



Byggnadsnämnden
Box 205
178 23 Ekerö

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
2018-09-26

	ANSLAGSBEVIS
	Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag
Organ	Byggnadsnämnden
Sammanträdesdatum	2018-09-26
Paragrafnummer	190 - 232
Datum då anslaget sätts upp:	2 oktober 2018
Underskrift Pia Ottander Nämndsekreterare
Datum då anslaget tas ned	24 oktober 2018
Underskrift Pia Ottander Nämndsekreterare
Förvaringsplats för protokollet	Miljö- och stadsbyggnadskontoret



EKERÖ
KOMMUN

Byggnadsnämnden
Box 205
178 23 Ekerö

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
2018-09-26

BN § 190

ÖVR.2018.4 200

Val av justeringsman

Till justeringsman valdes: Fredrik Sirberg (S)

Tid och plats för justering: Tisdag 2 oktober 2018 kl. 06.30 på Miljö- och stadsbyggnadskontoret

Avgifter i kronor

Bygglov/Startbesked _____ Planavgift _____

Bygganmälan, beslut om kontrollplan _____ Strandskyddsdispens _____

Lokaliseringsprövning _____ Avslag _____ Sanktionsavgift _____

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. _____



Byggnadsnämnden
Box 205
178 23 Ekerö

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
2018-09-26

BN § 191

ÖVR.2018.7 040

Arvode för byggnadsnämndens beredning

Beslut

På byggnadsnämndens beredning den 12 september 2018, deltog följande som är arvodesberättigade:

Arnulf Langlet (M) ordförande
 Fredrik Sirberg (S)
 Peter Östergren (KD)
 Ola Sandin (M)

Samtliga deltog kl 8.30-16.45

Expedieras till:

Barbro Marcus
 Bygglovsenheten

Kjell-Erik Börjesson deltog på beredningen i studiesyfte, i enlighet med byggnadsnämndens beslut 2017-01-11 BN § 1.

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
2018-09-26

BN § 192

ÖVR.2018.5 200

Förvaltningsinformation

Rekrytering byggenheten: handläggare för bostadsanpassningsbidrag tillsatt.

Rekrytering inom planenheten: trafikplanerare/planhandläggare tillsatt, plankoordinator liksom planarkitekt ska rekryteras under hösten.

Ny bestämmelse i PBL från 1 juli 2018 gällande verkställighet för bygglovbeslut med anledning av ändring i Förvaltningslagen 1 juli 2018 när beslut får verkställas. Bygglov får verkställas först 4 v efter det att beslutet kungjorts i POIT, gäller även om startbesked har lämnats.

Ny bestämmelse i PBL från 1 januari 2019 gällande reduktion av avgift med 1/5 för varje påbörjad försenad vecka i förhållande till lagkraven om handläggningstid.

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
2018-09-26

BN § 193

ÖVR.2018.13

001

Statistik från Ekerö Direkt

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att notera redovisningen.

Ärendebeskrivning

Miljö- och stadsbyggnadskontoret har erhållit statistik per juli/juli 2018.

Lösningsgraden för Ekerö direkt är 61% per juni och 71% per juli.

Antalet ärenden som fördelats vidare till bygglov-/planenhet totalt är 359 för juni och 177 per juli.

Fördelat på:

	juni	juli
Bygg	248	126
Plan	51	20
Kart/Mät	25	3
Trafik	35	28

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
2018-09-26

BN § 194 ÖVR.2018.22 224

Redovisning av OVK

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att notera OVK-redovisningen samt att uppdra åt byggenheten att i registret granska övriga objekt i kommunen.

Jäv

Ola Sandin (M) och Tommie Eriksson, miljö- och stadsbyggnadschef, anmäler jäv och deltar inte i handläggningen av ärendet.

Miljö- och Stadsbyggnadskontorets bedömning

Samtliga inkomna OVK-protokoll är diarietförda i byggnadsnämndens ärendehanteringssystem. Byggenheten har upprättat särredovisning gällande aktuell status för OVK inom kommunens fastigheter.

För Ekerö bostäder samt övriga objekt/fastigheter i kommunen finns inga anmärkningar. Protokoll har redovisats löpande inom lagens tidsfrister.

Ärendebeskrivning

Beredning gav byggenheten i uppdrag att redovisa läget gällande OVK 2018-05-23 BN § 126.

Byggnadsnämnden har att övervaka att byggnaders ägare sköter sina skyldigheter för OVK. I det fall byggnadens ägare inte genomför OVK kan byggnadsnämnden förelägga ägaren att genomföra den. Om det framgår av ett protokoll att kraven om funktionskontroll inte uppfylls, kan byggnadsnämnden förelägga ägaren att åtgärda bristerna.

OVK-kontroller ska göras innan ett ventilationssystem tas i bruk för första gången (första besiktning). För de flesta byggnader ska OVK sedan göras regelbundet, var 3 eller 6 år (återkommande besiktning).

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
2018-09-26

Intervaller för olika kategorier av byggnader enligt tabell.

Byggnader och typ av ventilationssystem	Intervall
Förskolor, skolor, vårdlokaler och andra liknande byggnader. Oavsett ventilationssystem.	3 år
Flerbostadshus, kontorsbyggnader samt personalutrymmen och kontor i industribyggnader. FT-, FTX-ventilation.	3 år
Flerbostadshus, kontorsbyggnader samt personalutrymmen och kontor i industribyggnader. S-, F-, FX-ventilation	6 år
En- och tvåbostadshus med FX-, FT-, FTX-ventilation	Endast en första installationsbesiktning innan systemet tas i bruk. Ingen återkommande besiktning.

S-ventilation = självdragsventilation.

F-ventilation = fläktventilation där frånluftsflödena är fläktstyrda.

FT-ventilation = fläktventilation där både frånluft- och tilluftsflödena är fläktstyrda.

FX-ventilation = F-ventilation med värmeåtervinning.

FTX-ventilation = FT-ventilation med värmeåtervinning.

Bilaga

OVK-sammanställning daterad 2018-09-25

Avgifter i kronor

Bygglov/Startbesked _____ Planavgift _____

Byggnmälan, beslut om kontrollplan _____ Strandskyddsdispens _____

Lokaliseringsprövning _____ Avslag _____ Sanktionsavgift _____

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. _____



Byggnadsnämnden
Box 205
178 23 Ekerö

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
2018-09-26

BN § 195 ÖVR.2018.23 206

Verksamhetsredovisning per augusti

Beslut

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

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

Totalt utfall för byggnadsnämnden per augusti är -1658 tkr.

Utfallet för verksamheter förutom bostadsanpassningsåtgärder är -2 206 tkr och för bostadsanpassningsåtgärder +653 tkr i förhållande till budget.

Prognos total för helåret bedöms till -656 tkr.

För verksamheter förutom bostadsanpassningsåtgärder -856 tkr och för bostadsanpassningsåtgärder +200 tkr.

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

Ärendebeskrivning

Bygg-/ och planenheten har upprättat verksamhetsredovisning per augusti 2018 med årsprognos och uppföljning enligt bifogat PM och ekonomiska tabeller.

Expedieras till:

KS

Ekonomichef

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
2018-09-26

BN § 196 ÖVR.2018.24 206

Budget 2019 med inriktning för åren 2020-2021

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att till Kommunstyrelsen äska utökade medel med 1 800 tkr, varav 900 tkr/år i utökade ramar för budgetperioden.

Under förutsättning att Kommunstyrelsen tillför medel till detaljplanering motsvarande det överskott som redovisas i förslaget för åren 2019-2021, i annat fall behöver överskottsbelopp tilläggas äskandet.

Deltar ej i beslut

Fredrik Sirberg för (S)-gruppen, Carl Ståhle (MP), Ingela Sedin Nilsson (L) och Robert Oberascher (Ö).

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

Byggnadsnämnden föreslås besluta att godkänna förslag till driftsbudget för 2019 med inriktning 2020-2021 och överlämna den till Kommunstyrelsen.

Total ram för byggnadsnämndens verksamheter för år **2019** är 9 800 tkr. Förslag till inriktning för år **2020** 10 242 tkr och för år **2021** 10 469 tkr.

Förslag för nämndens verksamheter förutom bostadsanpassning, **2019** 6 810 tkr, **2020** 7 222 tkr och **2021** 7 419 tkr .

Förslag för bostadsanpassning **2019** 2 990 tkr för år , **2020** 3 020 tkr och för **2021** 3 050 tkr.

För att möjliggöra att ramar kan hållas krävs höga intäktsnivåer för byggenheten. Det i sin tur förutsätter att konjunkurläget är sådant att ett högt fortsatt byggande sker inom kommunen.

Taxan föreslås höjas med 8% 2019 för att finansiera en 50% nämndsekreterare till byggnadsnämnden.

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
2018-09-26

Förslaget innefattar en utökning med en bygghandläggare från 2020, vilket bedöms kunna finansieras till 75%. 25% av tjänsten behöver finansieras med utökade medel i ram för 2021 och 2021.

För att möjliggöra att ramarna kan hållas krävs även mycket höga intäkter för kart- och mätverksamheten. Det föreligger en risk att dessa intäktsnivåer inte nås.

Detaljplaneverksamheten ska enligt detta förslag till budget för 2019 generera ett överskott på 1 070 tkr för 2019. Det föreligger även en risk att detta inte nås.

Det som inte inryms i förslag i budget är:

Extra medel 50 tkr för utbildning av ledamöter 2019.

Resurs för fortsatt skanning de kommande 3 åren, 250 tkr/år.

GIS-ingenjör 700 tkr.

Flygfotografering 600 tkr

Ärendebeskrivning

Miljö- och stadsbyggnadskontorets Bygg- och Planenhet har upprättat förslag till budget för 2019 med inriktning för åren 2020-2021, med PM och ekonomiska tabeller.

Expedieras till:

KS

Ekonomichef

Bilagor:

PM

Ekonomiska tabeller

Tjut flerårsbudget

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
2018-09-26

BN § 197 ÖVR.2018.25 206

Byggnadsnämndens taxa 2019

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att godkänna förslag till taxa för 2019 och överlämna den till Kommunstyrelsen.

Reservation

Fredrik Sirberg (S) och Carl Ståhle (MP) reserverar sig mot beslutet.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

Taxan påverkar intäkter på verksamheterna bygg och kart/mät. För planverksamheten blir påverkan mycket liten då antal planbesked per år är ca 5-10 och i nya detaljplaner regleras plankostnader till största delen i planavtal ej genom planavgift i bygglovskedet som gjordes i äldre detaljplaner.

Punkten 1.2.3-1.2.6 är ändrade/nya då byggenheten uppmärksammat att det i taxan inte finns några punkter som reglerar enklare byggnader under 500 kvm. I dessa fall har enheten använt sig av punkterna 1.1.1-1.1.6 vilket ger än högre taxa då dessa punkter innefattar isolerade byggnader.

Taxehöjning ger möjlighet till att finansiera 50% av nämndsekreterartjänst för byggnadsnämnden.

Kontoret föreslår att byggnadsnämnden godkänner förslag till taxa för 2019 inkluderande nya punkter och överlämnar den till Kommunstyrelsen.

Ärendebeskrivning

Bygg- och planenheten har upprättat förslag till taxa för byggnadsnämndens verksamhet från 1 januari 2019.

Grundbeloppet har justerats till 59 kr för 2019. (2018 54,50), vilket motsvarar en höjning om ca 8%.

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
2018-09-26

Expedieras till:

KS

Ekonomichef

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
2018-09-26

BN § 198 ÖVR.2018.28 206

Uppdrag till Miljö- och stadsbyggnadskontoret att göra en översyn av byggnadsnämndens taxa

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att uppdra åt Miljö- och stadsbyggnadskontoret att göra en översyn av byggnadsnämndens taxa.

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
2018-09-26

BN § 199 ÖVR.2018.26 239

Byggnadsnämndens riktlinjer

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att riktlinjer gällande Solfångare och Solceller, antagna 2017-03-22 Bn § 47, tas bort då bygglovsbefrielse för dessa åtgärder regleras i lagändring i Plan- och bygglagen från 1 augusti 2018.

Byggnadsnämnden beslutar att återremittera Riktlinjer för byggarbetsplatser för vidare handläggning för att klargöra hur dessa riktlinjer förhåller sig till existerande regler för byggarbetsplatser.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning är att det ur flera synpunkter är viktigt för alla aktörer inom byggbranschen i Ekerö kommun att fastställa riktlinjer för byggarbetsplatser inom kommunen. Detta för att klargöra dels kommunens bedömning av bygglovsplikt för byggbodar och dels kommunens övriga krav på etableringar i kommunen. Riktlinjerna avser etableringar på större byggarbetsplatser inom detaljplanerade områden och gäller inte för mindre projekt som t.ex. uppförande av en- och tvåbostadshus. För större etableringar utanför planlagt område kontaktas Miljö- och stadsbyggnadskontoret för rådgivning.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret föreslår att följande riktlinjer fastställs.

Alla byggarbetsplatser ska uppfylla gällande lagar och föreskrifter för etableringar och byggarbetsplatser samt Ekerö kommuns riktlinjer enligt följande:

- Etablering av arbetsbodar, containrar, kranar, skyltar, stängsel, skärmtak och upplag som behövs för arbetenas drift ska ske på den fastighet som arbetena/byggnationerna avser.
- Etableringen ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns, närmare placering kräver ett medgivande från grannar.
- Placeringen ska ta hänsyn till omgivningen för att minimera störningar för kringboende.

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
2018-09-26

- En etablering får inte innebära att trafiksäkerheten på platsen försämras.

Följande åtgärder kräver bygglov:

- Arbetsbodas som står uppställda längre tid än 6 månader.
- Tillfälliga evakueringsbostäder.
- Arbetsbodas på allmän platsmark kräver bygglov, upplåtelse från markägare och polistillstånd.
- Plank

Följande åtgärder kräver inte bygglov

- Arbetsbodas som uppfyller Ekerö kommuns riktlinjer för byggarbetsplatser enligt ovan och står uppställda under en kortare tid än 6 månader.

Ärendebeskrivning/Bakgrund

Ärendet avser fastställandet av riktlinjer för byggarbetsplatser i Ekerö kommun.

Tidigare har en generell uppfattning inom byggbranschen varit att det inte krävs bygglov för byggbodas och byggetableringar, eftersom de per definition inte ansetts vara byggnader i PBL:s mening. Under 2015 kom dock en dom från högsta instans, Mark- och miljööverdomstolen (MÖD), som delvis ändrar detta och fastställer att det krävs bygglov för byggbodas, åtminstone om de står uppställda/etablerade under en längre tid än 1,5 år. *MÖD 2015-06-02 mål nr P 3850-15*. Vad som gäller för kortare tidsperioder är ännu inte fastlagt av domstol eller lagstiftare.

Den nämnda domen gäller byggbodas, uppställda i anslutning till en byggarbetsplats under en tidsperiod om ca 1,5 år i Sundbybergs Stad. MÖD fastställer där att "Huruvida bygglov krävs måste avgöras från fall till fall, bl.a. med beaktande av varaktighetsrekvisiten i 1 kap 4 § PBL" och att "Det saknas lagstöd för att byggbodas generellt sett ska anses omfattade av ett meddelat bygglov". MÖD bedömer vidare att "de i målet aktuella byggbodarna utgör sådana bygglovspliktiga byggnader som avses i PBL".

Då det ännu inte är fastlagt av domstol eller lagstiftare vad som gäller för kortare tidsperioder än 1,5 år, är detta fortfarande upp till varje enskild kommun att bedöma. Flera kommuner i Sverige har sedan domen kom 2015 antagit riktlinjer om att även kortare tid än 1,5 år kräver bygglov. Tidsperioden,

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
2018-09-26

i de riktlinjer som Miljö- och stadsbyggnadskontoret tagit del av, har begränsats till att byggbodan uppställda mer än 6 månader kräver bygglov. Kontoret bedömer att denna tidsperiod är rimlig att begränsa bygglovsplikten till, i väntan på ny rättspraxis, då det underlättar för alla om samsyn råder. I andra kommuner omfattar riktlinjerna även annan information rörande trafiksäkerhet, störande arbeten m.m. vilket Miljö- och stadsbyggnadskontoret också bedömer som lämpligt.

Expediering:

Uppdatering av byggnadsnämndens dokument "Riktlinjer och tolkningar"

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
2018-09-26

BN § 200

ÖVR.2018.6 200

Anmälan delegationer

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att godkänna delegationsbeslut enligt bilaga.

Skriftlig reservation

Carl Ståhle (MP) lämnar skriftlig reservation.

Robert Oberascher (Ö) lämnar skriftlig reservation.

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
2018-09-26

miljöpartiet de gröna 

Reservation avseende delegationsärende 470 (BN 2018-09-26)
Tidsbegränsat bygglov för skylt på Träkvistavallen

Miljöpartiet de gröna reserverar sig emot beslutet att bevilja Tidsbegränsat bygglov för uppsättning av skylt på fastigheten Ekerö-Väsby 43:1 (även känd som Träkvistavallen)

Ovanstående bygglov har i strid med delegationsordningen blivit beviljat av Tommie Eriksson, tillika Miljö- och stadsbyggnadschef (MSC)

Citat ur delegationsordningen:

" Delegering för delegat MSC gäller ej ärenden som berör Fastighetskontoret. Delegering för delegat BC gäller endast för ärenden som berör Fastighetskontoret."*

Ovanstående bygglov "berör" Fastighetskontoret på ett flertal sätt vilket jag har informerat Byggnadsnämndens ordförande om. Detta förde jag på tal i sittande Byggnadsnämndsmöte men viftades bort, som en "tolkningsfråga". Det är med stor oro som jag, trots tydliga påpekanden om ogiltigheten i beslutet, är tvungen att lämna in denna reservation. Byggnadsnämnden är en myndighetsnämnd och har till uppgift att se till att beslut tas i laga ordning. Ovanstående beslut har inte tagits i laga ordning och ändå beslutar Byggnadsnämnden att inte agera i ärendet samt rätta till hanteringen.

Jag har informerat kontoret och ordf. för byggnadsnämnden om att det finns skriftlig information om att ärendet inte bara berör Fastighetskontoret utan är direkt beslutat av och initierat av Fastighetskontoret.

1. Anställd tjänsteman på fastighetskontoret har informerat om att hen har tagit beslut om att sätta upp berörd skylt för att informera om Fastighetskontorets projekt om att bygga badhus.
2. Anställd tjänsteman på fastighetskontoret har informerat om att hen har tagit kontakt med kommunikationschefen och uppmanat hen att söka bygglov för berörd skylt.

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
2018-09-26

Beslut som berör Fastighetskontoret ska tas på delegation av Byggchef (BC) eller av Byggnadsnämnden, vilket inte är gjort.

Ovanstående ärende är extra flagrant hanterat då ärendet gällde en skylt där information om att ett badhus skulle byggas vid Träkvistavallen, trots att varken beslut, budget, bygglov eller godkänd plan finns att bygga ett badhus. Informationen på skylten är direkt missvisande och försöker vilseleda kommuninvånarna bara 2 veckor innan valet. Skylten kommer dessutom upp och avtäcks innan godkänt slutbesked vilket innebär att skylten dessutom är ett svartbygge.

Detta ärende har hanterats och fortsätter att hanteras i strid med god myndighetsutövning. Den ansvarige tjänstemannen och den politiska ledningen borde be om ursäkt för sin omdömeslösa hantering av skylten genom en ursäkt i lokalpressen och samtidigt omgående montera ner den missvisande, olagliga och felhanterade skylten till svartbygge.

Carl Ståhle (MP)

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
2018-09-26



Reservation gällande ärende BN 2018.470

Tidsbegränsat bygglov gällande skylt vid Träkvistavallen

Öpartiet reserverar sig mot beslutet att bevilja tidsbegränsat bygglov för uppsättning av ovannämnda skylt på fastigheten Ekerö-Väsby 43:1

Bygglovets har beviljats av Miljö och Stadsbyggnadschef Tommie Eriksson (MSC) vilket strider mot delegationsordningen

”Delegeringar för delegat MSC gäller ej ärenden som berör fastighetskontoret”

Ärendet har hanterats på ett minst sagt slarvigt och nonchalant sätt, dessutom har det skett på ett sådant sätt att det finns all anledning att misstänka att uppsättandet och exponeringen av skylten (f.ö i strid med bygglovets) har direkt koppling till valrörelsen 2018.

Att skylten genom sin text dessutom ger åskådaren uppfattningen att ett badhus är planerat, finansierat och i övrigt beviljat är missledande och anmärkningsvärt, vilket borde föranleda åtgärder. En omedelbar åtgärd är att skylten tas ner samt att en offentlig ursäkt publiceras eftersom detta uppenbarligen är ett svartbygge, även detta synnerligen allvarligt då det finns skäl att misstänka att bygglovets drivits igenom genom påtryckningar, annars finns det ingen som helst anledning att hantera ett ärende på detta vis.

Öpartiet
 Robert Oberascher

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
2018-09-26

BN § 201 ÖVR.2018.11 040

Rapporter

- A. Beslut KS § 62 Kommunstyrelsens bedömning av kommunens samlade system för internkontroll (KS18/24)
- B. Beslut KF § 56 Revidering av Bestämmelser för budget och budgetuppföljning KFS 01:3 (KS18/83)
- C. Beslut KS § 54 Revidering av Riktlinjer för medelsförvaltning KFS 01:2 (KS18/81)
- D. Beslut KF § 71 Ekerö kommun Verksamhetsredovisning per mars 2018 (KS 18/9)

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
2018-09-26

BN § 202

ÖVR.2018.3 040

Beslut/domar från överprövande instanser

A. Dom från Mark- och miljödomstolen 2018-06-14, Mål nr P 6532-17, vite ska betalas, övriga delar av ansökan avslås för Asknäs 1:79 Dnr 2012.524

B. Dom från Mark- och miljödomstolen 2018-06-01, Mål nr P 2334-18 upphäver beslut BN § 197 2017-09-27 om avgift för Munsö-Ekeby 4:59 Dnr 2017.358

C. Beslut från Länsstyrelsen, Enheten för tillsyn, 2018-06-18, Ärende 526-13518-2016 nämndens beslut att medge strandskyddsdispens står fast för Asknäs 1:13, Dnr 2016.42

D. Beslut från Länsstyrelsen, Enheten för överklagande och juridiskt stöd, 2018-06-15, Ärende 40322-17232-2018, avslår överklagande om negativt beslut om bygglov för två enbostadshus, Ölsta 5:28, Dnr 2017.738

E. Beslut från Länsstyrelsen, Enheten för överklagande och rättsligt stöd, 2018-06-27, Ärende 40321-9794-2018, upphäver beslut BN § 31 2018-02-07 om nekat bygglov för tillbyggnad av fritidshus, Lindby 3:2, Dnr 2017.896

F. Beslut från Länsstyrelsen, Enheten för överklagande och juridiskt stöd, 2018-07-05, Ärende 40322-21690-2018, avslår överklagande om negativt förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus, Kungsberga 4:10, Dnr 2018.65

G. Beslut från Länsstyrelsen, Enheten för överklagande och juridiskt stöd, 2018-07-05, Ärende 40322-22210-2018, avslår överklagande om negativt förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus, Färentuna Prästgård 1:1, Dnr 2016.997

H. Beslut från Länsstyrelsen, Enheten för överklaganden, 2018-07-26, Ärende 4034-35099-2017, upphäver beslut från 2017-06-21 BN § 151 och BN § 152 gällande rättelseföreläggande och byggsanktionsavgift för åtgärder, Stockby 1:15, Dnr 2015.911

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
2018-09-26**

I. Beslut från Länsstyrelsen, Enheten för överklagande och juridiskt stöd, 2018-07-16, Ärende 40321-10919-2018, avslår överklagande om beslut om nekat bygglov i efterhand för nybyggnad av komplementbyggnad, Kaggeholm 2:8, Dnr 2017.164

J. Protokoll från Mark- och miljööverdomstolen, Mål nr P 5149-18, ger inte prövningstillstånd, Ekebyhov 1:64, Dnr 2017.158

K. Beslut från Länsstyrelsen, Enheten för överklagande och juridiskt stöd, 2018-01-23, Ärende 403-52383-2017, upphäver beslut BN § 225 2017-11-01, gällande negativt förhandsbesked för byggnad av två enbostadshus, Skå-Edeby 4:11, Dnr 2017.711

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
2018-09-26

BN § 203 TRAF.2018.177 511

Förslag till en permanent lokal trafikföreskrift om hastighetsbegränsning gällande 30-zon inom Jungfrusund

Beslut

Beslut om en ny lokal trafikföreskrift gällande hastighetsbegränsningen 30 km/h, så kallad 30-zon, i området Jungfrusund. Hastighetsbegränsningen ska gälla dygnet runt då det rör sig om en högt belastad vägsträcka i riktning mot färjan.

Trafikföreskriften träder ikraft 2018-10-02.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

Planenheten bedömer att en hastighetsbegränsning under vardagar mellan 07.00-18.00 är nödvändigt i detta område. De flesta barn som går på den nya förskolan bor i Jungfrusund och måste därför korsa Bryggavägen under vardagarna.

En hastighetsbegränsning till 30 km/h bidrar till en säkrare trafikmiljö under de tider som förskolan är öppen. Det är dock rimligt att begränsningen endast gäller just vardagar på föreslagna tid då detta också är en viktig genomfartsled.

Ärendebeskrivning

Ett delegationsbeslut om en tillfällig lokal trafikföreskrift för en så kallad 30-zon togs den 12 juli 2018. Detta på grund av att en ny förskola öppnades den 20 augusti 2018.

Den tillfälliga lokala trafikföreskriften är giltig mellan den 20 augusti och den 26 september 2018. Skyltar om hastighetsbegränsning 30 km/h har satts upp med tillägget att detta endast gäller vardagar mellan kl: 07.00-18.00.

Förslaget är att detta ska bli en permanent lösning efter den 26 september 2018.

Avgifter i kronor

Bygglov/Startbesked _____ Planavgift _____

Bygganmälan, beslut om kontrollplan _____ Strandskyddsdispens _____

Lokaliseringsprövning _____ Avslag _____ Sanktionsavgift _____

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. _____

Gällande förhållanden

Kartbild över den nya 30-zonen:



Avgifter i kronor

Bygglov/Startbesked _____ Planavgift _____

Byggnmälan, beslut om kontrollplan _____ Strandskyddsdispens _____

Lokaliseringsprövning _____ Avslag _____ Sanktionsavgift _____

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. _____

Kartbild över nya skyltpositioner:


Avgifter i kronor

Bygglöv/Startbesked _____ Planavgift _____

Bygganmälan, beslut om kontrollplan _____ Strandskyddsdispens _____

Lokaliseringsprövning _____ Avslag _____ Sanktionsavgift _____

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. _____



**EKERÖ
KOMMUN**

**Byggnadsnämnden
Box 205
178 23 Ekerö**

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
2018-09-26**

Remiss

Ärendet har varit ute på remiss till Jungfrusunds samfällighetsförening, Teknik- och exploateringskontoret i Ekerö kommun, Trafikverket/Färjerederiet samt Polisen. Ingen hade något att erinra i grundförslaget, men Teknik- och exploateringskontoret önskade att man kompletterar hastighetsbegränsningen med tillägsskylt om att begränsningen endast gäller vardagar 07.00-18.00 Detta har tagits i beaktande vid framtagande av detta förslag.

Expedieras till:

Jungfrusunds samfällighetsförening
Trafikverket
Teknik- och exploateringskontoret Ekerö kommun
Polismyndigheten

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
2018-09-26

BN § 204 PLAN.2013.20 214

Yttrande över detaljplan gällande Sörgården, Kungsberga 1:34 m.fl
 (PLAN2005.04)

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att detaljplanen i redovisat skick inte är lämplig att skicka vidare till kommunfullmäktige för antagande.

Nämnden anser att redovisad trafiksituation, med bl a vägar, rondell, utfarter, gång- och cykelbanor bör ses över.

Nämnden anser också att planen inte tar hänsyn till åkerholmens funktion i landskapsbilden.

Nämnden vidhåller sin bedömning att kvartersmarken på Kungsberga 1:34 ska ansluta till kvartersmarken på Skepparns väg, vilket också skulle innebära ett större hänsynstagande till jordbruksmark och åkerholmen.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret, bygglovenhetens, bedömning

Byggnadsnämnden yttrade sig i samrådsskedet den 17 maj 2017, BN § 109. Nämnden angav att man ville understryka vikten av att ta hänsyn till den åkerholme som finns söder om den föreslagna bebyggelsen på fastigheten Kungsberga 1:34. Vidare anser nämnden att kvartersmarken på Kungsberga 1:34 bör ansluta till kvartersmarken på Skepparns väg.

I samrådsredogörelsen anges att hänsyn till åkerholmen har tagits i arbetet. Gång-, cykel- och ridväg avgränsar kvartersmark och naturmark. Någon förändring i plankartan har inte gjorts beträffande detta.

Bygglovenheten vidhåller sin bedömning att kvartersmarken på Kungsberga 1:34 ska ansluta till kvartersmarken på Skepparns väg. Vilket också skulle innebära ett större hänsynstagande till åkerholmen.

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
2018-09-26

Bygglovenheten (tidigare stadsarkitektkontoret) ansåg att det ytterligare bör studeras hur "gårdstunet" kommer att påverkas av den bebyggelse som föreslås närmast söder om ladan, sett från Kungsbergavägen. Det är viktigt att denna del av området, som bland annat har ett särskilt värdefullt natur- och kulturhistoriskt intresse, inte skymms av den nytillkommande bebyggelsen.

I samrådsredogörelsen har denna fråga inte tagits med.

Bygglovenheten konstaterade att ingen höjdbestämmelse hade lagts in för området med handel och centrum och att det eventuellt vore lämpligt att begränsa höjden på dessa byggnader, denna bestämmelse har införts.

Ärendebeskrivning

Kommunstyrelsens arbetsutskott har den 27 september 2005 uppdragit åt stadsarkitektkontoret att upprätta detaljplan för del av fastigheten Kungsberga 1:34 omfattande ca 9 byggrätter för bostäder. I samband med beslut om samråd har detaljplanen ändrats och möjliggör för 30 nya bostäder i villor och flerbostadshus.

Syftet med detaljplanen är att nya bostäder ska tillkomma och att dessa ska kunna ansluta till det kommunala VA-nätet.

Detaljplanen syftar även till att tillvarata och stärka de natur- och kulturmiljövärden som finns i området, samt att skapa förutsättningar för en attraktiv och trafiksäker lokal servicepunkt i centrala Kungsberga.

Marken inom planområdet utgörs till stor del av jordbruksmark, där aktivt jordbruk med odling av spannmål bedrivs.

Bebyggelsen inom planområdet utgörs i huvudsak av fristående enbostadshus. Åldern på bebyggelsen varierar från nyare villor till egnahemsbebyggelse uppförd i början av 1900-talet samt äldre gårdsbebyggelse. Inom detaljplaneområdet finns bland annat ett antal av de tolv ursprungliga gårdarna samt en kvarnbyggnad och en ladugårdsbyggnad. I området finns även en matvarubutik och en byggnad för restaurangverksamhet. Inom området finns även en bed&breakfastverksamhet.

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
2018-09-26**

De två byggnaderna på Kungsberga 1:34, som är i dåligt skick, rivs och ersätts med ett nytt bostadshus på samma plats som knyter an till befintlig gårdsbebyggelse. Den tredje bostadsbyggnaden är i bättre skick och ska bevaras.

På Kungsberga 1:34, söder om träddungen, föreslås 18 nya bostäder i form av friliggande villor, i variation av 1- och 2-planshus. Utöver huvudbyggnad får även ett garage och ett uthus uppföras.

För utformning av bebyggelsen på fastigheten Kungsberga 1:34 har ett gestaltungsprogram tagits fram, för att med dessa riktlinjer bevara och främja den lantliga karaktären i området. Gestaltungsprogrammet ska tillämpas för utformning och placering av bebyggelse samt utformning av allmänna platser. Ny bebyggelse ska anpassas till befintlig terräng.

För området har en kulturmiljöinventering tagits fram. De värden som har bedömts vara betydande för Kungsberga ska tas i beaktande och så långt som möjligt bevaras. Beroende på värdenas grad och typ har olika skydds- och varsamhetsbestämmelser införts för delar av bebyggelsen. Bymiljön samt Kungsbergavägens sträckning ska bevaras och ny bebyggelse ska placeras och anpassas med hänsyn till kulturmiljön.

På Kungsberga 1:34 värnas det historiska gårdsläget genom att ny bebyggelse ersätter befintlig i samma läge samt att bebyggelsen utformas med röda träfasader till skillnad från nytillkommande bebyggelse söder om befintligt gårdsläge. Byggnader och plank får inte uppföras mellan bebyggelsen i det befintliga gårdsläget.

På Kungsberga 1:34 innebär tillkommande bebyggelse och gator en betydande förändring både på fastigheten och i Kungsberga by. Bebyggelse tillkommer på åkermark, utanför det historiska gårdsläget och ladan rivs och ersätts med ny byggnad på samma plats och inreds med lägenheter.

Expedieras till:

Miljö- och stadsbyggnadskontoret, Planenheten

Avgifter i kronor

Bygglov/Startbesked _____ Planavgift _____

Bygganmälan, beslut om kontrollplan _____ Strandskyddsdispens _____

Lokaliseringsprövning _____ Avslag _____ Sanktionsavgift _____

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. _____



Byggnadsnämnden
Box 205
178 23 Ekerö

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
2018-09-26

BN § 205 PLAN.2015.13 214

Detaljplan för Kaggeholm 2:1 m fl (Helgö etapp 3:2) (Gammelgårdsudden)

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att anta detaljplanen. Planen bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

Miljö- och stadsbyggnadskontoret föreslår att byggnadsnämnden antar förslaget för detaljplanen för Kaggeholm 2:1 m fl (Helgö etapp 3:2, Gammelgårdsudden).

Ärendebeskrivning

Syftet med detaljplanen är att utöka byggrätten inom befintliga bostadsfastigheter jämfört med äldre byggnadsplaner med hänsyn till platsens kulturhistoriska värde.

Kommunstyrelsens arbetsutskott gav den 12 november 2007 stadsarkitektkontoret i uppdrag att ändra detaljplanerna inom Helgö i enlighet med stadsarkitektkontorets bedömning att

- Bibehålla tomtstorlekar
- Bibehålla antal våningar, byggnadshöjd och taklutning
- Öka byggrätten till 250 kvm
- Öka byggrätten till 300 kvm inom de största tomterna

Kommunstyrelsens arbetsutskott gav byggnadsnämnden i uppdrag 30 september 2014 att upprätta detaljplan för västra delen av Helgö, motsvarande etapp 3 (Slottshagen och Gammelgårdsudden) i utbyggnaden av kommunalt vatten- och avloppsnät.

Beslut om samråd togs av byggnadsnämnden 22 april 2015. Därefter togs beslut om att dela upp etapp 3 i två planområden. Detta då stora skillnader finns mellan de två planområdena. Beslut om granskning togs av byggnadsnämnden 9 mars 2016. Inkomna yttranden har sammanställts i ett utlåtande.

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
2018-09-26

Granskningsförslagets föreslagna bruttoarea visade sig vara en minskning jämfört med vad den gällande byggnadsplanen tillåter. Eftersom detta inte är förenligt med detaljplanens syfte utökades den maximalt tillåtna bruttoarean från 350 kvm till 375 kvm.

En kommunikering skickades ut till berörda fastighetsägare 13 mars 2018 där en justeringen av plangränsen föreslogs. Det fanns en mindre skillnad mellan den föreslagna plangränsens dragning och dragningen av den gällande byggnadsplanens gräns. Till följd av inkomna yttranden justeras inte gränsen utan planområdet har samma gräns som under granskningsskedet.

I samband med att denna detaljplan vinner laga kraft upphävs strandskyddet i enlighet med Ekerö kommuns önskemål inom föreslagen detaljplan.

Expedieras till:

Miljö- och stadsbyggnadskontoret, Planenheten
 KS (för kännedom)

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
2018-09-26

BN § 206 BYGG.2018.434 216

Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus på fastigheten Ölsta 4:45

Beslut

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

Enbostadshuset skall anpassas till landskap, terräng och övrig bebyggelse i området. Storlek, utformning och placering av enbostadshuset prövas i bygglovet. Nämnden har inte tagit ställning till det husförslag som bifogats ansökan.

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

Uppllysning

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

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

Förhandsbesked medför inte rätt att påbörja den sökta åtgärden.

Byggnadsåtgärder får inte påbörjas innan bygglov beviljats och startbesked meddelats.

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

Om byggnation blir aktuell ska ansökan om tillstånd för enskild avloppsanläggning inlämnas till miljökontoret. Innan ansökan inlämnas bör kontoret kontaktas för samråd.

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
2018-09-26

Ärendebeskrivning

Ansökan inkom den 31 maj 2018 och var komplett den 16 augusti 2018.

Ansökan avser förhandsbesked om bygglov för uppförande av ett enbostadshus.

Beredningsgruppen besiktade fastigheten den 12 september 2018.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

Marken består av ett mindre skogsområde med inslag av ädellövträd, till exempel ekar. Området används för det rörliga friluftslivet för de omkringboende. Det är det enda mindre skogsområde som ligger insprängt i en större bebyggelsegrupp, inom detta område i Ölsta. Kontoret anser att denna typ av små "grönområden" kan vara viktiga att bevara som "naturmark", både för människan och för de djur som lever där.

Dock anser kontoret att en byggnation inte skulle gå emot översiktsplanens intention att komplettera med nya bostadshus inom befintliga bebyggelsegrupper. Inte heller bedöms platsen ingå i ett stort opåverkat område.

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

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

Avgifter i kronor

Bygglov/Startbesked _____ Planavgift _____

Bygganmälan, beslut om kontrollplan _____ Strandskyddsdispens _____

Lokaliseringsprövning _____ Avslag _____ Sanktionsavgift _____

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. _____



Byggnadsnämnden
Box 205
178 23 Ekerö

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
2018-09-26

- 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 samspeles med den tillkommande bebyggelsen.

Gällande förhållanden

Fastighetens area är 6240 kvm och är lokaliserad inom sammanhållen bebyggelse. I översiktsplanen för Ekerö kommun anges att bebyggelse bör ske i eller i anslutning till befintliga bygrupper. Ny bebyggelse ska inordnas i den struktur som finns i området. Bebyggelsens placering och utformning ska bidra till en sammanhållen karaktär. Ny bebyggelse ska inte tillåtas inom orörda skogsområden eller ute på öppen åkermark.

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

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

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

Byggnämnan, beslut om kontrollplan _____ Strandskyddsdispens _____

Lokaliseringsprövning _____ Avslag _____ Sanktionsavgift _____

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. _____



Byggnadsnämnden
Box 205
178 23 Ekerö

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
2018-09-26

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 15 augusti 2018, § D 334, angett att man inte har något att invända mot förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus på Ölsta 4:45.

På intilliggande fastighet Ölsta 4:13 finns ett växthus och ett mindre stall med tre shetlandspannyer. Avstånd mellan stallet och planerat bostadshus uppgår till ca 100 meter.

Miljökontoret bedömer efter besiktning av provgropar att avloppsfrågan kan lösas med markinfiltration.

Miljökontoret bedömer att avstånd mellan planerad tomt till stall och hage väl uppfyller nämndens riktlinjer

Miljökontoret konstaterar att det inte längre bedrivs någon kommersiell verksamhet vid växthusen. De är heller inte upplysta nattetid. Fastigheten Ölsta 4:45 har enligt uppgift utgjort naturmark varför sannolikheten att den skulle vara förorenad är liten.

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

Fastighetsägarna till Ölsta 4:46 anger att de köpte sin fastighet tack vare skogen och att fastigheten erbjuder ett ogenerat läge. Deras tomt inringas av träd, som de är rädda att ska försvinna om Ölsta 4:45 bebyggs. De önskar veta var tomtgränsen går. De anger att de har tillgång till skogen som promenadstråk med ett rikt djur- och naturliv. Om 4:45 bebyggs påverkas tillgången på skogsmark i närområdet radikalt. Deras bostadshus har sin entré mot 4:45 och anser att det är viktigt att det ogenerade läget bibehålls. Skogen innebär också ett visst skugg- och vindskydd. I skogen finns även gott om ädelträd som det vore tråkigt om de försvann. Skogen bebos även av bland annat rådjur och fåglar. De motsätter sig om tillfartsvägen skulle ske via Hasseluddsvägen och förbi deras entré.

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
2018-09-26

De är också oroliga för eventuellt sprängnings- och grävningsarbete i samband med byggnationen.

Fastighetsägaren till Ölsta 4:44 köpte sin fastighet på grund av att den har ett ogenerat läge med skydd av skog längs hela den västra tomtgränsen. Det är också viktigt för henne att kunna ha direkt tillträde till skogen från hennes tomt. Det finns stora ekar, andra ädellövträd och hasselsnår. Hon är orolig att grannarna kommer att hugga ner så mycket träd så det skydd som finns till hennes tomt går förlorad. Hon är också orolig att den stig som finns för tillgång till skogen kommer att hamna inom tomtmark så att den inte längre kan användas. I skogen finns den största mängd blåsippor i olika färger som hon har sett någonstans.

Sökande har inkommit med yttrande över synpunkterna. Hon anger bland annat att av de 6000 kvm som tomten (fastigheten) Ölsta 4:45 består av, kommer 2-3000 kvm att användas för att anlägga trädgård m m intill det planerade huset. Ett fåtal ekar (troligen tre stycken) kommer att behöva tas ner för att ge plats åt huset. Mot gränserna till grannarnas fastigheter kommer träd och buskar att lämnas orörda. Stigen kommer att finnas kvar då den ligger på den norra delen och det är den södra delen som ska bebyggas. Blåsipporna växer mest på den norra delen av tomten som kommer att lämnas orörd. Sökande anger att de vill ha infartsväg från Karlskärs Trädgårdsväg.

Expedieras till:

Mia Santos Bäckman
 GRÄSKLIPPARVÄGEN 12 LGH 1302
 16243 VÄLLINGBY
 Bilaga: Hur man överklagar

Underrättelse:

Ölsta 4:46 och Ölsta 4:44
 Bilaga: Hur man överklagar

Ölsta 4:47, 4:48, 4:50 och 4:59
 Ölstaholm 1:2, 1:4

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
2018-09-26

BN § 207 BYGG.2018.462 216

**Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus på fastigheten
 Lisselby 1:18**

Beslut

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

Enbostadshuset skall anpassas till landskap, terräng och övrig bebyggelse i området. Storlek, utformning och placering av enbostadshuset prövas i bygglovet. Tomtplatsen ska ges en storlek på ca 2000 kvm.

Byggnadsnämnden anser att den nya bebyggelsen sker i anslutning till befintlig bygrupp och att bostadshuset inte avses att uppföras vare sig på åkermark eller i ett obebyggt skogsområde och överensstämmer därmed med översiktsplanen för Ekerö kommun. Kommunalt VA finns i området. Nämnden konstaterar att det inte finns något uppdrag att upprätta detaljplan för området och att om området ska planläggas kommer inte den aktuella tomten att förhindra eventuell planläggning.

Nämnden anser, i och med att tillåta detta bostadshus, att aktuellt område i Lisselby, på båda sidor om Färentunavägen, har en lämplig bybildning och en tydlig avgränsning. Om ytterligare ansökningar om lokaliseringar av nya enbostadshus inkommer (gäller ej ersättningsbyggnader), bedömer nämnden att dessa åtgärder ska föregås av detaljplan.

Villkor

Fastigheten ska anslutas till kommunalt VA.

Upplysning

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

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
2018-09-26

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

Förhandsbesked medför inte rätt att påbörja den sökta åtgärden.

Byggnadsåtgärder får inte påbörjas innan bygglov beviljats och startbesked meddelats.

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

Ny anslutning av utfart ska ansökas hos trafikverket.

Stadsarkitektkontorets bedömning

Kontoret anser att utredning av lämpligheten att bebygga fastigheten och reglering av bebyggelsemiljöns utformning och utveckling skall ske i detaljplan. Området behöver ses i ett sammanhang på grund av att bebyggelsestrycket är omfattande. Gemensamma lösningar behövs för bland annat vägfrågorna, utfarter på allmän väg och trafiksäkerhets- och framkomlighetsfrågor på Färentunavägen. Det finns busshållplats knappt 200 meter från fastigheten. Problemet är att det inte finns gång- och cykelbana, vägren eller belysning längs väg 800. En prövning i detaljplan innebär att man klargör hur omgivningen påverkas.

Detaljplanen behövs även för att klara ut vad som skall vara tomtmark och naturmark samt att fastställa tomtstorlekar och byggrätter. Kommunalt VA är utbyggt i området men om flera fastigheter ska ges möjlighet till avstyckning måste dessa anslutas till kommunens VA-ledningar vilket bör studeras i ett sammanhang.

Kontoret bedömer att det föreslagna byggnadsverket får betydande inverkan på omgivningen och att ny bebyggelse bör avvakta detaljplan. Plankravet bedöms gälla för denna enstaka byggnad då byggnader i området tillkommer "ett åt gången" och plankravet gäller då man förväntar sig en successiv utbyggnad som kan leda till att ny sammanhållen bebyggelse uppkommer.

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
2018-09-26

Detaljplanering för området och anslutning av tillkommande fastigheter till kommunalt VA har ett stort allmänt intresse.

Inför arbetet med VA-planen, som antogs 2013, så angav stadsarkitektkontoret att detaljplan inte behövdes för att ansluta befintliga bostadshus till kommunalt VA. Denna bedömning förutsatte att det inte skulle tillkomma nya bostäder annat än på de obebyggda fastigheterna.

Det finns en huvudbyggnad på Lisselby 1:18 och den nya etablering skulle bli ytterligare ett bostadshus på fastigheten som därefter kan styckas av till en egen fastighet. Tillkommande bebyggelse, med avvägningar mellan bevarande och exploatering, bör inte ske i enstaka ärenden om förhandsbesked eller bygglov utan inom ramen för ett detaljplanearbete.

Även om det naturligtvis finns ett enskilt intresse att stycka av tomtplatser från befintliga fastigheter så bedöms det allmänna intresset, att etableringen ska avvakta detaljplanen, vara övervägande. Om bostadshuset tillåts, och därefter en avstyckning sker, kommer detta att ha en stor prejudicerande verkan för övriga fastigheter i hela området.

Kontoret bedömer att då miljönämnden i sitt yttrande har angett att riktvärdena för buller klaras, bedöms en bullerutredning i enlighet med trafikverkets yttrande, obehövlig.

Ärendebeskrivning

Ansökan inkom den 11 juni 2018 och var komplett den 30 juli 2018 och avser förhandsbesked om bygglov för uppförande av ett enbostadshus.

Remiss

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

Fastighetsägarna till Lisselby 1:27 anger att anledningen till att de köpte fastigheten var att området inte skulle förtätas och de anser att området ska behålla sina stora tomter. När de köpte fastigheten på 80-talet så angavs att området inte skulle förtätas.

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
2018-09-26

Roslagsvatten AB anger att fastigheten ligger inom verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Styckas fastigheten kan Roslagsvatten ge en förbindelsepunkt nere vid vägen.

Trafikverket anger att väg 800 hade ett ÅDT på ca 3000 fordon ett genomsnittsdyn 2007, och hastigheten är satt till 70 km/tim.

Trafikverket anser att sammanhållen bebyggelse generellt ska föregås av en detaljplaneprocess så att bland annat frågan om oskyddade trafikanters möjlighet att ta sig till olika målpunkter, som skola och fritidsaktiviteter, på ett trafiksäkert sätt, utan att bli bilberoende, kan utredas. Trafikverket har inte avsatt medel för trafiksäkerhets-höjande åtgärder i området utan anser att ansvaret för detta inom samlad bebyggelse faller på byggnadsnämnden i Ekerö kommun.

Det finns en befintlig anslutning till fastigheten. Trafikverket förordar att användning av befintlig anslutning är att föredra framför att anlägga en ny. Längs väg 800 finns det många befintliga anslutningar till omkringliggande fastigheter. Varje ny anslutning påverkar trafiksäkerheten och Trafikverket godkänner därför generellt inte nya anslutningar om det redan finns en befintlig som kan nyttjas av flera fastigheter. Om sökanden vill ansöka om ny anslutning sker detta genom trafikverket.

Trafikverket anger vidare att Lisselby 1:18 är utsatt från buller från väg 800. Sökanden behöver därför ta fram en bullerutredning som visar att Boverkets och länsstyrelsens riktlinjer kan klaras i enlighet med "Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader", inför bygglovansökan.

Enligt 3 § första stycket i förordningen bör buller från spårtrafik och vägar inte överskrida:

1. 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och
2. 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden

Enligt 4 § första stycket i förordningen framgår att om den ljudnivå som anges i 3 § första stycket 1 ändå överskrids bör:

1. Minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och

Avgifter i kronor

Bygglov/Startbesked _____ Planavgift _____

Bygganmälan, beslut om kontrollplan _____ Strandskyddsdispens _____

Lokaliseringsprövning _____ Avslag _____ Sanktionsavgift _____

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. _____



Byggnadsnämnden
Box 205
178 23 Ekerö

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
2018-09-26

2. Minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan 22.00 och 06.00 vid fasaden.

Enligt 8 § förordningen ska vid beräkning av bullervärden vid en bostadsbyggnad, hänsyn tas till framtida trafik som har betydelse för bullersituationen. Vid bullerutredningar inför nybyggnad av bostäder ska beräknade gränsvärden för buller och vibrationer utgå från Trafikverkets basprognoser för år 2040, för att de ska kunna bedömas av Trafikverket. Andra faktorer inom transportsystemet, vilka i förekommande fall inte omfattas av gällande basprognoser, kan också vara relevanta att beakta. Om bullerutredningen visar överskridande av gränsvärden och om bygglov ändå ges som avsteg från Trafikverkets bedömning, kan Trafikverket komma att kräva full ersättning för de kostnader som kan uppkomma för Trafikverket, av den byggnadsnämnd som beviljat avsteget. Överskridande av gränsvärden för buller och vibrationer kan annars leda till allmänt försämrad tillgänglighet både regionalt och lokalt, i form av restriktioner såsom nedsatta hastigheter och begränsningar för tung trafik.

Om ovanstående beaktas har trafikverket inget att invända mot att förhandsbesked och senare bygglov ges.

Miljönämnden har avseende trafikbuller inget att invända mot förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten Lisselby 1:17. Föreslaget enbostadshus avses placeras ca 75 meter från väg. Enligt kontorets översiktliga beräkningar av vägtrafikbuller så klaras riktvärden enligt 3 § "Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader", d v s 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad samt 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå vid uteplats.

Gällande förhållanden

Fastigheten 4360 kvm och ligger inom ett område med sammanhållen bebyggelse.

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

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
2018-09-26

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

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

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

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

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

I 4 kap 2 § PBL följer bland annat att kommunen ska med en detaljplan pröva ett markområdes lämplighet för bebyggelse samt reglera bebyggelsemiljöns utformning för ett nytt byggnadsverk om det råder stor efterfrågan på området för bebyggande.

Av 9 kap 31 § PBL framgår att en förutsättning för att bygglov ska ges för en åtgärd utanför ett område med detaljplan är att åtgärden inte förutsätter planläggning.

Följande punkter bör beaktas vid bygglovansökan och bygglovprövningen för ett nytt enbostadshus på platsen:

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

Avgifter i kronor

Bygglov/Startbesked _____ Planavgift _____

Bygganmälan, beslut om kontrollplan _____ Strandskyddsdispens _____

Lokaliseringsprövning _____ Avslag _____ Sanktionsavgift _____

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. _____



EKERÖ
KOMMUN

Byggnadsnämnden
Box 205
178 23 Ekerö

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
2018-09-26

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

Expedieras till:

AULIKKI LUUKINEN
STUGVÄGEN 16
17996 SVARTSJÖ

Bilaga: Hur man överklagar

Underrättelse:

Lisselby 1:27
Bilaga: Hur man överklagar

Lisselby 1:17, 1:19, 1:14
Vifärna 3:65

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
2018-09-26

BN § 208 BYGG.2017.406 216

Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus på fastigheten Ölsta 5:77

Beslut

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

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

I övrigt hänvisas till miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning.

Reservation

Carl Ståhle (MP) reserverar sig mot beslutet.

Uppllysning

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

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

Förhandsbesked medför inte rätt att påbörja den sökta åtgärden.

Byggnadsåtgärder får inte påbörjas innan bygglov beviljats och startbesked meddelats.

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

Avgifter i kronor

Bygglov/Startbesked _____ Planavgift _____

Byggnmälan, beslut om kontrollplan _____ Strandskyddsdispens _____

Lokaliseringsprövning _____ Avslag _____ Sanktionsavgift _____

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. _____



Byggnadsnämnden
Box 205
178 23 Ekerö

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
2018-09-26

Ärendebeskrivning

Ansökan inkom den 8 maj 2017 och var komplett den 21 juni 2018, i samband med att den geotekniska undersökningen av fastigheten lämnades in.

Ansökan avser förhandsbesked om bygglov för uppförande av ett enbostadshus.

Tidigare beslut på fastigheten

Byggnadsnämnden beslutade den 25 april 2018, BN § 99, att återremittera ärendet om förhandsbesked då ansökan behöver kompletteras med bland annat en geoteknisk utredning av fastigheten, i kombination med redovisning av möjlig grundkonstruktion för ett nytt bostadshus. Den geotekniska utredningen ska väga in eventuella översvämningsrisker i enlighet med länsstyrelsens rekommendationer.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

Enligt länsstyrelsens rekommendationer ska bostadshus inte grundläggas på en lägre nivå än + 2,7 i RH2000, med hänsyn till risk för översvämning. I ett tidigare ärende om förhandsbesked togs en nybyggnadskarta fram för fastigheten Ölsta 5:77. I kartan redovisades betydligt lägre befintliga marklinjer än så, ca +1,2-1,6 i höjdsystemet, RH2000. Kontoret anser inte att det är långsiktigt hållbart att planera för ny bostadsbebyggelse inom områden som riskerar att svämmas över vare sig ur ett allmänt eller enskilt perspektiv.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret anser inte heller att det är lämpligt att fylla ut och höja marken för att nå upp till lägsta godtagbara grundläggningsnivå. Inom Ekerö kommun, framför allt på landsbygden, bedöms det inte lämpligt att göra stora markförändringar som påverkar landskapsbilden och upplevelsen av området.

I översiktsplanen för Ekerö kommun, som antogs den 6 mars 2018, anges under "Riktlinjer" s 29: Nya byggnader ska anpassas till den terräng, i vilken de placeras. Schakter och utfyllnader ska minimeras. Mer omfattande ingrepp i terrängen ska undvikas.

I samband med att kontoret besiktade fastigheten konstaterades att utfyllnad av marken redan hade utförts. Sökande har därefter lämnat in en geoteknisk undersökning av fastigheten med en grundläggningsbedömning. Undersökningen visar på att fastigheten, efter utfyllnaden, inte längre har risk för översvämning och därmed anser miljö- och stadsbyggnadskontoret att ett enbostadshus kan tillåtas på platsen.

Avgifter i kronor

Bygglov/Startbesked _____ Planavgift _____

Bygganmälan, beslut om kontrollplan _____ Strandskyddsdispens _____

Lokaliseringsprövning _____ Avslag _____ Sanktionsavgift _____

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. _____



Byggnadsnämnden
Box 205
178 23 Ekerö

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
2018-09-26

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

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
2018-09-26

Gällande förhållanden

Fastighetens area är 2052 kvm och lokaliserad inom sammanhållen bebyggelse.

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). 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 _____

Bygganmälan, beslut om kontrollplan _____ Strandskyddsdispens _____

Lokaliseringsprövning _____ Avslag _____ Sanktionsavgift _____

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. _____



Byggnadsnämnden
Box 205
178 23 Ekerö

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
2018-09-26

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.

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

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

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

Remiss

Miljönämnden har i beslut, daterat den 6 augusti 2018, § D 210, angett att man inte har något att invända mot förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten Ölsta 5:77. Miljönämnden har, den 25 juni 2007, § D 232, medgivit tillstånd att inrätta avloppsanläggning för tre hushåll på ursprungsfastigheten Ölsta 5:35. Anläggningen är avsedd för fastigheterna Ölsta 5:35, 5:77 och 5:83.

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
2018-09-26

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

Expedieras till:

OHLSON STAFFAN
 POSTGÅNGEN 20 LGH 1102
 171 45 SOLNA
 Bilaga: Hur man överklagar

Underrättelse:

Ölsta 5:23, 5:35, 5:83, 5:55 och 18:1

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
2018-09-26

BN § 209 BYGG.2018.551 229

Strandskyddsdispens för dykdalb på fastigheten Tappström 1:1

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att medge dispens från strandskyddsbestämmelserna, enligt 7 kap 15 § miljöbalken (MB), för en dykdalb i enlighet med 7 kap 18 § b.

Tomtplats får inte ianspråkta 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.

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.

Upplysning

Eventuella varnings- eller informationsskyltar kan kräva dispens från strandskyddet.

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

Avgifter i kronor

Bygglov/Startbesked _____ Planavgift _____

Bygganmälan, beslut om kontrollplan _____ Strandskyddsdispens _____

Lokaliseringsprövning _____ Avslag _____ Sanktionsavgift _____

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. _____



Byggnadsnämnden
Box 205
178 23 Ekerö

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
2018-09-26

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 9 juli 2018 inkommit med en ansökan om strandskyddsdispens för dykdalb.

I ansökan anges att, för att pendelbåtarna ska gå så miljövänligt och effektivt som möjligt, behövs det ytterligare en dykdalb för förtöjning vid pendelbåtsbryggan vid Tappströmskanalen. Rederiet kommer att köra elbåtar, och för att det ska fungera så måste de kunna ladda båtarna på plats. Idag kan endast en båt ligga kvar över natten, ytterligare en dykdalb skulle innebära att två båtar kan ligga där. Detta innebär att båtarna slipper gå in till Stockholm för att ta första turen ut till Ekerö.

Dykdalben har en ungefärlig storlek på 60 centimeter i diameter. Bottendjupet på platsen är ca 3,70 meter och botten består av lera.

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,

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
2018-09-26

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

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

Kontoret bedömer att den redovisade åtgärden är ett angeläget allmänt intresse då ytterligare en dykdalb på platsen bidrar till en effektivare och miljövänligare drift av pendelbåten. Åtgärden innebär att ytterligare en pendelbåt kan ligga i Tappströmskanalen under natten och utgå från Ekerö vid första turen.

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.

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
2018-09-26

Expedieras till:

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

Underrättelse:

Länsstyrelsens planenhet
 Bilaga: översiktskarta, situationsplan och ortofoto

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
2018-09-26**

BN § 210 BYGG.2018.168 216

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

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att ge förhandsbeskedet att ett enbostadshus kan tillåtas på den aktuella platsen på fastigheten Stenstorp 1:11, 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. Byggnadsnämnden bedömer att kraven på tillgänglighet enligt 8 kap 1 § 3 pkt PBL går att uppfylla.

Villkor

Bostadshuset ska placeras nära vägen där terrängen är mer tillåtande, så att schakt- och fyllningsarbeten samt sprängning minimeras. Val av bostadshus ska vara anpassat till den terräng som finns på platsen.

Intyg om att Miljönämndens riktlinjer om avstånd till djurhållning klaras ska inlämnas i samband med ansökan om bygglov.

Upplysning

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

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
2018-09-26

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

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

Avgifter i kronor

Bygglov/Startbesked _____ Planavgift _____

Byggnämnden, beslut om kontrollplan _____ Strandskyddsdispens _____

Lokaliseringsprövning _____ Avslag _____ Sanktionsavgift _____

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. _____



Byggnadsnämnden
Box 205
178 23 Ekerö

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
2018-09-26

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 bostadshusen 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 topografien.

Åtgärderna som krävs bedöms inte hänsynfulla mot landskapet och terrängen i enlighet med vad som framgår av översiktsplanen. 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).

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. Byggnadsnämnden beslutade den 22 augusti 2018 (BN § 185) att återremittera ärendet för besiktning den 12 september.

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.

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
2018-09-26

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 domineras 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. VA-planen antogs av kommunfullmäktige den 26 mars 2013.

Platsen för sökt förhandbesked 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 grundragen för hur mark- och vattenområden ska användas. Översiktsplanen är inte juridiskt bindande men starkt styrande för vilka allmänna intressen som kommunen och andra myndigheter ska ta hänsyn till i fortsatt planering.

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

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
2018-09-26

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

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

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
2018-09-26

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.

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.

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
2018-09-26

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.

Expedieras till:

Wallin, Conny
 HOVGÅRDEN 6
 178 92 ADELSÖ
 Bilaga: Hur man överklagar

Underrättelse:

Stenstorp 1:13, 1:10, 1:11

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
2018-09-26

BN § 211 BYGG.2018.498 216

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

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att inte medge att ett enbostadshus uppförs på den ansökta platsen, i enlighet med 9 kap 17 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Platsen är olämplig för nytt bostadshus med hänsyn till landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen samt intresset av en god helhetsverkan i enlighet med 2 kap 6 § PBL. Föreslagen placering av bostadshus ansluter inte till befintlig bebyggelse och har inte stöd i gällande översiktsplan, som anger att bebyggelse bör tillkomma i anslutning till befintliga bebyggelsegrupper.

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

Uppllysning

Avgift uttas för negativt förhandsbesked. Detta har kommunicerats med sökanden.

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.

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
2018-09-26

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 bebygga 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. 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. Byggnadsnämnden beslutade den 22 augusti 2018 (BN § 184) att återremittera ärendet för besiktning den 12 september.

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-Prästfjärdens 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.

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
2018-09-26

Lagrum

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. Företråde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning. Bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 kap och 4 kap 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 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.

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
2018-09-26

Expedieras till:

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

Bilaga: Hur man överklagar

Avgifter i kronor

Bygglov/Startbesked _____ Planavgift _____

Bygganmälan, beslut om kontrollplan _____ Strandskyddsdispens _____

Lokaliseringsprövning _____ Avslag _____ Sanktionsavgift _____

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. _____



Byggnadsnämnden
Box 205
178 23 Ekerö

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
2018-09-26

BN § 212 BYGG.2018.477 216

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

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att ärendet återremitteras till miljö- och stadsbyggnads-
kontoret för vidare handläggning i positiv anda.

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, upplevs inte 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 strand-
skyddsområde 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
2018-09-26

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. Byggnadsnämnden beslutade den 22 augusti 2018 (BN § 182) att återremittera ärendet för besiktning den 12 september.

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-Prästfjärdens 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. Vid medeltidskyrkan finns flera större gravhögar.

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
2018-09-26

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. Företråde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning. Bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 kap och 4 kap 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
2018-09-26

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).

Expedieras till:

Jernström, Kjell
 ATELJÉVÄGEN 4 LGH 1001
 172 79 SUNDBYBERG

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
2018-09-26

BN § 213 BYGG.2018.568 231-1

Strandskyddsdispens inom ärende om bygglov för nybyggnad av enbostadshus och komplementbyggnad (garage) på fastigheten Munsö-Norrby 4:15

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att medge dispens från strandskyddsbestämmelserna enligt 7 kap 18 § miljöbalken (MB) för nybyggnad av enbostadshus i ett våningsplan med en byggnadsarea (BYA) om 152 kvm, en bruttoarea (BTA) om 148 kvm och en öppenarea (OPA) om 4 kvm samt komplementbyggnad (förråd) om 55 kvm BYA/BTA på fastigheten Munsö-Norrby 4:15. Byggnadsnämnden beslutar även att bevilja dispens för tillhörande markförändringar, redovisade på fasadritningar. Skäl för dispensen är att området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften i enlighet med 7 kap 18 c § MB. Åtgärden bedöms inte motverka strandskyddets syften i enlighet med 7 kap 13 § MB.

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

Upplysning

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

En dispens från strandskyddet upphör att gälla om den åtgärd som dispensen avser inte har påbörjats inom två år eller inte har avslutats inom fem år från den dag då dispensbeslutet vann laga kraft (7 kap 18 h § MB).

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

Miljö- och stadsbyggnadskontoret, bygglovenheten, bedömer att strandskyddsdispens kan medges för åtgärderna.

På platsen gavs bygglov och strandskyddsdispens i efterhand år 2010 för nybyggnad av fritidshus om 49 kvm BYA. Det fritidshus som fanns på platsen revs i oktober 2014 av sökande, men det framgår i terrängen tydligt att ett hus har stått på platsen.

Avgifter i kronor

Bygglov/Startbesked _____ Planavgift _____

Bygganmälan, beslut om kontrollplan _____ Strandskyddsdispens _____

Lokaliseringsprövning _____ Avslag _____ Sanktionsavgift _____

Faktura på avgiften översändes separat _____ Sign. _____



Byggnadsnämnden
Box 205
178 23 Ekerö

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
2018-09-26

Ortofoton från år 1971 visar även att platsen varit bebyggd sedan före strandskyddets införande år 1975 och sökanden har i tidigare ärenden hävdat att en byggnad stått på platsen sedan 1930-talet och att byggnaden byttes ut år 1994 till en annan byggnad med samma mått. Platsen utgörs av en förhöjning i landskapet som i söder tydligt avgränsas av åkermark och i övrigt av en väg. På den östra delen av tomten finns en gammal komplementbyggnad som tidigare använts som potatislager men som på senare tid används som garage. Byggnaden är äldre än 1975 då strandskyddslagstiftningen tillkom. Mitt på tomten syns rester av den tidigare huskroppen i form av en grusad, plan yta.

Kontoret gör bedömningen att hela fastigheten är ianspråktagen på ett sätt som gör att platsen saknar betydelse för strandskyddets syften i enlighet med 7 kap 18 c § MB och att åtgärden är förenlig med strandskyddets syften enligt 7 kap 13 § MB. Att bygga ett nytt enbostadshus och förråd på platsen bedöms inte öka hemfridszonen utanför det område som redan fastställts som tomtplats med stöd av 7 kap 18 f § MB.

Kontoret bedömer att åtgärden inte påverkar de särskilda hushållningsbestämmelserna enligt 4 kap 1-2 §§ MB. Hushållningsbestämmelserna syftar till att bevara möjligheten till friluftsliv, särskilt rörligt friluftsliv, i Mälaren med öar och strandområden. Aktuella åtgärder utförs inom ett område som sedan tidigare bestämts som tomtplats och har utgjort en hemfridszon till bostadshuset, och bedöms inte påverka möjligheten till friluftsliv i någon nämnvärd grad.

Sammanfattningsvis bedömer kontoret att dispens för sökta åtgärder kan ges. Tidigare tomtplatsavgränsning som motsvarar befintliga fastighetsgränser fortsätter att gälla. Fri passage kan ske över befintlig väg.

Ärendebeskrivning

Ansökan inkom den 24 juli 2018 och var komplett för handläggning avseende strandskyddsdispens samma dag. Sökanden har låtit avvakta bygglovsprövningen till beslut om strandskyddsdispens vunnit laga kraft. Denna prövning avser alltså enbart ansökan om dispens från strandskyddsbestämmelserna enligt 7 kap 13 - 18 §§ MB. Kontoret utförde besiktning på platsen den 17 augusti 2018.

Avgifter i kronor

Bygglov/Startbesked _____ Planavgift _____

Bygganmälan, beslut om kontrollplan _____ Strandskyddsdispens _____

Lokaliseringsprövning _____ Avslag _____ Sanktionsavgift _____

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. _____



Byggnadsnämnden
Box 205
178 23 Ekerö

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
2018-09-26

Gällande förhållanden

Fastigheten Munsö-Norrby 4:15 är belägen på Munsö inom Ekerö kommun inom område som omfattas av utökat strandskydd, 300 meter från strandlinjen vid normalt medelvattenstånd. Fastigheten omfattar 2195 kvm. Inom området finns inga kända skyddsvärda naturtyper eller hotade arter och platsen omfattas inte av några andra områdesskydd. Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser.

På fastigheten Munsö-Norrby 4:15 (då del av fastigheten Munsö-Norrby 4:1) beviljades strandskyddsdispens och bygglov i efterhand för ett fritidshus om 49 kvm BYA 16 september 2010. Beslutet upphävdes dock av byggnadsnämnden men enbart i den mening som avsåg uttag av sanktionsavgift. Beslutet vann laga kraft och i beslutet fastställdes att en yta som motsvarar de nuvarande fastighetsgränserna skulle utgöra tomtplats. Aktuella åtgärder avses vidtas inom den beslutade tomtplatsen.

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.

Enligt 7 kap 15 § MB får inom strandskyddsområde inte:

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

Avgifter i kronor

Bygglov/Startbesked _____ Planavgift _____

Byggnmälan, beslut om kontrollplan _____ Strandskyddsdispens _____

Lokaliseringsprövning _____ Avslag _____ Sanktionsavgift _____

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. _____



EKERÖ
KOMMUN

Byggnadsnämnden
Box 205
178 23 Ekerö

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
2018-09-26

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

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

Enligt 7 kap 18 f § MB ska ett beslut om dispens från strandskyddet inte omfatta ett område som behövs för att mellan strandlinjen och byggnaderna eller anläggningarna säkerställa fri passage för allmänheten och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet. Detta gäller inte om en sådan användning av området närmast strandlinjen är omöjlig med hänsyn till de planerade byggnadernas eller anläggningarnas funktion.

Expedieras till:

Anita och Bengt Almquist
Lilla Norrby 22
178 91 Munsö
Bilaga: Hur man överklagar

Underrättelse:

Länsstyrelsens planenhet
Bilagor: Översigtskarta, fotografier

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
2018-09-26

BN § 214 BYGG.2018.538 231

Generellt bygglov och startbesked för nybyggnad av plank inom Brf Ekeby, fastigheten Ekebyhov 1:527

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att bevilja bygglov för plank runt uteplats på framsidan av varje enskilt bostadshus på fastigheten Ekebyhov 1:527, i enlighet med 9 kap 30 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Åtgärden avviker från detaljplanens bestämmelser avseende mark som får bebyggas, men byggnadsnämnden anser att avvikelsen utgör en sådan liten avvikelse som avses i 9 kap 31 b § PBL som är förenlig med planens syfte.

Planken utförs med en längd av 2,5 meter x 3,0 meter och är 1,3 meter höga. Planken är belägna på framsidan av bostadsrättslägenheterna inom Brf Ekeby och redovisas i gult på situationsplanen. Planken ska målas vita.

Byggnadsnämnden beslutar vidare att lämna startbesked enligt 10 kap 23 § PBL. Byggnadsnämnden beslutar också att kontrollansvarig inte krävs, enligt 10 kap 10 § PBL och fastställer samtidigt byggherrens förslag till kontrollplan (inkom 30 augusti 2018) med kompletteringar enligt tillägg med stöd av 10 kap 29 § i samma lag.

Tillägg

Projektet skall utföras enligt PBL (2010:900), Plan- och byggför-ordningen (2011:338), Boverkets byggregler (BBR) och Boverkets föreskrifter och allmänna råd om tillämpning av europeiska konstruktionsstandarder (EKS).

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

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
2018-09-26

Redovisning av kontroller:

- Byggherren (styrelsen BRF Ekeby i Ekerö) ska efter att bygglov/ startbesked gått ut (5 år efter laga kraftdatum) intyga i ansökan om slutbesked att projektet är färdigställt enligt beviljat bygglov och kontrollplan samt notera markera på en situationsplan vilka bostadsrätter som utfört planken.
- Relationsritningar ska lämnas vid ändringar, som ej kräver ändringslov. Alla avvikelser från bygglovet skall godkännas av miljö- och stadsbyggnadskontoret innan åtgärden påbörjas, varvid ändringslov kan komma att krävas.
- Byggherren skall skicka in ansökan om slutbesked till miljö- och stadsbyggnadskontoret.

Upplysning

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

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
2018-09-26

Slutbesked

- Uteplatserna/planken få tas i bruk innan slutbesked.

Beslutets giltighetstid

- Beviljat bygglov och startbesked upphör att gälla om åtgärden inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från laga kraftdatum. Påbörjande avser någon av de sökta planken.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

Miljö- och stadsbyggnadskontoret, bygglovenheten bedömer att den sökta åtgärden utgör en sådan liten avvikelse från detaljplanens bestämmelser om markens egenskaper som kan godtas i enlighet med 9 kap 31 b § PBL.

Enligt plan- och bygglagen kan man under vissa förutsättningar uppföra skyddade uteplatser genom plank eller murar intill en- och tvåbostadshus utan bygglov. En av förutsättningarna är att åtgärden är minst 4,5 meter från tomtgräns eller att berörda grannar medger en närmare placering. Flera av de aktuella bostadshusen på fastigheten gränsar till mark som ägs av kommunen (bl.a. gångvägar och naturmark) och med stöd av praxis kan inte kommunen anses utgöra en sådan granne som kan godkänna en närmare placering. Det finns därför ett stort antal boende som inte kan utföra skyddade uteplatser utan krav på bygglov.

Gällande detaljplan som fastställdes 29 oktober 1984 togs fram i syfte att bebygga delar av Ekebyhovsfältet med både flerbostadshus och enbostadshus (radhus). På aktuell fastighet avsågs radhus bebyggas vilket också skedde. Den största delen av fastigheten är belagd med prickmark, mark som inte får bebyggas. På övrig mark har man byggt bostadshus samt på s.k. korsmark finns garage. Mark med både kors och prickar är avsedd för uthus, förråd m.m och flera sådana byggnader har uppförts. När området bebyggdes har därför bostadshusen placerats på den byggbara marken och det saknas marginal för att planenligt uppföra andra bygglovspliktiga anordningar utanför dessa. Genom området går flertalet gångvägar och genomströmningen av människor i området bedöms vara hög. Detta har inneburit att de bostadsrättsinnehavare som har störst intresse av en skyddad uteplats inte kan utföra dessa, då deras tomter gränsar till kommunalt ägd 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
2018-09-26

Kontoret bedömer den sökta åtgärden är att betrakta som en liten avvikelse i enlighet med vad som framgår av 9 kap 31 b § PBL. Det anses även förenligt med planens syfte att kunna utföra en viss skyddad uteplats utanför varje bostadsrättslägenhet i området. Den enskilde har i detta fall ett starkt intresse av att kunna vistas på den tomt de disponerar, inte enbart på baksidan, med ett visst insynsskydd. Med hänsyn till att det är omöjligt att undgå prickmark bedömer kontoret att detta är den bästa lösningen. Det anses vidare positivt att uteplatserna utförs på ett likartat sätt, för att bidra till att behålla den enhetliga utformningen och karaktären i området. Kontoret anser att föreslagna plank är relativt låga och är korta. Planken bedöms vidare vara väl utformade och ha en gleshet som innebär att en viss genomsiktighet ändå kan bevaras. Kontoret anser att det är positivt för stadsbilden om varje bostadsrättslägenhet utför samma typ av plank och planken bedöms förenliga med 2 kap 6 § 1 pkt PBL gällande stads- och landskapsbilden samt intresset av en god helhetsverkan.

Sammantaget bedömer kontoret att åtgärden är en sådan liten avvikelse som avses i 9 kap 31 b § PBL och att bygglov ska beviljas i enlighet med 9 kap 30 § PBL.

Ärendebeskrivning

Ansökan inkom den 4 juli 2018 och var komplett för handläggning i samband med att en förtydligad situationsplan inkom den 18 juli samma år. Ansökan avser ett generellt bygglov och startbesked för nybyggnad av uteplats med insynsskydd (plank) på framsidan inom Brf Ekeby (Ekebyhov 1:527). Planken utförs med en längd av 2,5 meter x 3,0 meter och är 1,3 meter höga. Planken är belägna på framsidan av bostadsrättslägenheterna inom Brf Ekeby.

Gällande förhållanden

Fastigheten Ekebyhov 1:527 är belägen på Ekerö, inom Ekerö tätort och omfattar 29 268 kvm landareal. Fastigheten är bebyggd med 108 st enbostadshus i två våningsplan, byggda i små grupper (radhus). Gällande detaljplan som fastställdes 29 oktober 1984 togs fram i syfte att bebygga delar av Ekebyhovsfältet med både flerbostadshus och radhus. Marken för sökta plank utgör s.k. prickmark, mark som inte får bebyggas. Med bebyggande avses inte enbart byggnader utan all typ av byggande. I 1 kap 4 § PBL framgår att med bebygga avses att förse ett område med ett eller flera byggnadsverk. Ett byggnadsverk definieras i samma paragraf som en byggnad eller annan anläggning.

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
2018-09-26

I 6 kap 1 § plan- och byggförordningen (PBF 2011:338) anges att murar och plank kräver bygglov.

Enligt praxis ska bedömningen om en anläggning är ett bygglovspliktigt plank bedömas utifrån bl.a. höjd, täthet, längd, ändamål och omgivningspåverkan.

Regeringsrätten har i RÅ 1990 ref. 53 II och RÅ 1990 ref. 91 I uttalat att frågan om en avvikelse från plan är att anse som en mindre avvikelse bör bedömas inte endast utifrån absoluta mått och tal utan bör ses i förhållande till samtliga i målet föreliggande omständigheter (jfr även prop. 1989/90:37 s. 55f).

Lagrum

Enligt 2 kap 6 § 1 pkt PBL framgår att vid planläggning, i ärenden om bygglov och vid åtgärder avseende byggnader som inte kräver lov enligt denna lag ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

Enligt 16 kap 7 § PBL framgår att regeringen får meddela föreskrifter om att det, utöver det som följer av 9 kap. 2-7 §§, krävs bygglov för

1. skyltar och ljusanordningar, och
2. andra anläggningar än byggnader, om anläggningarna genom sin storlek eller funktion kan ha en betydande inverkan på omgivningen.

Enligt 6 kap 1 § 7 pkt PBF framgår att i fråga om andra anläggningar än byggnader krävs det bygglov för att anordna, inrätta, uppföra, flytta eller väsentligt ändra murar och plank.

Remiss

Ärendet har skickats till Teknik- och exploateringskontoret (TEX) enligt 9 kap 25 § PBL. De skriver i yttrande som inkom 24 augusti 2018 att de inte har något att erinra.

Ärendet har skickats till berörda sakägare enligt 9 kap 25 § PBL. Svar senast 5 september 2018.

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
2018-09-26

Bilaga
Situationsplan

Expedieras till:
BRF EKEBY
STYRELSEN SONNY WALLGREN
EKUDDSVÄGEN 12
178 34 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
2018-09-26

BN § 215 BYGG.2018.532 216

Strandskyddsdispens inom ärende om förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus och garage på fastigheten Husby 4:7

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att medge dispens från strandskyddsbestämmelserna enligt 7 kap 18 § miljöbalken (MB) för nybyggnad av enbostadshus (ersättning av befintligt fritidshus) på fastigheten Husby 4:7. Skäl för dispensen är att området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften i enlighet med 7 kap 18 c § MB. Åtgärden bedöms inte motverka strandskyddets syften i enlighet med 7 kap 13 § MB.

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

Villkor

Inga åtgärder avseende trädallén inom den södra delen av fastigheten får utföras i och med detta beslut om dispens. Särskild hänsyn ska tas till träden vid transporter av byggmaterial och liknande. Om åtgärder behöver utföras ska detta samråd med Länsstyrelsen.

Upplysning

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

En dispens från strandskyddet upphör att gälla om den åtgärd som dispensen avser inte har påbörjats inom två år eller inte har avslutats inom fem år från den dag då dispensbeslutet vann laga kraft (7 kap 18 h § MB).

Inför byggnation ska särskild hänsyn tas till trädallén mot vägen, som dock inte omfattas av denna dispens. Allén utgör en skyddsvärd naturmiljö. Samråd med länsstyrelsen enligt 12 kap 6 § MB kan krävas om åtgärder behöver utföras som kan påverka eller skada trädmiljön.

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
2018-09-26

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

Miljö- och stadsbyggnadskontoret, bygglovenheten, bedömer att strandskyddsdispens kan medges för åtgärden.

Berörd del av fastigheten bedöms ianspråktagen på ett sätt som gör att platsen saknar betydelse för strandskyddets syften i enlighet med 9 kap 18 c § 1 pkt MB. Åtgärden att uppföra ett nytt bostadshus som en ersättning av befintligt fritidshus, bedöms inte utöka hemfridszonen mer än marginellt, även om ett större bostadshus skulle kunna komma att användas under större del av året. Fritidshuset har av hävd en hemfridszon som sträcker sig ca 15-20 meter åt norr, 25 meter åt syd, 30-35 meter åt väst, och ca 15 meter åt öster där den avgränsas av träd. En tomtplats bör dessutom kunna inrymma en framtida komplementbyggnad som kan ersätta befintlig gäststuga.

Åtgärden bedöms inte motverka strandskyddets syften. De skyddsvärda träden kan behållas och kommer inte påverkas av en beviljad dispens från strandskyddsbestämmelserna. De rekreativvärden som Blå Lagunen har bedöms inte påverkas av åtgärden och åtgärden bedöms i övrigt inte påverka de värden som riksintresset innefattar. Beslut om tomtplatsavgränsning redovisas på bilagd karta. Fri passage kan göras i den norra delen av fastigheten som ska hållas fri från anordningar som kan hindra eller avhålla allmänheten.

Ärendebeskrivning

Ansökan inkom 28 juni 2018 och avser förhandsbesked samt strandskyddsdispens för nybyggnad av enbostadshus (ersättning av befintligt fritidshus) på fastigheten Husby 4:7. Kontoret utförde besiktning på fastigheten den 9 juli 2018.

Gällande förhållanden

Fastigheten Husby 4:7 är belägen på Munsö inom Ekerö kommun. Fastigheten omfattar 7240 kvm, varav i princip hela omfattas av strandskydd. Strandskydd på platsen är utökat till 300 m, enligt beslut från länsstyrelsen. Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser.

Kontoret kunde vid besiktning konstatera att det på platsen finns:

- Fritidshus om ca 60 kvm BYA

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
2018-09-26

- Gäststuga om ca 20 kvm BYA
- Förrådsbyggnad om ca 30-40 kvm
- Vedbod/förvaringsutrymme under tak

Fritidshuset är gammalt och finns på ortofoton från 1958 men har enligt sökanden tillbyggt med en farstu på 1990-talet. Fritidshuset omgärdas av en gles häck. Gäststugan sydväst om fritidshuset är uppförd på 1990-talet efter muntligt besked om att den inte krävde bygglov. Förrådsbyggnaden nordväst är även den uppförd på 1990-talet och ligger inom fritidshusets hemfridszon. Vedboden/förvaringsutrymme under tak, i den norra delen av fastigheten har okänd ålder men bedöms gammal. En faluröd förrådsbyggnad har dock byggts till vedboden. Bakom boden står en stor mängd cyklar.

I den södra delen av fastigheten finns en lång trädallé som bedöms skyddsvärd. Allén bedöms enligt en kommunal naturinventering som högklassig med ett mindre antal jätteträd.

Norr om fastigheten ligger Blå Lagunen som används flitigt för friluftsliv sommartid. Platsen utgör en gammal grustäkt som idag är vattenfylld.

Expedieras till:

Christer Bergmann
 Grevgatan 25
 11453 Stockholm
 Bilaga: Hur man överklagar

Underrättelse:

Länsstyrelsens planenhet
 Bilagor: Översiktskarta, situationsplan daterad 4 september, foton, tomtplatsavgränsning daterad 4 september

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
2018-09-26

BN § 216 BYGG.2018.546 231

Strandskyddsdispens och bygglov för tillbyggnad av enbostadshus på fastigheten Hilleshögby 6:80

Beslut

Strandskyddsdispens

Byggnadsnämnden beslutar att medge dispens från strandskyddsbestämmelserna enligt 7 kap 18 § miljöbalken (MB) på fastigheten Hilleshögby 6:80 för:

- Bygglov för tillbyggnad av enbostadshus om 124 kvm byggnadsarea (BYA) samt 272 kvm bruttoarea (BTA). Åtgärden innebär att enbostadshuset utöver befintlig våning får ett nytt tillkommande våningsplan. Vidare beviljar byggnadsnämnden bygglov för altan om 53 kvm öppenarea (OPA) varav 14 kvm av altan utgör BYA.
- Bygglov för altan om 38 kvm OPA vid befintlig komplementbyggnad.

Skäl för dispensen är att området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften i enlighet med 7 kap 18 c § p 1 MB. Åtgärden bygglov för tillbyggnad av enbostadshus och altan samt bygglov för altan på befintlig komplementbyggnad bedöms inte motverka strandskyddets syften i enlighet med 7 kap 13 § MB. Passage är inte möjligt vid stranden då en del av området närmast stranden är ianspråktaget av en väg.

Byggnadsnämnden har tidigare beslutat om strandskyddsdispens och om tomtplats-avgränsning, som motsvaras av fastigheten Hilleshögby 6:80 i enlighet med 7 kap 18 h § miljöbalken (MB) i beslut D § 234, 3 september 2001.

Bygglov

- Byggnadsnämnden beslutar att bevilja bygglov i enlighet med 9 kap § 31 PBL för tillbyggnad av enbostadshus i en våning med en byggnadsarea (BYA) på 124 kvm samt BTA 272 kvm. Åtgärden innebär att befintligt enbostadshus förlängs i två huskroppar var av den ena huskroppen på fasad söder får två våningsplan.

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
2018-09-26**

Vidare beslutar byggnadsnämnden att bevilja bygglov för altan på enbostads-
huset om 53 kvm (OPA) varav 14 kvm av altan utgör BYA. Vidare beviljar
byggnadsnämnden bygglov för en altan på befintlig komplementbyggnad om 38
kvm OPA.

Tillbyggnaden av enbostadshuset bedöms på platsen lämplig med hänsyn till
landskapsbilden, natur- och kulturvärdena samt intresset av en god helhetsverkan i
enlighet med 2 kap 6 § PBL. Åtgärden bedöms utgöra en lämplig användning med
mark enligt 2 kap 2 § PBL.

Totala BTA för enbostadshuset blir 370 kvm. Färdig golvhöjd (FG) för tillbyggnaden är
redovisat på +10,35 respektive +7,65 i höjdsystem RH 2000. Tillbyggnaden utförs i röd
kulör och taket består av betongpannor i svart kulör.

Certifierad kontrollansvarig

Byggnadsnämnden noterar att Peter Olausson behörighet K SC2238-12 har anmälts
som kontrollansvarig för byggprojektet.

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

Villkor

Byggnadsnämnden villkorar att staket ska uppföras 0,5 meter från fastighetsgräns mot
vägen som gränsar mot vattnet.

Föreskrifter

Kontrollplan har upprättats och har inlämnats till byggnadsnämnden för beslut i
samband med startbesked.

Byggnadsarbeten får inte påbörjas förrän bevis om färdigställande skydd visats upp
samt fackmässigt utförda konstruktionsritningar för byggnadsnämnden, 10 kap 23 §
PBL.

Avgifter i kronor

Bygglov/Startbesked _____ Planavgift _____

Byggnämnan, beslut om kontrollplan _____ Strandskyddsdispens _____

Lokaliseringsprövning _____ Avslag _____ Sanktionsavgift _____

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. _____



Byggnadsnämnden
Box 205
178 23 Ekerö

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
2018-09-26

Upplysning

Strandskydd

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

Bygglov

Beviljat bygglov upphör att gälla om åtgärden inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från laga kraft datum. Mark- rivning- och byggnadsarbeten får inte påbörjas innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked.

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

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

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

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

Miljö- och stadsbyggnadskontoret, bygglovenheten, utförde besiktning på fastigheten den 11 juni 2018 och gjorde i samband med besök på platsen bedömningen att fastigheten är att betrakta som ianspråktagen. Ett befintligt bostadshus, gästhus och en friggebod finns på fastigheten. Gräsmattan är klippt, tillgänglig gångväg är utförd från enbostadshuset entré till väg, planterade buskar och växter finns på fastigheten. Platsen saknar enligt kontorets bedömning betydelse för strandskyddets syften i enlighet med 7 kap 18 c § MB.

Avgifter i kronor

Bygglov/Startbesked _____ Planavgift _____

Byggnmälan, beslut om kontrollplan _____ Strandskyddsdispens _____

Lokaliseringsprövning _____ Avslag _____ Sanktionsavgift _____

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. _____



Byggnadsnämnden
Box 205
178 23 Ekerö

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
2018-09-26

Kontoret bedömer att tillbyggnaden av enbostadshus på den redovisade platsen inte skulle verka avhållande för allmänheten. Fastigheten har ett befintligt permanent bostadshus om 87 kvm BYA samt äldre fritidshus som utgör komplementbyggnad om 32 kvm BYA. Fastigheten har ett beviljat bygglov samt strandskyddsdispens daterat 3 september 2001 D § 243.

Åtgärden innebär inte någon väsentlig förändring av den allemansrättsliga tillgängligheten eller inskränkning av det rörliga friluftslivet, åtgärden bedöms inte heller innebära någon väsentlig förändring beträffande livsvillkoren för djur- och växtliv. Kontoret bedömer även att dispensen bör kunna medges då en begränsning i den enskildas rätt att använda mark eller vatten, inte får gå längre än vad som krävs för att syftet med skyddet ska tillgodoses.

Kontoret bedömer att tillgänglighet för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga har tillgodosetts i enlighet med 8 kap 1 § PBL. Kontoret bedömer att tillbyggnaden av enbostadshuset, uppfyller erforderliga krav på tillgänglig passage från gata till huvudentré samt från biluppställningsplats/garage till bostadens entré.

Utvändigt redovisas en tillgänglig gångväg mellan husets entré och gatan samt biluppställningsplats/garage, gångvägen utformas enligt kraven i Boverkets byggregler (BBR).

Vidare bedömer kontoret att föreslagna åtgärder är väl placerade och utformade i enlighet med 2 kap 6 § resp. 8 kap 1 § PBL, bygglov ska därmed beviljas i enlighet med 9 kap 31 § PBL.

Ärendebeskrivning

Ansökan inkom 6 juli 2018 och var komplett för handläggning 2 augusti i samband med att ett positivt yttrande från miljönämnden inkom. Ansökan avser strandskyddsdispens och bygglov för tillbyggnad av enbostadshus om 124 kvm BYA och 272 kvm BTA. Vidare avser ansökan strandskyddsdispens och bygglov för altan på enbostadshuset om 53 kvm OPA, del av altanen blir BYA som redovisas till 14 kvm. En altan på befintlig komplementbyggnad redovisas till 38 kvm OPA.

Tillbyggnaden av enbostadshuset får en ny utformning med två nya byggnadskroppar vilket resulterat i att den ena byggnadskroppen på fasad syd från ett nytt tillkommande våningsplan. Del av nedre planet på tillbyggnaden redovisas som garage.

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
2018-09-26

Gällande förhållanden

Fastigheten omfattar 3145 kvm landareal och är belägen inom sammanhållen bebyggelse. På fastigheten finns en huvudbyggnad om 87 kvm BYA, komplementbyggnad om 32 kvm BYA samt friggebod om 15 kvm. För det befintliga huvudbyggnaden finns ett beviljat bygglov samt strandskyddsdispens. Fastigheten Hilleshögby 6:80 är belägen i området Svartsjö inom Ekerö kommun. Fastigheten är belägen väster om Ricksättravägen. Fastigheten gränsar till bebyggda och obebyggda fastigheter. I området råder det strandskydd på 300 meter.

Remiss

Ärendet har skickats till miljönämnden för yttrande i avloppsfrågan. Miljönämnden skriver i sitt yttrande 2 augusti att de inte har något att invända mot tillbyggnad av enbostadshus på fastigheten, under förutsättningar att avloppet ansluts till tillståndsgiven avloppsanläggning.

Ärendet har skickats till berörda sakägare i enlighet med 9 kap 25 § PBL. Inga negativa synpunkter har inkommit.

Expedieras till:

EMELIE LAGERQVIST
 NORRUDDEN 14
 17995 SVARTSJÖ
 Bilaga: Hur man överklagar

Underrättelse:

Länsstyrelsens Planenhet
 Bilagor: Översiktskarta, foton.

Avgifter i kronor

Bygglov/Startbesked _____ Planavgift _____

Bygganmälan, beslut om kontrollplan _____ Strandskyddsdispens _____

Lokaliseringsprövning _____ Avslag _____ Sanktionsavgift _____

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. _____



Byggnadsnämnden
Box 205
178 23 Ekerö

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
2018-09-26

BN § 217 BYGG.2016.617 228

Tillsyn - föreläggande om att söka bygglov för ändrad användning av två komplementbyggnader på fastigheten Kungsberga 5:2

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att förelägga ägaren till fastigheten Kungsberga 5:2, Rimbo Centrum Fastigheter AB, att senast 3 månader efter laga kraftdatum, ha ansökt om bygglov för att ändrad användning av två komplementbyggnader, markerade 1 och 2 på situationsplan, i enlighet med 11 kap 17 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Ansökan ska bestå av:

- Ifylld ansökningsblankett
- Situationsplan, baserad på nybyggnadskarta
- Planritningar
- Fasadritningar
- Sektionsritningar
- Uppgift om kontrollansvarig

Bostadshusen ska uppfylla kraven i plan- och bygglagen, plan- och byggförordningen samt Boverkets byggregler (BBR).

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

Upplysning

Om ansökan inte inkommer inom 3 månader från laga kraftdatum kan byggnadsnämnden komma att förelägga om rättelse vilket kan förenas med vite, och/eller ta ut ytterligare byggsanktionsavgift för överträdelsen. Varje sådan ny avgift tas ut med dubbla det belopp som togs ut senast i enlighet med detta kapitel.

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
2018-09-26

Om ett föreläggande enligt 17 § inte följs, får byggnadsnämnden även besluta att på ägarens bekostnad låta upprätta de ritningar och beskrivningar samt vidta de åtgärder i övrigt som är nödvändiga för att pröva frågan om lov, med stöd av 11 kap 27 § PBL.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

Miljö- och stadsbyggnadskontoret, bygglovenheten bedömer att det finns möjlighet att bevilja bygglov i efterhand för åtgärderna att ha ändrat användning av två komplementbyggnader till bostadshus. Vissa åtgärder på de befintliga byggnaderna kan dock behöva göras, så att byggnaderna uppfyller kraven i plan- och bygglagen, plan- och byggförordningen samt Boverkets byggregler (BBR).

Ärendebeskrivning

Kontoret har ett pågående tillsynsärende avseende olovligt ändrad användning av två komplementbyggnader till bostäder på fastigheten Kungsberga 5:2. Kontoret informerade om möjligheten att söka bygglov eller förhandsbesked vid möte den 14 mars 2018. Byggsanktionsavgift för överträdelsen beslutades den 25 april 2018, BN § 104. Den 30 maj skickades en skrivelse ut till fastighetsägaren då kontoret frågade hur han ville göra med komplementbyggnaderna. Den sökande inkom den 7 juni 2018 med en skrivelse där han säger att han vill gå vidare med ansökan. Ansökan har dock inte inkommit per den 31 augusti 2018.

Fastighetsägaren kommunicerades förslag till beslut den 31 augusti 2018 och därmed gavs fastighetsägaren tillfälle att yttra sig över förslag till beslut med stöd av 17 § förvaltningslagen respektive 11 kap 58 § PBL.

Gällande förhållanden

Fastigheten omfattar 251 285 kvm landareal och är belägen utanför område som omfattas av detaljplan eller områdesbestämmelser.

Lagrums

Enligt 9 kap 2 § 3 a pkt PBL krävs det bygglov för annan ändring av en byggnad än tillbyggnad, om ändringen innebär att byggnaden helt eller delvis tas i anspråk eller inreds för ett väsentligen annat ändamål än det som byggnaden senast har använts för eller enligt senast beviljade bygglov har anpassats till utan att den avsedda användningen kommit till stånd.

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
2018-09-26

Enligt 10 kap 3 § PBL får inte en åtgärd påbörjas innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked, om åtgärden kräver,

1. bygglov, marklov eller rivningslov, eller
2. en anmälan enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap 8 § PBL.

Enligt 11 kap 5 § PBL ska en tillsynsmyndighet pröva förutsättningarna för och behovet av att ingripa eller besluta om en påföljd så snart det finns anledning att anta att någon inte har följt en bestämmelse i denna lag, i föreskrifter, domar eller andra beslut som har meddelats med stöd av lagen eller i EU-förordningar som rör frågor inom lagens tillämpningsområden.

Enligt 11 kap 17 om en åtgärd som kräver bygglov, rivningslov eller marklov har vidtagits utan lov, ska byggnadsnämnden i ett föreläggande ge fastighetens eller byggnadsverkets ägare tillfälle att inom en viss tid ansöka om lov, om det är sannolikt att lov kan ges för åtgärden (lovföreläggande).

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

Enligt 11 kap 27 § om ett föreläggande enligt 17 § inte följs, får byggnadsnämnden besluta att på ägarens bekostnad låta upprätta de ritningar och beskrivningar samt vidta de åtgärder i övrigt som är nödvändiga för att pröva frågan om lov.

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

Expedieras till:

RIMBO CENTRUM FASTIGHETER AB
 TYTTINGE 5
 14791 GRÖDINGE
 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
2018-09-26

BN § 218 BYGG.2018.334 228-1

Tillsyn - Påföra byggsanktionsavgift för olovligt uppförd byggnad (container) på fastigheten Munsö-Söderby 4:114

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att för den olovligt vidtagna åtgärden, avseende nybyggnad av en komplementbyggnad (container) om 15 kvm byggnadsarea (BYA) tillika bruttoarea (BTA) på fastigheten Munsö-Söderby påföra byggherren samt ägarna till fastigheten Munsö-Söderby 4:114, Inna Li och Evgeniy Li, byggsanktionsavgift om 11 375 (elvatusentrehundrasjuttiofem) kronor, i enlighet med 11 kap 5 respektive 51 §§ plan- och bygglagen (PBL).

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

Jäv

Fredrik Sirberg (S) anmäler jäv och deltar inte i handläggningen av ärendet.

Upplysning

Byggsanktionsavgiften skall inte tas ut ifall rättelse sker innan frågan om sanktion eller ingripande har prövats vid byggnadsnämndens sammanträde.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

Miljö- och stadsbyggnadskontoret, bygglovenheten bedömer att bygglov krävs för nybyggnad av byggnad (container), i enlighet med 9 kap 2 § p.1 PBL.

Kontoret bedömer vidare att åtgärden som utgör en container om 15 kvm BYA avser en byggnad, och inte ett upplag, då den nyttjas som förrådsändamål (Boverket).

Kontoret bedömer att aktuell åtgärd bryter mot ovanstående bestämmelse i PBL samt att åtgärden påbörjats innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked (10 kap 3 § PBL), och därmed ska tillsynsmyndigheten ta ut en särskild avgift (byggsanktionsavgift), i enlighet med 11 kap 51 § PBL.

Avgifter i kronor

Bygglov/Startbesked _____ Planavgift _____

Byggnämnan, beslut om kontrollplan _____ Strandskyddsdispens _____

Lokaliseringsprövning _____ Avslag _____ Sanktionsavgift _____

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. _____



Byggnadsnämnden
Box 205
178 23 Ekerö

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
2018-09-26

Beräkning av byggsanktionsavgift

År 2018 uppgår prisbasbeloppet (pbb) till 45 500 kronor.

Byggsanktionsavgiften för att ha trotsat förbudet i 10 kap 3 § PBL påbörja en sådan nybyggnad som kräver lov enligt 9 kap 2 första stycket 1 eller 8 § första stycket 2 a, 3 eller 4 PBL eller kräver anmälan enligt 6 kap 5 § första stycket 2, 9 eller 10 innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked är 11 375 kronor, i enlighet med 9 kap 6 § p.2 PBF. $(0,25 \times 45\,500) + (0,005 \times 45\,500 \times 0) = 11\,375$ kronor.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret, bygglovenheten bedömer att bygglov kan beviljas i efterhand för uppförande av container.

Ärendebeskrivning

Byggenheten mottog en anonym anmälan den 23 april 2018 om olovlig uppställning av container på fastigheten Munsö-Söderby 4:114.

Ett första kommuniceringsbrev skickades till fastighetsägaren 8 maj 2018. I telefonsamtal med fastighetsägaren den 21 maj 2018, uppger fastighetsägaren att avsikten med containern är att den ska vara permanent placerad på fastigheten och att de avser att inkomma med bygglovansökan i efterhand.

Ansökan om bygglov för permanent uppställning av container inkom den 31 maj 2018. Efter diskussion med fastighetsägaren ändrades ansökan till en ansökan om tidsbegränsat bygglov (2 år) då bedömningen från kontoret var att ett permanent lov för container inte är lämpligt. Fastighetsägaren har meddelat att skäl för tidsbegränsat lov är för förvaring av verktyg samt byggmaterial i container under renovering av bostadshuset.

Tidsbegränsat bygglov (2 år) beviljades den 28 augusti 2018, DB § 389.

Detta ärende avser påförande av sanktionsavgifter för olovligt uppställd container utan bygglov och startbesked.

Gällande förhållanden

Fastigheten omfattar 1673 kvm landareal och är belägen inom detaljplan 331 som vunnit lagakraft 9 mars 2000. På fastigheten finns en huvudbyggnad om 103 kvm (BYA) i två våningar och en komplementbyggnad (garage) om 39 kvm (BYA).

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
2018-09-26

År 2018 uppgår prisbasbeloppet till 45 500 kronor.

Lagrum

Enligt 9 kap 2 § p.2 PBL krävs det bygglov för tillbyggnad.

Enligt 10 kap 3 § PBL får inte en åtgärd påbörjas innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked, om åtgärden kräver,

1. bygglov, marklov eller rivningslov, eller
2. en anmälan enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap 8 § PBL.

Enligt 11 kap 5 § PBL ska en tillsynsmyndighet pröva förutsättningarna för och behovet av att ingripa eller besluta om en påföljd så snart det finns anledning att anta att någon inte har följt en bestämmelse i denna lag, i föreskrifter, domar eller andra beslut som har meddelats med stöd av lagen eller i EU-förordningar som rör frågor inom lagens tillämpningsområden.

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

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

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

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

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
2018-09-26

Enligt 1 kap 7 § PBF med sanktionsarea avses i denna förordning den area som i fråga om en lov- eller anmälningspliktig åtgärd motsvarar bruttoarea eller öppenarea eller en kombination av dessa minskad med 15 kvm, eller en markåtgärd motsvarar den area som åtgärden avser.

Enligt 9 kap 2 § PBF om en byggsanktionsavgift har beslutats för en överträdelse och den avgiftsskyldige därefter inte vidtar rättelse, ska en ny avgift för överträdelsen tas ut.

Varje sådan ny avgift tas ut med dubbla det belopp som togs ut senast i enlighet med detta kapitel. Den sammanlagda avgiften för överträdelsen får dock uppgå högst 50 prisbasbelopp. En ny avgift får beslutas om den avgiftsskyldige har fått skälig tid att vidta rättelse.

Expedieras till:

Li, Evgeniy och Inna
 KUNGSLJUSVÄGEN 12
 178 91 MUNSÖ

Bilaga: Hur man överklagar

Avgifter i kronor

Bygglov/Startbesked _____ Planavgift _____

Bygganmälan, beslut om kontrollplan _____ Strandskyddsdispens _____

Lokaliseringsprövning _____ Avslag _____ Sanktionsavgift _____

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. _____



Byggnadsnämnden
Box 205
178 23 Ekerö

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
2018-09-26

BN § 219 BYGG.2018.78 228

Tillsyn - Påföra byggsanktionsavgift för olovligt uppförd komplementbyggnad (cykelgarage) på fastigheten Ekebyhov 1:41

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att återremittera ärendet till miljö- och stadsbyggnadskontoret för vidare utredning om när i tiden byggnaden uppförts.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

Miljö- och stadsbyggnadskontoret, bygglovenheten bedömer att det krävs bygglov för nybyggnad, i enlighet med 9 kap 2 § p.1 PBL.

Kontoret bedömer att aktuell åtgärd bryter mot ovanstående bestämmelse i PBL samt att åtgärden påbörjats innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked (10 kap 3 § PBL), och därmed ska tillsynsmyndigheten ta ut en särskild avgift (byggsanktionsavgift), i enlighet med 11 kap 51 § PBL.

Beräkning av byggsanktionsavgift

År 2018 uppgår prisbasbeloppet (pbb) till 45 500 kronor.

Byggsanktionsavgiften för att ha trotsat förbudet i 10 kap 3 § PBL påbörja en sådan nybyggnad som kräver lov enligt 9 kap 2 första stycket 1 eller 8 § första stycket 2 a, 3 eller 4 PBL eller kräver anmälan enligt 6 kap 5 § första stycket 2, 9 eller 10 innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked är 12 740 kronor, i enlighet med 9 kap 6 § p.2 PBF. $(0,25 \times 45\,500) + (0,005 \times 45\,500 \times 6) = 12\,740$ kronor.

Om bygglov kan beviljas i efterhand hanteras i separat beslut.

Ärendebeskrivning

Kontoret besiktade fastigheten Ekebyhov 1:41 den 5 februari 2018, se bilaga tillsynsprotokoll. Kontoret konstaterade på platsen aktuell komplementbyggnad (cykelgarage), 21 kvm BYA/OPA.

Fastighetsägaren kommunicerades förslag till beslut den 31 augusti 2018, och därmed gavs fastighetsägarna tillfälle att yttra sig över förslag till beslut om byggsanktionsavgift, med stöd av 17 § förvaltningslagen respektive 11 kap 58 § PBL.

Avgifter i kronor

Bygglov/Startbesked _____ Planavgift _____

Bygganmälan, beslut om kontrollplan _____ Strandskyddsdispens _____

Lokaliseringsprövning _____ Avslag _____ Sanktionsavgift _____

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. _____



Byggnadsnämnden
Box 205
178 23 Ekerö

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
2018-09-26

Gällande förhållanden

Fastigheten omfattar 27 278 kvm landareal och är belägen inom detaljplan laga kraftvunnen 6 februari 2013.

År 2018 uppgår prisbasbeloppet till 45 500 kronor.

Aktuell byggnad utgör 21 kvm BYA tillika OPA.

Lagrums

Enligt 9 kap 2 § p.1 PBL krävs det bygglov för nybyggnad.

Enligt 10 kap 3 § PBL får inte en åtgärd påbörjas innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked, om åtgärden kräver,

1. bygglov, marklov eller rivningslov, eller
2. en anmälan enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap 8 § PBL.

Enligt 11 kap 5 § PBL ska en tillsynsmyndighet pröva förutsättningarna för och behovet av att ingripa eller besluta om en påföljd så snart det finns anledning att anta att någon inte har följt en bestämmelse i denna lag, i föreskrifter, domar eller andra beslut som har meddelats med stöd av lagen eller i EU-förordningar som rör frågor inom lagens tillämpningsområden.

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

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

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

Avgifter i kronor

Bygglov/Startbesked _____ Planavgift _____

Byggnadsanmälan, beslut om kontrollplan _____ Strandskyddsdispens _____

Lokaliseringsprövning _____ Avslag _____ Sanktionsavgift _____

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. _____



Byggnadsnämnden
Box 205
178 23 Ekerö

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
2018-09-26

Enligt 1 kap 7 § PBF med sanktionsarea avses i denna förordning den area som i fråga om en lov- eller anmälningspliktig åtgärd motsvarar bruttoarea eller öppenarea eller en kombination av dessa minskad med 15 kvm, eller en markåtgärd motsvarar den area som åtgärden avser.

Enligt 9 kap 2 § PBF om en byggsanktionsavgift har beslutats för en överträdelse och den avgiftsskyldige därefter inte vidtar rättelse, ska en ny avgift för överträdelsen tas ut. Varje sådan ny avgift tas ut med dubbla det belopp som togs ut senast i enlighet med detta kapitel. Den sammanlagda avgiften för överträdelsen får dock uppgå till högst 50 prisbasbelopp. En ny avgift får beslutas endast om den avgiftsskyldige har fått skälig tid att vidta rättelse.

Enligt 9 kap 6 § p.2 PBF byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap 3 § PBL påbörja en sådan nybyggnad som kräver lov enligt 9 kap 2 § första stycket 1 eller 8 § första stycket 2 a, 3 eller 4 PBL eller kräver anmälan enligt 6 kap 5 § första stycket 2, 9 eller 10 innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked är för en komplementbyggnad, ett komplementbostadshus eller annan lite byggnad, 0,25 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,005 prisbasbelopp per kvadratmeter av byggnadens sanktionsarea.

Expedieras till:

JUNGFRUSUNDS MARINA AB
 BRYGGAVÄGEN 133
 178 51 EKERÖ

Avgifter i kronor

Bygglov/Startbesked _____ Planavgift _____

Bygganmälan, beslut om kontrollplan _____ Strandskyddsdispens _____

Lokaliseringsprövning _____ Avslag _____ Sanktionsavgift _____

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. _____



Byggnadsnämnden
Box 205
178 23 Ekerö

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
2018-09-26

BN § 220 BYGG.2015.580 228

Tillsyn - Påföra byggsanktionsavgift för nybyggnad på fastigheten Skillinge 1:3

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att för de olovligt vidtagna åtgärderna, avseende nybyggnad av tre komplementbyggnader, varav en om 8 kvm byggnadsarea (BYA) tillika bruttoarea (BTA), en om 36 kvm BYA tillika BTA och en om 32 kvm BYA tillika BTA, på fastigheten Skillinge 1:3 utan bygglov och startbesked, påföra fastighetsägaren, Hans Mördre, byggsanktionsavgift om sammanlagt 42 769 (fyrtiotvåtusensjuhundrasextionio) kronor, i enlighet med 11 kap 5 respektive 51 §§ plan- och bygglagen (PBL).

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

Upplysning

Byggsanktionsavgifter skall inte tas ut ifall rättelse sker innan frågan om sanktion eller ingripande har prövats vid byggnadsnämndens sammanträde.

Om en byggsanktionsavgift har beslutats för en överträdelse och den avgiftsskyldige därefter inte vidtar rättelse inom skälig tid, ska en ny avgift för överträdelsen tas ut. Varje sådan ny avgift tas ut med dubbla det belopp som togs ut senast i enlighet med detta kapitel.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

Miljö- och stadsbyggnadskontoret, bygglovenheten bedömer att bygglov krävs för nybyggnad, i enlighet med 9 kap 2 § p.1 PBL.

Avgifter i kronor

Bygglov/Startbesked _____ Planavgift _____

Bygganmälan, beslut om kontrollplan _____ Strandskyddsdispens _____

Lokaliseringsprövning _____ Avslag _____ Sanktionsavgift _____

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. _____



Byggnadsnämnden
Box 205
178 23 Ekerö

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
2018-09-26

Aktuell fastighet är inom sammanhållen bebyggelse och har idag nio byggnader, se signerat tillsynsprotokoll,

- varav fyra byggnader (nr 3, 5, 6 och 7) är uppförda för mer än tio år sedan, och på en av byggnaderna (nr 3) har tillbyggnader utförts inom en tio års period men innan 2012, en av byggnaderna (nr 5 alt 7) bedöms utgöra en så kallad friggebod (undantaget bygglov), och en av byggnaderna (nr 6) är fastighetens huvudbyggnad. Huvudbyggnaden har genomgått otaliga kompletteringar under flera års tid.
- Två byggnader (nr 9 och 11) bedöms vara uppförda inom tio år men innan 2012.
- Tre byggnader (nr 1, 4 och 10) är uppförda under 2014.

Av ortofoton framgår det att ytterligare byggnader har uppförts för att sedan rivits inom fastigheten, byggnader har även flyttats inom fastigheten.

Byggnaderna nr 1, 4, 10 är aktuella för beslut om sanktion. Byggnaderna nr 1, 4 och 10 avser nybyggnad utan bygglov och startbesked.

Kontoret anser att ytterligare utredning krävs om bygglov kan beviljas i efterhand för aktuella åtgärder, med stöd av 11 kap 17 § PBL.

Kontoret bedömer att aktuella åtgärder bryter mot bestämmelser i PBL samt att åtgärden påbörjats innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked (10 kap 3 § PBL), och därmed ska tillsynsmyndigheten ta ut en särskild avgift (byggsanktionsavgift), i enlighet med 11 kap 51 § PBL.

Beräkning av byggsanktionsavgift

År 2018 uppgår prisbasbeloppet (pbb) till 45 500 kronor.

Byggnad nr 1

Byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap 3 § PBL påbörja en sådan nybyggnad som kräver lov enligt 9 kap 2 § första stycket 1 eller 8 § första stycket 2a, 3 eller 4 PBL eller kräver anmälan enligt 6 kap 5 § första stycket 2, 9 eller 10 innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked är 11 375 kronor, i enlighet med 9 kap 6 § p.2 plan- och byggförordningen (PBF). $(0,25 \times 45\,500) + (0,005 \times 45\,500 \times 0) = 11\,375$ kronor.

Sanktionsarean beräknas utgöra 0 kvm (15- 8), i enlighet med 1 kap 7 § PBF.

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
2018-09-26

Byggnad nr 4

Byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap 3 § PBL påbörja en sådan nybyggnad som kräver lov enligt 9 kap 2 § första stycket 1 eller 8 § första stycket 2 a, 3 eller 4 PBL eller kräver anmälan enligt 6 kap 5 § första stycket 2, 9 eller 10 innan byggnadsnämnden gett ett startbesked är 16 152 kronor, i enlighet med 9 kap 6 § p.2 PBF. $(0,25 \times 45\,500) + (0,005 \times 45\,500 \times 21) = 16\,152$ kronor.

Sanktionsarean beräknas utgöra 21 kvm (36-15), i enlighet med 1 kap 7 § PBF.

Byggnad nr 10

Byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap 3 § PBL påbörja en sådan nybyggnad som kräver lov enligt 9 kap 2 § första stycket 1 eller 8 § första stycket 2 a, 3 eller 4 PBL eller kräver anmälan enligt 6 kap 5 § första stycket 2, 9 eller 10 innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked är 15 242 kronor, i enlighet med 9 kap 6 § p.2 PBF. $(0,25 \times 45\,500) + (0,005 \times 45\,500 \times 17) = 15\,242$ kronor.

Sanktionsarean beräknas utgöra 17 kvm (32-15), i enlighet med 1 kap 7 § PBF.

Ärendebeskrivning

Kontoret mottog en anmälan från dåvarande ägare av fastigheten Skillinge 1:8, den 30 juli 2014, om pågående olovlig byggnation.

Kontoret har besiktat fastigheten i och med andra ärenden (förhandsbesked).

Kontoret besiktade fastigheten den 19 juli 2018, se bilaga signerat tillsynsprotokoll.

Kontoret mottog ett protokoll, den 22 augusti 2018, från en extern besiktning av enbostadshuset utförd den 8 augusti 2018. Av protokollet framgår det att samtliga tillbyggnader har ett ej fackmässigt utförande, med hänvisning till klen dimensionerat virke, bristfällig grundläggning, omfattande rötskador etc. Visare att ursprungsbyggnaden har omfattande fukt och rötskador, fuktskador i undertak, fukt och rötskador i f.d. badrum, stomme, fasad, bjälklag etc. Fuktskador i golvkonstruktion samt avvikande lukt noterades i byggnaden (mögeldoft). Sammanfattningsvis är tillbyggnaderna så bristfälligt byggda att förslaget är enbart rivning. Angående ursprungsbyggnaden krävs rivning av berörda tillbyggnader för att kunna avgöra omfattningen av skador i byggnaden. Det går ej att avgöra om det är ekonomiskt försvarbart att renovera huvudbyggnaden eller om byggnaden måste rivas.

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
2018-09-26

Representanter med fullmakter från fastighetsägaren kommunicerades förslag till beslut den 31 augusti 2018, och därmed gavs fastighetsägaren tillfälle att yttra sig över förslag till beslut och beslut om byggsanktionsavgift, med stöd av 17 § förvaltningslagen respektive 11 kap 58 § PBL.

Gällande förhållanden

Fastigheten omfattar 12 339 kvm landareal och är belägen inom sammanhållen bebyggelse.

Byggnad nr 1 utgör 8 kvm BYA/BTA och nyttjas som förråd, byggnad nr 4 utgör 36 kvm BYA/BTA, och är inredd som en gäststuga, och byggnad nr 10 utgör 32 kvm BYA/BTA och nyttjas som förråd. Samtliga byggnader är komplementbyggnader.

Byggnad nr 10 i tillsynsprotokollet är enligt uppgifter uppförd under 2014. Tidigare, vilket man även kan se på ortofoto, har byggnad nr 8 haft aktuell placering istället.

Byggnad nr 8 har rivits innan aktuellt beslut fattats av byggnadsnämnden på sammanträdet den 26 september 2018.

Byggnaderna nr 9 och 11 är aktuella för föreläggande, antingen bygglov i efterhand eller rivning.

Det framgår även att åtgärder utförts kontinuerligt på enbostadshuset under flera år. Kontoret kan dock inte i dagsläget avgöra vad för åtgärder som gjorts och när de utförts, och vidare utredning krävs.

Enligt fullmakter företräder och bevakar Gilda Stiby Pelkonen och Trygve Eftestol, Hans Mördres kontakt och angelägenheter med byggnadsnämnden (myndighet).

År 2018 uppgår prisbasbeloppet till 45 500 kronor.

Lagrum

Enligt 9 kap 2 § p. 1 PBL krävs det bygglov för nybyggnad.

Enligt 10 kap 3 § PBL får inte en åtgärd påbörjas innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked, om åtgärden kräver,

1. bygglov, marklov eller rivningslov, eller
2. en anmälan enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap 8 § PBL.

Avgifter i kronor

Bygglov/Startbesked _____ Planavgift _____

Byggnmälan, beslut om kontrollplan _____ Strandskyddsdispens _____

Lokaliseringsprövning _____ Avslag _____ Sanktionsavgift _____

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. _____



**EKERÖ
KOMMUN**

**Byggnadsnämnden
Box 205
178 23 Ekerö**

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
2018-09-26**

Enligt 11 kap 5 § PBL ska en tillsynsmyndighet pröva förutsättningarna för och behovet av att ingripa eller besluta om en påföljd så snart det finns anledning att anta att någon inte har följt en bestämmelse i denna lag, i föreskrifter, domar eller andra beslut som har meddelats med stöd av lagen eller i EU-förordningar som rör frågor inom lagens tillämpningsområden.

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

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

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

Enligt 1 kap 7 § PBF med sanktionsarea avses i denna förordning den area som i fråga om en lov- eller anmälningspliktig åtgärd motsvarar bruttoarea eller öppenarea eller en kombination av dessa minskad med 15 kvm, eller en markåtgärd motsvarar den area som åtgärden avser.

Enligt 9 kap 6 § p.2 är byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap 3 § PBL påbörja en sådan nybyggnad som kräver lov enligt 9 kap 2 § första stycket 1 eller 8 § första stycket 2 a, 3 eller 4 PBL eller kräver anmälan enligt 6 kap 5 § första stycket 2, 9 eller 10 innan byggnadsnämnden gett ett startbesked är för en komplementbyggnad, ett komplementbostadshus eller en annan liten byggnad, 0,25 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,005 prisbasbelopp per kvadratmeter av byggnadens sanktionsarea.

Enligt 9 kap 2 § PBF om en byggsanktionsavgift har beslutats för en överträdelse och den avgiftsskyldige därefter inte vidtar rättelse, ska en ny avgift för överträdelsen tas ut.

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
2018-09-26

Varje sådan ny avgift tas ut med dubbla det belopp som togs senast i enlighet med detta kapitel. Den sammanlagda avgiften för överträdelsen får dock uppgå till högst 50 prisbasbelopp.

Bilaga:

Beräkning byggsanktionsavgift
 Signerat tillsynsprotokoll

Expedieras till:

HANS MÖRDRE
 SÅNGA-SÄBYVÄGEN 106
 17996 SVARTSJÖ
 Bilaga: Hur man överklagar

Fullmakt
 Trygve Eftestol
 Froyerveien 13 B
 4328 Sandnes Norge
 Bilaga: Hur man överklagar

Fullmakt
 Gilda Stiby Pelkonen
 Sånga-Säbyvägen 108
 179 96 Svartsjö
 Bilaga: Hur man överklagar

Avgifter i kronor

Bygglov/Startbesked _____ Planavgift _____

Bygganmälan, beslut om kontrollplan _____ Strandskyddsdispens _____

Lokaliseringsprövning _____ Avslag _____ Sanktionsavgift _____

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. _____



Byggnadsnämnden
Box 205
178 23 Ekerö

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
2018-09-26

BN § 221 BYGG.2018.119 232

Tillsyn - Påföra byggsanktionsavgift för att ha påbörjat nybyggnation av två byggnader utan startbesked, på fastigheten Ekebyhov 1:590

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att för den olovligt vidtagna åtgärden, avseende påbörjat nybyggnationen av två byggnader om sammanlagt 1 580 kvm bruttoarea (BTA) utan startbesked på fastigheten Ekebyhov 1:590, påföra byggherren, Magnus Nilsson och Partners AB, byggsanktionsavgift om 424 288 (fyrahundratjugofyratusentvåhundra-åttioåtta) kronor, i enlighet med 11 kap 5 respektive 51 §§ plan- och bygglagen (PBL).

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

Upplysning

Byggsanktionsavgifter skall inte tas ut ifall rättelse sker innan frågan om sanktion eller ingripande har prövats vid byggnadsnämndens sammanträde.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

Miljö- och stadsbyggnadskontoret, bygglovenheten bedömer att åtgärden, gällande nybyggnad av två byggnader i två våningar med sammanlagt 88 stycken övernattningsrum, bygglov beviljat den 8 maj 2018, DB § 231, påbörjats innan byggnadsnämnden gett ett startbesked, se bilaga signerat tillsynsprotokoll. Av handlingen framgår det att de två byggnaderna som erhållit tidbegränsat bygglov, den 8 maj 2018, DB § 231, var under uppförande vid kontorets tillsynsbesök den 27 juni 2018.

Byggherren samt kontrollansvarig, Gustav Ågermo, informerades vid tekniskt samråd att remissvar från Södertörns brandförsvarsförbund angav synpunkter om att byggnaderna med verksamhetsklass 4, enligt allmänt råd ska utföras med lägsta brandklass EI60 mellan varje övernattningsrum, och inte EI30 som dåvarande brandskyddsbeskrivning redovisade. Byggherren och kontrollansvarig att byggnadsnämnden inte kan ge startbesked förrän byggnaderna redovisas uppfylla lagkraven om brandskydd.

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
2018-09-26

Kontoret bedömer att informationen har varit tydlig och tillgänglig, angående att aktuella byggnader inte har kunnat få startbesked utan redovisning om att byggnaderna uppfyller brandskydd enligt BBR, samt att startbesked krävs för att åtgärden ska kunna få påbörjas. Vidare bedömer kontoret att de brister med att uppfylla relevanta lagkrav om brandskydd och säkerhet i händelse av brand inte har ansetts försumbara, och därmed att byggnaderna inte har kunnat antas uppfylla de krav som gäller på så sätt att startbesked kunnat ges, med stöd av 23 kap 1 § p.1 PBL.

Kontoret noterar även att byggnaderna utgörs av färdiga moduler som importerats från Norge, och vidare att förutsättningar fanns för att i ett tidigare skede projekterat så att byggnaderna skulle uppfylla krav i svensk lagstiftning samt egenskaper för rätt verksamhetsklass.

Kontoret bedömer vidare att det inte finns skäl att sätta ner byggsanktionsavgiften. Kontoret har vid flertalet tillfällen informerat byggherren, och kontrollansvarig, per telefon om att åtgärden som avses i bygglovets, DB § 231, inte får påbörjas innan byggnadsnämnden gett ett startbesked. Ärendet bedöms vidare ha handlagts skyndsamt, och att handläggningen inte har dragit ut på tiden oskäligt länge, vilket även framgår av handlingar i ärendet i ärendesystemet Castor. Kontoret bedömer vidare att den tidbrist som rådde från byggherrens sida, om att bodarna var på väg den 13 juni 2018, och går inte att "stoppa längre", se bilaga mejl 13 juni 2018, inte heller motiverar till en nedsatt byggsanktionsavgift.

Kontoret bedömer att aktuell åtgärd bryter mot bestämmelse i PBL avseende att åtgärden påbörjats innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked (10 kap 3 § PBL), och därmed ska tillsynsmyndigheten ta ut en särskild avgift (byggsanktionsavgift), i enlighet med 11 kap 51 § PBL.

Beräkning av byggsanktionsavgift

År 2018 uppgår prisbasbeloppet (pbb) till 45 500 kronor.

Byggsanktionsavgiften halveras i enlighet med 9 kap 3 a § plan- och byggförordningen (PBF), då bygglov beviljats innan åtgärden påbörjats.

Byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap 3 § PBL påbörja en sådan nybyggnad som kräver lov enligt 9 kap 2 § första stycket 1 eller 8 § första stycket 2 a, 3 eller 4 PBL eller anmälan enligt 6 kap 5 § första stycket 2 eller 9 PBF innan byggnadsnämnden gett ett startbesked är 424 288 kronor, i enlighet med 9 kap 6 § p.4 PBF.

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
2018-09-26

$(3 \times 45\,500) + (0,01 \times 45\,500 \times 1565) / 2 = 424\,288$ kronor.

Sanktionsarean beräknas till 1 565 kvm (1 580 - 15), i enlighet med 1 kap 7 § PBF.

Aktuellt beslut om byggsanktionsavgift omfattar inte parkeringsplatserna. Kontoret bedömer att det inte framgår att arbeten för parkeringsplatserna påbörjats innan startbesked.

Ärendebeskrivning

Byggnadsnämnden beviljade bygglov, DB §, den 8 maj 2018, för tidsbegränsat bygglov för nybyggnad av två byggnadsvolymer i två våningar med arbetsbostäder, om sammanlagt 395 BYA och 1 580 BTA. (Ändringslov för ny placering för båda byggnaderna, DB § 339, den 9 juli 2018).

I mejl från byggherren den 13 juni 2018 informeras kontoret om att bodarna (aktuella byggnader) är på väg till Sverige från Norge, och att byggherren önskar ett tekniskt samråd skyndsamt.

Kontoret mottog remissvar från Södertörn den 14 juni 2018, om att byggnader i verksamhetsklass 4 bör utformas med lägst EI60 mellan varje övernattningsrum.

Tekniskt samråd hölls den 18 juni 2018, och närvarande var byggherren, projektledare, Kontrollansvarig, och två handläggare som representerade kommunen.

Kontrollansvarig mejlade in minnesanteckningar från det tekniska samrådet, den 18 juni 2018. (innefattar minnesanteckning om den nya placeringen av byggnaderna).

Kontoret mottog, den 21 juni 2018, en situationsplan med byggnadernas nya (befintliga) placering, åtgärden om ny placering för byggnaderna bedömdes kräva nytt bygglov (ändringslov). Byggnadsnämnden beviljade tidsbegränsat bygglov för byggnadernas nya placering den 9 juli 2018, DB 339.

Mellan 29 juni 2018- 5 juli 2018 framgår det av mejlkonversationer att byggherren är angelägen att få remissvar nr 2 från Södertörn.

Kontoret mottog en lägeskontroll, den 29 juni, och det framgår att den är upprättad samma dag.

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
2018-09-26

Mejlkonversation mellan kontoret och byggherren samt kontrollansvarig, från 6 juli 2018 och 16 juli 2018, framgår att byggherren samt KA informerats om att åtgärden inte får påbörjas utan att byggnadsnämnden gett ett startbesked, och att åtgärden har påbörjats utan startbesked.

Byggnadsnämnden gav startbesked för aktuell åtgärd den 20 juli 2018, DB § 357.

Byggnadsnämnden gav interimistiskt slutbesked den 27 juli 2018.

Utöver ovanstående ärendebeskrivning, har telefonsamtal skett mellan kontoret och byggherren, och mellan kontoret och kontrollansvarig. Även kontrollansvariges kollega (även han certifierad KA) har stått för kontakt med kontoret under kontrollansvariges semesterperiod.

Fastighetsägaren kommunicerades förslag till beslut den 31 augusti 2018, och därmed gavs fastighetsägaren tillfälle att yttra sig över förslag till beslut och beslut om byggsanktionsavgift, med stöd av 17 § förvaltningslagen respektive 11 kap 58 § PBL.

Gällande förhållanden

Aktuell fastighet är uppdelad i två skiften och har sammanlagd area om 18 237 kvm. Båda skiftena är belägna inom Brygga industriområde och omfattas av detaljplan som vann laga kraft den 31 augusti 2006.

Byggnaderna är uppförda i två våningar, vardera med en BYA om 395 kvm, och total BTA för byggnaderna uppgår till 1 580 kvm.

Det framgår i beslut om bygglov, DB § 231, den 8 maj 2018, att åtgärden inte får påbörjas utan ett startbesked.

År 2018 uppgår prisbasbeloppet till 45 500 kronor.

Lagrums

Enligt 10 kap 3 § PBL får inte en åtgärd påbörjas innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked, om åtgärden kräver,

1. bygglov, marklov eller rivningslov, eller
2. en anmälan enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap 8 § PBL.

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
2018-09-26

Enligt 11 kap 5 § PBL ska en tillsynsmyndighet pröva förutsättningarna för och behovet av att ingripa eller besluta om en påföljd så snart det finns anledning att anta att någon inte har följt en bestämmelse i denna lag, i föreskrifter, domar eller andra beslut som har meddelats med stöd av lagen eller i EU-förordningar som rör frågor inom lagens tillämpningsområden.

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

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

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

Enligt 1 kap 7 § PBF med sanktionsarea avses i denna förordning den area som i fråga om en lov- eller anmälningspliktig åtgärd motsvarar bruttoarea eller öppenarea eller en kombination av dessa minskad med 15 kvm, eller en markåtgärd motsvarar den area som åtgärden avser.

Enligt 9 kap 6 § p.4 är byggsanktionsavgiften trots förbudet i 10 kap 3 § PBL påbörja en sådan nybyggnad som kräver lov enligt 9 kap 2 § första stycket 1 eller 8 § första stycket 2 a, 3 eller 4 PBL eller anmälan enligt 6 kap 5 § första stycket 2 eller 9 PBF innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked är för en annan byggnad än de som avses i 1-3, 3 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,01 prisbasbelopp per kvadratmeter av byggnadens sanktionsarea.

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
2018-09-26

Bilagor:

Tillsynsprotokoll
Beräkning byggsanktionsavgift

Expedieras till:

Magnus Nilsson och partners AB
Enspännarvägen 1
13152 Nacka Strand
Bilaga: Hur man överklagar

Underrättelse:

KA

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
2018-09-26

BN § 222 BYGG.2018.76 228

Tillsyn - Påföra byggsanktionsavgift för olovligt anlagd sjömack samt olovligt inrättad cistern på fastigheten Ekebyhov 1:41

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att ärendet gällande sanktionsavgifter ej ska behandlas.

Yrkanden

Carl Ståhle (MP) yrkar i enlighet med kontorets förslag att påföra sanktionsavgifter för den olovligt vidtagna åtgärden.

Arnulf Langlet (M) yrkar att ärendet gällande sanktionsavgifter ej ska behandlas då cisternen flyttats från ursprunglig placering.

Proposition

Ordföranden ställer de båda förslagen mot varandra och finner att nämnden har beslutat att ärendet gällande sanktionsavgifter ej ska behandlas.

Reservation

Carl Ståhle (MP) och Fredrik Sirberg (S) reserverar sig mot beslutet.

Upplysning

Byggsanktionsavgifter skall inte tas ut ifall rättelse sker innan frågan om sanktion eller ingripande har prövats vid byggnadsnämndens sammanträde.

Om en byggsanktionsavgift har beslutats för en överträdelse och den avgiftsskyldige därefter inte vidtar rättelse, ska en ny avgift för överträdelsen tas ut. Varje sådan ny avgift tas ut med dubbla det belopp som togs ut senast i enlighet med detta kapitel.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

Miljö- och stadsbyggnadskontoret, bygglovenheten bedömer att aktuella åtgärder kräver lov, i enlighet med 6 kap 1 § p.4 plan- och byggförordningen (PBF).

Kontoret mottog en ansökan om bygglov, BYGG.2016.432, den 11 maj 2016, för aktuella åtgärder.

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
2018-09-26

Kontoret besiktade platsen den 1 februari 2018 i annat ärende och kunde då konstatera att samtliga åtgärder var på plats, trots saknad av bygglov och startbesked, därefter utförde kontoret ett tillsynsbesök den 5 februari 2018. Byggnadsnämnden beviljade samma dag bygglov, DB § 46, den 5 februari 2018 i ärende BYGG.2016.432, för nybyggnad av sjömack med brygga och dieseltank (cistern), samt för ytterligare brygga. Beslut expedierades 9 februari 2018.

Kontoret bedömer att aktuell åtgärd bryter mot tidigare nämnd bestämmelse i PBF och att åtgärden påbörjats innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked (10 kap 3 § PBL), och därmed ska tillsynsmyndigheten ta ut en särskild avgift (byggsanktionsavgift), i enlighet med 11 kap 51 § PBL.

Kontoret bedömer att de åtgärder som vidtagits vid besiktning 26 september 2018 inte bedöms tillräckliga för att anses att byggherren har vidtagit rättelse.

Beräkning av byggsanktionsavgift

År 2018 uppgår prisbasbeloppet (pbb) till 45 500 kronor.

Byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap 3 § PBL påbörja en sådan en sådan åtgärd i fråga om en annan anläggning än en byggnad som kräver lov enligt 9 kap 8 § första stycket 5 PBL eller 6 kap 1 § eller anmälan enligt 5 § första stycket 8 PBF innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked är 227 500 kronor, i enlighet med 9 kap 12 § p.5 PBF. (5 x 45 500 x 1)

Ärendebeskrivning

Kontoret besiktade fastigheten Ekebyhov 1:41 den 5 februari 2018, se bilaga tillsynsprotokoll. Kontoret konstaterade på platsen aktuell (anläggning) sjömack samt cistern.

Fastighetsägarna kommunicerades förslag till beslut den 31 augusti 2018, och därmed gavs fastighetsägarna tillfälle att yttra sig över förslag till beslut om byggsanktionsavgift, med stöd av 17 § förvaltningslagen respektive 11 kap 58 § PBL.

Fastigheten besiktades 26 september 2018.

Gällande förhållanden

Fastigheten omfattar 27 278 kvm landareal och är belägen inom område som omfattas av detaljplan laga kraftvunnen 6 februari 2013.

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
2018-09-26

År 2018 uppgår prisbasbeloppet till 45 500 kronor.

Lagrum

Enligt 6 kap 1 § p.4 PBF i fråga om andra anläggningar än byggnader krävs det bygglov för att anordna, inrätta, uppföra, flytta eller väsentligt ändra fast cisterner och andra fasta anläggningar för kemiska produkter som är hälso- och miljöfarliga och för varor som kan medföra brand eller andra olyckshändelser.

Enligt 10 kap 3 § PBL får inte en åtgärd påbörjas innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked, om åtgärden kräver,

1. bygglov, marklov eller rivningslov, eller
2. en anmälan enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap 8 § PBL.

Enligt 11 kap 5 § PBL ska en tillsynsmyndighet pröva förutsättningarna för och behovet av att ingripa eller besluta om en påföljd så snart det finns anledning att anta att någon inte har följt en bestämmelse i denna lag, i föreskrifter, domar eller andra beslut som har meddelats med stöd av lagen eller i EU-förordningar som rör frågor inom lagens tillämpningsområden.

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

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

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

Enligt 9 kap 2 § PBF om en byggsanktionsavgift har beslutats för en överträdelse och den avgiftsskyldige därefter inte vidtar rättelse, ska en ny avgift för överträdelsen tas ut.

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
2018-09-26

Varje sådan ny avgift tas ut med dubbla det belopp som togs ut senast i enlighet med detta kapitel. Den sammanlagda avgiften för överträdelsen får dock uppgå till högst 50 prisbasbelopp. En ny avgift får beslutas endast om den avgiftsskyldige har fått skälig tid att vidta rättelse.

Enligt 9 kap 12 § p.5 PBF byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap 3 § PBL påbörja en sådan åtgärd i fråga om en annan anläggning än en byggnad som kräver lov enligt 9 kap 8 § första stycket 5 PBL eller 6 kap 1 eller anmälan enligt 5 § första stycket 8 innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked är 5 prisbasbelopp när det gäller en fast cistern eller en annan fast anläggning för farliga produkter eller varor.

Expedieras till:
 JUNGFRUSUNDS MARINA AB
 BRYGGAVÄGEN 133
 178 51 EKERÖ

Avgifter i kronor

Bygglov/Startbesked _____ Planavgift _____

Bygganmälan, beslut om kontrollplan _____ Strandskyddsdispens _____

Lokaliseringsprövning _____ Avslag _____ Sanktionsavgift _____

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. _____



Byggnadsnämnden
Box 205
178 23 Ekerö

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
2018-09-26

BN § 223 BYGG.2017.838 232

Tillsyn - Påföra byggsanktionsavgift för att byggnad tagits i bruk utan slutbesked, på fastigheten Ekebyhov 1:394

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att för den olovligt vidtagna åtgärden, avseende tagit aktuell lagerbyggnad delvis i bruk utan slutbesked, ett utrymme om 212 kvm byggnadsarea (BYA) tillika bruttoarea (BTA), på fastigheten Ekebyhov 1:394, påföra byggherren, Ekerö rederi AB, Mathias Dillman, byggsanktionsavgift om 45 227 (fyrtiofemtusentvåhundraåtjugosju) kronor, i enlighet med 11 kap 5 respektive 51 §§ plan- och bygglagen (PBL).

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

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

Miljö- och stadsbyggnadskontoret, bygglovenheten, bedömer att aktuell lagerbyggnad delvis hade tagits i bruk vid slutsamrådet den 4 juli 2018, med hänvisning till signerat tillsynsprotokoll. Av fotografierna framgår det att utrymmet nyttjas som lager vid aktuellt slutsamråd. Längs väggen, längst in i utrymmet är typiska lagerhyllor installerade, med fem hyllplan, och vid aktuellt besök (slutsamråd) har material, verktyg, maskiner, motorer och dylikt lagts upp på fyra av de fem hyllplanen. Anordningen av materialet i utrymmet bedöms vara typisk för förvaring i lagerbyggnader, då det framgår en tydlig struktur i placering och förvaring. Materialet, verktygen, maskinerna, motorerna, med mera, är stående på pallar som är placerade i hyllorna. Pallarna upplevs varsamt placerade och lättillgängliga. Placeringen har skett med truck, vilket även är ett typiskt fordon som används i en lagerbyggnad. Vid aktuellt besök informerade byggherren om att trucken hade gått sönder och en ny truck är på väg, för att sedan få upp mer material, verktyg, maskiner med mera på hyllanordningen.

Kontoret bedömer därmed att utrymmet tagits i bruk innan byggnadsnämnden har gett ett slutbesked, då det är uppenbart att utrymmet nyttjas för byggnadens samt verksamhetens avsedda ändamål (lager).

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
2018-09-26

Byggnadens totala BYA/BTA är 539 kvm, sammanlagt består byggnaden av fyra separata utrymmen med egna ingångar. Tre av utrymmena bedöms inte vara tagna i bruk vid slutsamrådet den 4 juli 2018, varav rum 2 har två vattenfordon ställts in, en skoter och en mindre båt, samt material. Förvaringen bedöms inte behöva vara av permanent slag, och det är inte uppenbart att aktuellt utrymme är avsett för denna typ av förvaring. I rum 3 pågick diverse invändiga arbeten, bland annat isolering av väggar. Utrymmet var försett med till det invändiga pågående arbetet tillhörande material, verktyg och maskiner. Rum 4 bedöms inte heller varit taget i bruk vid aktuellt slutsamråd. I utrymmet (rum 4) förvarades bland annat två tankar, en pall med humle och en maskin, likt rum 2 bedöms förvaringen inte behöva vara av permanent slag och att utrymmet är avsett för denna typ av förvaring.

Kontoret bedömer att aktuell åtgärd bryter mot bestämmelse i PBL om att åtgärden tagits i bruk innan byggnadsnämnden har gett ett slutbesked (10 kap 4 § PBL), och därmed ska tillsynsmyndigheten ta ut en särskild avgift (byggsanktionsavgift), i enlighet med 11 kap 51 § PBL.

Beräkning av byggsanktionsavgift

År 2018 uppgår prisbasbeloppet (pbb) till 45 500 kronor.

Byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap 4 § PBL ta en byggnad i bruk efter nybyggnad innan byggnadsnämnden har gett ett slutbesked är 45 227 kronor, i enlighet med 9 kap 18 § p.4 plan- och byggförordningen (PBF). $(0,6 \times 45\,500) + (0,002 \times 45\,500 \times 197) = 45\,227$

Sanktionsarean beräknas till 197 kvm BTA ($212 - 15 = 197$), och avser den del av byggnaden som tagits i bruk utan slutbesked, i enlighet med 1 kap 7 § PBF.

Ärendebeskrivning

Kontoret uppmärksammade i och med slutsamråd, bygg.2017.838, att aktuell byggnad delvis tagits i bruk, den 4 juli 2018.

Ekerö rederi AB, Mathias Dillman kommunicerades förslag till beslut den 31 augusti 2018, och därmed gavs Ekerö rederi AB, Mathias Dillman, tillfälle att yttra sig över förslag till beslut och beslut om byggsanktionsavgift, med stöd av 17 § förvaltningslagen respektive 11 kap 58 § PBL.

Avgifter i kronor

Bygglov/Startbesked _____ Planavgift _____

Bygganmälan, beslut om kontrollplan _____ Strandskyddsdispens _____

Lokaliseringsprövning _____ Avslag _____ Sanktionsavgift _____

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. _____



Byggnadsnämnden
Box 205
178 23 Ekerö

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
2018-09-26

Gällande förhållanden

Aktuell del av fastigheten Ekebyhov 1:394 ligger inom område som omfattas av detaljplan laga kraftvunnen 2006-08-31. Enligt kontorets uppgifter uppgör tomtens storlek till ca. 25 000 kvm.

Byggherren har träffat ett arrendeavtal (2017-06-13) med Ekerö kommun om att arrendera aktuell del av Ekebyhov 1:394. Tillägg till detta arrendeavtal träffades 2017-10-02, då arrendeområdets läge justerats. Arrendeavtalet omfattar även en ny tillfartsväg till reningsverket som ska dras kant i kant med arrendegränsen i väster.

Byggnadsnämnden beviljade bygglov, DB § 164, den 27 oktober 2017, för nybyggnad av lagerbyggnad på fastigheten Ekebyhov 1:394. Vidare gavs startbesked, DB § 17, den 15 januari 2018.

Slutsamråd skedde den 4 juli 2018 på plats.

Bolaget, Ekerö rederi, bedriver marinentreprenad, byggnation, förvaltar fast och lös egendom, hyr ut lokaler, anordnar event, samt annan förenlig verksamhet.

År 2018 uppgår prisbasbeloppet till 45 500 kronor.

Lagrums

Enligt 10 kap 4 § PBL får ett byggnadsverk inte tas i bruk i de delar som omfattas av ett startbesked för byggåtgärder förrän byggnadsnämnden har gett ett slutbesked, om nämnden inte beslutar annat.

Enligt 11 kap 5 § PBL ska en tillsynsmyndighet pröva förutsättningarna för och behovet av att ingripa eller besluta om en påföljd så snart det finns anledning att anta att någon inte har följt en bestämmelse i denna lag, i föreskrifter, domar eller andra beslut som har meddelats med stöd av lagen eller i EU-förordningar som rör frågor inom lagens tillämpningsområden.

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

Avgifter i kronor

Bygglov/Startbesked _____ Planavgift _____

Bygganmälan, beslut om kontrollplan _____ Strandskyddsdispens _____

Lokaliseringsprövning _____ Avslag _____ Sanktionsavgift _____

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. _____



Byggnadsnämnden
Box 205
178 23 Ekerö

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
2018-09-26

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

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

Enligt 1 kap 7 § PBF med sanktionsarea avses i denna förordning den area som i fråga om en lov- eller anmälningspliktig åtgärd motsvarar bruttoarea eller öppenarea eller en kombination av dessa minskad med 15 kvm, eller en markåtgärd motsvarar den area som åtgärden avser.

Enligt 9 kap 18 § p.4 PBF är byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap 4 § PBL ta en byggnad i bruk efter nybyggnad innan byggnadsnämnden har gett ett slutbesked är för en annan byggnad än de som avses i p. 1-3 (9 kap 18 §), 0,6 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,002 prisbasbelopp per kvm av byggnadens sanktionsarea.

Bilagor:

Beräkning byggsanktionsavgift lagerbyggnad
 Planritning

Expedieras till:

Ekerö rederi AB
 Mathias Dillman
 Box 196
 178 23 Ekerö
 Bilaga: Hur man överklagar

Underrättelse:

KA

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
2018-09-26

BN § 224 BYGG.2015.957 231

**Tillsyn - Påföra byggsanktionsavgift för vidtagen åtgärd på fastigheten
 ILÄNDA 8:13, Iländavik 23**

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att för den olovligt vidtagna åtgärden, avseende tillbyggnad av huvudbyggnad med 13 kvm bruttoarea (BTA), utan bygglov och startbesked på fastigheten Ilända 8:13, påföra fastighetsägaren, Michael Ghneim, 22 750 (tjugotvå-tusensjuhundrafemtio) kronor, i enlighet med 11 kap 5 respektive 51 §§ plan- och bygglagen (PBL).

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

Upplysning

Byggsanktionsavgifter skall inte tas ut ifall rättelse sker innan frågan om sanktion eller ingrepande har prövats vid byggnadsnämndens sammanträde.

Om inte rättelse sker inom skälig tid kommer byggnadsnämnden att besluta om ny avgift för vidtagen överträdelse.

Eventuella åtgärder för rättelse kan kräva bygglov eller anmälan, för vidare information kontakta miljö- och stadsbyggnadskontoret, bygglovenheten.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

Miljö- och stadsbyggnadskontoret, bygglovenheten bedömer att vidtagen åtgärd avser en tillbyggnad (volymökning) av befintligt fritidshus, och därmed kräver bygglov, i enlighet med 9 kap 2 § p.2 PBL.

Enligt plan- och byggförordningen (PBF) ska en vind anses vara en våning om bostadsrum kan inredas i utrymmet och byggnadshöjden är mer än 0,7 meter högre än nivån för vindbjälklagets översida. Med hänvisning till de mått som mättes på vinden vid tillsynsbesöket den 10 augusti 2018, och att utrymmet inretts till bostadsrum, kan kontoret konstatera att aktuellt fritidshus har två våningar, vilket avviker från bygglovet,

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
2018-09-26

då de beslutade bygglovshandlingarna endast redovisas fritidshus med en våning, samt vind (förrådsdel tillgängligt med nedfällbar trapp/stege). Utrymmet redovisades inte heller med en sådan rumshöjd att det kunde anses mätvärt enligt Svensk standard.

Vidare bedömer kontoret att byggnaden är planstridig. Enligt gällande detaljplan får huvudbyggnad uppföras med högst en våning, och därutöver får vind inredas. Aktuell byggnad har två våningar. Kontoret noterar att byggherren/fastighetsägaren har fått information om att vind får inredas men har ändå valt att ansöka med redovisad utformning enligt bygglovet, DB § 686, den 3 november 2016, det vill säga oinredd vind/förrådsvind.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret, bygglovenheten bedömer att bygglov inte kan beviljas i efterhand för tillkommen våning på fritidshus/enbostadshus med hänsyn till att byggnaden är planstridig, med stöd av 11 kap 17 § PBL. De åtgärder som avviker från gällande planbestämmelser kan sammantaget inte bedömas utgöra en liten avvikelse som avses i 9 kap 31 b § PBL, då en ytterligare våning aldrig enligt rättspraxis kan utgöra en sådan avvikelse.

Kontoret bedömer att aktuell åtgärd bryter mot bestämmelse i PBL samt att åtgärden påbörjats innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked (10 kap 3 § PBL), och därmed ska tillsynsmyndigheten ta ut en särskild avgift (byggsanktionsavgift), i enlighet med 11 kap 51 § PBL.

De åtgärder som vidtagits vid besiktning 26 september 2018 bedöms inte tillräckligt för att anses att byggherren har vidtagit rättelse.

Beräkning av byggsanktionsavgift

År 2018 uppgår prisbasbeloppet (pbb) till 45 500 kronor.

Byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap 3 § PBL påbörja en sådan tillbyggnad som kräver lov enligt 9 kap 2 § första stycket 2 eller 8 § första stycket 3 eller 4 PBL eller kräver anmälan enligt 6 kap 5 § första stycket 2, 9, 10, 12 eller 13 innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked är 22 750 kronor, i enlighet med 9 kap 7 § p.1 PBF. $(0,5 \times 45\,500) + (0,005 \times 45\,500 \times 0) = 22\,750$ kronor.

Sanktionsarean beräknas till 0 (15-13) kvm, i enlighet med 1 kap 7 § PBF.

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
2018-09-26

Kontoret bedömer att skälig tid att vidta rättelse är senast tre månader efter att aktuellt beslut vunnit laga kraft, därefter, om inte rättelse vidtagits, anses det rimligt att byggnadsnämnden beslutar om en ny avgift (45 500 kronor).

Ärendebeskrivning

Kontoret mottog ursprungligen en ansökan om rivningslov för befintligt fritidshus, och bygglov för nybyggnad av fritidshus, med delvis två våningar och terrass, om 80 kvm BYA. Kontoret återkopplade att ansökt åtgärd var planstridig med att: största BYA för huvudbyggnad överskreds med 15 kvm, högsta tillåtna byggnadshöjd överskreds med 0,6 meter samt att förslagen åtgärd var med två våningar och planen medger högst en våning, med inredd vind. Under ärendets gång rörande bygglovet, redovisade fastighetsägaren även handlingar på en byggnad med takkupa, men som sedan togs bort. Takkupan ansågs planstridig då den bedömdes påverka byggnadens byggnadshöjd och våningsantal.

Byggnadsnämnden beviljade bygglov för nybyggnad av fritidshus i en våning, om 70 kvm BYA, den 3 november 2016, DB § 686. Överskridandet av BYA om 5 kvm bedömdes utgöra en sådan liten avvikelse som omnämns i 9 kap 31 b PBL. Vidare gav byggnadsnämnden ett startbesked den 30 december 2016, DB § 775, och interimistiskt slutbesked den 5 juli 2017. Vid slutsamrådet var byggnaden utformad i enlighet med det beviljade bygglovet.

Kontoret besiktade aktuell fastighet och byggnaden utvändigt den 20 juni 2018 och vid besiktningen konstaterades det att det övre planet inretts för bostadsändamål. Detta ledde till att en invändig besiktning utfördes den 10 juni 2018 kl 09:30, se signerat tillsynsprotokoll.

Fastighetsägaren kommunicerades förslag till beslut den 31 augusti 2018, och därmed gavs fastighetsägaren tillfälle att yttra sig över förslag till beslut och beslut om byggsanktionsavgift, med stöd av 17 § förvaltningslagen respektive 11 kap 58 § PBL.

Peter Tagestam (Advantage Juristbyrå) inkom med fullmakt till byggnadsnämnden den 24 september 2018 och därmed företräder fastighetsägaren tillika byggherren Michael Ghneim, från detta datum tillsvidare.

Byggnaden besiktades invändigt 26 september 2018.

Avgifter i kronor

Bygglov/Startbesked _____ Planavgift _____

Bygganmälan, beslut om kontrollplan _____ Strandskyddsdispens _____

Lokaliseringsprövning _____ Avslag _____ Sanktionsavgift _____

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. _____



Byggnadsnämnden
Box 205
178 23 Ekerö

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
2018-09-26

Gällande förhållanden

Fastigheten omfattar 2 704 kvm landareal och är belägen inom område med byggnadsplan fastställd 17 juli 1956.

År 2018 uppgår prisbasbeloppet till 45 500 kronor.

Lagrum

Enligt 9 kap 2 § p.2 PBL krävs det bygglov för tillbyggnad.

Enligt 10 kap 3 § PBL får inte en åtgärd påbörjas innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked, om åtgärden kräver,

1. bygglov, marklov eller rivningslov, eller
2. en anmälan enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap 8 § PBL.

Enligt 11 kap 5 § PBL ska en tillsynsmyndighet pröva förutsättningarna för och behovet av att ingripa eller besluta om en påföljd så snart det finns anledning att anta att någon inte har följt en bestämmelse i denna lag, i föreskrifter, domar eller andra beslut som har meddelats med stöd av lagen eller i EU-förordningar som rör frågor inom lagens tillämpningsområden.

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

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

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

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
2018-09-26

Enligt 1 kap 7 § PBF med sanktionsarea avses i denna förordning den area som i fråga om en lov- eller anmälningspliktig åtgärd motsvarar bruttoarea eller öppenarea eller en kombination av dessa minskad med 15 kvm, eller en markåtgärd motsvarar den area som åtgärden avser.

Enligt 9 kap 7 § p.1 PBF är byggsanktionsavgiften för trots förbudet i 10 kap 3 § PBL påbörja en sådan tillbyggnad som kräver lov enligt 9 kap 2 § första stycket 2 eller 8 § första stycket 3 eller 4 PBL eller kräver anmälan enligt 6 kap 5 § första stycket 2, 9, 10, 12 eller 13 innan byggnadsnämnden gett ett startbesked är för ett en- eller tvåbostadshus, 0,5 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,005 prisbasbelopp per kvadratmeter av tillbyggnadens sanktionsarea.

Enligt 9 kap 2 § PBF om en byggsanktionsavgift har beslutats för en överträdelse och den avgiftsskyldige därefter inte vidtar rättelse, ska en ny avgift för överträdelsen tas ut. Varje sådan ny avgift tas ut det med dubbla det belopp som togs ut senast i enlighet med detta kapitel. Den sammanlagda avgiften för överträdelsen får dock uppgå till högst 50 prisbasbelopp. En ny avgift får beslutas endast om den avgiftsskyldige har fått skälig tid att vidta rättelse.

Bilaga:

Beräkning byggsanktionsavgift
 Signerat tillsynsprotokoll

Expedieras till:

Michael Ghneim
 VINDBACKEN 1
 129 40 HÄGERSTEN
 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
2018-09-26

BN § 225 BYGG.2016.620 228

Tillsyn - Påföra byggsanktionsavgift för olovlig tillbyggnad av enbostadshus på fastigheten Skå-Säby 7:1

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att för den olovligt vidtagna åtgärden, avseende tillbyggnad av enbostadshus med 71 kvm bruttoarea (BTA), på fastigheten Skå-Säby 7:1 utan bygglov och startbesked, påföra fastighetsägaren, Marie Suzanne Elise Rehnlund, byggsanktionsavgift om 35 490 (trettiofemtusenfyrahundranittio) kronor, i enlighet med 11 kap 5 respektive 51 §§ plan- och bygglagen (PBL).

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

Upplysning

Byggsanktionsavgifter skall inte tas ut ifall rättelse sker innan frågan om sanktion eller ingripande har prövats vid byggnadsnämndens sammanträde.

Om en byggsanktionsavgift har beslutats för en överträdelse och den avgiftsskyldige därefter inte vidtar rättelse inom skäligen tid, ska en ny avgift för överträdelsen tas ut. Varje sådan ny avgift tas ut med dubbla det belopp som togs ut senast i enlighet med detta kapitel.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

Miljö- och stadsbyggnadskontoret, bygglovenheten bedömer att bygglov krävs för tillbyggnad, i enlighet med 9 kap 2 § p. 2 PBL.

Kontoret bedömer att aktuell åtgärd bryter mot bestämmelse i PBL samt att åtgärden påbörjats innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked (10 kap 3 § PBL), och därmed ska tillsynsmyndigheten ta ut en särskild avgift (byggsanktionsavgift), i enlighet med 11 kap 51 § PBL.

Beräkning av byggsanktionsavgift

År 2018 uppgår prisbasbeloppet (pbb) till 45 500 kronor.

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
2018-09-26

Byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap 3 § PBL påbörja en sådan tillbyggnad som kräver lov enligt 9 kap 2 § första stycket 2 eller 8 § första stycket 3 eller 4 PBL eller kräver anmälan enligt 6 kap 5 § första stycket 2, 9, 10, 12 eller 13 innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked är 35 490 kronor, i enlighet med 9 kap 7 § p.1 plan- och byggförordningen (PBF). $(0,5 \times 45\,500) + (0,005 \times 45\,500 \times 56) = 35\,490$ kronor.

Sanktionsarean beräknas till 56 (71-15) kvm, i enlighet med 1 kap 7 § PBF.

Ärendebeskrivning

Kontoret uppmärksammade aktuell tillbyggnad under en besiktning i annat ärende den 31 mars 2016.

Kontoret besiktade fastigheten den 1 juni 2017 samt 25 juni 2018.

I och med annat pågående ärende (bygg.2017.477) på fastigheten, som avser ansökan om förhandsbesked för konferensanläggning, hyresbostäder samt sommarcafe, diskuterades de nämnda föreslagna åtgärderna på byggnadsnämndens beredning i juni 2017, och även aktuell tillbyggnad och om bygglov i efterhand är möjligt. Byggnadsnämndens beredning ställde sig negativa till att bevilja bygglov i efterhand för utförd tillbyggnad med aktuell utformning och med motiveringen att tillbyggnaden förvanskar ursprungshuset.

Kontoret och fastighetsägaren hade ett möte den 3 juli 2018, dels informerades fastighetsägaren om att tillbyggnaden var/är aktuell för beslut om sanktion, och dels diskuterades alternativ utformning för tillbyggnaden. Kontoret uppfattade att fastighetsägaren vid tillfället var försiktigt positiv till alternativ utformning. I dialog mellan fastighetsägare och handläggare fortsätter utredning om möjligheten att bevilja bygglov i efterhand för tillbyggnaden och alternativ/annan utformning.

Fastighetsägaren kommunicerades förslag till beslut den 31 augusti 2018, och därmed gavs fastighetsägaren tillfälle att yttra sig över förslag till beslut om byggsanktionsavgift, med stöd av 17 § förvaltningslagen respektive 11 kap 58 § PBL.

Gällande förhållanden

Fastigheten omfattar 68 116 kvm landareal och 8 250 kvm vattenareal, och är till största del belägen inom sammanhållen bebyggelse, däribland platsen för aktuellt bostadshus. Fastigheten ligger delvis inom strandskydd, men inte delen med bostadshuset.

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
2018-09-26

Byggnaden omnämns i Ekerö kommuns "Röda böcker", vilket är en sammanställning av en inventering, som gjordes under 1970- talet, av kulturhistoriskt intressanta bebyggelser på Ekerö. Av böckerna framgår bland annat att enbostadshuset uppfördes år 1907, och att byggnaden består av en grund av huggen sten, fasaden är bestående av tegel, ljus tegelfärgad puts, och fönster är från byggnadstiden med haspar samt att byggnaden uppfördes med tvåkupigt taktegel.

Tillbyggnaden uppges av fastighetsägaren vara utförd under år 2014, och arean om 71 kvm BTA räknas utifrån handlingar fastighetsägaren tillhandahållit i ärendet. Tillbyggnaden har ersatt en tidigare veranda i två plan, som delvis var inglasad (spröjs), dock mestadels öppen. Fastighetsägaren har informerat om att denna del av ursprungsbyggnaden var i dåligt skick på grund av röta.

År 2018 uppgår prisbasbeloppet till 45 500 kronor.

Lagrum

Enligt 9 kap 2 § p.2 PBL krävs det bygglov för tillbyggnad.

Enligt 10 kap 3 § PBL får inte en åtgärd påbörjas innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked, om åtgärden kräver,

1. bygglov, marklov eller rivningslov, eller
2. en anmälan enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap 8 § PBL.

Enligt 11 kap 5 § PBL ska en tillsynsmyndighet pröva förutsättningarna för och behovet av att ingripa eller besluta om en påföljd så snart det finns anledning att anta att någon inte har följt en bestämmelse i denna lag, i föreskrifter, domar eller andra beslut som har meddelats med stöd av lagen eller i EU-förordningar som rör frågor inom lagens tillämpningsområden.

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

Enligt 11 kap 58 § PBL ska innan tillsynsmyndigheten beslutar att ta ut en bygg-sanktionsavgift den som anspråket riktas mot ges tillfälle att yttra sig.

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
2018-09-26

En byggsanktionsavgift får inte beslutas, om den som anspråket riktas mot inte har getts tillfälle att yttra sig inom fem år efter överträdelsen.

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

Enligt 1 kap 7 § PBF med sanktionsarea avses i denna förordning den area som i fråga om en lov- eller anmälningsskyldig åtgärd motsvarar bruttoarea eller öppenarea eller en kombination av dessa minskad med 15 kvm, eller en markåtgärd motsvarar den area som åtgärden avser.

Enligt 9 kap 2 § PBF om en byggsanktionsavgift har beslutats för en överträdelse och den avgiftsskyldige därefter inte vidtar rättelse, ska en ny avgift för överträdelsen tas ut. Varje sådan ny avgift tas ut med dubbla det belopp som togs ut senast i enlighet med detta kapitel. Den sammanlagda avgiften för överträdelsen får dock uppgå till högst 50 prisbasbelopp.

Enligt 9 kap 7 § p.1 PBF är byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap 3 § PBL påbörja en sådan tillbyggnad som kräver lov enligt 9 kap 2 § första stycket 2 eller 8 § första stycket 3 eller 4 PBL eller kräver anmälan enligt 6 kap 5 § första stycket 2, 9, 10, 12 eller 13 innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked är för ett en- eller tvåbostadshus, 0,5 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,005 prisbasbelopp per kvadratmeter av tillbyggnadens sanktionsarea.

Bilaga:

Beräkning byggsanktionsavgift
 Signerat tillsynsprotokoll

Expedieras till:

Marie Suzanne Elise Rehlund
 HÖGLUNDAVÄGEN 1
 17975 SKÅ
 Bilaga: Hur man överklagar

Avgifter i kronor

Bygglov/Startbesked _____ Planavgift _____

Bygganmälan, beslut om kontrollplan _____ Strandskyddsdispens _____

Lokaliseringsprövning _____ Avslag _____ Sanktionsavgift _____

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. _____



Byggnadsnämnden
Box 205
178 23 Ekerö

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
2018-09-26

BN § 226 BYGG.2018.116 228

Tillsyn - Påföra byggsanktionsavgift för olovligt uppförd byggnad (lusthus) på fastigheten Kungsberga 7:14

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att för den olovligt vidtagna åtgärden, avseende uppförd komplementbyggnad om 29 kvm byggnadsarea (BYA) tillika öppenarea (OPA), på fastigheten Kungsberga 7:14 utan bygglov och startbesked, påföra ägarna till fastigheten Kungsberga 7:14, Henrik Forsberg och Ingela Forsberg, byggsanktionsavgift om sammanlagt 14 560 (fjortontusenfemhundrasextio), i enlighet med 11 kap 5 respektive 51 §§ plan- och bygglagen (PBL).

Byggnadsnämnden beslutar vidare att bevilja bygglov, i efterhand, för nybyggnad av komplementbyggnad (lusthus) om 29 kvm BYA/OPA, på fastigheten Kungsberga 7:14, med stöd av 9 kap 31 § PBL.

Byggnadsnämnden beslutar vidare att ge startbesked, i efterhand, enligt 10 kap 23 § PBL, och fastställer byggherrens förslag till kontrollplan med kompletteringar enligt tillägg med stöd av 10 kap 29 § i samma lag, att projektet ska utföras enligt PBL (2010:900), Plan- och byggförordningen (2011:338), Boverkets byggregler (BBR) och Boverkets föreskrifter och allmänna råd om tillämpning av europeiska konstruktionshandlingar (EKS).

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

Upplysning

Byggsanktionsavgifter skall inte tas ut ifall rättelse sker innan frågan om sanktion eller ingripande har prövats vid byggnadsnämndens sammanträde.

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

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
2018-09-26

För de kategorier som 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.

Redovisning av kontroller

Byggherren ska intyga i och med ansökan om slutbesked att projektet är färdigställt enligt beviljat bygglov och kontrollplan. (en ansökningsblankett för slutbesked är bifogat, ni kan ansöka om slutbesked snarast möjligt).

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

Miljö- och stadsbyggnadskontoret, bygglovenheten, bedömer att bygglov krävs för nybyggnad, i enlighet med 9 kap 2 § p.1 PBL.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret, bygglovenheten bedömer att bygglov kan beviljas i efterhand för aktuell komplementbyggnad. Byggnaden bedöms vara lämplig för sitt ändamål samt utformad med god form-, färg- och materialverkan, i enlighet med 8 kap 1 §, således ska bygglov beviljas.

Kontoret bedömer att aktuell åtgärd bryter mot bestämmelse i PBL samt att åtgärden påbörjats innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked (10 kap 3 § PBL), och därmed ska tillsynsmyndigheten ta ut en särskild avgift (byggsanktionsavgift), i enlighet med 11 kap 51 § PBL.

Beräkning av byggsanktionsavgift

År 2018 uppgår prisbasbeloppet (pbb) till 45 500 kronor.

Sanktionsarean beräknas till 14 kvm (29 - 15), i enlighet med 1 kap 7 § plan- och byggförordningen (PBF).

Byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap 3 § PBL påbörja en sådan nybyggnad som kräver lov enligt 9 kap 2 § första stycket 1 eller 8 § första stycket 2 a, 3 eller 4 PBL eller kräver anmälan enligt 6 kap 5 § första stycket 2, 9 eller 10 innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked är 14 560 kronor, i enlighet med 9 kap 6 § p. 2 PBF. $(0,25 \times 45\,500) + (0,005 \times 45\,500 \times 14) = 14\,560$.

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
2018-09-26

Ärendebeskrivning

Kontoret uppmärksammade aktuell byggnad i och med besiktning i annat ärende, den 15 januari 2018.

Fastighetsägarna ansöker om bygglov i efterhand den 17 juli 2018. Ärendet anses vara komplett för handläggning samma dag.

Fastighetsägarna kommunicerades förslag till beslut den 31 augusti 2018, och därmed gavs fastighetsägarna tillfälle att yttra sig över förslag till beslut och beslut om byggsanktionsavgift, med stöd av 17 § förvaltningslagen respektive 11 kap 58 § PBL.

Gällande förhållanden

Fastigheten omfattar 7 201 kvm landareal och är belägen inom sammanhållen bebyggelse och delvis inom strandskyddat område. Aktuell åtgärd är vidtagen inom strandskyddat område, dock undantas åtgärden dispensplikt i och med att åtgärden är vidtagen inom 15 meter från bostadshuset samt mer än 25 meter från strandlinjen.

År 2018 uppgår prisbasbeloppet till 45 500 kronor.

Lagrums

Enligt 9 kap 2 § p.1 PBL krävs det bygglov för nybyggnad.

Enligt 10 kap 3 § PBL får inte en åtgärd påbörjas innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked, om åtgärden kräver,

1. bygglov, marklov eller rivningslov, eller
2. en anmälan enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap 8 § PBL.

Enligt 11 kap 5 § PBL ska en tillsynsmyndighet pröva förutsättningarna för och behovet av att ingripa eller besluta om en påföljd så snart det finns anledning att anta att någon inte har följt en bestämmelse i denna lag, i föreskrifter, domar eller andra beslut som har meddelats med stöd av lagen eller i EU-förordningar som rör frågor inom lagens tillämpningsområden.

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

Avgifter i kronor

Bygglov/Startbesked _____ Planavgift _____

Bygganmälan, beslut om kontrollplan _____ Strandskyddsdispens _____

Lokaliseringsprövning _____ Avslag _____ Sanktionsavgift _____

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. _____



Byggnadsnämnden
Box 205
178 23 Ekerö

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
2018-09-26

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

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

Enligt 1 kap 7 § PBF med sanktionsarea avses i denna förordning den area som i fråga om en lov- eller anmälningspliktig åtgärd motsvarar bruttoarea eller öppenarea eller en kombination av dessa minskad med 15 kvm, eller en markåtgärd motsvarar den area som åtgärden avser.

Enligt 9 kap 6 § p.2 PBF är byggsanktionsavgiften för trots förbudet i 10 kap 3 § PBL påbörja en sådan nybyggnad som kräver lov enligt 9 kap 2 § första stycket 1 eller 8 § första stycket 2 a, 3 eller 4 PBL eller kräver anmälan enligt 6 kap 5 § första stycket 2, 9 eller 10 innan byggnadsnämnden gett ett startbesked är för en komplementbyggnad, ett komplementbostadshus eller annan liten byggnad, 0,25 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,005 prisbasbelopp per kvadratmeter av byggnadens sanktionsarea.

Enligt 9 kap 2 § PBF om en byggsanktionsavgift har beslutats för en överträdelse och den avgiftsskyldige därefter inte vidtar rättelse, ska en ny avgift för överträdelsen tas ut. Varje sådan ny avgift tas ut med dubbla det belopp som togs ut senast i enlighet med detta kapitel. Den sammanlagda avgiften för överträdelsen får dock uppgå till högst 50 prisbasbelopp. En ny avgift får beslutas endast om den avgiftsskyldige har fått skälig tid att vidta rättelse.

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
2018-09-26

Bilaga:

Beräkning byggsanktionsavgift

Expedieras till:

FORSBERG, HENRIK

INGELA FORSBERG

RINGNÄSVÄGEN 22

179 97 FÄRENTUNA

Bilaga: Hur man överklagar

Avgifter i kronor

Bygglov/Startbesked _____ Planavgift _____

Bygganmälan, beslut om kontrollplan _____ Strandskyddsdispens _____

Lokaliseringsprövning _____ Avslag _____ Sanktionsavgift _____

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. _____



Byggnadsnämnden
Box 205
178 23 Ekerö

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
2018-09-26

BN § 227 BYGG.2015.911 228

Tillsyn - Påföra byggsanktionsavgift för olovliga markåtgärder på fastigheten Stockby 1:15, Klevbergsvägen 8A

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att för den olovligt vidtagna åtgärden, avseende markuppfyllnader samt schaktning inom sammanlagd areal om 470 kvm utan marklov och startbesked på fastigheten Stockby 1:15, påföra fastighetsägaren, Pablo Gorget Soto, byggsanktionsavgift om 22 522 (tjugotvåtusenfemhundra tjugotvå) kronor, i enlighet med 11 kap 5 respektive 51 §§ plan- och bygglagen (PBL).

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

Upplysning

Byggsanktionsavgifter skall inte tas ut ifall rättelse sker innan frågan om sanktion eller inriparande har prövats vid byggnadsnämndens sammanträde.

Om inte rättelse vidtas efter aktuellt beslut kommer byggnadsnämnden efter skälig tid besluta om ny byggsanktionsavgift.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

Miljö- och stadsbyggnadskontoret, bygglovenheten bedömer att vidtagna åtgärder, avseende markuppfyllnader samt schaktning, på fastigheten Stockby 1:15 kräver marklov, i enlighet med 9 kap 11 § PBL, då områden på fastigheten har planats ut med upptill en meter i höjning av marknivån på västra delen av fastigheten, och ca två meter schaktning på fastighetens östra del, och därmed har ändrat höjdläget på tomten avsevärt, på en areal som uppmätts och beräknas till minst 470 kvm.

Kontoret gör en bedömning utifrån ortofoton, vyer från googlemaps samt från besiktningar av fastigheten, 22 februari 2016 och 18 oktober 2016. Vidare har även fastighetsägaren i och med marklov i efterhand, bygg.2017.866, redovisat de ursprungliga och befintliga marknivåerna, och befintliga samt inom vilka områden de faktiska markåtgärder är vidtagna inom fastigheten, handlingar i ärendet bygg.2017.866 samt

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
2018-09-26

"karta som redovisar markuppfyllnader" redovisar även, utöver sanktionsarean, area där markåtgärder inom och utom fastigheten vidtagits.

Enligt Ekerö kommuns riktlinjer och rättspraxis krävs det generellt inte markklov vid fyllnad eller schaktning om högst 50 cm, då åtgärden inte anses avsevärt ändra höjdläget. Dock med hänvisning till mark- och miljööverdomstolens beslut, 2015-P 6518, bedömer kontoret att hela arealen, där åtgärderna vidtagits, ska omfattas av beslut i ärendet och inte bara de områden som marknivån ändrats med mer än 50 cm.

Kontoret bedömer att markuppfyllnaderna som vidtagits medför störningar och kan medföra betydande olägenheter för omgivning, främst då det dike som tidigare har funnits i vägområdet fyllts igen. Dagvatten från fastigheten bedöms kunna vid kraftigt nedfall översvämma vägområdet (vägen), och även försvåra dagvattenhanteringen för kringliggande fastigheter.

Kontoret bedömer vidare att handläggningen i aktuellt ärendet har dragit ut på tiden oskäligt länge, främst med anledning av att varken handläggare från kommunen eller delgivningsmän har kunnat nå fastighetsägaren. Kontoret har försökt använda sig utav mottagningsbevis för att kommunicera förslag till beslut om sanktion, och vid två tillfällen använts sig av delgivningsman, för att slutligen använts sig utav förenklad delgivning, utan framgång. Det sistnämnda står som anledning till varför länsstyrelsen upphävde byggnadsnämndens tidigare beslut om sanktion.

Kontoret bedömer att aktuell åtgärd bryter mot bestämmelse i PBL samt att åtgärden påbörjats innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked (10 kap 3 § PBL), och därmed ska tillsynsmyndigheten ta ut en särskild avgift (byggsanktionsavgift), i enlighet med 11 kap 51 § PBL.

Beräkning av byggsanktionsavgift

År 2018 uppgår prisbasbeloppet (pbb) till 45 500 kronor.

Byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap 3 § PBL påbörja en sådan markåtgärd som kräver lov enligt 9 kap 11, 12 eller 13 § PBL innan byggnadsnämnden gett ett startbesked är 22 522 kronor, i enlighet med 9 kap 17 § p.1 plan- och byggförordningen (PBF).

Sanktionsarean beräknas utgöra den area som åtgärden avser, i enlighet med 1 kap 7 § PBF.

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
2018-09-26

Ärendebeskrivning

Miljö- och stadsbyggnadskontoret (tidigare stadsarkitektkontoret) mottog den 22 september 2015 en anmälan, från Stockbys vägförening, om pågående markarbeten på fastigheten Stockby 1:15.

Kontoret kunde under en besiktning, den 22 februari 2016, av aktuell fastighet konstatera att olovliga markåtgärder utförts, samt att intilliggande dräneringsdike, utanför fastigheten, fyllts igen.

Ärendet diskuterades på byggnadsnämndens beredning den 6 april 2016. Byggnadsnämnden ställde sig då positiva till att bevilja marklov i efterhand för delar av de utförda markåtgärderna inom fastigheten under förutsättningen att åtgärderna inte utgör en olägenhet.

Fastighetsägaren uppmuntrades kort därefter att ansöka om marklov.

Den 26 oktober 2016 BN § 216, beslutade byggnadsnämnden att förelägga fastighetsägaren att senast den 22 december 2016 ha åtgärdat de olovliga markåtgärderna, genom att ta bort och återställa de åtgärder som utförts olovligt på fastigheten Stockby 1:15.

Den 19 december angav Charlotta Nordman, Pablo Juan Sotos sambo, att de hade för avsikt att inkomma med en ansökan om marklov.

Kontoret har försökt att kommunicera förslag till beslut om sanktion, vid tre tillfällen, 6 januari 2017, 22 april 2017 samt vid 18-19 maj 2017, utan framgång. Kontoret har vid de två förstnämnda tillfällen anlitat delgivningsmän som trots kontorets anvisning om att fastighetsägaren ska vara mottagare, tagit underskift från sambon. 18- 19 maj 2017 använde kontorets sig utav förenklad delgivning.

Den 21 juni beslutade byggnadsnämnden, BN § 151, att påföra ägaren av fastigheten Stockby 1:15, byggsanktionsavgift om 22 176 kronor.

Den 27 juli 2017 överklagade ägaren till fastigheten Stockby 1:15 byggnadsnämndens beslut om sanktion.

Kontoret mottog en ansökan om marklov den 23 oktober 2017.

Fastighetsägaren ringde kontoret och bokade tid för möte den 19 februari 2018, kl 9.

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
2018-09-26

Fastighetsägaren var vid tillfället upprörd efter kontakt med annan myndighet om att han ligger i skuld (byggsanktionsavgift) till Ekerö kommuns byggnadsnämnd.

På mötet, den 19 februari 2018, närvarade två handläggare från bygglovenheten, fastighetsägaren, fastighetsägarens sambo, samt en vän till dem båda. Fastighetsägaren ville främst ha en genomgång av ärendets gång, dessutom angav han att han varit tillgänglig (hemma och på jobbet) och att hans sambo hade utan hans vetskap, haft dialog med handläggare från kommunen. Av mötet framgick det att markåtgärder utförts, och att beslut om sanktionsavgift var överklagat och vid tiden för mötet hanterades av länsstyrelsen, samt att fastighetsägarens önskan var att marklov i efterhand ska beviljas. Mötet avslutades med att kontoret informerade om vilka kompletteringar som krävs i ärendet om marklov.

Länsstyrelsen upphäver byggnadsnämndens beslut om sanktion, den 26 juli 2018, med motivering att någon dokumenterad kontakt mellan byggnadsnämnden och Pablo Gorget ostridigt inte har förekommit.

Kontakt med fastighetsägaren i ärendet har utgjorts av:

- svar på byggnadsnämndens skrivelse 14 december 2015,
- mottagningsbevis 6 juli 2017 (beslut om sanktion),
- överklagan den 27 juli 2017,
- mötet 19 februari 2018, (telefonsamtal veckan innan mötet).

Utöver det har sambon varit i kontakt med byggnadsnämnden, och kontoret har vid tillfällen påpekat att kontakt med fastighetsägaren är ett måste har sambon angett att byggnadsnämnden når dem båda lättast via hennes mejl. Sambon är även denna som har skrivit under mottagningsbevisen från delgivningsmännen.

Diariet försök till kommunicering, utgående skrivelser, telefonsamtal, platsbesök, etc, till fastighetsägaren har skett bland annat vid följande datum:

11 november 2015, 25 januari 2016, 11 februari 2016, 22 februari 2016, 10 mars 2016, 10 mars 2016, 6 april 2016, 18 april 2016, 18 oktober 2016, 22 november 2016, 13 december 2016, 19 december 2016, 16 februari 2017, 9 mars 2017, 23 mars 2017, 22 april 2017, 18 maj 2017, 19 maj 2017, 6 juli 2017, 7 juli 2017, 19 juli 2017, 30 augusti 2017, 12 februari 2018, 19 februari 2018.

Fastighetsägaren kommunicerades förslag till beslut den 30 augusti 2018 (mottagningsbevis), och därmed gavs fastighetsägaren tillfälle att yttra sig över förslag

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
2018-09-26

till beslut och beslut om byggsanktionsavgift, med stöd av 17 § förvaltningslagen respektive 11 kap 58 § PBL.

Gällande förhållanden

Fastigheten omfattar 1 023 kvm landareal och är belägen inom område som omfattas av detaljplan fastställd den 5 juni 1943 med tillägg lagakraftvunnet 23 november 2001.

Aktuell väg, Klevbergsvägen, är en allmän väg som Stockby vägförening ansvarar över. Föreningen är de som har anmält åtgärderna.

År 2018 uppgår prisbasbeloppet till 45 500 kronor.

Lagrum

Enligt 9 kap 11 § PBL krävs det marklov för schaktning eller fyllning som inom ett område med detaljplan avsevärt ändrar höjdläget inom en tomt eller mark inom en allmän plats, om inte kommunen har bestämt annat i detaljplanen.

Enligt 10 kap 3 § PBL får inte en åtgärd påbörjas innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked, om åtgärden kräver,

1. bygglov, marklov eller rivningslov, eller
2. en anmälan enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap 8 § PBL.

Enligt 11 kap 5 § PBL ska en tillsynsmyndighet pröva förutsättningarna för och behovet av att ingripa eller besluta om en påföljd så snart det finns anledning att anta att någon inte har följt en bestämmelse i denna lag, i föreskrifter, domar eller andra beslut som har meddelats med stöd av lagen eller i EU-förordningar som rör frågor inom lagens tillämpningsområden.

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

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

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
2018-09-26

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

Enligt 1 kap 7 § PBF med sanktionsarea avses i denna förordning den area som i fråga om en lov- eller anmälningspliktig åtgärd motsvarar bruttoarea eller öppenarea eller en kombination av dessa minskad med 15 kvm, eller en markåtgärd motsvarar den area som åtgärden avser.

Enligt 9 kap 17 § p.1 PBF är byggsanktionsavgiften trots förbudet i 10 kap 3 § PBL påbörja en sådan markåtgärd som kräver lov enligt 9 kap 11, 12 eller 13 § PBL innan byggnadsnämnden gett ett startbesked är 0,025 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,001 prisbasbelopp per kvadratmeter av sanktionsarean för schaktning eller fyllning inom en tomt.

Enligt 9 kap 2 § PBF om en byggsanktionsavgift har beslutats för en överträdelse och den avgiftsskyldige därefter inte vidtar rättelse, ska en ny avgift för överträdelsen tas ut. Varje sådan ny avgift tas ut med dubbla det belopp som togs ut senast i enlighet med detta kapitel. den sammanlagda avgiften för överträdelsen får dock uppgå till högst 50 prisbasbelopp.

Bilaga:

Beräkning byggsanktionsavgift
 Karta med markuppfyllnad

Expedieras till:

Pablo Gorget Soto
 KLEVBBERG SVÄGEN 8 A
 17960 STENHAMRA
 Bilaga: Hur man överklagar

Avgifter i kronor

Bygglov/Startbesked _____ Planavgift _____

Byggnämndens beslut om kontrollplan _____ Strandskyddsdispens _____

Lokaliseringsprövning _____ Avslag _____ Sanktionsavgift _____

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. _____



Byggnadsnämnden
Box 205
178 23 Ekerö

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
2018-09-26

BN § 228 BYGG.2018.558 234

Startbesked för rivning av enbostadshus på fastigheten Stockby 4:131

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att lämna startbesked enligt 10 kap 23-25 §§ Plan- och bygglagen (PBL) för att riva ett äldre enbostadshus på fastigheten Stockby 4:131 med adress Uppgårdsvägen 2-4.

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

Jäv

Tommie Eriksson, miljö- och stadsbyggnadschef, anmäler jäv och deltar inte i handläggningen av ärendet.

Förutsättningar för startbeskedets giltighet

Förslag till kontrollplan/rivningsplan daterad 2018-08-29.

Kontrollplanen fastställs med tillägg enligt nedan:

- Arbetsmiljöplan ska, då entreprenör anlitas, finnas på arbetsplatsen. Arbetsmiljöansvarig ska utses.
- Projektet ska utföras enligt PBL (2010:900), Plan- och byggförordningen (2011:338), Boverkets byggregler (BBR) och Boverkets föreskrifter och allmänna råd om tillämpning av europeiska konstruktionsstandarder (EKS).
- Arbetsplatsområdet ska tydligt avgränsas och inhägnas för att förhindra obehörigas tillträde och därigenom minska risken för olycksfall. Åtgärder för att begränsa buller och spridning av damm ska vidtas. *Särskild försiktighet ska iakttas till skydd för lekande barn.*

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
2018-09-26

Övriga upplysningar

- Utfyllnad med återvunnet material (tex tegel, betong och uppgrävd mark/massor) kan vara anmälningspliktigt. Kontakta Miljökontoret för vägledning.
- Avgifter uttas för startbesked med beslut om kontrollplan. Avgifterna är enligt den taxa som fastställts av kommunfullmäktige.
- Till fastigheten hör även ett antal mindre komplementbyggnader. I inlämnad anmälan ingår inte dessa byggnader. Byggnaderna bedöms däremot inte vara anmälningspliktiga enligt 6 kap 6 § plan- och byggförordningen då komplementbyggnader är undantagna krav på anmälan för rivning.

Redovisning av kontroller inför slutbesked:

- Mottagningsbevis/kvitto från deponi för miljöfarligt avfall.
- Fotografier som visar att byggnaden är undanröjd och marken återställd.
- Byggherren ska notera i ansökan om slutbesked när arbetena påbörjats respektive avslutats och intyga att projektet är färdigställd enligt beviljat startbesked och kontrollplan.
- Byggherren ska verifiera att entreprenör/er och projektör/er utfört egenkontroller, vilket dokumenteras genom att det godkända förslaget till kontrollplan inlämnas med signerade kontrollpunkter.

Begärda handlingar ska inlämnas senast i samband med ansökan om slut-besked. Ansökan om slutbesked ska skickas till miljö- och stadsbyggnadskontoret. När kompletteringar enligt detta beslut och bestyrkt kontrollplan/rivningsplan inlämnats och godkänts av miljö- och stadsbyggnadskontoret utfärdas slutbesked.

Giltighetstid

Startbesked upphör att gälla två år efter att startbeskedet gavs.

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
2018-09-26

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

Aktuell byggnad omfattas inte av några bevarandevärden och åtgärden omfattas inte av rivningslov då fastigheten ligger utanför detaljplanerat område. Åtgärden är däremot anmälanpliktig. Kontoret gör bedömningen att startbesked ska ges i enlighet med 10 kap 23-24 § PBL då förslag till kontrollplan/rivningsplan bedöms kunna fastställas.

Tekniskt samråd bedöms däremot inte behövas i enlighet med 10 kap 10 § PBL.

Ärendebeskrivning

Ansökan om rivningslov för att riva ett befintligt enbostadshus på aktuell fastighet inkom den 13 juli 2018. Ärendet var komplett den 30 augusti samma år då sökande lämnade in begärd kontrollplan/rivningsplan. Sökande och byggherre är Ekerö kommun, Fastighetskontoret. Rivningslov krävs dock inte för en byggnad som ligger i ett område utanför detaljplan. Däremot är rivningen anmälanpliktig varför ansökan har ändrats från rivningslov till rivningsanmälan. Samma byggnad var aktuell för rivning redan år 2013. Byggnaden ligger i ett område ingår i ett pågående planarbete varför miljö- och stadsbyggnadskontoret (då stadsarkitektkontoret) föreslog att sökande skulle avvakta rivning för att se hur planarbetet skulle fortlöpa. Byggnadsnämnden hade då också visat intresse för aktuell byggnad. Detaljplanen för vårdboende, bostäder och centrum vid intilliggande fastighet vann laga kraft 2014 (Dp 776) men aktuell fastighet togs aldrig med i planarbetet utan ligger kvar utanför planlagt område.

Gällande förhållanden

Fastigheten Stockby 4:131 upptar en yta på 12.135 kvm och tillhör ett litet område utanför detaljplan i de centralare delarna av Stenhamra. Fastigheten ligger bakom det nyligen uppförda äldreboendet och består i huvudsak av naturmark. På fastigheten finns idag ett äldre förfallet bostadshus, troligen från 1930-talet som kommunen nu vill riva. Enligt kontorets kartunderlag ser det ut att även finnas två tillhörande kompletmentbyggnader på fastigheten. Det är dock oklart om dessa byggnader finns kvar. Enligt inlämnade fotografier har bostadshuset blivit väldigt eftersatt och är numera väldigt förfallet.

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
2018-09-26

Lagrum

Enligt 9 kap 10 § PBL krävs det rivningslov för att riva en byggnad inom ett område med detaljplan. Det krävs dock inte rivningslov om byggnaden får uppföras utan bygglov eller om byggnaden ligger utanför ett område med detaljplan. Däremot får åtgärden inte påbörjas i strid med föreskrifter om skyldigheten att anmäla åtgärden. Enligt 6 kap 5 § PBF krävs det en anmälan vid rivning av en byggnad. Om det kan antas uppkomma rivningsmaterial som innehåller farligt avfall ska det framgå av anmälan, förslagsvis genom upprättad kontrollplan med inventering/rivningsplan enligt 6 kap 5 § PBF. Plan - och bygglagens bestämmelser om tillsyn och kontroll vid rivningsåtgärder syftar till ett lämpligt omhändertagande av farligt avfall samt till att ge förutsättningar för återanvändning och återvinning av rivningsavfall.

Remiss

Ärendet har inte remitterats då byggnaden saknar bevarandevärden eller höga kulturvärden.

Expedieras till sökande/byggherren:

EKERÖ KOMMUN
 Rusmir Redzepagic
 Bryggavägen 110
 178 21 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. _____



EKERÖ
KOMMUN

Byggnadsnämnden
Box 205
178 23 Ekerö

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
2018-09-26

BN § 229 BYGG.2018.398 229

Bygglov och startbesked samt strandskyddsdispens för ändrad användning av kontor till bostad på fastigheten Färentuna Prästgård 1:4

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att medge dispens från strandskyddsbestämmelserna för ändrad användning från kontor till fritidshus i en komplementbyggnad (magasinsbyggnad) på fastigheten Färentuna Prästgård 1:4 med stöd av 7 kap 18c § miljöbalken (MB 1998:808). Dispens bedöms då befintlig byggnad ligger inom en redan ianspråktagen tomtplats. Den ändrade användningen bedöms inte heller få någon betydelse för strandskyddets syften jämfört med nuvarande användning. Åtgärden bedöms inte heller motverka strandskyddets syften i enlighet med 7 kap 13 § MB.

Tomtplats föreslås omfattas av området kring huvudbyggnaden och de två flyglarna (se bifogad situationsplan). Den gamla bagarstugan och bastun vid vattnet ingår inte i tomtplatsen (hemfridszonen). Bastun har en egen tomtplats som endast utgörs av byggnadens yta på marken i enlighet med länsstyrelsens beslut 2011-08-01.

Byggnadsnämnden beslutar att bevilja bygglov för ändrad användning från kontor och lager till fritidshus enligt 9 kap 31 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Ändringen omfattar 68 kvm byggnadsarea (BYA) och ca 125 kvm bruttoarea (BTA).

Byggnadsnämnden beslutar vidare att lämna startbesked enligt 10 kap 23-25 §§ PBL.

Byggnadsnämnden bedömer att certifierad kontrollansvarig inte krävs för åtgärden med stöd av 10 kap 10 § PBL och beslutar att fastställa byggherrens förslag till kontrollplan för projektet inkommen 2018-08-30 med kompletteringar enligt tillägg med stöd av 10 kap 29 § PBL.

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

Tillägg till kontrollplan

Eventuell entreprenör och projektör ska intyga att dokumenterad egenkontroll genomförts (PBL 10 kap 8 §).

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
2018-09-26

Projektet ska utföras enligt PBL (2010:900), Plan- och byggförordningen (PBF 2011:338), Boverkets byggregler (BBR) och Boverkets föreskrifter och allmänna råd om tillämpning av europeiska konstruktionsstandarder (EKS).

Redovisning av kontroller inför slutbesked efter färdigställande:

Byggherren ska verifiera att eventuella entreprenörer och projektörer utfört egenkontroller, vilket dokumenteras genom att det godkända förslaget till kontrollplan inlämnas med signerade kontrollpunkter.

Byggherren ska intyga i ansökan om slutbesked att projektet är färdigställt enligt beviljat bygglov och kontrollplan samt notera när byggnadsarbetena påbörjats respektive avslutats.

Relationsritningar ska lämnas vid ändringar, som ej kräver ändringslov. Alla avvikelser från bygglovet ska godkännas av miljö- och stadsbyggnadskontoret innan åtgärden påbörjas, varvid ändringslov kan komma att krävas.

Begärda handlingar ska inlämnas senast i samband med ansökan om slutbesked. Byggherren ska skicka in ansökan om slutbesked till miljö- och stadsbyggnadskontoret. När kompletteringar enligt detta beslut och bestyrkt kontrollplan inlämnats och godkänts av miljö- och stadsbyggnadskontoret utfärdas slutbesked.

Samrådsmöte

Tekniskt samråd behövs inte i enlighet med 10 kap 14 § PBL.

Upplysning

- Länsstyrelsens planenhet kan överpröva beslutet inom tre veckor från den dag då kommunens dispensbeslut inkommer till länsstyrelsen. Sökande uppmanas avvakta tiden för överklagandet.
- Avgift uttas för bygglov med startbesked, kontrollplan och strandskyddsdispens.
- Om dusch installeras kan eventuellt tillstånd från miljökontoret komma att krävas.

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
2018-09-26

- Enligt PBL kan olika datum för överklagande gälla för olika parter i processen. Berörda grannar, som gjort invändningar mot en byggnation, måste delges beslutet innan beslutet vinner laga kraft. För de kategorier som ska delges räknas överklagandetiden tre veckor från det att de fick del av beslutet. För övriga parter gäller istället fyra veckor efter det att 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.
- Observera att inga byggnadsarbeten får påbörjas förrän efter fyra veckor från dagen för kungörelse i Post- och inrikes Tidningar (POIT).
- Beviljat bygglov upphör att gälla om åtgärden inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från laga kraft datum.
- Ett beslut om dispens upphör att gälla, om den åtgärd som avses med dispenser inte har påbörjats inom två år eller avslutats inom fem år från den dag då beslutet vann laga kraft.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

Den sökta ändringen till fritidshus bedöms lämplig med hänsyn tagen till sin funktion och byggnadens förutsättningar, omgivande bebyggelse och landskaps-bilden. Enligt 8 kap 2 § PBL ska kraven på tillgänglighet för personer med nedsatt funktions- och orienteringsförmåga vara uppfyllda. Det finns dock undantag från kraven vad gäller fritidshus med högst två bostäder. Vid ombyggnad kan ibland en anpassning göras och avsteg från tillgänglighetskraven godtas med hänsyn till varsamhetskraven och med hänsyn tagen till byggnadens förutsättningar. Aktuell byggnad bedöms vara ett sådant undantag både vad gäller byggnadens förutsättningar och varsamhetskrav samt användningen som fritidshus.

Kontoret bedömer att den ändrade användningen inte kommer att påverka växt- och djurliv, då inga yttre förändringar kommer att göras, samt att ingen förändring av den allemansrättsliga tillgängligheten och passagen längs stranden kommer att ske - som inte redan beviljats dispens i äldre ärenden. Enligt den sökande kommer ändringen även innebära mindre trafik till fastigheten då den verksamhet som bedrivits i byggnaden har flyttat.

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
2018-09-26

Kontoret bedömer att byggnaden redan tagits i anspråk på ett sätt att det saknar betydelse för strandskyddets syfte och att dispens från strandskyddet därmed kan medges i enlighet med 7 kap 18c § första stycket punkt 1 MB.

Vidare bedömer kontoret att en intresseprövning ska göras i enlighet med 7 kap 25 § MB, angående den enskildes intresse. Att neka dispens från strandskyddet bedöms innebära en inskränkning i den enskildes rätt att använda den mark och byggnad som redan är ianspråktagen.

Sammantaget bedömer kontoret att bygglov ska beviljas med stöd av 9 kap 31 § PBL och att startbesked ska meddelas enligt 10 kap 23-24 §§ PBL. Kontoret bedömer även att kriterierna uppfylls för att medge dispens från strandskyddet enligt 7 kap 18c första meningen punkt 1 MB.

Ärendebeskrivning

Ansökan gällande bygglov för ändrad användning av kontorsbyggnad till fritidshus och strandskyddsdispens för densamma inkom 2018-05-15 och var komplett för handläggning och beslut om bygglov, startbesked och strandskyddsdispens när förslag till kontrollplan inkom den 30 augusti 2018. Befintlig byggnad (äldre magasinsbyggnad) har en BYA om 68 kvm och BTA på 125 kvm och är en av två flyglar som tillsammans med huvudbyggnaden bildar en gårdsbild. Som skäl till dispens från strandskyddet anger den sökande att byggnaden redan är ianspråktagen. Genom att ändra användningen från kontor till fritidshus kommer trafiken att minska till området då det tidigare företaget som utnyttjade lokalen besöktes av 2-5 bilar dagligen varav flera större lastbilar.

Kontoret var ute på plats den 6 juli i år och gjorde då även en besiktning av byggnaden invändigt. Byggnaden, en äldre magasinsbyggnad är uppförd i två våningar med en öppen planlösning, en tillgänglig toalett i markplan och ett enklare kök på det övre planet. Byggnaden uppfördes troligen i slutet på 1800-talet. Entréplanet har synliga takbjälkar och en takhöjd på ungefär 2,5 meter. Det övre planet har troligen varit ett oisolerat loft eller vind. Det övre planet har inte försetts med något innertak, det är öppet hela vägen tillnock och har därmed en generös takhöjd. Övervåningen har även öppningsbara fönster som ger ett bra ljusinsläpp.

Avgifter i kronor

Bygglov/Startbesked _____ Planavgift _____

Byggnadsnämnden, beslut om kontrollplan _____ Strandskyddsdispens _____

Lokaliseringsprövning _____ Avslag _____ Sanktionsavgift _____

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. _____



Byggnadsnämnden
Box 205
178 23 Ekerö

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
2018-09-26

År 2014 beviljades bygglov och strandskyddsdispens för ändrad användning från komplementbyggnad (magasin) till kontor. Den sökande önskar nu göra om/ändra användningen av kontorsbyggnaden till fritidsbostad istället. Ändringen innebär inga in- eller utvändiga ändringar. Eventuell kan det bli aktuellt att installera dusch.

Husets entré och trädgård vetter mot den andra flygeln och ligger vänd från grusvägen och den fria passagen ner mot vattnet. Fasaden ut mot vägen kan ge uppfattningen av privat område. Mellan vägen som leder ner till vattnet och husfasaden är dessutom en häck planterad. Kontoret bedömer därmed att användningen som fritidshus inte verkar avhållande för allmänheten.

Gällande förhållanden

Färingsö Prästgård 1:4 har en landareal om 316.530 kvm. Aktuell del av fastigheten är belägen inom sammanhållen bebyggelse och tillhörde tidigare en av kommunens äppelodlingar. En del av områdets karaktär finns kvar och många byggnader har "överlevt" tidens tand. Aktuell byggnad, den västra flygeln, har dock adderats till platsen vid en senare tidpunkt, även om byggnaden i sig är gammal.

För att komma till fastigheten åker man genom ett öppet åkerlandskap och viker av ned mot sydväst och vattnet. Vägen till gården går förbi stall, uthusbyggnader och ridbana. Två gamla grindstolpar leder ner till vattnet och aktuellt område. Gården omgärdas även av angränsande mindre fastigheter med både äldre och nyare bebyggelse, fritidshus, permanenta bostäder och komplementbyggnader.

Ännu längre ner mot vattnet finns huvudbyggnaden med två flyglar, varav flygeln västerut avser nu aktuell ansökan. Vägen fortsätter ner mot vattnet förbi denna gårdsbild och en häck finns mellan vägen och den upplevda tomtplats som aktuell byggnad är en del av. Närmast vattnet står en gammal bagarstuga i vit puts och på platsen intill har en bastubyggnad från 2012 uppförts i samma stil.

Ingen del av fastigheten består av vatten, men den är belägen utefter strandlinjen och omfattas av strandskydd intill 300 m från strandlinjen vid normalvattenstånd.

Lagrums

Enligt 9 kap 2 § första meningen punkt 3 PBL krävs bygglov för att inreda en byggnad till ett väsentligen annat ändamål än det som byggnaden senast har använts till.

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
2018-09-26

Enligt 10 kap 3 § PBL får en åtgärd inte påbörjas innan byggnadsnämnden har gett startbesked om åtgärden kräver bygglov.

Byggnadsnämnden får besluta att ett byggnadsverk får tas i bruk innan nämnden har gett slutbesked enligt 10 kap 4 § PBL.

Enligt 7 kap 15 § första stycket punkt 2 får inte byggnaders användning ändras inom strandskyddat område om det hindrar eller avhåller allmänheten från att beträda ett område där den annars skulle ha fått färdas fritt.

Dispens från strandskyddet.

Enligt 7 kapitlet 16 § MB får inom strandskyddsområde inte:

1. nya byggnader uppföras,
2. byggnader ändras så att de kan tillgodose ett väsentligen annat ändamål än de tidigare har använts till,
3. grävningsarbeten eller andra förberedelsearbeten utföras för bebyggelse som avses i 1 och 2,
4. andra anläggningar eller anordningar utföras som hindrar eller avhåller allmänheten från att beträda ett område där den annars skulle ha fått färdas fritt eller som väsentligen försämrar livsvillkoren för djur- och växtarter, eller
5. andra åtgärder vidtas som väsentligen försämrar livsvillkoren för djur- och växtarter.

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

1. redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften,
2. genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen,

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
2018-09-26

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

Enligt 7 kap 25 § MB ska vid prövning av frågor om skydd av områden enligt detta kapitel hänsyn tas även till enskilda intressen. En inskränkning i enskilds rätt att använda mark eller vatten som grundas på skyddsbestämmelse i kapitlet får därför inte gå längre än som krävs för att syftet med skyddet skall tillgodoses.

Remiss

Ärendet har inte bedömts relevant att remittera till annan myndighet eller förvaltning. Grannar har däremot hörts i enlighet med 9 kap 25 § PBL. Ägare till Färentuna Prästgård 1:5, 1:7, 1:8, 1:9, 1:19, 1:20, 1:45, 1:47, 1:48, 1: 50 har bedömts berörda. Av de angränsande fastighetsägare som inkommit med svar har inga erinringar lämnats. Samtliga boende och sakägare som gränsar till fastigheten bedöms inte relevant att höra i enlighet med 5 kap 11 § PBL då åtgärden inte anses ha någon betydelse för alla som gränsar till Färentuna Prästgård 1:4, delvis på grund av fastighetens storlek och utbreddning i landskapet och i förhållande till åtgärdens omfattning.

Kommentarer/bemötande från sökande

Tjänsteutlåtande med förslag till beslut har kommunicerats till den sökande som i sitt bemötande ifrågasätter det faktum att inte bastun och bryggan ingår i den föreslagna tomtplatsen i enlighet med kontorets förslag gällande tomtplats. Kontoret har svarat den sökande och hänvisat till länsstyrelsens beslut 2011-08-01 (5211-10-16174) om strandskyddsdispens för bastu och brygga. Av beslutet framgår att tomtplatsen endast utgörs av den ytan bastun upptar på på marken. Detta beslut ska länsstyrelsen ha skickat till sökande, Håkan Ramsin i augusti 2011.

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
2018-09-26

Expedieras till:
RAMSIN, HÅKAN
STORSTUGAN LÅNGSKÄR 3
179 96 SVARTSJÖ

Bilaga: Hur man överklagar

Underrättelse:
Länsstyrelsens planenhet
Bilagor: Solenkarta, tomtplatskarta och foton

Färentuna Prästgård 1:5, 1:7, 1:8, 1:9, 1:19, 1:20, 1:45, 1:46, 1:47, 1:48, 1:50.

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
2018-09-26

BN § 230 BYGG.2018.375 232

Bygglov för komplementbyggnad på fastigheten Ekebyhov 1:327

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att bevilja ansökan om bygglov för komplementbyggnad om 15 kvm byggnadsarea (BYA) på fastigheten Ekebyhov 1:327 med stöd av 9 kap 30 och 31b §§ plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Byggnadsnämnden bedömer att komplementbyggnaden utgör en sådan liten avvikelse som avses i 9 kap 31b § PBL. Frågan om en avvikelse från detaljplanen ska inte enbart bedömas utifrån absoluta mått och tal utan ses i förhållande till samtliga föreliggande omständigheter (jmf RA 1990 ref. 53, RA 1990 ref 91 I, RA 1993 ref 80). Utifrån fastighetens storlek, den begränsade byggrätten och förutsättningarna på platsen bedömer nämnden att det är en liten avvikelse. Komplementbyggnaden är avsedd att användas till förvaring av bland annat utemöbler för intilliggande verksamhet som bedrivs i det gamla skolhuset. Åtgärden bedöms vidare inte utgöra någon olägenhet för allmänheten i enlighet med 2 kap 9 § PBL.

Byggnadsnämnden konstaterar att verksamheten, vars huvudbyggnad också ligger inom område som är belagd med prickmark, tidigare prövats positivt. Således bedömer nämnden att det är rimligt att föreliggande åtgärd, en mindre förrådsbyggnad med plats för diverse utemöblemang, också kan tillåtas i anslutning till den befintliga byggnaden/verksamheten och då anses utgöra en liten avvikelse med stöd i 9 kap 31 b § PBL.

Således skall bygglov beviljas med stöd av 9 kap 30 resp. 31 b §§ PBL.

Byggnadsnämnden konstaterar också att verksamheten är populär hos allmänheten och utgör ett trevligt inslag i miljön och ser positivt på verksamhetsutövarens arbete med att få utsatta människor in i arbetslivet igen.

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
2018-09-26

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

Kontoret bedömer att bygglov inte kan beviljas då sökt åtgärd strider mot gällande detaljplan och inte kan anses utgöra en sådan liten avvikelse som kan beviljas i enlighet med 9 kap 31b § första stycket, punkt 1 PBL då byggnaden placeras i sin helhet på mark som enligt detaljplanen inte får bebyggas. Byggnaden bedöms inte heller nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt, som avses i 9 kap 31b § punkt 2 PBL.

I sak har bestämmelsen om liten avvikelse från detaljplan samma innebörd som i den tidigare gällande plan- och bygglagen (ÅPBL 1987:10) då termen mindre avvikelse användes. Vad som är att betrakta som en liten avvikelse finns inte angivet i lagen men enligt äldre rättsfall skulle ett litet eller mindre avsteg från detaljplanen kunna vara att placera en mindre del av en byggnad någon meter in på mark som inte får bebyggas. Dock ska frågan om en avvikelse från detaljplanen inte enbart bedömas utifrån absoluta mått och tal utan ses i förhållande till samtliga föreliggande omständigheter (jmf RA 1990 ref. 53, RA 1990 ref 91 I, RA 1993 ref 80).

Vid en bedömning om en åtgärd kan anses utgöra en sådan liten avvikelse förenlig med detaljplanens syfte att bygglov kan beviljas ska även hänsyn tas till hur stor avvikelser är, om det finns tidigare beviljade avvikelser på fastigheten och huruvida det finns någon annan, mer planenlig och mer lämplig placering. Kontoret gör bedömningen att någon planenlig och mer lämplig placering inte är möjlig med hänsyn till tomtens förutsättningar, butikslokalens placering och begränsningen vad gäller bebyggbar mark enligt planen. Komplementbyggnaden (förrådet) har idag ett tidsbegränsat bygglov och är placerad i sin helhet på mark som inte får bebyggas. Det gäller även den gamla skolbyggnaden intill som drivs som butik och kafé av föreningen Ekerö Re-Arb. Skolbyggnaden har aldrig varit aktuell för bygglovsprövning då byggnaden uppfördes långt innan området blev planlagt. Syftet med planen, då för 40 år sedan, var förmodligen att skolhuset skulle rivras och den skogsbeklädda kullen lämnas obebyggd. Någon skyddsbestämmelse gällande bevarandet av aktuell byggnad finns därmed inte i detaljplanen. Däremot finns den gamla skolan dokumenterad i byggnadsinventeringen för kulturhistoriskt värdefulla byggnader i kommunen som gjordes 1974.

Efter det att genomförandetiden för en detaljplan/byggnadsplan löpt ut har utrymmet för avvikelser från planen blivit större i enlighet med 9 kap 31b - 31e §§ PBL.

Avgifter i kronor

Bygglov/Startbesked _____ Planavgift _____

Bygganmälan, beslut om kontrollplan _____ Strandskyddsdispens _____

Lokaliseringsprövning _____ Avslag _____ Sanktionsavgift _____

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. _____



Byggnadsnämnden
Box 205
178 23 Ekerö

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
2018-09-26

När det gäller planbestämmelser om tillåten användning så är komplementbyggnaden som förråd planenlig och bedöms även lämplig med hänsyn till sin funktion. Vad gäller de krav som ställs på en byggnad enligt 8 kap 1 § PBL så gör kontoret bedömningen att byggnaden är lämpligt placerad i terrängen och väl anpassad till stads- och landskapsbilden i enlighet med 2 kap 6 § § pkt PBL samt 8 kap 1 § pkt 1 PBL. Komplementbyggnaden är även omsorgsfullt utformad både genom sin volym och klädda, röda träpanel och sina breda, svarta förrådsdörrar i gammal stil med svart sadeltak. Med hänsyn tagen till befintlig skolbyggnads kvarvarande karaktärsdrag är åtgärden varsamt utförd och bedöms därmed ha en god färg-, form- och materialverkan i enlighet med 8 kap 1 § pkt 2 PBL. Byggnaden är även lämplig för sin funktion och har anpassats väl till den gamla skolbyggnaden och terrängen. Även om byggnaden är planstridigt placerad så bedöms byggnadens användning vara planenlig.

Detta till trots så blir byggnaden planstridigt placerad och bedöms inte uppfylla kriterierna för en liten avvikelse och ej heller vara en sådan åtgärd som behövs för att tillgodose ett angeläget, gemensamt behov eller ett allmänt intresse i enlighet med 9 kap 31b och 31c §§ PBL varför kontoret föreslår att bygglov ska avslås.

Ärendebeskrivning/bakgrund

Ansökan inkom den 4 maj i år och avsåg då (förlängning) av tidsbegränsat bygglov till och med 2024-05-05 för en befintlig komplementbyggnad (förrådscontainer) om 15 kvm BYA i anslutning till det gamla skolhuset (populärnamn: Gamla Huset) på kyrkans mark. Tidsbegränsat bygglov i 5 år för aktuell komplementbyggnad beviljades av byggnadsnämnden 2014-05-05. Nu gällande, tidsbegränsade bygglov går därmed ut 2019-05-05.

Det gamla skolhuset används idag som butik och kafé och drivs av föreningen Ekerö Re-Arb. Byggnaden har bedrivits som butik och utekafé sedan 2010 då miljö- och stadsbyggnadskontoret (då stadsarkitektkontoret) beviljade bygglov för ändrad användning från scoutstuga till handel. Komplementbyggnaden används idag som förråd till verksamheten för att kunna förvara utemöbler m.m. inlåsta.

Enligt 9 kap 33 § PBL får ett tidsbegränsat bygglov ges för en åtgärd som uppfyller någon eller några men inte alla förutsättningar för att bevilja bygglov enligt 9 kap 30-33 § PBL. Åtgärden ska då vara avsedd att pågå under en begränsad tid och sökanden kunna påvisa ett tillfälligt behov.

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
2018-09-26

I sin ansökan har sökande angett samma problem med skadegörelse som vid förra bygglovet varför behovet av att kunna hålla möbler och andra, lösa inventarier inlåsta kvarstår.

Ansökan bedömdes komplett när sökande hade lämnat in en avvecklingsplan, den 13 juni i år. Efter kommunikering har den sökande däremot velat få sin ansökan prövad som en permanent åtgärd då kontoret upplyst om att problem med skadegörelse i sig inte kan betraktas som ett tillfälligt behov då ingen annan, framtida lösning på problemet med skadegörelse har presenterats och ej heller några planer på att avveckla verksamheten.

Gällande förhållanden och planbestämmelser

Fastigheten, Ekebyhov 1:327 ägs av Ekerö församling och ligger i Ekerö tätort och gränsar till tre bostadsområden. Fastigheten har en areal om 12.324 kvm. På fastigheten finns idag Ekebyhovskyrkan, kyrkans öppna förskola med förrådsbyggnad och det gamla skolhuset på kullen med butik och kafé som alltså drivs av föreningen Ekerö Re-Arb där ett syfte har varit att hjälpa människor in i arbetslivet. Förskolan om 306 kvm beviljades bygglov 2004 då åtgärden bedömdes utgöra en liten planavvikelse gällande byggnadens användning.

Till fastigheten hör en äldre byggnadsplan från 1976. Den upprättades således före plan- och bygglagen år 1987. Enligt gällande plan är fastigheten avsedd för samlings- och föreningslokaler och därmed samhörigt ändamål. Vidare finns bestämmelser som reglerar byggandet av marken på fastigheten.

Den gröna skogsbacken där den gamla skolan och aktuell komplementbyggnad är placerade ska vara fri från byggnader/får inte bebyggas enligt detaljplanen (illustrerad som gulfärgade fält med prickar på plankartan). Ungefär 65 % eller cirka 8.000 kvm av fastigheten är belagd med så kallat byggnadsförbud, dvs mark som inte får bebyggas.

År 2014 påbörjades ett planarbete för direkt angränsande bostadsområde i syfte att justera plankartan så att den stämmer överens med det bebyggda området samt att underlätta för hanteringen av bygglov. Kyrkans mark med kyrkan, förskolan och det gamla skolhuset ingår däremot inte i planarbetet.

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
2018-09-26**

Lagrum

Enligt 9 kap 2 § PBL krävs bygglov för nybyggnad. Det finns dock undantag från lovplikten för komplementbyggnad om 15 kvm enligt 9 kap 4 § PBL. Undantaget gäller dock endast en- och tvåbostadshus.

Den 1 januari 2015 kom några lagändringar i plan- och bygglagen (9 kap 31c-31e §§ PBL) för att lättare kunna medge planavvikelser som uppkommit genom planläggning eller äldre, fortfarande gällande detaljplaner/byggnadsplaner som inte är anpassade efter dagens samhällsliga behov.

Enligt 9 kap 30a § PBL kan bygglov beviljas för en liten planavvikelse om planstridigheten uppkommit på grund av antagandet av en detaljplan. Åtgärden ska däremot vara förenlig med detaljplanens syfte.

Enligt 9 kap 31b PBL får bygglov ges för en åtgärd som avviker från planbestämmelser om avvikelsen är liten, förenlig med planens syfte eller om åtgärden är av begränsad omfattning - och nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas ändamålsenligt.

Efter det att genomförandetiden för en detaljplan löpt ut får en avvikelse från detaljplanen ges om åtgärden är förenlig med planens syfte och tillgodoser ett angeläget gemensamt behov, eller ett allmänt intresse, eller om åtgärden innebär en sådan användning av marken som utgör ett lämpligt komplement till den användning som bestämts i detaljplanen (9 kap 31c PBL).

När det gäller prövning av bygglov som avviker från detaljplanen/byggnadsplanen ska en samlad bedömning göras av de avvikelser som har beviljats tidigare (beviljade enligt PBL och ÄPBL, från 1987 och framåt) och tillkommande, aktuella avvikelser. (9:31d).

Ett tidsbegränsat bygglov får ges för högst tio år (9 kap 33 § PBL). Tiden kan på sökandens begäran förlängas med högst fem år i taget. Den sammanlagda tiden får överstiga femton år endast om lovet ska användas för ett ändamål som avses i 9 §. För att tidsbegränsat bygglov ska medges ska åtgärden vara av tillfällig karaktär. En avvecklingsplan ska bifogas tillsammans med en sådan ansökan.

Bygglov får dock inte ges om åtgärden kan antas medföra en betydande miljöpåverkan eller en begränsning av rättighet eller pågående verksamhet i omgivningen.

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
2018-09-26

Remiss och grannhörande

Ärendet har inte bedömts relevant att remittera, däremot har angränsande, berörda fastighetsägare fått ta del av inlämnad ansökan. Ägare till Ekebyhov 1:157, 1:509 och 1:304 har bedömts vara berörda. Svarstiden för att inkomma med synpunkter gick ut den 20 juli. Av de som svarat har inga negativa synpunkter inkommit.

Expedieras till:

EKERÖ RE-ARB
MATS ERLANDSSON
BOX 237
178 23 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
2018-09-26

BN § 231 BYGG.2018.103 231

Bygglov för nybyggnad av garagebyggnad för maskiner/förråd på fastigheten Kungsberga 10:23

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att bevilja bygglov för nybyggnad av en större garagebyggnad/förråd med byggnadsarea (BYA) om 113 kvm. Byggnaden ska utföras med fasad av stående röd träpanel och med tak av svart plåt.

Byggnadens färdiga golvnivå (FG) ska vara + 14,2 i höjdsystem RH2000.

Byggnadsnämnden beslutar att ingen kontrollansvarig krävs för projektet, i enlighet med 10 kap 10 § PBL.

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

Upplysning

- Åtgärden får inte påbörjats innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked och inte heller förrän efter fyra veckor från dagen för kungörelse i Post- och Inrikes Tidningar (POIT).
- Beviljat bygglov upphör att gälla om åtgärden inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från laga kraft datum.
- 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
2018-09-26

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

Miljö- och stadsbyggnadskontoret, bygglovenheten, bedömer att den föreslagna byggnaden (större garagebyggnad) är redovisad med en utformning och en placering som inte förknippas med en komplementbyggnad till bostaden på fastigheten, utan för tankarna till en byggnad för verksamhet.

Dock bedömer kontoret att en den föreslagna byggnaden inte strider mot 2 kap i PBL i fråga om eventuell påverkan på landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan och att bygglov därmed kan beviljas i enlighet med 9 kap 31 § PBL.

Ärendebeskrivning

Ansökan inkom den 13 februari 2018 och var komplett för handläggning den 22 augusti samma år.

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av garagebyggnad för maskiner (av sökande kallat vagnslider) om 113 kvm. Byggnaden ska utföras med stående rödfärgad träpanel och svart plåttak. FG i byggnaden är redovisad till + 14,2 i höjdsystem RH 2000. Platsen som avses att bebyggas är sluttande, vilket medför schaktning och utfyllnad i samband med byggnationen.

Platsen besiktades av byggnadsnämndens beredning i mars 2018.

Gällande förhållanden

Fastigheten Kungsberga 10:23 har en area om 11 200 kvm och är belägen inom sammanhållen bebyggelse.

På fastigheten finns idag ett bostadshus med vidbyggt garage. Vidare finns idag 4 komplementbyggnader sydost om bostadshuset, i anslutning till infarten till fastigheten (bastu, 8 kvm, material och redskapsförråd, 35 kvm, plasttält/materialförråd 20 kvm, samt vedskjul, 6 kvm)

Den norra delen av fastigheten, som avses att bebyggas, är idag obebyggd och ligger på en lägre höjd än bostadshuset. I anslutning till den aktuella platsen finns fastighetens infiltrationsanläggning.

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
2018-09-26

Remiss

Miljönämnden inkom med yttrande den 28 maj 2018, § D 222, och meddelade att de inte har några invändningar mot nybyggnationen under förutsättning att byggnadens dränering utförs på ett sätt så att hydraulisk kontakt med infiltrationsanläggningen inte sker. Den 22 augusti meddelade miljönämnden att yttrandet kvarstår trots justerat läge med en placering närmare infiltrationsanläggningen.

Expedieras till:

HARVIG, PETER & SYLVIA
 TIANS VÄG 10
 179 97 FÄRENTUNA
 Bilaga: Hur man överklagar

Underrättelse:

Kungsberga 10:21, 7:3, 10:57, 10:51, 10:8, 8:18, 28:1
 Stav 6:2

Avgifter i kronor

Bygglov/Startbesked _____ Planavgift _____

Bygganmälan, beslut om kontrollplan _____ Strandskyddsdispens _____

Lokaliseringsprövning _____ Avslag _____ Sanktionsavgift _____

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. _____



Byggnadsnämnden
Box 205
178 23 Ekerö

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
2018-09-26

BN § 232 BYGG.2018.485 232

Bygglov för 4 skyltar (digitala reklamskärmar) på fastigheten Tappsund 1:63

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att ärendet återremitteras till miljö- och stadsbyggnadskontoret för ytterligare utredning vad gäller bl a bullernivåer.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

Miljö- och stadsbyggnadskontoret, bygglovenheten, bedömer att skyltar (digitala reklamskärmar eller reklamskyltar), som inte är kopplade till de verksamheter som finns inom Ekerö Centrum, generellt inte bör tillåtas, då de inte fyller någon funktion för verksamheterna i området eller för besökande/kunder i informationssyfte och riskerar att tränga bort eller visuellt konkurrera med de skyltar som behövs eller har en koppling inom området. En mindre mängd rörliga reklamskyltar kan dock numera uppfattas som en helt naturligt inslag i en centrummiljö.

Kontoret bedömer att det är fullt möjligt att de butiker och verksamheter som finns inom Ekerö Centrum annonserar på de aktuella digitala skyltarna, men anser vidare att det är svårt att styra eller villkora vilka som får annonsera på skärmarna, eller hur ofta informationen skiftar på skärmarna. Framförallt är tillsyn över eventuella villkor mycket svårt att bedriva.

De två skyltar/skärmar som redovisats på pelarna utanför ICAs entré bedöms skymma del av entrén och göra passagen utanför trängre. Dessutom bedöms dessa skyltar/skärmar utgöra ett hinder och en fara framför allt för personer med nedsatt rörelse- och/eller orienteringsförmåga, t ex synskadade. Därmed bedöms skyltarna/skärmarna kunna medföra fara för människors hälsa och säkerhet samt medföra betydande olägenhet. Bygglov ska därmed inte beviljas för dessa skyltar (digitala reklamskärmar), med hänvisning till 2 kap 9 § och 9 kap 30 § PBL.

De två skärmar som redovisats på fasader (fasad till Kappahl och fasad intill Ridderheims lastkaj), bedöms inte strida mot gällande detaljplan, eller medföra en betydande olägenhet.

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
2018-09-26**

Vidare bedöms dessa skyltar/skärmar var lämpligt utformade och placerade för sin funktion, varför bygglov ska beviljas i enlighet med 9 kap 30 § PBL.

Ärendebeskrivning

Ansökan inkom den 18 juni och var komplett för handläggning den 24 augusti samma år. Ansökan avser bygglov för fyra (4) stycken skyltar (digitala reklamskärmar), om vardera 1,2 kvm (1,5 m x 0,8 m)

- 2 skyltar är redovisade att uppföras på de två pelare som finns i direkt anslutning till entrén till Ica (Mälarö Torg)
- 1 skylt är redovisad på fasaden till Kappahl (Mälarö Torg)
- 1 skylt är redovisad på fasaden intill Ridderheims lastkaj (mot den södra parkeringen i centrum) och avses att placeras intill en befintlig skylt (ej digital)

Byggnadsnämnden har tidigare varit restriktiv med att bevilja bygglov för skyltar med varierande reklam, som inte är kopplad till verksamhet på fastigheten. Dock beviljade byggnadsnämnden bygglov för 4 "annonsvittriner" längs Bryggavägen 2016.

Gällande förhållanden

Fastigheten är belägen inom område som omfattas av detaljplan som vann laga kraft den 16 mars 1993. Aktuella delar av fastigheten är enligt detaljplanen avsedda för centrumbebyggelse.

Lagrum

6 kap 3 § plan- och byggförordningen (PBF)

I områden som omfattas av en detaljplan krävs det bygglov för att sätta upp, flytta eller väsentligt ändra en skylt.

Trots första stycket krävs det inte bygglov för

1. en skylt vars area är högst 1,0 kvadratmeter,
2. en skylt för ett tillfälligt evenemang, om skylten är uppsatt under högst fyra veckor,
3. en orienteringstavla vars area är högst 2,0 kvadratmeter,
4. en skylt inomhus,
5. valreklam i samband med val till riksdagen, landstingsfullmäktige, kommunfullmäktige, Europaparlamentet eller Sametinget, eller i samband med folkomröstning,

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
2018-09-26

6. en nationsflagga, flagga med kommunvapen eller liknande,
7. ett vägmärke, en tilläggstavla eller annan anordning för anvisning av trafik enligt vägmärkesförordningen (2007:90), och
8. ett sjövägmärke eller en säkerhetsanordning för sjöfarten enligt sjötrafikförordningen (1986:300).

Andra stycket 1 och 3 gäller inte om skylten eller orienteringstavlan placeras på eller i anslutning till en sådan byggnad eller inom ett sådant bebyggelseområde som avses i 8 kap. 13 § plan- och bygglagen (2010:900). Förordning (2017:102).

2 kap 9 § PBL

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

2 kap 30 § PBL

Bygglov ska ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan, om

1. den fastighet och det byggnadsverk som åtgärden avser
 - a) överensstämmer med detaljplanen, eller
 - b) avviker från detaljplanen men avvikelsen har godtagits vid en tidigare bygglovsprövning enligt denna lag eller äldre bestämmelser eller vid en fastighetsbildning enligt 3 kap. 2 § första stycket andra meningen fastighetsbildningslagen (1970:988),
2. åtgärden inte strider mot detaljplanen,
3. åtgärden inte måste avvakta att genomförandetiden för detaljplanen börjar löpa, och
4. åtgärden uppfyller de krav som följer av 2 kap. 6 § första stycket 1 och 5, 6 § tredje stycket, 8 och 9 §§ samt 8 kap. 1 §, 2 § första stycket, 3, 6, 7, 9-11 §§, 12 § första stycket, 13, 17 och 18 §§.

Remiss

Ingen formell remiss har sänts i ärendet. Dock har en dialog förts med miljö- och hälsoskyddskontoret angående eventuell ljudstörning från skärmarna.

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
2018-09-26

Miljö- och hälsoskyddskontoret har ansett att ett remissförfarande i ärendet är nödvändigt, alla fasta installationer förutsätter att riktvärden för industribuller klaras och i händelse av klagomål får saken utredas och miljönämnden eventuellt utöva tillsyn.

Expedieras till:

FASTIGHETSAKTIEBOLAGET EKERÖ STRAND
 NYBROGATAN 34, ÖVER GÅRDEN
 114 39 STOCKHOLM

Avgifter i kronor

Bygglov/Startbesked _____ Planavgift _____

Bygganmälan, beslut om kontrollplan _____ Strandskyddsdispens _____

Lokaliseringsprövning _____ Avslag _____ Sanktionsavgift _____

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. _____