



Stadsbyggnadsnämnden 2022-06-15

Plats och tid:	Storskär/Norrskär, kl. 18:00-19:55 Ajournering kl. 18:48-18:52	
Beslutande:	Jan Reuter Dahl (L) ordf. Mailis Dahlberg (C) 1:e v.ordf. Lars Sjöblom (M), 2:e v.ordf. Chris Druid (C) ej § 38 jäv Göran Nilsson (S) §§ 37-39 Carina Östergren (C) §§ 38, 40-44 Karin Urbina Rutström (MP) §§ 37-40	Michael Reichel (WP) §§ 41-44 Christian Söderman (M) Annicka Hörnsten Blommé (M) Gunilla Lauthers (V) Lars Arb Zackrisson (-) Christopher Day (-)
Ersättare:	Carina Östergren (C) §§ 37, 39 Jens Alexandersson (M) Michael Reichel (WP) §§ 37-40	
Övriga deltagare:	Christoffer Amundin, sbf Lars-Inge Littlewood Larsson, sbf	Pia Nixholm, sbf §§ 37-38 Anette Lingesund, klk

Sekreterare: 
Anette Lingesund

Ordförande: 
Jan Reuter Dahl (L)

Justerande: 
Lars Sjöblom (M)

Anslagsbevis

Justeringen av protokollet har tillkännagivits genom anslag.

Organ: Stadsbyggnadsnämnden

Sammanträdesdatum: 2022-06-15, §§ 37-44

Datum för anslagets uppsättande: 2022-06-17

Datum för anslagets nedtagande: 2022-07-11

Förvaringsplats för protokollet: Närarkiv

Underskrift: 



Innehåll

- § 37 Justering och fastställande av föredragningslista
- § 38 [REDACTED] Bygglov för tillbyggnad och utvändig ändring av flerbostadshus
- § 39 [REDACTED] Bygglov för tillbyggnad av enbostadshus (radhus) och rivningslov för rivning av förråd
- § 40 [REDACTED] Bygglov för ändrad användning av komplementbyggnad
- § 41 [REDACTED] Ansökan om förhandsbesked om bygglov för nybyggnad av fritidshus på planerad avstyckning
- § 42 Rapportering av delegeringsbeslut
- § 43 Information om inkomna ärenden
- § 44 Information om lantmäteriförrättningar


.....
Ordförande


.....
Justerare



SBN 2022-06-15

Materialet publiceras delvis på hemsidan till skydd för den personliga integriteten utifrån ett personuppgiftsperspektiv.



§ 37 Justering och fastställande av föredragningslista

Stadsbyggnadsnämndens beslut

Lars Sjöblom (M) utses att tillsammans med ordföranden justera protokollet senast den 20 juni 2022.

Föredragningslistan fastställs.

Yrkanden

Ordföranden yrkar att Lars Sjöblom (M) utses att tillsammans med ordföranden justera protokollet senast den 20 juni 2022.

Vidare yrkar ordföranden att föredragningslistan fastställs.

Ordföranden finner bifall till eget yrkande.


.....
Ordförande


.....
Justerare



§ 38 [REDACTED] Bygglov för tillbyggnad och utvändig ändring av flerbostadshus

Stadsbyggnadsnämndens beslut

1. Ärendet återremitteras så ordföranden kan ta ett ordförandebeslut och bevilja delar av ansökan. Sedan får förvaltningsledningen träffa styrelsen och försöka få fram en komplettering i dialog.
2. Återkoppling till nämnden vid nästa nämndmöte.

Jäv

Chris Druid (C) anmäler jäv och deltar inte i handläggning och beslut i detta ärende.

Ärendebeskrivning

Befintliga byggnader är delvis placerade inom område avsett för allmän plats, gatuplantering, allmän plats, gata körbana och gångbana, prickad mark, mark som inte får bebyggas och punkt-och ringprickad mark, område för garageändamål. Bygglovsenhetens bedömning är att befintliga byggnader har planstridigt utgångsläge.

Planerad åtgärd som innebär att balkonger upptar byggnadsarea inom område avsett för garageändamål, område avsett för allmän plats gatuplantering och mark som inte får bebyggas, avviker från gällande detaljplan och bedöms inte vara en liten avvikelse för vilken bygglov kan medges.

Utifrån inkomna ritningar i ansökan går det inte att göra en fullständig bedömning om föreslagen ändring av byggnaden uppfyller krav enligt 8 kap. 17 § PBL.

Bygglov- och GIS-enhetens bedömning är att bygglov för tillbyggnad av flerbostadshus ska avslås enligt 9 kap. 30 § PBL eller 31 b § PBL.

Yrkanden

Gunilla Lauthers (V), Christopher Day (-), Lars Sjöblom (M), Annicka Hörnsten Blommé (M), Christian Söderman (M), Karin Urbina Rutström (MP) samt Lars Arb Zackrisson (-) yrkar att;

1. Ärendet återremitteras så ordföranden kan ta ett ordförandebeslut och bevilja delar av ansökan. Sedan får förvaltningsledningen träffa styrelsen och försöka få fram en komplettering i dialog.
2. Återkoppling till nämnden vid nästa nämndmöte.

Ordföranden finner att endast ett yrkande föreligger och finner bifall till detta.

Handlingar

Underlag och bedömning av ärendet 2022-02-2, rev. 2022-05-25

Ansökan, inkom 2021-02-15

Situationsplan, inkom 2021-04-01

Fasad- och sektionsritningar 2 st., inkom 2021-04-01

Planritningar 2 st., inkom 2021-04-01

Fullmakt, inkom 2022-03-24

Yttrande från sökandes ombud, inkom 2022-03-24

Bilaga, yttrande från Länsarkitekten i Stockholms län av den 4 augusti 1967, inkom 2022-03-24

Bilaga, yttrande från Länsarkitekten i Stockholms län av den 4 augusti 1967, inkom 2022-03-24

Yttrande komplettering från sökandes ombud, inkom 2022-05-23

Bilaga, yttrande, inkom 2022-05-23 Grannegodkännande, fasadritning, inkom 201


Ordförande


Justerare



Stadsbyggnadsnämnden

Beslutsbilaga

Till beslutet hör en beslutsbilaga med viktig information som rör ärendet.

Kopia på beslutet till

För åtgärd: Bygglöv- och GIS-enheten för expediering

Ordförande

Justerare



§ 39 [REDACTED] Bygglov för tillbyggnad av enbostadshus (radhus) och rivningslov för rivning av förråd

Stadsbyggnadsnämndens beslut

Bygglov ges för tillbyggnad av enbostadshus (radhus) och rivningslov för rivning av förråd.

Avgift tas ut med 2 600 kronor enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige, faktura för avgiften skickas separat.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser bygglov för tillbyggnad av enbostadshus med 24 kvm byggnads- och bruttoarea och rivningslov för rivning av förråd med 13 kvm byggnads- och bruttoarea.

På fastigheten finns ett radhus som är placerat i tomtgräns mot [REDACTED] och ett förråd som är placerat i tomtgräns mot [REDACTED]. Befintligt friliggande förråd föreslås rivras och ersättas med en tillbyggnad av befintligt enbostadshus.

Förvaltningen bedömer att föreslagen tillbyggnad är väl anpassad till befintlig karaktär och bedöms inte förändra bevarandevärda karaktärsdrag. Tillbyggnaden bedöms kunna placeras i tomtgräns utan att det medför betydande olägenhet för grannarna.

Ansökan innebär avvikelse från planbestämmelserna vad avser att mindre än 1 kvm av planerad tillbyggnad föreslås placeras på prickmark, mark som inte får bebyggas. Avvikelsen bedöms som en sådan liten avvikelse som avses i 9 kap. 31 b § PBL.

Bygglov- och GIS-enhetens bedömning är att bygglov för tillbyggnad av enbostadshus (radhus) ska ges enligt 9 kap. 31 b § PBL och rivningslov för rivning av förråd ska ges enligt 9 kap. 34 § PBL.

Frågan om startbesked för rivnings- och byggnadsarbeten har inte prövats, då handlingar för startbesked ännu inte lämnats in av sökanden i ärendet.

Yrkanden

Ordföranden yrkar bifall till förvaltningens beslutsförslag och finner bifall till eget yrkande.

Handlingar

Tjänsteutlåtande 2021-06-01
Underlag och bedömning av ärendet 2021-06-01
Ansökan, inkom 2021-09-19
Situationsplan, inkom 2021-09-19
Fasad- och sektionsritning, inkom 2021-09-19
Planritning, inkom 2021-09-19
Yttranden från ägarna till [REDACTED] inkom 2022-04-25
Yttrande från [REDACTED] inkom 2022-04-26
Yttrande från sökande, inkom 2022-05-14

Beslutsbilaga

Till beslutet hör en beslutsbilaga med viktig information som rör ärendet.

Kopia på beslutet till

För åtgärd: Bygglov- och GIS-enheten för expediering


Ordförande


Justerare



§ 40 [REDACTED] Bygglov för ändrad användning av komplementbyggnad

Stadsbyggnadsnämndens beslut

Ansökan om bygglov avslås med hänvisning till de skäl som framförs av bygglov- och GIS-enheten.

Avgift tas ut med 0 kronor enligt fastställd taxa.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser bygglov för ändrad användning av komplementbyggnad.

I bifogad skrivelse till ansökan om lov står att läsa; "Här kommer ansökan om lov för kök i gäststuga på [REDACTED] Gäststugan beviljades bygglov 1995 [REDACTED]. Även kök installerades då, trots att det inte ingick i bygglovet. Nu önskar vi få bygglov för köket."

Detaljplanekravet

Bedömning görs att ianspråktagande av komplementbyggnad som bostadshus inom fastigheten [REDACTED] skulle innebära att ny bostadsbebyggelse anordnas inom ett område där det råder stor efterfrågan på mark, ett område med högt bebyggelsestryck.

För aktuell komplementbyggnad, (uthus) beviljades bygglov 1995 [REDACTED]. Enligt beslut [REDACTED] 1995-03-29 står att läsa; "Ansökan avser nybyggnad av uthus med 50 kvm byggnads- och bruttoarea." I planritningen som tillhör bygglovet redovisas en gäststugedel samt en förrådsdel.

Någon lokaliseringsprövning för huvudbyggnad har aldrig vidtagits.

Att mer än 10 år gått sedan åtgärd (kök) i strid med bygglov företagits, innebär endast att stadsbyggnadsnämnden inte kan ingripa mot åtgärden, inte att den blivit legal.

Vaxholm med sitt skärgårdsläge men ändå omedelbara närhet till Stockholm gör det till ett eftertraktat boende. I förarbeten till äldre plan- och bygglagen (1987:10) och dess bestämmelse motsvarande 4 kap. 2 § PBL anges att större tätorters närområden är exempel där behov av detaljpaneläggning så gott som alltid föreligger. Det anges vidare att områden med bebyggelsestryck även kan ligga långt från tätorterna och som exempel nämns områden där efterfrågan på mark för fritidsbebyggelse är mycket stor. Bebyggelsestrycket kan därmed anses göra sig gällande på betydande avstånd från de centrala delarna. Även närheten till ett område som redan har samlad bebyggelse av viss omfattning, till exempel fritidshusbebyggelse, bör också kunna utlösa kravet på detaljplan. Omfattningen av den aktuella åtgärden samt samordningen med befintlig bebyggelse och befintliga anläggningar måste vara avgörande (prop. 1985/86:1 sid 555 f).

Med hänsyn till detta görs bedömningen att sökt åtgärd måste föregås av detaljpaneläggning för att området ska kunna användas på det sätt som det är bäst lämpat för med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov enligt 2 kap. 2 § Plan- och bygglagen (PBL).

Översiktsplan

I översiktsplanen, Vaxholm 2030, antagen 2013, framgår att [REDACTED] med sitt karaktäristiska landskap innefattande bebyggelse- och odlingsmönster utgör ett område som är kultur-historiskt värdefullt [REDACTED]



Stadsbyggnadsnämnden

Översiktsplanen anger även att ny bebyggelse kan vara lämplig på delar av [REDACTED] men att sådan ska föregås av detaljplanering [REDACTED] [REDACTED] bör ingå i detta detaljplaneprogram. Programmet ska studera bibehållen natur- och landsbygd, strandskydd, kulturmiljö, trafikförsörjning, nya och befintliga bostäder, service, aktiviteter och verksamheter [REDACTED]

Även i fördjupningen av översiktsplanen för [REDACTED] utpekas [REDACTED] som ett utredningsområde där den framtida markanvändningen bör studeras ytterligare eftersom en avvägning mellan olika intressen först måste ske [REDACTED]

Yttrande från grannar och andra sakägare

Ingen underrättelse har gjorts.

Remisser

Ingen remiss har skickats.

Kommunicering av tjänsteutlåtande

Sökanden har getts möjlighet att yttra sig över tjänsteutlåtande daterat 2022-05-02, under tiden 2022-05-02 till 2022-05-20.

Sökanden har inkommit med synpunkter den 2022-05-18, se bilaga till beslutet.

Sökandens synpunkter ändrar inte förvaltningens bedömning och beslutsförslag.

Bygglov- och GIS-enhetens bedömning är att ansökan om bygglov ska avslås med hänvisning till att åtgärden behöver prövas genom detaljplan. En ordnad fastighetsbildning samt natur- och kulturvärdena på platsen bör utredas i ett detaljplanearbete.

Vid en samlad bedömning av de allmänna och enskilda intressena enligt 2 kap. 1 § PBL, bedöms det allmänna intresset av en helhetsplanering, det vill säga att markens lämplighet och bebyggelsens utformning prövas genom detaljplaneläggning enligt 4 kap. 2 § PBL, väga tyngre än det enskilda intresset av att nyttja den befintliga komplementbyggnaden såsom det redovisas i ansökan.

Ansökan om lov avslås.

Ajournering

Sammanträdet ajourneras kl. 18:48-18:52.

Yrkanden


Mailis Dahlberg (C), Lars Arb Zackrisson (-), Christian Söderman (M), Annicka Hörnsten Blommé (M), Lars Sjöblom (M) samt Christopher Day (-) yrkar bifall till förvaltningens beslutsförslag om att avslå ansökan om bygglov.

Gunilla Lauthers (V) yrkar att ansökan om bygglov beviljas.

Proposition

Ordföranden konstaterar att två förslag till beslut föreligger.

Ordföranden ställer proposition på de båda yrkandena var för sig och finner bifall till förvaltningens beslutsförslag.


.....
Ordförande


.....
Justerare



Stadsbyggnadsnämnden

Handlingar

Tjänsteutlåtande, 2022-05-30

Underlag och bedömning av ärendet 2022-05-02 rev. 2022-05-18

Ansökan, inkom 2020-08-24

Situationsplan, inkom 2020-08-24

Plan-, sektion- och fasadritning, inkom 2020-08-24

Skrivelse, inkom 2020-08-24

Foto, inkom 2020-08-24

Gamla bygglovshandlingar från 1995, 2022-05-30

Beslutsbilaga

Till beslutet hör en beslutsbilaga med viktig information som rör ärendet.

Kopia på beslutet till

För åtgärd: Bygglov- och GIS-enheten för expediering

Ordförande

Justerare



§ 41 [REDACTED] Ansökan om förhandsbesked om bygglov för nybyggnad av fritidshus på planerad avstyckning

Stadsbyggnadsnämndens beslut

Som förhandsbesked meddelas med stöd av 2 kap. och 4 kap. 2 § plan- och bygglagen att bygglov för nybyggnad av fritidshus på en planerad avstyckning inte kommer att ges med hänvisning till de skäl som framförs av bygglov- och GIS-enheten.

Avgift tas ut med 0 kronor enligt fastställd taxa för år 2021.

Full avgift är 26 975 kronor enligt fastställd taxa. Reduktion av lovdelen i taxan har gjorts med 26 975 kronor. Avgiften har reducerats (12 kap. 8 och 8 a §§).

Ärendebeskrivning

Ansökan avser förhandsbesked om bygglov för nybyggnad av ett fritidshus med ca 85 kvm byggnadsarea i en våning, placerad centralt på tänkt avstyckning i det sydöstra hörnet av [REDACTED] enligt till ansökan bifogad kartskiss. Tänkt avstyckning har enligt mätning på kartskissen arealen ca 1 100 kvm.

Hela [REDACTED] ligger inom område utpekad som riksintresse för kulturmiljövården (3 kap 6 § Miljöbalken).

Enligt gällande översiktsplan Vaxholm 2030 ska [REDACTED] planeras med syfte att i första hand att värna områdets kulturmiljövården med hjälp av planbestämmelser som reglerar byggrätt och fastighetsindelning.

Någon utveckling av området planeras inte. Befintlig karaktär ska bevaras och kommunen ska vara fortsatt restriktiv till avstyckningar.

Den sökta avstyckningen skulle bidra till förtätning av ett område där det råder högt bebyggelsestryck, och överensstämmer inte med intentionerna i nuvarande och/eller kommande översiktsplan.

Prövningen av möjligheterna till ytterligare bebyggelse som innebär förtätning inom äldre kulturhistoriskt värdefulla bebyggelseområden behöver göras genom detaljplan.

Översiktsplan

I översiktsplanen Vaxholm 2030, antagen av kommunfullmäktige 2013-12-16 anges; [REDACTED] ska planeras med syfte att i första hand att värna områdets kulturmiljövården med hjälp av planbestämmelser som reglerar byggrätt och fastighetsindelning.

[REDACTED] För öar och områden som inte omfattas av ny utveckling ska pågående markanvändning vara gällande.

Befintlig karaktär på övriga öar ska bevaras och kommunen ska vara fortsatt restriktiv till avstyckningar. Större grönområden ska bevaras för att tillgodose möjlighet till bl.a. rekreation och friluftsliv samt för att värna om och ge bra förutsättningar för ett rikt växt- och djurliv.

Yttrande från grannar och andra sakägare

Ingen underrättelse har gjorts.


Ordförande


Justerare

Stadsbyggnadsnämnden

Remisser

Ingen remiss har skickats.

Kommunicering av tjänsteutlåtande

Sökanden har getts möjlighet att yttra sig över tjänsteutlåtande daterat 2022-05-25, under tiden 2022-05-25 - 2022-06-02.

Bygglov- och GIS-enhetens bedömning är att ansökan om förhandsbesked för bygglov av nybyggnad för fritidshus på planerad avstyckning ska avslås med hänvisning till att åtgärden behöver prövas genom detaljplan.

Även en ordnad fastighetsbildning samt natur- och kulturvärdena på platsen bör utredas i ett detaljplanearbete.

Vid en samlad bedömning av de allmänna och enskilda intressena enligt 2 kap. 1 § PBL, bedöms det allmänna intresset av en helhetsplanering, det vill säga att markens lämplighet och bebyggelsens utformning prövas genom detaljplaneläggning enligt 4 kap. 2 § PBL, väga tyngre än det enskilda intresset av att bebygga fastigheten såsom redovisas i ansökan.

Yrkanden

Ordföranden yrkar bifall till förvaltningens beslutsförslag och finner bifall till eget yrkande.

Handlingar

Tjänsteutlåtande 2022-05-30
Underlag och bedömning av ärendet 2022-05-25
Ansökan, inkom 2021-06-10
Situationsplan, inkom 2022-03-07
E-post, beskrivning projekt, inkom 2022-03-07

Beslutsbilaga

Till beslutet hör en beslutsbilaga med viktig information som rör ärendet.

Kopia på beslutet till

För åtgärd: Bygglov- och GIS-enheten för expediering


Ordförande


Justerare



§ 42 Rapportering av delegeringsbeslut

Stadsbyggnadsnämndens beslut

Informationen noteras till protokollet.

Ärendebeskrivning

Rapportering av delegeringsbeslut under perioden;

2022-04-30 – 2022-05-30, §§ 202-248.

Yrkanden

Ordföranden yrkar att lämnad information noteras till protokollet och finner bifall till eget yrkande.

Handlingar

Ärendelista delegeringsbeslut

Kopia på beslutet till

För kännedom: Bygglöv- och GIS-enheten

Ordförande

Justerare



§ 43 Information om inkomna ärenden

Stadsbyggnadsnämndens beslut

Informationen noteras till protokollet.

Ärendebeskrivning

Redovisning av inkomna ärenden under perioden 2022-05-05 – 2022-05-31.

Yrkanden

Ordföranden yrkar att informationen noteras till protokollet och finner bifall till eget yrkande.


Handlingar

Lista inkomna ärenden

Kopia på beslutet till

För kännedom: Bygglöv- och GIS-enheten


.....
Ordförande


.....
Justerare



§ 44 Information om lantmäteriförrättningar

Stadsbyggnadsnämndens beslut

Informationen noteras till protokollet.

Ärendebeskrivning

1. Underrättelse om avslutad förrättning, avseende fastighetsbestämning berörande [REDACTED] samt fastighetsreglering berörande [REDACTED]

Yrkanden

Ordföranden yrkar bifall till förvaltningens beslutsförslag och finner bifall till eget yrkande.

Handlingar

Tjänsteutlåtande 2022-06-02.

Kopia på beslutet till

För kännedom: Bygglöv- och GIS-enheten


Ordförande


Justerare