. 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.

Avgift uttas för strandskyddsdispens.

Ärendebeskrivning

Teknik- och exploateringskontoret har den 31 maj 2018 inkommit med en ansökan om strandskyddsdispens för muddring av Tappströmskanalen, vid Tappströms brygga, på fastigheterna Tappström 1:1 och Malmvik 1:1. Miljö- och stadsbyggnadskontoret har informerat sökanden om att prövning av strandskyddet även bör ske för påförandet av stenkross på fastigheten Malmvik 1:1, vilket sökande muntligen har kompletterat med vid möte på miljö- och stadsbyggnadskontoret den 3 juli 2018.

Syftet med muddringen är att möjliggöra åretruntrafik med Storstockholms lokaltrafiks (SL:s) pendlarbåt till Tappströms brygga. Muddringen behöver genomföras för att möjliggöra en säkrare angöring till bryggan samt för att båtarna som kommer att användas vintertid har ett större djupgående jämfört med båtarna som trafikerar bryggan sommartid. Trafik vintertid planeras att starta hösten 2018.

Muddringen planeras ned till ett djup av max 4 meter samt med en yta av ca 2050 kvm och med en volym på ca 4500 kvm. Muddringen är fördelad på två områden på vardera sida Tappström. Det norra området står för majoriteten av muddringsyta- och volym och har en bredd på ca 30 meter och en längd på ca 65 meter. Det södra området har en bredd på ca 3 meter och längd av 30 meter. Muddermassorna kommer inte att läggas upp i området.

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
2018-08-22

Vidare ska stenkross påföras på slänten av den norra sidan av Tappström på fastigheten Malmvik 1:1 i syfte att motverka erosion. Mängden stenkross för denna åtgärd uppskattas till ca 150 m³.

Beslut och yttranden i ärendet

Länsstyrelsen har den 22 maj 2018 beslutat att den anmälda vattenverksamheten huvudsakligen kan genomföras som redovisats i anmälningshandlingarna.

Länsstyrelsen har remitterat handlingarna till Sjöfartsverket, miljönämnden i Ekerö kommun samt till berörda fastighetsägare.

Sjöfartsverket har inget att erinra mot den planerade vattenverksamheten men ställer vissa krav.

Miljönämnden anger sammanfattningsvis att de inte har något att erinra mot den anmälda vattenverksamheten under förutsättning att lämpliga skyddsåtgärder vidtas för att förhindra att föroreningar sprids i samband med muddring och hantering av muddermassor.

Gällande förhållanden

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

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
2018-08-22

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.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

Kontoret bedömer att de redovisade åtgärderna är ett angeläget allmänt intresse då muddringen kommer att innebära att pendelbåten mellan Ekerö/Tappström och Stockholm/stadshuskajen kan trafikeras även vintertid med ett större djupgående och ha en säkrare angöring vid bryggan i Tappström.

Åtgärden behövs för att utvidga en pågående verksamhet och är en anläggning som måste ligga vid vattnet.

Skälet för dispens är därmed uppfyllt i enlighet med 7 kap 18c § pkt 5 MB.

Vidare bedömer kontoret att de arbeten som utförs inte kommer att ha någon avhållande verkan eller förändring av den allemansrättsliga tillgängligheten i området efter arbetets slut.

Kontoret bedömer att åtgärden inte kommer innebära någon väsentlig påverkan avseende djur- och växtlivet, under förutsättning att arbeten i vattnet och på land, 100 meter upp från strandlinjen, inte sker under perioden 1 april-31 augusti och att de försiktighetsmått som länsstyrelsen har förelagt om i sitt beslut om vattenverksamhet, följs.

Expedieras till:

Åsa Westerberg, Teknik & Exploateringskontoret
 Box 205
 178 23 Ekerö
 Bilaga: Hur man överklagar

Avgifter i kronor

Bygglov/Startbesked _____ Planavgift _____

Byggnmälan, beslut om kontrollplan _____ Strandskyddsdispens _____

Lokaliseringsprövning _____ Avslag _____ Sanktionsavgift _____

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. _____



Byggnadsnämnden
Box 205
178 23 Ekerö

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
2018-08-22

Underrättelse:

Stiftelsen Marcus och Amalia Wallenbergs minnesfond, Box 16066, 103 22 Stockholm

Länsstyrelsens planenhet

Bilaga: Ortofoto

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
2018-08-22

BN § 182 BYGG.2018.477 230

Förhandsbesked för nybyggnad av tre enbostadshus på fastigheten
Hovgården 3:5

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att återremittera ärendet till Byggnadsnämndens beredning 12 september 2018 för besiktning.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

I området finns idag tre (3) enbostadshus, varav ett byggt 1947 (Hovgården 3:14, boyta 61 kvm), ett byggt 2006 (Hovgården 3:15, boyta 110 kvm) samt ytterligare ett byggt 1954 (boyta 55 kvm). Förhandsbesked finns för ytterligare två (2) bostadshus i anslutning till dessa. Bebyggelsen utgörs alltså av tre befintliga och ytterligare två tillkommande bostadshus. Med de sökta bostadshusen skulle bebyggelsen utgöras av totalt åtta (8) bostadshus. Nordväst om bebyggelsegruppen ligger ett annat bebyggelseområde med 5-6 bostadshus som visuellt, med skog och genom Adelsö Ringväg, inte upplevs ansluta till dessa. Med ytterligare bostadshus bedömer kontoret dock att de kan komma att utgöra en sammanhållen bebyggelse med totalt 14-15 bostadshus.

Enligt översiktsplan för Ekerö kommun, antagen 6 mars 2018, framgår att som regel krävs detaljplan för ny sammanhållen bebyggelse vid grupper om 10-20 byggnader, där de bebyggda fastigheterna gränsar till varandra eller enbart åtskiljas av väg naturmark eller dylikt (s. 28). Kontoret bedömer att bebyggelsen är så pass omfattande att detaljplan, med stöd av översiktsplanen torde krävas.

Kontoret noterar även att det inom kort tid har ansökts om ytterligare fem bostadshus i en liten bebyggelsegrupp med endast tre bostadshus på en begränsad yta. Det finns enligt kontorets bedömning ett bebyggelsetryck på platsen och en utökning med tre bostadshus på platsen riskerar att skapa problem vad gäller säkerställandet av allmänna platser samt vilka grönområden som bör bevaras. Att med ett samlat grepp skapa gemensamma anläggningar för bad- båt- och friluftsliv är att förorda vilket blir svårt att reglera utan en detaljplan för området. Med hänsyn till att området gränsar till strandskyddsområde bör säkerställas att mark inte ianspråkats för privata behov utan bevaras eller förändras på ett strukturerat sätt genom planläggning.

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
2018-08-22

Gemensamma VA-lösningar går att ordna på ett lättare sätt genom planläggning, då även vändplats för slambil, samt tillfarter m.m. kan säkerställas.

Kontoret anser att bebyggelsen i området talar för att området bör planläggas, då den utgör en sammanhållen bebyggelse med ett högt bebyggelsestryck. Enligt 4 kap 2 § PBL ska kommunen bland annat med en detaljplan pröva ett mark- eller vattenområdes lämplighet för bebyggelse och byggnadsverk samt reglera bebyggelsemiljöns utformning för en ny sammanhållen bebyggelse, om det behövs med hänsyn till omfattningen av bygglovspliktiga byggnadsverk i bebyggelsen.

Ansökan om förhandsbesked för ytterligare tre bostadshus i området bör avslås, med stöd av att åtgärden enligt 9 kap 31 § 2 pkt förutsätter planläggning.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser förhandsbesked om bygglov för uppförande av tre enbostadshus inom del av fastigheten Hovgården 3:5. Ansökan inkom 13 juni 2018 och var komplett för handläggning (avslag) samma dag. Kontoret utförde besiktning på fastigheten den 21 juni 2018.

Gällande förhållanden

Fastigheten Hovgården 3:5 omfattar 98 091 kvm landareal och är uppdelad i flera skiften. Aktuellt skifte omfattar ca 17 000 kvm, men en lantmäteriförrättning avseende avstyckning av två tomter pågår.

Platsen för sökta bostadshus är belägen på Adelsö inom Ekerö kommun, ca 1,5 km söder om Stenby som är ett större detaljplanerat område med blandad villabebyggelse. Inom bebyggelsegruppen finns idag 3 bostadshus men förhandsbesked finns för ytterligare 2.

Aktuell plats omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser. Föreslaget bostadshus (3) är placerat inom område som omfattas av strandskydd enligt 7 kap 13 - 18 §§ miljöbalken (MB 1998:808) och bostadshus (2) är placerat alldeles intill strandskyddslinjen, men utanför strandskyddsområdet. Platsen är klassad som riksintresse för friluftslivet (Björkö-Prästjärdens övärld) samt klassad som riksintresse för kulturmiljövården (Adelsö) enligt 3 kap 6 § MB. Platsen är belägen 400 meter från världsarvet Birka-Hovgården som är upptagen på UNESCO:s världsarvslista sedan år 1993. På Hovgården bodde kungen och styrde Birka (dagens Björkö), som är belägen söder om Adelsö. Här finns många lämningar, från vikingatiden och framåt.

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
2018-08-22

Vid medeltidskyrkan finns flera större gravhögar. De tre största kallas Kungshögarna. Direkt söder om platsen ligger en festplats och en idrottsplats.

I översiktsplanen för Ekerö kommun, antagen 6 mars 2018, framgår att inom världsarvsområden får endast åtgärder vidtas som bidrar till att världsarvens status kan upprätthållas. Inom buffertzoner till världsarvsområden får endast åtgärder vidtas om dessa inte bedöms påverka världsarvet negativt. Tillägg i landskapet får endast ske om de anses stärka, tillgängliggöra eller på annat sätt bidra till världsarvet.

Tidigare ärenden i närheten av platsen

Byggnadsnämnden beslutade den 27 september 2017 att genom förhandsbesked medge att två enbostadshus uppförs i direkt anslutning till nu föreslagna bostadshus.

Lagrums

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

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

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

Enligt 4 kap 2 § PBL ska kommunen med en detaljplan pröva ett mark- eller vattenområdes lämplighet för bebyggelse och byggnadsverk samt reglera bebyggelsemiljöns utformning för

1. en ny sammanhållen bebyggelse, om det behövs med hänsyn till omfattningen av bygglovspliktiga byggnadsverk i bebyggelsen,

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
2018-08-22

2. en bebyggelse som ska förändras eller bevaras, om regleringen behöver ske i ett sammanhang,
3. ett nytt byggnadsverk som inte är ett vindkraftverk, om byggnadsverket kräver bygglov eller är en annan byggnad än en sådan som avses i 9 kap 4 a §, och
 - a) byggnadsverkets användning får betydande inverkan på omgivningen eller om det råder stor efterfrågan på området för bebyggande, eller
 - b) byggnadsverket placeras i närheten av en verksamhet som omfattas av lagen (1999:381) om åtgärder för att förebygga och begränsa följderna av allvarliga kemikalieolyckor, och
4. en åtgärd som kräver bygglov vid nyetablering av en verksamhet som omfattas av lagen om åtgärder för att förebygga och begränsa följderna av allvarliga kemikalieolyckor.

Trots första stycket 3 krävs det ingen detaljplan om byggnadsverket kan prövas i samband med en prövning av ansökan om bygglov eller förhandsbesked och användningen av byggnadsverket inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Lag (2015:235).

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

Enligt 9 kap 31 § PBL framgår att bygglov ska ges för en åtgärd utanför ett område med detaljplan, om åtgärden

1. Inte strider mot områdesbestämmelser
2. Inte förutsätter planläggning enligt 4 kap 2 eller 3 §, och
3. Uppfyller de krav som följer av 2 kap. och 8 kap. 1 §, 2 § första stycket, 3, 6, 7, 9-11 § §, 12 § första stycket, 13, 17 och 18 § § i de delar som inte har prövats i områdesbestämmelser. Lag (2014:900).

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
2018-08-22

Expedieras till:

Jernström, Kjell
ATELJÉVÄGEN 4 LGH 1001
172 79 SUNDBYBERG

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
2018-08-22

BN § 183 BYGG.2017.879 216

Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus på fastigheten ÖLSTA 1:46, norra 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.

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.

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

I bygglovansökan 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 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.

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
2018-08-22

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

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. Kultur-
 miljöprogrammet 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
 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

Bygglövenheten vid Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att det är lämpligt att
 uppföra ett nytt enbostadshus på platsen.

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
2018-08-22

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 yttrande från Niklas och Sofia Dalgrip kan kontoret konstatera att i anslutning till föreslagen plats bedrivs ingen djurhållning och därför har ingen remiss skickats till miljönämnden avseende detta. Marken utgör idag jordbruksmark som brukas.

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 november 2017. Ärendet blev komplett den 12 juni 2018 i samband med att miljö-nämndens yttrande inkom.

Gällande förhållanden

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

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
2018-08-22

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 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 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 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).

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
2018-08-22

Tidigare ärenden på fastigheten

Byggnadsnämnden gav den 20 juni 2018, BN § 173, (Dnr BYGG.2017.723) positivt förhandsbesked för nytt bostadshus inom den södra 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. 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.

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

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
2018-08-22

miljökontoret att ett skyddsavstånd om 50 meter mellan verksamhet och bostäder bör hållas, samt ett avstånd om 30 meter mellan verksamhet och tomtplats. Miljönämnden menar dock vid telefonsamtal 28 juni 2018 att verksamheten är nedlagd sedan många år och att en närmare placering än 50 meter därför kan accepteras. Om verksamheten åter ska tas i drift behöver kontakt tas med miljökontoret. Det remissvar som erhöles är därför inte aktuellt.

Miljönämnden skriver vidare i yttrande daterat 12 juni 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.

Berörda sakägare har fått möjlighet att yttra sig i enlighet med 9 kap 25 § PBL. Niklas och Sofia Dalgrip, ägare till fastigheterna Ölsta 1:17, 1:48 m.fl, skriver i yttrande som inkom 18 december 2017 att de driver jordbruk med djurhållning, idag gäller det hästar och odling men typ av betesdjur kan komma att ändras. Förslaget bostadshus ska placeras direkt i anslutning till mark där ovanstående verksamhet drivs och byggnation på platsen ska inte få inskränka deras verksamhet på platsen. De vill att kommunen beaktar detta inför sin prövning av bygglov.

Expedieras till:

Nicklas Eklund (sökande)
 ÖLSTAVÄGEN 70
 179 98 FÄRENTUNA
 Bilaga: Hur man överklagar

Niklas och Sofia Dalgrip (Ölsta 1:17, 1:48 m fl)
 Ölstavägen 95
 179 98 Färentuna
 Bilaga: Hur man överklagar

Underrättelse:

Ölsta 1:45, 1:53, Prästnibbla 6:14

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
2018-08-22

BN § 184 BYGG.2018.498 216

Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus på fastigheten Adelsö-Sättra 3:25

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att återremittera ärendet till Byggnadsnämndens beredning 12 september 2018 för besiktning.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömning

Kontoret kunde vid besiktning den 21 juni 2018 konstatera att platsen för ansökt bostadshus ligger i utkanten av ett större skogsområde, bakom en inhägnad hage. Platsen gränsar till hagarna samt i viss mån till ekonomibyggnader och en verksamhetsbyggnad för hästverksamheten. I övrigt ligger platsen avskilt och ansluter inte direkt till någon bebyggelse. Närmaste bostadshus ligger ca 130 meter österut (Adelsö-Sättra 3:13 samt 3:12) men vid besiktning kunde kontoret konstatera att en tydlig visuell koppling saknas. I norr, väster samt sydväst ligger orörd skogsmark, varav den största delen omfattas av strandskydd och kommer troligtvis inte bli aktuell för bebyggelse. Söder om fastigheten ligger Adelsö-Sättra naturreservat.

I översiktsplanen för Ekerö kommun, antagen 6 mars 2018 framgår att ny bebyggelse bör tillkomma inom eller i anslutning till tätorter, lokala central och befintliga bebyggelsegrupper.

Kontoret bedömer utifrån besiktning och ortofoton att platsen inte ansluter till befintlig bebyggelse och att lokaliseringen av ett nytt bostadshus inte har stöd i gällande översiktsplan. Vidare anser kontoret att placeringen är olämplig utifrån att den inte skapar en ändamålsenlig struktur samt motverkar en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse, enligt 2 kap 3 § PBL.

Positivt förhandsbesked skulle kunna medföra en förväntan hos större fastighetsägare i området och närliggande, icke-detaljplanerade områden med liknande förutsättningar, att få bygga sina fastigheter på likartat sätt. Om så skulle bli fallet skulle detta kunna innebära betydande svårigheter att lösa samhällsservice, som förskola, skola, skolskjuts, kollektivtrafik, avfallshantering och annan kommunal service.

Avgifter i kronor

Bygglov/Startbesked _____ Planavgift _____

Bygganmälan, beslut om kontrollplan _____ Strandskyddsdispens _____

Lokaliseringsprövning _____ Avslag _____ Sanktionsavgift _____

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. _____



Byggnadsnämnden
Box 205
178 23 Ekerö

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
2018-08-22

Lokaliseringen anses därav inte lämplig med stöd av 2 kap 5 § PBL.

Sammantaget bedömer kontoret att ett negativt förhandsbesked bör ges, enligt 9 kap 17 § PBL.

Ärendebeskrivning

Ansökan inkom den 19 juni 2018 och var komplett samma dag. Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus inom den nordvästra delen av fastigheten Adelsö-Sättra 3:25. Kontoret utförde besiktning på platsen den 21 juni 2018.

Gällande förhållanden

Fastigheten Adelsö-Sättra 3:25 omfattar 27 074 kvm landareal och är belägen på norra Adelsö inom Ekerö kommun, inom område som inte omfattas av detaljplan eller områdesbestämmelser. Den södra delen av fastigheten omfattas av strandskydd, 300 m från strandlinjen vid normalt medelvattenstånd, enligt beslut från länsstyrelsen. Aktuell plats är belägen utanför strandskyddsområde. Platsen är klassad som riksintresse för friluftslivet (Björkö-Prästjärdens övärld) enligt 3 kap 6 § MB.

Tidigare ärenden på fastigheten

Inga ärenden har hanterats på fastigheten i närtid. Bostadshus på Adelsö-Sättra 3:12 gavs bygglov år 2007.

Lagrums

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

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

Avgifter i kronor

Bygglov/Startbesked _____ Planavgift _____

Bygganmälan, beslut om kontrollplan _____ Strandskyddsdispens _____

Lokaliseringsprövning _____ Avslag _____ Sanktionsavgift _____

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. _____



Byggnadsnämnden
Box 205
178 23 Ekerö

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
2018-08-22

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.

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

Enligt 9 kap 31 § PBL framgår att bygglov ska ges för en åtgärd utanför ett område med detaljplan, om åtgärden

1. Inte strider mot områdesbestämmelser
2. Inte förutsätter planläggning enligt 4 kap 2 eller 3 §, och
3. Uppfyller de krav som följer av 2 kap. och 8 kap. 1 §, 2 § första stycket, 3, 6, 7, 9-11 § §, 12 § första stycket, 13, 17 och 18 § § i de delar som inte har prövats i områdesbestämmelser. Lag (2014:900).

Remiss

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

Expedieras till:

EKSTRÖM VON ESSEN, ULLA MARIE
 YNGLINGAGATAN 24 LGH 1303
 113 47 STOCKHOLM

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
2018-08-22

BN § 185 BYGG.2018.168 216

Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus på fastigheten
 Stenstorp 1:11

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att återremittera ärendet till Byggnadsnämndens
 beredning 12 september 2018 för besiktning.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

Miljö- och stadsbyggnadskontoret, bygglovenheten, bedömer att åtgärden att uppföra
 ett enbostadshus på platsen inte ska tillåtas.

Platsen är kuperad och lutningen är i genomsnitt 25 % räknat från vägen och fyrtio (40)
 meter i västlig riktning. Vid byggnation skulle det krävas omfattande sprängnings- och
 schaktarbeten, vilket kontoret bedömer är olämpligt med hänsyn till landskapsbilden
 samt natur- och kulturvärdena på platsen. Stenstorp utgör en del av fritidshusområdet i
 Stenby som karaktäristiskt ligger dolda i skogsterräng (Ekerö kulturmiljöprogram). Det
 är naturligt att aktuell plats inte tagits i anspråk för bebyggelse pga de topografiska
 förutsättningarna. Tillkommande bebyggelse på platsen skulle bryta det mönster som är
 karaktäristiskt för fritidshusområdena på Adelsö, genom att de tillkommande bostads-
 husen skulle få en dominerande verkan i landskapet och tydligt synas genom de
 uppenbara markåtgärder som krävs.

För att nybyggnation överhuvudtaget ska vara möjlig på platsen krävs alltså omfattande
 markarbeten och för att tillgodose utvändigt tillgänglighet i enlighet med 8 kap 1 § 3 pkt
 PBL krävs ytterligare omfattande åtgärder i den befintliga topografin. Åtgärderna som
 krävs bedöms inte hänsynsfulla mot landskapet och terrängen i enlighet med vad som
 framgår av översiktsplanens riktlinjer. Ny bebyggelse ska inte tillkomma så att
 landskapsbilden förvanskas. Nya byggnader ska anpassas till den terräng i vilket de
 placeras. Schakter och utfyllnader ska minimeras. Mer omfattande ingrepp i terrängen
 ska undvikas (s. 29).

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
2018-08-22

Ärendebeskrivning

Ansökan inkom 28 februari 2018 och avser förhandsbesked för nybyggnad av ett eller två enbostadshus på fastigheten Stenstorp 1:11. Kontoret utförde besiktning på fastigheten den 12 mars 2018. Byggnadsnämndens beredning ansåg vid beredningstillfället den 11 april 2018 att ärendet avseende *ett* enbostadshus skulle utredas vidare i positiv anda. Ärendet ansågs därefter komplett den 11 juni 2018 i samband med att Miljönämndens yttrande inkom.

Gällande förhållanden

Fastigheten Stenstorp 1:11 är belägen på Adelsö inom Ekerö kommun, sydväst om Stenby som är största bebyggelseområde på Adelsö. Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser.

Området Stenstorp utgörs i huvudsak av äldre fritidshus som ligger anpassade till landskapet i något kuperad terräng. Ur Ekerö kommuns kulturmiljöprogram, antaget 23 januari 2015 framgår att karaktären för husen på Adelsö är att de tillkommit i ett fåtal byar, pga den relativt höglänta terrängen som skiljer ön från övriga öar i kommunen. Ett fåtal fritidshusområden ligger intill vattnet och på den norra delen av ön dominerar bebyggelsen av ett fåtal gårdar eller torp. Karaktäristiskt för fritidshusområdena är att de ligger dolda i skogsterräng.

Fastigheten är belägen inom Björkfjärden-Prästfjärden som nämns i miljöbalken. 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.

Fastigheten är belägen inom område som enligt kommunens VA-plan har getts gul prioritet, vilket innebär utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp på längre sikt. Enligt VA-planen framgår att kommunen ska vara restriktiv till nya bostadshus. Om det bedöms lämpligt kan tillstånd ges för att ersätta befintliga byggnader.

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
2018-08-22

VA-planen antogs av kommunfullmäktige den 26 mars 2013.
 Platsen för sökt förhandsbesked utgörs i huvudsakligen av berg i kuperad terräng.

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

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
2018-08-22

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 kommunala vatten- och avloppssystem ska utvidgas på längre sikt, det vill säga längre än tio år, gäller att kommunen är restriktiv till ytterligare bostadshus. Om det bedöms lämpligt kan medgivande lämnas för att ersätta befintliga byggnader. Uppförande av enstaka nya bostäder prövas i varje enskilt fall genom förhandsbesked. I områden där befintliga enskilda avlopp har stora åtgärdsbehov finns en prioriterad utbyggnadslista enligt gällande VA-plan (s. 31).

Tidigare ärenden i området och på fastigheten

Byggnadsnämndens beredning uppdrog åt kontoret att utreda ärendet vidare i positiv anda efter att kontoret inför beredningen den 11 april 2018 föreslagit att avslå ansökan. Ärendet utgick från byggnadsnämnden och är nu åter aktuellt för beslut.

På fastigheten beslutade byggnadsnämnden den 23 april 2014 att inte medge att två enbostadshus fick uppföras (BN § 87). Platsen låg nordväst om aktuell plats, intill fastigheterna Stenstorp 1:7, 1:8 och 1:9. Skälen utgjordes huvudsakligen av att miljönämnden avstyrkt ansökan, då den skulle ha inneburit ett avsteg från riktlinjerna i VA-planen om särskild restriktivitet till nybyggnation i områden där utbyggnad av allmänt vatten- och avlopp planeras på sikt. Ur miljö- och hälsoskyddssynpunkt ansågs utbyggnad av kommunalt vatten- och avlopp den bästa lösningen för hela området. Beslutet överklagades inte.

I övrigt har endast små tillbyggnader behandlats och beviljats i området i närtid.

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.

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

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
2018-08-22

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.

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.

Remiss

Ärendet har skickats till Miljönämnden för yttrande avseende avloppsfrågan samt avstånd till djurhållning. Miljönämnden skriver i yttrande som inkom 11 april 2018 (§ D 239) att de inte har något emot att förhandsbesked ges för ett enbostadshus på platsen. Om byggnation blir aktuellt ska ansökan om tillstånd till enskilt avlopp sökas hos miljökontoret. Avseende djurhållning bedrivs hästhållning i form av sommarbetesbage öster om föreslagna tomtplatser. Sökanden som själv bedriver hästhållningen avser i samband med bygglov inkomma med intyg som säkerställer att skyddsavstånd mellan hästhållningen och planerat enbostadshus med tomtplats klaras. Miljökontoret bedömer att skyddsavståndet till djurhållning klaras.

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

Avgifter i kronor

Bygglov/Startbesked _____ Planavgift _____

Byggnämnan, beslut om kontrollplan _____ Strandskyddsdispens _____

Lokaliseringsprövning _____ Avslag _____ Sanktionsavgift _____

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. _____



Byggnadsnämnden
Box 205
178 23 Ekerö

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
2018-08-22

Expedieras till:

Wallin, Conny
HOVGÅRDEN 6
178 92 ADELSÖ

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
2018-08-22

BN § 186 BYGG.2017.358 231

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

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att bevilja bygglov för tillbyggnad av fritidshus om 54 kvm byggnadsarea (BYA) och 92 kvm bruttoarea (BTA) på fastigheten Munsö-Ekeby 4:59, i enlighet med 9 kap 31 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Fritidshuset har efter sökta åtgärder en BYA om 116 kvm samt en BTA om 154 kvm.

Byggnadsnämnden beslutar att godkänna Arne Orrestedt, behörighetsnivå K (certifierad av Kiwa Swedcert, behörighetsnummer 3348) 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 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.

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
2018-08-22

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

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

Miljö- och stadsbyggnadskontoret, bygglovenheten bedömer att bygglov ska beviljas. Föreslagen tillbyggnad är lämplig med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen samt intresset av en god helhetsverkan i enlighet med 2 kap 6 § PBL. Gränsnära placering mot fastigheten Munsö-Ekeby 4:60 bedöms acceptabel och bedöms inte innebära någon olägenhet gentemot berörda sakägare, som inte har lämnat några synpunkter mot föreslagen placering. Placeringen kan dock innebära att en del av granntomten blir svårare att bebygga, enligt de brandkrav som redovisas i 4 kap Boverkets byggregler (BBR).

Enligt Boverkets byggregler framgår att vid ombyggnad kan krav ställas på hela byggnaden. Kontoret anser att föreslagen tillbyggnad utgör en betydande och avgränsbar del av byggnaden som påtagligt förnyas genom en stor tillkommande bruttoarea, varav en del utförs i två våningsplan, samt att ytterväggar behöver rivas, att åtgärden ska betraktas som en ombyggnad.

Ur förarbeten angavs att regeringen ansåg att för att definiera om ett bostadshus är att betrakta som fritidshus är vilket ändamål som angivits i bygglovet. Befintligt bostadshus har givits bygglov 1989 såsom nybyggnad av fritidshus. Befintligt hus är alltså att betrakta som ett fritidshus, i enlighet med prop 1985:86:1, s 184. I TNC 95 anges vidare en definition av fritidshus såsom "småhus som inte är inrättat för helårsboende". I PBL, plan- och byggförordningen (PBF 2011:338) samt BBR finns ingen definition av fritidshus.

Nästa fråga blir huruvida tillbyggt hus fortfarande är att betrakta som ett fritidshus. I mark- och miljööverdomstolens dom 2014-P 7337, beslutsdatum 2015-02-27, framgår ett resonemang om att lovprövning av tillkommande byggnadsdelar inte kategoriserar befintliga byggnadsdelar. En tillbyggnad på ett fritidshus gör alltså analogt med detta att huset i fortsättningen kommer att betraktas som ett fritidshus, om bygglov söks för tillbyggnad av fritidshus. Det krävs vidare inte bygglov för ändrad användning av en byggnad mellan de båda boendeformerna (fritids- och helårsboende).

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
2018-08-22

Sammanfattningsvis anser kontoret att man inte kan hävda att en huvudbyggnad för bostadsändamål, bara för att det möjliggör helårsboende, är att betrakta som ett enbostadshus.

Den sökande har sökt bygglov för tillbyggnad av fritidshus och ansökan bör därför prövas såsom fritidshus. Reglerna kring tillgänglighet, bostadsutformning, rumshöjd och driftutrymmen i 3 kap BBR gäller enligt 3:11 samma kapitel inte för fritidshus med högst två bostäder. Tillgänglighet för fritidshus med högst två bostäder är vidare undantagen kraven i 8 kap 1 § 3 pkt PBL, enligt 8 kap 6 § 2 pkt PBL.

Med hänsyn till ovan resonemang bedömer kontoret att bygglov ska beviljas i enlighet med 9 kap 31 § PBL.

Avloppsfrågan löses genom enskilt avloppsanläggning, i enlighet med yttrande från miljönämnden den 30 juli 2018, § D 313.

Tidigare beslut

Ansökan inkom 26 april 2017 och var komplett för handläggning 24 juli 2017 i samband med att sökanden inkom med en motivering till föreslagen åtgärd. Byggnadsnämnden avslag ansökan den 27 september 2017 (BN § 197), men då fel beslutsparagraf angivits tog byggnadsnämnden ett nytt beslut den 1 november (BN § 244) som endast avsåg rättning av tidigare fel angivna beslutsparagraf. Beslutet överklagades till länsstyrelsen i Stockholms län som upphävde byggnadsnämndens beslut, då byggnadsnämndens felaktigt hade utgått från 39 § byggnadsstadgan (BS 1959:612), som enligt länsstyrelsen endast är tillämplig inom detaljplanerade områden enligt övergångsbestämmelser. Byggnadsstadgans 39 § reglerar att byggnader ej må placeras närmare gräns än 4,5 meter, om det inte finns särskilda skäl samt att placeringen inte innebär men för granne. Byggnadsnämndens avslag byggde i huvudsak på att särskilda skäl för aktuell placering saknades. Länsstyrelsens beslut i ärendet inkom den 22 mars 2018.

Kontoret kommunicerade med sökanden att ansökt åtgärd medgav en annan typ av användning, nämligen helårsboende, och att krav skulle ställas utifrån krav på bostadshus. Den sökande inkom med en skrivelse där det framgår att en sådan bedömning saknar lagstöd. Kontoret har då gjort en vidare utredning och kommit fram till att det inte är förenligt med lag att neka den sökande ett fritidshus och att befintligt hus inte "kategoriseras om" bara för att det uppnår en viss storlek (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. _____



Byggnadsnämnden
Box 205
178 23 Ekerö

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
2018-08-22

Ärendebeskrivning

Aktuell ansökan innebär tillbyggnad av fritidshus på fastigheten Munsö-Ekeby 4:59. Tillbyggnaden avser två åtgärder på huvudbyggnaden om vardera 38,5 kvm BYA i två plan (varav ett souterrängplan som nås via utvändig dörr) samt 15 kvm BYA i ett plan som närmast 1,60 m från gräns mot granne. Tillkommande BTA beräknas till 92 kvm. Huvudbyggnaden kommer, efter att sökta åtgärder utförts, ha en BYA om 116 kvm och en BTA om 154 kvm.

Souterrängplanet grundläggs med platta på mark, där resten av byggnaden har en kryppgrund (plintar). För att möjliggöra passage till tillkommande byggnadsdelar på entréplan tas utvändiga väggar ned. Souterrängplanet är endast tillgängligt via en utvändig dörr och utförs med små fönster. En eldstad installeras på entréplan i tillbyggnaden. Taklutning om 24 grader bibehålls.

Gällande förhållanden

Fastigheten Munsö-Ekeby 4:59 omfattar 1884 kvm landareal och omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser, men gränsar till planlagt område. Fastigheten är belägen inom sammanhållen bebyggelse.

Bebyggelsen i området är varierad men utgörs huvudsakligen av mindre huvudbyggnader inom det planlagda området (byggrätt 60 kvm BYA för huvudbyggnad i ett våningsplan direkt söder om fastigheten). En bit västerut inom planlagt område medges huvudbyggnad om 80 kvm BYA i ett våningsplan. Större bostadshus i området finns på fastigheten Munsö-Ekeby 4:60, direkt öster om fastigheten om 143 kvm BTA. Bygglov för detta hus gavs 2 maj 2016 (DB § 237). Bygglov söktes för fritidshus men kontoret bedömde i detta ärende att huset med dess storlek utgjorde ett enbostadshus och att krav därmed skulle ställas utifrån gällande krav på bostadshus och inte fritidshus (energihushållning samt utvändig och invändig tillgänglighet). Större huvudbyggnader som beviljats bygglov i närtid finns även på Munsö-Ekeby 4:54 (även detta ett enbostadshus, dvs inte fritidshus, om 103 kvm BYA, bygglov för tillbyggnad beviljat 2009).

Befintliga byggnader

Bygglovenheten har, med hänsyn till att fastighetsägaren meddelat att felaktiga uppgifter om byggnadernas ytor förekommer, gjort en ny beräkning av byggnadernas areor.

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
2018-08-22

Beräkning av befintlig huvudbyggnad har skett utifrån inlämnade ritningar, och komplementbyggnader utifrån flygfoton och fastighetsägarens egna uppgifter. Beräkning av komplementbyggnader är av detta skäl ungefärliga men då åtgärder inte avses på dessa bedöms underlaget godtagbart.

Befintlig huvudbyggnad beräknas uppgå till ca 62 kvm byggnadsarea (BYA) (ej som i tidigare beslut angivet 43 kvm) och är uppförd med stöd av bygglov för nybyggnad av fritidshus som beviljades år 1989. Byggnaden är uppförd i stående träpanel i rosa kulör med tegel eller betongpannor som takmaterial. Byggnaden är konstruerad på plintar och uppförd med invändig rumshöjd på 2,20 m. På fastigheten finns flertalet mindre byggnader som utgör komplementbyggnader. Dessa beräknas till ca 30 kvm inklusive taktäckt bygglovspliktig altan (fastighetsägaren uppger 13 kvm), 12 kvm respektive 9 kvm.

Förarbeten och rättsfall

I förarbeten till nya PBL (2010:900) föreslogs en definition av termen "fritidshus", något som dock aldrig infördes. I propositionen angavs följande:

Termen "fritidshus" rymmer en vid skala av bostäder där standard, lokalisering och tillgång till teknisk och social service varierar kraftigt. Den i lagtextpromemorian föreslagna definitionen riskerar att öppna för att byggnader som i praktiken redan från början är avsedda att användas som permanentbostäder får byggas med fritidshusstandard. Som flera remissinstanser har påpekat är en sådan definition inte lämplig. Både frågan om definition av termen "fritidshus" och vilka krav som bör ställas på sådana hus behöver analyseras ytterligare." (prop. 2009/10:170, s 156).

I förarbetena till ÄPBL (1987:10) anförs att det avgörande momentet vid bedömningen huruvida en byggnad är ett fritidshus bör vara vilket ändamål som har angetts i lovet för varje byggnad. Kan inte detta klarläggas får i andra hand byggnadens standard och det faktiska användningssättet beaktas vid bedömningen av om det är ett fritidshus eller inte (prop. 1985/86:1 s. 184).

Mark- och miljööverdomstolen, 2014-P 7337, beslutsdatum 2015-02-27

I TNC 95 anges vidare en definition av fritidshus såsom "småhus som inte är inrättat för helårsboende".

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
2018-08-22

Byggnadsnämndens riktlinjer

Byggnadsnämndens har antagit riktlinjer den 7 februari 2018. Riktlinjerna som dock inte har någon juridisk status anger byggnadsnämndens tolkning av begreppet fritidshus. Byggnadsnämnden anser att för att kunna betrakta en huvudbyggnad som ett fritidshus ska det

- Vara beläget inom område som planlagts för fritidshus så länge det följer detaljplanen eller
- Utgöra byggnader som inte används eller kan användas för permanentboende eller på grund av sitt geografiska läge eller som inte har möjlighet till teknisk försörjning.
- Bruttoarean är normalt inte större än 80 kvm och komplementbyggnader sammanlagt inte större än 70 kvm.

Nybyggnation av fritidshus bör undvikas då de oftast har sämre byggkvalitativa och tekniska egenskaper. Fritidshus har inte samma krav på tillgänglighetsanpassning vilket kan leda till problem för äldre och personer med funktionshinder.

Lagrum

Enligt 9 kap 2 § 2 punkten PBL krävs bygglov för tillbyggnad.

Bedömningen av bygglovspliktiga åtgärder utanför detaljplan görs utifrån antingen 9 kap 31 § eller 31 a § PBL. I 31 a § framgår att bygglov ska ges för bl.a. *en liten tillbyggnad*. Med hänvisning till tillbyggnadens storlek i absoluta tal (92 kvm BTA) samt den relativa storleksskillnaden mellan tillkommande respektive befintlig BTA för huvudbyggnaden (befintlig byggnad utökas med 148 %) bedöms inte tillbyggnaden vara av liten karaktär. Bedömningen av ansökan ska därför göras utifrån 9 kap 31 § PBL.

I 9 kap 31 § PBL framgår bl.a. att bygglov ska ges för en åtgärd utanför ett område med detaljplan, om åtgärden uppfyller de krav som följer av 2 kap PBL samt ett antal krav enligt 8 kap PBL.

Remiss

Ärendet har skickats till miljökontoret för utredning av avloppsfrågan. Miljönämnden skriver i yttrande daterat 30 juli 2018 (§ D 313) att de inte har något att invända mot att bygglov beviljas, under förutsättning att enskilt avlopp anläggs i enlighet med Miljönämndens beslut 17 juli 2018, (§ D 297).

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
2018-08-22

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

Expedieras till:

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

Underrättelse:

Munsö-Ekeby 4:60, 4:58, Munsö-Ekeby 4:63, Husby 1:5

För kännedom:

Ekeby Tomtägarförening
 C/o Herbert Saak
 Dvärgvägen 8
 152 70 Södertälje

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
2018-08-22

BN § 187 BYGG.2018.550 234

Anmälan om Attefall för nybyggnad av komplementbostadshus på fastigheten Asknäs 1:305

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att inte bevilja startbesked i enlighet med 10 kap 23 § punkt. 1 plan- och bygglagen (PBL) för nybyggnad av komplementbostadshus (Attefall) om 25 kvm BYA på fastigheten Asknäs 1:305.

Åtgärden innebär att nybyggnad av komplementbostadshuset (Attefall) strider mot byggnadsnämndens riktlinjer som beslutades den 4 februari 2014 BN §33, gällande områden i Ekerö kommun som är undantagna de bygglovsbefriade åtgärderna enligt 9 kap 4 § a-c PBL.

Startbesked bör inte beviljas i enlighet med 10 kap 23 § PBL och 9 kap 4 d § PBL.

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

Upplysning

Avgift uttas för avslag av bygglov.

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

Byggnadsåtgärder får inte påbörjas förrän efter fyra veckor från dagen för kungörelse i Post- och Inrikes Tidningar (POIT). Påbörjandet får heller inte ske innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

Miljö- och stadsbyggnadskontoret, bygglovenheten bedömer att föreslagen åtgärd

Avgifter i kronor

Bygglov/Startbesked _____ Planavgift _____

Bygganmälan, beslut om kontrollplan _____ Strandskyddsdispens _____

Lokaliseringsprövning _____ Avslag _____ Sanktionsavgift _____

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. _____



Byggnadsnämnden
Box 205
178 23 Ekerö

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
2018-08-22

strider mot de åtgärder från Attefalls undantagen som byggnadsnämnden har fattat beslut om, daterat 4 februari 2014 BN §33. Fastigheten Asknäs 1:302 är belägen i området Aludden (Ekerö kyrka) som bedöms vara särskilt värdefullt ur historiskt, kulturhistoriskt och miljömässig synpunkt. Området är utpekad som särskilt värdefullt enligt 8 kap 13 § PBL. Kontoret bedömer därför att man bör ta hänsyn till landskapsbilden samt områdets kulturhistoriska karaktär, mycket till de följd- och upprepnings-effekter som kan uppstå om man börjar tänja på byggnadsnämndens riktlinjer avseende undantagna bygglovsbefriade åtgärderna enligt 9 kap 4 § a-c PBL. Startbesked bör inte beviljas i enlighet med 10 kap 23 § punkt. 1 PBL.

Ärendebeskrivning

Ansökan inkom 9 juli 2018 och var komplett för beslut om avslag samma dag. Ansökan avser nybyggnad av komplementbostadshus (Attefall) om 25 kvm BYA. Sökande har tagit del av skrivelse daterad 24 juli 2018 där kontoret hänvisar till byggnadsnämnden beslut om undantag de bygglovsbefriade åtgärderna, samt informerat om att sökande kan återta ärendet då negativt förslag till beslut kommer att tas upp till byggnadsnämnden. Sökande har inkommit med skrivelse daterat 29 juli 2018 där sökande anger att byggnadsnämnden får själva utreda fastigheterna inom samma område (Aludden) som idag är bebyggda med komplementbyggnader som används som bostadshus.

Gällande förhållanden

Fastigheten omfattar 1397 kvm landareal och 2640 kvm vattenareal. Fastigheten är belägen mellan Ekerö kyrka och Ekerö sommarstad och omfattas av detaljplan 92 som vunnit lagakraft 23 september 1987. Området har undantagits från de bygglovsbefriade åtgärderna enligt 9 kap 4 § a-c PBL, då området anses vara värdefullt ur historisk och kulturhistorisk samt miljömässig synpunkt. Detaljplanen har bestämmelsen m som anger att bebyggelse ska utformas på sådant sätt att hänsyn tages till områdets egenart och kulturhistorisk karaktär. På fastigheten finns ett enbostadshus om 198 kvm byggnadsarea (BYA) samt komplementbyggnad (garage) om 50 kvm BYA.

Expedieras till:

Mirkhalafi, Sajad
 EKERÖ KYRKVÄG 27
 178 52 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
2018-08-22

BN § 188 BYGG.2018.348 232

Bygglov för nybyggnad av plank kring "multiarena" på fastigheten Närlunda 24:1

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att bevilja bygglov för plank med varierad höjd kring "multiarena", på fastigheten Närlunda 24:1, i enlighet med 9 kap 30 § plan- och bygglagen (2010:900 PBL)

Byggnadsnämnden beslutar att kontrollansvarig inte krävs för byggprojektet. I enlighet med 10 kap 10 § PBL.

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

Jäv

Ola Sandin (M) anmäler jäv och deltar inte i handläggningen av ärendet.

Upplysning

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

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

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

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

Avgifter i kronor

Bygglov/Startbesked _____ Planavgift _____

Bygganmälan, beslut om kontrollplan _____ Strandskyddsdispens _____

Lokaliseringsprövning _____ Avslag _____ Sanktionsavgift _____

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. _____



Byggnadsnämnden
Box 205
178 23 Ekerö

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
2018-08-22

Byggnadsåtgärder får inte påbörjas förrän efter fyra veckor från dagen för kungörelse i Post- och Inrikes Tidningar (POIT). Påbörjandet får heller inte ske innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

Miljö- och stadsbyggnadskontoret, bygglovenheten, bedömer att den "multiarena" som redovisats i ansökan inte kräver bygglov och att byggnadsnämnden därmed enbart har det redovisade planket med varierande höjd kring planen att ta ställning till i aktuellt ärende.

Kontoret bedömer att en konstgräsyta med tillhörande plank är ett naturligt och lämpligt komplement till användningen av ytan idag. Att ytan kommer att vara öppen för allmänheten att nyttja gör att den bedöms kunna vara en del av ett skött "parkområde" och därmed i enlighet med gällande detaljplan.

Kontoret bedömer inte att planket kring konstgräsplanen riskerar att påverka trafiksäkerheten på platsen och med stöd av Miljönämndens yttrande bedöms risk för betydande olägenheten för omgivningen inte föreligga. Kontoret bedömer därmed sammanfattningsvis att bygglov ska beviljas för planket i enlighet med 9 kap 30 § PBL.

Ärendebeskrivning

Ansökan inkom den 3 maj 2018 och var komplett för handläggning den 14 juni samma år. Ansökan redovisar en konstgräsplan med ett plank kring med varierande höjd.

Konstgräsplanen har måtten 15,0 x 32,0 m och därmed en area om 480 kvm. Kringplanen finns en sarg/plank redovisat med en höjde om 1,9 meter utefter långsidorna, samt med varierad höjd utefter kortsidorna (1,0, ca 1,8, samt 2,0 m). Långsidorna har även integrerade mål.

Planket avses att placeras mellan 15 och 24 meter från den gång- och cykelväg som löper parallellt med Närlundavägen.

"Multiarenan" kommer, enligt sökande, att kunna nyttjas av Närlundaskolan samt av övriga barn och ungdomar i området för sport och lek. Planen är inte avsedd att kunna bokas av föreningar eller idrottsklubbar.

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
2018-08-22

Gällande förhållanden

Fastigheten Närlunda 24:1 omfattas av en detaljplan som fastställdes den 2 april 1970. Enligt gällande detaljplan är den aktuella delen av fastigheten avsedd för "parkmark".

"Parkmark" förutsätter helt eller delvis skötsel och omfattar områden för exempelvis rekreation och promenader. Naturliga komplement som paviljonger, toaletter, kiosker osv i motiverad omfattning, anses som planenliga inom dessa områden.

Idag finns en större grusad yta på platsen, som mestadels används för idrott och lek, framförallt av elever tillhörande Närlundaskolan.

Fastigheten omfattas av strandskydd intill 100-300 m från strandlinje vid normalvattenstånd.

Remiss

Miljönämnden meddelande den 14 juni 2018, § D 246, att de inte har några invändningar mot den aktuella åtgärden, då miljö- och hälsoskyddskontoret bedömer att risken för störningar för närboende av buller i och med aktiviteter inom planen är relativt liten. Risken för störningar torde inte skilja sig så mycket från nuvarande verksamhet på platsen. Miljönämnden informerar sökande om att nämnden kan begränsa verksamhet i händelse av att närboende utsätts för olägenhet.

Expedieras till:

EKERÖ KOMMUN
Fastighetskontoret

Bilaga: Hur man överklagar

Underrättelse:

Närlunda 8:1, 8.80, 8:76, 8:74, 8:96, 8:73, 8:59, 24:1, 24:2, 22:1

För kännedom:

info@narlundavagforening.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
2018-08-22

BN § 189 BYGG.2018.505 232

Bygglov för tillbyggnad av befintlig stödmur intill skolbyggnad (Träkvista skola) på fastigheten Ekerö-Väsby 46:1

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att bevilja bygglov för tillbyggnad/förlängning av befintlig stödmur intill skolbyggnad, i enlighet med 9 kap 30 § plan- och bygglagen (2010:900 PBL), på fastigheten Ekerö-Väsby 46:1.

Byggnadsnämnden noterar att byggherren har angett Jonny Strandberg (cert: SP certifiering SC0993-15) som kontrollansvarig för projektet.

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

Jäv

Ola Sandin (M) anmäler jäv och deltar inte i handläggningen av ärendet.

Upplysning

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

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

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

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

Avgifter i kronor

Bygglov/Startbesked _____ Planavgift _____

Byggnämnan, beslut om kontrollplan _____ Strandskyddsdispens _____

Lokaliseringsprövning _____ Avslag _____ Sanktionsavgift _____

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. _____



Byggnadsnämnden
Box 205
178 23 Ekerö

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
2018-08-22

Byggnadsåtgärder får inte påbörjas förrän efter fyra veckor från dagen för kungörelse i Post- och Inrikes Tidningar (POIT). Påbörjandet får heller inte ske innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

Miljö- och stadsbyggnadskontoret, bygglovenheten, bedömer att den föreslagna förlängningen av befintlig stödmur, i samband med tillbyggnad av skolbyggnad är lämpligt utformad och placerad, samt i enlighet med gällande detaljplan. Bygglov ska därmed beviljas i enlighet med 9 kap 30 § PBL.

Ärendebeskrivning

Ansökan inkom den 20 juni 2018 och var komplett för handläggning den 10 augusti samma år. Ansökan avser bygglov för förlängning av befintlig stöd mur som är belägen väster om den skolbyggnad som avses att byggas till. Förlängningen av stödmuren syftar till att ta upp den nivåskillnad som finns mellan bollplan/lekyta och marken intill den del av skolbyggnaden som kommer att uppföras inom kort, för att utnyttja ytorna på kring byggnaden på bästa sätt.

Förlängningen av den befintliga muren avses att göras 22 meter åt söder och ytterligare ca 6 meter i vinkel åt öster - totalt 28 meter. Stödmuren är redovisad med en höjd om 1,0-1,7 meter. Skyddsräcke, trappa och kantstenar finns redovisade på inlämnade handlingar, men dessa anses inte kräva bygglov då de lägre murarna/kantstenarna, enligt sökande, inte beräknas få en högre höjd än 0,5 meter.

Gällande förhållanden

Fastigheten omfattar 21 555 kvm landareal och är belägen inom område som omfattas av detaljplan laga kraftvunnen 1998-03-05. Enligt gällande detaljplan får egenskapsområdet för skola bebyggas med maximalt 12 000 kvm BTA ovan mark.

Byggnadsnämnden beslutade den 10 januari 2018, BN § 6, att bevilja bygglov för tillbyggnad av skolbyggnad på den aktuella platsen.

Remiss

Underrättelse till sakägare har inte skett inför beslutet, då förslaget bedöms som i enlighet med gällande detaljplan.

Avgifter i kronor

Bygglov/Startbesked _____ Planavgift _____

Bygganmälan, beslut om kontrollplan _____ Strandskyddsdispens _____

Lokaliseringsprövning _____ Avslag _____ Sanktionsavgift _____

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. _____



Byggnadsnämnden
Box 205
178 23 Ekerö

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
2018-08-22

Expedieras till:

EKERÖ KOMMUN
 Fastighetskontoret
 Bilaga: Hur man överklagar

Underrättelse:

Ekerö-Väsby 43:100, 102, -104, -106, -108, -110
 Ekerö-Väsby 43:48, -50, -52, -54, -56, -58, -60
 Ekerö-Väsby 43:2
 Ekerö-Väsby 43:1
 Ekerö-Väsby 43:476
 Träkvista 4:6
 Träkvista 4:183
 Träkvista 4:52
 Träkvista 4:95
 Träkvista 4:102

För kännedom:

KA: Jonny Strandberg, CSK Projekt AB, Söderbyvägen 1, 19560 Arlandastaden

info@narlundavagforening.se

Avgifter i kronor

Bygglov/Startbesked _____ Planavgift _____

Bygganmälan, beslut om kontrollplan _____ Strandskyddsdispens _____

Lokaliseringsprövning _____ Avslag _____ Sanktionsavgift _____

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. _____