



Plats och tid: Sammanträde med bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden, stora sammanträdesrummet, Skogsbo 3, tisdagen den 24 februari, klockan 10.00 – 16:00. Gruppmöte 08.00-10.00

Beslutande: Deshira Flankör (M), ordf.
Per-Olof Fransson (KD), v ordf
Pär Simon Marguiles (S), 2:e vice ordf
Ann Fylkner (M)
Lars Öhrman (FP)
Birger Bjurkull (C)
Henrik Paulsen (S)
Kjell Thorngren (S), tjänstgörande ersättare
Hanna Thorell (MP)

Ersättare: Ulla-Britt Goldberg (M)
Johan Edholm (FP)
Anders Josephsson (KD)
Kjell Ununger (C)
Andreas Engberg (MP)

BMH nr: BMHN 15

Utses att justera: Henrik Paulsen

Justeringens tid och plats: Omedelbart

Underskrifter: Ordförande _____
Deshira Flankör

Justerare _____
Henrik Paulsen

Sekreterare _____
Hanna Virtanen

ANSLAG/BEVIS

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.

Sammanträdesdatum 2015-02-24

Datum för anslags uppsättande

Datum för anslags nedtagande

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

Underskrift: _____



Mottagare enligt sändlista

EKNÖ 1:363, SANDHAMN 276: Yttrande

Beslut

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden beslutar att:

1. Lämna nedanstående yttrande, samt att
2. Förklara beslutet som omedelbart justerat.

Protokollsanteckningar

Per-Olof Fransson (KD) lämnar följande protokollsanteckning:

"Av vad som beskrivs i detta ärende, så har det inte varit militär verksamhet i dessa byggnader sedan 1940-talet. Det beskrivs att byggnaderna använts för personalens rekreation. Byggnadsnämnden har haft mer än sextio år på sig att upptäcka denna ändrade användning, och därmed kunnat fatta beslut om åtgärd, samt begärt inskrivning i fastighetsregistret om förbud mot annan användning än militärt ändamål. Det blir närmast absurt att nämnden reagerar först när fastigheten övergår i privat ägo. Självklart skall inte den enskilde drabbas när två myndigheter missköter sig i sina ämbeten."

Ärendet

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden i Värmdö kommun (nämnden) beslutade den 5 februari 2013 att vid vite förelägga Oxudden fastighets AB att riva och bortforsla barackbyggnader på fastigheten Eknö 1:363 med stöd av 26 kap. 9 och 14 §§ MB och 11 kap. 20 och 37 §§ PBL. Beslutet överklagades till länsstyrelsen som upphävde nämndens beslut. Nämnden överklagade detta beslut till mark- och miljödomstolen som, efter att ha hållit syn på platsen den 12 november 2014, avslog nämndens överklagande.

Nämnden har nu överklagat mark- och miljödomstolens dom till mark- och miljööverdomstolen som har beviljat anstånd med att inkomma med utveckling av talan till den 27 februari 2014.

Överklagande av mark- och miljödomstolens dom i mål M 3406-14 och P 3407-14

Yrkande

Bygg- miljö- och hälsoskyddsnämnden i Värmdö kommun yrkar att:

1. mark- och miljööverdomstolen meddelar prövningstillstånd samt att
2. mark- och miljööverdomstolen med fastställande av nämndens beslut upphäver mark- och miljödomstolens dom.

Skäl för att lämna prövningstillstånd

Nämnden yrkar att prövningstillstånd ska meddelas då det dels finns anledning att betvivla riktigheten i det slut som mark- och miljödomstolen kommit till, samt då det är av vikt för ledning av rättstillämpningen att överklagandet prövas av mark- och miljööverdomstolen.

Det rör sig i målet om två tidigare militärbaracker som är uppförda på 1940-talet inom strandskyddat område utan bygglov då byggnader hänförliga till försvarsmaktens verksamhet var undantagna krav på bygglov då de enbart skulle anmälas till byggnadsnämnden (70 § i 1931 års byggnadsstadga, 86 § i 1947 års byggnadsstadga). Enligt Fortifikationsverket, som 2011 avyttrade fastigheten till Oxudden fastighets AB för 14 miljoner kronor, har fastigheten under lång tid används för bostadsändamål.

Nämnden anser att det finns anledning att betvivla riktigheten i mark- och miljödomstolens slut, då domstolen fäster för stort avseende vid Fortifikationsverkets intyg. Uppgifterna från Fortifikationsverket måste ses i ljuset av att myndigheten hade för avsikt att sälja fastigheten till så högt värde som möjligt. Det är en förutsättning för försäljning till marknadsmässigt pris att fastigheten har varit använd i bostadsändamål och Fortifikationsverkets intyg visar just detta. Detta är en aspekt som mark- och miljödomstolen inte har beaktat och av detta skäl finns anledning av betvivla riktigheten i domslutet. Det finns av detta skäl *visst* anledning att ifrågasätta de uppgifter som Fortifikationsverket lämnat avseende byggnadernas användning.

Den tidigare användningen av fastigheten är inte förenlig med det syfte som byggnaderna uppfördes för att tillgodose, nämligen militär etablering i ytterskärgården och användningen för bostadsändamål var av mycket begränsad omfattning. De från början mycket enkla barackbyggnaderna har på ett mycket ingripande vis byggts om och inretts till modern bostadsstandard. Fastighetens användning ändrades från tidigare militär till civil när Fortifikationsverket sålde fastigheten till Oxudden fastighets AB. Det finns ingen möjlighet för ett privat rättssubjekt att bedriva den tidigare militära verksamheten på platsen.

Den användning av byggnaderna till bostadsändamål som faktiskt har pågått under den tid som Fortifikationsverket ägde fastigheten har varit av mycket begränsad omfattning, och dessutom olovlig då byggnaderna uppfördes i försvarssyfte. All annan användning än militär skulle ha medfört att bygglov skulle ha sökts för åtgärden. Allmänheten har inte haft tillträde till fastigheten som var avspärrad med nätstaket och taggråd och för alla utomstående har fastigheten använts i försvarsverksamhet. Uthyrning har endast skett till försvarsmaktens anställda. Domstolen ska av dessa skäl bortse från den tidigare användningen i bostadsändamål då denna har varit av mycket begränsad omfattning och enbart haft karaktär av en förmån för vissa få anställda i försvarsmakten.

Nämnden har under lång tid hävdad att försäljning av dessa militära anläggningar innebär att markens lämplighet för bebyggelse måste prövas enligt civil lagstiftning, det vill säga i enlighet med plan- och bygglagen och miljöbalken. Byggnaderna skulle ha tagits bort innan försäljningen då dessa inte var möjliga att använda i annan verksamhet än den militära. Att så inte har gjorts är mycket olyckligt och i nämndens mening en allvarlig brist i Fortifikationsverkets agerande som medför denna osäkerhet kring fastighetens status.

Det är vidare mycket viktigt att mark- och miljööverdomstolen prövar fallet då det är av vikt för rättsledningen att det prövas. Det har under lång tid inte varit tillåtet för allmänheten att beträda fastigheten då den har varit militärt område. Samtidigt har de två barackerna på fastigheten i begränsad omfattning hyrts ut till anställda i försvarsmakten. Det behöver klargöras vilken inverkan det har på användningen av en fastighet om den tidigare har varit ett militärt område. Nämnden har i sitt yttrande till mark- och miljödomstolen hävdad att militär användning av ett område kan innebära möjlighet till snabb etablering på strategiskt viktiga platser och att hur en viss byggnad används är direkt underordnat detta. I vilket fall kan endast försvarsmakten använda en fastighet i militärverksamhet, och all annan användning är per definition ändrad. Rättsläget är mycket oklart: både vad gäller hur den tidigare användningen ska bedömas men också hur omfattande en fastighet eller byggnad kan användas för att en viss användning ska sägas ha kommit till stånd.

Vidare behöver det klargöras hur användning av en fastighet ska bedömas när det rör sig om en tidigare olovlig användning. Kan man som i detta fall göra denna gällande och hävda att fastigheten under lång tid har använts i ett visst syfte, trots att tillstånd för denna användning inte har lämnats?

Det finns också en rad liknande fall i skärgården där tidigare fastigheter som har använts i statens verksamhet har avyttrats. Det rör sig, förutom om militära anläggningar som i detta fall, även om fastigheter som har använts av dåvarande Televerket. Frågan har stort allmänt intresse och vägledning i hur liknande ärenden ska bedömas är mycket välbehövligt. Nämnden framför önskemålet att mark- och miljööverdomstolen tar sin vägledande funktion på stort allvar och motiverar sin dom på ett sådant sätt att både andra myndigheter och enskilda får den vägledning som behövs i detta område.

Proportionalitet och brister i föreläggandet

Nämnden anser att det är visat att de åtgärder som har utförts båda kräver bygglov och strandskyddsdispens. Detta krav uppkom i vilket fall när byggnaderna inte längre kunde användas i ett militärt syfte, d v s när Oxudden fastighets AB förvärvade fastigheten. Då varken bygglov eller strandskyddsdispens enligt nämndens mening kan beviljas ska byggnaderna tas bort från platsen då den tidigare lovliga militära användningen av byggnaderna inte längre är möjlig att bedriva för Oxuddens fastighets AB. Detta är inte ett för ingripande beslut då det rör sig om byggnader som är uppförda med stöd av undantagsregler i byggnadsstadgan och som inte beviljats med stöd av civil lagstiftning.

Vad gäller föreläggandet är nämnden av den mening att det framgår med stor tydlighet vad som ska göras för att efterleva föreläggandet. Även om vitet skulle anses vara otydligt medför detta inte att föreläggandet är oklart.

Slutligen vill nämnden framföra det följande.

För boende på Sandhamn är statens agerande i detta fall rent stötande. Först tar försvarsmakten över ett område och spärrar av det för allmänheten, sedan uppför man militära barackbyggnader utan bygglov som man tidvis hyr ut och hävdar att dessa inte längre används militärt. Slutligen säljer man fastigheten till en privatperson och fortsätter hävda att byggnaderna inte har använts militärt sedan 1940-talets slut. Staten gör genom detta en vinst på 14 miljoner kronor. Detta medför att tilltron till att lagen tillämpas på ett rättvist måste sägas minska då statliga myndigheter agerar på detta sätt.

Vid syn på fastigheten med mark- och miljödomstolen kunde konstateras att en lekstuga, sandlåda och gungställning hade uppförts i byggnadernas närhet, att spångar hade lagts ut på fastigheten samt att utebelysning hade satts upp. Den stora brygganläggning som har byggts på stranden nedanför fastigheten är också under prövning i mark- och miljödomstolen (både ett ärende enligt miljöbalkens bestämmelser om strandskydd och vattenverksamhet). En avloppsanläggning har också installerats utan att tillstånd först beviljats. Sammantaget är dessa samtliga åtgärder som påverkar strandskyddet och nämnden anser att fastigheten stegvis privatiseras och att miljön kraftigt påverkas av den nuvarande fastighetsägarens agerande.

Att tillåta bebyggelse på denna plats är inte förenligt med strandskyddets syften och är heller inte förenligt med kraven i PBL om att byggnadsverk ska lokaliseras på den mark som är bäst lämpad för ändamålet. Nämnden befärrar att risken för att denna fastighet fortsätter att bebyggas och privatiseras är betydande. Om bostadsbebyggelse tillåts på denna plats finns mycket få möjligheter att i ett senare skede begränsa bebyggelse på fastigheten.

BYGG-, MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN

Sändlista:

Mark- och miljööverdomstolen



Plats och tid: Sammanträde med bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden,
Kanholmsfjärden, Skogsbo 3, tisdagen den 24 februari,
klockan 10.00 – 16:00. Gruppmöte 08.00-10.00

Beslutande: Deshira Flankör (M), ordf.
Per-Olof Fransson (KD), v ordf
Pär Simon Marguiles (S), 2:e vice ordf
Ann Fylkner (M)
Lars Öhrman (FP)
Birger Bjurkull (C)
Birgitta Rynnert (S), BMHN16-19
Henrik Paulsen (S)
Hanna Thorell (MP)

Ersättare: Ulla-Britt Goldberg (M)
Johan Edholm (FP)
Ulf Falkenberg (FP), BMHN16-19
Anders Josephsson (KD)
Kjell Ununger (C)
Kjell Thorngren (S), tjänstgörande ersättare från BMHN20
Gunilla Rydell (S), BMHN16-19
Andreas Engberg (MP), tjänstgörande ersättare BMHN19

BMH nr: BMHN 16 - 30

Utses att justera: Henrik Paulsen

Justeringens tid och plats: Kommuntorget, fredagen den 27 februari 2015

Underskrifter: Ordförande _____
Deshira Flankör
Justerare _____
Henrik Paulsen
Sekreterare _____
Hanna Virtanen

ANSLAG/BEVIS

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.

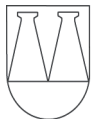
Sammanträdesdatum 2015-02-24

Datum för anslags uppsättande

Datum för anslags nedtagande

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

Underskrift: _____



Mottagare enligt sändlista

ÖSBY 1:81, Skogsbovägen 3: Bygglov för tillbyggnad glasmästeriverkstad

Beslut

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden beslutar att:

1. Avslå ansökan om bygglov för tillbyggnad av glasmästeriverkstad.

Motivering

Nämnden bedömer att bygglov för tillbyggnad inte kan beviljas med hänsyn till att avvikelsen från detaljplanebestämmelserna inte är att anse som liten. Nämnden har i detta ärende även tagit hänsyn till utgångsläget då del av befintlig byggnad redan idag avviker från rådande detaljplan.

Nämnden upplyser sökanden om att söka planbesked för att se om det är möjligt för detaljplaneändring även om planbesked inte är juridiskt bindande, alternativt söka direkt en detaljplaneändring.

Yrkanden

Deshira Flankör (M) yrkar att ansökan om bygglov avslås med motivering att avvikelsen från gällande detaljplanebestämmelser inte är att anse som liten och att nämnden i detta beslut även bör ta hänsyn till att befintlig byggnad redan avviker från gällande detaljplan. Flankör yrkar vidare att sökanden bör upplysas om att söka planbesked alternativt direkt söka detaljplaneändring.

Henrik Paulsen (S) och Hanna Thorell (MP) yrkar bifall till Flankörs förslag.

Beslutsgång

Ordföranden ställer proposition på om nämnden beslutar enligt Flankörs yrkande och finner att nämnden beslutar enligt yrkandet.

Handlingar

Nybyggnadskarta inlämnad 2014-11-06

Byggnadsritningar 4 st inlämnade 2014-11-06

Ärendet

Ansökan avser bygglov för tillbyggnad av befintlig glasmästeriverkstad om 450 kvadratmeter med 350 kvadratmeter byggnadsarea till totalt 800 kvm byggnadsarea.

Förutsättningar

För fastigheten gäller stadsplan 29. Fastigheten är avsedd för handel och hantverk. Tomtens areal är på 1 643 kvadratmeter med en exploatering av 50 %. Det ger en tillåten byggnadsarea på 822 kvadratmeter. Byggnadshöjd 8 meter.

Yttranden

Berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig över ansökan

Ägare till fastigheten Ösby 1:82 och 1:91 har inte framfört några synpunkter.

Ägare till fastigheten Ösby 1:78 påpekar att kommunens mark måste användas vid framtida underhåll av byggnaden.

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämndens bedömning

På fastigheten är uppfört en försäljnings- och verkstadsbyggnad för glasmästeri. Planen medger en bygg rätt om 822 kvadratmeter. Den föreslagna byggnaden får en byggnadsarea på 800 kvadratmeter. Delar av den befintliga byggnaden är uppförd på mark som inte får bebyggas och hela den föreslagna tillbyggnaden kommer att uppföras på mark som enligt planen inte får bebyggas.

Information och upplysning

Kommunfullmäktige antog vid sammanträde 2013-10-02, § 156.9 en taxa för beslut enligt PBL.

Detta beslut kan överklagas till Länsstyrelsen i Stockholms län.

BYGG-, MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN

Bilaga:

Hur man överklagar

Ritningar

Sändlista:

REK+MB

Agne Nylander



Mottagare enligt sändlista

DJURÖ 1:34 : Bygglov för nybyggnad av två båthallar

Beslut

Bygg-, miljö- och hälsoskydds nämnden beslutar att:

1. Bevilja bygglov för två båthallar med stöd av 9 kap.31 § plan- och bygglagen (PBL) och att en trädridå mot länsvägen ska sparas.
2. Byggherrens förslag till kontrollansvarig godkänns, Jan Key-Åberg, certifieringsnummer SC0803-13.
Den kontrollansvarige är certifierad enligt 10 kap 9 § PBL.
3. Avgiften för bygglovet är 32 967 kronor. Faktura skickas separat.

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.

Handlingar som ingår i beslutet

Byggnadsritningar inlämnade 2014-06-19

Information om samråd och startbesked

Åtgärden får inte påbörjas förrän bygg-, miljö- och hälsoskydds nämnden 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 byggnadsförordningen 2011:338 (PBF).

Tekniskt samråd krävs i detta ärende. Handlingar som skall skickas in i förväg för att tekniskt samråd ska kunna ske och startbesked ska kunna ges är alltid, ritning över tekniskt konstruktionssnitt 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.

Ärendet

Ansökan avser bygglov för uppförande av två hallar om 960 kvadratmeter byggnadsarea (BYA) vardera för förvaring av båtar. Hallarna har en byggnadshöjd på 7,5 meter.

Förutsättningar

Fastigheten är på 92 823 kvadratmeter. Del av fastigheten berörs av strandskydd, men den del som berör hallarna omfattas inte av strandskydd.

Inom ett avstånd av 12 meter från ett vägområde får inte utan länsstyrelsens tillstånd uppföras byggnader. (väglag 1971:948 47 §). Den blivande bebyggelsen uppförs 25 meter från vägen. I närheten av de blivande hallarna ligger en brunn för uttag av dricksvatten.

Yttranden

Berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig:

Ägarna till Djurö 11:10 och 11:16 har inga synpunkter på förslaget.

Ägaren till Djurö 10:1 är orolig över ökad trafik och belastning på VA-nätet.

Ägarna till Djurö 1:18 anser att hallarna ska flyttas in på deras fastighet (bilaga 1).

Ägaren till Djurö 4:5 är orolig över båttvätt inom vattentäkt (bilaga 2).

Ägarna till Djurö 11:117 är oroliga för vattentäkten och har synpunkter på närheten till riksintresset samt trafikfrågor (bilaga 3).

Ägaren till Djurö 10:3 undrar över trafikfrågor på land och i vatten samt anser att strövområdet begränsas (bilaga 4).

Djurö 1:87 ägs av sökande

Sökanden har beretts möjlighet att bemöta yttrandena (bilaga 5).

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämndens bedömning

Den aktuella platsen för den föreslagna byggnationen ligger inte inom riksintresset för kulturvård. Området begränsas åt nordväst av Sollenkrokavägen.

Befintligt varv ligger inom riksintresset för kulturvård och samma grusås som används för uttag av dricksvatten för flera fastigheter. I dagsläget finns inget vattenskyddsområde och kommunen avser inte heller att etablera något, då vattenmängden understiger uttagsnivån för då ett sådant måste etableras. Då ett skyddsområde inte finns bedömer kontoret inte att det är behövt att skicka yttrande till VA-avdelningen. Verksamheten kommer inte att generera farligt avfall enligt sökanden. Takbeklädnad kommer att väljas så att zink och koppar undviks så att vi får "rena tak". Avspolning av båtar kommer inte att ske på denna fastighet.

Den befintliga infarten till Djurö 1:87 flyttas 100 meter närmare Djuröbron till en plats med betydligt bättre sikt. Trafiken på det lokala vägnätet kommer att öka i samband med sjösättning och upptagning av båtar. Detta bedöms dock som marginellt om man ser till den totala trafiken över året.

Om hallarna uppförs i anslutning till vägen kommer de att bidra till att natur- området upp mot Stenkilarna blir mindre bullerstört.

Sammanfattningsvis kan konstateras att det inom en skärgårdskommun bör ordnas platser för upptagning och vinterförvaring av båtar.

Inom det kulturområde där varvet ligger är det inte lämpligt att uppföra båthallar. Den föreslagna platsen för hallarna ligger strax utanför området men i närheten (200 meter) från en etablerad varvsverksamhet.

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, 9-11 §§ PBL.

Ansökan bedöms därmed uppfylla kraven för bygglov enligt 9 kap. 31 § 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. Om åtgärden kräver tillstånd eller dispenser från andra myndigheter, ansvarar byggherren för att sådana inhämtas.

Bygglov gäller endast om byggnation påbörjas inom två år och avslutas inom fem år från laga kraftvunnet beslut.

Kommunfullmäktige antog vid sammanträde 2013-10-02, § 156.9 en taxa för beslut enligt PBL.

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

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

BYGG-, MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN

Bilaga:

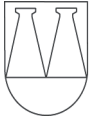
Hur man överklagar
Ritningar
Situationsplan

Sändlista:

Delges beslut
Sakägare, rågrannar som har haft invändning, Rek+MB
Kontrollansvarig

Meddelande om kungörelse
Sakägare, rågrannar som inte har haft invändningar

Kungörelse i Post- och inrikes Tidningar



Mottagare enligt sändlista

SÖDERNÄS 1:35 : Föreläggande om återplantering samt byggsanktionsavgift som följd av olovligt avverkade träd

Beslut

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden beslutar att:

1. vid vite om 50 000 kronor förelägga ägaren till fastigheten Södernäs 1:35, Södernäs vägförening) att senast tre månader efter detta beslut vunnit laga kraft återplantera de nedhuggna träderna på område A i enlighet med bilagd situationsplan och återplanteringsplan (se bilaga 1 och 3), med stöd av 11 kap. 20, 37 §§ plan- och bygglagen (2010:900), förkortad PBL, och 26 kap. 9, 14 §§ miljöbalken (1998:808), förkortad MB,
2. vid vite om 50 000 kronor förelägga ägaren till fastigheten Södernäs 1:35, Södernäs vägförening att senast tre månader efter detta beslut vunnit laga kraft återplantera träd på område B¹ i enlighet med bilagd situationsplan och återplanteringsplan (bilaga 1 och 3) med stöd av 26 kap. 9, 14 §§ MB,
3. förbjuda ägaren till fastigheten Södernäs 1:35, Södernäs vägförening eller den som sätts i dess ställe att utan dispens och/eller lov från tillsynsmyndigheten skada, röja och/eller avverka träd (både ungträd och fullvuxna träd) i syfte att motverka återväxt på område A och B¹ och B² (se bilaga 1), med stöd av 26 kap. 14 § MB,
4. ta ut byggsanktionsavgift av fastighetsägarna till Södernäs 1:54 och Södernäs 1:55, Anders Olof Rhodin , Lena Margareta Rhodin , Stina Maj Rhodin och Ingrid Anita van der Put för att på område A på fastigheten Södernäs 1:35 ha fällt 14 träd (se bilaga 1, 3 och 4) utan att först erhålla startbesked, med stöd av 11 kap. 51, 57 p. 2-3 §§ PBL,
5. fastställa byggsanktionsavgiften till 11 125 kronor per olovligt avverkat träd, totalt 155 750 kronor, med stöd av 9 kap. 17 § p. 4 plan- och byggförordningen (2011:388), förkortad PBF, samt bestämma att den ska betalas solidariskt av de betalningsansvariga senast två månader efter att detta beslut vunnit laga kraft, 11 kap.

60, 61 §§ PBL,

6. skicka detta beslut till inskrivningsmyndigheten för anteckning i fastighetsregistret, med stöd av 11 kap. 40 § PBL, 26 kap. 15 § MB.

Ärendet

Ärendet avser tillsyn av olovlig utförd trädfällning på rubricerad fastighet inom allmän plats på planlagt och strandskyddat område, se bilaga 1 och 2.

Bakgrund

Vid besök i Södernäs med anledning av ett annat ärende kunde tjänstemän från bygg- och miljökontoret konstatera att omfattande avverkning hade skett på rubricerad fastighet, nedanför fastigheterna Södernäs 1:56 till Södernäs 1:58. Fastigheterna besöktes därför ytterligare en gång, den 10 mars 2014, av Jan Casserstedt och Karolina Norrman från bygg- och miljökontoret.

Vid detta uppföljande besök kunde omfattande avverkning (se bilaga 2) konstateras på den plats som föranledde besöket. En boende i området kom ner och pratade om trädfällningar som denne menade hade pågått under lång tid i detta område. Vidare kunde vid samma besök tydliga spår ses efter en färsk trädfällning (se bilaga 2) nedanför fastigheterna Södernäs 1:54 och Södernäs 1:55. Fjorton träd hade avverkat, vilket dokumenterades på plats. Vid senare möte med företrädare för markägaren Södernäs vägförening (Alf Guillemaut och Tom Arnbom) erhöles uppgiften att avverkningen hade skett under senhösten (oktober-november) 2013 samt att de ansvariga för denna avverkning var de boende på fastigheterna Södernäs 1:54 och Södernäs 1:55 samt att man från markägarens sida inte hade tillåtit denna omfattade avverkning.

Fastigheten Södernäs 1:35 ligger inom detaljplanelagt område, byggnadsplan 159 som fastställdes 8 april 1964. Länsstyrelsen har vid planens fastställande beslutat att marklov krävs för trädfällning inom parkmark på allmän plats. Strandskydd gäller vidare på allmän plats (parkmark) inom 100 meter från vattenlinjen och 100 meter ut i vattnet i hela planområdet enligt beslut från länsstyrelsen den 6 mars 1999.

Underlag för bedömning

Rubricerad fastighets tomtareal är 339 824 m² landareal och 0 m² vattenareal.

Rubricerad fastighet är i aktuell del obebyggd.

Rubricerad fastighet är belägen inom detaljplanelagt område, byggnadsplan 159.

För rubricerad fastigheten gäller 100 meter strandskydd på allmän plats och i vattenområdet och därför förbud att uppföra ny byggnad, mm, enligt 7 kap. 15 § miljöbalken.

Delar av rubricerad fastighet, dock ej nu aktuell del, ligger inom kulturmiljöområde 14. Värmdö kyrka-Siggesta-Väsby.

Delar av rubricerad fastighet utgörs av skyddsvärd skog, dock ej nu aktuell del.

Kommunicering och yttranden

Förslag till beslut har kommunicerats med Södernäs vägförening och ägarna till fastigheterna Södernäs 1:54 och 1:55. Yttrande har inkommit från dessa samt från ombud till ägarna av fastigheterna Södernäs 1:56, 1:57 och 1:58.

Vägföreningen har inte motsatt sig nämndens förslag till beslut men har i skrivelse inkommen 2014-06-12 framfört ett förslag vad gäller återplantering av det norra området ("B"): enligt vägföreningen bör återplantering av detta område ske på följande sätt: ovanför stigen i området bör ingen återplantering utföras utan skogen ska naturligt få växa till sig för att en blandskog ska kunna skapas. Ingen slyröjning ska vidare utföras i detta område. Nedanför stigen återplanteras 150 täckrotsplantor samtidigt som alla mindre barrträd behålls. Det finns ett trettiotal tallplantor i området. Det är en bra lösning att återplantering utförs fackmannamässigt.

Ägarna till Södernäs 1:54 och 1:55 har yttrat sig i skrivelse inkommen 2014-08-15 och framfört följande: avverkningen i det södra området ("A") utfördes med vägföreningens samtycke och att de har följt de direktiv de har fått från styrelsen. De anser vidare inte att trädfällningen verkar avhållande på allmänheten. Vid möte den 16 oktober 2014 med Lena och Hans Rhodin (ägare till Södernäs 1:54) lämnades uppgiften att 8 träd hade avverkats och inte 14, samt att föreningen skulle ansvara för fällningen då Tom Arnbom hade varit på plats och pekat ut vilka träd som fick fällas. Vägföreningen hade också tagit hand om veden. All avverkning på föreningens mark hade gått till på samma sätt under drygt 50 år.

Ägarna till fastigheterna Södernäs 1:56, 1:57 och 1:58 har i skrivelse inkommen den 14 oktober 2015 framfört följande: vägföreningen har genom lantmäteriförrättning 2002 tagit över förvaltningen av grönområdet på Södernäs 1:35; vägföreningen är huvudman för all allmän plats inom planområdet enligt förrättningen. Vägföreningen har 1985 antagit riktlinjer för gallring och slyröjning inom fastigheten. Dessa har tagits fram i samråd med skogsstyrelsen. I dessa riktlinjer framgår att områdets karaktär av blandskog/park ska bevaras och att avverkning ska ske stegvis. Vid slyröjning sparas yngre träd för att säkra återväxten. Det framgår vidare att det övergripande syftet med grönområdets vård är att tillgodose medlemmarnas önskemål om sol-, vind- och insynsskydd, utsikt och framkomlighet samt att sörja för att djur, fåglar, bär och blommor trivs samt att träden utvecklas på ett för omgivningen harmoniskt sätt. Vägföreningen har vid flera tillfällen godkänt trädfällning på det norra området ("B").

I yttrandet framgår vidare att det rör sig om en pågående markanvändning och att det i förarbetet till miljöbalken uttalas att förbuden i 7 kap. MB inte gäller för lagliga byggnader och anläggningar och att tidigare positiva beslut som meddelats enligt naturvårdslagen alltjämt gäller för sådan pågående markanvändning. Enligt vid tiden för avverkningen gällande lagstiftning omfattades trädavverkningen inte av bestämmelserna i naturvårdslagen.

Vad gäller föreläggandet med stöd av PBL skriver de i yttrandet att det i deras mening finns ett marklov beviljat så länge vägföreningen uppfyller Skogsstyrelsens riktlinjer eftersom kommunen har delegerat huvudmannaskapet inom den allmänna platsen till vägföreningen. Ett föreläggande enligt PBL kan därför inte utfärdas.

Vad gäller föreläggandet med stöd av MB skriver de i yttrandet att det inte rör sig om åtgärder som har vidtagits för att avhålla allmänheten från att tillträda området. Åtgärderna har varit underhållsåtgärder och medfört ökad tillgång till naturområdet.

De anser tvärtom att åtgärderna har varit naturvårdande och man har genom beaktande av Skogsstyrelsens riktlinjer inte vidtagit åtgärder som är skadliga för naturen. Man har även tagit fram en rapport av vilken det enligt yttrandet framgår att det inte föreligger någon naturlig växtlighet av barrträd på fastigheten.

I rapporten framgår att området inte varit skogbeklätt utan under hela tiden varit en fuktäng utan träd. Föreläggandet att återplantera 400 plantor är förvillande då det inte har avverkats 400 träd. En återplantering skulle minska den biologiska mångfalden. Avslutningsvis är rekommendationen i rapporten att det norra området ("B") inte ska återplanteras, varken ovan eller nedan stigen.

Ägarna till fastigheterna 1:56, 1:57 och 1:58 är dock beredda att återplantera nio lövträd inom område B. Vad gäller Tom Arnbloms yttrande så kan det konstateras att han inte är behörig att yttra sig i ärendet, vare sig från fastighetsägarens sida eller från vägföreningens.

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämndens bedömning

Bemötande av inkomna yttranden

Bygg- och miljöavdelningen anser att förslaget från Södernäs vägförening medför en lämplig lösning och förslaget till beslut modifieras därmed i enlighet med detta.

Bygg- och miljöavdelningen vidhåller att den trädfällning inom allmän plats och inom strandskyddat område som utförts inom det södra området ("A") är både marklovpliktig och dispenspliktig. Oavsett om tillstånd fanns från markägaren utfördes avverkningsen helt och hållet av ägarna till Södernäs 1:54 och 1:55 och de ska ansvara för denna. Den bilagda e-postkonversationen med Lennart Malmgren visar tydligt att den utförda trädfällningen är betydligt mer omfattande än vad man hade kommit överens om. Det går inte att verifiera uppgiften om att Tom Arnbom hade deltagit och pekat ut vilka träd som fick fällas eller vem som tog hand om veden.

Vid besök på platsen den 10 mars 2014 kunde konstateras att det var 14 träd fällda. Detta dokumenterades med kamera. Bygg- och miljöavdelningen vidhåller sin bedömning att 14 träd hade fällts.

Bygg- och miljöavdelningen gör den bedömningen att ägarna till fastigheterna Södernäs 1:56, 1:57 och 1:58 inte kan anses berörda av detta beslut annat än som delägare i Södernäs ga:1, Södernäs vägförening. Dock ska deras synpunkter bemötas i sak då de har tillfört ärendet uppgifter.

Nämnden är av den åsikten att ett marklov för trädfällning inte kan anses beviljat genom att Södernäs vägförening är huvudman för den allmänna platsen. Det krävs marklov för varje trädfällning i området. Skogsstyrelsen är härvid att betrakta som remissinstans och inte den myndighet som är satt att pröva frågan enligt PBL. Enligt vad som framgår från tillgängliga flygfotografier har träd och annan växtlighet successivt avlägsnats från området väst om fastigheterna, se bilaga 4. På flygfotografier från 1976 och 1986 är området betydligt medbevuxet än vid senare tillfällena. Dock bedöms en återplantering enligt det tidigare förslaget inte motiverat och förslaget till beslut har därför modifierats i enlighet med Södernäs vägförenings förslag.

Vad gäller Tom Arnbloms yttrande finns ingenting som tyder på att han inte är behörig att företräda föreningen i denna fråga. Han har tillsammans med föreningens ordförande deltagit i möte med kommunen och av allt att döma varit behörig att företräda föreningen.

Stora delar av det norra området saknar i nuläget helt träd och större växter. Det finns en hel del sly och högt gräs. Nämnden delar inte fastighetsägarnas bedömning att de avverkningsåtgärder som har utförts har varit naturvårdande - tvärtom ger området intryck av att vara dåligt skött ur både miljösynpunkt och ur estetisk synpunkt. Området som inte har avverkats är däremot i jämförelse en upptrampad parkskogsmiljö som inbjuder till vistelse.

Bedömning enligt plan- och bygglagen

För planområdet krävs marklov för trädfällning inom parkmark på allmän plats. Den trädfällning som har skett i det västra området (område B) är enligt kontorets bedömning svår att bedöma vad gäller tidpunkt eller uppenbart äldre och därmed preskriberad enligt bestämmelserna i 11 kap. 20 § PBL och föreläggande att återplantera lämnas därför inte med stöd av plan- och bygglagen i detta fall.

Det östra området (område A) avverkades under senhösten 2013 (oktober- november) och åtgärden är därför inte preskriberad enligt plan- och bygglagen. Det bedöms inte möjligt att lämna marklov i efterhand för den avverkning som har utförts, då den inte är förenlig med planens syfte att behålla en parkliknande miljö med befintlig skogsmiljö. Fastighetsägaren ska därför föreläggas att återplantera de olovligt avverkade träden i enlighet med bifogad återplanteringsplan.

Enligt 11 kap. 51 § PBL ska byggnadsnämnden ta ut byggsanktionsavgift om någon bryter mot en bestämmelse i lagen eller i föreskrifter som meddelats med stöd av lagen. Enligt 9 kap. 12 § PBL krävs marklov för trädfällning inom planlagt område om en sådan bestämmelse finns i planen. I detta fall har länsstyrelsen beslutat att trädfällning på allmän plats inte får utföras utan marklov. Enligt 10 kap. 3 § PBL får en marklovpliktig åtgärd inte påbörjas utan startbesked. Enligt 11 kap. 57 § ska byggsanktionsavgiften tas ut av den som har begått en överträdelse (p. 2) eller fått fördel av den (p. 3).

Marklov och startbesked har inte lämnats för den aktuella trädfällningen. Kontoret menar att det är visat att ägarna till fastigheterna Södernäs 1:54 och Södernäs 1:55 är de som har fällt träden i område A. Detta styrks både av vittnesmål från markägarens företrädare och av förhållanden på platsen: det är en omfattande avverkning framför de båda fastigheterna som därigenom har fått betydligt mer havsutsikt. Byggsanktionsavgiften ska därför tas ut av ägarna till Södernäs 1:54 och Södernäs 1:55 med stöd av både 11 kap. 57 p. 2 och p. 3. § PBL för den olovliga avverkning som har utförts på område A.

Den trädfällning som har utförts på område B bedöms äldre och byggsanktions- avgift ska därför inte tas ut för denna överträdelse, 11 kap. 58 § 2st. PBL.

Trädfällningen utfördes under hösten 2013. Enligt både nu gällande och vid tiden för överträdelsen ska byggsanktionsavgiften beräknas till 0,25 prisbasbelopp per träd. Prisbasbeloppet år 2015 är 44 500 kronor, alltså 11 125 kronor per träd. Byggsanktionsavgiften ska därför beräknas till 155 750 kronor för de 14 träd som utan startbesked har fällts på fastigheten Södernäs 1:35 inom område A.

Bedömning enligt strandskyddsbestämmelserna i miljöbalken

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.

Fastigheten ligger i ett område som utpekats som högexploaterad kust. Det innebär att turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets intressen ska beaktas vid bedömningen av exploateringsföretag och andra ingrepp i miljön.

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- och miljökontoret bedömer de utförda trädfällningarna i område A och B som dispenspliktiga åtgärder då det är en sådan åtgärd som väsentligt har förändrat livsvillkoren för djur- och växtarter i området. Någon dispens har varken sökts eller beviljats för den trädfällning som utförts på den aktuella platsen på Södernäs 1:35.

De utförda trädfällningarna har medfört en förändring av livsvillkoren för växt- och djurarter vilket bedöms strida mot strandskyddets syfte i 7 kap. 13 § MB. Nedanför fastigheterna Södernäs 1:56 till 1:58 har markvegetationen förändrats avsevärt vid jämförelse med de områden där träd inte fällts. Trädfällning resulterar i en ökad solinstrålning vilket ändrar de rådande abiotiska (ex. temperatur, fuktighet osv.) förhållanden på en plats vilket generellt sett gynnar olika gräsarter. Den naturliga återväxten av träd har förhindrats genom återkommande röjning av sly och mindre träd. Bygg- och miljöavdelningen bedömer att de utförda trädfällningarna sammantaget strider mot strandskyddets syften.

För att tydliggöra för allmänheten att aktuella delar av naturområdet är allemansrättsligt tillgängligt samt att marken är klassad som parkmark, bedömer bygg- och miljökontoret att återplantering är befogat. Området ska dock skyddas från ytterligare skador genom eller hindras från att växa genom exempelvis slyröjning, fällning i vidare mån än vad som kan tillåtas i en prövning enligt strandskyddsbestämmelserna.

Återplantering ska dock endast utföras inom områden markerade A och B¹ (se bilaga) då vegetationen i området markerat B² (se bilaga 1) bedöms kunna återhämta sig om

slyröjningen upphör i området. Anledningen till att ett stort antal plantor ska planteras i område B¹ är att endast en del av dem kommer att visa sig livskraftiga.

När plantorna väl vuxit till sig kan träden gallras för att åstadkomma den skogsparkmiljö som avses i byggnadsplanen. Det ska dock noteras att även gallring kan vara en åtgärd som omfattas av förbuden i 7 kap. 15 § MB om den är av för stor omfattning och därmed motverkar strandskyddets syfte.

Enligt 26 kap. 9 § miljöbalken har tillsynsmyndigheter rätt att förelägga fastighetsägare om rättelse. Föreläggandet får enligt 14 § samma lag och kapitel förenas med vite.

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. Anmälan till polisen har gjorts. Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden har ingen uppfattning om sökanden/markägaren i aktuellt ärende har något ansvar för åtgärden enligt 29 kap. 8 § miljöbalken 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.

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.

Beslut som fattas av bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden kan överklagas till Länsstyrelsen Stockholm, se bilaga.

BYGG-, MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN

Bilaga:

Situationsplan

Återplanteringsplan för område A och B¹

Flygfotografier över område A från 2011 och 2014

Fotografier från område A och B, tagna 2014-03-10

Flygfotografier över område A och B från 1976, 1986, 1999, 2005, 2011, 2013, 2014

Hur man överklagar

Sändlista:

Södernäs vägförening, Rek+MB

Roger Bert Ekroth, Södernäs 1:57, Rek+MB

Anders Olof Rhodin, Södernäs 1:54, del av, Rek+MB

Hans Sven Anders Rhodin, Södernäs 1:54, del av, Rek+MB

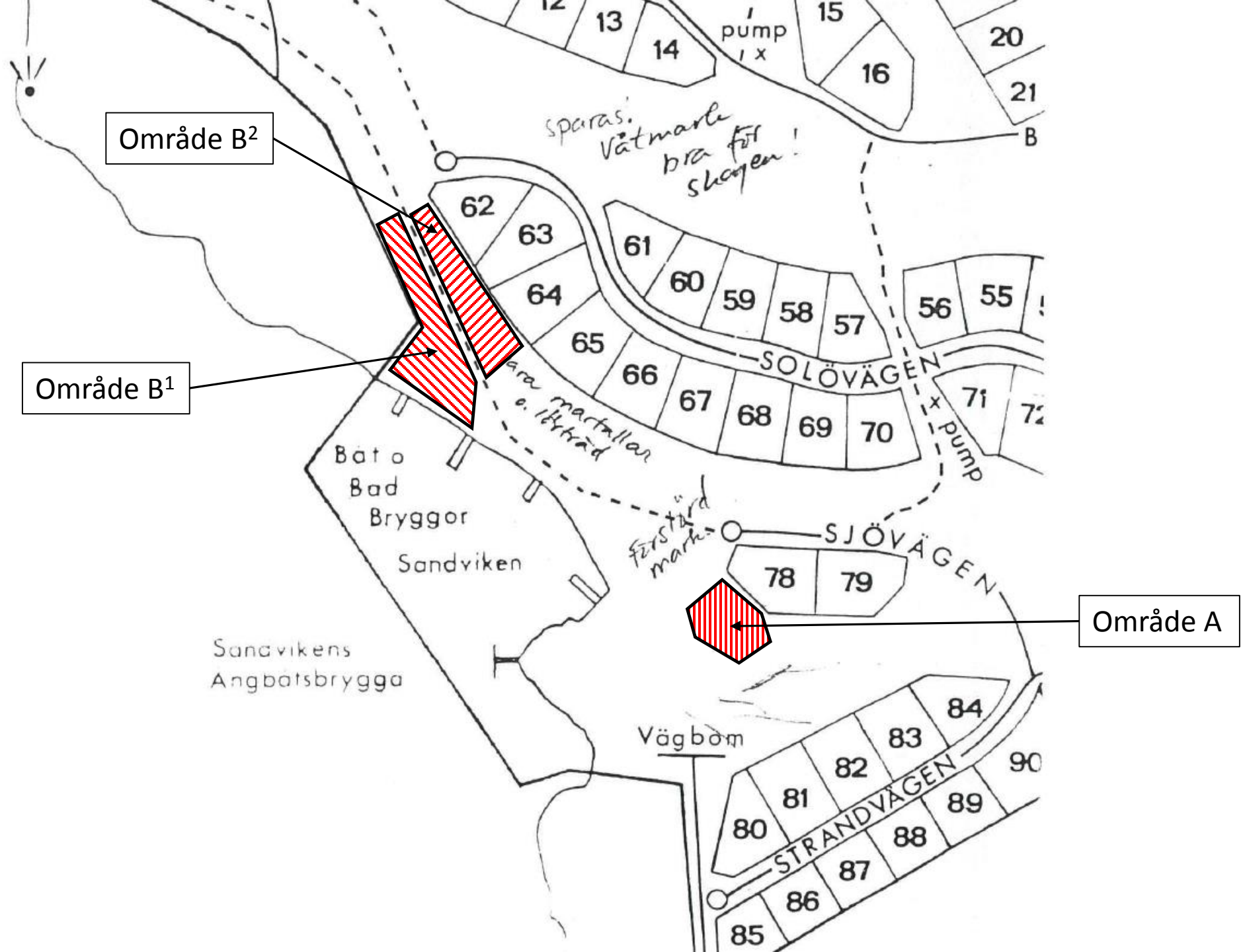
Lena Margareta Rhodin, Södernäs 1:54, del av, Rek+MB

Stina Maj Rhodin, Södernäs 1:54, del av, Rek+MB

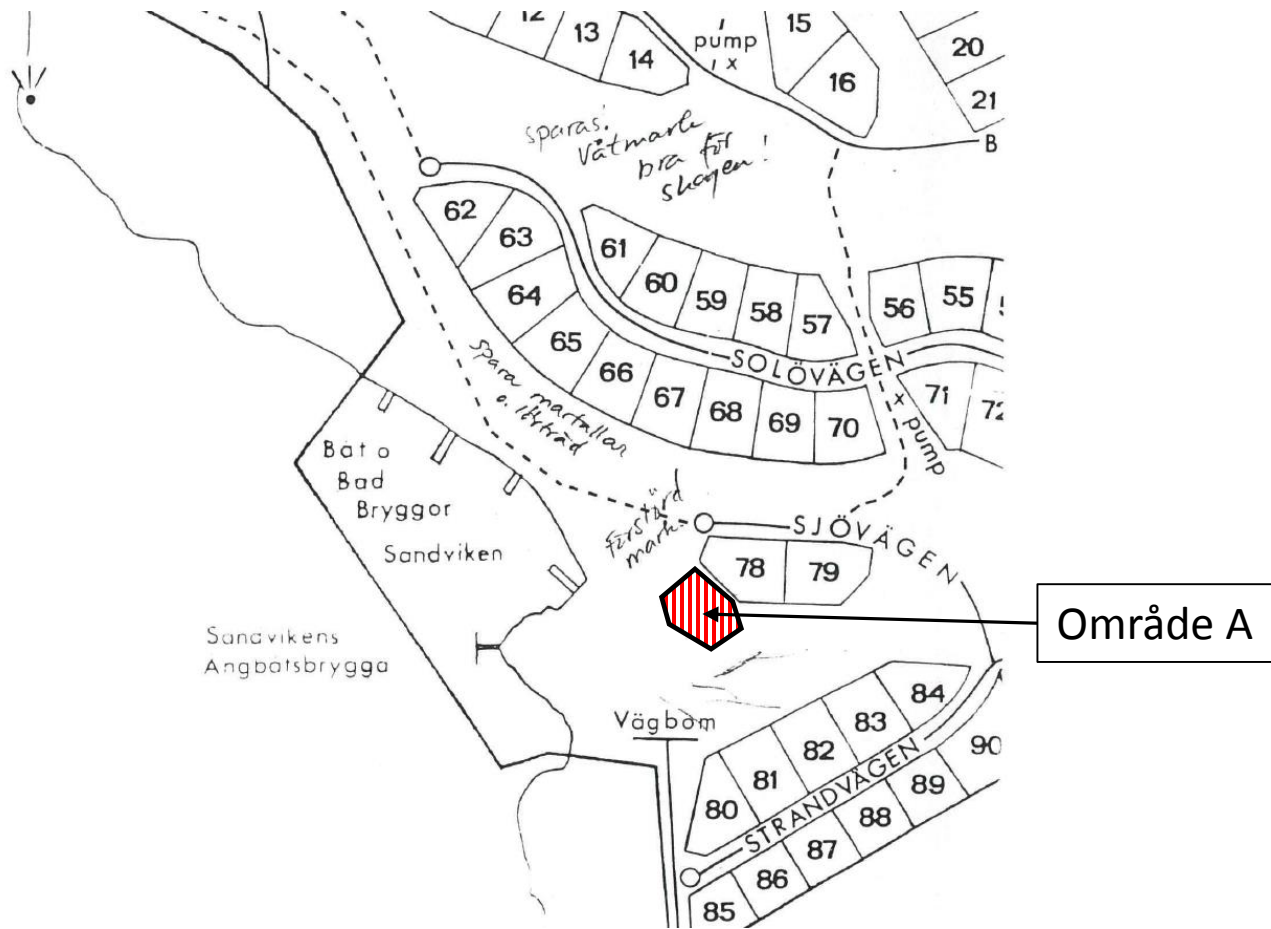
Ingrid Anita van der Put, Södernäs 1:55, Rek+MB

Carl Henric Linné, Södernäs 1:56, Rek+MB

Karin Elisabeth Sundquist, Södernäs 1:58, Rek+MB



Bilaga 1,
situationsplan



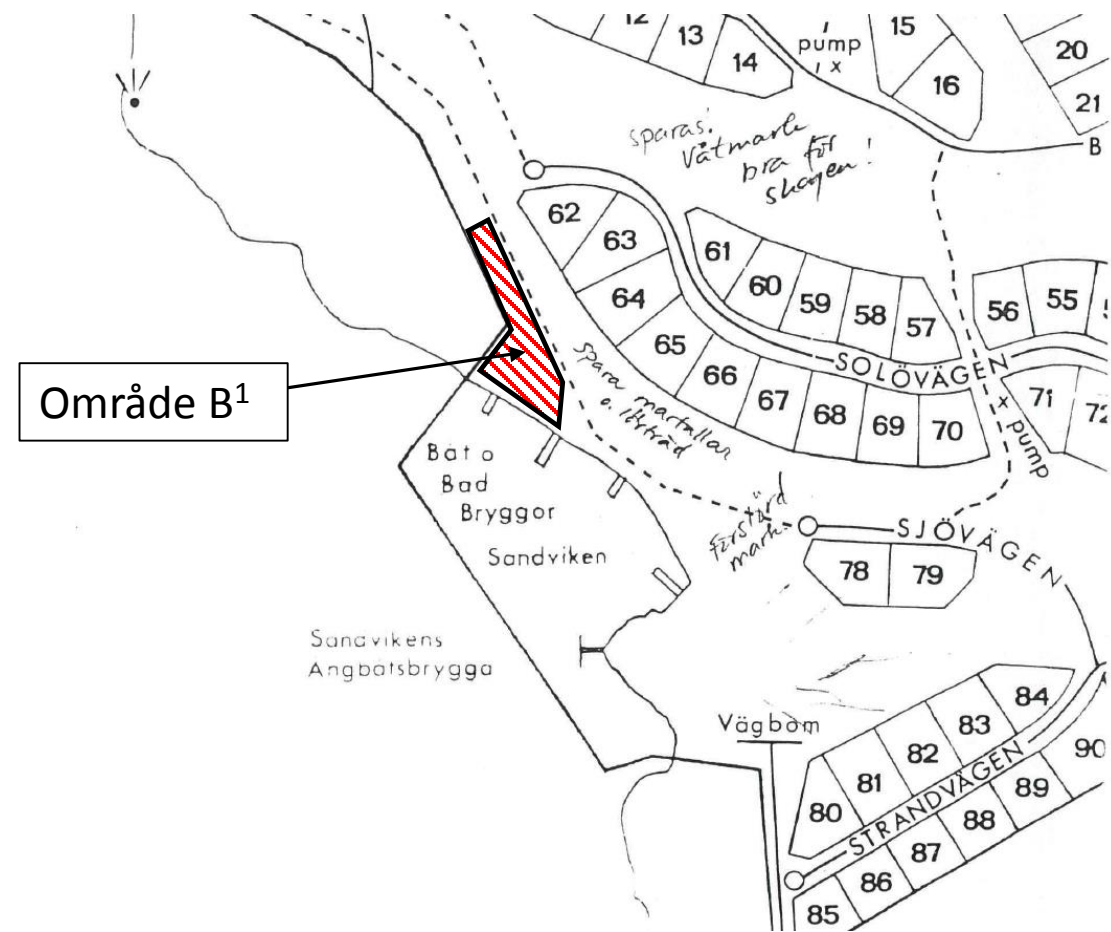
Område A

Vid besöket på fastigheten den 10 mars 2014 kunde konstateras att 14 träd inom område A hade fällts. Träden var framförallt av arten tall och björk.

Då området är planlagt som park ska samma antal träd återplanteras för att parkkaraktären ska återställas.

Åtgärd:

inom område A ska 14 stycken barrotsplantor med höjden 30-40 cm av arterna tall och björk jämt fördelat återplanteras. Planteringen ska ske under för arterna lämplig årstid samt utföras av fackman, alternativt att planteringen utförs fackmannamässigt.



Bilaga 2,
återplanteringsplan (s. 2/2)

Område B

Enligt befintlig skötselplan är det aktuella området värt att bevara. Dock har vuxna träd fällts och därefter har området hållits öppet genom återkommande slyröjning och trädfällning vilket resulterat i att det aktuella områdets markvegetation numera utgörs av olika sorters gräs och sly. Ursprungligen utgjordes aktuellt område av tallskog med inslag av enstaka lövträd.

Åtgärd:

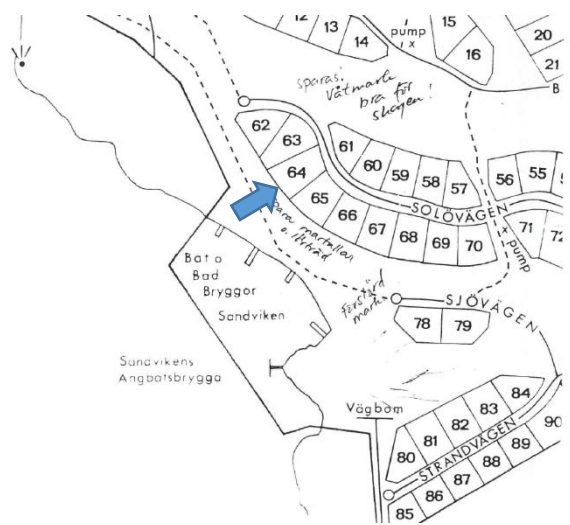
inom område B¹ ska 150 stycken täckrotsplantor med höjden 30-40 cm av huvudsakligen tall återplanteras. Planteringen ska ske under för arterna lämplig årstid samt utföras av fackman, alternativt att planteringen utförs fackmannamässigt.







Bilaga 4,
fotografier (s. 1/5)



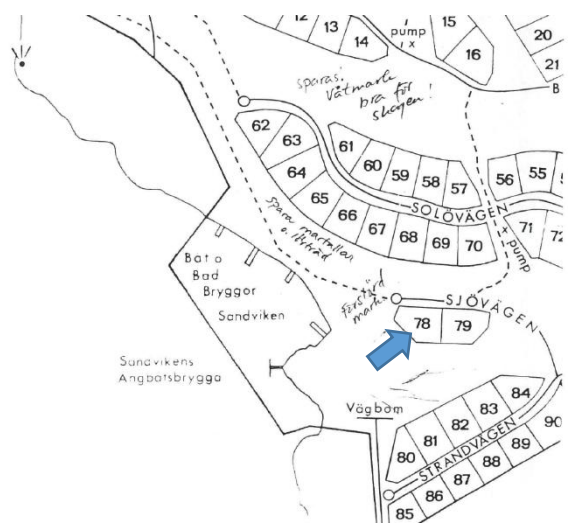
Bilaga 4,
fotografier (s. 2/5)





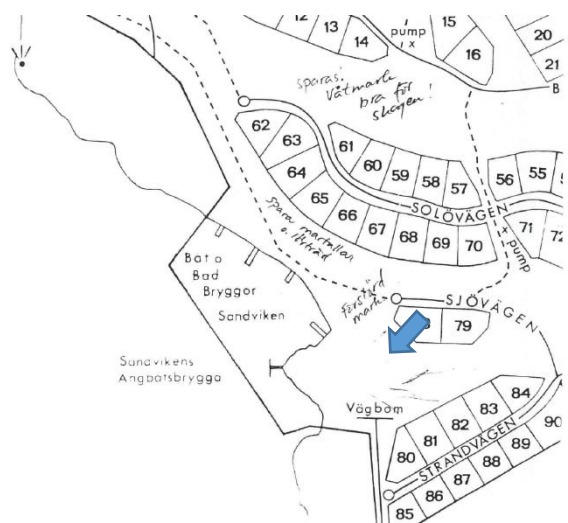
Bilaga 4,
fotografier (s. 3/5)





Bilaga 4,
fotografier (s. 4/5)





Bilaga 4,
fotografier (s. 5/5)



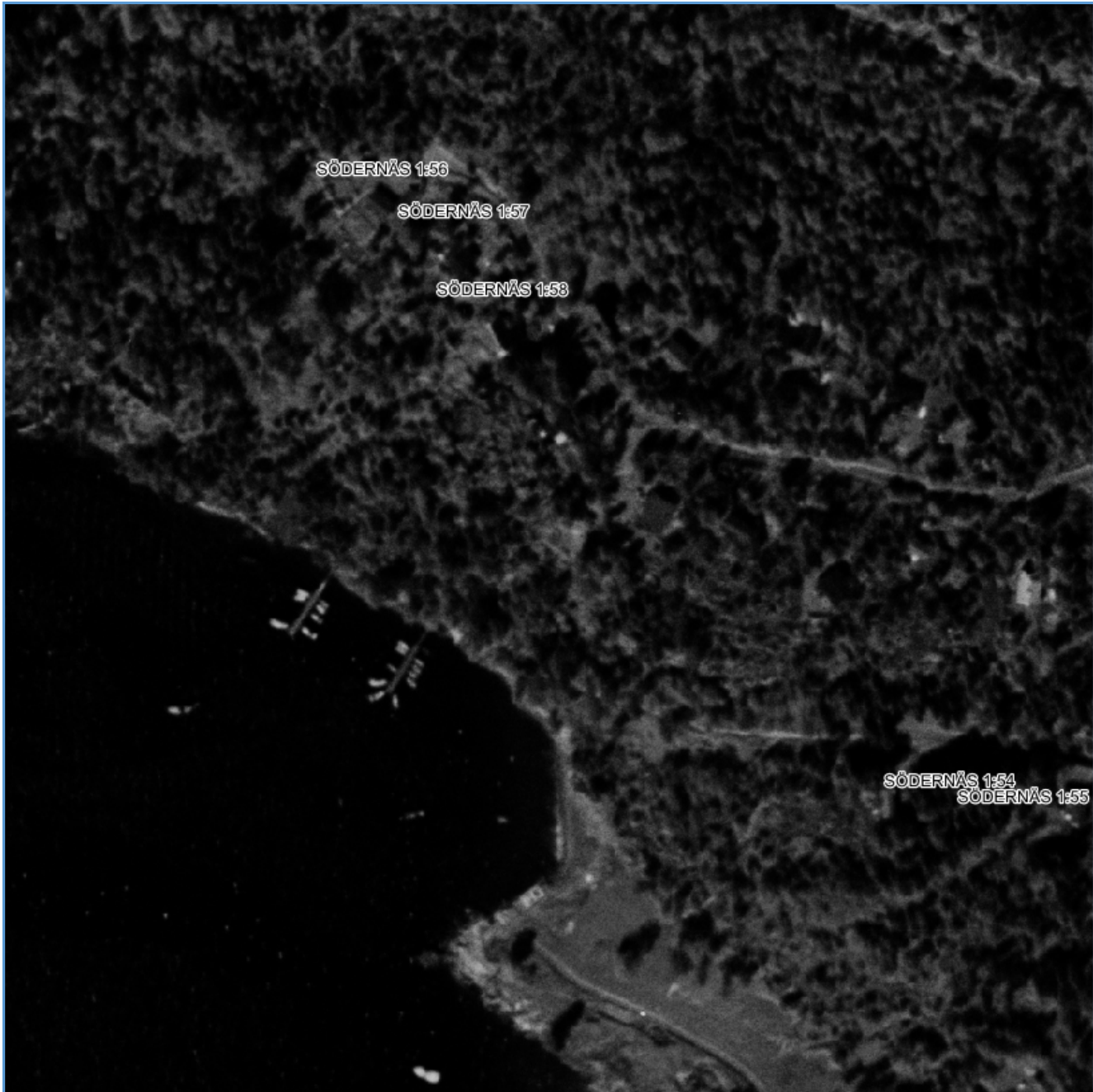
1976



1976



1986



1986



1995



2005



2009



2011



2013



2014





Mottagare enligt sändlista

BETSEDE 1:136 : BETSEDEVÄGEN 15B, Avseende placering av komplementbyggnad

Beslut

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden beslutar att:

1. inte lämna startbesked för att uppföra bygglovsfri komplementbyggnad med befintlig utformning på befintlig plats,
2. lämna startbesked enligt 10 kap. 23 § PBL för byggnaden enligt alternativ B (flytt av byggnaden till plats längre bort än 4,5 meter från vägen) eller alternativ A (befintlig plats men delvis riven) enligt bilaga 2,
3. förelägga Ingrid Tatjana Ekenman att senast tre månader efter att detta beslut vunnit laga kraft enligt markering på bilaga 1 flytta komplementbyggnaden eller undanröja den del av komplementbyggnaden på fastigheten Betsede 1:136 som är placerad närmare än 4,5 meter från vägområdet, med stöd av 11 kap. 20 § PBL,
4. förena föreläggandet i punkt 1 med vite om 25 000 kronor att betalas av Ingrid Tatjana Ekenman om föreläggandet inte efterlevs inom där utsatt tid, med stöd av 11 kap. 37 § PBL,
5. skicka detta beslut till inskrivningsmyndigheten för anteckning i fastighetsregistret, med stöd av 11 kap. 40 § PBL,
6. ta ut avgift om 3 300 kronor för prövning av startbesked för bygglovsfri komplementbyggnad enligt kommunens taxa.

Jäv

Hanna Thorell (MP) anmäler jäv och deltar ej i beslutet och föredragningen av ärendet. Ersätts av Andreas Engberg (MP).

Yrkanden

Henrik Paulsen (S) yrkar avslag på avdelningens förslag till beslut och att lämna startbesked för att uppföra bygglovsfri komplementbyggnad med befintlig utformning på befintlig plats.

Propositioner

Ordföranden ställer proposition på om nämnden beslutar enligt avdelningens förslag till beslut eller Paulsens yrkande och finner att nämnden beslutar enligt avdelningens förslag till beslut.

Ärendet

Ett klagomål från Janne Andersson, ägare till grannfastigheten Betsede 1:65 inkom till bygg- och miljökontoret under 2010. I klagomålet anförs att komplementbyggnaden på fastigheten Betsede 1:136 är uppförd på hans fastighet.

Efter att nuvarande fastighetsägaren hade tillskrivits inkom Janne Andersson med skrivelse där han meddelade att han inte längre hade något invända mot komplementbyggnadens nuvarande placering.

Eftersom byggnaden syns på flygbilder från april 2011 får byggnaden anses uppförd någon gång mellan 2010 då klagomålet inkom och denna tidpunkt.

Fastigheten har besökts flera gånger, sista gången den 6 mars 2014 då det kunde konstateras att den aktuella byggnaden mätte 19,1 kvadratmeter och var uppförd 4,05 meter från tomtgränsen mot vägen, och i princip på tomtgränsen mot grannfastigheten Betsede 1:165, vilket kunde konstateras då kommunens mätavdelning deltog vid besöket.

Fastigheten är belägen inom planlagt område, detaljplan 163, som vann laga kraft den 12 juni 2008.

En anmälan om bygglovsfri komplementbyggnad inkom 2015-02-03 till bygg- och miljöavdelningen. Det är väldigt otydligt vad denna anmälan avser men då flertalet kontakter har skett med Ingrid Ekenman är det tydligt att anmälan avser antingen flytt eller delvis rivning av den uppförda byggnaden.

Stöd för beslut

Enligt övergångsbestämmelserna till plan- och bygglagen (2010:900), PBL, ska äldre bestämmelser tillämpas på prövningen i sak för överträdelser som ägt rum före den 2 maj 2011. Nyare bestämmelser ska dock tillämpas om de leder till lindrigare påföljd. Nämnden konstaterar att prövning med bestämmelserna i nu gällande PBL medför lindrigare resultat och tillämpar dessa vid prövningen i sak.

Enligt 9 kap. 2 § PBL krävs bygglov för att uppföra en byggnad. Huvudregeln är att bygglov ska lämnas för åtgärder som inte strider mot detaljplanen. Det finns dock utrymme att bevilja bygglov för mindre avvikelser.

Enligt 11 kap. 20 § PBL får en byggnadsnämnd förelägga en fastighetsägare att vidta rättelse vad gäller en viss byggnad. Följs inte föreläggandet kan nämnden begära handräckning. Ett föreläggande får förenas med vite enligt 10 kap. 18 § ÄPBL.

Enligt 9 kap. 4 a § PBL får en komplementbyggnad uppföras utan bygglov om den är högst 25 kvadratmeter stor (BYA) och högst 4 meter hög, mätt till nocken. Byggnaden ska placeras 4,5

meter från tomtgräns om inte berörda grannar medger närmare placering. Enligt mark- och miljööverdomstolens avgörande i mål P 1972-13 finns ingen granne som kan medge närmare placering om det handlar om gräns mot allmän plats. Samma resonemang fördes av MÖD i mål P 105-13 där fråga var om placering invid väg.

Enligt bestämmelserna i detaljplanen får byggnader inte placeras närmare gräns mot lokalväg än 6 meter och inte närmare annan gräns än 4,5 meter.

Kommunicering

Förslag på beslut har kommunicerats med Ingrid Ekenman som har meddelat att hon i första hand vill att anmälan ska pröva byggnaden på dess befintliga plats och att hon annars vill pröva en placering med placering 4,5 meter från vägen antingen genom flytt av byggnaden eller genom att en del av byggnaden undanröjs. Det rör sig om en liten avvikelse från bestämmelserna i 9 kap. 4 a § PBL och det är oproportionerligt att riva eller flytta byggnaden när ingen störs av byggnadens nuvarande placering. Hon har även styrkt detta med en skrivelse från Betsede samfällighetsförening och fotografier.

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämndens bedömning

Enligt detaljplanen för fastigheten ska byggnader placeras 6 meter från lokalväg och 4,5 meter från annan tomtgräns. Den aktuella placeringen, 4,05 meter från gränsen mot vägen och i princip på tomtgränsen mot grannfastigheten Betsede 1:65, avviker i mycket hög grad från detaljplanens bestämmelser, varför bygglov sannolikt inte kan lämnas för åtgärden då det inte är fråga om en liten avvikelse från bestämmelserna i detaljplanen. Ett föreläggande om att inkomma med ansökan om bygglov enligt 11 kap. 17 § PBL har därför inte lämnats.

Det går heller inte att bevilja byggnaden i dess nuvarande utformning på sin nuvarande plats som en bygglovsfri åtgärd enligt 9 kap. 4 a § PBL, då byggnaden står närmare placerad gränsen mot vägområdet inom allmän plats än 4,5 meter. Med hänsyn till de ovannämnda avgörandena från MÖD bedöms det inte finnas möjlighet för någon enskild att representera det den stora allmänna krets som kan anses vara berörd av byggnadens placering mot vägen. Startbesked i efterhand för befintlig komplementbyggnad på befintlig plats kan därför inte lämnas då förutsättningarna för detta inte är uppfyllt.

Ingrid Ekenman har, får det förstås, i sin anmälan presenterat två alternativ. Det ena alternativet ("B") är att flytta byggnaden till en plats längre bort från gränsen mot vägområdet än 4,5 meter, det andra ("A") att delvis riva byggnaden så att den står längre än 4,5 mot gränsen till vägområdet. Båda dessa alternativ bedöms uppfylla kraven i 9 kap. 4 a § PBL vad gäller storlek och placering. Vidare bedöms byggnaden smälta in väl närmiljön och inte utgöra en trafikfara på sin placering invid vägen. Kraven i 2 och 8 kap PBL bedöms uppfyllda och startbesked kan därför lämnas enligt 10 kap. 23 § PBL.

Då byggnaden varken kan beviljas bygglov eller startbesked i efterhand på den nuvarande platsen ska Ingrid Tatjana Ekenman föreläggas att senast tre månader efter det att detta beslut vunnit laga kraft flytta byggnaden till en placering längre bort än 4,5 meter från gränsen mot vägen eller ta bort den del som är placerad närmare vägområdet än 4,5 meter. Om byggnaden förminsкас till en sådan byggnad som avses i 9 kap. 4 § PBL (en s k friggebod) och uppfyller kraven för en sådan byggnad kan den uppföras och slutföras utan att först erhålla startbesked och slutbesked från nämnden. Föreläggandet ska i sådant fall betraktas som uppfyllt.

Föreläggandet ska förenas med ett vite om 25 000 kronor, vilket bedöms vara

skäligt med hänsyn till överträdelsens art och kostnaden som är förenad med flytt- eller rivningsåtgärden.

Information och upplysningar

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

Rivningslov krävs inte i detta ärende då rivning av byggnaden görs med stöd av nämndens föreläggande. Rivningsmassor och annat avfall ska omhändertas på säkert sätt och ska lämnas till återvinningscentral.

Observera att byggnaden inte får tas i bruk i de delar som omfattas av startbeskedet förrän byggnadsnämnden har gett ett slutbesked. Om byggnaden tas i bruk utan slutbesked kommer en **sanktionsavgift** att tas ut med stöd av 9 kap. plan- och byggnadsförordningen 2011:338. Slutbesked kan först lämnas när byggnaden är uppförd på sin nya plats eller när den del som står närmare vägen än 4,5 meter är undanröjd. Det är fastighetsägaren som ansvarar för att styrka detta genom inmätning eller liknande.

Reservationer

Henrik Paulsen (S) reserverar sig mot nämndens beslut till förmån för eget yrkande och lämnar följande skriftliga reservation:

"Ärendet initierades genom att ägaren till grannfastigheten uppmärksammade kommunen på att ägaren till Betsede 1:136 byggt ett förråd alldeles invid tomtgränsen. Vid besök på platsen kunde tjänstemännen även konstatera att byggnaden är placerad på ett avstånd om 4,05 meter från den utanför fastigheten belägna lokalgatan. Av handlingarna i ärendet framgår det att grannen numera förklarar sig inte ha något att erinra mot byggnadens placering och att byggnader inte får placeras närmre en gata/väg än 6 meter. I förslaget till beslut har man jämkat 6-metersregeln såtillvida att det föreslås att det ska beslutas att byggnaden antingen ska flyttas till en plats belägen 4,5 meter från vägen eller att en del av byggnaden rivs så att byggnadens närmaste punkt i förhållande till vägen inte blir mindre än 4,5 meter.

Vid föredragning av ärendet uppgav handläggaren bland annat att byggnaden var fint placerad och att dess nuvarande placering inte utgjorde någon fara för trafiksäkerheten. Jämkningsen av 6-metersregeln får ses mot bakgrund av denna bedömning.

Det kan således konstateras att vi har en byggnad som är placerad 4,05 meter från lokalgatan och att förvaltningen föreslår att den ska flyttas, eller delvis rivas, på så sätt att den hamnar 4,5 meter från vägen. Fråga är således om en förflyttning på mindre än en halv meter. Eftersom någon fara för trafiksäkerheten inte föreligger ens vid den nuvarande placeringen, och det inte heller framkommit någon annan olägenhet för det allmänna eller för enskilda, är det enligt min mening inte skäligt att åsamka fastighetsägaren de kostnader och de olägenheter som det föreslagna beslutet innebär.

Min ståndpunkt vinner stöd av den sedan länge i svensk rätt från europarätten inkorporerade proportionalitetsprincipen. Denna princip ska tillämpas i all myndighetsutövning mot enskilda, av såväl myndigheter som domstolar (således även av Värmdö kommun) och den ska tillämpas ex officio, det vill säga utan att någon enskild behöver åberopa regeln i fråga. Enligt Hans Danelius "Mänskliga rättigheter i europeisk praxis", tredje upplagan sid 50, sägs bland annat att ingrepp i enskildas rättigheter kan tillåtas om det är nödvändigt för att skydda vissa viktiga intressen. Det sägs vidare att "Vid bedömningen av nödvändigheten (att ingripa i enskildas intressen) skall proportionalitetsprincipen tillämpas. Det skall med andra ord göras

en avvägning av hur stort ingreppet i den enskildes rätt är och hur starkt det behov är som skall tillgodoses genom ingreppet. Endast om det finns ett rimligt förhållande mellan dessa två faktorer är ingreppet proportionerligt, och endast då kan ingreppet anses nödvändigt i ett demokratiskt samhälle.

Sammanfattningsvis är jag av den uppfattningen att de ingrepp som föreslagits, och beslutats, gentemot fastighetsägaren inte står i rimlig proportion till fördelarna för det allmänna, det vill säga de är oproportionella. Det är mot bakgrund av denna uppfattning mitt yrkande ska ses."

BYGG-, MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN

Bilaga:

Situationsplan med markering
Situationsplan med alternativ A och B
Hur man överklagar

Sändlista:

INGRID TATJANA EKENMAN (REK+MB)

JAN ANDERSSON (DK)

LANTMÄTERIET, DIVISION INSKRIVNING

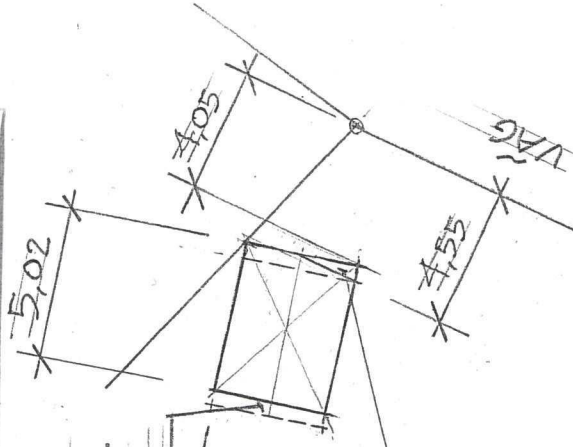
BETSEDE 1:136



Flyttas eller rivs
delvis enligt beslut

VÄRMÖ KOMMUN
Bygg- och miljökontoret
2015-01-22

Diarlämn



SITUATIONSPLAN
DEL AV

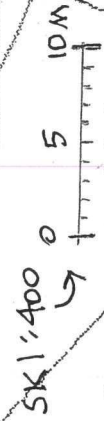
ALT. B.
FLYTTA BAKÅT
0,5 METER

BETSEDE 1:65

ALT. A.
SKAR BORT 0,5
KVM AV FÖRRÅDET

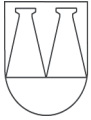
BETSEDE 1:136

Undamröjs
enligt beslut



SITUATIONSPLAN

BILAGA 1



Mottagare enligt sändlista

HAGHULTA 11:3 : Fruviksvägen 17: Bygglov för uppförande av enbostadshus

Beslut

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden beslutar att

1. bevilja bygglov.
2. godta byggherrens förslag till kontrollansvarig Martin Persson, certifieringsnummer SC1037-12. Den kontrollansvarige är certifierad enligt 10 kap. 9 § PBL.
3. ta ut avgift om 19 292 kr.
4. avgiften ska betalas även om beslutet överklagas.

Stöd för beslut

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

Kommunfullmäktige antog vid sammanträde 2013-10-02, § 156.9 en taxa för beslut enligt PBL.

Motivering

Nämnden avstår att använda sig av lagstöd 9:28 PBL då inget tyder på att den nuvarande planprocess som inleddes 2007 kan bli klar inom två år, dvs. så länge som ett eventuellt anståndsbesked skulle kunna gälla.

Yrkanden

Hanna Thorell (MP) och Pär Simon Margulies (S) yrkar bifall till avdelningens förslag till beslut.

Deshira Flankör (M) m.fl. yrkar att bygglov beviljas med motivering att nuvarande planprocess som inleddes 2007 inte är slutförd och inget tyder på att planprocessen kan bli klar inom två år, dvs. så länge som ett eventuellt anståndsbesked skulle kunna gälla.

Beslutsgång

Ordföranden ställer proposition om nämnden beslutar enligt Flankörs yrkande eller enligt avdelningens förslag till beslut och finner att nämnden beslutar enligt Flankörs yrkande.

Omröstning begärs. Följande propositionsordning uppläses och godkänns:

"Den som röstar enligt Flankörs yrkande röstar ja, den som röstar enligt avdelningens förslag till beslut röstar nej."

Följande röstar ja:

Deshira Flankör (M), Per-Olof Fransson (KD), Ann Fylkner (M), Lars Öhrman (FP), Birger Bjurkull (C).

Följande röstar nej:

Pär Simon Margulies (S), Kjell Thorngren (S), Henrik Paulsen (S), Hanna Thorell (MP).

Beslutsunderlag

Nybyggnadskarta, inkommen 2014-11-04

Situationsplan, inkommen 2014-11-04

Fasadritning, inkommen 2014-11-04

Planlösning, inkommen 2014-11-04

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 skall kunna ske och startbesked ska kunna ges är alltid, ritning över tekniskt konstruktionssnitt 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.

Ärendet

Ansökan avser bygglov för nybyggnation av enbostadshus om 134 kvm byggnadsarea (BYA) i två plan till en total bruttoarea (BTA) om 243 kvm.

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämndens bedömning

Fastigheten med areal om 2 780 kvm är belägen vid Haghulta inom område för pågående detaljplanearbete. Haghulta består dels av bebyggda fastigheter och dels av några större, idag obebyggda fastigheter. Syftet med planläggningen är att reglera befintlig och tillkommande bebyggelse, samt att skapa ett bostadsområde av god kvalitet.

Delarna närmast Skärgårdsvägen är utsatt för trafikbuller. Ett planprogram skickades ut våren 2007 och samråd kring ett detaljplaneförslag ägde rum på försommaren 2009. Planförslaget var utställt under sommaren 2010. Därefter avstannade arbetet. Enligt information från samhällsbyggnadsavdelningen så har arbetet med detaljplanen nu återupptagits. Det tidigare skedet som arbetet befann sig i har ändrats och arbetet backas

för att göras om. Skedet kommer att ändras från utställningsskede till samrådsskede för Haghulta 11:1 m.fl.

Då ansökan avser nybyggand av enbostadshus har berörda grannar beretts tillfälle till yttrande. Yttrande har inkommit från ägare till fastigheterna Haghulta 8:6 som har synpunkter på placeringen, Haghulta 11:9 som framför att servitutsfrågan ännu inte är utredd samt Haghulta 42:1 som framför synpunkter gällande föreslagen byggnations placering, befarad bullerstörning och anser att man bör avvakta med ny bebyggelse tills hela planområdet är planlagt. Yttranden har kommunicerats med sökanden som framför avståndet till Haghulta 8:6 är ca 40 meter och inte borde påverka, att vad avser servitutsfrågan så ska avtal översändas till lantmäteriet och att gränsvärdena för buller underskrider värdena och att bebyggelsen placeras långt ifrån 42:1.

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 upplysningar

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.

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.

Byggnaden får inte tas i bruk innan fastigheten har anslutits till kommunens VA-nät.

I detta ärende krävs utstakning och lägeskontroll. Behörighet krävs. Kostnaderna för utstakning och lägeskontroll debiteras separat om de utförs av kommunens måtenhet.

Lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) ska utföras. 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.

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

Reservationer

Hanna Thorell (MP) och Pär Simon Margulies (S) m.fl. reserverar sig mot beslutet till förmån för sina egna yrkanden.

Pär Simon Margulies (S) m.fl. lämnar följande skriftliga reservation:

"I den socialdemokratiska gruppen kunde vi inte se att det fanns skäl att frånga bygg- och miljökontorets förslag att anstå med beslut i avvaktan på att det pågående detaljplanarbetet för området skulle avslutas. Genom att koppla beslutet till en tidsram 2016-11-04, då beslutet skulle upphöra att gälla, anser vi att kontoret genom denna skrivning ytterligare har försökt att sätta upp rimliga villkor. Detaljplanarbetet för området har dragit ut på tiden alldeles för länge, om det är vi helt ense. Det finns anledning att tro att allmänhetens förtroende för kommunens förmåga att hantera dessa frågor riskerar att minska beroende på ett flertal faktorer kopplade till detta. Dock är det också vår uppfattning att bygg- och miljökontoret är medvetet om det och att det från kontorets sida anses som en prioriterad strävan att både orsakerna till och effekterna av liknande fördröjningar i framtiden undanröjs. Vi kan därför inte följa majoritetens resonemang om att ta det faktum att det idag inte finns någon garanti för att detaljplanen verkligen kommer vara genomförd enligt plan som utgångspunkt för att inte följa kontorets förslag. Naturligtvis går det aldrig att med säkerhet slå fast att en tidsplan kommer att följas, men just därför finns det också en tidsram inskriven i förslag till beslut, med syfte att förhindra att fastighetsägare i området ska tvingas leva i ovisshet under orimligt lång tid. Vi anser dessutom att majoritetens beslut riskerar att leda till ytterligare ansökningar om bygglov från grannar i området, där detta beslut tas som referens för att hävda likabehandlingsprincipen, något som nämnden vanligen brukar hävda som tungt vägande skäl för beslut. Därför valde den socialdemokratiska gruppen att yrka på att beslut skulle tas i enlighet med bygg- och miljökontorets förslag i både ärende 6 och 7 och reserverar oss samtidigt mot majoritetens förslag om att godkänna bygglov i dessa ärenden."

Hanna Thorell (MP) lämnar följande skriftliga reservation:

"Miljöpartiet yrkade på att vi skulle följa tjänstemännens förslag till beslut och reserverade oss därför mot majoritetens beslut i nämnden. Enligt kontoret har planarbetet nyligen återupptagits och beräknas vara färdigt till sommaren 2016. Hur planarbetet och Haghulta ska utvecklas har varit omtvistat och Miljöpartiet ställer sig därför positiva till att området detaljplaneras så att det tydliggörs hur området ska utvecklas. Att under en pågående planprocess ge enskilda fastighetsägare bygglov för omfattande förändringar och avstyckningar av fastighet försvårar det pågående planarbetet och kan bidra till att en ny detaljplan försenas ytterligare. Något vi tycker skulle vara olyckligt. Det kan finnas fler fastighetsägare i området som har väntat på att detaljplanen ska vinna laga kraft för att utveckla sina fastigheter eller tomter. Med tanke på likabehandlingsprincipen har de samma möjlighet som fastighetsägaren till Haghulta 11:3, dvs. att söka bygglov innan dess att detaljplanen har vunnit laga kraft, något vi anser ställer till problem i det pågående planarbetet. Vi yrkade därför på att nämnden skulle besluta om anstånd med bygglovet till dess att planarbetet avslutats (9 kap 28 § plan- och bygglagen). Om kommunen inte avgjort planärendet inom två år från det att ansökan kom in till nämnden, ska dock ansökan avgöras utan dröjsmål."

BYGG-, MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN

Bilaga:

Hur man överklagar

Sändlista:

Delges beslut

Sakägare, rågrannar som har haft invändning, Rek+MB
Kontrollansvarig

Meddelande om kungörelse

Sakägare, rågrannar som inte har haft invändningar

Kungörelse i Post- och inrikes Tidningar



Mottagare enligt sändlista

HAGHULTA 11:3 : Fruviksvägen 17: Bygglov för uppförande av enbostadshus

Beslut

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden beslutar att

1. bevilja bygglov.
2. godta byggherrens förslag till kontrollansvarig Martin Persson, certifieringsnummer SC1037-12. Den kontrollansvarige är certifierad enligt 10 kap. 9 § PBL.
3. ta ut avgift om 19 292 kr.
4. avgiften ska betalas även om beslutet överklagas.

Stöd för beslut

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

Kommunfullmäktige antog vid sammanträde 2013-10-02, § 156.9 en taxa för beslut enligt PBL.

Motivering

Nämnden avstår att använda sig av lagstöd 9:28 PBL då inget tyder på att den nuvarande planprocess som inleddes 2007 kan bli klar inom två år, dvs. så länge som ett eventuellt anståndsbesked skulle kunna gälla.

Yrkanden

Hanna Thorell (MP) och Pär Simon Margulies (S) yrkar bifall till avdelningens förslag till beslut.

Deshira Flankör (M) m.fl. yrkar att bygglov beviljas med motivering att nuvarande planprocess som inleddes 2007 inte är slutförd och inget tyder på att planprocessen kan bli klar inom två år, dvs. så länge som ett eventuellt anståndsbesked skulle kunna gälla.

Beslutsgång

Ordföranden ställer proposition om nämnden beslutar enligt Flankörs yrkande eller enligt avdelningens förslag till beslut och finner att nämnden beslutar enligt Flankörs yrkande.

Reservationer

Hanna Thorell (MP) och Pär Simon Margulies (S) m.fl. reserverar sig mot beslutet till förmån för sina egna yrkanden.

Pär Simon Margulies (S) m.fl. lämnar följande skriftliga reservation:

"I den socialdemokratiska gruppen kunde vi inte se att det fanns skäl att frånga bygg- och miljökontorets förslag att anstå med beslut i avvaktan på att det pågående detaljplanearbetet för området skulle avslutas. Genom att koppla beslutet till en tidsram 2016-11-04, då beslutet skulle upphöra att gälla, anser vi att kontoret genom denna skrivning ytterligare har försökt att sätta upp rimliga villkor. Detaljplanearbetet för området har dragit ut på tiden alldeles för länge, om det är vi helt ense. Det finns anledning att tro att allmänhetens förtroende för kommunens förmåga att hantera dessa frågor riskerar att minska beroende på ett flertal faktorer kopplade till detta. Dock är det också vår uppfattning att bygg- och miljökontoret är medvetet om det och att det från kontorets sida anses som en prioriterad strävan att både orsakerna till och effekterna av liknande fördröjningar i framtiden undanröjs. Vi kan därför inte följa majoritetens resonemang om att ta det faktum att det idag inte finns någon garanti för att detaljplanen verkligen kommer vara genomförd enligt plan som utgångspunkt för att inte följa kontorets förslag. Naturligtvis går det aldrig att med säkerhet slå fast att en tidsplan kommer att följas, men just därför finns det också en tidsram inskriven i förslag till beslut, med syfte att förhindra att fastighetsägare i området ska tvingas leva i ovisshet under orimligt lång tid. Vi anser dessutom att majoritetens beslut riskerar att leda till ytterligare ansökningar om bygglov från grannar i området, där detta beslut tas som referens för att hävda likabehandlingsprincipen, något som nämnden vanligen brukar hävda som tungt vägande skäl för beslut. Därför valde den socialdemokratiska gruppen att yrka på att beslut skulle tas i enlighet med bygg- och miljökontorets förslag i både ärende 6 och 7 och reserverar oss samtidigt mot majoritetens förslag om att godkänna bygglov i dessa ärenden."

Hanna Thorell (MP) lämnar följande skriftliga reservation:

"Miljöpartiet yrkade på att vi skulle följa tjänstemännens förslag till beslut och reserverade oss därför mot majoritetens beslut i nämnden. Enligt kontoret har planarbetet nyligen återupptagits och beräknas vara färdigt till sommaren 2016. Hur planarbetet och Haghulta ska utvecklas har varit omtvistat och Miljöpartiet ställer sig därför positiva till att området detaljplaneras så att det tydliggörs hur området ska utvecklas. Att under en pågående planprocess ge enskilda fastighetsägare bygglov för omfattande förändringar och avstyckningar av fastighet försvårar det pågående planarbetet och kan bidra till att en ny detaljplan försenas ytterligare. Något vi tycker skulle vara olyckligt. Det kan finnas fler fastighetsägare i området som har väntat på att detaljplanen ska vinna laga kraft för att utveckla sina fastigheter eller tomter. Med tanke på likabehandlingsprincipen har de samma möjlighet som fastighetsägaren till Haghulta 11:3, dvs. att söka bygglov innan dess att detaljplanen har vunnit laga kraft, något vi anser ställer till problem i det pågående planarbetet. Vi yrkade därför på att nämnden skulle besluta om anstånd med bygglovet till

dess att planarbetet avslutats (9 kap 28 § plan- och bygglagen). Om kommunen inte avgjort planärendet inom två år från det att ansökan kom in till nämnden, ska dock ansökan avgöras utan dröjsmål."

Beslutsunderlag

Nybyggnadskarta, inkommen 2014-11-04

Situationsplan, inkommen 2014-11-04

Fasadritning, inkommen 2014-11-04

Planlösning, inkommen 2014-11-04

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 skall kunna ske och startbesked ska kunna ges är alltid, ritning över tekniskt konstruktionssnitt 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.

Ärendet

Ansökan avser bygglov för nybyggnation av enbostadshus om 134 kvm byggnadsarea (BYA) i två plan till en total bruttoarea (BTA) om 243 kvm.

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämndens bedömning

Fastigheten med areal om 2 780 kvm är belägen vid Haghulta inom område för pågående detaljplanearbete. Haghulta består dels av bebyggda fastigheter och dels av några större, idag obebyggda fastigheter. Syftet med planläggningen är att reglera befintlig och tillkommande bebyggelse, samt att skapa ett bostadsområde av god kvalitet.

Delarna närmast Skärgårdsvägen är utsatt för trafikbuller. Ett planprogram skickades ut våren 2007 och samråd kring ett detaljplaneförslag ägde rum på försommaren 2009. Planförslaget var utställt under sommaren 2010. Därefter avstannade arbetet. Enligt information från samhällsbyggnadsavdelningen så har arbetet med detaljplanen nu återupptagits. Det tidigare skedet som arbetet befann sig i har ändrats och arbetet backas för att göras om. Skedet kommer att ändras från utställningsskede till samrådsskede för Haghulta 11:1 m.fl.

Då ansökan avser nybyggand av enbostadshus har berörda grannar beretts tillfälle till yttrande. Yttrande har inkommit från ägare till fastigheterna Haghulta 8:6 som har synpunkter på placeringen, Haghulta 11:9 som framför att servitutsfrågan ännu inte är utredd samt Haghulta 42:1 som framför synpunkter gällande föreslagen byggnations placering, befarad bullerstörning och anser att man bör avvakta med ny bebyggelse tills hela planområdet är planlagt. Yttranden har kommunicerats med sökanden som framför avståndet till Haghulta 8:6 är ca 40 meter och inte borde påverka, att vad avser servitutsfrågan så ska avtal översändas till lantmäteriet och att gränsvärdena för buller underskrider värdena och att bebyggelsen placeras långt ifrån 42:1.

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 upplysningar

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.

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.

Byggnaden får inte tas i bruk innan fastigheten har anslutits till kommunens VA-nät.

I detta ärende krävs utstakning och lägeskontroll. Behörighet krävs. Kostnaderna för utstakning och lägeskontroll debiteras separat om de utförs av kommunens måtenhet.

Lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) ska utföras. 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.

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

BYGG-, MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN

Bilaga:

Hur man överklagar

Sändlista:

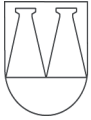
Delges beslut

Sakägare, rågrannar som har haft invändning, Rek+MB
Kontrollansvarig

Meddelande om kungörelse

Sakägare, rågrannar som inte har haft invändningar

Kungörelse i Post- och inrikes Tidningar



Mottagare enligt sändlista

Detaljbudget 2015

Beslut

Bygg-, miljö- och hälsoskydds nämnden beslutar att:

1. Anta bilagd detaljbudget för 2015 med ett nettoresultat om 7728 tkr, varav 30869 tkr utgör kostnader och 23141 tkr utgör intäkter.

Beslutsgång

Ordföranden ställer proposition om nämnden beslutar enligt avdelningens förslag till beslut och finner att nämnden beslutar enligt avdelningens förslag till beslut.

Reservationer

(S)-gruppen reserverar sig mot beslutet till förmån för Socialdemokraternas budgetförslag och lämnar följande skriftliga reservation:

"Det socialdemokratiska budgetförslaget innebar vissa avvikelser från det budgetförslag som var uppe till beslut på nämndens möte idag. Den socialdemokratiska gruppen väljer därför att reservera sig till förmån för eget förslag."

Hanna Thorell (MP) reserverar sig mot beslutet till förmån för Miljöpartiets budgetförslag och lämnar följande skriftliga reservation:

"Miljöpartiet presenterade i samband med budgetförhandlingen i Kommunfullmäktige i höstas tilläggsyrkanden till den antagna budgeten. Samtliga förslag röstades ned av alliansen och därmed reserverar vi oss mot den presenterade detaljbudgeten.

Miljöpartiet föreslog i samband med budgetförhandlingen:

- att timavgiften och tidsersättningsfaktorn inom bygg-, miljö- och hälsoskyddsområdet skulle sänkas till 900 kr/tim och att nämnden skulle kompenseras med 1 500 tkr för detta.

- att ett projekt skulle initieras för att få fram robusta platsanpassade avloppsanläggningar för kommunens enskilda avlopp och enkla robusta BDT-lösningar där kommunalt vatten och avlopp inte når ut. För detta skulle nämnden tillföras 250 tkr.
- att nämnden skulle utreda och föreslå en premie för att stimulera energieffektivt byggande och att förslaget skulle redovisas i nämnden senast april 2015.
- att nämnden skulle uppdras att ta fram ett annat system för bygglovsavgifter där det är lättare för medborgarna att se vad deras nybyggnad/tillbyggnad kommer att kosta och att uppdraget skulle redovisas senast i maj 2015."

Ärendet

Detaljbudget för 2015.

Bygg-, miljö och hälsoskyddsnämndens bedömning

Från 2015 års budget är nämndens budgetram när det gäller kostnader 30869 tkr och 23141 tkr när det gäller intäkter. Skatteanslaget är 7728 tkr. I skatteanslaget ingår även 1000 tkr för VA-rådgivning.

Bygg- och miljöavdelningens verksamhet finansieras till största delen via intäkter.

BYGG-, MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN



Mottagare enligt sändlista

Val av arbetsutskott

Beslut

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden beslutar att:

1. välja Birgitta Rynnert (S) till ledamot i nämndens arbetsutskott
2. formalisera ordförandeposterna i nämndens arbetsutskott enligt följande:
 - Deshira Flankör (M), ordförande
 - Per-Olof Fransson (KD), 1:e vice ordförande
 - Pär Simon Margulies (S), 2:e vice ordförande

Ärendet

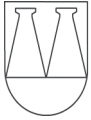
Nämnden valde den 26 januari 2015: Deshira Flankör (M), Per-Olof Fransson (KD), Birger Bjurkull (C) och Pär Simon Margulies som ordinarie ledamöter samt Lars Öhrman (FP) och Henrik Paulsen (S) som ersättare till bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämndens arbetsutskott.

Nämnden valde dock att bordlägga valet av andra ordinarie ledamot från oppositionen varför ärendet tas upp igen. Nämnden föreslås även formalisera valet av ordföringar till arbetsutskottet.

BYGG-, MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN

Sändlista:

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden



Mottagare enligt sändlista

Val av ombud och ersättare i Svealands kustvårdsförbund

Beslut

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden beslutar att:

1. Bengt Nordgren (FP) väljs som ombud i Svealands kustvårdsförbund.
2. Hanna Thorell (MP) väljs som ersättare i Svealands kustvårdsförbund.

Ärendet

Värmdö kommun har sedan dess bilande 1999 varit medlem i Svealands kustvårdsförbund. Nämnden ska nu välja ombud och ersättare i förbundet för perioden 2015-2018.

BYGG-, MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN

Sändlista:

Svealands kustvårdsförbund



Mottagare enligt sändlista

Val av ombud och ersättare i Östra Sveriges luftvårdsförbund

Beslut

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden beslutar att:

1. Birger Bjurkull (C) som ombud i Östra Sveriges luftvårdsförbund.
2. Kjell Thorngren (S) som ersättare i Östra Sveriges luftvårdsförbund.

Ärendet

Värmdö kommun har sedan 1990 varit medlem i Stockholms läns luftvårdsförbund, nu Östra Sveriges luftvårdsförbund. Nämnden ska nu välja ombud och dennes ersättare i förbundet för perioden 2015-2018.

BYGG-, MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN

Sändlista:

Östra Sveriges luftvårdsförbund



Mottagare enligt sändlista

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämndens firmateckningsordning

Beslut

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden beslutar att:

1. Firmateckningsordningen antas.

Ärendet

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden inrättades den 1 januari 2015. Firmateckningsordning ska antas för att fastställa vilka förtroendevalda och tjänstemän som har rätt att skriva under i nämndens namn för avtal, köpehandlingar och liknande som föregåtts av beslut i nämnd eller beslut taget på delegation.

BYGG-, MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN

Sändlista:

Styrdokument



Mottagare enligt sändlista

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämndens delegationsordning

Beslut

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden beslutar att:

1. Anta bilagd delegationsordning.
2. Vidare ge bygg- och miljöavdelningen i uppdrag att se över information till nämnden om nya ärenden som avser:
 - a) bygglovsansökan för flerbostadshus
 - b) gemensam bygglovsansökan för flera enbostadshus

Yrkanden

Deshira Flankör (M) yrkar att delegationsordningen antas med tillägget att bygg- och miljöavdelningen ges i uppdrag att se över information till nämnden om nya ärenden som avser: a) bygglovsansökan för flerbostadshus b) gemensam bygglovsansökan för flera enbostadshus.

Hanna Thorell (MP) yrkar att delegationsordningen ändras enligt skriftliga reservationen nedan.

Pär Simon Margulies (S) yrkar bifall till Thorells yrkande.

Per-Olof Fransson (KD) yrkar avslag på Thorells yrkande.

Beslutsgång

Ordföranden ställer proposition om nämnden bifaller eller avslår Thorells yrkande och finner att nämnden avslår yrkandet.

Ordföranden ställer proposition om nämnden beslutar enligt avdelningens förslag till beslut med Flankörs tilläggsyrkande och finner att nämnden beslutar enligt avdelningens förslag till beslut med Flankörs tilläggsyrkande.

Reservationer

Hanna Thorell (MP) reserverar sig mot beslutet till förmån för eget yrkande och lämnar följande protokollsanteckning:

"Miljöpartiet reserverade sig mot nämndens beslut då vi istället yrkat på att göra nedan föreslagna ändringar i delegationsordningen.

Generellt tycker vi i Miljöpartiet att det är viktigt att inte bara principiella utan även känsliga ärenden ska komma till nämndens kännedom då politiken bör vara väl insatt i dessa. Det är med andra ord viktigt att nämnden inte bara blir inkopplad när vissa ärenden har blivit problematiska utan att vi löpande får information om känsliga ärenden för att kunna bidra proaktivt.

Av miljöskäl föreslår vi att nybyggnad och tillbyggnad av en- eller tvåbostadshus kan tas på delegation upp till en yta om totalt 350 m² istället för 500 m². Samtidigt som det framförallt är viktigt att det ställs krav på att de hus som byggs är energieffektiva påverkar även husens storlek energikonsumtionen. Av samma skäl anser vi även att delegationen för nybyggnad eller tillbyggnad av komplementbyggnad till en sammanlagd bruttoarea om högst 250 m² ska sänkas till 70 m².

Under förgående nämndmötet uttryckte fler ledamöter att man ville ställa högre krav på gestaltning inom kommunen och det är framförallt flerbostadshus som påverkar gestaltningen. Vi ställer oss därför frågande till att det inte finns någon gräns för delegation för nybyggnad eller tillbyggnad av flerbostadshus. Vi föreslår en gräns för delegation upp till 350 m² vilket möjliggör för nämnden att ta del av de bygglov som kommer in för att säkerställa att arkitekturen blir så bra som det är tänkt samt följer de planer som tagits. Samma argumentation gäller för nybyggnad eller tillbyggnad för handel, kontor, hantverk eller industri. Idag tas ärenden med högst 1 000 m² bruttoarea i delegation och vi anser att det bör sänkas till 500 m².

Ovan föreslagna förändringar gäller även ärenden inom detaljplan då vi anser att det är viktigt att nämnden får möjlighet att påverka även dessa, exempelvis gestaltningen av flerbostadshus.

En annan förändring gäller strandskyddsdispens i de fall där länsstyrelsen har meddelat avslag från strandskyddsdispens (ärende 3.2.1.1). Vi föreslår att tjänstemannakontoret kan bestämma om fortsatt avslag i denna typ av ärenden men att nämnden tar slutgiltigt beslut om eventuellt beviljande av strandskyddsdispens om kontoret istället föreslår det.

Vi föreslog dessutom att delegationslistan skulle göras mer lättillgänglig, exempelvis genom att lägga ärenden under rubriker som bygglov, strandskydd, klagomål, VA-ärenden osv. något tjänstemännen redan tittat på.

Nedan följer en lista på de olika punkterna i delegationsordningen som vi därför föreslog skulle ändras och i vissa fall tas bort:

3.1.2 PBL 9 kap. bygglov, rivningslov, marklov m.m.

3.1.2.1 Nybyggnad eller tillbyggnad av en- och tvåbostadshus upp till en yta om totalt 500 m² bruttoarea

Ändra till 350 m²

3.1.2.2 Nybyggnad eller tillbyggnad av flerbostadshus

Vi ifrågasätter att det inte finns någon gräns på denna typ av fastigheter. Ändra till 350 m².

3.1.2.4 Nybyggnad eller tillbyggnad av komplementbyggnad till en sammanlagd bruttoarea om högst 250 m²

Ändra till 70 m².

3.1.2.3 Nybyggnad eller tillbyggnad för handel, kontor, hantverk eller industri med högst 1 000 m² bruttoarea

Ändra till 500 m².

3.1.2.14 Nybyggnad eller tillbyggnad av en- och tvåbostadshus upp till en yta om totalt 500 m² bruttoarea

Ändra till 350 m²

Punkten bör även gälla flerbostadshus

3.1.2.15 Nybyggnad eller tillbyggnad av komplementbyggnad till en sammanlagd bruttoarea om högst 100 m²

3.2.4 Delegation att bevilja bygglov utom planlagt område, utanför samlad bebyggelse

3.2.4.2 För uppförande och tillbyggnad av en yta mellan 250 kvm och 500 kvm BYA för huvudbyggnad och från 70 kvm till 250 kvm BYA för komplementbyggnad

Med andra ord, acceptera punkt 3.2.4.3 som har följande restriktioner 250 m² och 70 m²

4.4 Skydd av områden

4.4.1 Bevilja strandskyddsdispens samt besluta om i vilken utsträckning mark får tas i anspråk som tomt eller annars användas för det avsedda ändamålet

De som har skickats tillbaka från Länsstyrelsen föreslår vi att nämnden får information om. "

Ärendet

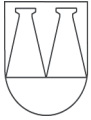
Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden inrättades den 1 januari 2015. Eftersom beslut om nämndens delegationsordning inte kunde avvaktas har nämndens ordförande fattat ordförandebeslut om delegationsordning enligt bilaga.

Delegationsordningen anmäldes som ordförandebeslut i nämnden den 26 januari 2015. Nämnden beslutade dock då att på nästkommande nämnd ta upp delegationsordningen för beslut. Delegationsordningen föreslås nu antas av nämnden.

BYGG-, MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN

Sändlista:

Styrdokument



Mottagare enligt sändlista

Anmälan av delegationsbeslut

Beslut

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden beslutar att:

1. Delegationsbesluten noteras.

BYGG-, MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN



Mottagare enligt sändlista

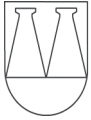
Delgivningar

Beslut

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden beslutar att:

1. Delgivningarna noteras.

BYGG-, MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN



Mottagare enligt sändlista

Avdelningen informerar

Beslut

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden beslutar att:

1. Informationen noteras.

Ärendet

Information lämnades i nedanstående ärenden:

- Ingmar Lönngren informerade om pågående och kommande byggprojekt av Ikano, JM, Stena fastigheter och Blå eken i porslinkvarteren.
- Jelinka Hall informerade om resultaten av kundindex.
- Önskemål framfördes om återrapportering av nämndens beslut samt att nämnden ska delges information under pågående handläggning av beslut som tas på delegation.

BYGG-, MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN