



Plats och tid: Sammanträde med bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden,
Kanholmsfjärden, Skogsbo 3, tisdagen den 13 mars,
klockan 09.30 – 15:00. Gruppmöte 08.00-09.30

Beslutande: Lars-Erik Alversjö (M), ordf.
Per-Olof Fransson (KD), vice ordf.
Birgitta Rynnert (S), 2:e vice ordf.
Ann Fylkner (M)
Lars Öhrman (L)
Vera Berg ~~Birger Björkull~~ (C)
Christer Hedberg (S)
Gunilla Rydell (S)
Turid Stenhaugen (MP) ersätter Andreas Engberg (MP)

Ersättare: Ulla-Britt Goldberg (M)
Mica Nordström (L)
Ulf Falkenberg (L)
Peten Berg ~~Vera Berg~~ (C)
Kjell Thorngren (S)
Bo Hertz (S)
Linda Nygren (S)

BMH nr: BMHN 23 - 23

Utses att justera: Birgitta Rynnert (S)

Justeringens tid och plats: 2018-03-13 kl. 16:20, Skogsbo

Underskrifter:

Ordförande

Lars-Erik Alversjö
Lars-Erik Alversjö (M)

Justerare

Birgitta Rynnert
Birgitta Rynnert (S)

Sekreterare

John Hammar
John Hammar

ANSLAG/BEVIS

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.

Sammanträdesdatum 2018-03-13

Datum för anslags uppsättande

2018-03-13

Datum för anslags nedtagande

2018-04-05

Förvaringsplats för protokollet: Bygg- och miljöavdelningens arkiv, Skogsbovägen 9-11,
Gustavsberg

Underskrift:



Mottagare enligt sändlista

Yttrande avseende samråd i detaljplan för PFO Strömma delområde S7 Västertorp-Östertorp

Beslut

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden beslutar att:

1. Anta förvaltningens förslag till yttrande med alliansens tillägg
2. Förklara beslutet som omedelbart justerat.

Ärendet

Plan- och exploateringsavdelningen i Värmdö kommun har utarbetat ett förslag på detaljplan Strömma S7 (dnr 15KS/112). Skriftliga synpunkter på förslaget till detaljplan ska vara plan- och exploateringsavdelningen tillhanda senast 2018-02-26.

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden (nämnden) är den kommunala myndighetsnämnd i Värmdö kommun som handlägger ärenden enligt bl a miljöbalken, plan- och bygglagen och livsmedelslagstiftningen.

Bygg- miljö och hälsoskyddsnämndens yttrande

Plan- och bygglagen

Byggnaders placering och utformning

För enkel läsbarhet bör planbestämmelserna skrivas på bägge plankartorna.

Bestämmelsen "Komplementbyggnader får ej inredas som bostadshus" - borde tydliggöras om syftet är att hindra boende i dem.

Bestämmelsen "Komplementbyggnader får ej inredas som bostadshus" - Detta bör ej vara med i planbestämmelserna då det motverkar generationsboende som vi tvärtom borde främja.

Lovfria åtgärder bör beaktas i samband med detaljplanearbetet vad gäller tillgänglighet, trafik och bostäder, exempelvis attefallåtgärder.

Justerare 1

Justerare 2

Lovfria åtgärder bör beaktas i samband med detaljplanearbetet vad gäller 2(4) tillgänglighet, trafik och bostäder, exempelvis attefallåtgärder. –

Inte röra Attefallsreglerna!! exempelvis attefallåtgärder. – Bör strykas!

Vi anser även att största tillåtna takvinkeln bör sättas till 45grader samt att det skrivs in att "vind får inredas".

Vidare bör byggrätten vara lika för alla fastigheter undantaget flerfamiljshus.

Marklov

Bestämmelsen: Ändring av marknivån större än 0,5 meter ska prövas med marklov, stödmurar ska undvikas - den bestämmelsen gäller alltid, oavsett om det står i dp eller inte. Om avsikten är att terrängen ska skyddas så måste det stå att marknivån inte får ändras.

"Klunga särskilt värdefulla träd" - är ett uttryck som normalt inte förstås om man inte läst ekologiutbildning.

Återplantering ska ske med liknande arter kan innebära att endast väldigt små träd återplanteras.

Miljöbalken

Strandskydd

Nämnden bedömer att det saknas särskilda skäl för att upphäva strandskyddet på del av fastigheterna Strömma 4:3 och 4:4. Enligt planförslaget föreslås strandskyddet upphävas på delar av dessa två fastigheter med hänvisning till att fastigheterna tidigare har använts som festplats samt att de är bebyggda med mindre byggnader och därmed redan är ianspråktaga. Nämnden bedömer båda dessa fastigheter som helt allemansrättsligt tillgängliga. Karaktären på fastigheterna är en blandning av öppen och skogbevuxen naturmark. Endast en mindre skogsväg passerar genom fastigheterna och på fastigheten 4:3 finns tre mindre enkla förråds- och kioskbyggnader. Byggnader som dessa saknar hemfridszon och ianspråk tar endast byggnadernas yta på mark. Det innebär att nämnden inte bedömer att fastigheterna är ianspråktaga på ett sådant sätt som gör att dem saknar betydelse för strandskyddet syften.

Dagvatten och pumpstationer

Dagvattenutredning har utförts av Bjerking AB. Dagvatten avrinner i norr till Breviken och i söder via Norrviken till Tranaröfjärden. Båda dessa är klassificerade som vattenförekomster och har beslutade MKN att förhålla sig till vilket innebär att åtgärder inte får bidra till försämring av tillståndet i vattenförekomsterna.

Nämnden anser att de dagvattenlösningar som föreslås i dagvattenutredningen och som har inkorporerats i planbeskrivningen är miljöeffektiva. Detta då de utgår ifrån en begränsning av antalet hårdgjorda ytor, LOD där vatten ges möjlighet att infiltrera i marken samt separering av vattnet och olika omhändertagande av dagvattnet beroende på föroreningsgrad. Vattnet ska istället få möjlighet att infiltrera ner genom marken, perkolera och bilda grundvatten. Nämnden ser helst att så mycket vatten som möjligt tas omhand lokalt på fastigheterna (LOD), leds till växtbäddar, gräsytor eller planteringsytor där vattnet ska kunna fördröjas och föroreningar fastläggas i vegetationen innan det infiltrerar till grundvattnet. Vidare ser nämnden positivt på att man vid anläggande av nödvändiga hårdgjorda ytor inom planområdet möjliggör genomsläpplighet för att så långt möjligt reducera ytavrinningen och risken för en ökad föroreningsbelastning på recipient.

Pumpstationer behöver placeras på så sätt att olägenhet för människors hälsa, genom lukt eller buller, undviks.

Buller

Vid planläggning samt ärenden om bygglov och förhandsbesked tillämpas riktvärdena i trafikbullerförordningen (2015:216). En bullerutredning har utförts av Trivecta i samband med planarbetet. I och med omvandling av området från fritidsbebyggelse till permanentbostadsbebyggelse innebär det en ökning av biltrafiken inom området vilket leder till ökade trafikbullernivåer. Nämnden ser positivt på de bullerreducerande åtgärder som föreslagits i planbeskrivningen och har inga vidare synpunkter.

Radon

Planområdet är i de största delarna klassat som ett normalriskområde för markradon (enligt revidering av den översiktliga radonriskkartan för Värmdö kommun, SGU 2011). I övriga delar är det betraktat som ett lågriskområde för markradon. Bygg- och miljöavdelningen anser därför att undersökning av radon ska ske i byggskedet men att det inte är rimligt att utföra en markradonundersökning under planarbetet med hänsyn till kostnaden att bygga radonsäkert.

Markföroreningar

På de områden som ska bebyggas med bostadsfastigheter tillämpas generellt Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning (KM) vid bedömning av föroreningsnivåer i marken. På industrifastigheter tillämpas de generella riktvärdena för mindre känslig markanvändning (MKM). Detta såvida inga platsspecifika bedömningar görs. Planområdet är strandnära och uppställningsplatser för fritidsbåtar kan ha förekommit på många olika platser runtom i kommunen. Av den anledningen kan det finnas risk för att markföroreningar relaterade till hantering av båtbottnfärger finns i marken i strandnära miljöer. Det kan även förekomma förorenade fyllnadsmassor i marken. Planområdet är inget undantag varför riskbedömning av marken alltid behöver göras vid förändrad markanvändning på fastigheterna inom planområdet.

På fastigheten Strömma 4:1, i ett befintligt hamnområde, föreslås tillfälliga containrar ersättas med byggnader. Då det bedrivits båtverksamhet där finns det stor risk för föroreningar i marken och vid ingrepp i marken i samband med byggnation behöver provtagning av marken göras.

Påträffas förorening ska nämnden upplysas och en utredning kring lämpliga efterbehandlingsåtgärder tas fram. Anmälan behöver alltid lämnas in till nämnden innan efterbehandlingsåtgärder tas vid. Detta enligt 10 kap. miljöbalken samt 28 § förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd.

Strålning från el-, data- och teletrafik

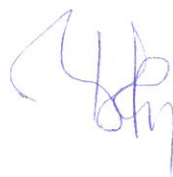
Sträva efter att utforma och placera nya kraftledningar och andra elektriska anläggningar så att exponering för magnetfält begränsas.

Reservationer och protokollsanteckningar

(S) reserverar sig till förmån för förvaltningens ursprungliga förslag till beslut.

Hur man överklagar

Detta beslut kan överklagas till förvaltningsrätten.

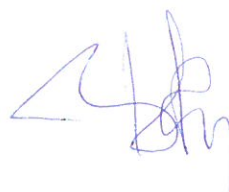
BYGG-, MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN

Bilagor:

Planbeskrivning

Sändlista:

Plan- och exploateringsavdelningen





Plats och tid: Sammanträde med bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden,
Kanholmsfjärden, Skogsbo 3, tisdagen den 13 mars,
klockan 09.30 – 16:20. Gruppmöte 08.00-09.30

Beslutande: Lars-Erik Alversjö (M), ordf.
Per-Olof Fransson (KD), vice ordf.
Birgitta Rynnert (S), 2:e vice ordf.
Ann Fylkner (M)
Lars Öhrman (L)
Vera Berg (C)
Christer Hedberg (S)
Gunilla Rydell (S)
Turid Stenhaugen (MP) ersätter Andreas Engberg (MP)

Ersättare: Ulla-Britt Goldberg (M)
Mica Nordström (L)
Ulf Falkenberg (L)
Peter Berg (C)
Kjell Thorngren (S)
Bo Hertz (S)
Linda Nygren (S)

BMH nr: BMHN 24 - 43

Utses att justera: Birgitta Rynnert (S)

Justeringens tid och plats: 2018-03-23, kl 08:00, Skogsbo plan 3

Underskrifter:

Ordförande

Lars-Erik Alversjö (M)

Justerare

Birgitta Rynnert (S)

Sekreterare

John Hammar

ANSLAGSBEVIS

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.

Sammanträdesdatum 2018-03-13

Datum för anslags uppsättande

2018-03-26

Datum för anslags nedtagande

2018-04-18

Förvaringsplats för protokollet: Bygg- och miljöavdelningens arkiv, Skogsbovägen 9-11,
Gustavsberg

Underskrift:



Mottagare enligt sändlista

Avdelningen informerar

Beslut

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden beslutar att:

1. Informationen noteras.

Ärendet

Under denna punkt i dagordningen informerar bygg- och miljöavdelningen nämnden om pågående ärenden samt tar upp övriga frågor som rör nämndens verksamhet.

Följande ärenden informerades kring:

- Ekbacksdeponin
- Hemmesta Träsk
- Modulboende
- Utbildning för nämndens ledamöter den 22 maj kl13-17 gällande nya kommunallagen och förvaltningslagen.
- Körsbärsträden längs Skogsbovägen

BYGG-, MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN



Mottagare enligt sändlista

NORRSUNDA 1:146 : Byggsanktionsavgift, påbörjad åtgärd utan startbesked

Beslut

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden beslutar att:

1. Ta ut byggsanktionsavgift av [REDACTED] med stöd av 11 kap. 51 och 57 §§ plan- och bygglagen (2010:900), förkortad PBL, för att utan startbesked ha utfört en tillbyggnad på befintlig komplementbyggnad på fastigheten Norrsunda 1:146.
2. Fastställa byggsanktionsavgiften under punkten 1 till 3 584 kronor med stöd av 1 kap. 7 § 1p. Och 9 kap 7 § 2p plan- och byggförordningen (2011:338), förkortad PBF,
3. Byggsanktionsavgiften i punkten 2 ska betalas av [REDACTED] senast tre (3) månader efter delgivning av detta beslut, med stöd av 11 kap. 57 och 61 §§ PBL. Faktura skickas separat.
4. Avgiften ska betalas även om beslutet överklagas.

Stöd för beslut

Beslutet är fattat med stöd av 10 kap 3 § plan- och bygglagen (PBL) och 9 kap 7 § plan- och byggförordningen (PBF).

Kommunfullmäktige antog vid sammanträde 2016-10-03 § 188 punkt 9, en taxa för beslut enligt PBL.

Beslutsunderlag

Fotografier från platsbesök på fastigheten 2018-01-10

Ärendet avser

Ärendet avser byggsanktionsavgift för att utan bygglov och startbesked ha påbörjat byggnation avseende tillbyggnad av komplementbyggnad om 4 kvm byggnadsarea (BYA).

Justerare 1

Justerare 2

3 (91)

Bakgrund

Telefonsamtal inkom från fastighetsägare Norrsunda 1:51 2017-10-24 som meddelade att byggnation hade pågått under helgen 20-22 oktober på befintlig komplementbyggnad.

Två tjänstemän från bygg- och miljöavdelningen ut på platsbesök 2018-01-10 där det framgick att den befintliga komplementbyggnaden hade byggts på.

■■■■■■ har inkommit med ansökan om bygglov för tillbyggnad, fasadändring och ombyggnad av befintlig komplementbyggnad 2017-10-23. Bygglov har ännu inte meddelats ■■■■■■ eftersom ärendet ännu inte bedöms vara komplett för beslut.

Kommunicering

Kommunicering av förslag till beslut har skett med ■■■■■■ Skriftliga synpunkter ska vara inkomna senast 2018-01-31.

Bygg- miljö- och hälsoskyddsnämndens bedömning

Utredningen har visat att byggnation för tillbyggnad om 4 kvm byggnadsarea (BYA) har påbörjats utan bygglov och startbesked på befintlig komplement-byggnad.

■■■■■■ har inkommit med ansökan om bygglov för komplementbyggnaden och har även erhållit strandskyddsdispens för komplementbyggnaden.

En lovpliktig byggnadsåtgärd får enligt 10 kap. 3 § PBL inte påbörjas innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked.

En överträdelse har därför skett av bestämmelser i PBL och bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden ska därför enligt 11 kap. 51 § PBL ta ut en byggsanktionsavgift.

En byggsanktionsavgift ska enligt 11 kap. 53 § PBL tas ut även om överträdelsen inte har skett uppsåtligt eller av oaktsamhet.

Storleken på byggsanktionsavgiften regleras av 9 kap. PBF och fastställs med tillämpning av det prisbasbelopp som gäller det år som beslutet om avgiften fattas. Aktuellt prisbasbelopp för år 2017 är 44 800 kronor.

Byggsanktionsavgiften i rubricerat ärende framgår närmare av 9 kap. 7 § st 1. P. 2 PBF och är 0,08 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,005 prisbasbelopp per kvadratmeter av tillbyggnadens sanktionsarea.

Enligt 1 kap. 7 § 1 p PBF är sanktionsarean, för en lov- eller anmälningspliktig åtgärd, brutto- eller öppenarean eller en kombination av dessa minskad med 15 kvadratmeter.

Storleken på den byggsanktionsavgift som fastighetsägaren ska betala uppgår till sammanlagt 3 584 kronor enligt följande formel: $(0,08 \cdot 44800) + (0,005 \cdot 44800 \cdot 0)$.

Betalning av byggsanktionsavgiften ska ske inom tre månader efter delgivning av detta beslut, med stöd av 11 kap. 57 och 61 §§ PBL.

Tillämpliga bestämmelser

Ja

[Signature]

Enligt 10 kap. 3 § PBL krävs det startbesked för att påbörja en åtgärd som kräver bygglov eller rivningslov.

Enligt 11 kap. 51 § PBL ska en bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnd ta ut en byggsanktionsavgift om någon bryter mot bestämmelserna i 8-10 kap. PBL.

Enligt 11 kap. 53 § PBL framgår det att en byggsanktionsavgift ska tas ut även om överträdelsen inte har skett uppsåtligt eller av oaktsamhet.

Enligt 11 kap 53a § PBL framgår det att en byggsanktionsavgift i ett enskilt fall kan sättas ned till en fjärdedel eller till hälften om avgiften inte står i rimlig proportion till den överträdelse som begåtts.

Enligt 11 kap. 57 § PBL ska sanktionsavgiften tas ut av ägaren till fastigheten, den som begick överträdelsen eller den som har fått en fördel av överträdelsen.

Avgiften ska betalas senast tre månader efter delgivning av beslutet om inte annat bestämts, enligt 11 kap. 61 § PBL.

Innan en byggsanktionsavgift beslutas ska den som anspråket riktas mot ges tillfälle att yttra sig, 11 kap. 58 § PBL.

Information och upplysning

Byggherre är den som för egen räkning utför eller låter utföra projekterings-, byggnads-, rivnings- eller markarbeten. Byggherren ska se till att åtgärderna genomförs i enlighet med de krav som gäller enligt PBL eller föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av lagen. Om åtgärden är lov- eller anmälningspliktig, ska byggherren se till att den kontrolleras enligt den kontrollplan som byggnadsnämnden fastställer i startbeskedet.

Hur man överklagar

Detta beslut kan överklagas till Länsstyrelsen i Stockholms län, se bilaga.

BYGG-, MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN

Bilagor:

Information om hur du överklagar
Fotografier från platsbesök på fastigheten 2018-01-10

Sändlista:

Delges beslut REK + MB

[Redacted]

SEA

[Signature]

Information om hur du överklagar bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämndens beslut

Detta beslut kan överklagas till Länsstyrelsen i Stockholms län.

Tid för överklagande

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden måste ha fått din skriftliga överklagan inom tre veckor från den dag du fick del av beslutet, annars kan ditt överklagande inte tas upp för prövning.

Hur du utformar sitt överklagande mm

I skrivelsen med överklagandet ska du;

- Tala om vilket beslut du överklagar, uppge beslutsnummer/paragraf i protokollet och diarienummer
- Ange varför du anser att beslutet är felaktigt
- Redogöra för hur du vill att beslutet ska ändras

Du kan givetvis anlita ombud som sköter överklagandet åt dig, glöm då inte att du måste bifoga en fullmakt.

Övriga handlingar

Om du har handlingar eller annat som du anser stöder din ståndpunkt i ärendet så bör du bifoga dessa.

Underteckna överklagandet

Din skrivelse med överklagandet ska undertecknas och namnteckningen förtydligas. Uppge även dina kontaktuppgifter och postadress.

Var ska överklagandet lämnas/skickas?

Din skrivelse med överklagandet ska inlämnas/skickas till bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden i Värmdö kommun, se adress nedan.

Länsstyrelsen i Stockholms län
via Värmdö kommun
Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden
134 81 GUSTAVSBERG



Mottagare enligt sändlista

BRUNN 1:505 : Byggsanktionsavgift, påbörjad åtgärd utan startbesked

Beslut

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden beslutar att:

1. ta ut byggsanktionsavgift av fastighetsägaren VÄRMDÖ KOMMUN genom tekniska nämnden (org.nr. 212000-0035) med stöd av 11 kap 51 och 57 §§ plan- och bygglagen (2010:900), PBL, för att utan startbesked ha utfört markåtgärder på rubricerade fastigheter.
2. fastställa byggsanktionsavgift under punkt 1 till 159 386 kronor med stöd av 1 kap 7 § p.2, 9 kap 17 § p.1 plan- och byggförordningen (2011:338), förkortad PBF.
3. byggsanktionsavgift i punkt 2 ska betalas av fastighetsägaren VÄRMDÖ KOMMUN genom tekniska nämnden (org.nr. 212000-0035) senast tre 3 månader efter delgivning av detta beslut, med stöd av 11 kap 57 och 61 §§ PBL. Faktura skickas separat.
4. avgiften ska betalas även om beslutet överklagas.

Stöd för beslut

Beslutet är fattat i enlighet med stöd av 9 kap 35 § PBL.

Beslutet är fattat i enlighet med stöd av 10. Kap 3 § PBL

Beslutet är fattat i enlighet med stöd av 11 kap 51 och 57 §§ PBL

Kommunfullmäktige antog vid sammanträde 2016-10-03 §188 punkt 9 en taxa för beslut enligt PBL.

Beslutsunderlag

Fotografier från platsbesök,
Tjänsteanteckning, daterad

2017-12-06
2017-12-04

Ärendet

Ärendet avser byggsanktionsavgift för att utan startbesked ha påbörjat en åtgärd som kräver startbesked enligt 10 kap. 3 § PBL.

Förutsättningar

Åtgärden avses att utföras på två fastigheter.

BRUNN 1:1 som består av ca 130 ha land och vattenareal.

BRUNN 1:505 som består av 40 705 kvm landareal.

Fastigheterna är obebyggda i de aktuella delarna.

För fastigheten gäller detaljplan nr 215 som vann laga kraft 2015-09-11. Området är markerat med E1, vilket innebär att tekniska anläggningar för dagvattenrening får uppföras.

Detaljplanen innehåller skyddsbestämmelser. Dessa skyddsföreskrifter måste följas vid arbete inom vattenskyddsområdet.

Besök på fastigheten har företagits 2017-12-06.

Bakgrund

Ansökan om marklov för dagvattendamm inkom 2015-11-13 till avdelningen.

Marklov beviljades 2016-02-17.

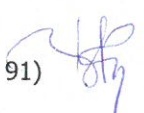
Vissa revideringar avseende tillfartsväg inkom till avdelningen 2016-03-17.

För att få påbörja åtgärden krävs ett startbesked, och för att fatta beslut om startbesked krävs det att vissa handlingar inkommer som beslutsunderlag.

Kommunikation med sökanden (representant för VÄRMDÖ KOMMUN) skedde avseende att en kontrollplan skulle upprättas med relevanta kontroller som hänvisar till gällande lagrum. Dessa begärda handlingar har inte inkommit. E-post kommunikation har skett mellan handläggare och sökanden senast 2016-04-05 där det diskuterats om diverse revideringar och marklinjer i ärendet, men något förslag till kontrollplan med gällande lagrum har inte inkommit.

Efter platsbesök som utfördes 2017-12-06 kan det konstateras att åtgärden påbörjats utan startbesked.

Bygglovshandläggaren tog kontakt med Tord Jonsson, VA-ingengör som är efterträdare till den tidigare sökanden. Han informerar om att dagvattendammen tagits i bruk.



Förslag till tjänsteskrivelse har kommunicerats med sökanden som inte yttrat sig.

Bygg- miljö- och hälsoskyddsnämndens bedömning

Enligt 10 kap. 3 § PBL får en åtgärd som kräver marklov inte påbörjas innan byggnadsnämnden gett ett startbesked. En överträdelse har därför skett av bestämmelser i PBL och bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden ska därför enligt 11 kap. 51 § PBL ta ut en byggsanktionsavgift.

En byggsanktionsavgift ska enligt 11 kap. 53 § PBL tas ut även om överträdelsen inte har skett uppsåtligt eller av oaktsamhet. Storleken på byggsanktionsavgiften regleras av 9 kap. PBL och fastställs med tillämpning av det prisbasbelopp som gäller det år som beslutet om avgiften fattas.

Aktuellt prisbasbelopp för år 2018 är 45 500 kronor.

Byggsanktionsavgiften i rubricerat ärende framgår närmare av 9 kap 17 § p.1 PBL och är 0,025 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,001 prisbasbelopp per kvadratmeter av sanktionsarean för schaktning eller fyllning inom en tomt.

Bifogat finns en situationsplan som har använts för att mäta upp arean för överträdelsen. Denna area mättes upp till sammanlagt 3 478 kvm.

Storleken på den byggsanktionsavgift som fastighetsägaren ska betala uppgår till sammanlagt 159 386 kronor enligt följande formel:
 $(0,025 \cdot 45500) + (0,001 \cdot 45500 \cdot 3478)$.

Betalning av byggsanktionsavgiften ska ske inom tre månader efter delgivning av detta beslut, med stöd av 11 kap. 57 och 61 §§ PBL.

Tillämpliga bestämmelser

Enligt 10 kap. 3 § PBL krävs det startbesked för att påbörja en åtgärd som kräver bygglov eller rivningslov.

Enligt 11 kap. 51 § PBL ska en bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnd ta ut en byggsanktionsavgift om någon bryter mot bestämmelser i 8-10 kap. PBL.

Enligt 11 kap 53 § PBL framgår det att en byggsanktionsavgift ska tas ut även om överträdelsen inte har skett uppsåtligt eller av oaktsamhet.

Enligt 11 kap 53a § PBL framgår det att en byggsanktionsavgift i ett enskilt fall kan sättas ned till en fjärdedel eller till hälften om avgiften inte står i rimlig proportion till den överträdelse som begåtts.

Enligt 11 kap 57 § PBL ska sanktionsavgiften tas ut av ägaren till fastigheten, den som begick överträdelsen eller den som har fått fördel av överträdelsen. Avgiften ska betalas senast tre månader efter delgivning av beslut om inte annat bestämts, enligt 11 kap. 61 § PBL.

Innan en byggsanktionsavgift beslutas ska den som anspråket riktas mot ges tillfälle att yttra sig, 11 kap. 58 § PBL.

Hea

Handwritten signature

Information och upplysning

Byggherre är den som för egen räkning utför eller låter utföra projekterings-, byggnads-, rivnings- eller markarbeten. Byggherren ska se till att åtgärderna genomförs i enlighet med de krav som gäller enligt PBL eller föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av lagen. Om åtgärden är lov- eller anmälningspliktig, ska byggherren se till att den kontrolleras enligt den kontrollplan som byggnadsnämnden fastställer i startbeskedet. Om åtgärden kräver tillstånd eller dispenser från andra myndigheter, ansvarar byggherren för att sådana inhämtas.

Hur man överklagar

Detta beslut kan överklagas till Länsstyrelsen i Stockholms län, se bilaga.

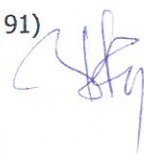
BYGG-, MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN

Bilagor:

Information om hur man överklagar
Fotografier från platsbesök 2017-12-06
Tjänsteanteckning 2017-12-04

Sändlista:

Fastighetsägaren (REK+MB)
Tekniska nämnden
Samhällsbyggnadsavdelningen
Ekonomiavdelningen



Information om hur du överklagar bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämndens beslut

Detta beslut kan överklagas till Länsstyrelsen i Stockholms län.

Tid för överklagande

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden måste ha fått din skriftliga överklagan inom tre veckor från den dag du fick del av beslutet, annars kan ditt överklagande inte tas upp för prövning.

Hur du utformar sitt överklagande mm

I skrivelsen med överklagandet ska du;

- Tala om vilket beslut du överklagar, uppge beslutsnummer/paragraf i protokollet och diarienummer
- Ange varför du anser att beslutet är felaktigt
- Redogöra för hur du vill att beslutet ska ändras

Du kan givetvis anlita ombud som sköter överklagandet åt dig, glöm då inte att du måste bifoga en fullmakt.

Övriga handlingar

Om du har handlingar eller annat som du anser stöder din ståndpunkt i ärendet så bör du bifoga dessa.

Underteckna överklagandet

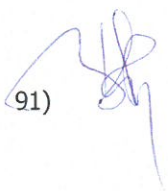
Din skrivelse med överklagandet ska undertecknas och namnteckningen förtydligas. Uppge även dina kontaktuppgifter och postadress.

Var ska överklagandet lämnas/skickas?

Din skrivelse med överklagandet ska inlämnas/skickas till bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden i Värmdö kommun, se adress nedan.

Länsstyrelsen i Stockholms län
via Värmdö kommun
Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden
134 81 GUSTAVSBERG

Hea





Mottagare enligt sändlista

SPINNAREN 1:1 : Byggsanktionsavgift, påbörjad byggnation utan startbesked

Beslut

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden beslutar att:

1. Ta ut byggsanktionsavgift av [REDACTED] och [REDACTED] med stöd av 11 kap 51, 52 och 57 §§ plan- och bygglagen (2010:900), förkortad PBL, för att utan startbesked ha påbörjat en åtgärd som kräver startbesked enligt 10 kap. 3 § PBL.
2. Fastställa byggsanktionsavgiften under punkten 1 till 45 500 kronor med stöd av 1 kap 7 § p.1 plan- och byggförordningen (2013:308) förkortad PBF och 9 kap 6 § p.1 PBF (2015:837).
3. Byggsanktionsavgiften i punkten 2 ska solidariskt betalas av [REDACTED] senast två (2) månader efter delgivning av detta beslut, med stöd av 11 kap 57, 60, 61 och 62 §§ PBL. Faktura skickas separat.
4. Avgiften ska betalas även om beslutet överklagas.
5. Besluta om att avsluta ärendet med stöd av 11 kap. 5 § plan- och bygglagen om ingen överklagan inkommer.

Beslutsunderlag

Bygglöv för nybyggnad av fritidshus, BMH 3047, daterat 2016-07-25

Startbesked för rivning av komplementbyggnad, BMH 3907, daterat 2016-09-21

E-post meddelande med tillhörande fotografier, daterat 2017-12-14

Yttrande från [REDACTED] daterat 2018-01-11

Bakgrund

Ansökan om bygglöv för uppförande av fritidshus inkom 1 juli 2016 på fastigheten Spinnaren 1:1 med tillhörande handlingar. Ett bekräftelsebrev skickades den 8 juli 2016 i

vilket kommunen bekräftade mottagandet av ansökan samt informerade att ansökan var komplett. I bekräftelsebrevet framgick att utöver bygglov krävs även startbesked för att påbörja sökt åtgärd.

Den 28 juli 2016 beviljades bygglov för nybyggnad av fritidshus om 140 kvm byggnadsarea, varav 115 kvm bruttoarea och 25 kvm öppenarea. I beslutet framgår att fastigheten är bebyggd med en huvudbyggnad som avses rivas, och tre komplementbyggnader. Anmälan om rivning har ännu inte inkommit till bygg- och miljöavdelningen.

I beslutet om bygglov framgår även att åtgärden inte får påbörjas förrän bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden lämnat ett startbesked enligt 10 kap. 3 § PBL. Påbörjas åtgärden utan startbesked kommer en sanktionsavgift att tas ut med stöd av 9 kap. plan- och byggförordningen 2011:338 (PBF).

I beslutet om bygglov anges att åtgärden innebär nybyggnad av ett fritidshus, som ska ersätta befintligt fritidshus. Den nya huvudbyggnaden placeras på nästan samma plats som det befintliga. Fastigheten är belägen på en ö utanför område med detaljplan. Anmälan om rivning av den befintliga byggnaden behandlades inte i samband med beslutet om bygglov.

Kontrollansvarige inkom den 20 september 2016 med kontrollplan för rivningen, tillhörande materialinventering samt foto på byggnad som skulle rivas. Med handlingarna kom ett e-postmeddelande som skickades till [REDACTED] och bygg- och miljöavdelningen där kontrollansvarige uppger följande:

"Husleverantör börjar närma sig men det önskas riva innan vi kommer till vintern och projektering av nya huset. Jag bifogar rivningsplan och foto på stugan som rivs så ser vi fram emot ett rivningstillstånd".

Den 27 september 2016 utfärdades startbesked och fastställande av kontrollplan för rivning av komplementbyggnad. Av beslutet anges att åtgärden avser rivning av komplementbyggnad. Beslutsunderlag som ligger till grund för beslutet är rivningsplan och fotografi.

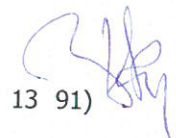
[REDACTED] har fått bygglov enligt 9 kap. 2 § första stycket 1 PBL för nybyggnad av fritidshus. Det startbesked byggherren har fått i anslutning till bygglovet är begränsat till rivningsarbeten för komplementbyggnad, ett s.k. partiellt startbesked.

Den 13 december 2017 inkom konstruktionshandlingar för det planerade fritidshuset med tillhörande förslag till kontrollplan, tekniskt samråd var inbokat den 14 december 2017.

Vid förberedelse av det tekniska samrådet uppmärksammade inspektören via flygfoto, från år 2017, att byggarbeten redan påbörjats. Vid det tekniska samrådet den 14 december 2017 uppgav [REDACTED] att åtgärden avseende uppförande av fritidshus var påbörjad och nästan färdigställd. [REDACTED] anger att han missuppfattat det partiella startbeskedet avsett för rivningsarbetet som att hela byggnationen för uppförande av fritidshuset kunnat påbörjas.

Efter det tekniska samrådet inkom [REDACTED] med utförlig förklaring samt fotodokumentation över de påbörjade byggnationerna som nästan är färdigställda. [REDACTED] uppger:

"Som lekman har jag inte tolkat detta på annat sätt än att jag fått tillstånd att påbörja bygget. Jag kontaktade därför nu i december kontrollansvarige för att förbereda för utfärdande av slutbesked enligt samma skrivelse "Delegationsbeslut BMH 3907".


13 91)

Byggsanktionsavgiftens storlek

Byggsanktionsavgiftens storlek för att ha påbörjat nybyggnad av fritidshus utan startbesked anges i 9 kap. 6 § p.1 PBF. Byggsanktionsavgiften beräknas enligt följande $(1,5 * 45\,500) + (0,005 * 45\,500 * \text{byggnadens sanktionsarea})$.

Enligt 9 kap. 3 a § PBF ska en byggsanktionsavgift tas ut på grund av att den avgiftsskyldige har påbörjat en åtgärd innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked, ska avgiften bestämmas till hälften av det belopp som annars följer av 9 kap. 6 § PBF om den avgiftsskyldige när åtgärden påbörjades hade fått bygglov för åtgärden.

Avgiften är beräknad enligt plan- och byggförordningen (2015:837) då åtgärden är utförd efter den 27 september 2016, denna förordning ger den lägsta avgiften.

Prisbasbelopp för år 2018 är 45 500 kronor. Sanktionsarean är 100 kvadratmeter, då bygglovet avser fritidshus på 115 kvm, inga ändringar har gjorts.

Byggsanktionsavgiften blir i detta fall 45 500 kronor $((1,5 * 45\,500) + (0,005 * 45\,500 * 100))/2$.

Avdelningen bedömer att [REDACTED] och [REDACTED] ska betala byggsanktionsavgiften eftersom det var [REDACTED] och [REDACTED] som var fastighetsägare vid tidpunkten för överträdelsen samt har fått fördel av överträdelsen.

Kommunicering

Av kapitlet 58 § plan- och bygglagen framgår att innan tillsynsmyndigheten beslutar att ta ut en byggsanktionsavgift ska den som anspråket riktar sig mot få tillfälle att yttra sig.

Förslag till beslut har översänts till fastighetsägaren s om fått tillfälle att yttra sig. Fastighetsägarna har inkommit med ett yttrande den 11 januari 2018, se bilaga 4.

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämndens bedömning

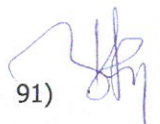
Nämnden har konstaterat att [REDACTED] har påbörjat åtgärder såsom uppförande av fritidshus som omfattas av det giltiga bygglovet men som inte omfattas av det partiella startbeskedet.

Med hänsyn till utformningen av startbeskedet (BMH 3907) där det framgår tydligt i rubriken att beslutet avser rivning av byggnad samt under "ärendet" framgår det även att ärendet avser rivning av byggnad. Handlingar som ligger till grund för beslutet är rivningsplan samt fotografier på byggnad som ska rivas. Sammantaget bedömer nämnden att det partiella startbeskedet är tydligt utformat avseende att det bara berör påbörjande av rivningsarbeten.

Det är ostridigt att [REDACTED] och [REDACTED] har uppfört fritidshuset utan nödvändigt startbesked. En byggsanktionsavgift ska tas ut även om överträdelsen inte har skett uppsåtligt eller av oaktsamhet. Det finns därmed grund för att ta ut byggsanktionsavgift med anledning av överträdelsen.

Vad [REDACTED] anfört i ärendet och vad som annars framkommit innebär inte att det skulle vara oskäligt att ta ut avgiften enligt 11 kap. 53 § PBL. Det har inte heller framkommit skäl att sätta ned avgiften enligt 11 kap. 53 a § PBL.

Sea



Nämnden bedömer att det saknas skäl till att inte ta ut eller till att sätta ner byggsanktionsavgift med stöd av 11 kap. 53 a § PBL.

Stöd för beslut

Enligt 10 kap. 3 § PBL krävs det startbesked för att påbörja en åtgärd som kräver bygglov eller rivningslov.

Enligt 11 kapitlet 5 § plan- och bygglagen ska en tillsynsmyndighet pröva förutsättningarna för och behovet av att ingripa eller besluta om en påföljd så snart det finns anledning att anta att någon inte har följt en bestämmelse i plan- och bygglagen, i föreskrifter, domar eller andra beslut som har meddelats med stöd av lagen.

Av 11 kapitlet 51 § plan- och bygglagen framgår att byggsanktionsavgift ska tas ut om någon bryter mot en bestämmelse i 8-10 kapitlet eller i föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av plan- och byggförordningen.

Av 11 kapitlet 52 § plan- och bygglagen följer att avgiftens storlek framgår av plan- och byggförordningen.

Enligt 11 kapitlet 53 § plan- och bygglagen ska byggsanktionsavgift tas ut även om överträdelsen inte har skett uppsåtligt eller av oaktsamhet.

Av 11 kapitlet 54 § plan- och bygglagen framgår att en byggsanktionsavgift inte ska tas ut om rättelse sker innan frågan om sanktion eller ingripande enligt 11 kapitlet tagits upp till överläggning vid ett sammanträde med tillsynsmyndigheten.

Av 11 kapitlet 60 § plan- och bygglagen framgår att om två eller flera är avgiftsskyldiga för samma överträdelse, är de solidariskt ansvariga för betalningen.

Enligt 1 kapitlet 7 § plan- och byggförordningen definieras sanktionsarea som den area som i fråga om

1. en lov- eller anmälningspliktig åtgärd motsvarar brutto- eller öppenarean eller en kombination av dessa minskad med 15 kvadratmeter, eller
2. en markåtgärd motsvarar den area som åtgärden avser.

Enligt 9 kapitlet 1 § plan- och byggförordningen fastställs byggsanktionsavgiften med det prisbasbelopp som gäller det år då beslutet om avgift fattas. Byggsanktionsavgiften får uppgå till högst 50 prisbasbelopp.

Av 9 kapitlet 3 a § plan- och byggförordningen följer att en byggsanktionsavgift ska bestämmas till hälften om den avgiftsskyldige när åtgärden påbörjades hade fått bygglov eller hade anmält åtgärden.

Information och upplysning

Byggherre är den som för egen räkning utför eller låter utföra projekterings-, byggnads-, rivnings- eller markarbeten. Byggherren ska se till att åtgärderna genomförs i enlighet med de krav som gäller enligt PBL eller föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av lagen. Om åtgärden är lov- eller anmälningspliktig, ska byggherren se till att den kontrolleras enligt den kontrollplan som byggnadsnämnden fastställer i startbeskedet. Om åtgärden kräver tillstånd eller dispenser från andra myndigheter, ansvarar byggherren för att sådana inhämtas.

Hur man överklagar

Detta beslut kan överklagas till Länsstyrelsen i Stockholms län, se bilaga.

BYGG-, MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN

Bilagor:

Information om hur du överklagar

Bygglov för nybyggnad av fritidshus, BMH 3047 med planritning

E-post med tillhörande fotodokumentation

Startbesked och fastställande av kontrollplan för rivning, BMH 3907

Yttrande från [REDACTED] daterat 2018-01-11

Sändlista

Delges beslut REK + MB

[REDACTED] och [REDACTED]

Ha

46
84

Information om hur du överklagar bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämndens beslut

Detta beslut kan överklagas till Länsstyrelsen i Stockholms län.

Tid för överklagande

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden måste ha fått din skriftliga överklagan inom tre veckor från den dag du fick del av beslutet, annars kan ditt överklagande inte tas upp för prövning.

Hur du utformar sitt överklagande mm

I skrivelsen med överklagandet ska du;

- Tala om vilket beslut du överklagar, uppge beslutsnummer/paragraf i protokollet och diarienummer
- Ange varför du anser att beslutet är felaktigt
- Redogöra för hur du vill att beslutet ska ändras

Du kan givetvis anlita ombud som sköter överklagandet åt dig, glöm då inte att du måste bifoga en fullmakt.

Övriga handlingar

Om du har handlingar eller annat som du anser stöder din ståndpunkt i ärendet så bör du bifoga dessa.

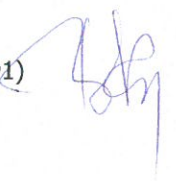
Underteckna överklagandet

Din skrivelse med överklagandet ska undertecknas och namnteckningen förtydligas. Uppge även dina kontaktuppgifter och postadress.

Var ska överklagandet lämnas/skickas?

Din skrivelse med överklagandet ska inlämnas/skickas till bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden i Värmdö kommun, se adress nedan.

Länsstyrelsen i Stockholms län
via Värmdö kommun
Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden
134 81 GUSTAVSBERG





Mottagare enligt sändlista

VÄSTERBY 5:42 : Byggsanktionsavgift samt anmälan av eldstad i efterhand

Beslut

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden beslutar att:

1. Ta ut en total byggsanktionsavgift om 4 550 av [REDACTED] med stöd av 11 kap 51, 52 och 57 §§ plan- och bygglagen (2010:900), förkortad PBL, för att utan startbesked ha påbörjat en åtgärd som kräver startbesked enligt 10 kap. 3 § PBL.
2. Lämna startbesked för installation av eldstad med stöd av 6 kap. 5 § p.4 plan- och byggförordningen samt 10 kap 3, 4, 5, 14, 22-25 §§ plan- och bygglagen samt ta ut avgift om 3 650 kronor. Faktura skickas separat.
3. Lämna slutbesked, eldstaden får tas i bruk med stöd av 10 kap. 34 § plan- och bygglagen PBL.
4. Byggsanktionsavgiften ska betalas till Värmdö kommun senast två (2) månader efter delgivning av detta beslut enligt 11 kap. 61 § plan- och bygglagen.
5. Avgiften ska betalas även om beslutet överklagas. En faktura kommer att skickas separat.

Kommunfullmäktige antog vid sammanträde 2016-10-03 § 188 punkt 9, en taxa för beslut enligt PBL.

Beslutsunderlag

Anmälningsblankett inkommen 2016-05-19

Typgodkännandebevis inkommen 2016-04-29

E-post inkommen 2016-04-29

Planritning inkommen 2016-06-14

Sotarintyg inkommen 2016-06-14

Hea

[Signature]

Ärendet

Installation av eldstad är en anmälningspliktig åtgärd. Tillsammans med anmälan ska ritningar samt typgodkännandebevis bifogas. Bygg-, miljö- och hälsoskydds-nämnden ska besluta om startbesked innan åtgärden får utföras. Innan eldstaden får tas i bruk ska ett besiktningsprotokoll utan erinran insändas och ett slutbesked ges.

2016-04-29 inkom en anmälan gällande installation av eldstad inklusive tillhörande handlingar, av anmälan framkom att besiktning redan var utförd den 2016-04-28.

En bekräftelse om anmälan med information om att inte anmäla en anmälningspliktig åtgärd är förenat med byggsanktionsavgift enligt Plan och byggförfordningen 9 kap. (2011:338) samt begäran om komplettering med besiktningsprotokoll till sökande 2016-06-07. Besiktningsprotokoll utan erinran inkom 2016-06-14, besiktning utfördes 2016-04-28.

Byggsanktionsavgiftens storlek

Byggsanktionsavgiftens storlek för att ha påbörjat installation av eldstad utan startbesked anges i 9 kap. 13 § p.2 PBF. Byggsanktionsavgiften beräknas enligt följande ($0,1 * 45\,500$).

Prisbasbelopp för år 2018 är 45 500 kronor.

Byggsanktionsavgiften blir i detta fall 45 500 kronor ($0,1 * 45\,500$) = 4 550 Kronor.

Avdelningen bedömer att [redacted] ska betala byggsanktionsavgiften eftersom det var [redacted] som var fastighetsägare vid tidpunkten för överträdelsen samt har fått fördel av överträdelsen.

Avdelningen bedömer att det saknas skäl att inte ta ut byggsanktionsavgift eller att sätta ned byggsanktionsavgiften med stöd av 11 kap. 53 a § PBL.

Sammanfattningsvis föreslås nämnden besluta att ta ut byggsanktionsavgift på 4550 kronor.

Kommunicering

Av kapitlet 58 § plan- och bygglagen framgår att innan tillsynsmyndigheten beslutar att ta ut en byggsanktionsavgift ska den som anspråket riktar sig mot få tillfälle att yttra sig.

Fastighetsägaren har beretts tillfälle att yttra sig, inga synpunkter har inkommit.

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämndens bedömning

Då åtgärden i sig är rätt utförd kan startbesked samt slutbesked ges då besiktningsprotokoll utan erinran finns för eldstaden.

Det är ostridigt att Carina Susanne Elisabet Bengtsson har utfört installation av eldstad utan nödvändigt startbesked. En byggsanktionsavgift ska tas ut även om överträdelsen inte har skett uppsåtligt eller av oaksamhet. Det finns därmed grund för att ta ut byggsanktionsavgift med anledning av överträdelsen.

Nämnden bedömer att det saknas skäl att inte ta ut byggsanktionsavgift eller att sätta ned byggsanktionsavgiften med stöd av 11 kap. 53 a § PBL.

Beslutet fattas med stöd av:

6 kap. 5 § plan- och byggförordningen
9 kap. 1 § plan- och byggförordningen
9 kap. 19 § plan- och byggförordningen
10 kap. 3, 4, 5, 22-25, 34 §§ plan- och bygglagen

Hur man överklagar

Detta beslut kan överklagas till Länsstyrelsen i Stockholms län, se bilaga.

BYGG-, MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN

Bilagor:

Information om hur du överklagar
Anmälningssblankett inkommen 2016-05-19
Typgodkännandebevis inkommen 2016-04-29
E-post inkommen 2016-04-29
Planritning inkommen 2016-06-14
Sotarintyg inkommen 2016-06-14

Sändlista

Delges beslut REK + MB



Information om hur du överklagar bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämndens beslut

Detta beslut kan överklagas till Länsstyrelsen i Stockholms län.

Tid för överklagande

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden måste ha fått din skriftliga överklagan inom tre veckor från den dag du fick del av beslutet, annars kan ditt överklagande inte tas upp för prövning.

Hur du utformar sitt överklagande mm

I skrivelsen med överklagandet ska du;

- Tala om vilket beslut du överklagar, uppge beslutsnummer/paragraf i protokollet och diarienummer
- Ange varför du anser att beslutet är felaktigt
- Redogöra för hur du vill att beslutet ska ändras

Du kan givetvis anlita ombud som sköter överklagandet åt dig, glöm då inte att du måste bifoga en fullmakt.

Övriga handlingar

Om du har handlingar eller annat som du anser stöder din ståndpunkt i ärendet så bör du bifoga dessa.

Underteckna överklagandet

Din skrivelse med överklagandet ska undertecknas och namnteckningen förtydligas. Uppge även dina kontaktuppgifter och postadress.

Var ska överklagandet lämnas/skickas?

Din skrivelse med överklagandet ska inlämnas/skickas till bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden i Värmdö kommun, se adress nedan.

Länsstyrelsen i Stockholms län
via Värmdö kommun
Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden
134 81 GUSTAVSBERG

SLA

487



Mottagare enligt sändlista

INGARÖ-EVLINGE 1:14 : Ansökan bygglov för nybyggnad av fritidshus och komplementbyggnad samt rivning av befintlig huvudbyggnad

Beslut

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden beslutar att:

1. Bevilja ansökan om bygglov.
2. Bevilja anmälan om rivning.
3. Godta byggherrens förslag till kontrollansvarig Peter Björså, kiwa 3341
4. Inte ta ut en avgift då detta har gjorts i tidigare beslut.

Stöd för beslut

Beslutet är fattat med stöd av 9 kap. 31 § plan- och bygglagen 2010:900 (PBL).

Den kontrollansvarige är certifierad enligt 10 kap. 9 § PBL.

Kommunfullmäktige antog vid sammanträde 2017-10-04 §196 punkt 10 en taxa för beslut enligt PBL.

Beslutsunderlag

Situationsplan, daterad	2017-02-06
Situationsplan rivning, daterad	2017-02-06
Fasadritningar , daterad	2017-02-06
Planlösningar, daterad	2017-02-06
Sektionsritning, daterad	2017-02-06
Foto på hus som skall rivas, daterad	2017-02-06
Remiss angående enskilt VA, daterad	2018-02-02

Samråd och startbesked

Åtgärden får inte påbörjas förrän bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden lämnat ett startbesked enligt 10 kap. 3 § PBL. Påbörjas åtgärden utan startbesked kommer en sanktionsavgift att tas ut med stöd av 9 kap. plan- och byggförordningen 2011:338 (PBF).

Tekniskt samråd krävs i detta ärende. Handlingar som skall skickas in i förväg för att tekniskt samråd ska kunna ske och för att startbesked ska beslutas är konstruktionsritningar samt förslag till kontrollplan. Beroende på åtgärdens komplexitet kan även andra handlingar, exempelvis beräkning av förväntad energianvändning, komma att krävas.

Efter det att ni lämnat in erforderliga handlingar, är det ni, som byggherre, som ansvarar för att boka tid för tekniskt samråd med kommunens byggnadsinspektör. Tiden bokas av er kontrollansvarig. Handlingar och tidsbokning för tekniskt samråd skickas till inspektör@varmdo.se.

Bakgrund

2017-05-30 beviljades bygglov för nybyggnad av fritidshus och komplementbyggnad samt rivning av befintlig huvudbyggnad på rubricerad fastighet. Detta ärende överklagades och Länsstyrelsen upphävde beslutet och återförvisade det till Värmdö kommun för erforderlig handläggning. Detta då Länsstyrelsen bedömde att det av handlingarna inte framgår huruvida möjligheterna att ordna avlopp för ytterligare åtta stycken vattentoiletter och sju stycken duschar/bad är goda eller inte.

Ärendet

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av fritidshus om 370 kvm byggnadsarea (BYA) med en bruttoarea (BTA) om 546 kvm och 40 kvm öppenarea (OPA)

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad 88 kvm byggnadsarea (BYA) med en bruttoarea (BTA) om 88 kvm och 0 kvm öppenarea (OPA)

Anmälan om rivning för befintlig huvudbyggnad om ca 171 kvm BYA.

Förutsättningar

Fastighetens tomtareal är 4 480 kvm landareal och 0 kvm vattenareal.

Fastigheten är bebyggd med huvudbyggnad och två komplementbyggnader.

Plan

Fastigheten är inte planlagd.

Strandskydd

För fastigheten gäller 100 meter strandskydd. Dispens är sökt och beviljad 2016-07-11 med BMH 2830.

Besök på fastigheten har företagits 2017-04-20.

Yttranden

Berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig över ansökan eftersom åtgärden är en sådan åtgärd som avses i 9 kap. 31a § PBL.

Ägare till fastigheten Ingarö-Evlinge 1:9 har inte inkommit med svar (2/2).

Ägare till fastigheten Ingarö-Evlinge 1:7 har inte inkommit med svar (2/2).

Ägare till fastigheten Ingarö-Evlinge 1:15 har inte inkommit med svar (1/1).

Ägare till fastigheten Ingarö-Evlinge 1:13 har framfört synpunkter avseende byggnadens höjd och placering. Samt att byggnaden kommer att dominera strandlinjen och skugga deras fastighet och att utsikten söderut över Säbyviken försvinner. Synpunkter på hur dagvattenavrinningen kommer att lösas (2/2).

Ärendet har remitterats till miljöenheten där det tydligt har påpekats att det kommer att finnas åtta stycken vattentoiletter och sju stycken duschar/bad. Enheten för små avlopp bedömer att möjligheterna att ordna vattenförsörjning och avlopp i enlighet med kraven i 2 kap 5 § 3 p. PBL samt 9 kap 7 § miljöbalken kan tillgodoses för den sökta åtgärden.

En ansökan om enskild avloppsanläggning har inkommit till bygg- och miljöavdelningen som avser ett minireningsverk av fabrikat Topas 15 plus.

Området har enligt Utredning av grundvattentillgång i Värmdö kommun (Svensk ekologikonsult AB, 2015) en god vattentillgång (501-1000 liter/dygn) och en hållbar nyttjandegrad av grundvatten budgeten (40-60 %). Enheten för små avlopp har ingen erinran gällande vattenförsörjningen.

Bygg-, miljö- och hälsoskydds nämndens bedömning

Ärendet avser bygglov för nybyggnad av fritidshus om två plan med vidbyggt garage samt uppförande av en komplementbyggnad (gäststuga). Anmälan om rivning för befintlig huvudbyggnad har också inkommit. Tomten är kuperad och placeringen av det nya huset är på den befintliga platån där befintlig huvudbyggnad är placerad.

Fastigheten Ingarö-Evlinge 1:13 har sitt hus placerad på högre höjd och högre upp på sin fastighet än den sökta byggnaden på Ingarö-Evlinge 1:14 och en eventuell skuggning som kan medföras av byggnationen bedöms vara marginell. Förlorad utsikt mot Säbyviken söderut bedöms inte medföra en sådan betydande olägenhet att lov ska vägras då fastigheten har fri sikt rakt ut mot viken.

Yttranden har kommunicerats med byggherren som har haft som ambition att bevara så mycket som möjligt av fastighetens naturmark och göra ett så litet fotavtryck som möjligt. För att undvika sprängning och schaktning av mark har entrén placerats på samma nivå som tidigare. Huset byggs i två plan för att behålla fastighetens ursprungliga karaktär och färgsätts med en grå kulör för att smälta in i berget och omgivande växtlighet. Målsättningen är att byggnaden ska harmonisera med både markförutsättningar och omgivning.

En översiktlig bedömning har gjorts angående påverkan av trafikbuller. Bedömning av situationen i nuläget är att det inte finns risk för att trafikbuller kan orsaka en olägenhet

Ansökan bedöms därmed uppfylla kraven för bygglov i 2 kap 6 § första stycket 1 och 5, 6 § tredje stycket, 8 och 9 § och 8 kap. 1-3, 6, 7, 9-13, 17 och 18 § PBL.



Ansökan bedöms därmed uppfylla kraven för bygglov enligt 9 kap. 31 § PBL.

Information och upplysning

Beslutet vinner laga kraft fyra veckor efter det datum då det kungjorts i Post- och Inrikes Tidningar, och tre veckor efter det att berörd sakägare delgivits såvida det inte överklagas.

Byggherre är den som för egen räkning utför eller låter utföra projekterings-, byggnads-, rivnings- eller markarbeten. Byggherren ska se till att åtgärderna genomförs i enlighet med de krav som gäller enligt PBL eller föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av lagen. Om åtgärden är lov- eller anmälningspliktig, ska byggherren se till att den kontrolleras enligt den kontrollplan som byggnadsnämnden fastställer i startbeskedet. Om åtgärden kräver tillstånd eller dispenser från andra myndigheter, ansvarar byggherren för att sådana inhämtas.

Byggnaden får inte tas i bruk innan den har anslutits till en av kommunen godkänd avloppsanläggning.

Åtgärden kräver tillstånd från fastighetsägaren (arrendator).

Om föroreningar (ex oljeföroreningar i mark) påträffas ska arbetet avbrytas och föroreningen anmälas till bygg- och miljöavdelningen.

Byggherren uppmärksammas på att åtgärden inte får utföras på område som omfattas av servitut eller ledningsrätt.

I detta ärende krävs utstakning och lägeskontroll. Behörighet krävs. Kostnaderna för lägeskontroll debiteras separat om den utförs av kommunens Kart- och GIS enhet.

Byggherren ansvarar för lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD). Avledning av dagvatten och dräneringsvatten ska ske på sådant sätt att inte olägenheter uppstår för intilliggande fastigheter.

Bygglov upphör att gälla om åtgärden inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från dagen då beslutet vann laga kraft.

För start- och slutbesked debiteras separat efter det att samråd för respektive besked hållits.

Hur man överklagar

Detta beslut kan överklagas till Länsstyrelsen i Stockholms län, se bilaga.

BYGG-, MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN

Bilagor:

Information om hur du överklagar	
Situationsplan, daterad	2017-02-06
Situationsplan rivning, daterad	2017-02-06
Fasadritningar, daterad	2017-02-06
Planlösningar, daterad	2017-02-06
Sektionsritning, daterad	2017-02-06
Foto på hus som skall rivas, daterad	2017-02-06

Sändlista

Delges beslut med post

Fastighetsägare

Delges beslut med e-post

Sökande

Delges beslut med REK+MB

Sakägare, rågrannar som har haft invändning

Kopia för kännedom

Kontrollansvarig

Meddelande om kungörelse

Sakägare, rågrannar som inte har haft invändningar

Kungörelse i Post- och inrikestidningar

Information om hur du överklagar bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämndens beslut

Detta beslut kan överklagas till Länsstyrelsen i Stockholms län.

Tid för överklagande

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden måste ha fått din skriftliga överklagan inom tre veckor från den dag du fick del av beslutet, annars kan ditt överklagande inte tas upp för prövning.

Hur du utformar sitt överklagande mm

I skrivelsen med överklagandet ska du;

- Tala om vilket beslut du överklagar, uppge beslutsnummer/paragraf i protokollet och diarienummer
- Ange varför du anser att beslutet är felaktigt
- Redogöra för hur du vill att beslutet ska ändras

Du kan givetvis anlita ombud som sköter överklagandet åt dig, glöm då inte att du måste bifoga en fullmakt.

Övriga handlingar

Om du har handlingar eller annat som du anser stöder din ståndpunkt i ärendet så bör du bifoga dessa.

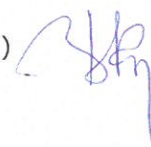
Underteckna överklagandet

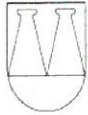
Din skrivelse med överklagandet ska undertecknas och namnteckningen förtydligas. Uppge även dina kontaktuppgifter och postadress.

Var ska överklagandet lämnas/skickas?

Din skrivelse med överklagandet ska inlämnas/skickas till bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden i Värmdö kommun, se adress nedan.

Länsstyrelsen i Stockholms län
via Värmdö kommun
Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden
134 81 GUSTAVSBERG





Mottagare enligt sändlista

GÄLLNÖ 4:83 : Ansökan om strandskyddsdispens för uppförande av ny huvudbyggnad samt ansökan om strandskyddsdispens i efterhand för uppförande av utemöbel

Beslut

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden beslutar att:

1. medge dispens från strandskyddsbestämmelserna i efterhand för brygga om ca 17 kvm byggnadsarea (BYA), enligt bifogade handlingar.
2. medge dispens från strandskyddsbestämmelserna för uppförande av ny huvudbyggnad om ca 88 kvm BYA samt 20 kvm altan, enligt bifogade handlingar.
3. medge dispens från strandskyddsbestämmelserna för utemöbel, se bifogade handlingar.
4. bryggan saknar tomtplats; endast bryggans utbredning i vattenområdet, inklusive båtar, får användas för det avsedda ändamålet.
5. ta ut avgift om 8 400 kronor för prövning av strandskyddsdispens enligt gällande taxa. Faktura på avgiften skickas separat.
6. avgiften ska betalas även om beslutet överklagas.

Stöd för beslut

Besluten är fattade med stöd av: 27 kap. 1 §, 26 kap. 1, 2 och 3, 9, 14, 15, 17 §§, 7 kap. 18 b, 18 f, 25 och 26 §§ miljöbalken (1998:808) och 9 kap. 5 § förordning (1998:940) om avgifter för prövning och tillsyn enligt miljöbalken samt med hänvisning till 7 kap. 13 § och 15 §§ och 18 c § punkt 3 miljöbalken samt 3 kap. 6 § och 4 kap. miljöbalken.

Kommunfullmäktige antog vid sammanträde, (kommunfullmäktige 2016-10-03, § 188 punkt 9) taxan för beslut enligt MB.

Beslutsunderlag

Situationsplan, 2018-02-13
 Fasadritning, daterad 2017-01-25
 Plan- och elevationsritning, daterad 2017-05-22
 Föreläggande bilaga, bild 1 daterad 2017-12-20
 Fakturaunderlag för tillsyn daterad 2017-12-20
 Situationsplan med tjänsteanteckning daterad 2018-02-20
 Yttrande från sökande daterad 2018-02-19

Upplysningar

Länsstyrelsen kan komma att överpröva beslutet om strandskyddsdispens om det finns skäl att anta att det inte finns förutsättningar för dispens, eller att en brist i ärendets handläggning kan ha haft betydelse för utgången av ärendet (19 kap. 3 b § miljöbalken). Besvärstiden löper under tre veckor från det att länsstyrelsen erhållit beslutet från bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden. Sökanden kan kontakta länsstyrelsen, förslagsvis ungefär en månad efter erhållen dispens, för att kontrollera om en överprövning har inletts. Information om ett ärende kan även sökas i länsstyrelsens externa webbdarium med hjälp av fastighetsbeteckningen.

Sökande upplyses om att åtgärden kan vara bygglovspliktig.

En förutsättning för att få utföra åtgärden är att man har rättighet till markområdet/vattenområdet. Rättighet kan man exempelvis ha genom att äga markområdet/vattenområdet, via servitut eller genom avtal med fastighetsägaren.

Bryggan ska vara allemansrättsligt tillgänglig och privatiserande åtgärder på eller i anslutning till bryggan får inte vidtas.

Ärendet

Ansökan om strandskyddsdispens för uppförande av ny huvudbyggnad och ansökan om strandskyddsdispens i efterhand för brygga och utemöbel.

Sökande har även ansökt om strandskyddsdispens för anläggande av en "pumphus" om ca 1,5x1x1,5 meter. Avdelningen bedömer att denna anläggning/anordning inte kräver dispens från strandskyddsbestämmelserna då den inte bedöms avvika allmänheten från att beträda ett område den har tillgång till.

Bakgrund

Vid utredning av ärendet uppmärksammade avdelningen att en komplementbyggnad (sjöbod), en brygga och en utemöbel uppförts på fastigheten utan dispens från strandskyddsbestämmelserna. Sökande har tagit bort komplementbyggnaden och ansökt i efterhand för brygga och utemöbel.

Tillämpliga bestämmelser

Fastigheten är belägen inom strandskyddat område. Det innebär förbud mot att uppföra nya byggnader, anläggningar eller anordningar och att byggnation endast får ske om det finns särskilda skäl till undantag från bestämmelserna i 7 kap. 15 § miljöbalken. Inom strandskyddsområde får heller inte åtgärder vidtas som väsentligt förändrar livsvillkoren för

djur- eller växtarter eller byggnader ändras så att de avhåller allmänheten från att vistas i ett område där den annars skulle ha fått färdas fritt, enligt samma paragraf.

Syftet med strandskyddet är att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten (7 kap. 13 § miljöbalken). Att skyddet av stränderna, tryggandet av förutsättningarna för allmänhetens friluftsliv och bevarandet av goda livsvillkor för växter och djur är en nationell angelägenhet framgår av propositionen Svenska miljömål (prop. 2001/01:130 s. 117 och prop. 2009/10 s. 155).

Kommunen har dock rätt att bevilja dispens från strandskyddsbestämmelserna enligt 7 kap. 18 b § miljöbalken, om åtgärden inte bedöms motverka strandskyddets syften samt uppfyller något av villkoren för särskilt skäl i 7 kap. 18 c § miljöbalken.

Enligt 7 kap. 26 § miljöbalken får dispens från förbud eller föreskrifter i detta kapitel endast ges om det är förenligt med förbudets eller föreskriftens syfte.

Kust och skärgårdsområdet i Stockholms län, d.v.s. hela Värmdö kommun, omfattas av de särskilda hushållningsbestämmelserna i 4 kap. miljöbalken. Detta område är med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns i området i sin helhet av riksintresse.

Exploateringsföretag och andra ingrepp i miljön får komma till stånd endast om de kan ske på ett sådant sätt som inte påtagligt skadar områdets natur- och kulturvärden. Vidare ska turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets intressen beaktas vid bedömningen av tillåtligheten av exploateringsföretag och andra ingrepp i miljön i området.

Bygg- miljö och hälsoskyddsnämndens bedömning

Sökande har ansökt om strandskyddsdispens för uppförande av ny huvudbyggnad 88 kvm BYA och 20 kvm altan samt ansökt om strandskyddsdispens i efterhand för uppförande av brygga och utemöbel. Befintlig huvudbyggnad är på ca 22 kvm BYA, det vill säga endast ca en fjärdedel av ansökt huvudbyggnads storlek. Den befintliga huvudbyggnaden bedöms därmed ha en mycket begränsad hemfridszon.

Nämnden bedömer att den nya huvudbyggnaden, som avses på en ny plats, med tillhörande tomtplats ersätter befintlig huvudbyggnad och platsen bedöms vara ianspråktagen. Nämnden bedömer att det föreligger skäl att medge dispens från strandskyddet. Vidare bedöms de sökta åtgärderna inte strida mot strandskyddets syfte enligt 7 kap. 13 § miljöbalken.

Sökande har även ansökt om strandskyddsdispens i efterhand för utemöbel och brygga. Utemöbeln bedöms inte ha en avhållande effekt på allmänheten. Åtgärden bedöms inte strida mot strandskyddets syfte enligt 7 kap. 13 § miljöbalken. Nämnden bedömer att det föreligger särskilt skäl att bevilja utemöbeln i efterhand enligt 7 kap. 18 c § miljöbalken.

Bryggan bedömer nämnden går att medge i efterhand då fastigheten är belägen på en ö utan fastlandsförbindelse. Sökande har ett behov av att ta sig till sin fastighet. Nämnden bedömer att bryggan inte kommer innebära en väsentlig förändring på allmänhetens tillgång till området. Vidare bedöms bryggan inte ha inneburit en väsentlig förändring på livsvillkoren för växt- och djurlivet. Vid en intresseavvägning, enligt 7 kap. 25 § miljöbalken, mellan de enskilda intresset och de allmänna intresset som strandskyddet avser bevara bedöms det enskilda intresset i detta fall väga tyngre. Dispens från strandskyddsbestämmelserna bedöms därmed kunna beviljas för sökt brygga.

Fri passage i enlighet med 7 kap. 18 f § första stycket miljöbalken bedöms kunna säkerställas, då strandområdet ska förbli allemansrättsligt tillgängligt.

Kommunicering

AVDELNINGEN HAR 2017-04-04 UPPLYST SÖKANDE OM ATT STRANDSKYDDSDISPENS SANNOLIKT INTE KAN BEVILJAS FÖR SÖKT HUVUDBYGGNAD. SÖKANDE HAR VID MÖTE GIVITS MÖJLIGHET ATT REVIDERA SIN ANSÖKAN GENOM ATT VÄSENTLIGEN MINSKA DEN SÖKTA BYGGNADENS STORLEK OCH UPPFÖRA DEN PÅ SAMMA PLATS SOM BEFINTLIG HUVUDBYGGNAD. SÖKANDEN VILL ATT BYGG-, MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN SKA PRÖVA ÄRENDET I BEFINTLIGT SKICK.

Förslag till beslut har kommunicerats med sökande. Fastighetsägarna har inkommit med ett yttrande 2018-02-19, se bilaga.

De synpunkter som sökande har anfört föranleder ingen ny bedömning från avdelningens sida.

Underlag för bedömning

Ansökan har inkommit 2017-01-25.

Fastighetens tomtareal är 6340 kvm landareal och 0 kvm vattenareal.

Fastigheten är bebyggd med huvudbyggnad, komplementbyggnad och brygga.

Fastigheten är belägen utanför detaljplanlagt område.

För fastigheten gäller 100 meter strandskydd och därför förbud att uppföra ny byggnad, mm, enligt 7 kap. 15 § miljöbalken.

Fastigheten ligger inom kulturmiljöområde nr 23 Svartsö-Gällnö-Hjälmo.

Fastigheten är belägen inom område med riksintresse för naturvård, friluftsliv, kulturmiljövård och totalförsvaret enligt 3 kap. 6 § miljöbalken.

Inspektion på fastigheten har företagits 2017-03-16.

Bygg- och miljöavdelningens tjänsteskrivelse, 2018-02-20.

Information och upplysningar

Tillsynsmyndighet ska anmäla misstanke om överträdelse av regler i miljöbalken eller i föreskrifter som meddelats med stöd av miljöbalken till polis- eller åklagarmyndigheten om det finns misstanke om brott enligt 26 kap. 2 § miljöbalken.

Yrkanden

Birgitta Rynnert (S) yrkar att dispens ska medges för bryggan och för utemöbeln.
Per-Olof Fransson (KD) yrkar att dispens ska medges för bryggan, ny huvudbyggnad samt utemöbeln.

Beslutsgång

Ordföranden ställer förvaltningens förslag, Rynnerts (S) yrkande och Franssons (KD) yrkande mot varandra och finner att Franssons (KD) yrkande bifalles.

Reservationer och protokollsanteckningar

(S) lämnar följande skriftliga reservation:

"Socialdemokraterna reserverar sig mot beslutet att bevilja strandskyddsdispens i enlighet med förvaltningens beslut. Dock med undantag av beslutspunkt 5 om föreläggande. Vi anser att de så kallade "utemöblerna" är att betrakta som spontana sittplatser som kan nyttjas av allmänheten."

Turid Stenhaugen (MP) reserverar sig till förmån för tjänsteskrivelsens förslag till beslut.

Hur man överklagar

Detta beslut kan överklagas till Länsstyrelsen i Stockholms län, se bilaga.

BYGG-, MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN

Bilagor:

Information om hur du överklagar

Ansökningsblankett

Tjänsteskrivelse 2018-02-20

Situationsplan, 2018-02-13

Fasadritning, daterad 2017-01-25

Plan- och elevationsritning, daterad 2017-05-22

Föreläggande bilaga, bild 1 daterad 2017-12-20

Fakturaunderlag för tillsyn daterad 2017-12-20

Situationsplan med tjänsteanteckning daterad 2018-02-20

Yttrande från sökande daterad 2018-02-19

Sändlista:

Länsstyrelsen i Stockholms län, stockholm@lansstyrelsen.se

Delges beslut med post

Fastighetsägare

Delges beslut med REK+MB

Sakägare, rågrannar som har haft invändningar

Information om hur du överklagar bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämndens beslut

Detta beslut kan överklagas till Länsstyrelsen i Stockholms län.

Tid för överklagande

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden måste ha fått din skriftliga överklagan inom tre veckor från den dag du fick del av beslutet, annars kan ditt överklagande inte tas upp för prövning.

Hur du utformar sitt överklagande mm

I skrivelsen med överklagandet ska du;

- Tala om vilket beslut du överklagar, uppge beslutsnummer/paragraf i protokollet och diarienummer
- Ange varför du anser att beslutet är felaktigt
- Redogöra för hur du vill att beslutet ska ändras

Du kan givetvis anlita ombud som sköter överklagandet åt dig, glöm då inte att du måste bifoga en fullmakt.

Övriga handlingar

Om du har handlingar eller annat som du anser stöder din ståndpunkt i ärendet så bör du bifoga dessa.

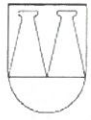
Underteckna överklagandet

Din skrivelse med överklagandet ska undertecknas och namnteckningen förtydligas. Uppge även dina kontaktuppgifter och postadress.

Var ska överklagandet lämnas/skickas?

Din skrivelse med överklagandet ska inlämnas/skickas till bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden i Värmdö kommun, se adress nedan.

Länsstyrelsen i Stockholms län
via Värmdö kommun
Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden
134 81 GUSTAVSBERG



Mottagare enligt sändlista

NORRNÄS 1:4 :Ansökan om strandskyddsdispens i efterhand för ändrad användning, tillbyggnad till befintlig komplementbyggnad samt uppförda trädäck

Beslut

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden beslutar att:

1. medge dispens från strandskyddsbestämmelserna i efterhand för tillbyggnad med byggnadsarea (BYA) om ca 29 kvm, enligt bifogade handlingar, till befintlig komplementbyggnad (bastu/förråd), kallad byggnad nr. 4.
2. medge dispens från strandskyddsbestämmelserna för ändrad användning av byggnad nr. 4 från komplementbyggnad (bastu/förråd) till fritidshus.
3. medge dispens från strandskyddsbestämmelserna för uppfört trädäck och spång med BYA om 87 respektive 53 kvm, enligt bifogade handlingar, i anslutning till byggnad nr. 4, se bilaga 1 bild 1.
4. medge dispens från strandskyddsbestämmelserna för tillbyggnad med BYA om ca 16 kvm, enligt bifogade handlingar, till befintlig byggnad (båthus/förråd), kallad byggnad nr. 6.
5. medge dispens från strandskyddsbestämmelserna för ändrad användning av byggnad nr. 6 från komplementbyggnad (båthus/förråd) till fritidshus.
6. medge dispens från strandskyddsbestämmelserna för uppfört trädäck och trappor med BYA om 83 respektive 14 kvm, enligt bifogade handlingar, i anslutning till byggnad nr. 6.
7. rivningsmassor ska omhändertagas enligt gällande regler. Enligt avfallsförordningen (2011:927) ska den som innehar avfall se till att avfallet hanteras på ett hälso- och miljömässigt godtagbart sätt. Eventuella grovavfall, elavfall och farligt avfall som uppstår vid rivning ska lämnas till återvinningscentralerna (ÅVC). Avfall får inte dumpas eller förbrännas. För mer information se Värmdö kommuns hemsida.

8. ta ut avgift om 8 400 kronor för prövning av strandskyddsdispens enligt gällande taxa. Faktura på avgiften skickas separat.
9. avgiften ska betalas även om beslutet överklagas.

Stöd för beslut

Besluten är fattade med stöd av: 27 kap. 1 §, 26 kap. 1, 2, 3, 9, 14, 15 och 17 §§, 7 kap. 18 b, 18 f, 25 och 26 §§ samt 2 kap. 1, 2, 3 och 7 §§ miljöbalken (1998:808) och 9 kap. 5 § förordning (1998:940) om avgifter för prövning och tillsyn enligt miljöbalken samt med hänvisning till 7 kap. 13 § och 15 §§ samt 4 kap. miljöbalken.

Kommunfullmäktige antog vid sammanträde, 2014-11-26, § 157 punkt 43 taxan för beslut enligt MB. att ta ut avgift 8 400 kronor för prövning av ansökan om strandskyddsdispens.

Beslutsunderlag

Fasadritning hus nr. 4 daterad 2015-11-05
 Fasadritning hus nr. 6 daterad 2015-11-05
 Beslut nr. 558 med tillhörande bilagor
 Beslut nr. 307 med tillhörande bilagor
 Bilaga 1, bild 1 till 9
 BMH 3893, 2015-09-21
 Yttrande daterad 2016-10-14

Upplysningar

Länsstyrelsen kan komma att överpröva beslutet om strandskyddsdispens om det finns skäl att anta att det inte finns förutsättningar för dispens, eller att en brist i ärendets handläggning kan ha haft betydelse för utgången av ärendet (19 kap. 3 b § miljöbalken). Besvärstiden löper under tre veckor från det att länsstyrelsen erhållit beslutet från bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden. Sökanden kan kontakta länsstyrelsen, förslagsvis ungefär en månad efter erhållen dispens, för att kontrollera om en överprövning har inletts. Information om ett ärende kan även sökas i länsstyrelsens externa webbdarium med hjälp av fastighetsbeteckningen.

Sökanden upplyses om att åtgärden kan vara bygglovspliktig.

En förutsättning för att få utföra åtgärden är att man har rättighet till markområdet/vattenområdet. Rättighet kan man exempelvis ha genom att äga markområdet/vattenområdet, via servitut eller genom avtal med fastighetsägaren.

Ärendet

Ansökan om strandskyddsdispens i efterhand för följande:

- Ändrad användning av komplementbyggnad (bastu/förråd) till fritidshus. I bifogade handlingar kallas aktuell komplementbyggnad byggnad nr. 4.
- Tillbyggnad med BYA om ca 29 kvm, enligt bifogade handlingar, till byggnad nr. 4, med den totala BYA om 83 kvm, varav ca 11 kvm utgör OPA.

- Uppfört trädäck och spång med BYA om 87 respektive 53 kvm, enligt bifogade handlingar, i anslutning till byggnad nr. 4.
- Ändrad användning av komplementbyggnad (båthus) till fritidshus. I bifogade handlingar kallas aktuell komplementbyggnad byggnad nr. 6.
- Tillbyggnad till byggnad nr. 6 till den totala BYA om ca 120 kvm, enligt bifogade handlingar.
- Uppfört trädäck och trappor med BYA om 83 respektive 14 kvm, enligt bifogade handlingar, i anslutning till byggnad nr. 6.

Bakgrund

Rubricerad fastighet har tidigare ägts av Finska församlingen som bland annat bedrivit kolloverksamhet och annan församlingsverksamhet.

1982-10-06 beviljade dåvarande bygg- och miljönämnden (nämnden) enligt beslut nr. 558 bygglov och dispens för uppförande av förläggingsbyggnad (byggnad nr. 3) som ersättning för befintlig förläggingsbyggnad som skulle rivas, samt uppförande av uthus (bastu) om 54 kvm som ersättning för äldre bastu (se bilagda handlingar).

2009-09-08 beviljade dåvarande nämnden enligt beslut nr. 307 dispens från strandskyddsbestämmelserna för uppförande av bastu och omklädningsrum med BYA om 105,3 kvm, varav 50 kvm OPA, som ersättning för befintlig bastu, samt uppförande av samlingslokal med BYA om 54,4 kvm med ramp om ca 1,5 x 15 m samt altan med BYA om ca 10 kvm. Beslutet avsåg även ändrat läge av befintlig brygga om 58 kvm samt uppförande av kaj om 87 kvm. Enligt beslut nr. 307 skulle byggnaderna utgöra komplement till laga ordning uppförd huvudbyggnad samt att de inte fick innehålla kök. Vidare angavs tomtplats byggnadernas yta på marken (se bifogade handlingar). Byggnaderna som avses i beslut nr. 307 har aldrig uppförts varför beslut nr. 307 har förfallit.

Ordförande i föreningen, Eva Persson, har uppgett att Persson köpt rubricerad fastighet år 2012 och att bostadsrättsföreningen bildats under år 2013. Vid jämförelse av flygfoton från 2014 och 2015 konstaterar avdelningen att byggnad nr. 4 byggts till samt att ett stort trädäck uppförts i anslutning till byggnaden.

Enligt Eva Persson så har byggnad nr. 4 tidigare använts för bland annat övernattning, bastu och förråd. Byggnaden används idag som fritidsbostad. Tillbyggnaden har gjorts under år 2014.

Vid jämförelse av flygfoton från 2011 och 2015, se bilaga 1 bild 9, konstaterar avdelningen att byggnad nr. 6 byggts till samt att ett trädäck uppförts i anslutning till byggnaden. Enligt Eva Persson har byggnad nr. 6 tidigare använts som förråd och båthus. Vid tillträdet 2012 fanns enligt Eva Persson en mindre kokvrå i byggnaden. Idag används byggnaden som fritidsbostad. Tillbyggnaden har gjorts efter tillträdet år 2012.

2015-07-15 mottog bygg- och miljöavdelningen (avdelningen) ett klagomål gällande olovliga åtgärder inom strandskyddat område.

Då en ansökan om strandskyddsdispens i efterhand har inkommit (aktuellt ärende) har klagomålsärende STR.2015.3991 avslutats (delegationsbeslut BMH 969, daterat 2016-03-24).

I samband med att fastighetsägaren 2015-09-16 sökte dispens från strandskyddsbestämmelserna i efterhand för ändrad användning av byggnaderna nr. 2 och nr. 3, fattade nämnden beslut om tomtplats, se BMH 3893, 2015-09-21.

Tillämpliga bestämmelser

Fastigheten är belägen inom strandskyddat område. Det innebär förbud mot att uppföra nya byggnader, anläggningar eller anordningar och att byggnation endast får ske om det finns särskilda skäl till undantag från bestämmelserna i 7 kap. 15 § miljöbalken. Inom strandskyddsområde får heller inte åtgärder vidtas som väsentligt förändrar livsvillkoren för djur- eller växtarter eller byggnader ändras så att de avhåller allmänheten från att vistas i ett område där den annars skulle ha fått färdas fritt, enligt samma paragraf.

Syftet med strandskyddet är att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten (7 kap. 13 § miljöbalken). Att skyddet av stränderna, tryggheten av förutsättningarna för allmänhetens friluftsliv och bevarandet av goda livsvillkor för växter och djur är en nationell angelägenhet framgår av propositionen Svenska miljömål (prop. 2001/01:130 s. 117 och prop. 2009/10 s. 155).

Kommunen har dock rätt att bevilja dispens från strandskyddsbestämmelserna enligt 7 kap. 18 b § miljöbalken, om åtgärden inte bedöms motverka strandskyddets syften samt uppfyller något av villkoren för särskilt skäl i 7 kap. 18 c § miljöbalken.

Enligt 7 kap. 26 § miljöbalken får dispens från förbud eller föreskrifter i detta kapitel endast ges om det är förenligt med förbudets eller föreskriftens syfte. Kust och skärgårdsområdet i Stockholms län, d.v.s. hela Värmdö kommun, omfattas av de särskilda hushållningsbestämmelserna i 4 kap. miljöbalken. Detta område är med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns i området i sin helhet av riksintresse. Exploateringsföretag och andra ingrepp i miljön får komma till stånd endast om de kan ske på ett sådant sätt som inte påtagligt skadar områdets natur- och kulturvärden. Vidare ska turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets intressen beaktas vid bedömningen av tillåtligheten av exploateringsföretag och andra ingrepp i miljön i området.

Bygg- miljö- och hälsoskyddsnämndens bedömning

Fastigheten Norrnäs 1:4 är belägen vid Myttingeviken och har tidigare använts av Finska Församlingen.

Nämnden bedömer att åtgärderna inte bedöms motverka syftet med strandskyddet.

Platsen för den sökta åtgärden är ianspråktagen som tomtplats och åtgärden strider inte mot strandskyddets syften.

Nämnden bedömer att särskilda skäl till dispens föreligger, området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse samt att åtgärden inte strider mot strandskyddets syften.

Nämnden bedömer vidare att förhållandena på platsen för växt- och djurliv samt allmänhetens tillgång till strandområdet inte väsentligen kommer att förändras under förutsättning. Fastigheten är stor och möjlighet finns för det rörliga friluftslivet att nyttja fastigheten och stranden. Byggnaderna är samlade och påverkar inte befintlig hemfridszon.

Vid en intresseavvägning mellan enskilda och allmänna intresset enligt 7 kap. 25 § miljöbalken bedömer nämnden att den enskildes intresse av att få ta aktuellt område i anspråk väger tyngre då det allmänna intresset som strandskyddet har till syfte att bevara.

Tillsynsmyndighet ska anmäla misstanke om överträdelser av regler i miljöbalken eller i föreskrifter som meddelats med stöd av miljöbalken till polis- eller åklagarmyndigheten om det finns misstanke om brott enligt 26 kap. 2 § miljöbalken. Anmälan till polisen har gjorts i klagomålsärendet. Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden har ingen uppfattning om sökanden/markägaren i aktuellt ärende har något ansvar för åtgärden utan detta ankommer på andra myndigheter att utreda och avgöra. Nämnden har endast skyldighet att anmäla åtgärden vid misstanke om brott mot reglerna i miljöbalken.

Kommunicering

Förslag till beslut har kommunicerats med sökande 2016-04-28. Sökande begärde anstånd tom 17 oktober på grund av deras ombuds långvariga sjukskrivning. Yttrande inkom 2016-10-14, se bilaga. I yttrande menar bland annat sökande att förelägganden riktat mot dom var otydligt. Avdelningen har arbetat om tidigare förslag till beslut för att förtydliga föreläggandet. Det nya tydligare förslaget har skickats på kommunikering, den 2017-04-07, och sökande, Brf Sågen, har fått flera anstånd med inkomma med yttrande. Sista datumet för att inkomma med yttrande var 2018-01-20. Sökande inkom med yttrande 2016-02-20. Yttrandet föranleder ingen annan bedömning från avdelningen.

Underlag för bedömning

Ansökan har inkommit 2015-11-09.

Fastighetens tomtareal är 17 465 kvm landareal och 0 kvm vattenareal.

Fastigheten är bebyggd med tre huvudbyggnader, tre komplementbyggnader samt två bryggor.

Fastigheten är belägen utanför detaljplanelagt område.

För fastigheten gäller 100 meter strandskydd och därför förbud att uppföra ny byggnad, mm, enligt 7 kap. 15 § miljöbalken.

Inspektion på fastigheten har företagits 2015-07-21.

Bygg- och miljöavdelningens tjänsteskrivelse 2018-02-21.

Information och upplysningar

Tillsynsmyndighet ska anmäla misstanke om överträdelser av regler i miljöbalken eller i föreskrifter som meddelats med stöd av miljöbalken till polis- eller åklagarmyndigheten om det finns misstanke om brott enligt 26 kap. 2 § miljöbalken.

Enligt avfallsförordningen (2011:927) ska den som innehar avfall se till att avfallet hanteras på ett hälso- och miljömässigt godtagbart sätt. Eventuella grovavfall, elavfall och farligt avfall som uppstår ska lämnas till återvinningscentralerna (ÅVC). Avfall får inte dumpas eller förbrännas. För mer information se Värmdö kommuns hemsida.

Yrkanden

Lars Öhrman (L) yrkar att dispens ska medges på samtliga punkter.
Birgitta Rynnert yrkar bifall till tjänsteskrivelsens förslag till beslut.

Beslutsgång

Ordföranden ställer Öhrmans (L) yrkande att medge dispens mot Rynnerts (S) yrkande att bifalla tjänsteskrivelsens förslag till beslut och finner att Öhrmans yrkande bifalls.

Reservationer och protokollsanteckningar

(S) reserverar sig till förmån för tjänsteskrivelsens förslag till beslut.
Turid Stenhaugen (MP) reserverar sig till förmån för tjänsteskrivelsens förslag till beslut.

Hur man överklagar

Detta beslut kan överklagas till Länsstyrelsen i Stockholms län, se bilaga.

Information och upplysningar

De i beslutet fastställda ritningarna ska följas. Ändringar i förhållande till gällande beslut måste alltid godkännas av bygg- och miljöavdelningen före utförande.

Dispensprövningen omfattar inte bygglov, planlösningar och tekniska egenskapskrav. Om bygglov eller bygganmälan enligt plan- och bygglagen krävs ska ansökan/anmälan lämnas in till bygg- och miljöavdelningen.

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden uppmärksammar sökanden på att trädfällning, sprängning och markarbeten kan kräva strandskyddsdispens.

BYGG-, MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN

Bilagor:

Information om hur du överklagar
Tjänsteskrivelse 2018-02-21
Fasadritning hus nr. 4 daterad 2015-11-05
Fasadritning hus nr. 6 daterad 2015-11-05
Beslut nr. 558 med tillhörande bilagor
Beslut nr. 307 med tillhörande bilagor

Bilaga 1, bild 1 till 9
BMH 3893, 2015-09-21
Yttrande daterad 2016-10-14

Sändlista:

Länsstyrelsen i Stockholms län, stockholm@lansstyrelsen.se

Delges beslut med post

Fastighetsägare

Delges beslut med REK+MB

Sakägare, rågrannar som har haft invändning



Information om hur du överklagar bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämndens beslut

Detta beslut kan överklagas till Länsstyrelsen i Stockholms län.

Tid för överklagande

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden måste ha fått din skriftliga överklagan inom tre veckor från den dag du fick del av beslutet, annars kan ditt överklagande inte tas upp för prövning.

Hur du utformar sitt överklagande mm

I skrivelsen med överklagandet ska du;

- Tala om vilket beslut du överklagar, uppge beslutsnummer/paragraf i protokollet och diarienummer
- Ange varför du anser att beslutet är felaktigt
- Redogöra för hur du vill att beslutet ska ändras

Du kan givetvis anlita ombud som sköter överklagandet åt dig, glöm då inte att du måste bifoga en fullmakt.

Övriga handlingar

Om du har handlingar eller annat som du anser stöder din ståndpunkt i ärendet så bör du bifoga dessa.

Underteckna överklagandet

Din skrivelse med överklagandet ska undertecknas och namnteckningen förtydligas. Uppge även dina kontaktuppgifter och postadress.

Var ska överklagandet lämnas/skickas?

Din skrivelse med överklagandet ska inlämnas/skickas till bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden i Värmdö kommun, se adress nedan.

Länsstyrelsen i Stockholms län
via Värmdö kommun
Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden
134 81 GUSTAVSBERG



Mottagare enligt sändlista

HÄSSELMARA 3:9 : Ansökan om strandskyddsdispens för uppförande av fritidshus

Beslut

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden beslutar att:

1. medge dispens från strandskyddsbestämmelserna för uppförande av huvudbyggnad om 257 kvm byggnadsarea (BYA). Hela fastigheten utgör tomtplats.
2. ta ut avgift om 8 400 kronor för prövning av strandskyddsdispens enligt gällande taxa. Faktura på avgiften skickas separat.
3. avgiften ska betalas även om beslutet överklagas

Stöd för beslut

Besluten är fattade med stöd av: 27 kap. 1 §, 26 kap. 1, och 3, §§, 7 kap. 18 b, 18 f, 25 och 26 §§ samt 2 kap. 3 § miljöbalken (1998:808) och 9 kap. 5 § förordning (1998:940) om avgifter för prövning och tillsyn enligt miljöbalken samt med hänvisning till 7 kap. 13 § och 15 §§ miljöbalken samt och 4 kap. Miljöbalken.

Kommunfullmäktige antog vid sammanträde kommunfullmäktige 2016-10-03, § 188 punkt 9 taxan för beslut enligt MB.

Beslutsunderlag

Situationsplan, daterad 2017-09-29

Fasadritningar, daterad 2017-09-29

Ritning över planlösning, daterad 2017-09-29

Upplysningar

Länsstyrelsen kan komma att överpröva beslutet om strandskyddsdispens om det finns skäl att anta att det inte finns förutsättningar för dispens, eller att en brist i ärendets handläggning kan

Hea

ha haft betydelse för utgången av ärendet (19 kap. 3 b § miljöbalken). Besvärstiden löper under tre veckor från det att länsstyrelsen erhållit beslutet från bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden. Sökanden kan kontakta länsstyrelsen, förslagsvis ungefär en månad efter erhållen dispens, för att kontrollera om en överprövning har inletts. Information om ett ärende kan även sökas i länsstyrelsens externa webbdarium med hjälp av fastighetsbeteckningen.

Sökanden upplyses om att åtgärden kan vara bygglovspliktig.

En förutsättning för att få utföra åtgärden är att man har rättighet till markområdet/vattenområdet. Rättighet kan man exempelvis ha genom att äga markområdet/vattenområdet, via servitut eller genom avtal med fastighetsägaren.

Ärendet

Ansökan om strandskyddsdispens för uppförande av fritidshus i en våning om 257 kvm BYA.

Bakgrund

2016-05-03 meddelades ett förhandsbesked på en huvudbyggnad om 125 kvm BYA i två våningar på rubricerad fastighet med följande villkor att byggnaden skall ligga 125 meter från stranden. Detta för att byggnaden med dess tomtplats inte ska spilla över på strandskyddat område.

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämndens bedömning

En tredjedel av fastigheten Hässelmara 3:9 är belägen inom strandskyddat område. Den sökta byggnaden är delvis placerad inom strandskyddat område. Det bedöms föreligga särskilda skäl för dispens från strandskyddet. Den sökta åtgärden bedöms inte strida mot riksintresset enligt 4 kap. Miljöbalken.

Kommunicering

Avdelningen har 2017-12-12- upplyst sökande om att strandskyddsdispens sannolikt inte kan beviljas för sökt huvudbyggnad.. Sökande har getts möjlighet att revidera sin ansökan till att placera byggnaden 125 meter ifrån strandlinjen enligt medgivet förhandsbesked. Med den placeringen behövs ingen strandskyddsdispens. Sökande har inkommit med kompletterande uppgifter i skrivelse daterad 2018-01-10 och fotografier 2018-02-11. Sökanden vill att bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden ska pröva ärendet i befintligt skick.

Förslag till beslut har kommunicerats med sökande. Fastighetsägarna har inkommit med ett yttrande 2018-02-04. Fastighetsägarna framför bland annat att de kan tänka sig att flytta byggnaden till att ligga 100 meter från stranden det vill säga att huset placeras intill strandskyddslinjen.

Även om själva byggnaden i sin helhet hamnar utanför strandskyddsområdet krävs dispens, om den mark som tas i anspråk som tomt, till viss del ligger inom strandskyddat område. Avdelningen bedömer att husets hemfridszon spilla över på det strandskyddade området och dispens krävs således för det.

De synpunkter som sökande har anfört föranleder ingen ny bedömning från avdelningens sida.

Förutsättningar

Ansöka har inkommit 2017-09-29.

Fastighetens tomtareal är 3 640 kvm landareal och 0 kvm vattenareal.

Fastigheten är obebyggd.

Fastigheten är belägen utanför detaljplanlagt område.

För fastigheten gäller 100 meter strandskydd och därför förbud att uppföra ny byggnad, mm, enligt 7 kap. 15 § miljöbalken.

Inspektion på fastigheten har företagits 2017-11-29.

Bygg- och miljöavdelningens tjänsteskrivelse 2018-02-19.

Information och upplysningar

Syftet med strandskyddet

Fastigheten är belägen inom strandskyddat område. Det innebär förbud mot att uppföra nya byggnader, anläggningar eller anordningar och att byggnation endast får ske om det finns särskilda skäl till undantag från bestämmelserna i 7 kap. 15 § miljöbalken. Inom strandskyddsområde får heller inte åtgärder vidtas som väsentligt förändrar livsvillkoren för djur- eller växtarter eller byggnader ändras så att de avhåller allmänheten från att vistas i ett område där den annars skulle ha fått färdas fritt, enligt samma paragraf.

Syftet med strandskyddet är att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten (7 kap. 13 § miljöbalken). Att skyddet av stränderna, tryggandet av förutsättningarna för allmänhetens friluftsliv och bevarandet av goda livsvillkor för växter och djur är en nationell angelägenhet framgår av propositionen Svenska miljömål (prop. 2001/01:130 s. 117 och prop. 2009/10 s. 155).

Kommunen beviljar dispens

Kommunen har dock rätt att bevilja dispens från strandskyddsbestämmelserna enligt 7 kap. 18 b § miljöbalken, om åtgärden inte bedöms motverka strandskyddets syften samt uppfyller något av villkoren för särskilt skäl i 7 kap. 18 c § miljöbalken.

Enligt 7 kap. 26 § miljöbalken får dispens från förbud eller föreskrifter i detta kapitel endast ges om det är förenligt med förbudets eller föreskriftens syfte.

Kust och skärgårdsområdet i Stockholms län, d.v.s. hela Värmdö kommun, omfattas av de särskilda hushållningsbestämmelserna i 4 kap. miljöbalken. Detta område är med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns i området i sin helhet av riksintresse.

Exploateringsföretag och andra ingrepp i miljön får komma till stånd endast om de kan ske på ett sådant sätt som inte påtagligt skadar områdets natur- och kulturvärden. Vidare ska turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets intressen beaktas vid bedömningen av tillåtligheten av exploateringsföretag och andra ingrepp i miljön i området.

Avgift

Enligt miljöbalken 27 kap. 1 § har bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden rätt att ta ut avgift för prövning och tillsyn enligt miljöbalken, tillhörande föreskrifter samt förordningar inom balkens tillämpningsområde. Kommunfullmäktige har antagit *taxa för Värmdö kommuns prövning och tillsyn inom miljö- och hälsoskyddsområdet samt livsmedelslagen/bygglovstaxa*. Av taxan framgår vilken avgift som ska tas ut. Enligt 9 kap. 5 § i förordningen om avgifter för prövning och tillsyn enligt miljöbalken kan beslut om avgift gälla omedelbart även om det överklagas.

Exempel på vad som ingår i handläggningstiden:

- Registrering, komplettering, inläsning och beredning av inkomna ärenden.
- Platsbesök
- Behandling av inkomna handlingar
- Upprättande av skrivelser, rapporter och beslut
- Kontakter med sakkunniga, t.ex. jurister
- Resor (max fyra timmar per platsbesök)

Yrkanden

Per-Olof Fransson yrkar att dispens ska medges.

Beslutsgång

Ordföranden frågar om nämnden bifaller Franssons (KD) yrkande eller tjänsteskrivelsens förslag till beslut och finner att Franssons (KD) yrkande bifalles.

Reservationer och protokollsanteckningar

(S) reserverar sig till förmån för tjänsteskrivelsens förslag till beslut.

Turid Stenhaugen (MP) reserverar sig till förmån för tjänsteskrivelsens förslag till beslut.

Hur man överklagar

Detta beslut kan överklagas till Länsstyrelsen i Stockholms län.

BYGG-, MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN

Bilagor:

Information om hur du överklagar

Tjänsteskrivelse, daterad 2018-02-19

Situationsplan, daterad 2017-09-29

Fasadritningar, daterad 2017-09-29

Ritning över planlösning, daterad 2017-09-29

Sändlista:

Länsstyrelsen i Stockholms län, stockholm@lansstyrelsen.se

Delges beslut med post

Fastighetsägare

Delges beslut med REK+MB

Sakägare, rågrannar som har haft invändning

Information om hur du överklagar bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämndens beslut

Detta beslut kan överklagas till Länsstyrelsen i Stockholms län.

Tid för överklagande

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden måste ha fått din skriftliga överklagan inom tre veckor från den dag du fick del av beslutet, annars kan ditt överklagande inte tas upp för prövning.

Hur du utformar sitt överklagande mm

I skrivelsen med överklagandet ska du;

- Tala om vilket beslut du överklagar, uppge beslutsnummer/paragraf i protokollet och diarienummer
- Ange varför du anser att beslutet är felaktigt
- Redogöra för hur du vill att beslutet ska ändras

Du kan givetvis anlita ombud som sköter överklagandet åt dig, glöm då inte att du måste bifoga en fullmakt.

Övriga handlingar

Om du har handlingar eller annat som du anser stöder din ståndpunkt i ärendet så bör du bifoga dessa.

Underteckna överklagandet

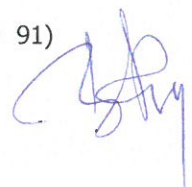
Din skrivelse med överklagandet ska undertecknas och namnteckningen förtydligas. Uppge även dina kontaktuppgifter och postadress.

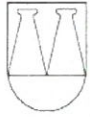
Var ska överklagandet lämnas/skickas?

Din skrivelse med överklagandet ska inlämnas/skickas till bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden i Värmdö kommun, se adress nedan.

Länsstyrelsen i Stockholms län
via Värmdö kommun
Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden
134 81 GUSTAVSBERG

Ma





Mottagare enligt sändlista

SÖDERNÄS 1:16 : Ansökan om strandskyddsdispens för ny huvudbyggnad

Beslut

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden beslutar att:

7. inte medge dispens från strandskyddsbestämmelserna för uppförande av ny huvudbyggnad om ca 202 kvm byggnadsarea (BYA).
8. ta ut avgift om 8 400 kronor för prövning av strandskyddsdispens enligt gällande taxa. Faktura på avgiften skickas separat.
9. avgiften ska betalas även om beslutet överklagas.

Stöd för beslut

Besluten är fattade med stöd av: 27 kap. 1 §, 26 kap. 1 och 3 §§, 7 kap. 18 b, 25 och 26 §§ samt 2 kap. 3 § miljöbalken (1998:808) och 9 kap. 5 § förordning (1998:940) om avgifter för prövning och tillsyn enligt miljöbalken samt med hänvisning till 7 kap. 13 § och 15 §§ miljöbalken samt 4 kap. miljöbalken.

Kommunfullmäktige antog vid sammanträde, (kommunfullmäktige 2016-10-03, § 188 punkt 9) taxan för beslut enligt MB.

Beslutsunderlag

Situationsplan, 2017-11-17

Fasadritning, 2017-11-17

Plan- och elevationsritning, 2017-11-17

Fotografier från inspektion, 2017-09-21

Ortofoto, våren 2017

Yttrande från sökande, 2018-02-17

Ärendet

Justerare 1

Justerare 2

47 (91)

Ansökan om strandskyddsdispens för uppförande av ny huvudbyggnad om ca 202 kvm BYA som ska ersätta befintlig gäststuga om ca 36 kvm.

Bakgrund

Sökande har inkommit med ansökan om strandskyddsdispens och ansökan om förhandsbesked för ny huvudbyggnad för att kunna få stycka av den 9485 kvm stora fastigheten Södernäs 1:16. Befintligt på fastigheten finns på den norra delen en huvudbyggnad från slutet av 60-talet samt på den södra delen en mindre gäststuga som var den ursprungliga huvudbyggnaden. Gäststugan är på ca 36 kvm och utrustad med kök.

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämndens bedömning

Sökande avser att ersätta befintligt gäststuga om ca 36 kvm BYA med en huvudbyggnad om ca 202 kvm BYA. Gäststugan är placerad på södra delen av fastigheten ca 47 meter från huvudbyggnaden. Syd/väst om gäststugan inom ca 13 meter finns en bod och ett växthus. Södra delen av fastigheten är bevuxen med barr- och lövträd. Runt gäststugan, växthuset och boden finns en mindre öppen yta. Nämnden bedömer att befintlig hemfridszon runt gäststugan är relativt begränsad.

Nämnden bedömer att den sökta huvudbyggnaden kommer att ta mer än marginellt med ny mark i anspråk. Vidare bedömer nämnden att byggnaden kommer att ha en väsentligt mer privatiserande effekt både på land och ut över vattnet jämfört med befintlig byggnad. Åtgärden bedöms därmed strida mot strandskyddets syfte enligt 7 kap. 13 § miljöbalken och dispens kan därmed ej beviljas.

Nämnden har bedömt att det allmänna intresset som strandskyddet avser bevara väger tyngre än den enskildes intresse av att ianspråkta fastigheten.

Kommunicering

Avdelningen har upplyst sökande om att strandskyddsdispens sannolikt inte kan beviljas för sökta byggnader och åtgärder. 2017-12-12 inkom sökande med ett reviderat förslag där ett poolhus hade tagits bort. Sökande gavs då möjlighet att revidera sin ansökan genom att ändra placeringen och minska ner byggnadens storlek och utformning till en byggnad mer liknande den som avses ersättas. 2017-11-17 inkom ytterligare ett reviderat förslag där garage, pool och altan hade tagits bort, byggnaden hade flyttats och minskats ner. Avdelningen bedömer inte att det nya minskade förslaget går att bevilja enligt strandskyddsbestämmelserna.

2017-12-18 meddelar sökanden att de vill att bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden ska pröva ärendet enligt deras senaste reviderade förslag.

Förslag till beslut har kommunicerats med sökande som har inkommit med ett yttrande 2018-02-17. De synpunkter som sökande har anfört föranleder ingen ny bedömning från avdelningens sida.

Underlag för bedömning

Ansökan har inkommit 2017-08-08.

Fastighetens tomtareal är 9485 kvm landareal och 0 kvm vattenareal.

Fastigheten är bebyggd med huvudbyggnad, gäststuga (ursprunglig huvudbyggnad), förråd, växthus samt brygga.

Fastigheten är belägen utanför detaljplanlagt område.

För fastigheten gäller 100 meter strandskydd och därför förbud att uppföra ny byggnad, mm, enligt 7 kap. 15 § miljöbalken.

Inspektion på fastigheten har företagits 2017-09-21.

Tillämpliga bestämmelser

Fastigheten är belägen inom strandskyddat område. Det innebär förbud mot att uppföra nya byggnader, anläggningar eller anordningar och att byggnation endast får ske om det finns särskilda skäl till undantag från bestämmelserna i 7 kap. 15 § miljöbalken. Inom strandskyddsområde får heller inte åtgärder vidtas som väsentligt förändrar livsvillkoren för djur- eller växtarter eller byggnader ändras så att de avhåller allmänheten från att vistas i ett område där den annars skulle ha fått färdas fritt, enligt samma paragraf.

Syftet med strandskyddet är att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten (7 kap. 13 § miljöbalken). Att skyddet av stränderna, tryggandet av förutsättningarna för allmänhetens friluftsliv och bevarandet av goda livsvillkor för växter och djur är en nationell angelägenhet framgår av propositionen Svenska miljömål (prop. 2001/01:130 s. 117 och prop. 2009/10 s. 155).

Kommunen har dock rätt att bevilja dispens från strandskyddsbestämmelserna enligt 7 kap. 18 b § miljöbalken, om åtgärden inte bedöms motverka strandskyddets syften samt uppfyller något av villkoren för särskilt skäl i 7 kap. 18 c § miljöbalken.

Enligt 7 kap. 26 § miljöbalken får dispens från förbud eller föreskrifter i detta kapitel endast ges om det är förenligt med förbudets eller föreskriftens syfte.

Kust och skärgårdsområdet i Stockholms län, d.v.s. hela Värmdö kommun, omfattas av de särskilda hushållningsbestämmelserna i 4 kap. miljöbalken. Detta

område är med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns i området i sin helhet av riksintresse. Exploateringsföretag och andra ingrepp i miljön får komma till stånd endast om de kan ske på ett sådant sätt som inte påtagligt skadar områdets natur- och kulturvärden. Vidare ska turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets intressen beaktas vid bedömningen av tillåtligheten av exploateringsföretag och andra ingrepp i miljön i området.

Avgift

Enligt miljöbalken 27 kap. 1 § har bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden rätt att ta ut avgift för prövning och tillsyn enligt miljöbalken, tillhörande föreskrifter samt förordningar inom balkens tillämpningsområde. Kommunfullmäktige har antagit *taxa för Värmdö kommuns prövning och tillsyn inom miljö- och hälsoskyddsområdet samt livsmedelslagen/bygglovstaxa*. Av taxan framgår vilken avgift som ska tas ut. Enligt 9 kap. 5 § i förordningen om avgifter för prövning och tillsyn enligt miljöbalken kan beslut om avgift gälla omedelbart även om det överklagas.

Exempel på vad som ingår i handläggningstiden:

- Registrering, komplettering, inläsning och beredning av inkomna ärenden.
- Platsbesök

- Behandling av inkomna handlingar
- Upprättande av skrivelser, rapporter och beslut
- Kontakter med sakkunniga, t.ex. jurister
- Resor (max fyra timmar per platsbesök)

Yrkanden

Christer Hedberg (S) yrkar bifall till tjänsteskrivelsens förslag till beslut.

Beslutsgång

Ordföranden frågar om nämnden beslutar enligt tjänsteskrivelsens förslag till beslut och finner att tjänsteskrivelsens förslag till beslut bifalles.

Hur man överklagar

Detta beslut kan överklagas till Länsstyrelsen i Stockholms län.

BYGG-, MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN

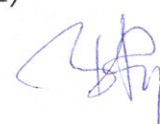
Bilagor:

Information om hur du överklagar
Situationsplan, 2017-11-17
Fasadritning, 2017-11-17
Plan- och elevationsritning, 2017-11-17
Fotografier från inspektion, 2017-09-21
Ortofoto, våren 2017
Yttrande från sökande, 2018-02-17

Sändlista:

Delges beslut med REK+MB
Sökande

Delges beslut med post
Sakägare, rågrannar som har haft invändningar, med post



Information om hur du överklagar bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämndens beslut

Detta beslut kan överklagas till Länsstyrelsen i Stockholms län.

Tid för överklagande

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden måste ha fått din skriftliga överklagan inom tre veckor från den dag du fick del av beslutet, annars kan ditt överklagande inte tas upp för prövning.

Hur du utformar sitt överklagande mm

I skrivelsen med överklagandet ska du;

- Tala om vilket beslut du överklagar, uppge beslutsnummer/paragraf i protokollet och diarienummer
- Ange varför du anser att beslutet är felaktigt
- Redogöra för hur du vill att beslutet ska ändras

Du kan givetvis anlita ombud som sköter överklagandet åt dig, glöm då inte att du måste bifoga en fullmakt.

Övriga handlingar

Om du har handlingar eller annat som du anser stöder din ståndpunkt i ärendet så bör du bifoga dessa.

Underteckna överklagandet

Din skrivelse med överklagandet ska undertecknas och namnteckningen förtydligas. Uppge även dina kontaktuppgifter och postadress.

Var ska överklagandet lämnas/skickas?

Din skrivelse med överklagandet ska inlämnas/skickas till bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden i Värmdö kommun, se adress nedan.

Länsstyrelsen i Stockholms län
via Värmdö kommun
Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden
134 81 GUSTAVSBERG



Mottagare enligt sändlista

LÖKA 2:25 : Ansökan om strandskyddsdispens för tidsbegränsad uppställning av byggbodar och förrådstält samt anläggande av grusväg och grusplaner

Beslut

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden beslutar att:

1. bordlägga ärendet

Ärendet

Ansökan om strandskyddsdispens för tidsbegränsad uppställning av byggbodar och förrådstält samt anläggande av grusväg och grusplaner.

Yrkanden

Gunilla Rydell (S) yrkar bifall till tjänsteskrivelsens förslag till beslut.

Christer Hedberg (S) yrkar på återremittering.

Möter ajourneras 11:35 och återupptas 11:52.

Lars-Erik Alversjö (M) yrkar att ärendet bordläggs till nämndens sammanträde den 24 april.

Beslutsgång

Ordföranden frågar nämnden om ärendet ska avgöras idag eller senare och finner att nämnden beslutar att det inte ska avgöras idag.

Ordföranden frågar nämnden om ärendet ska återremitteras eller bordläggas och finner att nämnden bordlägger ärendet.

BYGG-, MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN



Mottagare enligt sändlista

VÄRMDÖVIK 1:475 : Ansökan om bygglov för tillbyggnad av loftgång

Beslut

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden beslutar att:

1. ansökan om bygglov avslås.
2. ta ut avgift om 7 022 kr.
3. avgiften ska betalas även om beslutet överklagas.

Kommunfullmäktige antog vid sammanträde 2016-10-03 §188 punkt 9, en taxa för beslut enligt PBL.

Stöd för beslut

Åtgärden strider mot 9 kap. 31b § plan- och bygglagen 2010:900 (PBL).

Beslutsunderlag

Nybyggnadskarta, daterad	2017-11-06
Byggnadsritningar, daterad	2017-11-28
Fasadritningar, daterade	2017-11-13
Förslag till kontrollplan, daterad	2017-10-11

Ärendet

Ansökan avser bygglov för tillbyggnad av huvudbyggnad. Tillbyggnaden avser en loftgång, en förbindelsegång mellan två altaner. Tillbyggnaden avses att återuppföras då den har funnits med i ett tidigare bygglov, sedan 1975, men revs ned utan rivningslov för ca 1 år sedan.

Huvudbyggnadens befintliga area är om 186 kvm byggnadsarea (BYA) med en bruttoarea (BTA) om 246 kvm och 41 kvm öppenarea (OPA). Komplementbyggnadens area är om 87 kvm BYA med en bruttoarea om 175 kvm och 9 kvm OPA.

Sammanlagt blir totala befintlig area på fastigheten, 273 kvm BYA, 421 kvm BTA och 50 kvm OPA.

Sökt åtgärd avser tillbyggnad om 17 kvm BYA med en BTA om 0 kvm och 17 kvm OPA, som sammanlagt blir totalt 290 kvm BYA, 421 kvm BTA och 67 kvm OPA.

Förutsättningar

Fastighetens tomtareal är 1 920 kvm landareal och 0 kvm vattenareal.

Fastigheten är bebyggd med huvudbyggnad och komplementbyggnad.

För fastigheten gäller byggnadsplan nr 169 fastställd 1966-09-09 med en byggrätt om sammanlagda yta upptaga högst 150 kvm (BYA) totalt med uthus.

För fastigheten finns även tilläggsbestämmelser till gällande byggnadsplan, detaljplan nr D121 lagakraft 2003-11-22, med byggrätt om 250 kvm BTA för huvudbyggnad varav högst 60 kvm BTA för komplementbyggnad.

Besök på fastigheten har företagits 2017-12-04.

Yttranden

Berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig över ansökan då åtgärden innebär stor avvikelser från gällande planbestämmelser.

Fastighetsägarna till Värmdövik 1:483 (2/2) har inga synpunkter mot föreslagen åtgärd.

Fastighetsägarna till Värmdövik 1:482 (1/1) har inga synpunkter mot föreslagen åtgärd.

Fastighetsägarna till Värmdövik 1:751 (1/1) har inga synpunkter mot föreslagen åtgärd.

Fastighetsägarna till Värmdövik 1:474 (2/2) har synpunkter mot föreslagen åtgärd.

Synpunkter inkom 2018-01-17. Synpunkterna är att tillbyggnaden ligger för nära deras tomtgräns, att det inte ryms i detaljplanen, tillbyggnaden blir väldigt störande då det blir mycket insyn på deras fastighet. De skriver också att tillbyggnaden har redan utförts och sedan rivits efter deras påpekande och kontakt med byggnadsnämnden.

Sökande har yttrat sig den 2018-01-09. Sökande har svårt att se bygg- och miljöavdelningens beslut är rimligt och bestrider detta förslag till beslut. De skriver att de köpte fastigheten i befintligt skick november 2016 samt att bygglov finns för alla uppförda fastigheter och altaner. Det har tidigare funnits en loftgång mellan dessa två altaner som är riven, det är dock fel att den revs för ett år sedan utan det var gjort tidigare än så. De vet ej när. Det sökande har gjort är att riva ett tak/farstuvist som fanns utanför dörren i markplan, där loftgången var tänkt att byggas.

Sökande menar också att det är även fel att sökt åtgärd skall omfatta 25 kvm BYA. De avser att bygga en loftgång som är 12 m lång och 1,4m bred vilket då blir ett tillägg på 16,8 kvm.

Anledningen till att de vill förbinda dessa två altaner är bl.a. slippa gå genom huset då de lagar mat utomhus. Det är flera trappor och nivåskillnader inne i huset och hanteringen av nylagad mat och dryck är inte optimalt inomhus. Även säkerhetsmässigt och ur brandsynpunkt är det inte rimligt att gamla människor, t.ex. sökandes mor som sitter i rullstol

inte kan transportera sig mellan matlagning och matplats. Även ur brandsynpunkt om det skulle börja brinna i huset, då de sitter på altanen och inte kan ta sig därifrån är ett starkt bidragande skäl till att få till en loftgång till markplan.

Bygg- miljö- och hälsoskyddsnämndens bedömning

Ansökan avser bygglov för tillbyggnad av huvudbyggnad. Tillbyggnaden avser en loftgång, en förbindelsegång mellan två altaner.

Huvudbyggnaden och komplementbyggnaden i befintligt utförande utgör tillsammans en BYA om 273 kvm och en OPA om 50 kvm.
Byggrätten medger en BYA om 150 kvm.

Huvudbyggnad och komplementbyggnaden i befintligt utförande utgör tillsammans en BTA om 421 kvm.
Byggrätten medger en BTA om 250 kvm.

Huvudbyggnad och komplementbyggnad i befintligt skick utgör en medgiven avvikelse om:

- 123 kvm BYA och,
- 171 kvm BTA

Huvudbyggnad och komplementbyggnad med tillkommande tillbyggnad utgör en avvikelse om:

- 140 kvm BYA (93%) och,
- 171 kvm BTA (68%)

Sökt åtgärd avviker från gällande planbestämmelser och förutsättningar för att bevilja bygglov bedöms inte föreligga. Åtgärden bedöms inte utgöra en sådan liten avvikelse som avses i 9 kap 31b §. Ansökan är därmed inte förenlig med planens syfte eller detaljplanebestämmelser.

Beslutsgång

Ordföranden frågar om nämnden bifaller tjänsteskrivelsens förslag till beslut och finner att tjänsteskrivelsens förslag till beslut bifalles.

Hur man överklagar

Detta beslut kan överklagas till Länsstyrelsen i Stockholms län, se bilaga.

BYGG-, MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN

Bilagor:

Information om hur du överklagar

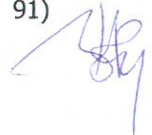
Nybyggnadskarta, daterad	2017-11-06
Byggnadsritningar, daterad	2017-11-28
Fasadritningar, daterade	2017-11-13
Förslag till kontrollplan, daterad	2017-10-11

Sändlista:

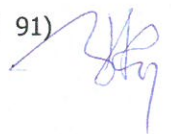
Delges beslut med REK+MB

Sökande

Delges beslut med post




Sakägare, rågrannar som har haft invändningar



Information om hur du överklagar bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämndens beslut

Detta beslut kan överklagas till Länsstyrelsen i Stockholms län.

Tid för överklagande

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden måste ha fått din skriftliga överklagan inom tre veckor från den dag du fick del av beslutet, annars kan ditt överklagande inte tas upp för prövning.

Hur du utformar sitt överklagande mm

I skrivelsen med överklagandet ska du;

- Tala om vilket beslut du överklagar, uppge beslutsnummer/paragraf i protokollet och diarienummer
- Ange varför du anser att beslutet är felaktigt
- Redogöra för hur du vill att beslutet ska ändras

Du kan givetvis anlita ombud som sköter överklagandet åt dig, glöm då inte att du måste bifoga en fullmakt.

Övriga handlingar

Om du har handlingar eller annat som du anser stöder din ståndpunkt i ärendet så bör du bifoga dessa.

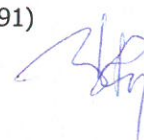
Underteckna överklagandet

Din skrivelse med överklagandet ska undertecknas och namnteckningen förtydligas. Uppge även dina kontaktuppgifter och postadress.

Var ska överklagandet lämnas/skickas?

Din skrivelse med överklagandet ska inlämnas/skickas till bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden i Värmdö kommun, se adress nedan.

Länsstyrelsen i Stockholms län
via Värmdö kommun
Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden
134 81 GUSTAVSBERG





Mottagare enligt sändlista

Ösby 2:61 : Ansökan om bygglov för tillbyggnad av enbostadshus

Beslut

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden beslutar att:

1. ansökan om bygglov avslås.
2. ta ut avgift om 7 954 kr.
3. avgiften ska betalas även om beslutet överklagas.

Kommunfullmäktige antog vid sammanträde 2016-10-03 §188 punkt 9, en taxa för beslut enligt PBL.

Stöd för beslut

Åtgärden strider mot 9 kap. 31b § plan- och bygglagen 2010:900 (PBL).

Beslutsunderlag

Nybyggnadskarta, daterad	2018-01-03
Fasadritningar, daterade	2017-11-21
Konstruktion- och sektionssritning, daterad	2017-11-21
Planritning, daterad	2017-11-21
Förslag till kontrollplan, daterad	2017-10-09

Ärendet

Ansökan avser bygglov för tillbyggnad av huvudbyggnad. Tillbyggnaden avses att vara ett teknikrum för bergvärmepump. Tillbyggnaden hamnar på prick mark som inte får bebyggas.

Huvudbyggnadens befintliga byggnadsarea (BYA) är 87 kvm, bruttoarea (BTA) 215 kvm och öppenarea (OPA) 0 kvm.

Sökt åtgärd avser tillbyggnad om 13 kvm BYA med en BTA om 13 kvm och 0 kvm OPA. Tillbyggnaden hamnar delvis på prickmark med en total BYA om 5,5 kvm samt 4 meter från tomtgräns.

Förutsättningar

Fastighetens tomtareal är 810 kvm landareal och 0 kvm vattenareal.

Fastigheten är bebyggd med huvudbyggnad.

För fastigheten gäller byggnadsplan nr 67 och byggnadsplan nr 70 (lagakraft 1962-08-10) med byggrätt om 150 kvm BYA för huvudbyggnad. Byggnad ska uppföras på ett avstånd om minst 4,5 meter från gräns mot granntomt.

Besök på fastigheten har företagits 2018-01-03.

Yttranden

Berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig över ansökan då åtgärden innebär en avvikelse från gällande detaljplan.

Inga synpunkter på avvikelsen har framförts.

Ägare till fastigheten ÖSBY 2:57 har inte framfört några synpunkter.

Ägare till fastigheten ÖSBY 2:76 (1/2) har inte inkommit med svar.

Ägare till fastigheten ÖSBY 2:76 (2/2) har inte inkommit med svar.

Ägare till fastigheten ÖSBY 2:64 (1/2) har inte inkommit med svar.

Ägare till fastigheten ÖSBY 2:64 (2/2) har inte inkommit med svar.

Ägare till fastigheten ÖSBY 2:62 (1/2) har inte inkommit med svar.

Ägare till fastigheten ÖSBY 2:62 (2/2) har inte inkommit med svar.

Ägare till fastigheten ÖSBY 2:60 (1/2) har inte inkommit med svar.

Ägare till fastigheten ÖSBY 2:60 (2/2) har inte inkommit med svar.

Ägare till fastigheten ÖSBY 2:56 har inte inkommit med svar.

VA-enheten har beretts tillfälle att yttra sig. VA-enheten har inga synpunkter angående tillbyggnaden av fastigheten. Det finns inga kommunala VA-ledningar inne på fastigheten.

Sökandes yttrande inkom 2018-02-12.

Sökande skriver att underhåll av markytan som är mellan vägen och fastighetsgräns sker av alla fastighetsägare, där de själva måste ombesörja allt underhåll, sommar som vinter av denna yta för att infart, trafik, brevtulämning, sophämtning etc. skall kunna fungera. Underhåll sker endast på asfaltsdelen dvs. vägen. Många fastighetsägare ser således detta mer eller mindre som sin del och till exempelvis parkerar sina fordon där. Då sökande ej har mottagit något svar på sitt mail till kommunen har han själv ej åtgärdat denna yta något utan

det är fortfarande grus som han flera gånger per år måste ta om hand vid sin brunn längst ner vid garagenerfarten för att denna ej skall sätta igen.

Sökanden är medveten om att tillbyggnaden hamnar något på prickmark, dock måste det tas i beaktning inte bara markytan utan även höjden på byggnaden som är på prickmarken. En höjd som endast är drygt 1m.

Sökande väljer att gå vidare med sin ansökan för att beslut ska tas i nämnden med den revidering att tillbyggnaden är minskad med 0,32m så avståndet till tomtgräns är 4m. Från tomtgräns är det 2.7m till vägen vilket innebär att det totala avståndet från tillbyggnad till vägen är 6.7m.

8 av 20st fastigheter på Renvägen har carport, ca 3m höga, 3m breda vilka står precis på tomtgränsen, 2m från asfalten. Sökandens tillbyggnad är 4m in från tomtgräns, 1.2m in på prickmark. Höjden på tillbyggnaden är 1.15m på den yttersta punkten och 1.3m hög på den högsta punkten på området prickmark. Tillbyggnaden kommer smälta in med nuvarande fastighet då den skall ha samma fasad som grundmuren på befintlig byggnad samt svart tak som nuvarande fastighet. Utseende nerför garagenedfart kommer ej att påverkas. Anledningen till tillbyggnad just på det tänkta stället är att det inverkar minst på utseende på fastigheten då en stor del sker under mark där man får ett naturligt tillträde via garagenedfarten. Inkommande vatten är i behov av att dras om då detta är från original och anslutningen framöver skall ske i tillbyggnad för att sedan få en rakare anslutning i befintlig fastighet.

Sökande anser att kommunen bör uppmuntra till att fastighetsägare vill underhålla sina fastigheter och se till att de anpassas för framtida boende utan att charmen försvinner eller fastigheter förfaller.

Sökandes andra yttrande inkom 2018-02-18. Anledningen till att vi önskar denna tillbyggnad är att vi önskar inreda och utnyttja källaren till mer praktiska lokaler. Det nuvarande garaget önskar vi inreda till ett gästrum för våra långväga släktingar som ofta kommer på besök. Den nuvarande tvättstugan med värmepump önskar vi inreda till ett mer modernt badrum och tvättstuga.

I och med detta behöver de ett förråd för alla maskiner och verktyg som idag förvaras i garaget. Bergvärmepumpen som avger ett väldigt störande ljud som fortplantar sig i det gamla rörsystemet önskar vi således att flytta ut i tillbyggnaden för att där få möjlighet att dra nya rör in till befintlig fastighet och vidare till radiatorerna.

Inkommande vatten kommer idag in på ett placering som är i vägen för inredande av det nya badrummet och behöver således flyttas. Denna ledning går idag i mark under där den framtida tillbyggnaden skall ske och skall framöver tas in via tillbyggnaden så att även dessa gamla rör kan bytas ut till nya och få bort alla gamla originalrör från 60-talet.

Anledningen till tillbyggnad just på det tänkta stället är att det inverkar minst på utseende på fastigheten då en stor del sker under mark samt att man där får ett naturligt tillträde via garagenedfarten.

Enligt förslag till tjänsteskrivelse så ges som förslag att ansökan om bygglov skall avslås pga tillbyggnad på prickmark.

Sökande finner detta högst anmärkningsvärt. Det stämmer att själva tillbyggnaden kommer att hamna 4m från tomtgräns enligt nybyggnadskarta men samtidigt 6.7m från vägen.

Bygg- miljö- och hälsoskyddsnämndens bedömning

Ansökan avser bygglov för tillbyggnad av huvudbyggnad. Tillbyggnaden avser ett teknikrum för bergvärmepump. Tillbyggnaden utgör en avvikelse då den hamnar på prickmark, mark som inte får bebyggas samt placeras 4,0 meter från tomtgräns. Tillbyggnaden placeras 1,2 meter in på prickmark med en bredd om 4,6 meter, total byggnadsarea på prickmark om 5,5 kvm.

Sökt åtgärd avviker från gällande planbestämmelser och förutsättningar för att bevilja bygglov bedöms inte föreligga. Åtgärden bedöms inte utgöra en sådan liten avvikelse som avses i 9 kap 31b §. Ansökan är därmed inte förenlig med planens syfte eller detaljplanebestämmelser.

Yrkanden

Birgitta Rynnert (S) yrkar på tjänsteskrivelsens förslag till beslut

Per-Olof Fransson (KD) yrkar på återremittering.

Lars-Erik Alversjö (M) yrkar på att ärendet avgörs idag.

Beslutsgång

Ordföranden frågar om nämnden beslutar att ärendet ska avgöras idag eller om det ska återremitteras och finner att det ska avgöras idag.

Ordförande frågar om nämnden bifaller tjänsteskrivelsens förslag till beslut och finner att tjänsteskrivelsens förslag till beslut bifalles.

Reservationer och protokollsanteckningar

Per-Olof Fransson (KD) lämnar följande skriftliga reservation:

”2018-03-16 BMHN Ösby 2:61

Reservation mot nämndens beslut att inte bevilja lov för tillbyggnad

En av kontorets uppgifter är att informera sökanden om vilka möjligheter som finns, när ett tillstånd söks.

I detta fall hade handläggaren, på direkt förfrågan på nämnden, inte informerat sökanden om möjligheten att utföra en Attefallsåtgärd.

Eftersom ärendena går igenom av flera tjänstemän, så förefaller det vara avsiktligt att inte informera om Attefallsmöjligheten.

Per-Olof Fransson (KD)”

Hur man överklagar

Detta beslut kan överklagas till Länsstyrelsen i Stockholms län.

BYGG-, MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN

Bilagor:

Information om hur du överklagar

Nybyggnadskarta, daterad

2018-01-03

Fasadritningar, daterade

2017-11-21

Konstruktion- och sektionsritning, daterad

2017-11-21

Planritning, daterad

2017-11-21

Förslag till kontrollplan, daterad

2017-10-09

Sändlista:

Delges beslut med REK+MB

Sökande

Delges beslut med post

Sakägare, rågrannar som har haft invändningar

JA

28/11

Information om hur du överklagar bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämndens beslut

Detta beslut kan överklagas till Länsstyrelsen i Stockholms län.

Tid för överklagande

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden måste ha fått din skriftliga överklagan inom tre veckor från den dag du fick del av beslutet, annars kan ditt överklagande inte tas upp för prövning.

Hur du utformar sitt överklagande mm

I skrivelsen med överklagandet ska du;

- Tala om vilket beslut du överklagar, uppge beslutsnummer/paragraf i protokollet och diarienummer
- Ange varför du anser att beslutet är felaktigt
- Redogöra för hur du vill att beslutet ska ändras

Du kan givetvis anlita ombud som sköter överklagandet åt dig, glöm då inte att du måste bifoga en fullmakt.

Övriga handlingar

Om du har handlingar eller annat som du anser stöder din ståndpunkt i ärendet så bör du bifoga dessa.

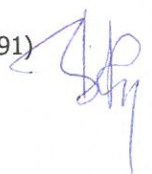
Underteckna överklagandet

Din skrivelse med överklagandet ska undertecknas och namnteckningen förtydligas. Uppge även dina kontaktuppgifter och postadress.

Var ska överklagandet lämnas/skickas?

Din skrivelse med överklagandet ska inlämnas/skickas till bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden i Värmdö kommun, se adress nedan.

Länsstyrelsen i Stockholms län
via Värmdö kommun
Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden
134 81 GUSTAVSBERG





Mottagare enligt sändlista

STAVSNÄS 1:837 : Ansökan om fasadändring (ommålning) av enbostadshus och komplementbyggnad

Beslut

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden beslutar att:

1. ansökan om bygglov avslås.
2. ta ut avgift om 4 620 kr.
3. avgiften ska betalas även om beslutet överklagas.

Stöd för beslut

Åtgärden strider mot 8 kap. 13 § och 9 kap. 30 § plan- och bygglagen 2010:900 (PBL).

Beslutsunderlag

Fotografier, inkom

2017-08-23

Yttrande från kultur, inkom

2017-09-13

Ärendet

Ärendet avser omfärgning av enbostadshus och tillhörande komplementbyggnad inom område med detaljplan och kulturmiljöområde.

Förutsättningar

Fastigheten består av 1 247 kvm landareal.

Fastigheten är bebyggd med huvudbyggnad och komplementbyggnad.

Fastigheten ligger inom ett område, som på sid 75-76 i översiktsplanen 2012-2030 är ett lokalt utpekad kulturmiljöområde.

För fastigheten gäller detaljplan nr 193 som vann laga kraft 2011-12-15. I planen finns det särskilda skyddsföreskrifter. Dessa innebär bland annat att det krävs bygglov för:

- Omfärgning av byggnad
- Underhåll av byggnads exteriör som påverkar byggnadens utseende

Yttranden

Berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig över ansökan eftersom åtgärden innebär en avvikelse från gällande detaljplan.

Synpunkter har inkommit från berörda grannar, alla yttranden är utan erinran.

Ägare till fastigheten STAVSNÄS 1:405 (3/3) har yttrat sig på följande sätt:
"Jag tror att huset kan bli mer till sin fördel med vit fasad eftersom proportionerna är så annorlunda."

Ägare till fastigheten STAVSNÄS 1:368 (1/2) har yttrat sig på följande sätt:
"I egenskap av närmsta granne till berörd fastigheten vill jag tillstyrka att man får ändra färg på huset från röd till vitt. Vad jag kan finna, finns det inget i detaljplanebestämmelserna som gör att ni kan förbjuda dem att måla huset vitt."

Ägare till fastigheten STAVSNÄS 1:368 (1/2) har yttrat sig på följande sätt:
"Jag tillstyrker ändringen av färg på bostadshuset."

Ägare till fastigheten STAVSNÄS 1:384 (1/2) har inte framfört några synpunkter.

Ägare till fastigheten STAVSNÄS 1:384 (1/2) har inte inkommit med svar.

Ägare till fastigheten STAVSNÄS 1:385 (2/2) har inte inkommit med svar.

Ägare till fastigheten STAVSNÄS 1:905 (1/1) har inte inkommit med svar.

Kulturenheten har beretts tillfälle att yttra sig då det är inom kulturmiljöområde och planbeskrivningen hänvisar till deras expertis gällande färgsättning i Stavnäs By. Yttrandet beskriver området och berättar vilken viktig miljö Stavnäs by utgör. I kommunens och läns museers kulturmiljöprogram har Stavnäs klassificerats som kulturhistoriskt värdefull miljö för kulturmiljövården.

Av yttrandet framgår vidare att kom fasadfärgen ändras till vit så bryter det den sammanhållna röda helheten bland byggnaderna i närområdet. En kartbild finns med som bilaga och som redovisar närliggande byggnaders färg. Se bilaga "Remissvar", sida 2.

Kommunicering

Förslag till beslut har kommunicerats med fastighetsägaren som har inkommit med yttrande i form av två bilagor där fastighetsägaren förklarar hur de resonerar. Skrivelsen föranleder ingen ändring av avdelningens förslag till beslut. Fastighetsägarens yttranden skickas med som tre bilagor till tjänsteskrivelsen.

Bygg- miljö- och hälsoskyddsnämndens bedömning

Ansökan om fasadändring har inkommit och omfattar ommålning av byggnaderna från röda till vita. Fastigheten är belägen i Stavnäs och inom detaljplanlagt område. Stavnäs är i Värmdö Kommuns översiktsplan utpekad som kulturmiljö-område och i detaljplanen finns också särskilda skyddsbestämmelser kring kulturmiljön. En utökad lovplikt har införts i

sea

3/10

planbestämmelserna för åtgärder som normalt är lovfria i syfte att ytterligare skydda kulturmiljön.

Det framgår i planbeskrivningen att om- och tillbyggnad regleras av hänsyns-bestämmelser samt riktlinjer enligt kulturenhetens riktlinjer och råd och beslutas med hänsyn till dess omgivning. Enligt kulturenhetens bedömning skulle den föreslagna ändringen från rött till vitt vara förvanskande för byggnaden samt skada områdets sammanhållna och varsamma röda uttryck. Enligt bilagd kartbild, kulturenhetens yttrande på sida två, är det tydligt att de flesta hus i området håller en röd kulör.

Då det finns särskilda skyddsbestämmelser för kulturmiljön är det viktigt att ändring av byggnader sker varsamt och med hänsyn till områdets karaktär.

Yrkanden

Per-Olof Fransson (KD) yrkar på bifall till tjänsteskrivelsens förslag till beslut

Beslutsgång

Ordföranden frågar om nämnden bifaller tjänsteskrivelsens förslag till beslut och finner att tjänsteskrivelsens förslag till beslut bifalles.

Hur man överklagar

Detta beslut kan överklagas till Länsstyrelsen i Stockholms län, se bilaga.

BYGG-, MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN

Bilagor:

Information om hur du överklagar

Fotografier, inkom

2017-08-23

Yttrande från kultur, inkom

2017-09-13

Bilaga 1 från fastighetsägare

2018-01-31

Bilaga 2 från fastighetsägare

2018-02-02

Bilaga 3 från fastighetsägaren

2018-03-05

Sändlista:

Delges beslut med REK+MB

Sökande

Delges beslut med post

Sakägare, rågrannar som har haft invändningar

Information om hur du överklagar bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämndens beslut

Detta beslut kan överklagas till Länsstyrelsen i Stockholms län.

Tid för överklagande

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden måste ha fått din skriftliga överklagan inom tre veckor från den dag du fick del av beslutet, annars kan ditt överklagande inte tas upp för prövning.

Hur du utformar sitt överklagande mm

I skrivelsen med överklagandet ska du;

- Tala om vilket beslut du överklagar, uppge beslutsnummer/paragraf i protokollet och diarienummer
- Ange varför du anser att beslutet är felaktigt
- Redogöra för hur du vill att beslutet ska ändras

Du kan givetvis anlita ombud som sköter överklagandet åt dig, glöm då inte att du måste bifoga en fullmakt.

Övriga handlingar

Om du har handlingar eller annat som du anser stöder din ståndpunkt i ärendet så bör du bifoga dessa.

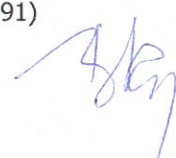
Underteckna överklagandet

Din skrivelse med överklagandet ska undertecknas och namnteckningen förtydligas. Uppge även dina kontaktuppgifter och postadress.

Var ska överklagandet lämnas/skickas?

Din skrivelse med överklagandet ska inlämnas/skickas till bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden i Värmdö kommun, se adress nedan.

Länsstyrelsen i Stockholms län
via Värmdö kommun
Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden
134 81 GUSTAVSBERG





Mottagare enligt sändlista

Utvärdering av grundvattentillgång i Värmdö kommun - utökad tillståndsplikt för att anlägga ny grundvattentäkt samt anmälningsplikt för befintlig grundvattentäkt

Beslut

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden beslutar att:

2. införa utökad tillståndsplikt för att anlägga ny grundvattentäkt samt anmälningsplikt för befintliga grundvattentäkter i de områden av kommunen där grundvattentillgången riskerar att vara för liten (< 500 liter/dygn) samt i kustnära områden (0 till 100 meter från strandlinjen) (se bilaga 1).
3. befintliga områden med tillstånds- och anmälningsplikt lämnas oförändrade.
4. i de områden som nämns i punkt 1 ska prövning av grundvattentäkt föregås av en fackmannamässigt utförd utredning (till exempel långtidsprovpumpning i tre veckor).
5. hemställa beslutspunkt 1 till kommunfullmäktige och föreslå att utökad tillstånds- och anmälningsplikt förs in i Värmdö kommuns lokala föreskrifter för att skydda människors hälsa och miljön.

Stöd för beslut

9 kap. 10 § samt 2 kap. 1-7 § miljöbalken (1998:808).

Beslutsnivå

Kommunfullmäktige

Bakgrund

Utredning av övergripande grundvattentillgång i kommunens olika delar redovisades vid bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämndens sammanträde 2015-03-31. Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden (nämnden) beslutade om tillståndsplikt för att anlägga grundvattentäkt

samt om anmälningsplikt för befintliga vattentäkter. Nämnden överlämnade därefter ärendet till kommunfullmäktige för beslut.

Kommunstyrelsen återremitterade ärendet till nämnden med anledning av att detaljnivån på utredningen bedömdes vara för hög. De avrinningsområden som låg till grund för utredningen 2015 var upp till 1 hektar (ha) stora. Detta orsakade kraftiga variationer inom ett och samma område vilket skulle kunna innebära stora skillnader för fastigheter i samma närområde gällande om tillstånd för grundvattentäkt krävdes eller inte. Därför efterfrågades att mindre avrinningsområden skulle slås samman till större, mer övergripande områden.

Nämnden beslutade vid sammanträdet 2017-06-20 om tillståndsplikt för att anlägga grundvattentäkt samt om anmälningsplikt med ändringen från 1 till 5 ha. Nämnden överlämnade därefter ärendet till kommunfullmäktige för beslut.

Kommunstyrelsen återremitterade ärendet till nämnden med anledning av att tekniska nämnden inte hade blivit hörd.

Ärendet

På uppdrag av bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden har Svensk Ekologikonsult AB genomfört en övergripande utredning av grundvattentillgången i kommunens olika områden år 2015 (se bilaga 2).

Identifiering av riskområden

Värmdö kommun är en skärgårdskommun med mycket tunna jordlager och nära till havet. Värmdö är också en säsongsbetonad kommun, sommartid växer kommunen med ca 60 000 fritidsgäster. Vilket innebär att trycket på dricksvattentäkter är som högst när grundvattenbildningen är som lägst. Den ökade exploateringen i skärgårdsmiljö leder till ökat uttag av grundvatten samt ökad risk för saltvatteninträngning. Grundvattenbildningen är betydligt lägre vid tunna jordlager vilket gör att ökat uttag på grund av exploatering i obebyggda områden och omvandling av fritidshus till permanentboende leder till vattenbrist. Vattenbrist utgörs inte bara av mängden vatten utan även av kvaliteten på vattnet. En bristfällig kvalitet kan innebära att vattnet inte kan användas som livsmedel. Bygg- och miljöavdelningen har under de senaste åren sett en ökning av antal prov där resultatet varit tjänligt med anmärkning eller otjänligt. Många reningstekniker för dricksvatten innebär höga kostnader för fastighetsägaren och förbrukar vanligtvis stora mängder vatten.

Utredningen av grundvattentillgången i Värmdö kommun syftade till att utvärdera grundvattentillgången i förhållande till vattenuttaget (grundvattenbudget) inom kommunen. Dessutom identifierades områden där risk för överuttag av grundvatten föreligger och hållbara uttagsnivåer har beräknats.

Undersökningen har identifierat ett antal områden där grundvattenbudgeten redan idag är ansträngd. Undersökningen påpekar även att saltvatteninträngning från havet uppstår generellt i kustnära områden (framförallt inom 100 m från havet).

Utökning av tillståndspliktiga områden

I områden där grundvattentillgången riskerar att vara för liten (hållbart uttag < 500 l/dygn) eller där risken för saltvattenpåverkan är stor (inom 100 meter från havet) bör försiktighetsmått vidtas för att möjliggöra en hållbar dricksvatten-försörjning (se bilaga 3). Detta kan genomföras genom tillämpning av tillståndsplikt för nyetablering av brunnar och anmälningsplikt för befintliga brunnar. I samband med en sådan tillståndsprocess kan

utredning och provtagning av vattnet ske för att säkerställa att det finns tillräcklig mängd och tillgång till rent vatten. Det gäller såväl för den egna fastigheten men även för att säkerställa att grannfastigheters brunnar inte påverkas.

Tillståndsplikten möjliggör villkorskrav och därigenom får fastighetsägaren en skyldighet att vara aktsam med vattenuttag i dessa områden. Genom anmälningsplikten får vi även kontroll på hur det ser ut i områden som redan har problem, där det idag sker ogenomtänkta uttag sett utifrån tillgång och kvalitet.

Ändring av avrinningsområdenas storlek - från 1 ha till 5 ha

I den reviderade versionen av grundvattenutredningen, utförd i juli 2016 (se bilaga 4), klassificeras avrinningsområdena utifrån en storlek av 5 ha istället för 1 ha för att skapa en mer översiktlig riskbedömning av grundvattenuttag i olika områden i kommunen.

I den reviderade rapporten har en del områden som tidigare kategoriserats som riskområden nu redovisats som områden med god grundvattentillgång. Dessa områden korrelerar med planeringen för utbyggnad av kommunalt VA- nät mellan åren 2016-2025 och medför därför inte någon överhängande risk för missvisande grundvattentillgång.

Vid presentationen den 15 november 2016 undrade nämnden om något av de rödmarkerade områdena i kartan försvann vid utökningen av avrinningsområdena från 1 ha till 5 ha. Granskningen visade att endast ett rödmarkerat område försvinner efter revideringen och detta är en liten del av Kalvandö.

Övriga områden har inte förändrats trots den utökade storleken på avrinningsområdena och är fortfarande att betrakta som riskområden. Områdena är markerade med färg från lila till och med gult och ska därför utgöra grund i beslutet för utökad tillstånds- och anmälningsplikt för grundvattentäkter i kommunen.

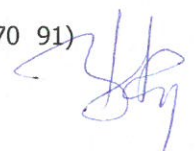
Remittering tekniska nämnden

Efter presentationen den 20 juni 2017 antogs förslaget till beslut av utökad tillstånds- och anmälningsplikt för grundvatten av bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden.

Kommunstyrelsen återremitterade ärendet till nämnden för att inhämta tekniska nämndens synpunkter i ärendet.

Synpunkter från tekniska nämnden inkom den 28 november 2017 (se bilaga 5). Tekniska nämnden framförde sammanfattningsvis följande synpunkter:

- fastigheter inom prioriterade förändringsområden samt fastigheter som redan är anslutna till det kommunala nätet via privata gemensamhetsanläggningar bör undantas från kravet om tillstånd och grundvattenundersökning
- områden utanför detaljplanlagt område som löpande beslutas av tekniska nämnden att anslutas till kommunalt VA och som genomförs fram till 2025 bör undantas från kravet om tillstånd och grundvattenundersökning
- benämningen bör vara till och med 2025 (sid 5 i BMHN:s beslut) och inte så sent som 2025 då detta kan bidra till en otydlighet och svårighet i bedömning

Tekniska nämnden framförde även synpunkter om att det kartunderlag som bifogats förslaget till den utökade tillståndsplikten är otillräckligt med hänsyn till att politiska beslut kan innebära att andra områden prioriteras för utbyggnad av kommunalt VA.

Ett möte med representanter från bygg- och miljöavdelningen och samhällsbyggnadsavdelningen hölls den 9 januari 2018. Vid mötet diskuterades de synpunkter som tekniska nämnden hade lämnat i sitt yttrande. Genom att lägga till ett steg i handläggningsprocessen, i form av remittering till samhällsbyggnadsavdelningen i varje enskilt ärende, säkerställs att oproportionerliga kostnader inte påförs den enskilde fastighetsägaren och att samsyn råder mellan avdelningarna.

Bygg- miljö- och hälsoskyddsnämndens bedömning

Nämnden anser att kommunens grundvattenresurser behöver skyddas för att över tid kunna säkerställa att så många som möjligt ska kunna nyttja ett grundvatten av god kvalitet och kvantitet. Utan tillståndsplikt och anmälningsplikt har kommunen begränsade möjligheter att förebygga att problem uppkommer med grundvattnet.

I takt med ökad exploatering kommer vattnets kvalitet och kvantitet att försämrats. Sänkta grundvattennivåer ökar risken för saltvatteninträngning samt frisläpper tungmetaller. Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden har tagit fram detta förslag så att förutsättningarna ska bli tydligare och minska risken för fastighetsägare att bli utan eller få sämre vatten.

Tillstånds- och anmälningsplikt idag

I dag finns tillståndsplikt för att anlägga ny dricksvattentäkt och anmälningsplikt för befintliga vattentäkter i sju områden inom kommunen (se bilaga 6). Nämnden anser att fler områden i kommunen bör få tillstånds- och anmälningsplikt så att kommunen får möjlighet att skydda grundvattenresursen. Utanför de sju områdena med tillståndsplikt finns idag inga restriktioner om var eller hur en grundvattentäkt får borrar, vilket i vissa fall lett till överuttag och saltvatteninträngning. I samband med detta har det förekommit att fastighetsägare inrättat reningsutrustning som förbrukar stora mängder vatten i försök att bli av med saltvatten och i förlängningen förvärras då problemet.

Utökad tillstånds- och anmälningsplikt

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden bedömer att den reviderade grundvattenutredningen där avrinningsområdet är begränsat till 5 ha, utgör en bra grund för beslut om vilka områden som ska omfattas av tillståndsplikt för grundvattentäkt eller inte. Därför bedöms det att den reviderade utredningen borde stå som grund för beslut om enskilda dricksvattentäkter i kommunen. En utökning av avrinningsområden från 1 ha till 5 ha innebär inte någon risk för missvisande grundvattentillgång för de områden som tidigare varit rödmarkerade. I de områden som är färgmarkerade med lila till och med gult bör tillståndsplikt för borrhning och uttag från enskild grundvattentäkt och anmälningsplikt för befintlig införas. Dessa riskområden definieras som de områden där ett uttag om 0 upp till 500 liter per fastighet och dygn är bedömt som maximalt hållbart uttag (se bilaga 3). På grund av den alltid höga risken för vattenbrist och/eller saltvatteninträngning i kustzonen (definieras som 100 meter upp på land från strandlinjen) bör tillståndsplikt och anmälningsplikt införas i denna zon inom hela kommunen.

Tillståndsplikt inom och i närheten av kommunalt VA

Under mötet med samhällsbyggnadsavdelningen var överenskommelsen att bygg- och miljöavdelningen ska remittera VA- enheten vid prövning av ärenden om grundvattentäkt. Detta för att säkerställa att det inte kommer bli oproportionerliga krav i områden där kommunalt VA planeras att byggas ut inom kort. Med detta kompletterande steg i

handläggningsprocessen ökar möjligheterna till samsyn och minskar risken för kostsamma undersökningar för fastighetsägarna i områden där kommunalt VA kommer byggas ut inom en snar framtid. Därmed finns utrymme för bedömning i varje enskilt fall om det är motiverat att kräva utredning av vattenförekomsten eller inte. Utgångspunkten är trots allt att borring av grundvattentäkter i områden som är utpekade som bristområden behöver genomgå en förprovning för att minska risken för vattenbrist i området, oberoende om kommunalt VA är på väg.

Vad gäller områden som är anslutna till kommunalt VA genom privata gemensamhetsanläggningar bör tillståndsplikt fortfarande gälla vid önskan om borring av dricksvattenbrunn i ett sådant område. Detta med hänsyn till att brist på vatten fortfarande finns i området och att det finns andra förutsättningar för vattenförsörjning.

Mot bakgrund av tekniska nämndens synpunkter angående att kartunderlaget är otillräckligt gällande utbyggnad av kommunalt VA kommer bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden att undanta kartmaterial som beskriver prioriterade förändringsområden samt områden med kommunalt VA. Detta för att den utökade tillståndsplikten ska vara förenlig med förändringar i prioriteringar som sker inom andra verksamheter i kommunen.

Miljömål och lagstiftning

I Värmdö kommun är grundvatten tillsammans med kretsloppsanpassade avloppslösningar de högst prioriterade lokala miljömålen. I Värmdö kommuns översiktsplan står att:

”Enskilda vattenanläggningar ska bygga på långsiktigt hållbara system, vara driftsäkra och ha låg energi-, och kemikalie- och vattenförbrukning.”

Det finns även ett nationellt miljömål som berör grundvatten: "Grundvatten av god kvalitet". Det nationella miljömålet definieras:

"Grundvattnet ska ge en säker och hållbar dricksvattenförsörjning samt bidra till en god livsmiljö för växter och djur i sjöar och vattendrag.”

En ny dricksvattenanläggning ska anläggas i enlighet med bestämmelserna i 1 kap. 1 § och 2 kap. 1–7 § miljöbalken. Anläggningen bör utformas så att saltvatteninträngning eller föroreningar undviks och en långsiktig hushållning med naturresurserna säkerställs.

9 kapitlet 10 § i miljöbalken ger kommunen rätt att föreskriva tillståndsplikt respektive anmälningsplikt:

"Anläggningar för grundvattentäkter skall inrättas och användas på ett sådant sätt att olägenheter för människors hälsa inte uppkommer. Om det inte krävs tillstånd enligt 11 kap., får en kommun föreskriva att det ändå skall krävas tillstånd av kommunen eller anmälan till denna för att inrätta och använda en ny anläggning för grundvattentäkt i områden där knapphet på sött grundvatten råder eller kan befaras uppkomma. Detta gäller om det behövs för att hindra att olägenheter för människors hälsa skall uppkomma. Kommunen får också föreskriva anmälningsplikt för sådana anläggningar som redan finns inom angivna områden."

Eftersom enskilda dricksvattenbrunnar inte omfattas av dricksvattenföreskrifterna är det fastighetsägarens ansvar att ta prover på sitt vatten enligt allmänna råd från Livsmedelsverket.

Ansökningsprocessen för att anordna enskild dricksvattentäkt

Vid prövning av ansökan kommer bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden att utgå ifrån Sveriges Geologiska Undersöknings (SGU) riktlinjer för brunnsboring, Normbrunn, samt

rekommendationer från utredningen gjord av Svensk ekologikonsult. Riktlinjerna och rekommendationerna berör bland annat val av placering, brunnsdjup, säkerhetsavstånd samt saltvattenpåverkan.

Nämnden anser att nyexploatering och provning av ärenden gällande ny grundvattentäkt för att försörja ett eller två hushåll alltid ska föregås av en fackmannamässigt utförd utredning. En fackmannamässigt utförd utredning innebär oftast en långtidsprovpumpning under tre veckor där den egna och omgivande brunnar övervakas samt analyseras. Provpumpning är ett av få sätt som simulerar ett boende på en fastighet och som på så sätt visar om en etablering av en ny dricksvattenbrunn kan ske utan risk för närliggande brunnar.

Rimlighetsavvägning

Grundvatten är en av våra viktigaste naturtillgångar och vårt viktigaste livsmedel. Tillgången till rent vatten är angeläget för alla. Till följd av klimatförändringarna har trenden de senaste åren varit en minskning av grundvattenbildning vilket även uppmärksammas i både nationell och internationell media. Under sommaren står grundvattennivån som lägst och det är också då uttagen är som störst. Sommaren 2017 är ett tydligt exempel på hur vattenfrågan har aktualiserats i media med rapporter om rekordlåga grundvattentillgångar och uppmaningar om sparsam vattenanvändning. Vattenfrågan kommer därför att bli allt viktigare framöver.

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden anser att en utökad tillstånds- och anmälningsplikt är ett bra sätt för att kunna säkerställa framtida generationers behov av vatten av god kvalitet och kvantitet i kommunen. Dessutom skulle detta öka kommunens möjlighet att uppfylla de lokala och nationella miljömålen. Av dessa anledningar ligger ett sådant här beslut rätt i tiden.

Hur man överklagar

Detta beslut kan överklagas till Länsstyrelsen i Stockholms län, se bilaga.

BYGG-, MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN

Bilagor:

Information om hur du överklagar

Karta utökad tillstånds- och anmälningsplikt för grundvatten i Värmdö kommun (bilaga 1)

Utvärdering av grundvattentillgång i Värmdö kommun (2015) (bilaga 2)

Karta avrinningsområde 5 ha (bilaga 3)

Utvärdering av grundvattentillgång i Värmdö kommun – Uppdatering med större avrinningsområden (2016) (bilaga 4)

Remissvar från Tekniska nämnden (bilaga 5)

Karta över de befintliga områdena för tillstånds- och anmälningsplikt (bilaga 6)

Sändlista:

Kommunstyrelsen

Tekniska nämnden

Information om hur du överklagar bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämndens beslut

Detta beslut kan överklagas till Länsstyrelsen i Stockholms län.

Tid för överklagande

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden måste ha fått din skriftliga överklagan inom tre veckor från den dag du fick del av beslutet, annars kan ditt överklagande inte tas upp för prövning.

Hur du utformar sitt överklagande mm

I skrivelsen med överklagandet ska du;

- Tala om vilket beslut du överklagar, uppge beslutsnummer/paragraf i protokollet och diarienummer
- Ange varför du anser att beslutet är felaktigt
- Redogöra för hur du vill att beslutet ska ändras

Du kan givetvis anlita ombud som sköter överklagandet åt dig, glöm då inte att du måste bifoga en fullmakt.

Övriga handlingar

Om du har handlingar eller annat som du anser stöder din ståndpunkt i ärendet så bör du bifoga dessa.

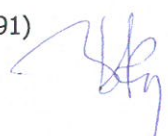
Underteckna överklagandet

Din skrivelse med överklagandet ska undertecknas och namnteckningen förtydligas. Uppge även dina kontaktuppgifter och postadress.

Var ska överklagandet lämnas/skickas?

Din skrivelse med överklagandet ska inlämnas/skickas till bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden i Värmdö kommun, se adress nedan.

Länsstyrelsen i Stockholms län
via Värmdö kommun
Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden
134 81 GUSTAVSBERG





Mottagare enligt sändlista

GÄLLNÖ 4:6 : Ansökan om förhandsbesked för uppförande av fritidshus

Beslut

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden beslutar att:

1. Förhandsbesked kan påräknas.
2. Uppdra till avdelningen att genomföra en fördjupad granskning gällande det utökade strandskyddet för att utreda om delar av fastigheten Gällnö 4:6 ligger utanför strandskyddat område.
3. Fastställa föreslagen avgift till 3283 kronor. Faktura på avgiften översänds separat.
4. Avgiften ska betalas även om beslutet överklagas.

Stöd för beslut

Besluten är fattade med stöd av: 2 kap. 2 § och 9 kap. 17 § plan- och bygglagen samt 3 kap och 4 kap miljöbalken.

Förhandsbesked meddelas med stöd av 9 kap. 17 § plan- och bygglagen 2010:900 (PBL)

Kommunfullmäktige antog vid sammanträde 2017-10-04 §196 punkt 10, en taxa för beslut enligt PBL.

Beslutsunderlag

Situationsplan, inkommen 2018-01-18

Nybyggnadskarta, inkommen 2017-02-21

Ärendet

Ansökan avser förhandsbesked för uppförande av fritidshus om 12,5m x 15m = 187,5 kvm totalt.

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden behandlar ansökan om lokalisering av bebyggelse. Ansökan om fastighetsbildning prövas av lantmäterimyndigheten i Stockholms län. Eventuell fastighetsbildning sker i samråd med kommunen.

Bakgrund

Ansökan om strandskyddsdispens för fem uthyrningsstugor har behandlats vid bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämndens sammanträde 2017-11-14, BMHN148, där nämnden beslutade att medge omprövning av sitt tidigare beslut, att medge dispens från strandskyddsbestämmelserna för uppförande av fem uthyrningsstugor och att tomtplats utgörs av byggnadernas yta på marken.

Länsstyrelsen har i delbeslut 2017-12-07 beslutat att prövning ska ske av nämndens beslut att medge strandskyddsdispens för uppförande av fem uthyrningsstugor. Länsstyrelsen har bedömt att det finns skäl att anta att det inte finns förutsättningar för dispens. Sökanden har, efter att ha varit i kontakt med länsstyrelsen, uppgivit att länsstyrelsen har långa handläggningstider och vill ha nu inlämnad ansökan gällande förhandsbesked prövad.

Bygg- miljö- och hälsoskyddsnämndens bedömning

Ansökan avser förhandsbesked för uppförande av fritidshus om 12,5m x 15m = 187,5 kvm totalt. Anledning till ansökan är att använda det föreslagna fritidshuset som bostadshus för att de ska kunna fortsätta bedriva sin verksamhet med sportfiskecamp. De befintliga fritidshusen på Gällnö 4:93, 4:94 och 4:95 kommer användas som uthyrningsfastigheter till näringsverksamheten.

Av kommunens översiktsplan 2012-2013 finns på sidorna 150-153 kommunens inställning till skärgårdens utveckling. Där framgår också att utveckling av skärgården koncentreras främst till de fem större öarna där service finns. Bebyggelseutvecklingen bör ske i befintliga bybildningar och utmed vägstråken mellan byarna. De fem öarna är Svartsö, Sandhamn, Möja, Runmarö och Nämndö.

Utanför ett område med detaljplan ska bygglov ges, enligt 9 kap. 31 § PBL, bl.a. om åtgärden inte förutsätter planläggning enligt 4 kap. 2 eller 3 §§ och uppfyller de krav som följer av 2 kap.

Av 9 kap. 17 § PBL framgår att om den som avser att vidta en bygglovspliktig åtgärd begär det, ska byggnadsnämnden ge ett förhandsbesked i fråga om åtgärden kan tillåtas på den avsedda platsen.

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

Genom 2 kap 6 § PBL föreskrivs att bebyggelse och byggnadsverk vid planläggning och i ärenden om bygglov ska utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan, liksom med hänsyn till behovet av hushållning med energi och vatten samt trafikförsörjningen och behovet av en god trafikmiljö. Likaså ska vid planläggning och i andra ärenden enligt PBL bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden skyddas. Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas.

I 3 kap 6 § miljöbalken föreskrivs att mark- och vattenområden samt fysisk miljö i övrigt som har betydelse från allmän synpunkt, bland annat på grund av deras natur- eller kulturvärden, så långt möjligt ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada natur- eller kulturmiljön. På samma sätt förhåller det sig med områden som är av riksintresse för natur- och kulturmiljövården.

I 4 kap miljöbalken anges vilka områden som med hänsyn till sina natur- och kulturvärden som i sin helhet är av riksintresse. Genom 4 kap 1 § föreskrivs att exploateringsföretag och andra ingrepp i miljön i sådana områden får komma till stånd endast om inte möter hinder enligt vissa i 2-8 §§ närmare angivna förutsättningar och det kan ske på ett sätt som inte påtagligt skadar områdenas natur- och kulturvärden. Att Gällnö 4:6 ingår i ett sådant område inom vilket turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen särskilt ska beaktas vid bedömningen av tillåtligheten av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön, följer av 2 §.

Av förarbetena till äldre plan- och bygglagen (1987:10) framgår att vad som i första hand bör prövas i ett förhandsbesked är om en byggnadsåtgärd över huvud taget kan tillåtas på den avsedda platsen, dvs. närmast en prövning av markens lämplighet för den avsedda åtgärden (se prop. 1985/86:1 s. 285). Av förarbetena till nya plan- och bygglagen (2010:900) framgår att eftersom avsikten med förhandsbeskedet just är att få till stånd en enkel prövning i ett tidigt läge av processen har regeringen gjort bedömningen att nuvarande bestämmelser om förhandsbesked är lämpliga och bör gälla även enligt den nya lagen. (se prop. 2009/10:170 s. 278). Vid den lämplighetsbedömningen ska det prövas om åtgärden uppfyller de allmänna intressen om t.ex. lämplig markanvändning som kommer till uttryck i 2 kap. PBL.

En översiktlig bedömning har gjorts angående påverkan av trafikbuller. Bedömning av situationen i nuläget är att det inte finns risk för att trafikbuller kan orsaka en olägenhet

Vid en samlad bedömning och med beaktande av den avvägning mellan allmänna och enskilda intressen som ska göras i varje enskilt fall finner nämnden att det enskilda intresset av att bebygga fastigheten väger tyngre än det allmänna intresset av att bevara fastigheten obebyggd då det lokala näringslivet främjas.

Underlag för bedömning

Fastighetens tomtareal är 217841 kvm landareal och 0 kvm vattenareal.

Fastigheten Gällnö 4:6 är till största delen obebyggd och på aktuell del finns ett lider som uppförts 1970.

Fastigheten är belägen utanför detaljplanelagt område.

För fastigheten gäller utökat strandskydd om 300 meter och därför förbud att uppföra ny byggnad, mm, enligt 7 kap. 15 § miljöbalken.

Fastigheten ligger inom kulturmiljöområde Svartsö-Gällnö-Hjälmo.

Bygg- och miljöavdelningens tjänsteskrivelse, daterad

Yrkanden

Christer Hedberg (S) yrkar bifall till tjänsteskrivelsens förslag till beslut.

Per-Olof Fransson (KD) yrkar på att förhandsbesked ska medges.
Mötet ajourneras kl 15:00 och återupptas 15.15

Beslutsgång

Ordföranden frågar om nämnden bifaller Franssons (KD) yrkande eller Hedbergs (S) yrkande och finner att Franssons (KD) yrkande bifalles.

Votering begärs.

Ja-röst för att bifalla Franssons (KD) yrkande och medge förhandsbesked.

Nej-röst för att bifalla Hedbergs (S) yrkande att följa tjänsteskrivelsens förslag till beslut.

Med 5 ja-röster för att bifalla Franssons (KD) yrkande mot 4 nej-röster för att bifalla Hedbergs (S) yrkande beslutar nämnden att medge förhandsbesked.

Ledamot/tjänstgörande /ersättare	Ja-röster	Nej-röster	Avstår från att rösta
Lars-Erik Alversjö (M)	X		
Per-Olof Fransson (KD)	X		
Birgitta Rynnert (S)		X	
Ann Fylkner (M)	X		
Lars Öhrman (L)	X		
Vera Berg (C)	X		
Christer Hedberg (S)		X	
Gunilla Rydell (S)		X	
Turid Stenhaugen (MP)		X	

Reservationer och protokollsanteckningar

(S) reserverar sig till förmån för tjänsteskrivelsens förslag till beslut.

Turid Stenhaugen (MP) lämnar följande skriftliga reservation:

”Miljöpartiet reserverar sig mot beslutet. Vi anser att det är fel att godkänna bygglov i ett område som är helt orört och som kännetecknas av mycket stora bevarandevärden.

Likaså menar vi att det är fel att godkänna en placering av ett så stort hus utan att frågan om väg fram till huset är löst.”

Ulf Falkenberg (L) och Mica Nordström (L) lämnar följande protokollsanteckning:

"Beslutet innebär att den sökande uppfattar detta som att han kommer att få byggnadslov i nästa skede. I nästa skede måste han prova kan få strandskyddsdispens för väg till fastigheten och detta är inte säkert när området är orört."

Hur man överklagar

Detta beslut kan överklagas till Länsstyrelsen i Stockholms län, se bilaga.

Information och upplysningar

Förhandsbeskedet innebär inte att åtgärden får påbörjas enligt 9 kap. 39 § plan- och bygglagen (PBL).

Beslutet vinner laga kraft fyra veckor efter det datum då det kungjorts i Post- och Inrikes Tidningar, och tre veckor efter det att berörd sakägare delgivits såvida det inte överklagas.

Förhandsbeskedet upphör att gälla om bygglov inte söks inom 2 år från den dag då förhandsbeskedet vann laga kraft enligt 9 kap. 18 § PBL.

BYGG-, MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN

Bilagor:

Information om hur du överklagar
Situationsplan, inkommen 2018-01-18
Nybyggnadskarta, inkommen 2017-02-21
Bygg- och miljöavdelningens tjänsteskrivelse, 2018-02-26

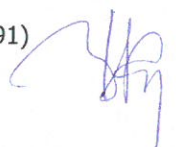
Sändlista:

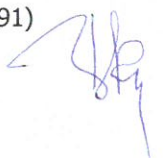
Sökande, med e-post

Meddelande om kungörelse

Sakägare, rågrannar som inte har haft invändningar

Kungörelse i Post- och inrikestidningar



A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Mey'.A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'J. H.'.

Information om hur du överklagar bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämndens beslut

Detta beslut kan överklagas till Länsstyrelsen i Stockholms län.

Tid för överklagande

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden måste ha fått din skriftliga överklagan inom tre veckor från den dag du fick del av beslutet, annars kan ditt överklagande inte tas upp för prövning.

Hur du utformar sitt överklagande mm

I skrivelsen med överklagandet ska du;

- Tala om vilket beslut du överklagar, uppge beslutsnummer/paragraf i protokollet och diarienummer
- Ange varför du anser att beslutet är felaktigt
- Redogöra för hur du vill att beslutet ska ändras

Du kan givetvis anlita ombud som sköter överklagandet åt dig, glöm då inte att du måste bifoga en fullmakt.

Övriga handlingar

Om du har handlingar eller annat som du anser stöder din ståndpunkt i ärendet så bör du bifoga dessa.

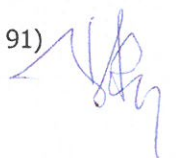
Underteckna överklagandet

Din skrivelse med överklagandet ska undertecknas och namnteckningen förtydligas. Uppge även dina kontaktuppgifter och postadress.

Var ska överklagandet lämnas/skickas?

Din skrivelse med överklagandet ska inlämnas/skickas till bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden i Värmdö kommun, se adress nedan.

Länsstyrelsen i Stockholms län
via Värmdö kommun
Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden
134 81 GUSTAVSBERG





Mottagare enligt sändlista

STAVSNÄS S:1 : Ansökan om marklov för fällning av 8 st träd

Beslut

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden beslutar att:

1. Bevilja marklov för fällning av 8 st träd i Stavnäs allé med följande villkor:
 - att träd som återplanteras har en omkrets om minst 25 cm
 - en variation av trädslag enligt de arter som finns i allén ska användas
 - om nyplanterade träd inte överlever ska de ersättas enligt villkor
 - en långsiktig skötselplan ska tas fram där Trafikverket säkrar en kontinuerlig skötsel av allén
 - att dispens från biotopskyddet har medgivits av Länsstyrelsen och vunnit laga krav.
2. Startbesked meddelas.
 1. förslag till kontrollplan fastställs.
 2. följande handlingar ska lämnas in till bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden som underlag som slutredovisning:
 - Intyg från byggherren att kontrollplanen har följts och att åtgärden stämmer överens med beviljat marklov.
 - Fotografier på allén och de återplanterade träden.
3. Något slutbesked inte erfordras .
4. Ta ut en avgift om 8 955 kronor för marklov
5. Avgiften ska betalas även om ärendet överklagas

Stöd för beslut

Beslutet är fattat med stöd av 9 kap. 30 och 35 §§ och 10 kap. 3 och 4 § PBL plan- och bygglagen (2010:900).

Beslutsunderlag

Situationsplan, daterad

2018-03-09

Utlåtande arborist, daterad	2018-03-09
Mätstatistik, daterad	2018-03-09
Förslag till kontrollplan, daterad	2018-03-09
Fotografier platsbesök, daterade	2018-02-14

Ärendet

Ansökan om marklov för fällning av 23 träd i Stavsns allé inkom 2018-02-08.

Utredning

2018-02-12 skickades en begäran om komplettering till ärendet ut till sökanden. Remisser till kommunantikvariern och kommunekologen skickades ut 2018-02-12 och ett platsbesök bokades med sökanden (Trafikverket), vikarierande kommunekolog, arborist samt med två av kommunens handläggare.

Platsbesök utfördes 2018-02-14 och då hade sökanden ihop med arboristen kommit fram till en ny lösning som skulle resultera i en fällning av totalt 18 träd istället för 23 och att samtliga träd skulle kronreduceras enligt det mötet. Av de totalt 18 träden som de anser behöver fällas var 8 träd akuta enligt arboristen eftersom han meddelade att träden var sjuka och att det inte kunde konstateras när eller om de skulle falla.

2018-02-16 inkom skrivelse från Trafikverket genom e-post där de meddelade att inga åtgärder kommer utföras i närtid utan kronreduceringen flyttades då fram till hösten 2018 och de skulle invänta besked från kommunen gällande de 8 träden som bedömdes som akuta.

2018-02-23 inkom ny skrivelse från Trafikverket där de meddelade att de vill att ansökan om marklov hanteras i bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden i mars månad istället för överenskomna april månad. Vidare skriver Trafikverket att om ärendet inte behandlas nämndsammanträdet i mars kommer de enligt 26 § i väglagen att utföra åtgärderna ändå eftersom Trafikverket måste kunna garantera trafikanter och boendes säkerhet.

Förutsättningar

För fastigheten gäller detaljplan nr D193 som vann laga kraft 2011-12-15.

Detaljplanen innehåller förbud mot fällning av alléträd. Om sjuka alléträd behöver fällas skall dessa ersättas med motsvarande trädslag med minst 18 cm omkrets (ca 6 cm i diameter). Befintlig allémiljö ska bibehållas.

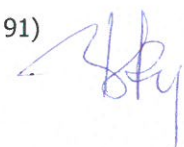
Området är av riksintresse för kulturmiljövård. Fastigheten är belägen inom kulturmiljö nr 20 Stavsns.

Besök på fastigheten har företagits 2018-02-14.

Yttranden

Ärendet har remitterats till kommunantikvariern och kommunekologen.

Yttrande från kommunekologen inkom 2018-02-26 där förvaltningens rekommendation är att bevara så många träd som möjligt långsiktigt utan att äventyra allmänhetens hälsa. Förvaltningen anser att arboristens rekommendationer att avverka åtta högriskträd som bedöms utgöra en aktuell fara för allmänheten bör följas, men att några av riskträden kan bevaras som högstubbar/trädruiner. Övriga träd bör kronreduceras med förhoppningen att de klarar av denna åtgärd och kan leva vidare i många år. De träd som tas ner bör ersättas med



träd av lite större modell än angivelsen i planbestämmelserna i detaljplanen då ett flertal träd tas ned vid samma tidpunkt. Av de träd som tas ner bör stammarna placeras i naturmark på en solbelyst plats, men viss variation i beskuggning är positiv för artvariationen i den döda veden. För att bevara allén långsiktig behöver en skötselplan tas fram. Eftersom ett flertal träd avses tas ner samtidigt bör omkretsen för ersättningsträden vara minst 25 cm för att snabbare nå grövre dimensioner och återskapa allémiljön. Exakt hur grova träden bör vara är beroende på

Yttrande från kommunantikvarien inkom 2018-02-28 och där meddelades att sökanden bör försöka bevara så många träd som möjligt utan att äventyra allmänhetens hälsa samt att det ska upprättas en vårdplan för löpande underhåll av allén för att på så vis undvika massiv förändring av kulturmiljön och upplevelsen av alléns rumslighet.

Bygg- miljö- och hälsoskyddsnämndens bedömning

Nämnden bedömer att ansökan om marklov för 8 träden kan medges med villkor att byggherren återplanterar med träd som har en omkrets om minst 25 cm för att allémiljön snabbare ska kunna återskapas.

Fastigheten med alléträden är belägen inom kulturmiljöområde och allén som sådan utgör enligt detaljplan D193 en sådan miljö som ska bibehållas och därmed ska även skötsel om allémiljön utföras på ett korrekt sätt. Kommunekologen har framfört att det behövs upprättas en skötselplan för att på lång sikt kunna säkra allémiljön.

Information och upplysning

Beslutet vinner laga kraft fyra veckor efter det datum då det kungjorts i Post- och Inrikes Tidningar, och tre veckor efter det att berörd sakägare delgivits såvida det inte överklagas.

Byggherre är den som för egen räkning utför eller låter utföra projekterings-, byggnads-, rivnings- eller markarbeten. Byggherren ska se till att åtgärderna genomförs i enlighet med de krav som gäller enligt PBL eller föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av lagen. Om åtgärden är lov- eller anmälningspliktig, ska byggherren se till att den kontrolleras enligt den kontrollplan som byggnadsnämnden fastställer i startbeskedet. Om åtgärden kräver tillstånd eller dispenser från andra myndigheter, ansvarar byggherren för att sådana inhämtas.

Hur man överklagar

Detta beslut kan överklagas till Länsstyrelsen i Stockholms län, se bilaga.

BYGG-, MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN

Bilagor:

Information om hur du överklagar	
Situationsplan, daterad	2018-03-09
Utlåtande arborist, daterad	2018-03-09
Mätstatistik, daterad	2018-03-09
Förslag till kontrollplan, daterad	2018-03-09
Fotografier platsbesök, daterade	2018-02-14

Sändlista:

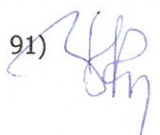
Delges beslut med post

Sökande, annan part (fastighetsägare, arrendator)

Meddelande om kungörelse

Sakägare, rågrannar som inte har haft invändningar

Kungörelse i Post- och inrikestidningar



Information om hur du överklagar bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämndens beslut

Detta beslut kan överklagas till Länsstyrelsen i Stockholms län.

Tid för överklagande

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden måste ha fått din skriftliga överklagan inom tre veckor från den dag du fick del av beslutet, annars kan ditt överklagande inte tas upp för prövning.

Hur du utformar sitt överklagande mm

I skrivelsen med överklagandet ska du;

- Tala om vilket beslut du överklagar, uppge beslutsnummer/paragraf i protokollet och diarienummer
- Ange varför du anser att beslutet är felaktigt
- Redogöra för hur du vill att beslutet ska ändras

Du kan givetvis anlita ombud som sköter överklagandet åt dig, glöm då inte att du måste bifoga en fullmakt.

Övriga handlingar

Om du har handlingar eller annat som du anser stöder din ståndpunkt i ärendet så bör du bifoga dessa.

Underteckna överklagandet

Din skrivelse med överklagandet ska undertecknas och namnteckningen förtydligas. Uppge även dina kontaktuppgifter och postadress.

Var ska överklagandet lämnas/skickas?

Din skrivelse med överklagandet ska inlämnas/skickas till bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden i Värmdö kommun, se adress nedan.

Länsstyrelsen i Stockholms län
via Värmdö kommun
Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden
134 81 GUSTAVSBERG



Mottagare enligt sändlista

VERKSAMHETSBERÄTTELSE 2017 FÖR BYGG-, MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN

Beslut

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden beslutar att:

1. Anta verksamhetsberättelse för år 2017 för nämndens verksamhet.
2. Överskott om 710tkr som härrör från livsmedelstillsynen ska överföras till livsmedelsverksamheten 2018 för att fullfölja den lagstadgade tillsynen.
3. Hos kommunfullmäktige hemställa om att få bibehålla 500tkr av nämndens överskott som ska användas till VA-rådgivning och som önskas överföras till driftbudget 2018. Tjänsten är viktig för att uppnå kommunfullmäktiges mål till 2020.
4. Hos kommunfullmäktige hemställa om att få bibehålla 250tkr av nämndens överskott att användas för avdelningens arbete med Race for the Baltic, i syfte att efterleva nämndens handlingsplan om information för inventering i skärgården.

Ärendet

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämndens verksamhetsberättelse för 2017.

Sammanfattning

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden redovisar vid årets slut en sammantagen nettokostnad på 6021tkr vilket ger ett budgetöverskott på 1517tkr. Överskottet är föranlett av högre intäkter och lägre personalkostnader inom avdelningen.

Bland annat så har organisationsrevidering, utökning av medarbetare, föräldraledigheter och omsättning av medarbetare påverkat arbetsmiljön och stressnivån har upplevts som hög i perioder. Förändringen i verksamheten har finansierats helt med intäkter. Något anslag eller annan form av ekonomisk förstärkning har inte erhållits. Medarbetarna på avdelningen har lyckats bibehålla sin effektivitet och stöttat varandra vilket också har lett till att nämndens verksamhet visar ett intäktsöverskott mot budget om 2224tkr.

På kostnadssidan redovisar nämnden ett budgetunderskott 707tkr till följd av högre personalkostnader då verksamheten utökats. Fler handläggare inom avloppsgruppen har

rekryterats under året för att intensifiera avloppsinventeringen och även handlägga det ökade antal nya ärenden som inventeringen genererar.

Överskottet om 717tkr inom livsmedelsverksamheten ska föras över till 2018 för att den lagstadgade livsmedelstillsynen ska kunna fullföljas. Överskottet är beroende av att vakanser förekommit under stor del av året.

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämndens effektmål för 2017 bedöms ha uppfyllts. Däremot har uppdraget om att utarbeta och implementera nya metoder för information pausats med anledning av det ekonomiska utfallet i november och en budget i balans har prioriterats. Under våren 2018 kommer arbetet med uppdraget återupptas.

Förutom den ordinarie verksamheten så kan några av 2017 års viktiga händelser nämnas:

- "Öppet hus"-dagen i september var välbesökt och ca 65st kom.
- Satsning på medarbetarskapet där samtliga medarbetare genomfört en självskattning (EQ) och också haft ett individuellt samtal med en coach. Workshopar har genomförts och syftet med arbetet har varit att öka den kommunikativa förmågan och fördjupa självinsikten. Medarbetarna har också fortsatt arbetet på hemmaplan i syfte att ytterligare fördjupa sin kommunikativa förmåga.
- Utvecklings- och förbättringsarbetet har också uppmärksamrats externt. Flertal externa besökare har gjort studiebesök för att ta del av utvecklingsarbetet med digitalisering och hur förbättringsarbetet gjorts. Bland besökarna kan nämnas Uddevalla, Timrå och Sundsvalls kommuner samt SMOF (Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund).
- "Ö för Ö" har under 2017 genomförts vid tre tillfällen där Länsstyrelsen är sammankallande. I april var det Sandhamn, i september var det Gällnö och i oktober var det på Runmarö. Vid dessa tillfällen medverkar politiker, det lokala näringslivet, myndigheter.
- Delaktighet i "allt för sjön" i september.
- Delaktighet på båtmässan i Älvsjö i mars, öppet hus gällande båtfrågor.
- Samverkan med Nacka inom miljö, hälsoskydd och livsmedel.
- Samverkan med räddningstjänsten inom vårt myndighetsområde.

Flera tunga och komplexa ärenden inom nämndens tillsynsområde har också uppmärksamrats medialt. Exempelvis kan nämnas Ekobacksdeponin, Farstaviken, bräddningarna vid Ålstäket, projektet vid Kattholmen.

BYGG-, MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN

Bilagor:

Verksamhetsberättelse 2017 för bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden

Sändlista:

Kommunfullmäktige

fla

[Signature]



Mottagare enligt sändlista

Delegationsbeslut

Beslut

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden beslutar att:

1. redovisningen av delegationsbesluten godkänns.

Ärendet

Enligt 6 kap. 37 § kommunallagen får en nämnd uppdra åt presidiet, ett utskott, en ledamot eller en ersättare i nämnden eller en anställd i kommunen att på nämndens vägnar fatta beslut i ett visst ärende eller en viss grupp av ärenden som inte avser frågor i 6 kap. 38 § kommunallagen.

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden har överlåtit sin beslutanderätt i enlighet med nämndens delegationsordning. Beslut som fattas enligt delegationsordningen ska anmälas till nämnden och redovisas skriftligen i detta ärende.

Hur man överklagar

Detta beslut kan överklagas till Förvaltningsrätten.

BYGG-, MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN

Bilagor:

Delegationsbeslut 2018-01-24 - 2018-02-26



Mottagare enligt sändlista

Delgivningar

Beslut

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden beslutar att:

1. delgivningarna noteras.

Ärendet

I ärendet delges nämnden beslut från högre instans och andra handlingar som inkommit sedan senaste sammanträdet.

BYGG-, MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN

Bilagor:

Delgivningar 2018-03-13