



Stadsbyggnadsnämnden 2017-02-22, §§ 9-20

Plats och tid:	Storskär/Norrskär, kl. 17:30 – 18:45	
Beslutande:	Lars Wessberg (M), ordf. Jan Reuterdahl (L), v.ordf. jäv §19 Karl Olof Fagerström (WP) § 19 Elaine Nord Larsson (M) Bodil Eckemo (C)	Pia Vallgård (C) Karin Urbina Rutström (MP) Bengt Sandell (S) Rose-Marie Axelsson (S) Lars Ekengren (WP)
Ersättare:	Ulf Asp (S)	Karl Olof Fagerström (WP) §§ 9-18, 20
Övriga deltagare:	Morgan Svahn, sbf Karin Söderman, sbf Victoria Andersson, sbf	Karin Sandström, sbf Anette Lingesund, klk

Sekreterare:
Anette Lingesund

Ordförande:
Lars Wessberg (M)

Justerande:
Bengt Sandell (S)

Anslagsbevis

Justeringen av protokollet har tillkännagivits genom anslag.

Organ: Stadsbyggnadsnämnden

Sammanträdesdatum: 2017-02-22, §§ 9-20

Datum för anslagets uppsättande: 2017-02-24

Datum för anslagets nedtagande: 2017-03-20

Förvaringsplats för protokollet: Stadsbyggnadsförvaltningen

Underskrift:



Innehållsförteckning

§ 9	Justering av protokoll och fastställande av föredragningslista	3
§ 10	Bokslut 2016 Årsredovisning	4
§ 11	Detaljbudget för 2017	5
§ 12	Internkontrollplan 2017	6
§ 13	Anmälan av delegeringsbeslut	7
§ 14	Förelägganden, uppföljning	8
§ 15	Information om lantmäteriförrättningar	9
§ 16	Framnäs 15, Rivning av tvåbostadshus	10
§ 17	Tullbommen 3, Rivning och nybyggnad av enbostadshus/förråd	14
§ 18	Utvändig ändring av enbostadshus, inbyggnad av balkong, byggsanktionsavgift	19
§ 19	Ytterby 4:26, Nybyggnad av enbostadshus och garage	24
§ 20	Tillbyggnad av enbostadshus, byggsanktionsavgift för redan utförda avvikelser från bygglov och redan utförd installation av eldstad	31



§ 9

Justering av protokoll och fastställande av föredragningslista

Stadsbyggnadsnämnden beslutar

Bengt Sandell (S) utses att tillsammans med ordföranden justera protokollet senast den 27 februari 2017.

Föredragningslista godkänns, närvaro av Victoria Andersson/sbf samt Karin Sandström/sbf godkänns.

Yrkanden

Ordföranden yrkar att Bengt Sandell (S) tillsammans med ordföranden utses att justera protokollet senast den 27 februari 2017 samt att föredragningslista och närvaro godkänns.

Ordföranden finner bifall till eget yrkande.



Dnr 2016:0266

§ 10

Bokslut 2016 Årsredovisning

Stadsbyggnadsnämnden beslutar

Informationen noteras till protokollet.

Ärende

Förvaltningen informerar om utfall av årsbokslutet samt mål- och nyckeltalsuppfyllnad.

Yrkanden

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

Redovisade handlingar

Tjänsteutlåtande 2017-02-06
Årsredovisning 2016

Kopia av beslutet till

Kommunstyrelsen, ekonomienheten
Morgan Svahn, SBF
Susanne Edén, SBF
Akt



Dnr 2016:0480

§ 11

Detaljbudget för 2017

Stadsbyggnadsnämnden beslutar

Informationen noteras till protokollet.

Ärende

Förvaltningen informerar om stadsbyggnadsnämndens detaljbudget för 2017.

Yrkanden

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

Redovisade handlingar

Tjänsteutlåtande 2017-02-06

Detaljbudget 2017



Dnr 2016:0480

§ 12

Internkontrollplan 2017

Stadsbyggnadsnämnden beslutar

Internkontrollplan för 2017 antas.

Ärende

Förvaltningen presenterar förslag till internkontrollplan för 2017.

Yrkanden

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

Redovisade handlingar

Tjänsteutlåtande 2017-02-06
Förslag till internkontrollplan 2017

Kopia av beslutet till

Kommunstyrelsen, ekonomienheten
Morgan Svahn, SBF
Susanne Edén, SBF
Akt



§ 13

Anmälan av delegeringsbeslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar

Informationen noteras till protokollet.

Ärende

Anmälan av delegeringsbeslut under perioden 2017-01-11, §§ 10 - 28.

Yrkanden

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

Redovisade handlingar

Tjänsteutlåtande 2017-02-12
Ärendelista delegeringsbeslut



§ 14

Förelägganden, uppföljning

Stadsbyggnadsnämnden beslutar

Informationen noteras till protokollet.

Ärende

Stadsbyggnadsförvaltningen informerar om uppföljning av förelägganden.

Yrkanden

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

Redovisade handlingar

Beslutsförslag 2017-02-06

Uppföljning av förelägganden 2017-02-06



§ 15

Information om lantmäteriförrättningar

Stadsbyggnadsnämnden beslutar

Informationen noteras till protokollet.

Ärende

1. Underrättelse om avslutad förrättning 2016-12-09 avseende anläggningsförrättning berörande väghållningen på Militärvägen på Rindö, AB123703
2. Underrättelse om avslutad förrättning 2017-01-26, avseende fastighetsreglering berörande Rindö 3:378, 3:382 och Rindö s:57-59, AB091160
3. Underrättelse om avslutad förrättning 2017-02-06 avseende sammanläggning av Skarpö 1:61 och 1:259 (ny fastighetsbeteckning Skarpö 1:402), AB16799
4. Underrättelse om avslutad förrättning 2017-02-07 avseende fastighetsreglering berörande Stegesund 1:83, 1:85, 1:129 och 1:137 (AB16608)

Yrkanden

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



Dnr 2015:0782

§ 16

Framnäs 15 **Rivning av tvåbostadshus**

Stadsbyggnadsnämnden beslutar

Rivningslov ges med stöd av 9 kap. 34 § plan- och bygglagen.

Tekniskt samråd bedöms som uppenbart obehövt (10 kap. 14 § plan- och bygglagen).

Avgift tas ut med 6 240 kronor enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige, faktura för avgiften skickas separat.

Viktig information

- Åtgärden ska utföras enligt fastställda handlingar. Inga lovpliktiga ändringar får ske utan att nytt lov getts eller reviderade ritningar godkänts av stadsbyggnadsnämnden.
- Byggherren har det fulla ansvaret för att gällande lagar, förordningar, föreskrifter och beslut följs. Det innebär till exempel att byggherren ska se till att lovet följs och att de tekniska egenskapskraven uppfylls. Kraven som avses finns i bl.a. plan- och bygglagen (PBL), plan- och byggförordningen (PBF) och Boverkets byggregler (BBR).
- Lovet innebär inte rätt att påbörja arbetet för den sökta åtgärden förrän stadsbyggnadsnämnden har gett startbesked (10 kap. 3 § plan- och bygglagen). Se 9 kap. plan- och byggförordningen för beräkning av byggsanktionsavgift om åtgärden påbörjas innan startbesked.
- För att startbesked ska kunna ges ska följande handlingar lämnas in:
 - Förslag till kontrollplan för rivningen (rivningsplan)
- Bygglov- och GIS-enheten ska meddelas när arbetet avslutats. Se i kommande separata beslut om startbesked vilka handlingar som behöver lämnas in för att slutbesked ska kunna ges.

Sökanden och byggherre

██



Forts. SBN § 16

Ärende

Ansökan avser rivningslov för ett tvåbostadshus. Ansökan innefattade från början även ett bygglov för nybyggnad av flerbostadshus men på sökandens begäran behandlas nu rivningslovet för sig.

I dom meddelad av Mark- och miljödomstolen 2016-11-01 har ärendet överlämnats till stadsbyggnadsnämnden för att utfärda det begärda rivningslovet.

Certifierad kontrollansvarig är anmäld.

Underlag för beslut

Plan- och bygglagen (2010:900) tillämpas i detta ärende.

Fastigheten har arealen 1 116 m² och är bebyggd med endast ett tvåbostadshus med cirka 135 m² byggnadsarea.

För fastigheten gäller detaljplan Dp 11.

Motivering

Bakgrund

2016-06-16 beslutar stadsbyggnadsnämnden i beslut SBN § 29/2016-03-16 att ansökan om rivningslov ska avslås med hänvisning till att kraven i 9 kap. 34 § 2 punkten inte var uppfyllda.

Sökandens överklagande inkommer 2016-03-29 och skickas efter rättidsprövning till Länsstyrelsen i Stockholms län som prövar ärendet.

2016-05-30 meddelar Länsstyrelsen att överklagandet avslås och att stadsbyggnadsnämndens beslut står fast. Sökande överklagar detta beslut till Mark- och miljödomstolen.

Stadsbyggnadsnämnden yttrar sig till Mark- och miljödomstolen genom beslut SB § 232/2016-10-07 fattat av nämndens ordförande. I mål P4008-16 2016-11-01 fattar Mark- och miljödomstolen beslut att upphäva Länsstyrelsens beslut och överlämna ärendet åter till Stadsbyggnadsnämnden för att utfärda rivningslov.

2016-11-16 överklagar Stadsbyggnadsnämnden Mark- och miljödomstolens beslut genom beslut SB § 266/2016-11-16 fattat av nämndens ordförande. Samtidigt begärdes anstånd för att utveckla talan efter nästkommande nämndssammanträde vilket beviljades av Mark- och miljööverdomstolen.

I beslut SBN 124/2016-12-14 utvecklade Stadsbyggnadsnämnden sin talan varför rivningslov inte kan beviljas.



Forts. SBN § 16

2017-01-12 fattar Mark- och miljööverdomstolen beslut att prövningstillstånd inte ges.

Bygglov- och GIS-enhetens bedömning

Mark- och miljödomstolen har gjort bedömningen att ansökan bedöms uppfylla kraven för rivningslov enligt 9 kap. 34 § plan- och bygglagen och prövnings-tillstånd har inte getts av Mark- och miljööverdomstolen. Då Mark- och miljödomstolens beslut står fast ska rivningslov ges.

Bygglov- och GIS-enhetens förslag till beslut

Rivningslov ges med stöd av 9 kap. 34 § plan- och bygglagen.

Tekniskt samråd bedöms som uppenbart obehövt (10 kap. 14 § plan- och bygglagen).

Avgift tas ut med 6 240 kronor enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige, faktura för avgiften skickas separat.

Övriga upplysningar

- Lovet upphör att gälla om åtgärden inte påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från den dag då beslutet vann laga kraft (9 kap. 43 § plan- och bygglagen).

Yrkanden

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

Sändlista

Meddelande om beslut kungörs i Post- och inrikes tidningar.

Kopia av beslutet med tillhörande handlingar till

Sökanden: [REDACTED]

Akt

Kopia av beslutet till

Kontrollansvarig: [REDACTED]
[REDACTED]

Meddelande om beslutet per brev

Enligt separat sändlista



Forts. SBN § 16

Du kan överklaga beslutet

Detta beslut kan överklagas. Överklagandet ska vara ställt till Länsstyrelsen i Stockholms län men skickas till Vaxholms stad, Stadsbyggnadsnämnden, 185 83 Vaxholm alternativt bygglov@vaxholm.se. Överklagandet ska vara skriftligt. Om du delgivits beslutet ska överklagandet ha kommit in till stadsbyggnadsnämnden inom tre veckor från den dag då du fick del av beslutet. Om du inte delgivits beslutet ska överklagandet ha kommit in till stadsbyggnadsnämnden inom fyra veckor från den dag beslutet kungjordes i Post- och inrikes tidningar.

Justerandes signaturer

Utdragsbestyrkande

.....



Dnr 2014:0241

§ 17

Tullbommen 3 Rivning och nybyggnad av enbostadshus/förråd

Stadsbyggnadsnämnden beslutar

Rivningslov ges med stöd av 9 kap. 34 § plan- och bygglagen med hänvisning till de skäl som anges under rubrik Motivering.

Bygglov ges med stöd av 9 kap. 30 och 31 b §§ plan- och bygglagen med hänvisning till de skäl som anges under rubrik Motivering.

Avgift tas ut med 34 580 kronor enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige, faktura för avgiften skickas separat.

Viktig information

- Lovet innebär inte rätt att påbörja arbetet för de sökta åtgärderna förrän stadsbyggnadsnämnden har gett startbesked (10 kap. 3 § plan- och bygglagen). Se 9 kap. plan- och byggförordningen för beräkning av byggsanktionsavgift om åtgärderna påbörjas innan startbesked.
- Byggherren har det fulla ansvaret för att gällande lagar, förordningar, föreskrifter och beslut följs. Det innebär till exempel att byggherren ska se till att lovet följs och att de tekniska egenskapskraven uppfylls. Kraven som avses finns i bl.a. plan- och bygglagen (PBL), plan- och byggförordningen (PBF) och Boverkets byggregler (BBR).
- Tekniskt samråd krävs i detta ärende. Kallelse till tekniskt samråd görs separat av bygglov- och GIS-enheten.
- Bygglov- och GIS-enheten kommer vid det tekniska samrådet pröva behovet av färdigställandeskydd.
- Senast vid det tekniska samrådet ska följande handlingar lämnas in:
 - Förslag till kontrollplan för rivningen
 - Förslag till kontrollplan för nybyggnaden
 - Brandskyddsbeskrivning
 - Geotekniskt utlåtande över grundläggningen
 - Teknisk beskrivning/konstruktionssektion (grund, bjälklag, väggar, tak)



Forts. SBN § 17

- Vid det tekniska samrådet kan det framkomma behov av ytterligare handlingar för att startbesked ska kunna ges.
- Åtgärden ska utföras enligt fastställda ritningar. Inga lovpliktiga ändringar får ske utan att nytt lov getts eller reviderade ritningar godkänts av stadsbyggnadsnämnden.
- Bygglov- och GIS-enheten ska meddelas när arbetet avslutats så att kallelse till slutsamråd kan skickas ut. Se i kommande separata beslut om startbesked vilka handlingar som behöver lämnas in för att slutbesked ska kunna ges.

Sökanden och byggherre

██

Ärende

Ansökan avser rivningslov för rivning av enbostadshus/förråd och bygglov för nybyggnad av enbostadshus/förråd.

Byggnaden som föreslås rivas är uppförd kring år 1738, har 78 m² byggnadsarea och ca 5 meters nockhöjd. Byggnaden är placerad nära gränsen mot Cronhamnsplan (Vaxön 1:81). Byggnaden är sammanbyggd med ett uthus uppfört 1984.

Sökanden har 2015-04-01 inkommit med en historieberövning av ██████████ över fastigheten Tullbommen 3 kallad Wirströmska gården. ██████████ kan mycket om Vaxholms historia och har även varit delaktig i de renoveringar som utförts på fastigheten. Beskrivningen förklarar varför byggnaden inte underhållits och nu är i så dåligt skick att den behöver rivas och få ersättas med en nybyggnad.

Föreslagen nybyggnad har 81,5 m² byggnadsarea varav 1,7 m² öppenarea och 160 m² bruttoarea.

Certifierad kontrollansvarig är anmäld.

Underrättelse enligt 9 kap. 25 § plan- och bygglagen har skickats för tillfälle till yttrande. Inget yttrande har inkommit.

Underlag för beslut

Plan- och bygglagen (2010:900) tillämpas i detta ärende.

Fastigheten har arealen 1 383 m² och är bebyggd med 2 st tvåbostadshus, ett kontor/förråd, ett uthus (förråd/verkstad) och ett enbostadshus med förråd med vidbyggt uthus.



Forts. SBN § 17

Platsen är belägen inom område som av Riksantikvarieämbetet bedöms vara av riksintresse för kulturmiljövården.

För fastigheten gäller detaljplan Dp 164. Utdrag ur planbestämmelserna: Detaljplanen anger K - området skall utgöra reservat för befintlig, kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Fråga om byggnadslov för nybyggnad eller annan åtgärd inom sådant område får inte avgöras innan riksantikvarieämbetets yttrande inhämtats.

Riksantikvarieämbetet har 2015-04-29 meddelat att ämbetet avstår från att lämna synpunkter med anledning av inkommen ansökan och med hänvisning till att länsstyrelsen företräder de statliga kulturmiljöintressena i den här typen av ärenden.

I Bevarandeplan för Vaxholm fastställd av kommunfullmäktige år 1979 beskrivs kv. Tullbommen bl.a. som ett bostadskvarter som bildats efter 1776 med sju rödfärgade byggnader uppförda före 1820 innehållande bostäder och verksamheter med anknytning till sjöfart. Bebyggelsen har en ålderdomlig karaktär och är synnerligen intressant från kulturhistoriska och stadsbildsmässiga synpunkter. Byggnaden som föreslås rivs är bedömd som omistlig.

Stadsbyggnadsnämnden har i § 79/2015-12-02 beslutat att stadsbyggnadsnämndens grundläggningpolicy fr.o.m. 2016-01-01 ersätts med Länsstyrelsen i Stockholms rekommendationer Fakta 2015:14. Enligt länsstyrelsens rekommendationer ska villor och fritidshus längs Stockholms läns kust placeras ovanför nivån 2,65 meter räknat i höjdsystem RH2000. I rekommendationerna föreskrivs att normalt bör underkant på grundsula eller platta (grundläggningsnivå) inte tillåtas under den angivna nivån.

Fastigheten är belägen inom verksamhetsområde för allmän va-anläggning.

Motivering

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden avslög 2000-05-02, med stöd av detaljplanen och dåvarande 3 kap 12 § plan- och bygglagen, ansökan om rivningslov för enbostadshuset och bygglov för uppförande av nybyggnad.

Miljö- och stadsbyggnadsnämndens avslag följdes inte upp med information till fastighetsägaren om dess skyldigheter att underhålla byggnaden enligt dåvarande 3 kap 13 § plan- och bygglagen (1987:10) och föreläggande enligt dåvarande 10 kap 15 § plan- och bygglagen att vidta underhållsåtgärder.

Sökanden tillika fastighetsägare sedan 1972 har renoverat eller återuppfört de övriga byggnaderna på fastigheten. Enligt fastighetsägaren var byggnaden år 2000, när ansökan om rivningslov inlämnades första gången, redan i så dåligt



Forts. SBN § 17

skick att det av kostnadsskäl inte var rimligt att renovera den. Att rivningslov nekades har inte ändrat fastighetsägaren inställning till upprustning och renovering. Byggnaden har inte underhållits sedan rivningslov nekades år 2000.

Som en del i beredningsprocessen har förvaltningen gjort platsbesök 2015-03-12 tillsammans med stadsbyggnadsnämndens presidium. Vid platsbesöket konstaterades att byggnaden är kraftigt förfallen, speciellt de delar som vetter in mot gården. Taket saknas till stor del och byggnadens bärande delar är angripna av husbock och röta.

Sammantaget är bygglov- och GIS-enhetens bedömning att rivningslov inte kan vägras och att åtgärden uppfyller kraven för rivningslov enligt 9 kap. 34 § plan- och bygglagen.

Bygglovsansökan innebär avvikelser från planbestämmelserna vad avser placering av nybyggnaden till viss del på mark som enligt detaljplanen inte får bebyggas, s.k prickad mark. Det som föreslås placeras på prickad mark är ca 1,5 m² av nybyggnadens gavel mot norr och den utanpåliggande trappans vilplan, 4 m², vid bostadsentrén på plan 1 tr.

Avvikelsen bedöms som en sådan liten avvikelse som avses enligt 9 kap. 31 b § plan- och bygglagen.

Föreslagen nybyggnad bedöms uppfylla kraven för bygglov enligt 2 kap. 6 och 9 §§, 8 kap. 1 § plan- och bygglagen avseende omgivningspåverkan, placering och utformning etc. och även övriga krav för bygglov enligt 9 kap. 30 och 31 b §§ plan- och bygglagen.

Förslag till beslut

Bygglov- och GIS-enheten föreslår stadsbyggnadsnämnden besluta

Rivningslov ges med stöd av 9 kap. 34 § plan- och bygglagen med hänvisning till de skäl som anges under rubrik Motivering.

Bygglov ges med stöd av 9 kap. 30 och 31 b §§ plan- och bygglagen med hänvisning till de skäl som anges under rubrik Motivering.

Avgift tas ut med 34 580 kronor enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige, faktura för avgiften skickas separat.

Övriga upplysningar

- Lovet upphör att gälla om åtgärden inte påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från den dag då beslutet vann laga kraft (9 kap. 43 § plan- och bygglagen).



Forts. SBN § 17

- Behovet av vissa åtgärder enligt 10 kap. plan- och bygglagen kan inte nu avgöras. Ytterligare avgifter kan tillkomma.
- Stadsbyggnadsnämnden upplyser om att om beslutet överklagas och rivning och byggnation påbörjas innan ärendet är slutligt avgjort av överprövande myndighet sker detta på egen risk.

Yrkanden

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

Sändlista

Meddelande om beslut kungörs i Post- och inrikes tidningar.

Kopia av beslutet med tillhörande handlingar till

Sökanden och byggherre: [REDACTED]
Akt

Kopia av beslutet till

Kontrollansvarig: [REDACTED]

Meddelande om beslutet per brev

Enligt separat sändlista

Du kan överklaga beslutet

Detta beslut kan överklagas. Överklagandet ska vara ställt till Länsstyrelsen i Stockholms län men skickas till Vaxholms stad, Stadsbyggnadsnämnden, 185 83 Vaxholm. Överklagandet ska vara skriftligt. Om du delgivits beslutet ska överklagandet ha kommit in till stadsbyggnadsnämnden inom tre veckor från den dag då du fick del av beslutet. Om du inte delgivits beslutet ska överklagandet ha kommit in till stadsbyggnadsnämnden inom fyra veckor från den dag beslutet kungjordes i Post- och inrikes tidningar.



§ 18

**Utvändig ändring av enbostadshus, inbyggnad av balkong,
byggsanktionsavgift**

Ärendet kan innehålla integritetskänsliga uppgifter och har därför inte publicerats på internet enligt Personuppgiftslagen (PuL).

Justerandes signaturer

Utdragsbestyrkande

.....



Dnr 2016:0572

§ 19

Ytterby 4:26 Nybyggnad av enbostadshus och garage

Stadsbyggnadsnämnden beslutar

Bygglov ges med stöd av 9 kap. 31 § plan- och bygglagen.

Avgift tas ut med 50 752 kronor enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige, faktura för avgiften skickas separat.

På grund av jäv deltar inte Jan Reuterdahl (L) i handläggningen i detta ärende.

Viktig information

- Åtgärden ska utföras enligt fastställda ritningar. Inga lovpliktiga ändringar får ske utan att nytt lov gets eller reviderade ritningar godkänts av stadsbyggnadsnämnden.
- Byggherren har det fulla ansvaret för att gällande lagar, förordningar, föreskrifter och beslut följs. Det innebär till exempel att byggherren ska se till att lovet följs och att de tekniska egenskapskraven uppfylls. Kraven som avses finns i bl.a. plan- och bygglagen (PBL), plan- och byggförordningen (PBF) och Boverkets byggregler (BBR).
- Lovet innebär inte rätt att påbörja arbetet för den sökta åtgärden förrän stadsbyggnadsnämnden har gett startbesked (10 kap. 3 § plan- och bygglagen). Se 9 kap. plan- och byggförordningen för beräkning av byggsanktionsavgift om åtgärden påbörjas innan startbesked.
- Tekniskt samråd krävs i detta ärende. Kallelse till tekniskt samråd görs separat av bygglov- och GIS-enheten.
- Bygglov- och GIS-enheten kommer vid det tekniska samrådet pröva behovet av färdigställandeskydd.
- Senast vid det tekniska samrådet ska följande handlingar lämnas in:
 - Förslag till kontrollplan
 - Teknisk beskrivning/konstruktionssektion (grund, bjälklag, väggar, tak)
- Vid det tekniska samrådet kan det framkomma behov av ytterligare handlingar för att startbesked ska kunna ges.



Forts. SBN § 19

- Bygglov- och GIS-enheten ska meddelas när arbetet avslutats så att kallelse till slutsamråd kan skickas ut. Se i kommande separata beslut om startbesked vilka handlingar som behöver lämnas in för att slutbesked ska kunna ges.

Sökanden och byggherre

Berinne Index Real Estate AB.

Ärende

Ansökan avser nybyggnad av enbostadshus om 166 m² byggnadsarea, 266 m² bruttoarea och 66 m² öppenarea samt garage med 30 m² byggnads- och bruttoarea.

Ärendet behandlades på Stadsbyggnadsnämndens sammanträde 2016-12-14 där ärendet återremitterades till bygglov- och GIS-enheten för fortsatt handläggning avseende gestaltning.

Certifierad kontrollansvarig är anmäld.

Underrättelse enligt 9 kap. 25 § plan- och bygglagen har skickats för tillfälle till yttrande. Yttrande har inkommit från ägare till [REDACTED] och sökanden har 2016-11-17 bemött inkomna synpunkter.

Underlag för beslut

Plan- och bygglagen (2010:900), PBL, tillämpas i detta ärende.

Fastigheten har arealen 2 600 m² och är obebyggd förutom ett plank utefter fastighetsgränsen mot norr och öster.

För området gäller strandskydd enligt 7 kap. 13 och 14 §§ miljöbalken.

Stadsbyggnadsnämnden har i beslut § 53/2011-04-13 gett strandskyddsdispens samt förhandsbesked om bygglov för uppförande av enbostadshus, garage, gästhus och bastu på Ytterby 4:26. I beslutet gavs undantag från förbudet enligt 7 kap 15 § miljöbalken och enligt 7 kap 18f § miljöbalken föreskrevs att hela fastighetens landareal, samt mark som regleras över från Ytterby 4:25, får tas i anspråk som tomt. Fastighetsreglering mellan Ytterby 4:25 och 4:26 är registrerad 2011-08-16. Nytt beslut om förhandsbesked för bygglov samt strandskyddsdispens för samma åtgärder gavs i Stadsbyggnadsnämndens beslut §15/2016-02-17.



Forts. SBN § 19

Fastigheten är belägen utom detaljplan. Dåvarande kommunstyrelsens arbets- och planeringsutskott har under § 53/2006-04-19 uppdragit till dåvarande stadsbyggnadsenheten att påbörja arbetet med detaljplan för resterande delar av norra Resarö inom vilka Ytterby 4:26 ingår. Arbeta med att ta fram detaljplaneförslag har påbörjats men än finns inget beslut om att genomföra samråd.

Fastigheten är belägen inom verksamhetsområde för allmän va-anläggning och allmänna va-ledningar går över Ytterby 4:26. Ledningsrätt i form av vattendom sedan 1954 finns för spill- samt dricksvattenledningar som passerar fastighetens norra del. Roslagsvatten AB avstyrkte bygglov med ursprunglig placering men efter att sökanden ändrat placeringen av enbostadshuset har Roslagsvatten AB 2016-11-09 inget att erinra vad gäller bygglov.

Stadsbyggnadsnämnden har i § 79/2015-12-02 beslutat att stadsbyggnadsnämndens grundläggningpolicy fr.o.m. 2016-01-01 ersätts med Länsstyrelsen i Stockholms rekommendationer Fakta 2015:14. Enligt länsstyrelsens rekommendationer ska villor och fritidshus längs Stockholms läns kust placeras ovanför nivån 2,65 meter räknat i höjdsystem RH2000. I rekommendationerna föreskrivs att normalt bör underkant på grundsula eller platta (grundläggningsnivå) inte tillåtas under den angivna nivån.

Motivering

Bakgrund

2016-07-22 inkom ansökan om bygglov. I det förhandsbesked som gavs 2016-02-17 redovisades en byggnad med en mer traditionell utformning och med en byggnadsarea om max 160 m². Genom att bland annat utformning samt byggnadsarea ej följde villkoren i förhandsbeskedet bedömde bygglov- och GIS-enheten att en fullständig prövning mot plan- och bygglagens bestämmelser skulle göras.

Det förslag som sökanden skickade in bedömdes inte uppfylla kraven för bygglov sett till stads- och landskapsbilden samt förvanskningförbudet avseende bebyggelseområdet. Sökanden reviderade förslaget i ett par omgångar. Bygglov- och GIS-enheten bedömde att förslaget då uppfyllde kraven för bygglov.

2016-10-28 skickades en underrättelse till grannarna. Ett yttrande inkom och sökanden svarade på yttrandet.

2016-12-14 beslutade Stadsbyggnadsnämnden i beslut SBN § 132/2016-12-14 att återremittera ärendet till Bygglov och GIS-enheten för fortsatt handläggning avseende gestaltningen vilket kommunicerades med sökanden.

2017-01-09 inkom reviderade ritningar där ändringar avseende gestaltningen hade gjorts.



Forts. SBN § 19

Sammanfattning av inkommet yttrande

I yttrande inkommit 2016-11-01 från fastighetsägare till [REDACTED] lämnas ett antal synpunkter som sammanfattas här. I yttrandet nämns att den nu föreslagna byggnaden bryter mot all tradition i området. Kringliggande fastigheter är i stort uppförda runt sekelskiftet medan övriga byggnader är uppförda 1970 - 80-tal och då anpassade till den genuina skärgårdsmiljön. Vidare anses att fasaden mot väster mest liknar en lagerlokal och fasaden mot söder är väl den enda som påminner om ett normalt bostadshus.

Vad gäller byggnadshöjden kan enligt yttrandet minst 1,5 m av byggnadshöjden tas bort genom att rumshöjden minskas från 2,8 m till 2,6 m och att färdig golvhöjd läggs på 2,0 m istället för 3,5 m. I yttrandet beskrivs också att fasad- och takmaterial inte har angetts och att om det senare blir plåt så kommer det att blända grannar i norr.

Byggnaden bör också flyttas då den mätt från balkong hamnar ca 2,6 m från fastighetsgräns. Ägare till [REDACTED] borde uppskatta att byggnaden förläggs 6,0 m från denna gräns.

Slutligen anför ägare till [REDACTED] att kommunen bör avslå lovansökan då områdets genuina skärgårdskaraktär går förlorad.

Sökandens svar på yttrandet

I svaret från sökanden anføres att byggnaden är anpassad till områdets karaktär men samtidigt givits ett modernt uttryck. Utförande och materialval kommer att ge ett mycket exklusivt utseende, långt ifrån en lagerlokal.

Sökanden anger att byggnaden placerats högt på tomten efter kommunens önskemål men också för att det är den optimala placeringen på tomten. Då det är en väg närmast fastighetsgränsen i öster tros vinsten att flytta byggnaden såsom grannen föreslagit bli mycket liten och istället utgöra en större olägenhet för [REDACTED].

Materialet är angivet till cederträfasad med svart plåttak.

Slutligen påpekar sökanden att om oron för Ytterby 4:26 är att förlora sin utsikt så kommer placering och höjder göra att man kommer ha kvar den mesta av den fria sikten.

Tillämpliga bestämmelser i PBL

9 kap. 2 § Det krävs bygglov för
1. nybyggnad, [...]

9 kap. 31 § Bygglov ska ges för en åtgärd utanför ett område med detaljplan, om åtgärden

1. inte strider mot områdesbestämmelser,



Forts. SBN § 19

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.

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

[...]

5. risken för olyckor, översvämning och erosion [...]

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

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

8 kap. 1 § En byggnad ska

[...]

2. ha en god form-, färg- och materialverkan, och [...]

8 kap. 13 § En byggnad som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt får inte förvanskas.

Första stycket ska tillämpas också på

[...]

4. bebyggelseområden.

Bygglov- och GIS-enhetens bedömning

För bebyggelseområdet ner mot vattnet vid Ytterby 4:26 kan följande karaktärsdrag ses.

- Placering långt upp på tomten från vattnet sett vilket ger en placering nära vägen. Just de sjönära fastigheterna skiljer sig i detta hänseende då byggnader på fastigheter utan sjötomt ofta placerats långt från vägen.
- Byggnader har glasverandor, frontespis eller på annat sätt uppbrutna volymer.
- Sadel- eller mansardtak.
- Fasader i trä.

Byggnaderna har klart moderna inslag. Gällande huvudbyggnaden utgörs alla fasadupptagningar på det nedre planet av glasdörrar och fönster på övervåningen har samma dimensioner som dörrarna. Fasadkulören i form av omålat cederträ utgör även det ett mycket modernt inslag för området. Anpassning till områdets bebyggelsestil har



Forts. SBN § 19

dock skett genom en uppbruten volym mot vattensidan, träfasad samt sadeltak med utstickande takfot. Också placeringen på tomten har anpassats till Resarös kustnära bebyggelse. Byggnaden kommer att utgöra ett tydligt inslag av modern bebyggelse i området främst gällande fasadutformning samt fönster- och dörrsättning. Föreslaget garage följer även det ett modernt formspråk.

Enbostadshusets placering säkerställer att de riktlinjer som Stadsbyggnadsnämnden fattat beslut om avseende grundläggning uppfylls. Att placera byggnaden lägre på fastigheten gör att grundläggningen sett till översvämning inte uppfyller kravet i 2 kap. 5 § PBL. Föreslagen bostadsbyggnad bedöms inte heller ha en sådan byggnads- eller nockhöjd samt placering sett till fastighetsgräns att detta inte skulle vara anpassat till området eller att det skulle utgöra en olägenhet för kringboende. Bygglov- och GIS-enheten gör en samlad bedömning att anpassningen till stads- och andskapsbilden enligt 2 kap. 6§ PBL, utformningskraven i 8 kap. 1§ 2 PBL samt bestämmelserna i förvanskningsförbudet avseende bebyggelseområdet i 8 kap. 13§ 4 PBL är uppfyllda.

Ansökan bedöms uppfylla kraven för bygglov enligt 9 kap. 31 § plan- och bygglagen.

Bygglov och GIS-enhetens förslag till beslut

Bygglov ges med stöd av 9 kap. 31 § plan- och bygglagen.

Avgift tas ut med 50 752 kronor enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige, faktura för avgiften skickas separat.

Övriga upplysningar

- Lovet upphör att gälla om åtgärden inte påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från den dag då beslutet vann laga kraft (9 kap. 43 § plan- och bygglagen).

Yrkanden

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

Sändlista

Meddelande om beslut kungörs i Post- och inrikes tidningar.

Kopia av beslutet och tillhörande handlingar till

Sökanden och byggherre: Berinne Index Real Estate AB, c/o Lindell, Bygatan 4, 183 52 Täby.

Akt



Forts. SBN § 19

Kopia av beslutet till

Kontrollansvarig: [REDACTED]

Fastighetsägare: [REDACTED]

[REDACTED]

Beslutet delges (med delgivningskvitto)

Fastighetsägare [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]).

Meddelande om beslutet per brev

Enligt separat sändlista

Du kan överklaga beslutet

Detta beslut kan överklagas. Överklagandet ska vara ställt till Länsstyrelsen i Stockholms län men skickas till Vaxholms stad, Stadsbyggnadsnämnden, 185 83 Vaxholm. Överklagandet ska vara skriftligt. Om du delgivits beslutet ska överklagandet ha kommit in till stadsbyggnadsnämnden inom tre veckor från den dag då du fick del av beslutet. Om du inte delgivits beslutet ska överklagandet ha kommit in till stadsbyggnadsnämnden inom fyra veckor från den dag beslutet kungjordes i Post- och inrikes tidningar.



§ 20

Tillbyggnad av enbostadshus, byggsanktionsavgift för redan utförda avvikelser från bygglov och redan utförd installation av eldstad

Ärendet kan innehålla integritetskänsliga uppgifter och har därför inte publicerats på internet enligt Personuppgiftslagen (PuL).

Justerandes signaturer

Utdragsbestyrkande

.....