



Stadsbyggnadsnämnden 2017-01-25, §§ 1-8

Plats och tid:	Storskär/Norrskär, kl. 17:30 – 18:15	
Beslutande:	Jan Reuterdahl (L), ordf. Frida Hallin (M) Christian Söderman (M) Elaine Nord Larsson (M) Pia Vallgård (C)	Karin Urbina Rutström (MP) Bengt Sandell (S) Ronny Fredriksson (S) Lars Ekengren (WP)
Ersättare:	Agneta Grönkvist (L) Bodil Eckemo (C)	Rose-Marie Axelsson (S) Ulf Asp (S)
Övriga deltagare:	Henrik Höglund, sbf Morgan Svahn, sbf Jeanette Kävrestad Jonsson, sbf	Anna Andersson, sbf Anette Lingesund, sbf

Sekreterare:

Anette Lingesund

Ordförande:

Jan Reuterdahl (L)

Justerande:

Bengt Sandell (S)

Anslagsbevis

Justeringen av protokollet har tillkännagivits genom anslag.

Organ: Stadsbyggnadsnämnden

Sammanträdesdatum: 2017-01-25, §§ 1-8

Datum för anslagets uppsättande: 2017-01-30

Datum för anslagets nedtagande: 2017-02-21

Förvaringsplats för protokollet: Stadsbyggnadsförvaltningen

Underskrift:

Anette Lingesund

[Signature]

[Signature]



Innehållsförteckning

§ 1	Justering av protokoll och fastställande av föredragningslista	3
§ 2	Anmälan av delegeringsbeslut	4
§ 3	Förelägganden, uppföljning	5
§ 4	Information om lantmäteriförrättningar	6
§ 5	Anmälan av deltagare för Socialdemokraterna vid stadsbyggnadsnämndens beredningar	7
§ 6	Stegesund 1:47 Nybyggnad av fritidshus, ändrad användning av huvudbyggnad till komplementbyggnad samt tillbyggnad av, och installation av eldstad i, komplementbyggnader	8
§ 7	Anmälan om att byggnader uppförts utan bygglov (växthus, trädkoja, lekstuga, bastu), byggsanktionsavgift	16
§ 8	Nybyggnad av flerbostadshus och parkeringsplatser, ändring i lov avseende utförda murar samt byggsanktionsavgift	26



§ 1

Justering av protokoll och fastställande av föredragningslista

Stadsbyggnadsnämnden beslutar

Bengt Sandell (S) utses att tillsammans med ordföranden justera protokollet senast den 30 januari 2017.

Föredragningslista godkänns med den förändringen att ärende nummer 8 ändras från A till B-ärende.

Yrkanden

Ordföranden yrkar att Bengt Sandell (S) tillsammans med ordföranden utses att justera protokollet senast den 30 januari 2017 samt att föredragningslistan godkänns med förändringen att ärende nummer 8 ändras från A till B-ärende.

Ordföranden finner bifall till eget yrkande.

Justerandes signaturer

Utdragsbestyrkande

.....



§ 2

Anmälan av delegeringsbeslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar

Informationen noteras till protokollet.

Ärende

Anmälan av delegeringsbeslut under perioden 2016-11-30 t.o.m. 2016-12-31, §§ 282 – 306 samt 2017-01-01 t.o.m. 2017-01-11, §§ 1 - 9.

Yrkanden

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

Redovisade handlingar

Tjänsteutlåtande 2017-01-09

Ärendelista delegeringsbeslut 2016 samt 2017



§ 3

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 2017-01-10

Uppföljning av förelägganden 2017-01-10



§ 4

Information om lantmåteriförrättningar

Stadsbyggnadsnämnden beslutar

Informationen noteras till protokollet.

Ärende

1. Underrättelse om avslutad förrättning 2016-12-09 avseende anläggningsförrättning berörande Militärvägen på Rindö, AB123703

Yrkanden

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



Dnr SBN 2014:0752

§ 5

Anmälan av deltagare för Socialdemokraterna vid stadsbyggnadsnämndens beredningar

Stadsbyggnadsnämnden beslutar

Informationen noteras till protokollet.

Ärende

Bengt Sandell (S) har meddelat att han utsetts att representera Socialdemokraterna vid stadsbyggnadsnämndens beredningar.

Handlingar i ärendet

Tjänsteutlåtande 2017-01-12

Skrivelse 2017-01-12

Yrkanden

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

Kopia på beslutet till:

För kännedom: Akt



Dnr 2016:0005

§ 6

Stegesund 1:47

Nybyggnad av fritidshus, ändrad användning av huvudbyggnad till komplementbyggnad samt tillbyggnad av, och installation av eldstad i, komplementbyggnader

Stadsbyggnadsnämnden beslutar

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

Avgift tas ut med 43 680 kronor enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige, faktura för avgiften skickas separat.

Villkor för beslutet

- Komplementbyggnaderna får inte innehålla kök/pentry/trinett (9 kap. 40 § plan- och bygglagen).

Viktig information

- Åtgärderna 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 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 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.



Forts. SBN § 6

- 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.

Sökanden och byggherre

██████████

Ärende

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av fritidshus, tillbyggnad av komplementbyggnad samt ändrad användning av huvudbyggnad till komplementbyggnad.

Nybyggnad av fritidshus avser uppförande av ny huvudbyggnad (inklusive källarförråd) om 163 m² byggnadsarea, 249 m² bruttoarea och 16 m² öppenarea.

Tillbyggnad av komplementbyggnad avser tillbyggnad av byggnad D med 23 m² byggnadsarea, 1 m² bruttoarea och 21 m² öppenarea. Vidare byggs byggnad A till med 2 m² byggnads- och bruttoarea samt att utrymme idag öppet under byggnaden byggs in.

Ändrad användning avser byggnad B som ändras från huvudbyggnad till komplementbyggnad då fasadmaterialet byts och byggnaden görs om till växthus.

Anmälan avser installation av eldstad i byggnad B och D.

Byggnadernas alfabetiska markeringar återfinns på situationsplanen med förklaringar som inkom 2016-11-20.

Certifierad kontrollansvarig är anmäld.

Underrättelse enligt 9 kap. 25 § plan- och bygglagen har skickats för tillfälle till yttrande. Yttrande har inkommit från ägare till Stegsund 1:40. Sökanden har i yttrande daterat 2016-11-20 bemött inkomna synpunkter.

Underlag för beslut

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

Fastigheten har arealen 4 630 m² och är bebyggd med ett fritidshus om 29 m² byggnads- och bruttoarea, två komplementbyggnader om 26 respektive 11 m²



Forts. SBN § 6

byggnads- och bruttoarea samt ytterligare en komplementbyggnad om 14 m² byggnadsarea, 10 m² bruttoarea och 4 m² öppenarea.

Fastigheten är belägen utom detaljplan men inom verksamhetsområde för allmän va-anläggning.

Fastigheten ligger inom område som är utpekade som riksintresse för kulturmiljö av Riksantikvarieämbetet.

Översiktsplan, Vaxholm 2030, antagen av Kommunfullmäktige 2013-12-16.

Kulturhistorisk inventering av Stegesundsöarna, 2010.

Motivering

Antal huvudbyggnader

Sökanden har under granskningen framfört att både byggnad A och B (befintliga) skulle utgöra huvudbyggnader. Båda har varit utrustade med kök. Genom platsbesök samt med stöd av strandskyddskartan från länsstyrelsen daterad 1977-10-18 bedöms endast byggnad B vara huvudbyggnad. För att bevilja lov för en ny huvudbyggnad omvandlas hus B från huvudbyggnad till komplementbyggnad varför kök tas bort. Byggnad A räknas redan som en komplementbyggnad varför kök måste tas bort.

Riksintresset

Stegesund ingår i det område som av Riksantikvarieämbetet har utpekats som riksintresse för kulturmiljövården. Området utgörs av inseglingen mot Stockholm med dess speciella bebyggelsemiljö av sekelskifteskaraktär. I översiktsplanen (ÖP) beskrivs riksintresset inom Vaxholms stad kortfattat som uttryck för den brokiga skärgårdsmiljö som finns idag med en blandad struktur av gårdar, bryggor, hamnlägen och bebyggelsegrupper som speglar skärgårdsbefolkningens levnadsbetingelser, sjöfart och varuleveranser till Stockholm samt områdets militära historia. Inom området utpekade som riksintresse ska hänsyn tas till kulturhistoriska sammanhang och estetiska värden och vid bygglovshantering ska de värden som definierats inom riksintresset samt vad som framkommit i kulturhistoriska inventeringar beaktas (ÖP s. 64-65).

Översiktsplanen anger rekommendationer för framtida detaljplaneläggning och dessa rekommendationer består bland annat i att lokalisering av ny bebyggelse ska anpassas till omgivande terräng och landskap samt att fastighetsindelning och tomtstorlek ska bevaras (ÖP s. 65). Översiktsplanen säger också att avsikten med riksintresset inte är att hindra utveckling i området som helhet utan att de stora natur- och kulturvärdena tas tillvara. Bedömningar ska därmed göras utifrån en helhetssyn på områdets värden och ska inte främst se till enstaka miljöer (ÖP s. 69).



Forts. SBN § 6

Kulturmiljön på Stegsund

Stegesundsöarna värde för kulturmiljön utgörs främst i sommarvillabebyggelsen från förra sekelskiftet. De byggnader som då uppfördes är varierade och uppvisar flera olika tidstypiska stilideal. I den kulturhistoriska inventering som gjordes 2010 anges att de byggnadstyper som uppfördes vid sekelskiftet var klassiska rektangulära villor, cottagevillor, tornvillor, villor i nordisk stil samt några villor som uppvisar klassicistiska drag. Bebyggelsen är tidstypisk men varierad. Till skillnad från flera tidigare exploaterade områden i skärgården återfinns trädgårdar som är både kuperade och trädbevuxna vilket är ett stilbrott från tidigare mer anlagda trädgårdar vid skärgårdens sommarnöjen.

Sedan förra sekelskiftet har tillägg i bebyggelsen gjorts, bland annat under 1940 och 80-tal. Dessa har gjorts i för tiden typiska byggnadsstilar. I inventeringen anges att Stegesundsöarnas arkitekturhistoriska - och arkitektoniska värde ligger i att bebyggelsen omfattar såväl en generell och tidstypisk utformning av sommarnöjen samt villor i för tiden nydanande och framträdande arkitektur.

Detaljplanering

Området omfattas inte av någon detaljplan. 2009-09-24 gav kommunstyrelsen Stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta programhandling. 2010-04-14 godkände kommunstyrelsens planeringsutskott en programrådsredogörelse samt gav i uppdrag att upprätta ett planförslag. Under 2011 togs förslag till samrådshandlingar fram men något samråd har inte hållits. Ytterligare arbete med detaljplan för området har inte utförts och det finns idag inget pågående detaljplanearbete för Stegesundsöarna.

Yttrande från granne

I inkommit yttrande anses sammanfattningsvis att bygglov varken kan eller bör beviljas. Om nämnden ändå skulle finna att bygglov kan beviljas trots invändningarna ska byggnaden placeras så att störningen på grannens fastighet samt området i stort försvinner. Nybyggnadens höjd och storlek ska minskas samt att byggnadens stil ska anpassas till övriga byggnader på fastigheten.

Sökandens svar på yttrandet

Under rubriken sammanfattas sökandens svar på det yttrande som inkommit från granne. Enligt sökanden finns på fastigheten idag fyra små oisolerade byggnader som till storlek och standard inte lämpar sig för boende för en småbarnsfamilj. Fastigheten såldes till dem som tomt då befintliga byggnader snarare sågs som en belastning men sökanden har ändå valt att behålla de mindre byggnaderna då de ses som en del av platsens historia och karaktär.

Tomten är mycket kuperad med en smal remsa plan mark närmast vägen. En lite mindre plåtå finns där tre av de nuvarande byggnaderna är belägna. På nästa plåtå föreslås nybyggnaden av fritidshuset placeras. Någon annan placering på fastigheten skulle innebära större åverkan på marken genom t.ex. sprängning.



Forts. SBN § 6

Byggnadens placering och utformning är gjord för att skapa en insynsskyddad vistelseyta.

Byggnaden är placerad enligt regelverk och är utformat i förhållande till platsen, naturen och befintliga byggnader. Materialval, skala och färgsättning är gjorda med tanke på öns ursprungliga bebyggelse. Fritidshuset är medvetet utformat som ett hus från 2016 och ligger tillbakadraget i skogsbacken. Fasad är enkelt utformad och byggnaden blir inte speciellt framträdande.

Gällande fritidshusets utformning är det en fråga om tycke och smak och om byggnaden istället skulle utföras i stil med sommarhusen från 1900-talets början skulle byggnaden bli både högre och större. Stegesundsöarna kännetecknas idag av en blandad bebyggelse från flera olika epoker. Byggnaderna kommer inte att utgöra en överexploatering då tillkommande huvudbyggnad har en, enligt sökanden, byggnadsarea på 118 m².

Slutligen har sökanden efter yttranden flyttat fritidshuset två meter inåt fastigheten.

Tillämpliga bestämmelser i PBL

9 kap. 2 § Det krävs bygglov för

1. nybyggnad,
2. tillbyggnad [...]

9 kap. 31 § 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.

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



Forts. SBN § 6

[...]

4. bebyggelseområden.

Bygglov- och GIS-enhetens bedömning

De befintliga byggnaderna som finns på fastigheten idag utgörs av enklare bodar och byggnader. Bodarkitekturen bedöms som intressant i den inventering som gjordes 2010. I förslaget görs några förändringar av dessa byggnader men den ursprungliga layouten på fastigheten bibehålls.

De byggnader som finns på fastigheten idag har byggda på 1920-, 1940- respektive 1950-talet och på Stegesundsöarna finns byggnader från flera olika tidsepoker. Den byggnad som föreslås utgör ett modernt inslag i bebyggelsen och kommer att bli ett tydligt modernt tillägg. Byggnaden föreslås få en omålad träfasad samt få ett pulpettak. Bygganden placeras långt upp på fastigheten och stora delar av skogstomten bibehålls. Att på en fastighet med byggnader från tre olika epoker från 1900-talet uppföra en byggnad i sekelskiftesstil skulle inte innebära en anpassning till befintlig bebyggelse.

Sett till riksintresse och kulturmiljön kan det finnas skäl som talar emot en modern byggnad. En placering längs med kustlinjen skulle kunnat leda till en helt annan bedömning men fastigheten är belägen så att den inte kommer att synas som en del av segelleden in mot Stockholm och det föreslagna fritidshuset placeras långt in på den skogbevuxna fastigheten, med ett skogsområde för allmänheten i ryggen. Stegesunds arkitekturhistoria uppvisar också flera skilda byggnadsstilar där föreslagen nybyggnad kommer att utgöra ytterligare ett stiltillskott. Fastigheten är inte heller bebyggd med en byggnad som ska rivas för att ge plats för en ny byggnad vilket också hade haft större påverkan på kulturmiljön. Sett till fastighetens läge och fritidshusets placering på fastigheten bedöms detta vara anpassat till både kulturmiljö och riksintresset.

Någon detaljplan som reglerar byggnadsarean finns inte och arbetet med att ta fram en detaljplan är avstannat. Det föreslagna fritidshuset har förvisso en större byggnadsarea än vad sökanden angett men blir inte ett sett till övrig byggnation på Stegesund särskilt stort. Bara räknat på fasaden mot söder är höjden från marken till pulpettaketsnock mellan cirka 7 och 8 m beroende på en sluttande tomt. Sammantaget bedöms föreslagna åtgärder uppfylla kraven i 2 kap. 6§ samt 8 kap 1 och 13 §§ PBL.

Sökanden har efter grannens yttrande skjutit placeringen av förslaget fritidshus ytterligare två meter in på fastigheten. Avståndet till närmaste byggnad, i inventering och i bygglov- och GIS-enhetens underlag angivet som komplementbyggnad, på grannfastigheten i öster är cirka 20 m. Avstånd till grannfastighetens huvudbyggnad är drygt 25 m. Föreslagen placering av huvudbyggnaden bedöms inte utgöra en sådan olägenhet för granne att lov inte kan beviljas. Inte heller bedöms föreslagna åtgärder att förändra den klassning (värdefull) som gavs huvudbyggnaden på grannfastigheten vid inventeringen 2010.



Forts. SBN § 6

Sammanfattningsvis föreslås det nya fritidshuset placeras i bakgrunden så att bilden av tidigare sommarhusbebyggelse fortsatt framträder tydligt. Trots nya ingrepp behålls volymer och till stor del även materialverkan på befintliga hus

medan tilläggen i stort framstår som mer nutida. Vid en samlad bedömning bedöms 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 43 680 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: [REDACTED]

Akt

Kopia av beslutet till

Kontrollansvarig: [REDACTED].

Beslutet delges (med delgivningskvitto)

Fastighetsägare [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,



Forts. SBN § 6

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.

Justerandes signaturer

Utdragsbestyrkande

.....



§ 7

Anmälan om att byggnader uppförts utan bygglov (växthus, trädkoja, lekstuga, bastu), byggsanktionsavgift

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

Justerandes signaturer

Utdragsbestyrkande

.....



§ 8

**Nybyggnad av flerbostadshus och parkeringsplatser, ändring i
lov avseende utförda murar samt byggsanktionsavgift**

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

Justerandes signaturer

Utdragsbestyrkande

.....