



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 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."

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 nybyggnation 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 mätenhet.

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