



Stadsbyggnadsnämnden 2017-09-27, §§ 78-83, 85-94

Plats och tid:	Norrskär/Storskär, kl. 17:30-19:00	
Beslutande:	Lars Wessberg (M) ordf. Jan Reuterdahl (L) v.ordf. Christian Söderman (M) Bodil Eckemo (C) Pia Vallgård (C)	Karin Urbina Rutström (MP) Bengt Sandell (S) Ronny Fredriksson (S) Lars Ekengren (WP)
Ersättare:	Agneta Grönkvist (L) Rose-Marie Axelsson (S) Ulf Asp (S)	
Övriga deltagare:	Morgan Randall Svahn, sbf Karin Söderman, sbf Niklas Plahn, sbf	Anna Andersson, 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: 2017-09-27, §§ 78-83, 85-94, §§ 78-94

Datum för anslagets uppsättande: 2017-10-04.

Datum för anslagets nedtagande: 2017-10-26.

Förvaringsplats för protokollet: Närarkiv

Underskrift:

Innehåll

§ 78	Justering och fastställande av föredragningslista	3
§ 79	Bokslut för andra tertialen 2017 samt helårsprognos 2017	4
§ 80	Yttrande till Mål och budget 2018-2020 samt förslag till taxa för 2018	5
§ 81	Rapportering av delegeringsbeslut	6
§ 82	Förelägganden uppföljning	7
§ 83	Information om lantmäteriförrättningar	8
	<i>§ 84 Omedelbart justerad, se separat protokoll</i>	
§ 85	Samråd i lantmäteriärende AB151081, ledningsrätt för VA-ledningar inom detaljplan Dp 393 och 395 på Skarpö	11
§ 86	Samrådsyttrande gällande avstyckning kring ett befintligt bostadshus på varvfastighet Tynningö 1:273, Lantmäteriets ärendenr: AB161855	12 - 13
§ 87	Remissvar på Boverkets rapport utvärdering av tidsfrister och förslag till sanktioner	14
§ 88	Engarn 1:12 Nybyggnad av pumpstation	15 - 16
§ 89	Engarn 1:12 Tidsbegränsat bygglov i 2 år för upplag och informationsskylt för va-utbyggnad	17
§ 90	Kronan 17 Inredande av två lägenheter i kontorslokal i flerbostadshus	18 - 19
§ 91	██████████ Byggsanktionsavgift för redan utförd komplementbyggnad och altan	20 - 21
§ 92	Tynningö 1:285 Förhandsbesked om bygglov för nybyggnad av fritidshus	22 - 23
§ 93	██████████ Ansökan om strandskyddsdispens för trädäck samt föreläggande att ta bort trädäck, brygga och trappa	24 - 25
§ 94	Överby 2:41 Tidsbegränsat bygglov i 2 år för upplag och informationsskylt för va-utbyggnad samt bodar	26 - 27

§ 78 Justering och fastställande av föredragningslista

Stadsbyggnadsnämndens beslut

Bengt Sandell (S) utses att tillsammans med ordföranden justera protokollet senast den 3 oktober 2017.

Utskickad föredragningslista fastställs.

Yrkanden

Ordföranden yrkar att Bengt Sandell (S) utses att tillsammans med ordföranden justera protokollet senast den 3 oktober 2017 samt att utskickad föredragningslista fastställs.

Ordföranden finner bifall till eget yrkande.

§ 79 Bokslut för andra tertialen 2017 samt helårsprognos 2017

Stadsbyggnadsnämndens beslut

Informationen noteras till protokollet.

Ärendebeskrivning

Information om bokslut för tertial 2 samt helårsprognos för 2017.

Yrkanden

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

Handlingar

Tjänsteutlåtande 2017-09-14

Bokslut för tertial 2 samt helårsprognos 2017

Kopia på beslutet till

För åtgärd: Kommunstyrelsen, ekonomienheten
Bygglov- och GIS-enheten för expediering till akt

För kännedom: Morgan Svahn, SBF
Susanne Edén, SBF

§ 80 Yttrande till Mål och budget 2018-2020 samt förslag till taxa för 2018

Stadsbyggnadsnämndens beslut

Förslag till yttrande över mål och budget 2018-2020, samt förslag till taxor och avgifter 2018, antas som nämndens eget och överlämnas till kommunstyrelsen.

Stadsbyggnadsnämnden fastställer de nyckeltal som ska återrapporteras endast till nämnden.

Ärendebeskrivning

Redogörelse över förslag till yttrande till Mål och budget 2018-2020. Presentation av bilagan med nämndens mätbara tal som inte kommer att redovisas till kommunfullmäktige.

Avseende taxan har justeringar gjorts för att öka transparensen för medborgarna, justera avgifterna till faktiskt kostnad samt åtgärder för att uppnå måluppfyllelse vad gäller nyckeltalet kring självkostandstäckningsgraden.

Yrkanden

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

Handlingar

Tjänsteutlåtande 2017-09-06

Förslag till yttrande till Mål och budget 2018-2020

Förslag till taxa för Stadsbyggnadsnämnden 2018

Stadsbyggnadsnämndens nyckeltal som inte ska redovisas till kommunfullmäktige

Kopia på beslutet till

För åtgärd: Kommunstyrelsen, ekonomienheten
Bygglov- och GIS-enheten för expediering till akt

För kännedom: Morgan Randall Svahn, sbf
Susanne Edén, sbf



§ 81 Rapportering av delegeringsbeslut

Stadsbyggnadsnämndens beslut

Informationen noteras till protokollet.

Ärendebeskrivning

Rapportering av delegeringsbeslut under perioden 2017-08-14 – 2017-09-07, §§ 167-188.

Yrkanden

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

Handlingar

Tjänsteutlåtande 2017-09-04

Ärendelista delegeringsbeslut



§ 82 Förelägganden uppföljning

Stadsbyggnadsnämndens beslut

Informationen noteras till protokollet.

Ärendebeskrivning

Stadsbyggnadsnämnden informerar om uppföljning av förelägganden.

Yrkanden

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

Handlingar

Tjänsteutlåtande 2017-09-11

Uppföljning av förelägganden, 2017-09-11

Kopia på beslutet till

För åtgärd: Bygglov- och GIS-enheten för expediering
Akt

§ 83 Information om lantmäteriförrättningar

Stadsbyggnadsnämndens beslut

Informationen noteras till protokollet.

Ärendebeskrivning

1. Underrättelse om avslutad förrättning 2017-08-23 avseende fastighetsreglering berörande Ramsö 1:111-112, 1:137, 1:264, 1:372 och 1:375
2. Underrättelse om avslutad förrättning 2017-09-07 avseende ledningsrättsåtgärd för va-ledningar och kanalisation för elektronisk kommunikationsledning berörande Överby s:3 m.fl. (Storäng), AB17878

Yrkanden

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

Handlingar

Tjänsteutlåtande 2017-09-14

§ 85 Samråd i lantmäteriärende AB151081, ledningsrätt för VA-ledningar inom detaljplan Dp 393 och 395 på Skarpö

Stadsbyggnadsnämndens beslut

Stadsbyggnadsnämnden godkänner tjänsteutlåtande 2017-09-14 som sitt samrådsyttrande till lantmäteriet.

Ärendebeskrivning

Lantmäteriet har 2017-07-10 begärt stadsbyggnadsnämndens samrådsyttrande i ärende AB151081 som avser ledningsrätt för VA-ledningar på Skarpö inom detaljplanerna Dp 393 (etapp 1) och Dp 395 (etapp 2). Yttrandetiden har på begäran från bygglov- och GIS-enheten förlängts från 2017-08-25 till 2017-10-04.

Samrådets syfte är att få svar från stadsbyggnadsnämnden i två allmänna frågor och 13 specifika frågor som berör tolkningen av de båda detaljplanerna.

För att kunna svara på de allmänna frågorna och ta ställning i de specifika frågorna har bygglov- och GIS-enheten begärt svar från Roslagsvatten AB och planenheten.

Svar på de allmänna frågorna

1. Vad har varit syftet med att ange u-område på vissa platser men inte andra? Anser ni att det är endast där som ledningar får förläggas?

Svar: Detaljplanerna för Skarpö etapp 1 och 2 är upprättade enligt plan- och bygglagen 1987:10 (ÄPBL). Enligt ÄPBL kan u-område anges på kvartersmark men inte inom allmän platsmark. Ledningar får förläggas inom allmän platsmark även om det inte är u-område i aktuella detaljplaner.

2. Anser ni att förläggning av ledningarna strider mot syftet med strandskyddsbestämmelserna?

Svar: Nej.

Svar på de specifika frågorna

Ledningar får förläggas inom allmän platsmark även om det inte är u-område i aktuella detaljplaner och bedöms inte som avvikelse från detaljplanerna. Ledningar inom kvartersmark som inte har angetts som u-område bedöms innebära avvikelse från detaljplanerna. Syftet med detaljplanerna motverkas inte och åtgärderna bedöms kunna godtas som mindre avvikelser. Stadsbyggnadsnämnden har ingen erinran.

Yrkanden

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

Handlingar

Tjänsteutlåtande, daterat 2017-09-14

Lantmäteriets samrådshandling, inkom 2017-07-10

Roslagsvatten AB:s yttrande, inkom 2017-08-24

Planenhetens yttrande, inkom 2017-09-05

Kopia på beslutet till

För åtgärd: Bygglov och GIS-enheten för expediering till Lantmäteriet samt akt

.....
Ordförande Justerare



Stadsbyggnadsnämnden

Kopia på beslutet till

För åtgärd: Bygglöv- och GIS-enheten för expediering till Lantmäteriet samt akt

§ 87 Remissvar på Boverkets rapport utvärdering av tidsfrister och förslag till sanktioner

Stadsbyggnadsnämndens beslut

Förvaltningens förslag till remissvar överlämnas till Näringsdepartementet som stadsbyggnadsnämndens eget.

Ärendebeskrivning

Regeringen har ställt en remiss till 80 remissinstanser för att inkomma med remissvar över ett antal förslag som Boverket ger i rapport 2017:4.

Boverkets uppdrag av regeringen har dels varit att utvärdera byggnadsnämndernas tillämpning av bestämmelserna om tidsfrister för handläggning av ärenden om förhandsbesked, lov och anmälan, dels tagit fram ett förslag om sanktioner mot byggnadsnämnder som överskrider dessa tidsfrister.

Förslagen innebär följande tillägg/förtydliganden i plan- och bygglagen och plan- och byggförordningen.

1. När en ansökan ska anses vara fullständig och vad den ska innehålla.
2. Byggnadsnämnden måste begära komplettering av ansökan/anmälan inom två veckor från det att den kom in och om det inte görs ska den anses vara fullständig sett till att tidsfristen börjar löpa.
3. Till vem byggnadsnämnden ska skicka mottagningsbevis samt vad beviset ska innehålla.
4. Att byggnadsnämnden ska reducera bygglovsavgiften om tidsfristen överskridits. Reduktion ska ske med en femtedel av avgiften för varje påbörjad vecka.

Remissen är inte ställd till Vaxholms stad med inkom ändå till Stadsbyggnadsnämnden 2017-08-16. Tidpunkten för när remissen inkom samt när remissvar måste vara regeringen tillhanda omöjliggör att ärendet behandlas i Kommunstyrelsen. Remissen innehåll bedöms som så viktigt att remissvar ändå bör lämnas och svar lämnas därför som Stadsbyggnadsnämndens remissvar.

Yrkanden

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

Handlingar

Tjänsteutlåtande 2017-09-14

Förslag till remissvar 2017-09-14

Remiss Boverkets rapport utvärdering av tidsfrister och förslag till sanktioner (2017:4)

Kopia på beslutet till

För åtgärd: Bygglöv- och GIS-enheten för expediering till regeringen samt akt

För kännedom: Morgan Svahn, sbf
Susanne Edén, sbf

§ 88 Engarn 1:12 Nybyggnad av pumpstation

Stadsbyggnadsnämndens beslut

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

Kontrollansvarig krävs för åtgärden. Kontrollansvarig [REDACTED]

Avgift tas ut med 4 056 kronor enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige, faktura för avgiften skickas separat.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av pumpstation för spillvatten från Storäng och från befintlig pumpstation i södra delen av Ytterby vid Sjöviksvägen.

Föreslagen nybyggnad har 13 m² byggnadsarea varav 3 m² öppenarea och 10 m² bruttoarea, faluröd stående träpanel och svart plåttak. Nybyggnaden föreslås placeras på södra sidan av Resarövägen norr om gång- och cykelvägen och norr om den östra delen av kolonitradgårdsområdet.

Storängsområdet saknar utbyggt vatten- och avlopps nät. Bostäderna har enskilda avloppslösningar och brunnar. Enligt ett föreläggande från Länsstyrelsen, 2012-08-31, ska kommunen ordna vattenförsörjning och avlopp genom en allmän VA-anläggning. Länsstyrelsens beslut överklagades varför beslutet först vann laga kraft 2013-10-01 vilket innebär att avloppsanläggningen måste vara klar 2018-10-01.

Roslagsvatten AB:s dotterbolag Vaxholmsvatten AB är kommunens huvudman för det allmänna verksamhetsområdet för vatten och spillvatten och kommer ansvara för utbyggnaden av den allmänna VA-anläggningen.

Aktuell del av fastigheten är belägen utom detaljplan och utanför verksamhetsområde för allmän va-anläggning. Arbete med att ta fram detaljplan, Dp 413, pågår. Syftet med detaljplanen är att utveckla området till ett bostadsområde med bevarade natur- och kulturmiljövärden samt möjliggöra plats för en ny förskola. Syftet är också att möjliggöra en utbyggnad av allmänt vatten och avlopp i området. Planförslaget har varit utställt för granskning under tiden 15 september- 6 oktober 2016.

Pumpstationen föreslås placeras på mark som i granskningshandling tillhörande förslag till detaljplan Dp 413 föreslås ha markanvändning E – tekniska anläggningar.

Underrättelse enligt 9 kap. 25 § plan- och bygglagen har skickats för tillfälle till yttrande. Sista dag för yttrande är 2017-09-06. Inga yttranden har inkommit.

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

Yrkanden

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

Handlingar

Tjänsteutlåtande 2017-09-14

Ansökan, inkom 2017-06-16

Anmälan av kontrollansvarig, inkom 2017-09-06

Situationsplan, inkom 2017-06-16

VA-plan, inkom 2017-06-16

VA-profil, inkom 2017-06-16

.....
Ordförande Justerare



Stadsbyggnadsnämnden

Fasad-, sektions-, planritning, inkom 2017-06-16

Beslutsbilaga

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

Kopia på beslutet till

För åtgärd: Bygglov- och GIS-enheten för expediering

§ 89 Engarn 1:12 Tidsbegränsat bygglov i 2 år för upplag och informationsskylt för va-utbyggnad

Stadsbyggnadsnämndens beslut

Tidsbegränsat bygglov ges med stöd av 9 kap. 33 § plan- och bygglagen t.o.m. 2019-09-27.

Kontrollansvarig krävs inte (10 kap. 10 § 1 plan- och bygglagen och 7 kap. 5 § plan- och byggförordningen).

Avgift tas ut med 5 564 kronor enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige, faktura för avgiften skickas separat.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser tidsbegränsat bygglov i 2 år för etableringsyta med upplag på del av Engarn1:12 samt informationsskylt för va-utbyggnad. Upplagsområdet omfattar en yta om ca 460 m².

Aktuell del av fastigheten är belägen utom detaljplan och utanför verksamhetsområde för allmän va-anläggning. Arbete med att ta fram detaljplan, Dp 413, pågår. Syftet med detaljplanen är att utveckla området till ett bostadsområde med bevarade natur- och kulturmiljövärden samt möjliggöra plats för en ny förskola. Syftet är också att möjliggöra en utbyggnad av allmänt vatten och avlopp i området. Planförslaget har varit utställt för granskning under tiden 15 september- 6 oktober 2016.

Åtgärderna föreslås placeras på mark som i granskningshandling tillhörande förslag till detaljplan Dp 413 föreslås ha markanvändning E – tekniska anläggningar.

Ansökan bedöms uppfylla kraven för tidsbegränsat bygglov enligt 9 kap. 33 § plan- och bygglagen.

Yrkanden

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

Handlingar

Tjänsteutlåtande 2017-09-14

Ansökan, inkom 2017-07-24

Verksamhetsbeskrivning och avvecklingsplan, inkom 2017-08-28

Nyttjanderättsavtal, inkom 2017-07-24

Skyltritning, inkom 2017-08-28

Situationsplan, inkom 2017-08-28

Beslutsbilaga

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

Kopia på beslutet till

För åtgärd: Bygglov- och GIS-enheten för expediering

§ 90 Kronan 17 Inredande av två lägenheter i kontorslokal i flerbostadshus

Stadsbyggnadsnämndens beslut

Bygglov ges med stöd av 9 kap. 31 § plan- och bygglagen med hänvisning till de skäl som anges i tjänsteutlåtande daterat 2017-09-14.

Kontrollansvarig krävs för åtgärden. Kontrollansvarig [REDACTED]

Avgift tas ut med 14 196 kronor enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige, faktura för avgiften skickas separat.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser bygglov för ändrad användning av kontorslokal i gatuplan i flerbostadshus till två bostadslägenheter, en 3 rum och kök och en 4 rum och kök. Den ändrade användningen omfattar ca 205 m² bruttoarea.

Ansökan innebär att hela byggnadens användning blir för bostäder och lägenhetsantalet blir totalt 9 st.

Ritningarna redovisar utvändiga ändringar

- byte till fönster med lägre brösthöjd på fasad mot öster mot gatan
- nytt fönster, byte av fönster till glasad dörr och byte av ett fönster till ett med lägre brösthöjd på fasad mot väster in mot gården
- utbyte till glasad dörr på fasad mot söder mot gränd/gård.

De utvändiga ändringarna är i sig inte lovpliktiga, eftersom fastigheten ligger utom detaljplan, men ingår i lovprövningen att ändra lokal till bostäder med lämplig utformning bl.a. vad gäller tillgång till dagsljus.

Byggnaden är inte utformad för att användas för verksamhet i besöksnäringen. Bygglov- och GIS-enheten bedömer att sökandens enskilda intresse att få använda hela huset för bostadsändamål i detta fall bör ges företräde ett allmänt intresse att ha kvar kontorslokalen.

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

Yrkanden

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

Handlingar

Tjänsteutlåtande 2017-09-14

Ansökan, inkom 2017-05-11

Anmälan av kontrollansvarig, inkom 2017-05-11

Handlingsförteckning, inkom 2017-05-11

Situationsplan, inkom 2017-05-11

Fasadritningar, inkom 2017-05-11

Sektionsritning, inkom 2017-05-11

Planritning, inkom 2017-05-11

Fasadritning befintligt, inkom 2017-05-11

Planritning befintligt, inkom 2017-05-11



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

§ 91 [REDACTED] Byggsanktionsavgift för redan utförd komplementbyggnad och altan

Stadsbyggnadsnämndens beslut

Byggsanktionsavgift enligt 11 kap. 51-53 och 57 §§ plan- och bygglagen, tas ut av [REDACTED], i egenskap av ägare till fastigheten [REDACTED].

Byggsanktionsavgiften enligt ovan beslutas vara totalt 25 088 kronor, med stöd av 11 kap. 52 § plan- och bygglagen samt 9 kap. 6 § andra punkten plan- och byggförordningen.

Ärendebeskrivning

En anmälan om misstänkt olovligt byggande inkom till bygglov- och GIS-enheten 2013-05-09. Anmälan kommunicerades med fastighetsägarna 2013-05-31. 2013-06-05 inkom fastighetsägarna med yttrande över anmälan. Enligt fastighetsägarna hade en friggebod uppförts på fastigheten. 2013-08-08 vidtogs platsbesök. Vid platsbesöket konstaterades att en bygglovspliktig komplementbyggnad och vidbyggd altan uppförts.

Fastighetsägarna förelades att ansöka om bygglov och strandskyddsdispens i efterhand för komplementbyggnaden och altanen genom beslut SB § 158/2015-06-24. Ansökan om bygglov och strandskyddsdispens i efterhand inkom till bygglov- och GIS-enheten 2016-01-12. Genom beslut SB § 172/2016-07-06 gavs bygglov, startbesked och strandskyddsdispens i efterhand för uppförd komplementbyggnad med 17 kvm byggnads- och bruttoarea och altan med 60 kvm öppenarea. I det beslutet hanterades inte frågan om byggsanktionsavgift.

2017-08-22 har fastighetsägarna getts möjlighet att yttra sig över anspråket på byggsanktionsavgift i enlighet med 11 kap. 58 § plan- och bygglagen.

Byggsanktionsavgiften bedöms stå i rimlig proportion till överträdelsen varför den ska tas ut utan nedsättning.

Rättelse har inte skett innan frågan om påföljd tas upp till överläggning vid sammanträde med stadsbyggnadsnämnden.

Byggsanktionsavgiften för att ha påbörjat utan startbesked blir enligt 9 kap. 6 § p. 2 PBF 25 088 kronor.

Yrkanden

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

Handlingar

Tjänsteutlåtande 2017-09-11

Strandskyddsdispens, bygglov och startbesked i efterhand SB § 172/2016-07-06

Situationsplan som hör till beslut SB § 172/2016-07-06

Planritning som hör till beslut SB § 172/2016-07-06

Flygfoton, tagna 2012-09-15

Flygfoton, tagna 2015-05-24

Tjänsteanteckning från platsbesök 2013-08-08



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

§ 92 Tynningö 1:285 Förhandsbesked om bygglov för nybyggnad av fritidshus

Stadsbyggnadsnämndens beslut

Som förhandsbesked meddelas att bygglov kommer att ges för nybyggnad av fritidshus med hänvisning till de skäl som anges i tjänsteutlåtande daterat 2017-09-14. Beslutet förenas med följande villkor

- Byggnaden ska placeras minst fyra m från gräns mot Tynningö 1:420, minst 8 m från strandskyddat område och i huvudsak i enlighet med till ansökan bifogad karta.
- Byggnaden får ha max ca 100 m² byggnadsarea, vara i högst två våningar och ha nockhöjd högst ca 8 m.
- Byggnaden/grundläggningen ska utföras enligt Länsstyrelsen i Stockholms rekommenderade lägsta nivå för grundläggning av ny bebyggelse i Fakta 2015:14

Avgift tas ut med 9 360 kronor enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige, faktura för avgiften skickas separat.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser förhandsbesked om bygglov för nybyggnad av fritidshus med ca 100 m² byggnadsarea i två våningar. Byggnaden föreslås placeras i fastighetens västra del som inte omfattas av strandskydd och i huvudsakligen överensstämmande med tidigare beviljat bygglov med dnr 2010:0988.

Fastigheten är obebyggd och har enligt fastighetsregistret landarealen 9 002 m².

Fastigheten är belägen utom detaljplan och utanför verksamhetsområde för allmän va-anläggning.

För fastigheten gäller strandskydd enligt 7 kap. 13 och 14 §§ miljöbalken (inom 100 m från strandlinjen på land och i vatten) förutom ett område om ca 3 000 m² i den västra delen av fastigheten.

Underrättelse enligt 9 kap. 25 § plan- och bygglagen har skickats för tillfälle till yttrande. Ett yttrande har inkommit från ägaren till Tynningö 1:894 och 1:14 samt en ytterligare delägare till Tynningö 1:14. I yttrandet framförs att husets höjd bör begränsas till 1,5 plan för att inte dominera i landskapet, i övrigt inga invändningar.

Sökande har i yttrande daterat 2017-09-04 bemött inkomna synpunkter, se handling som ingår i beslutet. Sammanfattningsvis menar sökanden att de vidhåller sin ansökan om att få uppföra en huvudbyggnad i två plan med en nockhöjd om högst ca 8,0 m vilket medgivits i tidigare beviljat bygglov med dnr 2010:0988. Byggnaden kommer ligga lägre än flertalet omkringliggande byggnader. Med beaktande av tomtens storlek och att skillnaden i nockhöjd är liten mellan ett 1,5-våningshus och ett 2-våningshus kommer byggnaden inte att utgöra ett dominerande inslag i landskapet.

Remiss har skickats till Södra Roslagens miljö- och hälsoskyddskontor som tillstyrker ansökan. Enskilt avlopp bedöms kunna lösas enligt tidigare tillståndsbeslut. Vattenförsörjning kan ske med avsättning av sjövattnet alternativt att vidare utredning visar att tillstånd för anläggande av borrhål kan beviljas.

Platsen för den aktuella åtgärden är belägen utanför strandskyddat område. En normal tomtplats i anslutning till en huvudbyggnad ryms inom föreslaget område och är möjlig utan att innehålla mark som omfattas av strandskyddet. På aktuell del av fastigheten kan ett fritidshus som uppfyller länsstyrelsens rekommenderade grundläggningsnivå uppföras.

Området har en varierad bebyggelsestruktur med olika hustyper, varierande byggnadsvolymer och

Stadsbyggnadsnämnden

tomter med olika beskaftenhet och topografi. Av denna anledning och i avsaknad av bebyggelse reglerande bestämmelser för fastigheten bedöms sökt åtgärd inte som olämplig med hänsyn till landskapsbilden enligt 2 kap. 6 § plan- och bygglagen. Fritidshusets yttre utformning och exakta placering prövas i ansökan om bygglov.

Platsen för den om förhandsbesked sökta åtgärden bedöms uppfylla kraven för lokalisering av bebyggelse enligt 2 kap plan- och bygglagen.

Yrkanden

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

Handlingar

Tjänsteutlåtande 2017-09-14

Ansökan, inkom 2017-06-27

Situationsplan, inkom 2017-06-27

Yttrande från Stefan Waller och Christina Nilsson, inkom 2017-08-28

Sökandens svar på grannyttrandet, inkom 2017-09-04

Yttrande från Södra Roslagens miljö- och hälsoskyddskontor, inkom 2017-09-12

Beslutsbilaga

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

Kopia på beslutet till

För åtgärd: Bygglov- och GIS-enheten för expediering

§ 93 [REDACTED] Ansökan om strandskyddsdispens för trädäck samt föreläggande att ta bort trädäck, brygga och trappa

Stadsbyggnadsnämndens beslut

Ansökan om strandskyddsdispens avslås med stöd av 7 kap. 15 och 18 c §§ miljöbalken (1998:808), med hänvisning till de skäl som framförs av bygglov- och GIS-enheten.

Avgift tas ut med 5 200 kronor enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige, faktura för avgiften skickas separat.

Med stöd av 26 kap. 9 § miljöbalken (1998:808) föreläggs [REDACTED] i egenskap av ägare till fastigheten [REDACTED], Vaxholm kommun, att senast inom två månader från det att beslutet har vunnit laga kraft vidta följande åtgärder:

- ta bort trädäck, se markerad i Bilaga 1 till detta beslut,
- ta bort brygga, se markerad i Bilaga 1 till detta beslut, och
- ta bort trappa, se markerad i Bilaga 1 till detta beslut.

Med stöd av 26 kap. 14 § miljöbalken, och 1 § och 4 § lagen (1985:206) om viten, förenas föreläggandet med löpande vite om trettiotusen (30 000) kronor [REDACTED], för varje tidsperiod om trettio (30) dagar räknat från utgången av den första tidsfristen under vilken anläggningarna som omfattas av föreläggandet är kvar.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser strandskyddsdispens i efterhand för redan utfört trädäck. Trädäcket är placerat vid fastighetens strandlinje. Detta är inom område där strandskydd råder. Trädäcket är en sådan anläggning som omfattas av strandskyddets förbud, och kräver strandskyddsdispens för att få finnas på fastigheten. För att strandskyddsdispens i efterhand ska kunna ges krävs att något av de särskilda skälen är uppfyllda. Bygglov- och GIS-enheten bedömer att det inte finns något särskilt skäl som är tillämpligt för det uppförda trädäcket. Det finns därmed inte förutsättningar för att meddela strandskyddsdispens och ansökan om strandskyddsdispens ska därmed avslås.

Föreläggandet avser redan utfört trädäck, brygga och trappa, vilka är placerade vid fastighetens strandlinje. Hela fastigheten omfattas av strandskydd. Åtgärderna är sådana anläggningar som omfattas av strandskyddets förbud, och kräver strandskyddsdispens för att få finnas på fastigheten. Bygglov- och GIS-enheten bedömer att det inte finns några särskilda skäl som är tillämpliga på de utförda åtgärderna. Då strandskyddsdispens inte kan ges i efterhand för trädäcket, bryggan och trappan föreläggs fastighetsägarna vid löpande vite att ta bort dessa åtgärder.

Yrkanden

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

Handlingar

Tjänsteutlåtande 2017-09-14

Ansökan, inkom 2017-04-20

Yttrande tillhörande ansökan, inkom 2017-04-20



Stadsbyggnadsnämnden

Fasadritning, inkom 2017-04-20

Foton från sökanden, inkom 2017-04-20

Bilaga 1, foton från platsbesök 2016-09-20

Tjänsteanteckning från platsbesök 2016-09-20

Flygfoto taget 2015-05-24

Beslutsbilaga

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

Kopia på beslutet till

För åtgärd: Bygglöv- och GIS-enheten för expediering

§ 94 Överby 2:41 Tidsbegränsat bygglov i 2 år för upplag och informationsskylt för va-utbyggnad samt bodar

Stadsbyggnadsnämndens beslut

Tidsbegränsat bygglov ges med stöd av 9 kap. 33 § plan- och bygglagen t.o.m. 2019-09-27 med hänvisning till de skäl som framförs av Bygglov- och GIS-enheten i tjänsteutlåtande daterat 2017-09-14.

Kontrollansvarig krävs inte (10 kap. 10 § 1 plan- och bygglagen och 7 kap. 5 § plan- och byggförordningen).

Avgift tas ut med 7 072 kronor enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige, faktura för avgiften skickas separat.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser tidsbegränsat bygglov i 2 år för etableringsyta med upplag på Överby 2:41 och informationsskylt för va-utbyggnad samt bodar. Upplagsområdet omfattar en yta om ca 550 m² i fastighetens östra del. I fastighetens nordöstra del placeras manskapsbod ca 23 m², emballagecontainer ca 8 m² och verktygsbod ca 4 m² bruttoarea. Bodarnas sammanlagda bruttoarea är ca 35 m².

Fastigheten är belägen utom detaljplan och utanför verksamhetsområde för allmän va-anläggning. Arbete med att ta fram detaljplan, Dp 413, pågår. Syftet med detaljplanen är att utveckla området till ett bostadsområde med bevarade natur- och kulturmiljövärden samt möjliggöra plats för en ny förskola. Syftet är också att möjliggöra en utbyggnad av allmänt vatten och avlopp i området. Planförslaget har varit utställt för granskning under tiden 15 september- 6 oktober 2016.

Vid en sammantagen avvägning mellan de intressen som talar för åtgärden och de motstående allmänna och andra intressen som skyddas av PBL eller annan lagstiftning, gör Bygglov- och GIS-enheten bedömningen att det finns förutsättningar att bevilja ett tidsbegränsat bygglov för den ansökta åtgärden.

Sammantaget bedöms förutsättningarna uppfyllas för att med stöd av 9 kap. 33 § plan- och bygglagen ge tidsbegränsat lov i två år.

Yrkanden

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

Handlingar

Tjänsteutlåtande 2017-09-14

Ansökan, inkom 2017-07-24

Verksamhetsbeskrivning och avvecklingsplan, inkom 2017-08-28

Nyttjanderättsavtal, inkom 2017-07-24

Skyltritning, inkom 2017-08-28

Situationsplan, inkom 2017-08-28

Yttrande från ägare till Överby 2:78, inkom 2017-09-13

Sökandens svar på grannyttrande, inkom 2017-09-14

Beslutsbilaga

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



Stadsbyggnadsnämnden

Kopia på beslutet till

För åtgärd: Bygglöv- och GIS-enheten för expediering