VÄRMDÖ KOMMUN

Datum
2017-10-10

Plats och tid: Sammanträde med bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden, Kanholmsfjärden, Skogsbo 3, tisdagen den 10/10, klockan 09.30 – 13.18 Gruppmöte 08.00-09.30

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

Ersättare:
Ulla-Britt Goldberg (M)
Ulf Falkenberg (L)
Bo Hertz (S)
Linda Nygren (S)

BMH nr: BMHN 108 - 109

Utses att justera: Birgitta Rynnert (S)

Justeringens tid och plats: 10/10

Underskrifter:
Ordförande Lars-Erik Alversjö
Justerare Birgitta Rynnert
Sekreterare Ellen Randahl

ANSLAG/BEVIS

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.
Sammanträdesdatum 2017-10-10

Datum för anslags uppsättande 2017-10-10 Datum för anslags nedtagande 2017-11-02

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

Underskrift: Ellen Randahl

VÄRMDÖ KOMMUN

Datum
2017-10-10

Plats och tid: Sammanträde med bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden, Kanholmsfjärden, Skogsbo 3, tisdagen den 10 oktober, klockan 09.30 – 13:18. Gruppmöte 08.00-09.30

Beslutande:
Lars-Erik Alversjö (M), ordf. Jäv BMHN120
Per-Olof Fransson (KD), vice ordf.
Birgitta Rynnert (S), 2:e vice ordf.
Ann Fylkner (M)
Lars Öhrman (L)
Christer Hedberg (S)
Gunilla Rydell (S) BMHN110-125
Kjell Thorngren (S) ersätter Gunilla Rydell BMHN126-128
Andreas Engberg (MP)
Vera Berg (C) ersätter Birger Bjurkull (C)
Ulla-Britt Goldberg (M) ersätter Lars-Erik Alversjö BMHN120

Ersättare:
Ulla-Britt Goldberg (M) BMHN110-119, BMHN121-128
Mica Nordström (L) BMHN110-122
Ulf Falkenberg (L)
Anders Josephsson (KD) BMHN110-123
Kjell Thorngren (S)
Bo Hertz (S)
Linda Nygren (S)
Turid Stenhaugen (MP) BMHN110-122

BMH nr: BMHN 110 - 128

Utses att justera: Birgitta Rynnert (S)

Justeringens tid och plats: 17/10 Kommunhuset plan 3

Underskrifter:
Ordförande _____ _____
Lars-Erik Alversjö Per-Olof Fransson BMHN120

Justerare _____
Birgitta Rynnert

Sekreterare Ellen Randahl
Ellen Randahl

ANSLAG/BEVIS
Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.
Sammanträdesdatum 2017-10-10

Datum för anslags uppsättande 2017-10-19 Datum för anslags nedtagande 2017-11-13

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

Underskrift: Ellen Randahl

Mottagare enligt sändlista

Yttrande avseende Ingarökrysset

Beslut

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden beslutar att:

1. anta yttrandet i sin helhet.

2. ytterligare beakta behov av infartsparkering och förtydliga hur parkeringsfrågan planeras lösas.

3. beslutet omedelbart justeras.

Ärendet

Samhällsbyggnadsavdelningen i Värmdö kommun har utarbetat ett planprogram för området Ingarökrysset. Programmet ska ligga till grund för kommande arbete med planläggning av området med syftet att möjliggöra för effektiv bytespunkt mellan olika färdsätt samt att anlägga idrottshallar inom området.

Skriftliga synpunkter på förslaget till detaljplan ska vara samhällsbyggnadsavdelningen tillhanda senast den 2017-08-31.

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

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämndens bedömning

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden ser positivt till att den nya trafikplatsen har utformats på ett trafiksäkert sätt och hänsyn tagits till hur man ska kunna ta sig till de nya busshållplatserna via en cykel- och gångbro över Värmdöleden. Ny infartsparkering har föreslagits i närheten av de nya busshållplatserna.

Parkering

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden är positivt till att man har lagt stor vikt på infartsparkering men saknar tydligt utpekade platser för parkering till boende och besökare till Värmdö marknad. I planprogrammet på sidan 32 framgår det att vid en utveckling av Värmdö

marknad som handelsområde krävs fortsatta stora parkeringsytor. Parkeringarna föreslås anläggas i parkeringshus. Man det finns inga parkeringshus inritade utan mer generellt bostäder/handel/service på sidan 48 i planprogrammet.

Idrottshallarna

Höjd och tydligare gestaltning saknas på idrottshallarna.

Parkeringshus vid idrottshallarna har en liten lila ruta i sig som behöver tydliggöras så inga diskussioner om den uppstår, då den kategoriseras som bostäder (sidan 48).

Porten till Gustavsberg

Gestaltningen bör vara utförligare beskriven om den ska utgöra porten till Gustavsberg.

Bebyggelse Västra sidan om Gustavsberg

Västra sidan om Gustavsbergsvägen, där det idag är stora parkeringsytor, föreslås bebyggelse med våningshöjd av 4 våningar som till att börja med kan vara mindre handelsenklaver/kontor med parkeringsytor innanför, för att rama in gaturummet längs Gustavsbergsvägen. I ett framtida skede, vid utveckling av hela handelsområdet skulle kvarteren även kunna innehålla bostäder. Den beskrivningen behöver förtydligas samt att på sidan 48 är det otydligt med våningar på byggnaderna där det står (1våning/fotavtryck).

Övrigt

Vid läsning av planprogrammet hade det varit önskvärt att allt hade sammanfattats på en plankarta för tydliggöras bättre.

Miljöbalken

Inledningsvis instämmer bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden med samhällsbyggnads-avdelningens bedömning att planprogrammet kan komma att innebära betydande miljöpåverkan inom området. I planprogrammet har angetts att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) behöver upprättas i det fortsatta planarbetet. Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden har inga synpunkter på den föreslagna avgränsningen av MKB:n (i enlighet med angivet på sid 21 i Planprogram Ingarökrysset – Samrådshandling 2017-04-11).

Strandskydd

Planprogrammet tar inte upp strandskyddet men området omfattas av en liten del strandskydd på södra sidan av väg 222. Det område som idag är inom strandskyddat område bör användas som naturmark/allmän platsmark där strandskyddet finns kvar. Föreslagen flytt av bensinstation hamnar inom strandskyddat område där hänsyn till hasselsnok skall tas och kräver således ansökan om strandskyddsdispens.

Vattenverksamhet

Vid anläggande av dammar krävs en ansökan om vattenverksamhet.

Dagvatten

De risker som i dagsläget kan identifieras är ökad negativ påverkan på recipienterna Långträsket och Kvarnsjön. Detta som en följd av större områden av hårdgjorda ytor i samband med vägbreddningar, anläggande av ytterligare parkeringsplatser vid utveckling av Värmdö marknad samt anläggande av infartsparkeringar invid idrottshallarna vid väg 222. Avrinning sker på ytan mot recipient vilket såväl påverkar vatten- som föroreningsnivå i recipienten.

Långträsket klassas som ett Ekologiskt Särskilt Känsligt Område (ESKO) enligt 3 kap. 3 § miljöbalken, vilket innebär att området så långt möjligt ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan påverka områdets karaktär. Särskild hänsyn behöver således tas när förändringar görs i närområdet. Det är av den anledningen av vikt att skyddsåtgärder för att undvika negativ påverkan på Långträsket från dagvattnet tas i beaktande i framtida planarbeten inom området.

Beträffande Kvarnsjön som recipient för dagvattnet är det även av stor vikt att negativ påverkan undviks. Detta med anledning av sjöns biologiska värden och mångfald, samt det faktum att det kommer att inkorporeras i naturreservat och således ha stor roll för friluftsliv och rekreation framöver.

Ovan nämnda faktorer har beaktats i planprogrammet och har angetts som en del av avgränsningen i kommande MKB. Det har även i planprogrammet presenterats olika åtgärder för att minimera påverkan på dagvattenrecipienterna. Nuvarande parkeringsytor vid Värmdö köpcentrum planeras enligt planprogrammet att bebyggas vilket möjliggör för lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) genom olika lösningar innan det släpps för vidare rening, vilket tas upp i planprogrammet.

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden ser generellt positivt på att dagvattenfrågan har satts i fokus i planprogrammet och anser att det är av stor vikt att detta fokus vidmakthålls i kommande planarbeten. Vidare delar nämnden uppfattningen att den ur föroreningssynpunkt mest effektiva lösningen vore att bygga in de parkeringar som planeras inom området i parkeringshus.

Buller
I dagsläget utreder miljöenheten huruvida olägenhet för människors hälsa föreligger. Bedömning sker utifrån gällande lagstiftning, bland annat 9 kap. 3 § miljöbalken och Folkhälsomyndighetens allmänna råd om buller inomhus, och om en olägenhet som inte är ringa eller tillfällig skulle konstateras finns möjlighet att kräva ekonomiskt rimliga skyddsåtgärder. Enligt nytt förslag till lagstiftning gällande buller (proposition 2013/14:128) kan tillsynsmyndigheten i framtiden ha svårare att reglera sådana eventuella olägenheter genom tillsyn i efterhand såsom vid klagomål, om bullervärden underskrider värden som angetts i framtagandet av en detaljplan eller i ett bygglov.

Det saknas i dagsläget bostadsbebyggelse inom Ingarökrysset i direkt anslutning till väg 222/Värmdöleden, Gustavsbergsvägen och väg 646/Ingarövägen. Enligt planprogrammet finns område för möjlig kvartersstruktur för bl.a. bostäder innanför föreslagna kontorsbyggnationer vid Gustavsbergsvägen vid platsen för dagslägets Värmdö köpcentrum. Om detta avses att realiseras i kommande planarbeten anser bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden att eventuell bullerpåverkan på bostads-byggnationerna behöver utredas. Trafikbullret kan även påverka närliggande grönområden med negativ påverkan på rekreation och friluftsliv samt fågel- och djurliv. Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden instämmer med att bullerskärm eller kontor längs med väg 222 skulle förbättra bullersituationen.

Markföroreningar
Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden har inga uppgifter om kända markföroreningar i planområdet. Som även nämnts i planprogrammet finns dock i dagsläget en bensinstation vid norra påfarten till väg 222 där det kan finnas risk för markföroreningar. Nämnden tolkar det som att denna bensinstation, enligt planprogrammet, planeras att förflyttas till annan plats söder om Värmdöleden och platsen för den tidigare bensinstationen bebyggas. Området

behöver av den anledningen utredas med avseende på markföroreningar i kommande planarbeten.

Då det kan finnas utfyllnadsmassor med porslin i området är det viktigt att den mark som planeras att exploateras utreds oavsett var inom planområdet den är belägen.

I yttrandet har följande tjänstepersoner deltagit: Linnéa Thunberg och Lena Håkansson.

Yrkanden

Christer Hedberg (S) yrkar för ett tillägg gällande parkering.
Per-Olof Fransson (KD) yrkar bifall till Hedbergs yrkande.

Beslutsgång

Ordföranden frågar om nämnden beslutar enligt tjänsteskrivelsens förslag till beslut med tillägg med ny beslutspunkt (2) gällande parkering och finner att nämnden beslutar enligt detta.

BYGG-, MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN

Sändlista:

Samhällsbyggnadsavdelningen

Mottagare enligt sändlista

Yttrande avseende samråd detaljplan Hemmesta centrum mm.

Beslut

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden beslutar att:

1. anta yttrandet i sin helhet.

2. ytterligare beakta behov av infartsparkering och förtydliga hur parkeringsfrågan planeras lösas.

3. beslutet omedelbart justeras.

Ärendet

Plan- och exploateringsavdelningen i Värmdö kommun har utarbetat ett förslag på detaljplan för Hemmesta Centrum mm. Skriftliga synpunkter på förslaget till detaljplan ska vara plan- och exploateringsavdelningen tillhanda senast den 22 maj 2017. Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden har fått förlängd svarstid.

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

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämndens bedömning

Plan- och bygglagen

Byggnaders placering och utformning

"Endast komplementbyggnad får uppföras om högst 10 % av ytan med högsta byggnadshöjd om 3 meter.": Betyder denna att endast en komplementbyggnad får uppföras?

Var utgår nollplanet i från? Är det en fixpunkt nånstans eller är det havsnivån? Det är bra om det anges i planbestämmelsen var den utgår ifrån.

Endast radhus: Det är vanlig att de kan styckas av till egna tomter och då får de därmed möjlighet att göra bygglovsfria åtgärder - "Attefall".

Skola, Förskola, Fritidshem eller annan jämförbar verksamhet." Jämförbar verksamhet" kan vara svårtolkat, det kan tolkas som vårdboende.

Definitionen takkupor är att de har små ljusinsläpp, ca 1,80 m breda. I planbestämmelsen anges det som att det får byggas till upp mot 70% av takets längd.

Förskolegård ska utformas så att minst halva ytan avsedda för barns utevistelse får högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå. Ska det tolkas som att så kallad bullerplank får sättas upp?

Körförbindelse får ej anordnas (PBL 4 kap 5 § punkt 2). Bestämmelsen är för del norr om delområde F. Ett "B" har smugit sig in där vid den smala remsan, är det felaktigt? Vad innebär bestämmelsen för befintliga utfarter? Ska de stängas?

Det kan vara vanskligt att hänvisa till specifika lägsta brandklasser, kraven kan bli hårdare eller få en annan benämning över tid, kan bli lite vilseledande att hänvisa till klass EI30.

Miljöbalken

Dagvatten och pumpstationer

Nämnden anser att det ur föroreningssynpunkt är en effektiv lösning att bygga in de parkeringar som planeras inom området i parkeringshus. På så sätt minskar ytavrinningen på hårdgjorda ytor som för med sig föroreningar till dagvattenbrunnarna och vidare ut till recipient. Enligt plan ska en hel del parkeringsytor förläggas under mark under bostadsbyggnaderna. Det kan ju även innebära sluttning ned mot de inbyggda parkeringsytorna vilket innebär att omhändertagande av nedrunnet dagvatten blir nödvändigt.

Den föreslagna omformningen av Skärgårdsvägen med trädplantering i växtbädd utmed vägen bedömer nämnden kan ge förutsättningar för effektivt omhändertagande av dagvattnet. Detta under förutsättning att kanter undviks längs med vägen och att denna istället tillåts slutta ned mot trädplanteringarna.

Buller

Planerade bostadshusen som vetter mot Skärgårdsvägen beräknas komma att utsättas för höga ljudnivåer från trafiken. Bullerutredning visar på att ekvivalentnivåer upp mot 65 dBA vid fasad kan bli aktuellt för vissa bostäder. Dock anges att riktvärdena i trafikbullerförordningen (2015:216) kommer att innehållas (max 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad alternativt överskridande av det riktvärdet om minst hälften av bostadsrummen i en bostad är vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasaden inte överskrids, här benämnt tyst sida). Detta med hänvisning till att 75 % av lägenheterna trots allt kommer att få ekvivalentnivåer vid fasad upp till 55 dBA och att resterande lägenheter erhåller tyst sida för hälften av rummen. Trafikbullerförordningen medger även en höjning av riktvärdet med 5 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad vid lägenheter om högst 35 m².

Bullerutredningen anger rekommendationen att samtliga lägenheter ska ha en ekvivalent ljudnivå vid fasad om högst 55 dBA. Om detta inte kan uppfyllas behöver undantagen för lägenheter med tyst sida, alternativt lägenhetsstorlek om högst 35 m², tillämpas. Detta för att kunna innehålla riktvärdena i trafikbullerförordningen.

Riktvärdena för trafikbuller beräknas även kunna hållas på uteplatserna (högst 70 dBA maximal ljudnivå samt högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå). Dock behövs troligtvis någon form av tak med ljudabsorbent för att begränsa buller som tar sig in till gårdarna.

Nämnden ser positivt på att bullerutredningen rekommenderar en generell skärpning av högst tillåtna ekvivalenta ljudnivåer vid fasad med 5 dBA relativt riktvärdena i trafikbullerförordningen. Nämnden ser inga hinder till att detta införs som planbestämmelser, som angivits i planbeskrivningen. De bullernivåer som redovisas i planbeskrivningen är de

nivåer som kommer att utgås ifrån i samband med ett eventuellt senare tillsynsärende enligt miljöbalken.

Radon
Planområdet är i stora delar klassat som ett normalriskområde för markradon (enligt revidering av den översiktliga radonriskkartan för Värmdö kommun, SGU 2011). I övriga delar är det betraktat som ett lågriskområde för markradon. Miljöenheten instämmer därför i att undersökning av radon ska ske i byggskedet och att det inte är rimligt att utföra en marknadsundersökning under planarbetet med hänsyn till kostnaden att bygga radonsäkert.

Strålning från el-, data- och teletrafik
Sträva efter att utforma och placera nya kraftledningar och andra elektriska anläggningar så att exponering för magnetfält begränsas.

Eftersom hälsoeffekter på lång sikt inte kan uteslutas rekommenderas viss försiktighet vid samhällsplanering och byggande om det kan genomföras till rimliga kostnader. I samband med utbyggnad av det kommunala nätet för vatten och spillvatten bör, i den mån det är möjligt, förläggning av exempelvis el-, tele- och datakablar ske i marken. Några synpunkter mot planerad placering av transformatorstation i området föreligger inte.
Transformatorstationer utomhus ger en mycket låg exponering för magnetfält på några meters avstånd. Kraftledningen i området är befintlig. Vid anläggning eller ändring av medelstora - stora kraftledningar (220-400kV) kan det vara motiverat att överväga placeringen och särskilda tekniska försiktighetsmått vid utförandet. Magnetfältet minskar med avståndet till kraftledningen, exempelvis innebär detta att magnetfältet direkt under en kraftledning om 400kV ligger fälten på 10-20µT (mikrotesla). Vid ett avstånd om 50m från kraftledningen har nivån minskat till mellan 1-3µT.

Markföroreningar
På de områden som ska bebyggas med bostadsfastigheter tillämpas generellt Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning (KM) vid bedömning av föroreningsnivåer i marken. Inom det planerade planområdet har nämnden uppgift om att det kan finnas risk för föroreningar på fastigheterna Hemmesta 11:225, 11:369 samt 11:67. Samtliga tre fastigheter tas upp i planbeskrivningen och har varit föremål för miljötekniska markundersökningar.

Det har tidigare gjorts en översiktlig miljöteknisk markundersökning gällande Hemmesta 11:225 där det tidigare lagrats byggnadsmaterial. Inga förhöjda nivåer (över KM) av varken organiska föroreningar eller metaller uppvisades i markundersökningen. Vid provtagning av grundvattnet kunde nivåer av bly överskridande dricksvattenkriteriets krav. Övriga parametrar innehölls. Eftersom denna undersökning är översiktligt utförd i relativt ytliga jordlager finns det dock en risk för förekomst av lokala föroreningar som inte upptäckts i undersökningen. Nämnden anser av den anledningen att den utförda undersökningen bör kompletteras med en mer fördjupad sådan.

Miljöteknisk markundersökning har även utförts på fastigheten Hemmesta 11:67 och Hemmesta 11:369 där det tidigare bedrivits verksamhet med drivmedelsförsäljning. Proverna har visat halter av petroleumkolväten mellan nivåerna för KM och MKM.

På Hemmesta 11:67 har drivmedelsstationerna samt en mindre mängd förorenad jord avlägsnats vid tidigare tillfälle. På Hemmesta 11:369 har bensinstationsbyggnaden rivits och all mark inom spillzon och spridningszon sanerad ned till Naturvårdsverkets generella riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM). Nämnden anser att fördjupad

markundersökning behöver göras och att avhjälpandeåtgärder utföras för att säkerställa att marken ska kunna vara lämplig för bostadsbebyggelse där åtgärdsmål KM är generellt rådande.

Övrigt
Finns det planer på att sätta upp el-stolpar för laddningsmöjligheter?

I yttrandet har följande handläggare deltagit: Linnéa Thunberg, Roger Hagelin och Peter Leeb.

Yrkanden

Christer Hedberg (S) yrkar för ett tillägg gällande parkering.
Per-Olof Fransson (KD) yrkar bifall till Hedbergs yrkande.

Beslutsgång

Ordföranden frågar om nämnden beslutar enligt tjänsteskrivelsens förslag till beslut med tillägg med ny beslutspunkt (2) gällande parkering och finner att nämnden beslutar enligt detta.

BYGG-, MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN

Sändlista:

Plan- och exploateringsavdelningen

Mottagare enligt sändlista

EKNÖ 1:774 : Byggsanktionsavgift för att utan startbesked ha startat byggnation av komplementbyggnader

Beslut

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden beslutar att:

1. med stöd av 11 kap 51 och 57 §§ plan- och bygglagen, 2010:900 (PBL) ta ut en byggsanktionsavgift av [redacted] och [redacted] varigenom en tillbyggnad av en komplementbyggnad (bastu) och uppförande av en komplementbyggnad (gästhus) gjorts utan att startbesked lämnats.

2. fastställa byggsanktionsavgift till totalt 9 072 kronor att erläggas av [redacted] varigenom en tillbyggnad av en komplementbyggnad (bastu) och uppförande av en komplementbyggnad (gästhus) gjorts utan att startbesked lämnats med stöd av 9 kap 12 § p. 8 plan- och byggförordningen 2011:338 (PBF).

3. avgiften ska betalas senast två månader efter delgivning av detta beslut med stöd av 11 kap. 61 § PBL och ska betalas även om beslutet överklagas. Faktura skickas separat.

Ärendet

Ärendet gäller byggsanktionsavgift för att utan startbesked ha startat byggnation i en ansökan som gäller:

- nybyggnad av en komplementbyggnad (gästhus) om 23 kvm byggnadsarea (BYA) varav 23 kvm bruttoarea (BTA).
- tillbyggnad av en komplementbyggnad (gäststuga/bastu/förråd) om 30 kvm byggnadsarea (BYA) varav 30 kvm bruttoarea (BTA) och som byggs ut med 9 kvm BYA varav 9 kvm BTA till 39 kvm BYA varav 39 kvm BTA.

Bygglov beviljades 2016-05-13.

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämndens bedömning

Olovligt byggande

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

Enligt 10 kap 3 § PBL får en åtgärd inte påbörjas innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked om åtgärden kräver bygglov.

Komplementbyggnaderna, en har byggts till och en ny har uppförts utan att startbesked har lämnats. Det innebär att en byggsanktionsavgift ska tas ut enligt 11 kap 51 § PBL och 9 kap 12 § 8 PBF.

Enligt 11 kap 57 § punkt 1 PBL ska avgiften tas ut av den som var ägare till fastigheten då byggnaden uppfördes eller enligt punkt 2, den som begick överträdelsen.

Prisbasbeloppet är 44 800 kronor år 2017 då ärendet om byggsanktioner startade.

Byggsanktionsavgiften för nybyggda komplementbyggnaden ska fastställas till 0,25 prisbasbelopp med tillägg av 0,005 prisbasbelopp per kvm sanktionsarea, som är beräknad till 15kvm. Då bygglov finns halveras avgiften och blir 7 280 kronor.

Byggsanktionsavgiften för tillbyggda komplementbyggnaden ska fastställas till 0,08 prisbasbelopp med tillägg av 0,005 prisbasbelopp per kvm sanktionsarea. För tillbyggnaden utgår endast 0,08 prisbasbelopp. Då bygglov finns halveras avgiften och blir 1 792 kronor.

Byggsanktionsavgiften ska därför bestämmas till totalt 9 072 kronor.

Enligt 11 kap 54 § ska en byggsanktionsavgift inte tas ut om rättelse sker innan frågan om sanktion eller ingripande har tagits upp till överläggning vid ett sammanträde med tillsynsmyndigheten (i det här fallet att ena komplementbyggnaden rives och tillbyggnaden på den andra rives).

Förslag på tjänsteskrivelse har kommunicerats med sökande, men kommuniceringen har inte besvarats.

Stöd för beslut

Byggnaderna har uppförts utan att startbesked har lämnats, vilket innebär att byggsanktionsavgift ska tas ut enligt 11 kap 51 § PBL och 9 kap 12 § 8 PBF.

Hur man överklagar

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

BYGG-, MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN

Bilagor:

Information om hur du överklagar

Sändlista:

Delges beslut med post
annan part (fastighetsägare, arrendator)

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

Detta beslut kan överklagas till Länsstyrelsen i Stockholms län.

Tid för överklagande

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

Hur du utformar sitt överklagande mm

I skrivelsen med överklagandet ska du;

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

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

Övriga handlingar

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

Underteckna överklagandet

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

Var ska överklagandet lämnas/skickas?

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

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

Mottagare enligt sändlista

BERGVIK 16:1 : Tillsyn olovlig byggnation

Beslut

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden beslutar att:

1. ta ut byggsanktionsavgift av [redacted] med stöd av 11 kap. 51 och 57 §§ plan- och bygglagen (2010:900), PBL, för att utan startbesked ha utfört tillbyggnad på fastigheten Bergvik 16:1.

2. fastställa byggsanktionsavgiften under punkten 1 till 22 400 kronor med stöd av 1 kap. 7 § 1p., 9 kap. 6 § 2p. Och 9 kap. 15 § 1 st. 2. Plan- och byggförordningen (2011:338), förkortad PBF,

3. byggsanktionsavgiften i punkten 2 ska betalas av [redacted] senast tre (3) månader efter delgivning av detta beslut, med stöd av 11 kap. 57 och 61 §§ PBL. Faktura skickas separat,

4. avgiften ska betalas även om beslutet överklagas.

Stöd för beslut

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

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

Beslutsunderlag

Fotografier 2017-06-27 (platsbesök på fastigheten)
Fråga om brev skickat till fastighetsägaren 2017-06-27

Ärendet

Ärendet avser sanktionsavgift för att utan startbesked ha påbörjat byggnation avseende en tillbyggnad av enbostadshus om 15 kvm byggnadsarea (BYA).

Bakgrund

Anmälan om tillbyggnad enligt attefallsreglerna inkom 2017-04-26. I samband med att fastigheten ligger inom kulturmiljöområde nr 5 Lämshaga skickades ärendet på remiss till kommunantikvarien 2017-06-12. I yttrandet som kom från kommunantikvarien 2017-06-26 framgick att ny bebyggelse bör bemålas med en kulör som smälter in i naturen, exempelvis grönt, brunt eller mörkt grå då en ny byggnad kan upplevas dominera i omgivningen i en vit kulör. Vidare framkom att tillbyggnad enligt attefallsreglerna vore olämpligt i gällande kulturmiljö.

Kontakt togs då med sökanden som ombads ändra om sin ansökan till en bygglovsansökan för tillbyggnaden istället. Sökanden ändrade om sin ansökan och ett platsbesök utfördes 2017-06-27 med kommunantikvarien för att göra en okulär bedömning på platsen. På plats upptäcktes att den sökta åtgärden redan var utförd.

Den sökta åtgärden har bedömts kunna beviljas och 2017-08-01 beviljades sökt åtgärd bygglov med startbesked enligt 9 kap. 31a § samt 10 kap. 23 § PBL.

Kommunicering

Kommunicering av förslag till beslut har skett till fastighetsägaren som inte har inkommit med något svar. Ärendet handläggs vidare utan att fastighetsägaren har svarat på förslaget.

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämndens bedömning

Utredningen har visat att byggnation för tillbyggnad om 15 kvm byggnadsarea (BYA) har påbörjats utan startbesked på rubricerad fastighet.

Den utförda åtgärden har bedömts uppfylla kriterierna för en sådan byggnadsåtgärd som avses i 9 kap. 31a § PBL. Startbesked för den sökta åtgärden har också lämnats i efterhand med stöd av 10 kap. 23 § PBL.

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

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

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

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

Byggsanktionsavgiften i rubricerat ärende framgår närmare av 9 kap. 7 § st 1. P 2. PBF och är 0,5 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,005 prisbasbelopp per kvadratmeter av tillbyggnadens sanktionsarea.

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

Storleken på den byggsanktionsavgift som fastighetsägaren ska betala uppgår till sammanlagt 22 400 kronor enligt följande formel: (0,5*44800) + (0,005*44800*15-15)).

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

Tillämpliga bestämmelser

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

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

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

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

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

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

Information och upplysning

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

Hur man överklagar

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

BYGG-, MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN

Bilagor:

Information om hur du överklagar
Fotografier 2017-06-27 (platsbesök på fastigheten)
Fråga om brev skickat till fastighetsägaren 2017-06-27

Sändlista

Delges beslut med post

[redacted] LILLÄNGSDALSVÄGEN 3, 13461 INGARÖ

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

Detta beslut kan överklagas till Länsstyrelsen i Stockholms län.

Tid för överklagande

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

Hur du utformar sitt överklagande mm

I skrivelsen med överklagandet ska du;

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

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

Övriga handlingar

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

Underteckna överklagandet

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

Var ska överklagandet lämnas/skickas?

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

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

SKÄRMARÖ 1:42 : Bygglov för ändrad användning av komplementbyggnad till fritidshus

Beslut

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden beslutar att:

1. ansökan om bygglov avslås.

2. fastställa föreslagen avgift till 3 814 (75 % av ordinarie avgift om 5 085 kr). Faktura på avgiften översänds separat.

Ärendet

Ansökan avser bygglov för ändrat användningssätt av befintlig komplementbyggnad om 50 kvm byggnadsarea (BYA) till fritidshus.

Bakgrund

Bygglov för uppförande av enbostadshus samt ändrad användning av dåvarande fritidshus till komplementbyggnad beviljades 2006-02-07. Strandskyddsdispens medgavs samtidigt för båda åtgärderna.

Rådande förhållanden

Fastigheten är belägen utanför detaljplanelagt område, men inom samlad bebyggelse.

Fastigheten ligger inom område som i sin helhet utgör riksintresse för natur- och kulturvård enligt 4 kap miljöbalken. Mark- och vattenområde ska användas för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet läge och behov enligt 2 kap 2 § PBL och bestämmelserna i 3 och 4 kap miljöbalken ska tillämpas.

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

Fastigheten är belägen utanför kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp.

Fastigheten är bebyggd med enbostadshus samt komplementbyggnad och brygga.

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämndens bedömning

Fastigheten med areal om 3 550 kvm är en sjötomt vid Skärmaröviken.

Länsstyrelsen beslutade 2015-04-24 att åtgärden i sig inte är en väsentlig ändring varför bygglov inte krävs för åtgärden däremot har Länsstyrelsen angivit att byggnadsnämnden skall pröva ärendet enligt 9 kap. 14§ dvs pröva åtgärden med alla krav som om den vore lovpliktig.

Länsstyrelsen har även angivit att eftersom byggnaden ursprungligen har utgjorts av ett fritidshus påverkar förändringen tillbaks till ursprunget inte markanvändningen. Det Länsstyrelsen då inte tagit hänsyn till är att förutsättningen för det nya lovet från 2006-02-07 var att ursprunglig huvudbyggnad skulle omklassificeras till komplementbyggnad för att kunna medge strandskyddsdispens samt för att inte påkalla detaljplanekravet och den prejudicerande verkan ett beslut om att bevilja en ytterligare huvudbyggnad skulle ge.

Lämpligheten av ytterligare byggrätter inom området måste prövas i detaljplan för att området innehåller ett flertal storleksmässigt avstyckningsbara fastigheter enligt 4 kap 2 § plan- och bygglagen (PBL). Bebyggelse ska vidare lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till bl.a. möjligheterna att ordna vattenförsörjning och avlopp enligt 2 kap 5 § PBL.

Denna perifera del av Skärmarö är inte utpekat som förändringsområde i Värmdö kommuns översiktsplan. Denna del av Värmdö bör istället i enlighet med översiktsplanen bibehålla sin fritidshuskaraktär med stora tomter mellan 3000-5000 kvm. Föreslagen åtgärd möjliggör en utökad exploatering inom området som inte är lämplig med hänsyn till områdets fritidshuskaraktär.

Ett positivt beslut som medger ytterligare en huvudbyggnad kan få en prejudicerande verkan vilket kan leda till oönskad bebyggelseutveckling i området.

Denna fastighet ligger helt inom strandskyddat område och skäl saknas till att medge en ytterligare huvudbyggnad. Lokaliseringen är avsedd att ske helt inom strandskyddat område. Någon strandskyddsdispens för berörd åtgärd saknas varför lokaliseringen inte kan anses vara lämplig. I enlighet med dom från Mark- och miljööverdomstolen 2013-06-26, mål nr P-11305-12 innebär detta faktum att bygglov skall avslås.

Att ändra användningen till ytterligare en huvudbyggnad skulle innebära att en hemfridszon skapas runt huvudbyggnaden samt även ge fastighetsägaren möjlighet att uppföra bygglovsfria byggnader vilket skulle minska allmänhetens tillträde till platsen.

I enlighet med 7 kap. 15§ pkt 2 miljöbalken (1998:808) får inte ändring ske av byggnaders användning som avhåller allmänheten från att vistas där.

I samband med ansökan om bygglov för uppförande av enbostadshus, dnr: 2005.500, har också ansökan om att ändra det befintliga fritidshuset till komplementbyggnad prövats. Av beslutet framgår tydligt att det tidigare fritidshuset ändrats till komplementbyggnad som inte får innehålla kök.

Slutanmälan avseende tidigare lovet har skickats in och slutbevis har utfärdats då skäl inte funnits att misstänka att lovet inte skulle ha följts.

I ursprungslovet avseende uppförande av fritidshus och omrubricering av tidigare mindre fritidshus till komplementbyggnad anges villkor för att vattenuttaget begränsas till 500l/dygn då denna fastighet ligger inom vattenbristområde. Någon ytterligare exploatering bedöms därför inte kunna ske innan vattenfrågan lösts på annat sätt.

Vid en samlad bedömning och med beaktande av den avvägning mellan allmänna och enskilda intressen som ska göras i varje enskilt fall finner kontoret att tillräckliga skäl för att bevilja bygglov enligt ansökan på fastigheten Skärmarö 1:42 inte har framkommit i ärendet.

Stöd för beslut

Besluten är fattade med stöd av: 2 kap. 2, 4, 5, 6 §§ och 9 kap. 31 § plan- och bygglagen.

Hur man överklagar

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

BYGG-, MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN

Bilagor:

Information om hur du överklagar
Ritningar

Sändlista:

REK+MB
Sökande

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

Detta beslut kan överklagas till Länsstyrelsen i Stockholms län.

Tid för överklagande

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

Hur du utformar sitt överklagande mm

I skrivelsen med överklagandet ska du;

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

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

Övriga handlingar

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

Underteckna överklagandet

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

Var ska överklagandet lämnas/skickas?

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

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

Mottagare enligt sändlista

Avdelningen informerar

Beslut

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden beslutar att:

1. informationen noteras.

Ärendet

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

BYGG-, MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN

Mottagare enligt sändlista

UPPEBY 1:161 : Ansökan om uppförande av fritidshus

Beslut

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden beslutar att:

1. bevilja bygglov.
2. godta byggherrens förslag till kontrollansvarig Marcus Gunnarsson Skoog, SC1044-14
3. ta ut avgift om 14 557 kronor. Faktura skickas separat.
4. avgiften ska betalas även om beslutet överklagas.

Stöd för beslut

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

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

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

Beslutsunderlag

Nybyggnadskarta, daterad	2017-06-07
Sektionsritning, daterad	2017-06-07
Fasadritningar, daterade	2017-06-07
Planlösning, daterade	2017-06-07

Samråd och startbesked

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

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

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

Ärendet

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av fritidshus med 56 kvm byggnadsarea (BYA) med en bruttoarea (BTA) om 77 kvm och 0 kvm öppenarea (OPA).

Ansökan inkom 2017-04-30 och en preliminär bedömning avslag skickades till sökanden 2017-06-22. Sökanden inkom med besked att han ville gå vidare med sin ansökan 2017-06-22.

Han anger att det på fastigheten idag finns en lada som ska vara uppförd 1921 som är 110 kvm BYA stor vilken upptar merparten av byggrätten på fastigheten. Sökanden menar att de har utformat det nya fritidshuset att passa in mot ladan.

Sökanden ansöker om att få bevara ladan eftersom den är så gammal men ändå är i gott skick eftersom underhåll har skötts genom åren. Tanken enligt sökanden är inte att göra om ladan till någon beboelig del utan har som kallförråd och eftersom ladan inte är i något skick för någon person att bo i anser de att den byggnaden borde bortses från detaljplanens bestämmelser. Sökanden menar vidare att fastigheten idag räknas som obebyggd rent skattemässigt.

Förutsättningar

Fastighetens tomtareal är 2 560 kvm landareal.

Fastigheten är bebyggd med en lada om 110 kvm BYA.

Som detaljplan för fastigheten gäller byggnadsplan nr 261 fastställd 1964-10-30 med en total byggrätt om 120 kvm BYA för huvudbyggnad och komplementbyggnad.

Området är av riksintresse för kulturmiljövård. Kulturmiljö nr 39 Runmarö.

Besök på fastigheten har inte företagits.

Yttranden

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

Inga synpunkter på avvikelsen har framförts.

Ägare till fastigheten Uppeby 1:160 (2/2) har inte framfört några synpunkter.

Ägare till fastigheten Uppeby 1:121 (2/2) har inte framfört några synpunkter.

Ägare till fastigheten Uppeby 1:71 är utflyttad till okänd adress.

Ägare till fastigheten Uppeby 1:164 går ej att få tag på gällande adress.

Ärendet har remitterats till kulturenheten som framför att sökt nybyggnad skulle passa väl in med den befintliga ladan.

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämndens bedömning

Ansökan avser uppförande av ny huvudbyggnad på rubricerad fastighet. Enligt gällande planbestämmelser har fastigheten en total byggrätt om 120 kvm BYA för huvudbyggnad och komplementbyggnad. På fastigheten står en gammal lada om 110 kvm BYA.. Att sökanden vill uppföra en huvudbyggnad om 56 kvm bedöms utgöra en liten avvikelse om 46 kvm.

Grundprincipen för planbestämmelserna är att de ska följas och en liten avvikelse är möjlig att medge. Denna avvikelse ska vara förenlig med detaljplanens syfte. På fastigheten finns idag ingen huvudbyggnad. Den föreslagna byggnaden är väl anpassad efter fastighetens och ladans utformning. Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden bedömer att avvikelsen bedöms vara nödvändig för att kunna använda området på ett ändamålsenligt sätt.

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.

Information och upplysningar

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

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

I förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader finns bestämmelser om vilka riktvärden för buller som ska tillämpas vid bostadsbyggnader i samband med planläggning och i ärenden om bygglov samt förhandsbesked. Det är fastighetsägarens ansvar att se till att gällande riktvärden uppfylls i samband med byggnation. Om det i ett senare skede visar sig att riktvärdena inte uppfylls så är det fastighetsägarens ansvar att åtgärda detta. Enligt 8 § i förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader så ska en beräkning av buller även ta hänsyn till framtida trafikflöden som kan ha betydelse för bullersituationen.

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

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

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

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

Yrkanden

Per-Olof Fransson (KD) yrkar bifall till bygglov.
Andreas Engberg (MP) yrkar bifall till bygglov.
Birgitta Rynnert (S) yrkar bifall till bygglov.

Beslutsgång

Ordföranden frågar om nämnden beslutar att bifalla Fransson, Engberg och Rynnerts yrkande och finner att nämnden beslutar enligt detta.

Hur man överklagar

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

BYGG-, MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN

Bilagor:

Information om hur du överklagar
Nybyggnadskarta, daterad 2017-06-07
Sektionsritning, daterad 2017-06-07
Fasadritningar, daterade 2017-06-07
Planlösning, dateras 2017-06-07
Situationsplan

Sändlista

Sökande

Delges beslut med post
Annan part (fastighetsägare
Sakägare, rågrannar som har haft invändning, REK+MB

Meddelande om kungörelse
Sakägare, rågrannar som inte har haft invändningar

Kungörelse
I Post- och inrikestidningar

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

Detta beslut kan överklagas till Länsstyrelsen i Stockholms län.

Tid för överklagande

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

Hur du utformar sitt överklagande mm

I skrivelsen med överklagandet ska du;

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

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

Övriga handlingar

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

Underteckna överklagandet

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

Var ska överklagandet lämnas/skickas?

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

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

Mottagare enligt sändlista

GUSTAVSBERG 1:466 : Rivning och nybyggnad av ett fabrikshus (Lanterninhuset)

Beslut

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden beslutar att:

1. bevilja bygglov och rivningslov.
2. godta byggherrens förslag till kontrollansvarig Hans Söderström certifieringsnummer SC 2240-12
3. ta ut avgift om 52 024 kronor. Faktura skickas separat.
4. avgiften ska betalas även om beslutet överklagas.

Stöd för beslut

Beslutet är fattat med stöd av 9 kap. 31b § plan- och bygglagen 2010:900 (PBL). Åtgärden innebär en liten avvikelse från gällande planbestämmelser.

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

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

Beslutsunderlag

Kulturyttrande, inkom 2017-09-07
Planlösningar, inkom 2017-08-31
Illustrationsritningar, inkom 2017-08-31
Elevationsritningar- takplan, inkom 2017-08-31
Brandtekniskt utlåtande, inkom 2017-09-01
Planlösning med tillgängligheten, inkom 2017-08-31

Samråd och startbesked

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

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

Till det tekniska samrådet ska finnas ett brandskyddsdokument som blivit granskat (remiss från oss) till Storstockholmsbrandförsvar. Även ett tillgänglighetsutlåtande för hela byggnaden med garage, sophantering mm ska finnas.

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

Ärendet

Rivning och återuppbyggnad av ett fabrikshus som kallas Lanterninhuset. Byggnaden ersätts med en liknande byggnad vad gäller volym, karaktär och ursprungligt uttryck och lanternintak. Nybyggnaden kommer utgöra ett flerbostadshus med utrymme för lokal i bottenvåningen. Bruttoarena för byggnaden är 2140 kvm med lokalen om 500 kvm inräknad. Byggnadens södra fasad med går över två fastigheter men fönstersättningen ska vara lika över hela fasaden.

Förutsättningar

Fastighetens tomtareal är 3953 kvm landareal. Fastigheten är bebyggd med Lanterninhuset.

För fastigheten gäller detaljplan 202 som vann laga kraft 2013-07-25

Området är av riksintresse för kulturmiljövård 4 Gustavsberg

Byggnaden är särskilt värdefull ur historisk/kulturhistorisk synpunkt och får inte förvanskas enligt 8 kap. 13 § PBL.

Besök på fastigheten har företagits flera gånger.

Yttranden

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

Ägare till fastigheten Gustavsberg 1:29, 1:52, 1:482 och 1:491 har inte inkommit med svar.

Ägare (Ikano) till fastigheten Gustavsberg 1: 476,1:477 och 1:488 har framfört synpunkter avseende att parkeringsnormen måste uppfyllas.

Yttranden har kommunicerats med byggherren som redovisar att parkeringsnormen uppfylls.

Ärendet har remitterats till kulturenheten. Synpunkter från kulturenheten har framförts och yttrandet bifogas tjänsteskrivelsen underlag.

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämndens bedömning

Ansökan avser både rivning och nybyggnation av ett fabrikshus som kallas Lanterninhuset. Enligt detaljplanen är byggnaden skyddad genom en q-märkning och rivningsförbud. Anledningen till att det överhuvudtaget kan vara möjligt att kunna få riva och uppföra en ny byggnad står i kulturenhetens utlåtande och redovisning.

Där framförs bland annat:
"Blå eken, byggherre för del av f.d. sanitetsporslinsfabriken, lanterninhuset och höghusdelen, har i ett PM inskickat till kommunen framfört svårigheter att bevara lanterninbyggnaden. Lanterninhuset, höghusdelen och södra fasaden är q-märkta i detaljplan med rivningsförbud. Övriga delar av fabriken tillåts enligt detaljplanen rivas och ersättas med ny bebyggelse. Efter syn på plats gjordes en bedömning att byggnadens kulturhistoriska värde var kraftigt reducerat. Dels på grund av att byggnaden var sargad på grund av omgivande rivningar, och dels på grund av att byggnadens fasad inte hade kvar sitt ursprungliga utseende då den varit hopbyggd med en lagerbyggnad sedan 1960- talet. Avsikten med skyddsbestämmelserna var därmed inte tillämpliga då det snarare skulle röra sig om ett återskapande. Bedömning utifrån antikvarisk synvinkel är därför att byggnaden kan tillåtas att rivas, men att ny byggnad ska utformas likt befintlig. Förslag på ny byggnad bedöms uppfylla de gestaltningsprinciper som formulerats för att följa ursprunglig byggnads karaktärsdrag.

Den slutgiltiga bedömningen av förslag för ny lanterninbyggnad bedöms av såväl gestaltningsgruppen som utifrån antikvarisk synvinkel som en väl utförd gestaltning och uttolkning den ursprungliga byggnadens karaktärsdrag. Det blir en funktionell byggnad samtidigt som sanitetsporslinsfabrikens volym och strama arkitektur fått styra utformningen. Skälen för bevarande kan därmed till viss del anses uppfyllda. Material vad gäller puts, takmaterial (plåt och papp), fönstertyp samt kulör har stämts av med gestaltningsgruppen och ska följas enligt inlämnat bygglov".

Bedömningen av åtgärden i nuläget är att det finns risk för att trafikbullret kan orsaka en olägenhet för människors hälsa enligt miljöbalkens mening (9 kap. 3 §). Åtgärder för att reducera trafikbullret bör således finnas med redan vid tillbyggnad och nybyggnation.

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. 31b § PBL.

Information och upplysningar

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

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

I förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader finns bestämmelser om vilka riktvärden för buller som ska tillämpas vid bostadsbyggnader i samband med planläggning och i ärenden om bygglov samt förhandsbesked. Det är fastighetsägarens ansvar att se till att gällande riktvärden uppfylls i samband med byggnation. Om det i ett senare skede visar sig att riktvärdena inte uppfylls så är det fastighetsägarens ansvar att åtgärda detta. Enligt 8 § i förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader så ska en beräkning av buller även ta hänsyn till framtida trafikflöden som kan ha betydelse för bullersituationen.

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

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

Åtgärden kräver tillstånd från fastighetsägaren (arrendator).

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

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

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

Bygglovet 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.

Beslutsgång

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

Hur man överklagar

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

BYGG-, MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN

Bilagor:

Information om hur du överklagar
Kulturyttrande, inkom 2017-09-07
Planlösningar, inkom 2017-08-31
Illustrationsritningar, inkom 2017-08-31
Elevationsritningar- takplan, inkom 2017-08-31

Brandtekniskt utlåtande, inkom 2017-09-01
Planlösning med tillgängligheten, inkom 2017-08-31

Sändlista:

Delges beslut med post
Sökande
Annan part (fastighetsägare)
Sakägare, rågrannar som har haft invändning, REK+MB

Kopia för kännedom (antingen via e-post eller postadress)
Kontrollansvarig

Meddelande om kungörelse
Sakägare, rågrannar som inte har haft invändningar

Kungörelse
I Post- och inrikestidningar

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

Detta beslut kan överklagas till Länsstyrelsen i Stockholms län.

Tid för överklagande

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

Hur du utformar sitt överklagande mm

I skrivelsen med överklagandet ska du;

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

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

Övriga handlingar

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

Underteckna överklagandet

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

Var ska överklagandet lämnas/skickas?

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

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

Mottagare enligt sändlista

DJURÖ 4:234 : Ansökan om förhandsbesked

Beslut

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden beslutar att:

1. avslå ansökan om förhandsbesked för styckning och uppförande av fritidshus samt komplementbyggnad. Bygglov kan inte påräknas.
2. ta ut avgift om 6 965 kronor för 7 timmars handläggningstid.
3. avgiften ska betalas även om beslutet överklagas.

Stöd för beslut

4 kap 2 §, 2 kap 5§ plan- och bygglagen. 2 kap 2§ Kommunallagen.

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

Beslutsunderlag

Situationsplan, daterad	2017-06-26
Följebrev till ansökan, daterad	2017-06-26
Skrivelse, daterad	2017-08-10
Remissvar angående enskilt avlopp	2017-09-04
Fotografi inzoomad - TN	2017-09-18
Fotografi utzoomad - TN	2017-09-18

Ärendet

Ansökan om förhandsbesked inkom den 26 juni 2017. Ansökan avser styckning av tomt (ny tomt ca 2500 kvm) samt bebyggelse av en huvudbyggnad på ca 100 kvm byggnadsarea samt en komplementbyggnad på ca 20 kvm byggnadsarea. En bekräftelse om att ärendet är komplett skickades ut den 11 juli 2017. En preliminär bedömning i ärendet skickades ut den 13 juli 2017. Sökande inkom med en skrivelse den 9 augusti 2017 där han anger att han vill att ärendet prövas i nämnden.

Förutsättningar

Fastighetens tomtareal är 7 080 kvm landareal.

Fastigheten är bebyggd med en huvudbyggnad.

Plan
Fastigheten är inte planlagd.

Besök på fastigheten har företagits den 18 augusti 2017.

Yttranden

Berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig över ansökan.

Ägare till fastigheten Djurö 4:385 har inte inkommit med svar.

Ägare till fastigheten Djurö 4:235 hade inget att erinra.

Ägare till fastigheten Djurö 4:24 har framfört synpunkter avseende hur det är tänkt att tillfart ska ske till fastigheten då något tillstånd över Djurö 4:24 inte finns.

Ärendet har remitterats till miljöenheten. Synpunkter från miljöenheten har framförts att om enskild dricksvattenbrunn ska borras på fastigheten behöver en provpumpning utföras, eftersom fastigheten är belägen i ett område med risk för grundvattenbrist och saltvatteninträngning. Efter att en utförlig provpumpning har skett kan bygg- och miljöavdelningen ta ställning i denna fråga. Enheten för små avlopp bedömer att det är möjligt att anordna avlopp på fastigheten, förutsatt att en ansökan för enskilt avlopp inkommer.

Förslag till tjänsteskrivelse har skickats till sökande som fått möjlighet att yttra sig. Sökande har inkommit med synpunkter på att på att bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden så sent som 2015-05-14 fattat ett beslut om att en bebyggelseutveckling och förtätning av två fastigheter i närområdet beviljats styckning av tomt utanför planlagt område (BYGG2015.35). Han vill förtydliga att det beslutet som redan beviljats inte kan bortses. Han menar att nämnden bör bortse från argumentet om hur ett ytterligare positivt beslut kommer att påverka framtida ansökningar och istället bör nämnden titta på om beslutet 2015 ska väga för ett positivt beslut även i detta ärende utifrån hans rätt att behandlas lika som andra kommunmedborgare.

Han anger vidare att Björkås beskrivs som ett kommundelscentrum som ska utvecklas enligt s. 124 i Översiktsplanen. Hans fastighet ingår i det område som kommunen i översiktsplanen menar bör förtätas. Han menar att hans fastighet ligger mitt emellan två områden som snabbt förtätas med nya permanentbostäder. Bergskogsvägen bör inte vara ett undantag i intentionen att göra Björkås till en levande kommundel. Han anger att väg redan finns till fastigheten.

Vatten och avlopp kommer att hanteras ur ett miljöperspektiv. El är redan framdraget i närheten av den nya tomtgränsen. Det kommer inte behöva sprängas något för att kunna upprätta en fastighet. Utifrån hans perspektiv kommer kommunens service i form av sophämtning, tömning av septiktank, framdragning av el m m inte påverkas vid en styckning av tomten. Allt finns redan och en styckning kommer inte innebära några nya åtaganden från kommunen. Snarare kommer det att generera nya intäkter till redan befintligt service.

Han vill hänvisa till att det finns ett tidigare beslut om positivt förhandsbesked från 2015 och om kommunen menar allvar med att de vill utveckla Björkås till en levande

kommundelscentrum så verkar det märkligt om nämnden inte fattar ett positivt beslut i ärendet.

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämndens bedömning

I Värmdö finns flera större perifert belägna fritidshusområden, bland annat detta område på Djurö, som ska bevaras för fritidsboende under överskådlig tid enligt översiktsplanen. Dessa områden lämpar sig bäst för fritidsboende och kommer inte att förses med offentlig service. De bör heller inte förtätas genom avstyckning enligt översiktsplanen.

Fastigheten är belägen i ett område med stort bebyggelsetryck. Lämpligheten av ytterligare byggrätter inom området måste prövas i detaljplan för att området innehåller ett flertal storleksmässigt avstyckningsbara fastigheter enligt 4 kap 2 § PBL. Det är därför inte lämpligt att bevilja detta förhandsbesked.

Likställighetsprincipen (Kommunallagen 2 kap 2 §) fastslår att en kommun ska behandla sina medborgare lika. Ett positivt förhandsbesked i detta ärende skulle därför kunna få till följd nya liknande ärenden, och som konsekvens fastighetsdelningar och förtätning som skulle innebära en olämplig bebyggelseutveckling med svårigheter att tillgodose kraven på bland annat service i 2 kap 5 § PBL.

Sökande anger i sin skrivelse daterad 2017-08-09 argument för att han ska få stycka tomten i två delar. Han vill dela upp tomten för att underlätta för sina barn att kunna fortsätta fritidsbo och umgås med sina barnbarn på fastigheten. Att bygga flera hus på fastigheten kommer att göra det svårare och svårare för hans arvingar att kunna bevara fastigheten i familjen. Han ser då hellre att det blir två fastigheter med egna byggnader. Sökande anger att området som hans fastighet ligger i är under hårt marknadstryck för att bli permanent. Detta utan att kommunen har en adekvat plan för det. Han åsikt är att hans fastighet ligger inklämd mellan två områden som förtätas med raketfart och han anser att man inte bör bevara en gammal ide om att detta fritidshusområde ska skyddas mot en förtätning genom att principiellt neka de fastighetsägare med stora tomter en avstyckning. Det finns idag en väg till fastigheten så inga arbeten behöver göras för att man ska kunna komma till fastigheten. Han vill borra en egen brunn och ordna ett godkänt avlopp på fastigheten. Han anger att nämnden har fattat ett positivt beslut i ärendet BYGG2015.35 (Djurö 4:360), där två fastigheter i närområdet beviljats styckning av tomt. Sökande anger att det beslutet borde vägas in i bedömning i detta ärende och att likställighetsprincipen bör gälla. Det beslutet om förhandsbesked beviljades 2015. Beviljas även detta förhandsbesked så kan spridningseffekten bli stor. Lämpligheten av ytterligare byggrätter inom området bör prövas i detaljplan för att området innehåller ett flertal storleksmässigt avstyckningsbara fastigheter enligt 4 kap 2 § PBL.

Vattenförsörjningsfrågan är inte löst. Fastigheten är belägen i ett område med risk för grundvattenbrist och saltvatteninträngning. Det är därför som en utförlig provpumpning bör göras innan bygg- och miljöavdelningen kan ta ställning i denna fråga. Annars finns det risk att omkringliggande fastigheter drabbas negativt av ytterligare ett hushåll i området som belastar grundvattnet.

Yrkanden

Andreas Engberg (MP) yrkar bifall till tjänsteskrivelsens förslag till beslut.

Beslutsgång

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

Hur man överklagar

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

BYGG-, MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN

Bilagor:

Information om hur du överklagar	
Situationsplan, daterad	2017-06-26
Följebrev till ansökan, daterad	2017-06-26
Skrivelse, daterad	2017-08-10
Remissvar angående enskilt avlopp	2017-09-04

Sändlista:

Delges beslut med post REK + MB
Sökande

Delges beslut med REK+MB
Sakägare, rågrannar som har haft invändning

Meddelande om kungörelse
Sakägare, rågrannar som inte har haft invändningar

Kungörelse i Post- och inrikestidningar

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

Detta beslut kan överklagas till Länsstyrelsen i Stockholms län.

Tid för överklagande

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

Hur du utformar sitt överklagande mm

I skrivelsen med överklagandet ska du;

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

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

Övriga handlingar

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

Underteckna överklagandet

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

Var ska överklagandet lämnas/skickas?

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

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

Mottagare enligt sändlista

LILLSTRÖMSUDD 4:1 : Ansökan om tillbyggnad av enbostadshus samt nybyggnad av komplementbyggnad

Beslut

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden beslutar att:

1. bevilja bygglov.
2. godta byggherrens förslag till kontrollansvarig Henric André, certifieringsnummer SC1817-12
3. ta ut avgift om 30 554 kronor. Faktura skickas separat.
4. avgiften ska betalas även om beslutet överklagas.

Stöd för beslut

Beslutet fattas med stöd av 2 kap 6 § p.1 plan- och bygglagen, PBL (2010:900).

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

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

Beslutsunderlag

Nybyggnadskarta-BU, daterad	2017-09-12
Markplaneringsritning-BU, daterad	2017-09-12
Fasadritning-BU, daterad	2017-09-12
Fasadritning-BU, daterat	2017-05-18
Planlösning plan 1-BU, daterad	2017-09-12
Planlösning plan 2-BU, daterad	2017-05-18
Sektionsritning-BU, daterad	2017-09-12
Planlösning, fasad garage- BU, daterad	2017-05-31
Karta inzoomad- TN, daterad	2017-09-18
Karta utzoomad - TN, daterad	2017-09-18

Samråd och startbesked

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

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

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

Ärendet

Ansökan om bygglov för tillbyggnad av enbostadshus och uppförande av ny komplementbyggnad inkom till bygg- och miljöavdelningen den 18 maj 2017. En bekräftelse med begäran om komplettering skickades den 31 maj 2017. Sökande inkom med kompletteringarna den 1 juni 2017. Ett grannyttrande skickades ut den 16 juni 2017. Den 12 september gjordes en inspektion på fastigheten. Ytterligare kompletterande handlingar inkom i ärendet den 12 september.

Förutsättningar

Fastighetens tomtareal är 4 226 kvm landareal.

Fastigheten är bebyggd med en huvudbyggnad och en komplementbyggnad.

Plan
Fastigheten är inte planlagd.

Besök på fastigheten har företagits 2017-09-12.

Yttranden

Berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig över ansökan.

Inga synpunkter har framförts på ansökan.

Ärendet har remitterats till planenheten (pågående planen är mellan startskede och samråd) som hade synpunkter på ansökan och anser att ansökan om bygglov bör avslås. Som ett led i planarbetet har ett antal utredningar genomförts. Utredningarna omfattar strandskydd, naturvärden, kulturmiljövärden, buller, trafik, risk (väg 222) och geoteknik. Förslaget står dessutom i konflikt med några av de planbestämmelser som kommer att föreslås vid samråd det fjärde kvartalet 2017. Idag ligger fastigheten utanför planlagt område.

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämndens bedömning

Fastigheten bedöms lämplig att bebygga och nämndens bedömning att den sökta åtgärden lämplig med hänsyn till landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan enligt 2 kap 6 § p.1 PBL. Tillbyggnaden ger en god helhetsverkan då den samspelar med den ursprungliga huvudbyggnaden på det vis att den befintliga byggnaden bevaras och den nya byggnadsdelen placeras i fil.

Gestaltningsmässigt så ser den befintliga huvudbyggnaden och planerade tillbyggnaden ut som två bostadsenheter som förbinds via en passage. De båda byggnaderna är utrustade med var sitt kök och inrymmer på så sätt var sitt hushåll. Formspråket visar på två bostadsenheter. Bedömningen är att tillbyggnaden passar in i området och på fastigheten och bedöms vara lämplig på platsen. Ansökan avser två våningar med vind, då sutterängvåning är en våning.

Sökande menar att byggnaden är väl anpassad till terrängen och varsamt inplacerad i naturmark. De har valt en sutteränghus som sökande anser passar väl in i den terräng som är på deras tomt. Han menar att tillbyggnaden är utformad med hänsyn till de topografiska förhållandena.

Sökande har angett att angränsande fastighet Lillströmsudd 2:3 har två bostadsenheter med två separata entréer samt två kök (antal kök och entréer borde inte vara relevant i bedömningen). Sökande anger vidare att flertalet andra fastigheter har formspråket av flera huskroppar inklusive Fågelbro 14:2. Och att både Strömma 4:6 och Fågelbro 28:9 har två huskroppar som förbinds via en passage.

Sökande anger även att det i PBL (2010:900) enligt 2 kap 6§ även står att "bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden skyddas. Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas." Sökande anger att de omsorgsfullt sökt efter områdets kulturhistoriska form och med Strömma museum som förebild anpassat deras tillbyggnad för att passa in.

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämndens bedömning är att den sökta åtgärden passar väl till den befintliga huvudbyggnaden och omkringliggande fastigheter. Den sökta åtgärden är lämplig med hänsyn till landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan enligt 2 kap 6 § p.1 PBL.

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.

Information och upplysningar

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

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

I förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader finns bestämmelser om vilka riktvärden för buller som ska tillämpas vid bostadsbyggnader i samband med planläggning och i ärenden om bygglov samt förhandsbesked. Det är fastighetsägarens ansvar att se till att gällande riktvärden uppfylls i samband med byggnation. Om det i ett senare skede visar sig att riktvärdena inte uppfylls så är det fastighetsägarens ansvar att åtgärda detta. Enligt 8 § i förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader så ska en beräkning av buller även ta hänsyn till framtida trafikflöden som kan ha betydelse för bullersituationen.

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

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

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

Yrkanden

Per-Olof Fransson (KD) yrkar bifall till bygglov.
Lars Öhrman (L) yrkar bifall till bygglov.

Beslutsgång

Ordföranden frågar om nämnden beslutar enligt Fransson och Öhrmans yrkande och finner att nämnden beslutar enligt detta.

Reservationer och protokollsanteckningar

S-gruppen reserverar sig och lämnar följande skriftlig reservation:

Socialdemokraterna i Värmdö reserverar sig mot beslut att bevilja bygglov på fastighet ovan. Den sökta åtgärden inte är lämplig med hänsyn till landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan enligt 2 kap 6 § p.1 PBL.
Vi anser att tjänsteutlåtandet ger oss god information om tänkta åtgärd och reserverar till förmån för tjänsteskrivelsen.

Hur man överklagar

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

BYGG-, MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN

Bilagor:

Information om hur du överklagar	
Nybyggnadskarta-BU, daterad	2017-09-12
Markplaneringsritning-BU, daterad	2017-09-12
Fasadritning-BU, daterad	2017-09-12
Fasadritning-BU, daterat	2017-05-18
Planlösning plan 1-BU, daterad	2017-09-12
Planlösning plan 2-BU, daterad	2017-05-18
Sektionsritning-BU, daterad	2017-09-12
Planlösning, fasad garage- BU, daterad	2017-05-31

Sändlista:

Sökande

Delges beslut med post
Annan part (fastighetsägare
Sakägare, rågrannar som har haft invändning, REK+MB

Meddelande om kungörelse
Sakägare, rågrannar som inte har haft invändningar

Kungörelse
I Post- och inrikestidningar

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

Detta beslut kan överklagas till Länsstyrelsen i Stockholms län.

Tid för överklagande

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

Hur du utformar sitt överklagande mm

I skrivelsen med överklagandet ska du;

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

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

Övriga handlingar

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

Underteckna överklagandet

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

Var ska överklagandet lämnas/skickas?

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

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

Mottagare enligt sändlista

DJURÖ 4:386 : Bygglov för nybyggnad av trygghetsboende

Beslut

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden beslutar att:

1. bevilja bygglov.
2. godta byggherrens förslag till kontrollansvarig Daniel Frånlund, certifieringsnummer: 0SC390-17
3. ta ut avgift om 65666 kronor. Faktura skickas separat.
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).

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

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

Beslutsunderlag

Nybyggnadskarta, registrerad	2017-07-25
Situationsplan, daterad	2017-07-25
Markplaneringsritning	2017-07-04
Fasadritning, daterad	2017-07-04
Planlösning, registrerad	2017-07-25

Samråd och startbesked

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

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

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

Ärendet

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av trygghetsboende om 875 kvm byggnadsarea (BYA) i tre plan samt med vind med en total bruttoarea (BTA) om 3204 kvm samt en tillhörande miljöstation om 27 kvm med tillkommande öppenarea om 14 kvm.

Förutsättningar

Fastighetens tomtareal är 25602 kvm landareal.

Fastigheten är obebyggd

Fastigheten är inte planlagd.

För fastigheten gäller 100 meter strandskydd. Dispens är sökt och beviljad 2017-05-08 med BMH 1771.

Besök på fastigheten har företagits.

Yttranden

Berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig över ansökan eftersom åtgärden inte är att betrakta som en kompletteringsåtgärd.

Ägare till fastigheten Djurö 11:119 har inte framfört några synpunkter.

Ägare till fastigheten Djurö 4:14, 11:120, 11:118, 1:94, 1:51 har inte inkommit med svar.

Ägare till fastigheten Djurö 1:5 har framfört synpunkter avseende att marken borde planläggas först samt att byggnationen blir för hög.

Ägare till fastigheten Djurö 4:380 har framfört synpunkter avseende att höjden på belysningsstolpar bör vara låg så att området inte lyses upp i onödan.

Ägare till fastigheten Djurö 4:35 har framfört synpunkter avseende att byggnaden blir väldigt stor och hög samt hamnar väldigt nära deras fastighet. De tycker samtidigt att antalet parkering för besökare är alldeles för få.

Ärendet har remitterats till VA- och renhållningsenheten som inte haft någon erinran.

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämndens bedömning

Ansökan har inkommit gällande utförande av trygghetsboende. Detta är motsvarande ett flerbostadshus för vilket normalt ett område bör planläggas. Skälet till att planläggning föredras är att en miljökonsekvensbeskrivning utförs samt en dialog förs med de berörda fastighetsägarna i området. I detta fall avser byggnationen endast en fastighet med endast en fastighetsägare (kommunen som skall genomföra en kommunal verksamhet). Det har i det fallet bedömts som att motsvarande utredning som erfordras vid en planläggning kan genomföras i detta bygglovsärende.

I samband med byggnationen kommer även justering av parkeringsplatser ske för de som idag hämtar och lämnar barn vid den närbelägna förskolan. Åtgärden för trafiken kommer därmed delvis förbättras.

Synpunkter har inkommit gällande antalet våningsplan samt att solstudier bör ha genomförts. Dessa synpunkter bedöms inte ändra på bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämndens ställningstagande beroende på att de närmast bostadsbyggnader ligger sydväst om fastigheten och med andra ord får den nya byggnaden mot Nordost vilket i huvudsak avser en riktning där solen inte ännu gått upp. För de fastigheter som ligger norr om Sollenkrokavägen skulle teoretiskt viss sol kunna skymmas.

Bedömningen av åtgärden i nuläget är att det finns risk för att trafikbullret kan orsaka en olägenhet för människors hälsa enligt miljöbalkens mening (9 kap. 3 §). Åtgärder för att reducera trafikbullret bör således finnas med redan vid tillbyggnad och nybyggnation.

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

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

Information och upplysning

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

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

I förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader finns bestämmelser om vilka riktvärden för buller som ska tillämpas vid bostadsbyggnader i samband med planläggning och i ärenden om bygglov samt förhandsbesked. Det är fastighetsägarens ansvar att se till att gällande riktvärden uppfylls i samband med byggnation. Om det i ett senare skede visar sig att riktvärdena inte uppfylls så är det fastighetsägarens ansvar att åtgärda detta. Enligt 8 § i förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader så ska en beräkning av buller även ta hänsyn till framtida trafikflöden som kan ha betydelse för bullersituationen.

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

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

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

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

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

Beslutsgång

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

Hur man överklagar

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

BYGG-, MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN

Bilagor:

Information om hur du överklagar
Ritningar

Nybyggnadskarta, registrerad	2017-07-25
Situationsplan, daterad	2017-07-25
Markplaneringsritning	2017-07-04
Fasadritning, daterad	2017-07-04
Planlösning, registrerad	2017-07-25

Sändlista

Delges beslut med post
Sökande

Delges beslut med REK+MB
Sakägare, rågrannar som har haft invändning

Meddelande om kungörelse
Sakägare, rågrannar som inte har haft invändningar

Kungörelse i Post- och inrikestidningar

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

Detta beslut kan överklagas till Länsstyrelsen i Stockholms län.

Tid för överklagande

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

Hur du utformar sitt överklagande mm

I skrivelsen med överklagandet ska du;

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

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

Övriga handlingar

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

Underteckna överklagandet

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

Var ska överklagandet lämnas/skickas?

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

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

DJURÖ 1:94 : Om- och tillbyggnad av äldreboende

Beslut

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden beslutar att:

1. bevilja bygglov.
2. godta byggherrens förslag till kontrollansvarig Daniel Frånlund: Certifieringsnummer SC0390-17
3. ta ut avgift om 28336 kronor
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).

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

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

Beslutsunderlag

Nybyggnadskarta, daterad	2017-06-25
Situationsplan A-01, daterad	2017-08-02
Fasadritning A-08-10, daterade	2017-05-31
Planlösning A-02-06 daterade	2017-07-19
Sektionsritning A-07, daterad	2017-05-31

Samråd och startbesked

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

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

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

Ärendet

Ansökan avser bygglov för tillbyggnad av äldreboende med 513 kvm byggnadsarea (BYA) i två plan med vind med en bruttoarea (BTA) om 1208 kvm där 113 kvm avser påbyggnad av ett plan till två plan. Till detta tillkommer en miljöstation om 63 kvm i ett plan samt balkonger om totalt 61 kvm som utförs i två våningsplan över varandra.

Förutsättningar

Fastighetens tomtareal är 11666 kvm landareal.

Fastigheten är bebyggd med byggnad för äldreboende.

Fastigheten är inte planlagd.

Besök på fastigheten har företagits.

Yttranden

Berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig över ansökan eftersom det inte rör sig om en kompletteringsåtgärd varför berörd sakägare skall höras.

Ägare till fastigheten Djurö 11:119, 4:380, har inte framfört några synpunkter.

Ägare till fastigheten Djurö 4:35, 4:14, 11:120, 11:118, 1:51, 1:17 har inte inkommit med svar.

Ägare till fastigheten Djurö 1:5 har framfört synpunkter avseende att parkering respektive upplag och blockering av utfarter under byggtiden inte tillåts inom fastigheten Djurö 1:5 varför planering och projektering bör göras så att utbyggnad av parkeringen görs först i projektet.

Ärendet har remitterats VA- och renhållningsenheten som inte har någon erinran annat än att byggnad ej får byggas över de kommunala VA-ledningarna/ ledningsrättsområdena.

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämndens bedömning

Ansökan gäller tillbyggnad av Djuröhemmet där ytterligare en flygelbyggnad utförs i två hela plan samt med tillhörande vindsutrymme. Ett våningsplan byggs på befintligt våningsplan. I byggnationsarbetena skall även en miljöstation utföras samt nya parkeringsplatser och markplanering förändras.

Ansökan ansluter till befintlig bebyggelse och utgör ett bra komplement till Djuröhemmet. Några andra synpunkter än att parkeringar skall lösas innan husbyggnadsarbetena påbörjas har inte inkommit. Eftersom arbetena utförs utanför planlagt område erfordras inte separat marklov. Markarbetena blir dock en förutsättning för att lösa tillträde till fastigheten.

Bedömningen av åtgärden i nuläget är att det finns risk för att trafikbullret kan orsaka en olägenhet för människors hälsa enligt miljöbalkens mening (9 kap. 3 §). Åtgärder för att reducera trafikbullret bör således finnas med redan vid tillbyggnad och nybyggnation.

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

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

Information och upplysning

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

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

I förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader finns bestämmelser om vilka riktvärden för buller som ska tillämpas vid bostadsbyggnader i samband med planläggning och i ärenden om bygglov samt förhandsbesked. Det är fastighetsägarens ansvar att se till att gällande riktvärden uppfylls i samband med byggnation. Om det i ett senare skede visar sig att riktvärdena inte uppfylls så är det fastighetsägarens ansvar att åtgärda detta. Enligt 8 § i förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader så ska en beräkning av buller även ta hänsyn till framtida trafikflöden som kan ha betydelse för bullersituationen.

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

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

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

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

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

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

Beslutsgång

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

Hur man överklagar

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

BYGG-, MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN

Bilagor:

Information om hur du överklagar
Ritningar

Nybyggnadskarta, daterad	2017-06-25
Situationsplan A-01, daterad	2017-08-02
Fasadritning A-08-10, daterade	2017-05-31
Planlösning A-02-06 daterade	2017-07-19
Sektionsritning A-07, daterad	2017-05-31

Sändlista

Delges beslut med post
Sökande

Delges beslut med REK+MB
Sakägare, rågrannar som har haft invändning

Kopia för kännedom (antingen via e-post eller postadress)
Kontrollansvarig

Meddelande om kungörelse
Sakägare, rågrannar som inte har haft invändningar

Kungörelse i Post- och inrikestidningar

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

Detta beslut kan överklagas till Länsstyrelsen i Stockholms län.

Tid för överklagande

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

Hur du utformar sitt överklagande mm

I skrivelsen med överklagandet ska du;

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

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

Övriga handlingar

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

Underteckna överklagandet

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

Var ska överklagandet lämnas/skickas?

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

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

Mottagare enligt sändlista

SOLLENKROKA 1:9 : Ansökan om strandskyddsdispens för tillbyggnad av gästhus, nybyggnad av gästhus som ersättning till befintlig förrådsbyggnad som rivs samt uppförande av attefallsbod

Beslut

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden beslutar att:

1. medge dispens från strandskyddsbestämmelserna för uppförande av attefallsbyggnad, enligt bifogade handlingar.

2. medge dispens från strandskyddsbestämmelserna för tillbyggnad av befintligt gästhus.

3. medge dispens från strandskyddsbestämmelserna för uppförande av gästhus (ersättningsbyggnad).

4. tomtplats är byggnadernas yta på marken.

5. ta ut avgift om 8 400 kronor för prövning av strandskyddsdispens enligt gällande taxa. Faktura på avgiften skickas separat.

6. avgiften ska betalas även om beslutet överklagas.

Stöd för beslut

Besluten är fattade med stöd av: 27 kap. 1 §, 7 kap. 15§, 18 f, 25 och 26 §§ och 18 c § punkt (1-5) miljöbalken samt 3 kap. 6 § och 4 kap. miljöbalken.

Kommunfullmäktige antog vid sammanträde 2015-12-16, § 221 taxan för beslut enligt MB.

Beslutsunderlag

Situationsplan, registrerad 2017-05-08
Fasadritningar, registrerade 2016-01-19, 2016-01-05

Plan- och elevationsritningar, registrerade 2017-01-26, 2016-01-05
Remissvar kulturenheten registrerat 2016-03-17

Lars-Erik Alversjö (M) anmäler jäv och deltar ej i föredragning eller beslut i ärendet.

Upplysningar

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

Det är den som söker dispens som har ansvar att kontrollera att dispensbeslutet vunnit laga kraft innan några åtgärder påbörjas.

Undantag från strandskyddsbestämmelserna upphör att gälla om den avsedda åtgärden inte har påbörjats inom två år eller avslutats inom fem år från den dag då beslutet vunnit laga kraft.

Sökanden upplyses om att åtgärden kan vara bygglovspliktig.

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

Ärendet

Ansökan om strandskyddsdispens för uppförande av gästhus om 50 kvm byggnadsarea (BYA) som ersättning till befintlig förrådsbyggnad som rivs.
Ansökan om strandskyddsdispens för tillbyggnad av gästhus med 20 kvm BYA.
Ansökan om strandskyddsdispens för uppförande av förrådsbod om 25 kvm BYA (attefallsbod).

Tillämpliga bestämmelser

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

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

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

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

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

Syftet med strandskyddet är att trygga allmänhetens friluftsliv och goda livsvillkor på land och i vattnet för djur- och växtlivet.

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämndens bedömning

Platsen för den tänkta bebyggelsen ligger inom Sollenkroka på en egen halvö. De befintliga byggnaderna är äldre och anspråkslösa och utgör ett kulturhistoriskt värde. Placeringen av de befintliga byggnaderna väldigt nära strandkanten bildar idag snarast en mur mot den bostadsbebyggelse som finns på fastigheten. Detta innebär att strandområdet på denna del idag är allemansrättsligt tillgänglig och samtidigt utgör ett vackert kulturinslag i den äldre miljön.

Platsen för den sökta åtgärden avseende attefallsbyggnad är ianspråktagen som tomtplats och åtgärden strider inte mot strandskyddets syften. Avdelningen föreslår i enlighet med 7 kap. 18 f § miljöbalken att tomtplats är byggnadens plats på marken.

Mark- och vattenområden samt fysisk miljö i övrigt som har betydelse från allmän synpunkt på grund av deras natur- eller kulturvärden eller med hänsyn till friluftslivet ska så långt möjligt skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada natur- och kulturmiljön. Vidare ska områden som är av riksintresse för naturvården, kulturmiljövården eller friluftslivet skyddas mot ovan nämnda åtgärder enligt 3 kap. 6 § miljöbalken. Därför anser förvaltningen att strandskyddsdispens inte skall beviljas för ersättningsbyggnad respektive för tillbyggnad av befintligt gästhus.

Platsen för den sökta åtgärden är idag allemansrättsligt tillgänglig och den föreslagna byggnationen avseende ersättningsbyggnad bedöms vara förenlig med strandskyddets syfte i 7 kap. 13 § miljöbalken. Därför bedöms särskilda skäl för dispens från strandskyddet föreligga. Den sökta åtgärden bedöms även strida mot riksintresset enligt 4 kap. miljöbalken.

Enligt 7 kap. 18 f § miljöbalken ska ett beslut om att upphäva eller ge dispens från strandskyddet inte omfatta ett område som behövs för att mellan strandlinjen och byggnaderna eller anläggningarna säkerställa fri passage för allmänheten och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet.

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden bedömer att det föreligger förutsättningar för att medge dispens från strandskyddsbestämmelserna i 7 kap. 15 § miljöbalken.

Vid en intresseavvägning mellan enskilda och allmänna intressen enligt 7 kap. 25 § miljöbalken bedömer nämnden att den enskildes intresse att ta området i anspråk väger tyngre än de allmänna intressen som strandskyddet avser bevara.

Underlag för bedömning

Ansökan har inkommit 2016-01-05.

Fastighetens tomtareal är 6673 kvm landareal.

Fastigheten är bebyggd med en huvudbyggnad samt 5 st komplementbyggnader

Fastigheten är belägen utanför detaljplanelagt område.

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

Inspektion på fastigheten har företagits.

Fastigheten ligger inom den utpekade kulturmiljön inom Sollenkroka. Kommunens antikvarie har därför fått yttra sig över åtgärderna. Det som idag utgör en äldre förrådsbyggnad skall ersättas med ett nytt gästhus på i huvudsak samma plats.

Bygg- och miljöavdelningens förslag till beslut 2017-09-20.

Information och upplysningar

Undantag från strandskyddsbestämmelserna upphör att gälla om den avsedda åtgärden inte har påbörjats inom två år eller avslutats inom fem år från den dag då beslutet vunnit laga kraft enligt 7 kap. 18 h § miljöbalken.

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

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

Information och upplysningar

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

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

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

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

Yrkanden

Lars Öhrman (L) yrkar för medgivande till strandskyddsdispens.
Birgitta Rynnert (S) yrkar bifall till tjänsteskrivelsens förslag till beslut.

Beslutsgång

Ordföranden frågar om nämnden beslutar att bevilja strandskyddsdispens enligt Öhrmans yrkande och finner att nämnden beslutar enligt detta.

Votering begärs. Nämnden godkänner följande beslutsgång:
Ja-röst för bifall till beviljad strandskyddsdispens.
Nej-röst för avslag

Voteringsresultat: Med 5 ja-röster för beviljad strandskyddsdispens och 4 nej-röster, beslutar nämnden att bifalla ansökt strandskyddsdispens.

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

Reservationer och protokollsanteckningar

MP-gruppen och S-gruppen reserverar sig och lämnar följande skriftlig reservation:

Miljöpartiet i Värmdö och Socialdemokraterna i Värmdö reserverar sig mot beslutet att bevilja strandskyddsdispens på fastigheten ovan. Vi reserverar oss till förmån för handläggarens tydliga och i lagen väl grundade förslag till beslut om avslag. Åtgärderna på fastigheten verkar i allra högsta grad privatiserande på den angränsande samfällda stranden som idag är allmänt tillgänglig.
Även kulturenheten har yttrat sig om de sökta åtgärderna då fastigheten ligger inom ett utpekat kulturområde. Kulturenheten anser att detta påverkar en känslig kulturmiljö negativt vilket ytterligare förtydligar det olämpliga med de sökta åtgärderna.

Hur man överklagar

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

BYGG-, MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN

Bilagor:

Information om hur du överklagar
Situationsplan, registrerad 2017-05-08
Fasadritningar, registrerade 2016-01-19, 2016-01-05
Plan- och elevationsritningar, registrerade 2017-01-26, 2016-01-05
Remissvar kulturenheten registrerat 2016-03-17

Sändlista

stockholm@lansstyrelsen.se

Sökande

REK+MB
Sakägare, rågrannar

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

Detta beslut kan överklagas till Länsstyrelsen i Stockholms län.

Tid för överklagande

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

Hur du utformar sitt överklagande mm

I skrivelsen med överklagandet ska du;

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

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

Övriga handlingar

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

Underteckna överklagandet

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

Var ska överklagandet lämnas/skickas?

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

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

VÄRMDÖ KOMMUN

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

BMHN121

Datum 2017-10-10

Dnr STR.2016.4072

Mottagare enligt sändlista

VÄSTER-SKÄGGA 1:85 : Ansökan om strandskyddsdispens för uppförande av båthus

Beslut

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden beslutar att:

1. medge dispens från strandskyddsbestämmelserna för uppförande av båthus om ca 25 kvm byggnadsarea (BYA), enligt bifogade handlingar.

2. Båthusets tomtplats utgörs av byggnadens yta på/över vattnet.

3. förelägga [redacted] att vid ett vite om 20 000 kronor ta bort den olovliga bryggdelen, enligt bifogade handlingar, senast 6 månader efter att bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämndens beslut vunnit laga kraft, med stöd av 26 kap. 9 och 14 §§ miljöbalken. Följs inte föreläggandet kan nämnden begära handräckning hos Kronofogdemyndigheten på fastighetsägarens bekostnad, enligt 26 kap. 17 § miljöbalken.

4. förelägga [redacted] med stöd av 26 kap. 9 § miljöbalken om följande försiktighetsmått:

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

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

5. anmäla beslutet till inskrivningsmyndigheten för anteckning i fastighetsregistret enligt bestämmelserna i 26 kap. 15 § miljöbalken.

6. ta ut avgift om 8 400 kronor för prövning av strandskyddsdispens enligt gällande taxa. Faktura på avgiften skickas separat.

7. avgiften ska betalas även om beslutet överklagas.

Stöd för beslut

Besluten är fattade med stöd av: 27 kap. 1 §, 26 kap. 1 och 3 §§, 16 kap. 2 §, 7 kap. 18 b, 18 f, 25 och 26 §§ samt 2 kap. 3 § miljöbalken (1998:808) och 9 kap. 5 § förordning (1998:940) om avgifter för prövning och tillsyn enligt miljöbalken samt med hänvisning till 7 kap. 13 § och 15 §§ miljöbalken samt 3 kap. 6 § och 4 kap. miljöbalken.

Kommunfullmäktige antog vid sammanträde, (kommunfullmäktige 2015-12-16, § 221) taxan för beslut enligt MB.

Upplysningar

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

Det är den som söker dispens som har ansvar att kontrollera att dispensbeslutet vunnit laga kraft innan några åtgärder påbörjas.

Undantag från strandskyddsbestämmelserna upphör att gälla om den avsedda åtgärden inte har påbörjats inom två år eller avslutats inom fem år från den dag då beslutet vunnit laga kraft.

Sökanden upplyses om att åtgärden kan vara bygglovspliktig.

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

Beslutsunderlag

Situationsplan, daterad 2016-06-26
Fasad- och planritning, daterad 2017-05-11.
Fotografi, flygfoto från 2005, 2012 och 2015.
Ritning med vad som ska tas bort, 2017-07-04
Skrivelse inkommen 2017-09-11

Ärendet

Ansökan om strandskyddsdispens för uppförande av båthus.

Tillämpliga bestämmelser

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

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

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

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

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

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämndens bedömning

Ansökan gäller återuppförande av ett båthus som tidigare stått på samma plats. På plasten idag finns en brygga med ett hål i, förberett för en byggnad. Det aktuella båthuset och bryggan revs någon gång mellan 2008 och 2011, enligt flygfoton. I samma veva, under 2012 renoverades bryggan vilket bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden bedömer inte är en dispenspliktig åtgärd.. 2016-06-26 inkom sökande med en ansökan om att återuppföra huset på bryggan, dock nu som gästhus/förvaring och inte som båthus. Ansökan har dock ändrats till att gälla ett båthus.

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden bedömer att båthus går att medge på den platsen och bedöms inte heller strida mot strandskyddets syfte. Ett vattenområde ska alltid anses vara allemansrättsligt tillgängligt och det föreslagna båthuset bedöms inte privatisera eller påverka allmänhetens tillgång till vattenområdet.

Eftersom bryggan, bedöms vara lovligt uppförd gäller föreläggandet att återställa bryggan till att se ut som det gjordes innan det revs och renoverades men nu utan hus, se bifogade handlingar. Att lämna bryggan som den är nu bedöms inte förenligt med strandskyddets syfte då den har mer uttryck att vara ett bryggdäck än en brygga vilket verkar privatiserande.

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

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden finner därför att [redacted] med stöd av 26 kap. 9 och 14 §§ miljöbalken ska föreläggas att vid ett vite om 20 000 kronor ta bort det olovligt utförda som avses i beslutspunkt 2 senast 6 månader efter det att detta beslut vunnit laga kraft.

För att inte motverka strandskyddets syften ska bryggan vara allemansrättsligt tillgänglig och får därför inte förses med avhållande skyltar, utemöbler eller annat som kan hindra eller avhålla allmänheten från att vistas på platsen.

Kommunicering

Avdelningen har 2016-10-11 upplyst sökande om att strandskyddsdispens sannolikt inte kan beviljas för båthus. Sökanden vill att bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden ska pröva ärendet i befintligt skick. Sökande inkom med yttrande 2017-09-11.

Underlag för bedömning

Ansökan har inkommit 2016-06-26.

Fastighetens tomtareal är 4 150 kvm landareal och 8 390 kvm vattenareal.

Fastigheten är bebyggd med huvudbyggnad, två komplementbyggnader samt brygga

Fastigheten är belägen utanför detaljplanelagt område.

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

Fastigheten ligger inom kulturmiljöområde 13 Lindalssundet.

Fastigheten är belägen inom område med riksintresse för kulturmiljövård enligt 3 kap. 6 § miljöbalken.

Inspektion på fastigheten har företagits 2016-10-05.

Bygg- och miljöavdelningens tjänsteskrivelse 2017-09-18.

Information och upplysningar

Undantag från strandskyddsbestämmelserna upphör att gälla om den avsedda åtgärden inte har påbörjats inom två år eller avslutats inom fem år från den dag då beslutet vunnit laga kraft enligt 7 kap. 18 h § miljöbalken.

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

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

Enligt avfallsförordningen (2011:927) ska den som innehar avfall se till att avfallet hanteras på ett hälso- och miljömässigt godtagbart sätt. Eventuella grovavfall, elavfall och farligt avfall

som uppstår ska lämnas till återvinningscentralerna (ÅVC). Avfall får inte dumpas eller förbrännas. För mer information se Värmdö kommuns hemsida.

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

Yrkanden

Per-Olof Fransson (KD) yrkar bifall till ansökt strandskyddsdispens men att övriga punkter enligt tjänsteskrivelsens förslag till beslut kvarstår.

Beslutsgång

Ordföranden frågar om nämnden beslutar att bevilja strandskyddsdispens enligt Franssons yrkande och finner att nämnden beslutar enligt detta.

Hur man överklagar

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

BYGG-, MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN

Bilagor:

Information om hur du överklagar
Hur man överklagar
Situationsplan, daterad 2016-06-26
Fasad- och planritning, daterad 2017-05-11.
Fotografi, flygfoto från 2005, 2012 och 2015.
Ritning med vad som ska tas bort, 2017-07-04
Skrivelse inkommen 2017-09-11

Sändlista

[redacted] (REK+MB)
Bladstigen 5
139 36 Värmdö

[redacted]
Fenderstigen 3
134 32 Gustavsberg

stockholm@lansstyrelsen.se

Lantmäteriet/Fastighetsinskrivning

Sakägare, rågrannar som har haft invändning REK+MB

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

Detta beslut kan överklagas till Länsstyrelsen i Stockholms län.

Tid för överklagande

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

Hur du utformar sitt överklagande mm

I skrivelsen med överklagandet ska du;

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

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

Övriga handlingar

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

Underteckna överklagandet

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

Var ska överklagandet lämnas/skickas?

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

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

SÖDERSUNDA 1:136 : Ansökan om strandskyddsdispens i efterhand för brygga och jolleramp samt föreläggande att ta bort bastu med trall och badtunna med trall

Beslut

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden beslutar att:

1. medge dispens från strandskyddsbestämmelserna i efterhand för flytbrygga om 8,5 kvm, enligt bifogade handlingar.

2. medge dispens från strandskyddsbestämmelserna för jolleramp om ca 72 kvm BYA.

3. bryggan saknar tomtplats, endast bryggans utbredning i vattenområdet med båtar får tas i anspråk. Jollerampens yta utgör tomtplats.

4. förelägga Runmarö Yacht Club, 802433-0006, att vid ett vite om 10 000 kronor ta bort den olovlig badtunnan med trall, se föreläggande bilaga bild 3, senast 3 månader efter att bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämndens beslut vunnit laga kraft, med stöd av 26 kap. 9 och 14 §§ miljöbalken. Följs inte föreläggandet kan nämnden begära handräckning hos Kronofogdemyndigheten på verksamhetsutövarens bekostnad, enligt 26 kap. 17 § miljöbalken.

5. förelägga Runmarö Yacht Club, 802433-0006, att vid ett vite om 10 000 kronor ta bort den olovlig bastu med trall, se föreläggande bilaga bild 3, senast 3 månader efter att bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämndens beslut vunnit laga kraft, med stöd av 26 kap. 9 och 14 §§ miljöbalken. Följs inte föreläggandet kan nämnden begära handräckning hos Kronofogdemyndigheten på verksamhetsutövarens bekostnad, enligt 26 kap. 17 § miljöbalken.

6. förelägga Runmarö Yacht Club, (802433-0006) med stöd av 26 kap. 9 § miljöbalken om följande försiktighetsmått:

    a. rivningsmassor ska omhändertagas enligt gällande regler. Enligt avfallsförordningen (2011:927) ska den som innehar avfall se till att

avfallet hanteras på ett hälso- och miljömässigt godtagbart sätt. Eventuella grovavfall, elavfall och farligt avfall som uppstår vid rivning ska lämnas till återvinningscentralerna (ÅVC). Avfall får inte dumpas eller förbrännas. För mer information se Värmdö kommuns hemsida.

7. Anmäla beslutet till inskrivningsmyndigheten för anteckning i fastighetsregistret enligt bestämmelserna i 26 kap. 15 § miljöbalken.

8. ta ut avgift om 8 400 kronor för prövning av strandskyddsdispens enligt gällande taxa. Faktura på avgiften skickas separat.

9. avgiften ska betalas även om beslutet överklagas.

Stöd för beslut

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

Kommunfullmäktige antog vid sammanträde, (kommunfullmäktige 2015-12-16, § 221) taxan för beslut enligt MB.

Beslutsunderlag

Situationsplan
Plan- och elevationsritning jolleramp
Plan och elevationsritning för brygga
Fotografier från inspektion 2017-02-14
Föreläggande bilaga, bild 1- 3.
Yttrande 2017-08-23
Fullmakt

Ärendet

Ansökan om strandskyddsdispens i efterhand för brygga, jolleramp, bastu och badtunna. Sökande har återkallad del av ansökan gällande bastu och badtunna.

Tillämpliga bestämmelser

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

Syftet med strandskyddet är att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten (7 kap. 13 § miljöbalken). Att skyddet av stränderna, tryggandet av förutsättningarna för allmänhetens friluftsliv och bevarandet av goda livsvillkor för växter och djur är en

nationell angelägenhet framgår av propositionen Svenska miljömål (prop. 2001/01:130 s. 117 och prop. 2009/10 s. 155).

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

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

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

Upplysningar

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

Det är den som söker dispens som har ansvar att kontrollera att dispensbeslutet vunnit laga kraft innan några åtgärder påbörjas.

Undantag från strandskyddsbestämmelserna upphör att gälla om den avsedda åtgärden inte har påbörjats inom två år eller avslutats inom fem år från den dag då beslutet vunnit laga kraft.

Sökanden upplyses om att åtgärden kan vara bygglovspliktig.

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

Sökanden upplyses om att åtgärden kan vara en anmälningspliktig vattenverksamhet enligt 11 kap. miljöbalken. Fr.o.m. 1 september 2013 är Värmdö kommun tillsynsmyndighet över anmälningspliktig vattenverksamhet som utförs i Värmdö kommun. Anmälan om vattenverksamhet görs till bygg- och miljöavdelningen och ska lämnas in 8 veckor innan åtgärden önskas påbörjas. Det är sökandes ansvar att se till att inhämta alla tillstånd och godkännanden innan en åtgärd påbörjas.

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

Tryckimpregnerat virke av typ CCA (Koppar, krom, arsenik), är ej tillåtet i havsvatten, enligt REACHFÖRORDINGEN EG nr 1907/2006 Bilaga XVII.

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämndens bedömning

En ansökan inkom 2016-12-01 gällande flera åtgärder på fastigheten Södersunda 1:136, belägen på Runmarö. Sökande är Runmarö Yacht Club (RYC) som hyr fastigheten av Värmdö Kommun och bedriver seglingsverksamhet på platsen. Vid inspektion 2017-02-14 framkom det att de åtgärder som ansökan gällde redan var uppförda. I samband med inspektion framkom det också att bryggan byggts till utan strandskyddsdispens sökts eller beviljats. Sökande uppmanades att söka för bryggan i efterhand.

Bryggan

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden bedömer att tillbyggnaden av bryggan med en flytbrygga om 8,5 kvm inte motverkar syftet med strandskyddet. RYC behöver fler bryggplatser för att kunna bedriva verksamheten på ett tillfredsställande sätt.

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden att medger dispens i efterhand från strandskyddsbestämmelserna i 7 kap. 15 § miljöbalken för flytbrygga.

För att inte motverka strandskyddets syften ska bryggan vara allemansrättsligt tillgänglig och får därför inte förses med avhållande skyltar, utemöbler eller annat som kan hindra eller avhålla allmänheten från att vistas på platsen.

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

Jolleramp, badtunna och bastu

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden förstår behovet av en ramp för att verksamheten ska fungera samt att det ligger i allmänhetens intresse att verksamheten få fortgå och finner därmed att rampen inte motverkar syftet med strandskyddet och kan medges i efterhand. Därmed bedöms särskilda skäl för dispens från strandskyddet föreligga. Den sökta åtgärden bedöms inte strida mot riksintresset enligt 4 kap. miljöbalken.

Aktuell del av fastigheten ska var allemansrättsligt tillgänglig och bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämndens bedömer att den saknar hemfridszon. Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden bedömer att aktuella åtgärder har en privatiserande effekt och verkar avhållande för det rörliga friluftslivet, därmed strider de mot syftet med strandskyddet. Bastu och badtunna med respektive trall bedöms av nämnden vara förbjudna åtgärder enligt 7 kap 15 § miljöbalken. Eftersom det saknas giltiga strandskyddsdispenser för åtgärder ska åtgärderna föreläggas att tas bort.

Sökande har valt att återkalla del av ansökan gällande badtunna och bastu enligt yttrande som inkom 2017-08-23. Sökande hoppas därmed få den tillbyggda jollerampen beviljad i efterhand. Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden bedömer varje åtgärd för sig och hur de individuellt har en påverkan på strandskyddets syften samt om det finns särskilt skäl att bevilja åtgärderna.

Tillsynsmyndighet ska anmäla misstanke om överträdelser av regler i miljöbalken eller i föreskrifter som meddelats med stöd av miljöbalken till polis- eller åklagarmyndigheten om det finns misstanke om brott enligt 26 kap. 2 § miljöbalken. Anmälan till polisen gjordes 2017-02-15.

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden har ingen uppfattning om sökanden/markägaren i aktuellt ärende har något ansvar för åtgärden utan detta ankommer på andra myndigheter att utreda och avgöra. Nämnden har endast skyldighet att anmäla åtgärden vid misstanke om brott mot reglerna i miljöbalken.

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

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden finner därför att Runmarö Yacht Club, 802433-0006, med stöd av 26 kap. 9 och 14 §§ miljöbalken ska föreläggas att vid ett vite om totalt 50 000 kronor ta bort det olovligt utförda som avses i beslutspunkt 4 och 5 senast 3 månader efter det att detta beslut vunnit laga kraft.

Kommunicering

Avdelningen har 2017-03-06 upplyst sökande om att strandskyddsdispens sannolikt inte kan beviljas för badtunna, bastu och ramp. Sökanden vill att bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden ska pröva ärendet i befintligt skick. Efter kommunicering har sökande inkommit med yttrande, 2017-08-23, där de endast ansöker om strandskyddsdispens i efterhand för bryggan och för den tillbyggda jollerampen.

Underlag för bedömning

Ansökan har inkommit 2016-12-01.

Fastighetens tomtareal är 29 500 kvm landareal och 0 kvm vattenareal.

Fastigheten är i aktuell del bebyggd med bryggor, bod och jolleramp.

Fastigheten är belägen utanför detaljplanelagt område.

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

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

Inspektion på fastigheten har företagits 2017-02-14.

Bygg- och miljöavdelningens tjänsteskrivelse, daterad 2017-09-18.

Information och upplysningar

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

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

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

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden rekommenderar sökanden att informera grannar och andra berörda om detta beslut.

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

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

Information och upplysningar

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

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

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

Yrkanden

Birgitta Rynnert (S) yrkar bifall till ansökt strandskyddsdispens för rampen.
Per-Olof Fransson (KD) yrkar bifall till ansökt strandskyddsdispens för rampen.
Lars-Erik Alversjö (M) yrkar bifall till ansökt strandskyddsdispens för rampen.

Beslutsgång

Ordföranden frågar om nämnden beslutar att bevilja strandskyddsdispens för rampen och finner att nämnden beslutar enligt detta.

Hur man överklagar

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

BYGG-, MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN

Bilagor:

Information om hur du överklagar
Plan- och elevationsritning jolleramp
Plan och elevationsritning för brygga
Fotografier från inspektion 2017-02-14
Föreläggande bilaga, bild 1- 3.
Yttrande 2017-08-23
Fullmakt

Sändlista:

REK +MB
Sökande

REK+MB
Sakägare, rågrannar som haft invändning

stockholm@lansstyrelsen.se

Lantmäteriet/Fastighetsinskrivning

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

Detta beslut kan överklagas till Länsstyrelsen i Stockholms län.

Tid för överklagande

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

Hur du utformar sitt överklagande mm

I skrivelsen med överklagandet ska du;

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

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

Övriga handlingar

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

Underteckna överklagandet

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

Var ska överklagandet lämnas/skickas?

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

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

Mottagare enligt sändlista

NORRA LAGNÖ 1:314 : Ansökan om bygglov för uppförande av komplementbyggnad

Beslut

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden beslutar att:

1. bevilja bygglov.
2. godta byggherrens förslag till kontrollansvarig Marcus Gunnarsson Skoog, certifieringsnummer SC1044-14
3. ta ut avgift om 16199 kronor. Faktura skickas separat.
4. avgiften ska betalas även om beslutet överklagas.

Stöd för beslut

Beslutet är fattat med stöd av 9 kap. 28 § plan- och bygglag (2010:900), PBL.

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

Kommunfullmäktige antog vid sammanträde 2015-10-21 §190, en taxa för beslut enligt PBL.

Beslutsunderlag

Nybyggnadskarta , inkommen	2017-02-06
Fasad- , plan och sektionsritning, inkomna	2017-02-06

Samråd och startbesked

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

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

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

Ärendet

Ansökan avser bygglov nybyggnad av ett garage om 86 kvm byggnadsarea (BYA).

Förutsättningar

Fastighetens areal är 8 530 kvm landareal och 5 000 kvm vattenarea
Fastigheten är bebyggd med ett 1,5-plans enbostadshus om 131 kvm BYA, komplementbyggnad om 129 kvm BYA och sjöbod om 10 kvm.
Bygg- och miljöavdelningens tjänsteskrivelse, daterad 2017-09-18.

Strandskydd

För fastigheten gäller 100 meter strandskydd, en ansökan om strandskyddsdispens handläggs parallellt i ett annat ärende. För att få utföra åtgärden krävs att beslut om strandskyddsdispens vinner laga kraft.

Bakgrund

Vid tidpunkten för ansökan om bygglov, 2016-10-04, låg planarbetet i "Startskede". Ansökan avsåg ursprungligen ett garage om 121 kvm BYA som enligt Christian Rossi skulle användas av tre bostäder på fastigheten.

2016-12-12 skickades en begäran om komplettering där det bland annat framgick att en komplementbyggnad ska vara underordnad huvudbyggnaden och byggnadsarean minskas samt byggnadshöjden sänkas. Ärendet behövde också kompletteras med redovisning av befintligt avlopp alternativt att lämna in en ansökan om enskilt avlopp. Kompletteringarna skulle inkomma senast 2017-01-04.

2017-02-26 lämnades besked om att ritningar inväntas och begärde anstånd med tiden för inlämning av kompletteringar.

Samma dag skickade handläggaren svar till sökande. Där framgick att planavdelningen informerat om att planen gått vidare till samrådsskede vilket i sin tur kan innebära att vi beslutar om anstånd med att handlägga ärendet alternativt att ansökan kan avslås. Om han ville att ansökan ändå skulle prövas skulle han inkomma med kompletteringar senast 2017-02-09. Sökande fick då även möjligheten att dra tillbaka ärendet utan kostnad.

2017-02-09 inkom komplettering där garaget minskats till 86,4 kvm BYA.

Ingen avloppslösning redovisades.

Rådande förhållande

Fastigheten som ligger inom kulturmiljöområde 1) Anneberg- Norra Lagnö-Risholmen är idag bebyggd med ett bostadshus om 132 kvm BYA och komplementbyggnad/gästhus om 129 kvm BYA samt uthus om 10 kvm BYA. En byggnad om ca 30 kvm BYA är outredd.

Den föreslagna detaljplanen kommer ha en genomförandetid om 10 år som påbörjas två år efter att planen vunnit laga kraft, så kallad fördröjd genomförandetid. Byggrätten för fastigheten är enligt planförslaget 180 kvm BYA för en huvudbyggnad samt 60 kvm BYA för en komplementbyggnad.

Fastigheten är i dagsläget belägen utanför detaljplanelagt område.

Fastigheten ligger utanför Värmdö kommuns verksamhetsområde för kommunalt vatten och avlopp. Ingen vatten- eller avloppslösning är redovisad på fastigheten och ingen ansökan om enskilt avlopp har inkommit. Kommunalt VA kommer byggas ut till området som en del av planprocessen.

Kommunicering

2017-02-23 remiss skickas till planenheten
2017-02-26, remissvar från planavdelningen att bygglov inte kan beviljas då ansökan strider mot planbestämmelserna. Då planarbetet är i samrådsskede har ansökan remitteras till planenheten som i remissvar angivit att bygglov inte bör kunna ges då den sökta åtgärden avviker från de tänkta planbestämmelserna. Planförslaget är inte antaget och har heller inte vunnit laga kraft.

2017-04-06, förslag till tjänsteskrivelse skickas till sökande som gavs möjlighet att yttra sig i ärendet innan nämndens sammanträde, att besvara senast 2017-04-26.

2017-04-26 inkom synpunkter från den sökande framför bland annat att det finns tre villor på fastigheten och att garaget som avses i ansökan ska tillgodose alla villornas behov. Den sökande påpekar att han inte hittat några riktlinjer eller någon som kan berätta vad som är tillåtet eller inte så han skickade in ansökan om strandskyddsdispens och bygglov i hopp om att det ska fungera. Han fick sedan information om att kommande byggrätt i planen blir 60 kvm för komplementbyggnad. Sökande kan omöjligen rätta sig efter riktlinjer som bestäms efter att han skickat in kompletteringar, han anser sig orättvist behandlad och önskar få information om vad han får bygga så gör han det. Det inkomna yttrandet föranleder ingen annan bedömning i ärendet.

Berörda sakägare har beretts tillfälle till yttrande och svarsdatum är senast 2017-06-12.

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämndens bedömning

Fastigheten är belägen på Norra Lagnö inom område för pågående detaljplanearbete. Området är i kommunens översiktsplan för 2012-2030 utpekat som ett prioriterat förändringsområde (PFO) som ska planläggas 2016-2025.

Syftet med planarbetet i de prioriterade förändringsområdena är att ange riktlinjer för hur och i vilken form en fortsatt utbyggnad av områdena ska ske samtidigt som kommunalt vatten och avlopp byggs ut.

Bygg-,miljö- och hälsoskyddsnämnden bedömer att rubricerad ansökan inte kommer föregripa eller försvåra det pågående planarbetet.

Ansökan avser uppförande av komplementbyggnad (garage) till i laga ordning uppförd huvudbyggnad. 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.

Information och upplysningar

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

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

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

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

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

Yrkanden

Per-Olof Fransson (KD) yrkar bifall till ansökt bygglov.
Christer Hedberg (S) yrkar bifall till förvaltningens förslag till beslut.
Birgitta Rynnert (S) yrkar bifall till förvaltningens förslag till beslut.
Sammanträdet ajourneras klockan 11.50-12.00

Beslutsgång

Ordföranden frågar om nämnden beslutar att bifalla bygglov och finner att nämnden beslutar enligt detta.

Votering begärs. Nämnden godkänner följande beslutsgång:
Ja-röst för bifall till bygglov.
Nej-röst för avslag till bygglov

Voteringsresultat: Med 5 ja-röster för beviljat bygglov och 4 nej-röster, beslutar nämnden att bifalla sökt bygglov.

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

Hur man överklagar

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

BYGG-, MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN

Bilagor:

Information om hur du överklagar
Nybyggnadskarta BU
Ritning över planlösning, fasad och sektion BU

Sändlista

Sökande

Delges beslut med REK+MB
Sökande, sakägare, rågrannar som har haft invändning

Kopia för kännedom (antingen via e-post eller postadress)
Annan part (fastighetsägare, arrendator)

Meddelande om kungörelse
Sakägare, rågrannar som inte har haft invändningar

Kungörelse i Post- och inrikestidningar

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

Detta beslut kan överklagas till Länsstyrelsen i Stockholms län.

Tid för överklagande

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

Hur du utformar sitt överklagande mm

I skrivelsen med överklagandet ska du;

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

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

Övriga handlingar

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

Underteckna överklagandet

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

Var ska överklagandet lämnas/skickas?

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

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

VÄRMDÖ KOMMUN

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

BMHN124

Datum 2017-10-10

Dnr STR.2015.5329

Mottagare enligt sändlista

EKNÖ 1:99 : Ansökan om strandskyddsdispens i efterhand för uppförande av brygga

Beslut

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden beslutar att:

1. inte medge dispens från strandskyddsbestämmelserna i efterhand för en ca 50 kvm stor brygga med stenkista, se bifogat foto.

2. förelägga [redacted] och [redacted] att vid ett vite om 100 000 kronor vardera ta bort den olovliga bryggan senast 6 månader efter att bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämndens beslut vunnit laga kraft, med stöd av 26 kap. 9 och 14 §§ miljöbalken. Följs inte föreläggandet kan nämnden begära handräckning hos Kronofogdemyndigheten på bekostnad av [redacted], enligt 26 kap. 17 § miljöbalken.

3. förelägga [redacted] och [redacted] med stöd av 26 kap. 9 § miljöbalken om följande försiktighetsmått:

   a. arbete i vatten får inte utföras under tiden 1 april – 31 augusti.

   b. om det finns risk för att grumling kan uppstå i samband med arbetena i vatten ska arbetsområdet avgränsas med lämplig flytläns försedd med nedhängande geotextil som sluter tätt an mot bottnen.

   c. rivningsmassor ska omhändertagas enligt gällande regler. Enligt avfallsförordningen (2011:927) ska den som innehar avfall se till att avfallet hanteras på ett hälso- och miljömässigt godtagbart sätt. Eventuella grovavfall, elavfall och farligt avfall som uppstår vid

rivning ska lämnas till återvinningscentralerna (ÅVC). Avfall får inte dumpas eller förbrännas. För mer information se Värmdö kommuns hemsida.

4. anmäla beslutet till inskrivningsmyndigheten för anteckning i fastighetsregistret enligt bestämmelserna i 26 kap. 15 § miljöbalken.

5. ta ut avgift om 8 400 kronor för prövning av strandskyddsdispens enligt gällande taxa. Faktura på avgiften skickas separat.

6. avgiften ska betalas även om beslutet överklagas.

Stöd för beslut

Besluten är fattade med stöd av: 27 kap. 1 §, 26 kap. 1, 2 och 3 §§, 16 kap. 2 §, 7 kap. 18 b, 18 f, 25 och 26 §§ samt 2 kap. 3 § miljöbalken (1998:808) och 9 kap. 5 § förordning (1998:940) om avgifter för prövning och tillsyn enligt miljöbalken samt med hänvisning till 7 kap. 13 § och 15 §§ miljöbalken samt 3 kap. 6 § och 4 kap. miljöbalken.

Kommunfullmäktige antog vid sammanträde, kommunfullmäktige 2014-11-26, § 157 punkt 43 taxan för beslut enligt MB.

Beslutsunderlag

Situationsplan - brygga som den varit, daterad 2017-06-26
Situationsplan, daterad 2015-10-15
Sektionsritning, daterad 2015-10-15

Ärendet

Ansökan om strandskyddsdispens i efterhand för uppförande av brygga.

Bakgrund

Detta är ett gammalt ärende som startade med ett klagomålssamtal 2012-06-25 då [redacted] för Eknö 1:99 uppförde den brygga som de nu söker en strandskyddsdispens för. På fastigheten fanns det redan en brygga som blivit beviljad en strandskyddsdispens för renovering. För fastighet Eknö 1:99 finns det ett servitut som säger att fastighetsägaren till Eknö 1:99 ska tillhandahålla en brygga för fastigheterna Eknö 1:573 och Eknö 1:282. I samband med att [redacted] olovligen uppförde en ny brygga rev denne olovligen den ursprungliga bryggan till viss del.

Tillämpliga bestämmelser

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

Syftet med strandskyddet är att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i

vatten (7 kap. 13 § miljöbalken). Att skyddet av stränderna, tryggandet av förutsättningarna för allmänhetens friluftsliv och bevarandet av goda livsvillkor för växter och djur är en nationell angelägenhet framgår av propositionen Svenska miljömål (prop. 2001/01:130 s. 117 och prop. 2009/10 s. 155).

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

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

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

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämndens bedömning

Sökanden har utan en strandskyddsdispens uppfört en brygga med stenkista om ca 50 kvm byggnadsarea, på fastigheten Eknö 1:99. På fastigheten fanns sedan tidigare en brygga med lov som [redacted] delvis rev för att uppföra den nya. Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden bedömer att den nya bryggan inte kan ses som en ersättning för den ursprungliga bryggan då den ursprungliga bryggan fortfarande delvis finns kvar samt att det är den som är lovlig.

Syftet med strandskyddet är att 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).

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

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden finner därför att [redacted] och [redacted] med stöd av 26 kap. 9 och 14 §§ miljöbalken ska föreläggas att vid ett vite om 100 000 kronor vardera ta bort det olovligt utförda som avses i beslutspunkt 1 senast 6 månader efter det att detta beslut vunnit laga kraft.

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden beslutar att inte medge dispens från strandskyddsbestämmelserna i 7 kap. 15 § miljöbalken.

Kommunicering

Avdelningen har 2015-12-23 upplyst sökande om att strandskyddsdispens sannolikt inte kan beviljas för bryggan. Sökanden vill att bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden ska pröva ärendet i befintligt skick.

Underlag för bedömning

Ansökan har inkommit 2015-10-15.

Fastigheten är i aktuell del bebyggd med den olovligt uppförda bryggan samt den ursprungliga bryggan.

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

Fastigheten är belägen inom område för pågående detaljplanearbete 12SPN/0076.

Fastigheten ligger inom kulturmiljöområde 38 Sandön-Lökaön-Korsö.

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

Yrkanden

Per-Olof Fransson (KD) yrkar bifall till förvaltningens förslag till beslut.

Beslutsgång

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

Hur man överklagar

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

BYGG-, MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN

Bilagor:

Information om hur du överklagar
Situationsplan - brygga som den varit, daterad 2017-06-26
Situationsplan, daterad 2015-10-15
Sektionsritning, daterad 2015-10-15

Sändlista:

Lantmäteriet Fastighetsinskrivning

REK + MB
Sökande

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

Detta beslut kan överklagas till Länsstyrelsen i Stockholms län.

Tid för överklagande

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

Hur du utformar sitt överklagande mm

I skrivelsen med överklagandet ska du;

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

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

Övriga handlingar

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

Underteckna överklagandet

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

Var ska överklagandet lämnas/skickas?

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

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

Mottagare enligt sändlista

HÖGBENA 1:16 : Ansökan om strandskyddsdispens för uppförande av en ny huvudbyggnad, omrubricering av befintlig huvudbyggnad till komplementbyggnad, ombyggnad av komplementbyggnad samt rivning

Beslut

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden beslutar att:

1. inte medge dispens från strandskyddsbestämmelserna för uppförande av ny huvudbyggnad, omrubricering av befintlig huvudbyggnad till komplementbyggnad, ombyggnad av komplementbyggnad.

2. ta ut avgift om 8 400 kronor för prövning av strandskyddsdispens enligt gällande taxa. Faktura på avgiften skickas separat.

3. avgiften ska betalas även om beslutet överklagas.

Stöd för beslut

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

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

Beslutsunderlag

Situationsplan, daterad 2017-01-23
Fasadritning, komplementbyggnad, daterad 2017-01-23
Fasadritning, bastu, daterad 2017-01-23
Fasadritning, Syd, norr, huvudbyggnad, daterad 2017-01-23
Fasadritning, Öst, väst, huvudbyggnad, daterad 2017-01-23

Ritning över planlösning, Takplan, daterad 2017-01-23
Ritning över planlösning, Plan 1, huvudbyggnad, daterad 2017-01-23
Ritning över planlösning, Komplementbyggnad, daterad 2017-01-23
Ritning över planlösning, Komplementbyggnad, daterad 2017-01-23
Ritning över planlösning, Plan 0, huvudbyggnad , daterad 2017-01-23
Ritning över planlösning, Takplan, komplementbyggnad, daterad 2017-01-23
Fotografi, daterad 2017-01-23

Ärendet

Ansökan om strandskyddsdispens för uppförande av ny huvudbyggnad omrubricering av befintlig huvudbyggnad till komplementbyggnad, ombyggnad av komplementbyggnad samt rivning.

Bakgrund

Sedan tidigare finns det på fastigheten en huvudbyggnad som ligger väl avskild från strandlinjen och vid strandlinjen finns en bastu/sjöbod med altan och trappa samt brygga.

Tillämpliga bestämmelser

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

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

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

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

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

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämndens bedömning

Sökanden har för avsikt att uppföra en ny huvudbyggnad på mark som idag kan ses som allemansrättsligt tillgängligt då man inte ser till platsen från den befintliga huvudbyggnaden

och den tillhörande hemfridszonen. Både avståndet och den kuperade terrängen medverkar till att platsen för den sökta åtgärden bedöms vara tillgängligt och ej ianspråktagen.

Platsen för den sökta åtgärden är idag allemansrättsligt tillgänglig och den föreslagna huvudbyggnaden tomtplats bedöms inte förenlig med strandskyddets syfte i 7 kap. 13 § miljöbalken. Därför bedöms inte särskilda skäl för dispens från strandskyddet föreligga. Den sökta åtgärden bedöms även strida mot riksintresset enligt 4 kap. miljöbalken.

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden gör bedömningen att det saknas särskilda skäl enligt 7 kap. 18 c § miljöbalken att medge dispens för den sökta åtgärden. Området som huvudbyggnaden avses att anläggas på bedöms inte ha tagits i anspråk på ett sådant sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Vidare bedöms det inte heller föreligga några andra särskilda skäl för att medge dispens.

Enligt 7 kap. 18 f § miljöbalken ska ett beslut om att upphäva eller ge dispens från strandskyddet inte omfatta ett område som behövs för att mellan strandlinjen och byggnaderna eller anläggningarna säkerställa fri passage för allmänheten och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet.

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden beslutar att inte medge dispens från strandskyddsbestämmelserna i 7 kap. 15 § miljöbalken.

Kommunicering

Avdelningen har 2017-05-29 upplyst sökande om att strandskyddsdispens sannolikt inte kan beviljas för de sökta åtgärderna. Sökande har getts möjlighet att revidera sin ansökan. Sökanden vill att bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden ska pröva ärendet i befintligt skick.

De synpunkter som sökande har anfört föranleder ingen ny bedömning från bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämndens sida.

Underlag för bedömning

Ansökan har inkommit 2017-01-23
Fastighetens tomtareal är 3790 kvm landareal och 0 kvm vattenareal.

Fastigheten är bebyggd med ett fritidshus, en komplementbyggnad samt en bastu och en brygga. Men i den aktuella delen obebyggd.

Fastigheten är belägen utanför detaljplanelagt område.

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

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

Inspektion på fastigheten har företagits 2017-04-27.

Information och upplysningar

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

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

Yrkanden

Per-Olof Fransson (KD) yrkar bifall till förvaltningens förslag till beslut.
Andreas Engberg (MP) yrkar bifall till Franssons yrkande.

Beslutsgång

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

Hur man överklagar

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

BYGG-, MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN

Bilagor:

Information om hur du överklagar
Situationsplan, daterad 2017-01-23
Fasadritning, komplementbyggnad, daterad 2017-01-23
Fasadritning, bastu, daterad 2017-01-23
Fasadritning, Syd, norr, huvudbyggnad, daterad 2017-01-23
Fasadritning, Öst, väst, huvudbyggnad, daterad 2017-01-23
Ritning över planlösning, Takplan, daterad 2017-01-23
Ritning över planlösning, Plan 1, huvudbyggnad, daterad 2017-01-23
Ritning över planlösning, Komplementbyggnad, daterad 2017-01-23
Ritning över planlösning, Komplementbyggnad, daterad 2017-01-23
Ritning över planlösning, Plan 0, huvudbyggnad , daterad 2017-01-23
Ritning över planlösning, Takplan, komplementbyggnad, daterad 2017-01-23
Fotografi, daterad 2017-01-23

Sändlista:

REK+MB
Sökande

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

Detta beslut kan överklagas till Länsstyrelsen i Stockholms län.

Tid för överklagande

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

Hur du utformar sitt överklagande mm

I skrivelsen med överklagandet ska du;

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

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

Övriga handlingar

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

Underteckna överklagandet

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

Var ska överklagandet lämnas/skickas?

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

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

Mottagare enligt sändlista

Uppföljning och revidering av handlingsplan för inventering av små (enskilda) avlopp i Värmdö kommun, 2020

Beslut

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden beslutar att:

1. anta reviderad handlingsplan innefattande ett ändrat upplägg i arbetssätt för inventering av små avlopp i Värmdö kommun.

2. överlämna den reviderade handlingsplanen till kommunfullmäktige som redovisning av uppdraget i kommunfullmäktiges mål, 2012-10-03, punkt 71.

3. ge avdelningen i uppdrag att till nämnden redovisa ett flödesschema för hur den fortsätta inventeringen fram till och med 2020 ska läggas upp.

Ärendet

Uppföljning och revidering av antagen handlingsplan för inventering av små avlopp i Värmdö kommun.

Bakgrund

Kommunfullmäktige fastställde 2012-10-03, §167, punkt 71, ett mål om att inventering av alla enskilda avlopp i Värmdö kommun ska vara klara före utgången av år 2020 och nämnden gavs i uppdrag att redovisa en handlingsplan för hur detta ska uppnås. Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden antog den 3 september 2013 en handlingsplan. Handlingsplanen har översänts för återrapport till kommunfullmäktige som dock inte tagit med den till ärendelistan i kommunfullmäktige. Någon återrapport har därmed inte redovisats för kommunfullmäktige. Fyra år har gått sedan nämnden antog dåvarande handlingsplanen och mot bakgrund av nya erfarenheter och kunskap behöver handlingsplanen nu omarbetas och revideras.

Sammanfattning

Kommunfullmäktiges mål om att alla fastigheters enskilda avlopp ska inventeras innan utgången av 2020 har inneburit en markant ökning i antal granskade och besökta fastigheter. Varje enskild avloppsanläggning har bedömts utifrån sin reningsgrad och i det fall det behövts har föreläggande om åtgärder har ställts till fastighetsägaren. Från att tidigare inventerat ca

200 fastigheter per år har det inventerats upp till 1400 fastigheter per år de senaste åren. Goda miljöeffekter har kunnat uppnås både lokalt och regionalt.

En inventerad fastighet landar ofta i att ny anläggning för rening behövs. Den stora ökningen i antalet besök och förelägganden har därför inneburit en "boom" på marknaden för gräventreprenörer. Positivt för marknaden men det finns uppgifter som visar att inventeringstakten orsakat markant dyrare anläggningar för fastighetsägarna. Positiva effekter är dock att kunskapen och engagemanget för att åtgärda sitt avlopp samtidigt har ökat hos fastighetsägarna då avloppsfrågan har hamnat i fokus. Det har inneburit att handläggningstiderna för nya tillstånd har blivit längre, detta trots en ständig utökning av personalstyrkan, vilket påverkar fastighetsägarna negativt.

Mot bakgrund av denna kunskap och de erfarenheter som hittills gjorts behövs nuvarande handlingsplan revideras för att kunna genomföra inventeringen smartare och effektivare. Detta ska framförallt göras genom att dels utöka graden av information i ett första skede och på så sätt nyttja det ökade engagemang som finns hos fastighetsägarna i kommunen. Det föreslås även en annan prioritering i framförallt skärgården för när i tid åtgärder för bristfälliga anläggningar ska vidtas.

Ett ändrat upplägg innebär i ett första skede mer information och mindre krav och förelägganden än tidigare. Detta riskerar att resultera i sämre intäkter till verksamheten.

Sammanfattningsvis är bedömningen att verksamheten med en reviderad handlingsplan kommer att klara inventeringsmålet 2020.

Effekter av inventeringen - nuläge

Resultat av kommunfullmäktiges beslut 2020 och nuvarande handlingsplan

Enligt handlingsplanen som togs fram 2013 skulle över 8000 enskilda avlopp inventeras och ställas krav på under en 7 års period. Det innebär i praktiken att alla avlopp också måste åtgärdas senast 2022 eftersom två år efter inventeringsbesöket är den längsta tid som getts för att åtgärda konstaterade brister. Fördelen med det befintliga upplägget har varit att själva inventeringen har gått fort fram och finansierat sig självt i stort sett. Nackdelen är att inventeringen med det befintliga upplägget är för omfattande och har en för hög takt för att fastighetsägare och marknaden samt myndigheten ska få till de långsiktigt hållbara åtgärderna som behövs och till rimliga priser för fastighetsägarna.

Effekterna för fastighetsägarna är tydliga. De har svårigheter att få tag på entreprenörer som kan hjälpa dem med åtgärder eller helt nya anläggningar då det behövs. Detta har inneburit en markant höjning i priser för åtgärdsarbeten. Samtidigt har även handläggningstiderna för att få ett tillstånd till nya anläggningar och för att t.ex. få ut beställda kartor från Kart och Gis ökat.

Inventeringen skulle finansiera sig självt och för att möjliggöra det har det funnits ett behov av att fokusera på nya platsbesök och hantering av nya ansökningar som ger de större inkomsterna. Detta har resulterat i att det över åren delvis behövts skjutas på uppföljning av de fastighetsägare som valt att inte vidta åtgärder. Ett ökat engagemang hos fastighetsägaren har också inneburit minskade intäkter. Detta då fastighetsägarna söker för nytt tillstånd direkt, utan att bli inventerade, d.v.s. intäkt för inventering uteblir. Rådgivning (t.ex. drop-in) och yttranden är inte debiterbart men är en del av verksamheten som ökar proportionellt mot antal inventerade fastigheter.

Arbetssätt 2017

Under 2017 har en del förändringar gjorts i inventeringsupplägget i syfte att bli ännu tydligare i kommunikationen till fastighetsägaren för att på så sätt kunna bli mer effektiv i inventeringsarbetet.

Efter inspektion på fastigheten ges fastighetsägaren möjlighet att ta del av vad vi har sett på plats och avgöra om hen tycker att det stämmer. Det är först efter eventuellt yttrande från fastighetsägaren som beslut gällande anläggningen tas. I beslutet framkommer också mer i detalj "vad fastighetsägaren ska göra för att få fortsätta släppa ut sitt avloppsvatten". Erfarenhetsmässigt vet vi att åtgärdskrav från myndigheten kan kännas tufft och dyrt. Nämnden anser därför att det är viktigt att det tidigt i beslutet finns en tydlig information om hur fastighetsägaren ska gå tillväga för att komma vidare på bästa sätt.

Hemsidan, www.varmdo.se/nuinventerarvi, uppdateras löpande. Här finns bland annat en checklista för fastighetsägaren för att själv kunna avgöra om avloppet uppfyller gällande krav. Det finns även länkar med information om vilken form av teknikval som finns att välja på. Va-rådgivningen har haft ca 1300 kontakttillfällen med våra medborgare varje år senaste 3 åren.

Under 2017 har även flertal annonser och artiklar synts i lokaltidningarna som beskrivit inventeringen och dess syfte. Annonseringen och artiklarna i lokala tidningar får en hög spridning och vi har passat på att informera om vad fastighetsägaren själv kan göra och hur man kan gå vidare. Vår erfarenhet är att kunskap och fakta ger en bättre förståelse, intresse och engagemang.

Överlag märks ett ökat engagemang och en ökad kunskap hos fastighetsägarna och bemötanden ute i fält är genomgående positiva.

Förslag till fortsättning

Mot bakgrund av nuläget är bedömningen att åtgärdstakten behöver fördelas över fler år samtidigt som målet om inventering till 2020 ska kvarstå. För att lösa det föreslås följande upplägg och prioritering:

1. Resterande fastigheter på fastlandet. Fortsatt inventering med upplägg som tidigare år.

Detta gäller fastigheter som ligger inom områdena Norra Värmdölandet samt Norra och delvis Södra Djurö där kommunalt vatten och avlopp planeras efter 2025 och där inventering ännu inte utförts. Precis som för övriga fastigheter på fastlandet kommer de kvarvarande områdena att göras med platsbesök och krav på åtgärder inom max 2 år. Ett förslag till ändring mot tidigare handlingsplan är att de fastigheter som har befintliga tillstånd för WC-utsläpp som löper på 10 år prioriteras bort från inventeringen. Detta gäller även fastigheter som har nyare tillstånd än 5 år för bad- disk- och tvättvatten (liksom idag).

Genom att ändra upplägget för skärgårdens inventering (se nedan) finns utrymme att tidsmässigt inventera fastlandet i sin helhet på samma sätt och med samma krav som hittills har gjorts på fastlandet. Det kommer fortsättningsvis finnas möjlighet att ansöka om en ny anläggning innan inventering genomförs, i de fall fastighetsägaren redan innan inventering utförs själv gjort bedömningen att anläggningen inte är godkänd. En sådan bedömning kan göras med hjälp av checklista på hemsidan.

2. Skärgården. Mer information initialt och längre tid för krav på åtgärder.

Med det ökade engagemanget, kunskapen och viljan att ha en fungerande rening av sitt avloppsvatten hos fastighetsägarna, ser nämnden att det nu har öppnat sig en möjlighet att åtgärder kan vidtas utan att myndigheten i alla lägen behöver ställa formella krav i ett första skede. Detta underlättar också ett upplägg för en annan typ av prioritering och tidsbesparing.

För skärgårdsfastigheterna behöver vi arbeta mer långsiktigt eftersom det inte finns någon plan för kommunalt vatten och avlopp. Det finns ingen köpt plats i Käppala reningsverk på samma sätt som för fastlandet. Utöver avloppet blir också vattenfrågan prioriterad för att nå långsiktighet. Det som anläggs i skärgården måste vara genomtänkt och därför behöver nämnden ta ett delansvar för helheten.

Förslaget är att inventering av fastigheter i skärgården sker i två steg. I ett första skede görs en inventeringen via arkiv och/eller enkätutskick. På så sätt kan en enklare initial bedömning göras som kommuniceras med fastighetsägaren. Förhoppningen är att genom att ge fastighetsägarna tid att själva lösa de eventuella brister som framkommer kommer fastigheter själva att vidta åtgärder utan ytterligare formella krav från myndigheten. I ett andra skede får de fastigheter som inte lyckats med att lösa sin avloppsrening på ett godkänt sätt ett krav på åtgärder i ett föreläggande.

Stora öar i skärgården och projektet Race for the Baltic
För sammanhållen bebyggelse i skärgården planeras inventeringen och informationen även innehålla ett stöd för att ordna avloppsrening gemensamt. Det finns exempel på öar där tomterna ligger på rad och alla fastigheter har ett eget mindre reningsverk. I vissa fall kunde detta ha lösts gemensamt och därmed mer långsiktigt. Förutom tid behövs även stöd för att planera sådana projekt. Tillsynsmyndigheten har i sin roll svårigheter att ge det rätta stödet. Däremot inom ramen för projektet Race for the Baltic som är inne i en genomförandefas under första delen av 2018 finns utrymme för ett sådant stöd.

Det finns redan idag exempel på när större sammanhållen bebyggelse i skärgården har gått ihop och löst rening av avloppsvatten gemensamt. I större projekt har det även inneburit att dricksvatten blir tillgängligt för fastigheten. I de fall dricksvatten har varit en del av projektet har enligt uppgift kostnaden för detta inte behövt bli så mycket högre än vad motsvarande endast rening av bara avloppsvattnet skulle kosta för en fastighet som gör det i egen regi. Nämndens bedömning är därför att de gemensamma lösningarna är både kostnadsmässigt och miljömässigt fördelaktiga vid sammanhållen bebyggelse.

Förhoppningen är därför att projektet Race for the Baltic under 2018 och fortsättningsvis ska kunna fortsätta och på så sätt bidra till miljömässigt bättre avloppslösningar för skärgården och Östersjön. Detta var också en av ursprungstankarna när kommunen valde att delta i projektet, där små avlopp har blivit en av projektets fokusfrågor. Gemensamma lösningar skapar också en lokal förankring med bl.a. jobb för lokala entreprenörer på öarna.

Uppföljning av äldre ärenden
Uppföljning av äldre, fortfarande pågående inventeringsärenden måste ingå på ett tydligare sätt i planeringen framöver, inte bara nya ärenden från ytterligare inventering. Annars är risken att inventeringen som helhet tappar i förtroende. I dagsläget ligger ca 1600 fastigheter och väntar på uppföljning varav 700 ärenden är från 2011 till 2016 års inventeringar. Mot bakgrund av ovanstående förslag som ger en effektivisering i inventeringen är nämndens mål att också kunna prioritera uppföljning av äldre pågående ärenden från tidigare inventeringar. Ett uppföljningsarbete är svårare att avgiftsfinansiera än nya inventeringar då tid för uppföljning vanligtvis innehåller fler timmar som inte går att debitera, t.ex. inläsning av äldre ärenden, information och rådgivning, yttranden i överklagade ärenden.

Omvärldsbevakning
Ett motsvarande upplägg där fastigheter i ett första läge informeras om en dålig anläggning utifrån arkivinventering finns i ett flertal kommuner. Erfarenheter från andra kommuner visar att många inom ett 2-3 års intervall väljer att åtgärda sitt avlopp utan förelägganden. I de fallen behövs ingen inventering på plats eller beslutsskrivning vilket annars kan vara tidskrävande.

VA-rådgivning
VA-rådgivningen är uppskattad och väl nyttjad. Den kan motsvaras den energirådgivning som kommunen erbjuder, dock har Va-rådgivningen fler kontakttillfällen. Idag bekostas VA-rådgivningen av tillsynsmyndigheten. Nämnden ser inte att myndigheten bör bekosta en rådgivning som sker till medborgare på uppdrag av kommunen.

Konsekvenser
Fördelar
- Vi når i mål att alla fastigheter har inventerats innan 2020 om allt går enligt plan.
- Det finns en tydligare miljömässig och kostnadsmässig prioritering i nya förslaget till handlingsplan. En prioritering som gagnar framförallt fastighetsägaren.
- Nämndens bedömning är att ett ändrat upplägg även kommer påverka andra enheter och parter som berörs av vårt arbete positivt. Detta gäller t.ex. planenheten som jobbar med PFO-områden, kart och gis som jobbar med att ta fram kartor inför nya ansökningar och de entreprenörer som utför jobben.
- Det skapas mer utrymme att kunna hantera äldre pågående ärenden.

Nackdelar:
- Även nya anläggningar kan ha problem med utsläpp, t.ex. av att fosforfällor inte fungerar och töms som de ska. Detta har vi kunnat konstatera vid inventeringarna hittills. Det finns alltså nya anläggningar som blir bortprioriterade med detta förslag och som riskerar att fortsätta släppa ut orenat avloppsvatten. WC-avlopp följs dock alltid upp efter 10 år från tillstånd.
- En arkivinventering riskerar att fastighetsägare väljer att undgå krav genom att säga att fastigheten saknar avloppsvatten. Dessa eventuella fastigheter behöver följas upp med platsbesök per fastighet vilket kan bli tidskrävande.
- Information och arkivinventering är svårare att avgiftsfinansiera än en fullskalig inventering med platsbesök på alla fastigheter samtidigt i ett område.

Yrkanden
Per-Olof Fransson (KD) yrkar för att punkten 3 i tjänsteskrivelsens förslag till beslut gällande sökta pengar stryks.
Ann Fylkner (M) yrkar för att "till och med" läggs till i sista beslutspunkten.
Christer Hedberg (S) yrkar bifall till alla fyra punkter i tjänsteskrivelsens förslag till beslut.

Beslutsgång
Ordföranden frågar om nämnden beslutar enligt tjänsteskrivelsens förslag till beslut i punkten 1, 2 och 4 med Fylkners förtydligande och finner att nämnden beslutar enligt detta.

Ordföranden frågar om nämnden beslutar att avslå punkten 3 i tjänsteskrivelsens förslag til beslut och finner att nämnden beslutar enligt detta.

Votering begärs. Nämnden godkänner följande beslutsgång:
Ja-röst för avslag till punkten 3.
Nej-röst för bifall.

Voteringsresultat: Med 5 ja-röster för avslag och 4 nej-röster, beslutar nämnden att punkten 3 i förslag till beslut utgår.

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

Reservationer och protokollsanteckningar

S-gruppen reserverar sig och lämnar följande skriftlig reservation:

Den socialdemokratiska gruppen yrkade bifall till förvaltningens förslag punkt 3: "Begära att få ersättning för de faktiska kostnader för den VA-rådgivning som utförs på kommunens uppdrag." Vi tycker att det är väldigt synd att denna punkt avslogs av den styrande alliansen. Vi menar att det dels finns stora möjligheter att söka extra pengar från staten och/eller EU, dels hade vi i vårt förslag för budget för 2018 avsatt pengar för detta ändamål varför vi står fast vid vår uppfattning att förvaltningens förslag bör bifallas. Den socialdemokratiska gruppen anser att det är olyckligt att kostnaderna för VA-rådgivning belastar den avgiftsfinansierade verksamheten.

BYGG-, MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN

Mottagare enligt sändlista

Delgivningar

Beslut

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden beslutar att:

1. delgivningarna noteras.

Ärendet

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

BYGG-, MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN

Bilagor:

Delgivningar 2017-10-10

Mottagare enligt sändlista

Delegationsbeslut

Beslut

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden beslutar att:

1. redovisningen av delegationsbesluten godkänns.

Ärendet

Enligt 6 kap. 33 § kommunallagen får en nämnd uppdra åt dess utskott, en ledamot eller en ersättare i nämnden eller en tjänsteman i kommunen att på nämndens vägnar fatta beslut i ett visst ärende eller en viss grupp av ärenden som inte avser frågor i 6 kap. 34 § kommunallagen.

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

BYGG-, MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN

Bilagor:

Delegationsbeslut 2017-08-22 - 20176-09-25