



Bygg- och miljönämndens arbetsutskott

2016-12-01

1

Plats och tid Kommunhuset, Rådmanö-rummet 2016-12-01 kl.15:15 - 15:50

Beslutande

Margareta Lundgren (S) § 148 - 158
Lennart Svennberg (S) § 148 - 158
Gunnar Kjelldahl (C) § 148 - 158
Ingmar Wallén (M) § 148 - 158
Roland Brodin (M) § 148 - 158

Kai Larsson (MP) adjungerad

Övriga deltagande

Sara Helmersson, bygg- och miljödirektör
Anna Keskitalo, bygglovchef
Gitte Binder, sekreterare

Utses att justera

Ingmar Wallén (M)

Justeringens
plats och tid

Bygg- och miljökontoret 2016-12-08 kl 16.00

Underskrift

Sekreterare Paragraf 148 - 158

Gitte Binder

Ordförande

Margareta Lundgren

Justerande

Ingmar Wallén

ANSLAG/BEVIS

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ

Bygg- och miljönämndens arbetsutskott

Sammanträdesdatum

2016-12-01

Datum för anslags
uppsättande

2016-12-09

Datum för anslags
nedtagande

2017-01-02

Förvaringsplats
för protokollet

Bygg- och miljökontoret, Estunavägen 14, Norrtälje

Underskrift

.....
Gitte Binder

Utdragsbestyrkande



Innehållsförteckning

Ärenden

- | | | |
|----|--|-------|
| 1. | Dnr 2016-2802
Faktoriet 4
Marklov för trädfällning och återplantering | § 148 |
| 2. | Dnr 2016-1383
Gryta 4:32, 9:1
Strandskyddsdispens för anläggning av väg | § 149 |
| 3. | Dnr 2016-1024
Högmarsö 1:15
Olaga ändrad användning från bostadshus till café och pensionat utan bygglov | § 150 |
| 4. | Dnr 2016-2830
Janus 1
Bygglov för tillbyggnad, uppförande av takkupa samt ändrad färgsättning av flerbostadshus och restaurang | § 151 |
| 5. | Dnr 2016-2208
Liesta 2:4
Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus | § 152 |
| 6. | Dnr 2016-2655
Malstaby 4:26
Bygglov för nybyggnad av enbostadshus | § 153 |

7. Dnr 2016-2867 § 154
Pallas 2
Bygglov för ändrad användning av kyrkobyggnad/samlingslokal till teater och restaurang samt fasadändring och skylt
8. Dnr 2016-2691 § 155
Skederids-Boda s:1
Uttagande av byggsanktionsavgift avseende transformatorstation som uppförts innan startbesked utfärdats
9. Dnr 2016-750 § 156
Vettershaga 3:31
Strandskyddsdispens för schaktning och fyllning
10. Dnr 2015-1595 § 157
Månatlig ekonomisk uppföljning för perioden t o m oktober månad 2017
11. Allmän information § 158





Bygg- och miljönämndens arbetsutskott

2016-12-01



au § 148

Dnr 2016-2802

Faktoriet 4 - marklov för trädfällning och återplantering

Förslag till beslut

Arbetsutskott föreslår bygg- och miljönämnden besluta att

1. bevilja marklov för trädfällning samt återplantering inom fastigheten Faktoriet 4
2. bevilja startbesked för påbörjande av åtgärden,
3. fastställa kontrollplanen,
4. sökt åtgärd får tas i bruk innan slutbeskedet är utfärdat,
5. uppgifter enligt nedan upprättad kontrollplan ska inkomma skriftligen till bygg- och miljönämnden inför utfärdande av slutbesked, samt
6. tekniskt samråd och en kontrollansvarig inte erfordras.

Villkor

- Återplantering ska ske med inlämnat förslag i minsta storlek motsvarande kvalitet högstam 4 gånger omplanterad storlek 18-20.

Upprättad Kontrollplan

- Byggherren ska själv ansvara för att byggprojektet utförs i enlighet med meddelat bygglov och ska skriftligen intyga om att så är utfört vid byggprojektets avslutande.
- Påbörjandet samt avslutandet av byggprojektet ska skriftligen meddelas till bygg- och miljökontoret.

Motivering

Nu sökt marklov för trädfällning bedöms vara förenligt med bestämmelserna i 9 kap 30 § plan- och bygglagen. Enligt planbestämmelse får befintliga träd inte fällas. Då trädet enligt yttrande är allvarligt skadat av sjukdom och trädet ersätts med nytt bedöms åtgärden som planenlig.

Lagrum

9 kap. 30 § plan- och bygglagen.

Utdragsbestyrkande



Bygg- och miljönämndens arbetsutskott

2016-12-01

au § 148

Dnr 2016-2802

Underlag till beslut

Tjänsteskrivelse 2016-10-19

Karta

Ansökningshandlingar

Ärendet

Ansökan om marklov för fällning av träd och återplantering.

Bakgrund

Fastigheten ligger inom detaljplan 01-212 antagen 1990-05-28 § 105. Befintliga träd får inte fällas.

Tillämplig lagstiftning

Enligt 9 kap 30 § plan- och bygglagen ska bygglov ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan, om

1. den fastighet och det byggnadsverk som åtgärden avser
 - a) överensstämmer med detaljplanen, eller
 - b) avviker från detaljplanen men avvikelsen har godtagits vid en tidigare bygglovsprövning enligt denna lag eller äldre bestämmelser eller vid en fastighetsbildning enligt 3 kap. 2 § första stycket andra meningen fastighetsbildningslagen (1970:988),
2. åtgärden inte strider mot detaljplanen,
3. åtgärden inte måste avvakta att genomförandetiden för detaljplanen börjar löpa, och
4. åtgärden uppfyller de krav som följer av 2 kap. 6 § första stycket 1 och 5, 6 § tredje stycket, 8 och 9 §§ samt 8 kap. 1 §, 2 § första stycket, 3, 6, 7, 9-11 §§, 12 § första stycket, 13, 17 och 18 §§.

Om åtgärden är en sådan ändring av en byggnad som avses i 2 § första stycket 3 b eller c, ska bygglov ges även om fastigheten eller byggnaden inte uppfyller kraven i första stycket 1. Lag (2014:900).

Samråds- och remissyttranden

Förslag på återplantering från landskapsarkitekt på Gatu- parkavdelningen.

	Utdragsbestyrkande
--	--------------------



Bygg- och miljönämndens arbetsutskott

2016-12-01



au § 149

Dnr 2016-1383

Gryta 4:32 och 9:1 - strandskyddsdispens för anläggning av väg

Beslut

Bygg- och miljönämndens arbetsutskott beslutar

1. avslå erforderlig dispens enligt 7 kap 13-15 och 26 §§ miljöbalken för anläggning av väg inom fastigheterna Gryta 4:32 och 9:1.

Motivering


Vid en av bygg- och miljökontoret utförd besiktning 2016-06-08 inom fastigheterna Gryta 4:32 och 9:1 framkom att vägen är tänkt att dras nerför en brant sluttning. Området planar ut i en fuktäng som är beväxt med bland annat starr, svärdsilja, kabbeleka och älggräs. I vattenområdet växer även ett tätt vassbestånd längs med strandlinjen. Området är relativt orört och anläggande av en väg inom strandområdet bedöms påtagligt påverka växtligheten negativt. Även en mindre väg bedöms göra stor skada. Också vattenområdet utanför bedöms kunna ta skada då anläggande av väg kan innebära läckage av näringsämnen och slam/humusämnen till vattenområdet.

Fastigheten ligger vid Norsviken, som är en smal vik som bedöms ha höga naturvärden framför allt på grund av dess låga grad av fysisk påverkan, vilket innebär en god lek- och uppväxtplats för varmvattenkrävande fiskarter. Detta gör platsen extra känslig.

Sökande önskar anlägga en väg för att kunna sjösätta sin båt. Bedömning görs att detta inte behöver ske i den absoluta närheten av den egna tomten. Sjösättning bör kunna ske på annan plats som inte riskerar att påverka strandskyddet och naturvärdena negativt.

Strandskyddet är ett allmänt intresse som är så starkt att utgångspunkten är att strandskyddet i normalfallet har företräde framför andra allmänna eller enskilda intressen och möjligheten att besluta om undantag från strandskyddet ska tillämpas med stor restriktivitet (prop. 2008/09:119, sid.53). Inte bara betydelsen av strandskyddsområden idag utan även hur dessa kan komma att utvecklas i framtiden är av intresse.

Ett beslut om att upphäva eller ge dispens från strandskyddet ska 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 enligt 7 kap 18f § miljöbalken.

			Utdragsbestyrkande
---	--	--	--------------------



Bygg- och miljönämndens arbetsutskott

2016-12-01

au § 149

Dnr 2016-1383

Detta gäller inte om en sådan användning av området närmast strandlinjen är omöjlig med hänsyn till de planerade byggnadernas eller anläggningarnas funktion.

En åtgärd inom strandskyddat område är förbjuden inte bara om den hindrar allmänheten från att beträda ett område där den annars skulle ha fått färdas fritt, utan redan om den avhåller allmänheten från att beträda ett sådant område.

Strandområdet är redan idag till viss del ianspråktagget och privatiserat på grund av befintlig brygga. Anläggandet av en väg skulle öka den privata känslan av området och risken är stor att den ytterligare skulle avhålla allmänheten att vistas i området. Även möjligheten till fri passage på platsen skulle riskera att försämrats.

I miljöbalkspropositionen framhålls att strandskyddets syften är långsiktiga och att områden som för tillfället tycks ha begränsat värde för friluftsliv och växt- och djurliv kan bli betydelsefulla i framtiden. Det är därför väsentligt att såväl mindre obebyggda delar av hårt exploaterade stränder längs kuster och insjöar som stora orörda områden bevaras.

Fastigheten utgör idag tillsammans med annan obebyggd mark ett sammanhängande område som är allemansrättsligt tillgängligt och värdefullt för det rörliga friluftslivet och för växt- och djurliv. Det allmänna bevarandeintresset får anses överväga det enskilda exploateringsintresset.

Några av miljöbalkens nämnda skäl för att medge strandskyddsdispens bedöms inte föreligga för sökt åtgärd. Vid vägning av de allmänna bevarandeintresset mot det privata exploateringsintresset bedöms bevarandeintresset väga tyngre.

Lagrum

7 kap 13-15, 18b, 18c och 26 §§ miljöbalken

Upplysningar

Faktura skickas i separat försändelse.

Utdragsbestyrkande



Bygg- och miljönämndens arbetsutskott

2016-12-01

au § 149

Dnr 2016-1383

Du kan begära att beslutet överprövas

Om ni anser att beslutet är fel kan ni överklaga det hos länsstyrelsen. Ni ställer skrivelsen till länsstyrelsen men skickar den till bygg- och miljönämnden, Box 808, 761 27 Norrtälje. I skrivelsen anger ni ärendets diarienummer, hur ni vill att beslutet ändras och varför, ert namn, fullständig adress och telefonnummer. Skrivelsen skall vara undertecknad av er och måste vara inlämnad till Bygg- och miljönämnden inom tre veckor från den dag ni tagit del av beslutet. Om ni anlitar ombud ska en fullmakt i original skickas med.

Underlag till beslut

Ansökan

Karta

Tjänsteskrivelse 2016-08-15 med tillägg 2016-11-03

Arbetsutskottets protokoll 2016-09-01 § 106

Ärendet

Ansökan avser strandskyddsdispens för anläggning av väg inom fastigheten Gryta 4:32 och 9:1.

Bakgrund

Fastigheterna ingår i område som saknar detaljplan.

Fastigheten Gryta 4:32 har enligt beslut från 1957 "rätt att taga väg över litt. b" på Gryta 9:1 enligt karta. Den av sökande inlämnade redovisningen i ansökan av denna rätt stämmer inte helt med den i akten redovisade vägen. Servitutet omfattar inte heller strandskyddsdispens. Såväl utdrag från fastighetsregistret som sökandes situationsplan kopplas därför till ärendet. Servitutsrätten att nyttja marken bedöms inte underlätta möjligheten att få dispens från strandskyddet då det rör sig om olika lagstiftning med olika prövning.

Fastigheten Gryta 4:32 är bebyggd med ett fritidshus och uthus. Gryta 9:1 är bebyggd med en brygga.

Tomtplatsen omfattas av strandskydd och förbud enligt 7 kap 13-15 §§ miljöbalken. Bygg- och miljönämnden har enligt 7 kap 18b § miljöbalken befogenhet att medge undantag från förbuden om särskilda skäl föreligger.

Utdragsbestyrkande



Bygg- och miljönämndens arbetsutskott

2016-12-01

au § 149

Dnr 2016-1383

Enligt Norrtälje kommuns översiktsplan är fastigheterna Gryta 4:32 och 9:1 belägna inom riksintresseområde för samlade kultur- och naturvärden (se kapitel 12).

Enligt Norrtälje kommuns översiktsplan är fastigheterna Gryta 4:32 och 9:1 belägna inom riksintresseområde för kulturmiljön (se kapitel 12).

Enligt BALANCE-projektets modeller (från Länsstyrelsen i Stockholms län) över fisklekplatser och yngelområden är vattenområdet utpekade som uppväxtområde för gädda och som lekområde för abborre.

Tillämplig lagstiftning

Enligt 7 kap 13 § miljöbalken gäller strandskydd vid havet och vid insjöar och vattendrag. Strandskyddet syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten.

Inom ett strandskyddat område får enligt 7 kap 15 § miljöbalken inte

1. nya byggnader uppföras,
2. byggnader eller byggnaders användning ändras eller andra anläggningar eller anordningar utföras, om det hindrar eller avhåller allmänheten från att beträda ett område där den annars skulle ha fått färdas fritt,
3. grävningsarbeten eller andra förberedelsearbeten utföras för byggnader, anläggningar eller anordningar som avses i 1 och 2 eller
4. åtgärder vidtas som väsentligt förändrar livsvillkoren för djur- och växtarter.

Bygg- och miljönämnden har enligt 7 kap 18b § miljöbalken befogenhet att medge undantag från förbuden om särskilda skäl föreligger.

Enligt 7 kap 18c § miljöbalken får man som särskilda skäl vid prövning av dispens från strandskyddet beakta endast om det området som har dispensen avser

1. redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften,
2. genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen,
3. behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området,
4. behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området,

Utdragsbestyrkande



Bygg- och miljönämndens arbetsutskott

2016-12-01

an § 149

Dnr 2016-1383

5. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området eller
6. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse.
 - a. av förarbetena till strandskyddslagstiftningen (prop. 2008/09:119, sid.104) framgår att de omständigheter som räknas upp som särskilda skäl är uttömmande.
 - b. enligt 7 kap 26 § miljöbalken får strandskyddsdispens endast medges om det är förenligt med strandskyddets syften.

Kommunicering efter au

Sökanden har getts möjlighet att yttra sig över bygg- och miljönämndens arbetsutskotts förslag till beslut enligt 17 § förvaltningslagen. Sökanden har inte kommit in med något yttrande. Bygg- och miljökontoret vidhåller sitt ställningstagande.

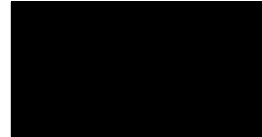
Exp till
[REDACTED]

Utdragsbestyrkande



Bygg- och miljönämndens arbetsutskott

2016-12-01



au § 150

Dnr 2016-1024

Högmarsö 1:15 - olaga ändrad användning från bostadshus till café och pensionat utan bygglov

Förslag till beslut

Arbetsutskottet föreslår bygg- och miljönämnden att avskriva ärendet från vidare handläggning.

Motivering

En anmälan inkom till bygg- och miljökontoret 2016-04-04 om att det på fastigheten Högmarsö 1:15 bedrivs en verksamhet som saknar bygglov.

Enligt 11 kap 5 § plan- och bygglagen ska en tillsynsmyndighet pröva förutsättningarna för och behovet av att ingripa eller besluta om en påföljd enligt detta kapitel, så snart det finns anledning att anta att någon inte har följt en bestämmelse i denna lag, i föreskrifter, domar eller andra beslut som har meddelats med stöd av lagen eller i EU-förordningar som rör frågor inom lagens tillämpningsområde.

Enligt plan- och bygglagen 9 kap 2 § så krävs det bygglov om byggnaden helt eller delvis tas i anspråk eller inreds för ett väsentligen annat ändamål än det som byggnaden senast har använts för eller enligt senast beviljade bygglov har anpassats till utan att den avsedda användningen kommit till stånd.

Bygg- och miljökontoret skickade därför en begäran om yttrande 2016-04-18 till fastighetsägaren som inkom 2016-09-09 med information om verksamheten som bedrivs. Fastighetsägaren anförde följande:

”Konceptet innebär att vi lånar ut vårt hus som vi bor i till gäster 1 natt ca 10 personer för t ex. konferens och endast slutna sällskap, vilket innebär att dom känner varandra. Detta är överstiger det inte 10 tillfällen. Varför vi har ett hotell och pensionattillstånd är för att vi har 7 rum, likt en fjällvilla som 10-15 personer kan övernatta i med betydligt fler övernattningar.”

			Utdragsbestyrkande
--	--	--	--------------------



Bygg- och miljönämndens arbetsutskott

2016-12-01

au § 150

Dnr 2016-1024

Fastighetsägaren inkom 2016-09-11 med ett förtydligande; "Gästerna är våra vänner som är återkommande och förbokade. Det är slutna sällskap, endast ett i taget."

Med hänvisning till att bygglov inte behövs för denna typ av uthyrning (denna omfattning) och då något skäl för ingripande på någon annan grund inte har framkommit enligt 10 kap 2 § plan- och bygglagen föreslår bygg- och miljökontoret att bygg- och miljönämnden ska avskryva ärendet från nämndens vidare handläggning.

Att bygg- och miljökontoret gör bedömningen att ärendet kan avskrivas med stöd av plan- och bygglagen innebär inte att andra myndigheter inte kan ingripa med stöd av annan lagstiftning.

Övriga förutsättningar

Bygg- och miljökontoret vill dock upplysa fastighetsägaren om att det är en bygglovspliktig ändrad användning om antal tillfällen utökas, om ägaren väljer att hyra ut till andra sällskap än slutna och/eller om fler personer än 10 personer hyr rum.

Om några förändringar i framtiden vidtas ber bygg- och miljökontoret fastighetsägaren att ta kontakt med bygg- och miljökontoret innan ändringarna utförs.

Lagrum

11 kap 5 § plan- och bygglagen.

9 kap 2 § plan- och bygglagen.

Underlag till beslut

Tjänsteskrivelse 2016-11-10

Anmälan 2016-04-04

Mailkonversation med fastighetsägaren 2016-09-09

Karta utskriven 2016-11-10

Ärendet

En anmälan från Räddningstjänsten i Norrtälje kommun inkom 2016-04-04 till bygg- och miljökontoret. Anmälan avsåg att en verksamhet bedrevs på fastigheten Högmarsö 1:15. Räddningstjänsten hade uppmärksammat detta under ett besök på fastigheten.

Utdragsbestyrkande



Bygg- och miljönämndens arbetsutskott

2016-12-01

au § 150

Dnr 2016-1024

Bakgrund

Fastigheten omfattas av detaljplan som medger bostadsändamål.

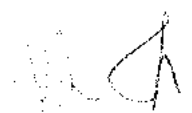
Fastigheten är ianspråktagen och bebyggd med två stycken bostadshus och uthus.

Enligt Norrtälje kommuns översiktsplan är fastigheten Högmarsö 1:15 belägen inom riksintresseområde för samlade kultur- och naturvärden (se kapitel 12).

Tillämplig lagstiftning

Enligt 11 kap 5 § plan- och bygglagen ska en tillsynsmyndighet pröva förutsättningarna för och behovet av att ingripa eller besluta om en påföljd enligt detta kapitel, så snart det finns anledning att anta att någon inte har följt en bestämmelse i denna lag, i föreskrifter, domar eller andra beslut som har meddelats med stöd av lagen eller i EU-förordningar som rör frågor inom lagens tillämpningsområde.

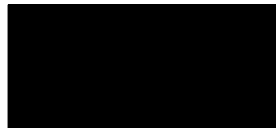
Enligt plan- och bygglagen 9 kap 2 § så krävs det bygglov om byggnaden helt eller delvis tas i anspråk eller inreds för ett väsentligen annat ändamål än det som byggnaden senast har använts för eller enligt senast beviljade bygglov har anpassats till utan att den avsedda användningen kommit till stånd.

		Utdragsbestyrkande
---	--	--------------------



Bygg- och miljönämndens arbetsutskott

2016-12-01



au § 151

Dnr 2016-2830

Janus 1 - bygglov för tillbyggnad, uppförande av takkupa samt ändrad färgsättning av flerbostadshus och restaurang

Förslag till beslut

Arbetsutskottet föreslår bygg- och miljönämnden besluta

1. bevilja bygglov för tillbyggnad, uppförande av takkupa samt ändrad färgsättning av flerbostadshus och restaurang,
2. bevilja startbesked för påbörjande av åtgärden,
3. fastställa kontrollplanen,
4. uppgifter enligt upprättad kontrollplan ska inkomma skriftligen till bygg- och miljökontoret inför utfärdande av slutbesked,
5. tekniskt samråd och en kontrollansvarig inte behövs samt

Upprättad Kontrollplan

- Byggherren ska själv ansvara för att byggprojektet utförs i enlighet med meddelat bygglov och ska skriftligen intyga om att så är utfört vid byggprojektets avslutande.
- Påbörjandet samt avslutandet av byggprojektet ska skriftligen meddelas till bygg- och miljökontoret.

Motivering

Då fastigheten Janus 1 är belägen inom ett område för riksintresse för kulturmiljövård har bygglovsansökan bilagts med ett antikvariskt utlåtande.

Utlåtandet är granskat av bebyggelseantikvarie, [REDACTED] certifierad sakkunnig inom kulturvården (KUL 2). De sökta åtgärderna bedöms enligt utlåtandet inte förvanska byggnadens eller bebyggelseområdets kulturhistoriska värde.

Utöver tillbyggnad samt uppförande av takkupa ska byggnaden även förses med ny kulör. Färgkoden är enligt sökanden; NCS 2005-Y, samma grå kulör som beviljats för bygglov för nybyggnation av hotell på fastigheten Sjötullen 4, år 2008 (Åtället). Fastigheten Sjötullen 4 och Janus 1 omfattas av samma bevarandeprogram inom Norrtälje stad.

Bygg- och miljökontoret bedömer att nu sökta åtgärder är väl anpassade efter de krav som ställs i Norrtälje stads bevarandeprogram samt att åtgärderna inte strider mot plan- och bygglagens förbud mot förvanskning.

Utdragsbestyrkande



Bygg- och miljönämndens arbetsutskott

2016-12-01

au § 151

Dnr 2016-2830

Åtgärderna bedöms stämma överens med detaljplanens bestämmelser och utgör en sådan åtgärd som avses i 9 kap 30 § plan- och bygglagen.

Lagrum

2, 8 kap plan- och bygglagen

9 kap 30 § plan- och bygglagen

Underlag till beslut

Tjänsteskrivelse 2016-11-11

Ansökan

Antikvariskt utlåtande

Kartutdrag

Ärendet

Ansökan avser bygglov för tillbyggnad, uppförande av takkupa samt ändrad färgsättning av flerbostadshus och restaurang.

Bakgrund

Fastigheten omfattas av detaljplan (nr:01-11 B11)

Fastigheten Janus 1 är belägen inom ett område av riksintresse för kulturmiljövården.

Tillämplig lagstiftning

Enligt 9 kap 30 § plan- och bygglagen ska bygglov ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan, om

1. den fastighet och det byggnadsverk som åtgärden avser
 - a) överensstämmer med detaljplanen, eller
 - b) avviker från detaljplanen men avvikelsen har godtagits vid en tidigare bygglovsprövning enligt denna lag eller äldre bestämmelser eller vid en fastighetsbildning enligt 3 kap 2 § första stycket andra meningen fastighetsbildningslagen (1970:988),
2. åtgärden inte strider mot detaljplanen,
3. åtgärden inte måste avvakta att genomförandetiden för detaljplaner börjar löpa, och
4. åtgärden uppfyller de krav som följer av 2 kap. 6 § första stycket 1 och 5, 6 § tredje stycket, 8 och 9 §§ samt 8 kap. 1 §, 2 § första stycket, 3, 6, 7-11 §§, 12 § första stycket, 13, 17 och 18 §§.

Utdragsbestyrkande



Bygg- och miljönämndens arbetsutskott

2016-12-01

au § 151

Dnr 2016-2830

Om åtgärden är en sådan ändring av en byggnad som avses i 2 § första stycket 3 b eller c, ska bygglov ges även om fastigheten eller byggnaden inte uppfyller kraven i första stycket 1.

Utdragsbestyrkande



Bygg- och miljönämndens arbetsutskott

2016-12-01



au § 152

Dnr 2016-2208

Liesta 2:4 - förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus

Förslag till beslut

Arbetsutskottet föreslår bygg- och miljönämnden besluta

1. bevilja förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus inom fastigheten Liesta 2:4.

Villkor

- Byggnaderna ska placeras och utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- eller landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen samt på ett sätt som ger en god helhetsverkan.
- Då platsen ligger inom riksintresse för kulturmiljövård kommer krav på att byggnaden anpassas enligt framtagen kulturmiljöutredning att ställas vid ansökan om bygglov.
- Byggnaderna ska förses med träpanel och faluröd färgsättning samt tak med rött tegel.
- Detta besked medför inte rätt att påbörja byggprojektet.
- Bygglov får sökas i vanlig ordning. Tillståndet är bindande vid prövning av ansökan om bygglov som görs inom två år från den dag då förhandsbeskedet vann laga kraft.
- Det åvilar sökanden att själv undersöka om eventuell förekomst av markradon.
- Bygg- och miljökontorets villkor angående vatten och avlopp (VA) ska iakttas.

Motivering

Vid en av bygg- och miljökontoret utförd besiktning 2016-09-02 inom fastigheten Liesta 2:4 framkom att sökt plats är belägen på en äng i anslutning till befintlig bebyggelse. Sökt förhandsbesked utgör en naturlig komplettering av bebyggelseområdet. Sökt plats anses lämplig för bebyggelse.

Sökt plats ligger inom riksintresseområde för kulturmiljövård. För att inte riskera att skada riksintresset på platsen är det viktigt att all byggnation anpassas till kringliggande byggnadstradition. Krav på anpassning efter områdets byggnadstradition utifrån framtagen kulturmiljöutredning kan komma att ställas vid ansökan om bygglov.

Den sökta bebyggelsen är placerad cirka 270 meter från befintlig väg 77. Trafikverket arbetar för närvarande med en ny vägplan för väg 77 och de utredningar som hittills gjorts visar att nu sökt byggnation är placerad ca 150 meter från vägplanens utredningskorridor.

Utdragsbestyrkande



Bygg- och miljönämndens arbetsutskott

2016-12-01

au § 152

Dnr 2016-2208

Beslut om korridorval kommer att dröja då ytterligare utredningar behöver göras enligt Trafikverkets remissvar inkommet 2016-08-24. Det är således inte säkert att sökt nybyggnation kommer att beröras av utbyggnaden av väg 77, då flera korridorer utreds.

Vid beräkning av vägtrafikbuller finner kontoret att de riktvärden som är bestämda i förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggande kan klaras. De riktvärden som gäller för vägtrafik vid bostadsfasad är 55 dBA. Vid beräkning finner bygg- och miljökontoret att värdet uppgår till 53 dBA om korridorvalet ca 150 meter från sökt nybyggnation väljs. Vid beräkning av trafikbuller från befintlig väg 77 uppgår värdet till under 50 dBA.

Sökt förhandsbesked är inte att betrakta som ny sammanhållen bebyggelse utan en mindre komplettering som inte behöver planläggas enligt 4 kap plan- och bygglagen då behov av att anlägga nya vägar och gemensamt avlopp saknas. Sökt förhandsbesked lokaliseras i anslutning till befintlig bebyggelse och utgör en naturlig komplettering av bebyggelseområdet. Sökt lokalisering bedöms inte heller försvåra en eventuell framtida planläggning.

Den prövade åtgärden går att förena med en från allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurserna enligt bestämmelser i 1-4 kap miljöbalken samt med den för området gällande kommunala översiktsplanen.

Enligt 2 kap 6 § och 8 kap 1 § plan- och bygglagen ska byggnader placeras och utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen. Byggnaderna ska ha en god form-, färg och materialverkan. Bebyggelse och byggnadsverk ska utformas och placeras på ett sätt som ger en god helhetsverkan.

Nu sökt förhandsbesked bedöms vara förenligt med bestämmelserna i 9 kap 31 § plan- och bygglagen.

Övriga förutsättningar

Med ledning av sökandens VA-redovisning och tillhörande inspektion har Bygg- och miljökontoret bedömt att anordnande av vatten och avlopp kan få en tillfredsställande lösning för fastigheten Liesta 2:4 under förutsättning att:

- Ansökan om utförande av avloppsanläggning ska lämnas in till Bygg- och miljönämnden i god tid innan anläggningsarbetena avses påbörjas (tillstånd till avloppsanläggning krävs).
- Infiltrationsbädden för fastigheten Liesta 2:6 ska placeras på Liesta 2:4 i enlighet med det av sökande inlämnade förslaget daterat 2016-10-11.

Utdragsbestyrkande



Bygg- och miljönämndens arbetsutskott

2016-12-01

au § 152

Dnr 2016-2208

- Farbar väg för slamtömningsfordon anordnas i enlighet med kraven från renhållningsavdelningen, kommunstyrelsekontoret, Norrtälje kommun.
- Vid borring av dricksvattentäkt bör SGU:s rekommendationer och Livsmedelsverkets råd om enskild dricksvattenförsörjning följas.

Lagrum

2, 8 och 9 kap 31 § plan- och bygglagen.
3-4 kap miljöbalken.

Underlag till beslut

Ansökningshandlingar
Karta
Besiktningsbilder
VA-utredning
Remissyttranden
Tjänsteskrivelse 2016-11-10

Ärendet

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus inom fastigheten Liesta 2:4.

Bakgrund

Fastigheten ingår i område som saknar detaljplan och utgör sammanhållen bebyggelse.

Fastighetens areal är ca 23,9 ha bestående av två skiften varav det ena skiftet är obebyggt. Det berörda skiftet är bebyggt med bostadshus, komplementbyggnader och flertalet ekonomibygnader. Sökt tomtplats är obebyggd.

Enligt Norrtälje kommuns översiktsplan är fastigheten Liesta 2:4 belägen inom riksintresseområde för kulturmiljön Skedviken (se kapitel 12).

Tillämplig lagstiftning

Enligt 9 kap 31 § plan- och bygglagen ska bygglov ges för en åtgärd utanför ett område med detaljplan, om åtgärden

1. inte strider mot områdesbestämmelser,

Utdragsbestyrkande



Bygg- och miljönämndens arbetsutskott

2016-12-01

au § 152

Dnr 2016-2208

2. inte förutsätter planläggning enligt 4 kap. 2 eller 3 §, och
3. uppfyller de krav som följer av 2 kap. och 8 kap. 1 §, 2 § första stycket, 3, 6, 7, 9–11 §§, 12 § första stycket, 13, 17 och 18 §§ i de delar som inte har prövats i områdesbestämmelser.

Enligt 2 kap 1-5 §§ plan- och bygglagen ska mark- och vattenområden användas för ändamål som är mest lämpade med hänvisning till beskaffenhet och föreliggande behov. Vid planläggning och i ärenden om lov och förhandsbesked ska bestämmelserna i 3 och 4 kap miljöbalken tillämpas.

Enligt 3 kap 1 § miljöbalken ska företräde ges till markanvändning som medför en från allmän synpunkt god hushållning. Områden som har betydelse från allmän synpunkt ska enligt 3 kap 6 § miljöbalken skyddas mot exploateringsåtgärder.

Enligt 3 kap 6 § miljöbalken ska mark- och vattenområde samt fysisk miljö i övrigt som har betydelse från allmän synpunkt på grund av deras naturvärden eller kulturvärden eller med hänsyn till friluftslivet så långt som möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt skada natur- eller kulturmiljön. Behovet av grönområden i tätorter och i närheten av tätorter ska särskilt beaktas.

Samråds- och remissyttranden samt bemötanden

Bygg- och miljökontoret bedömer att fastigheterna Liesta 1:28, Liesta 1:3, Liesta 2:14, Liesta 2:16, Liesta 2:23, Liesta 2:33, Liesta 2:34, Liesta 2:6, Liesta 3:3 och Beateberg 1:10 är berörda av sökt byggprojekt.

Ägare till fastigheterna Liesta 1:28, Liesta 2:14, Liesta 2:23, Liesta 2:6, Beateberg 1:10 samt delägare till Liesta 1:3 har enligt yttrandet inget att erinra mot sökt bebyggelse.

Ägare till fastigheterna Liesta 2:34, Liesta 3:3 samt delägare till Liesta 1:3 har inte kommit in med några yttranden.

Ägare till fastigheterna Liesta 2:16 och Liesta 2:33 har enligt yttrandet erinringar mot sökt bebyggelse.

Ägare till fastigheten Liesta 2:33 anför att de har en grävd brunn i anslutning till sökt tomtplats och att de vill att detta beaktas så att inte vattnet blir förstört.

Utdragsbestyrkande



Bygg- och miljönämndens arbetsutskott

2016-12-01

au § 152

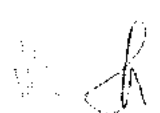
Dnr 2016-2208

Ägare till fastigheten Liesta 2:16 anför att infarten till sökt tomtplats har skynd sikt samt att det kommer medföra en avsevärd störning om det ökar med ytterligare ett hus till på samma infart. De har även anført att det är viktigt att vatten- och avloppsfrågan löses på ett bra sätt samt att det är viktigt att byggnaderna placeras och utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till landskapsbilden, kulturlandskapet samt natur- och kulturvärdena på platsen.

Sökanden har getts möjlighet att yttra sig över inkomna erinringar och anför i en skrivelse inkommen 2016-10-11 att byggnaderna kommer att utformas så att de smälter in i befintlig miljö och värnar om kulturlandskapet. Sökanden anför även att de satt upp en spegel vid infarten för ökad säkerhet.

Bygg- och miljökontoret har bedömt att vatten- och avloppsfrågan får en tillfredställande lösning samt att infarten inte innebär en trafikfara.

Trafikverket har enligt yttrande inget att erinra mot sökt bebyggelse under förutsättning att riktvärdena för buller klaras.

		Utdragsbestyrkande
---	--	--------------------



Bygg- och miljönämndens arbetsutskott

2016-12-01



au § 153

Dnr 2016-2655

Malstaby 4:26 - bygglov för nybyggnad av enbostadshus

Förslag till beslut

Arbetsutskottet föreslår bygg- och miljönämnden besluta

1. bevilja bygglov för nybyggnad av enbostadshus inom fastigheten Malstaby 4:26,
2. tekniskt samråd krävs,
3. en kontrollansvarig krävs för sökt åtgärd,
4. utstakning krävs för sökt åtgärd,
5. färdigställandeskydd kan komma att behövas enligt lagen om färdigställandeskydd, samt
6. det åvilar sökanden att själv undersöka om eventuell förekomst av markradon.

Beviljat bygglov omfattar inte anordnande av vatten och avloppsanläggning.

Motivering

Nu sökt nybyggnad av enbostadshus överensstämmer inte med förhandsbeskedet avseende förhöjt väggliv. Bygg- och miljökontoret bedömer att då platsen ligger utanför område för riksintresse för kulturmiljövård, kommer sökt bygglov inte ha en påtaglig skada på riksintresset. Förslaget bedöms vara förenligt med bestämmelserna i 9 kap 31 § plan- och bygglagen.

Inom riksintresset bör tillkommande fastighet hanteras genom planläggning för att uppfylla krav på utformning utifrån kulturmiljöutredningen. Inom riksintresset för kulturmiljövård har det mellan 2006 och 2009 beviljats ett stort antal enbostadshus med en utformning motsvarande föreslaget bygglov. Nu sökt bygglov för enbostadshus ligger i anslutning till dessa. Eftersom fastigheten ligger utanför riksintresset och dessutom harmonierar med övrig bebyggelse i området bedöms krav på förhöjt väggliv på föreslagen plats inte vara nödvändig.

Övriga förutsättningar

Med ledning av sökandens VA-redovisning och tillhörande inspektion har bygg- och miljökontoret bedömt att anordnande av vatten och avlopp kan få en tillfredsställande lösning för fastigheten Malstaby 4:26 under förutsättning att

Utdragsbestyrkande



Bygg- och miljönämndens arbetsutskott

2016-12-01

au § 153

Dnr 2016-2655

- avloppsanläggningen utförs i enlighet med tillstånd dnr 2011-2171 i ECOS
- Farbar väg för slamtömningsfordon anordnas i enlighet med kraven från renhållningsavdelningen, kommunstyrelsekontoret, Norrtälje kommun.
- Vid borring av dricksvattentäkt bör SGU:s rekommendationer och Socialstyrelsens allmänna råd (SOSFS 2003:17) om försiktighetsmått för dricksvatten följas.

Lagrum

9 kap 31 § plan- och bygglagen.

Underlag till beslut

Karta

Bilder

Handlingar från tidigare ärende

Bygglovhandlingar

Tjänsteskrivelse 2016-10-26

Ärendet

Ansökan avser bygglov för enbostadshus.

Bakgrund

Fastigheten ingår i område som saknar detaljplan. För platsen har lämnats förhandsbesked 2014-09-16 BoM 2014-1174 med villkor en och en halvplans hus med förhöjt väggliv.

Fastigheten har haft bygglov som inte utnyttjats för byggnad med förhöjt väggliv BoM 2010-1839. I det ärendet föreslogs en revidering till byggnad utan förhöjt väggliv med bredare gavlar som fick avslag BoM 2011-773. I ett senare ärende beviljades en revidering med motsvarande gavlar med en viss förhöjning av vägglivet BoM 2011-2523.

Tillämplig lagstiftning

Enligt 9 kap 31 § plan- och bygglagen ska bygglov ges för en åtgärd utanför ett område med detaljplan, om åtgärden

1. inte strider mot områdesbestämmelser,
2. inte förutsätter planläggning enligt 4 kap. 2 eller 3 §, och
3. uppfyller de krav som följer av 2 kap. och 8 kap. 1 §, 2 § första stycket, 3, 6, 7, 9-11 §§, 12 § första stycket, 13, 17 och 18 §§ i de delar som inte har prövats i områdesbestämmelser. Lag (2014:900).

Utdragsbestyrkande



Bygg- och miljönämndens arbetsutskott

2016-12-01

au § 153

Dnr 2016-2655

Samråds- och remissyttranden samt bemötanden

Bygg- och miljökontoret bedömer att fastigheterna Malstaby 13:1, Malstaby 4:2, Malstaby 4:27 och Vällingsö 1:10 är berörda av sökt byggprojekt. Ingen erinran har inkommit.

Utdragsbestyrkande



Bygg- och miljönämndens arbetsutskott

2016-12-01



au § 154

Dnr 2016-2867

Pallas 2 - bygglov för ändrad användning av kyrkobyggnad/samlingslokal till teater och restaurang samt fasadändring och skylt

Förslag till beslut

Arbetsutskottet föreslår bygg- och miljönämnden besluta

1. bevilja bygglov för ändrad användning av kyrkobyggnad/samlingslokal till teater och restaurang samt fasadändring och skylt,
2. bevilja startbesked för påbörjande av åtgärden,
3. fastställa kontrollplanen,
4. uppgifter enligt upprättad kontrollplan ska inkomma skriftligen till bygg- och miljökontoret inför utfärdande av slutbesked,
5. tekniskt samråd och en kontrollansvarig inte behövs samt
6. åtgärden inte är av sådan omfattning att färdigställandeskydd behövs enligt lagen om färdigställandeskydd.

Upprättad Kontrollplan

- Byggherren ska själv ansvara för att byggprojektet utförs i enlighet med meddelat bygglov och ska skriftligen intyga om att så är utfört vid byggprojektets avslutande.
- Påbörjandet samt avslutandet av byggprojektet ska skriftligen meddelas till bygg- och miljökontoret.
- Brandskyddsdocumentationen ska inkomma till bygg- och miljönämnden som relationshandling innan ett beslut om slutbesked kan utfärdas.

Motivering

Nu sökt bygglov för ändrad användning av kyrkobyggnad/samlingslokal till teater och restaurang samt fasadändring och skylt bedöms vara förenligt med bestämmelserna i 9 kap 30 § plan- och bygglagen.

Att ändra fasaden genom att ta upp en ny dörröppning bedöms krävas för att brandskyddet ska uppfyllas oberoende av byggnadens användning. Åtgärden bedöms inte påverka fasadens utformning mer än marginellt. Värdet av att byggnaden kan användas som samlingslokal bedöms högre än att inte medge ändring av fasad.

Utdragsbestyrkande



Bygg- och miljönämndens arbetsutskott

2016-12-01

au § 154

Dnr 2016-2867

Lagrum

9 kap. 30 § plan- och bygglagen.

Underlag till beslut

Karta

Bygglovshandlingar

Bilder

Utdrag från bevarandeprogrammet

Tjänsteskrivelse 2016-11-14

Ärendet

Bygglov för ändrad användning av kyrkobyggnad/samlingslokal till teater och restaurang samt fasadändring och skylt

Bakgrund

Fastigheten ligger inom riksintresset för Norrtälje stadskärna. Byggnaden är blå-märkt i bevarandeprogrammet.

Tillämplig lagstiftning

Enligt 9 kap 30 § plan- och bygglagen ska bygglov ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan, om

1. den fastighet och det byggnadsverk som åtgärden avser
 - a) överensstämmer med detaljplanen, eller
 - b) avviker från detaljplanen men avvikelsen har godtagits vid en tidigare bygglovsprövning enligt denna lag eller äldre bestämmelser eller vid en fastighetsbildning enligt 3 kap. 2 § första stycket andra meningen fastighetsbildningslagen (1970:988),
2. åtgärden inte strider mot detaljplanen,
3. åtgärden inte måste avvakta att genomförandetiden för detaljplanen börjar löpa, och
4. åtgärden uppfyller de krav som följer av 2 kap. 6 § första stycket 1 och 5, 6 § tredje stycket, 8 och 9 §§ samt 8 kap. 1 §, 2 § första stycket, 3, 6, 7, 9-11 §§, 12 § första stycket, 13, 17 och 18 §§.

Om åtgärden är en sådan ändring av en byggnad som avses i 2 § första stycket 3 b eller c, ska bygglov ges även om fastigheten eller byggnaden inte uppfyller kraven i första stycket

1. Lag (2014:900).

Utdragsbestyrkande



Bygg- och miljönämndens arbetsutskott

2016-12-01

au § 154

Dnr 2016-2867

Samråds- och remissyttranden samt bemötanden

Räddningstjänsten har ingen erinran för brandskyddsdocumentationen efter revidering.

Utdragsbestyrkande



Bygg- och miljönämndens arbetsutskott

2016-12-01



au § 155

Dnr 2016-2691

Skederids-Boda S:1 - uttagande av byggsanktionsavgift avseende transformatorstation som uppförts innan startbesked utfärdats

Förslag till beslut

Arbetsutskottet föreslår bygg- och miljönämnden besluta

1. påföra [REDACTED] byggherre för fastigheten Skederids-Boda S:1, en byggsanktionsavgift om 11 075 kronor för påbörjandet av byggnation innan bygg- och miljönämnden utfärdat ett beslut om startbesked,
2. byggsanktionsavgiften om 11 075 kronor ska betalas inom två månader från det att beslutet vinner laga kraft.

Motivering

Bygg- och miljökontoret mottog 2016-08-22 ett mail med information om att byggherren i ärende 2013-1636 påbörjat arbete vad gäller uppförande av transformatorstation. Efter kontakt med fastighetsägaren inkom 2016-09-12 fotografier som styrker att åtgärden är påbörjad innan startbesked utfärdats. Något startbesked har inte utfärdats i ärendet 2016-09-22.

Enligt 11 kap 51 § plan- och bygglagen ska en byggsanktionsavgift tas ut om någon bryter mot en bestämmelse i 8-10 kap plan- och bygglagen. Avgiftens storlek framgår av 9 kap plan- och byggförordningen.

Berörd transformatorstation har en area om 9 kvm vilket ger en sanktionsarea om 9 kvadratmeter – 15 = 0 kvm.

Enligt 9 kap 12 § plan- och byggförordningen är byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap. 3 § plan- och bygglagen (2010:900) påbörja en sådan åtgärd i fråga om en annan anläggning än en byggnad som kräver lov enligt 9 kap. 8 § första stycket 5 plan- och bygglagen eller 6 kap. 1 § eller anmälan enligt 5 § första stycket 8 innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked är 0,5 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,025 prisbasbelopp av anläggningens area när det gäller en transformatorstation.

År 2016 är prisbasbeloppet 44 300 kronor vilket ger en byggsanktionsavgift om:
 $0,5 \times 44\,300 = 22\,150$ kronor.

Utdragsbestyrkande



Bygg- och miljönämndens arbetsutskott

2016-12-01

au § 155

Dnr 2016-2691

Enligt 9 kap 3 a § plan- och byggförordningen ska byggsanktionsavgiften sättas ned till hälften om den avgiftsskyldige när åtgärden påbörjades hade bygglov för åtgärden.

Sanktionsavgiften blir därför 11 075 kronor.

Lagrum

10 kap 3 eller 4 § och 11 kap. 51 §, plan- och bygglagen (SFS 2010:900).
9 kap 12 §, plan- och byggförordningen (SFS 2011:338).

Underlag till beslut

Situationsplan inkommen 2013-08-23
Epost inkom 2016-09-12
Karta utskriven 2016-09-22
Tjänsteskrivelse 2016-09-22 med tillägg 2016-09-22
Arbetsutskottets protokoll 2016-10-13 § 132
Yttrande från byggherren 2016-11-03

Ärendet

Bygg- och miljönämnden har via skriftlig anmälan inkommen 2016-08-22 fått kännedom om att åtgärder som beviljats bygglov i ärende 2013-1636 kan ha vidtagits utan startbesked utfärdats inom fastigheten Skederids-Boda S:1.

Bakgrund

Fastigheten Skederids-Boda S:1 är på den aktuella platsen obebyggd.

Fastigheten ingår i område som saknar detaljplan.

Fastighetens areal är 122,3678 ha.

Sökt plats omfattas inte av några begränsningar i översiktsplanen för Norrtälje kommun men ligger i närheten av en fornlämning.

Bygglov för vindkraftverk och transformatorstation beviljades 2014-08-18.

Utdragsbestyrkande



Bygg- och miljönämndens arbetsutskott

2016-12-01

au § 155

Dnr 2016-2691

Tillämplig lagstiftning

Enligt 11 kap 51 § plan- och bygglagen ska om någon bryter mot en bestämmelse i 8–10 kap. eller i föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av någon av bestämmelserna i 16 kap. 2–10 §§, Bygg- och miljönämnden ta ut en särskild avgift (byggsanktionsavgift) enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 12 §.

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

Avgiften behöver dock inte tas ut om det är oskäligt med hänsyn till

1. att den avgiftsskyldige på grund av sjukdom inte har förmått att själv eller genom någon annan fullgöra sin skyldighet,
2. att överträdelsen berott på en omständighet som den avgiftsskyldige inte har kunnat eller bort förutse eller kunnat påverka, eller
3. vad den avgiftsskyldige har gjort för att undvika att en överträdelse skulle inträffa.

Enligt 11 kap 53 a § plan- och bygglagen får en byggsanktionsavgift i ett enskilt fall sättas ned om avgiften inte står i rimlig proportion till den överträdelse som har begåtts. Avgiften får sättas ned till hälften eller till en fjärdedel.

Vid prövningen enligt första stycket ska det särskilt beaktas om överträdelsen inte har skett uppsåtligen eller av oaktsamhet eller om överträdelsen av andra skäl kan anses vara av mindre allvarlig art.

Enligt 11 kap 57 § plan- och bygglagen ska en byggsanktionsavgift tas ut av

1. den som när överträdelsen begicks var ägare till den fastighet eller det byggnadsverk som överträdelsen avser,
2. den som begick överträdelsen, eller
3. den som har fått en fördel av överträdelsen.

Om två eller flera är avgiftsskyldiga för samma överträdelse är de solidariskt ansvariga för betalningen enligt 11 kap 60 § plan- och bygglagen.

Enligt 9 kap 1 § plan- och byggförordningen ska en byggsanktionsavgift enligt 11 kap. plan- och bygglagen tas ut för de överträdelser och med det belopp som följer av detta kapitel. Avgiften fastställs med tillämpning av det prisbasbelopp som gäller för det år som beslutet om avgiften fattas. Avgiften får uppgå till högst 50 prisbasbelopp.

Enligt 1 kap 7 § plan- och byggförordningen avses med sanktionsarea i denna förordning den area som i fråga om

1. en lov- eller anmälningspliktig åtgärd motsvarar brutto- eller öppenarean eller en kombination av dessa minskad med 15 kvadratmeter, eller

Utdragsbestyrkande



Bygg- och miljönämndens arbetsutskott

2016-12-01

au § 155

Dnr 2016-2691

2. en markåtgärd motsvarar den area som åtgärden avser.

Enligt 9 kap 3 a § plan- och byggförordningen ska, om en byggsanktionsavgift ska tas ut på grund av att den avgiftsskyldige har påbörjat en åtgärd innan bygg- och miljönämnden har gett ett startbesked, avgiften bestämmas till hälften av det belopp som annars följer av detta kapitel om den avgiftsskyldige när åtgärden påbörjades


1. hade fått bygglov för åtgärden, eller
2. hade fullgjort skyldigheten att anmäla åtgärden.

Enligt 9 kap 12 § plan- och byggförordningen är byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap. 3 § plan- och bygglagen (2010:900) påbörja en sådan åtgärd i fråga om en annan anläggning än en byggnad som kräver lov enligt 9 kap. 8 § första stycket 5 plan- och bygglagen eller 6 kap. 1 § eller anmälan enligt 5 § första stycket 8 innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked

1. 1,5 prisbasbelopp när det gäller en anläggning för en grundvattentäkt,
2. 5 prisbasbelopp när det gäller en kabinbana,
3. 0,5 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,005 prisbasbelopp per kvadratmeter av berörd area när det gäller en nöjespark, en djurpark, en idrottsplats, en skidbacke med lift, en campingplats, en skjutbana, en småbåtshamn, ett friluftsbad, en motorbana eller en golfbana,
4. 0,025 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,005 prisbasbelopp per kvadratmeter av berörd area när det gäller ett upplag, en materialgård, en tunnel, ett bergrum, en parkeringsplats eller en begravningsplats,
5. 5 prisbasbelopp när det gäller en fast cistern eller en annan fast anläggning för farliga produkter eller varor,
6. 2,5 prisbasbelopp när det gäller en radio- eller telemast eller ett torn,
7. 2,5 prisbasbelopp när det gäller ett vindkraftverk,
8. 0,025 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,01 prisbasbelopp per löpmeter när det gäller en mur eller ett plank,
9. 0,5 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,025 prisbasbelopp av anläggningens area när det gäller en transformatorstation.

Övriga upplysningar

En byggsanktionsavgift ska betalas inom två månader efter det att beslutet om att ta ut avgiften har delgetts den avgiftsskyldige, enligt 11 kap 61 § plan- och bygglagen. Detta gäller dock inte om bygg- och miljönämnden i beslutet har bestämt en senare betalningsdag. Faktura skickas separat efter att beslut har fattats.

			Utdragsbestyrkande
---	--	--	--------------------



Bygg- och miljönämndens arbetsutskott

2016-12-01

au § 155

Dnr 2016-2691

Åtgärden får inte påbörjas innan bygg- och miljönämnden har lämnat ett startbesked. Vid en eventuell överträdelse ska bygg- och miljönämnden ta ut en byggsanktionsavgift. Avgiften får uppgå till högst 50 prisbasbelopp.

De delar som omfattas av startbeskedet får inte tas i bruk innan bygg- och miljönämnden har gett ett slutbesked, om nämnden inte beslutar annat. Vid en eventuell överträdelse ska bygg- och miljönämnden ta ut en byggsanktionsavgift. Avgiften får uppgå till högst 50 prisbasbelopp.

Om en byggsanktionsavgift har beslutats för en överträdelse och den avgiftsskyldige därefter inte vidtar rättelse ska en ny avgift för överträdelsen tas ut med dubbla det belopp som följer av detta kapitel. Den sammanlagda avgiften för överträdelsen får uppgå till högst 50 prisbasbelopp enligt 9 kap 2 § plan- och byggförordningen.

Kommunicering efter au

Byggherren inkom 2016-11-03 med ett yttrande över bygg- och miljönämndens arbetsutskotts förslag till beslut. Byggherren anför att byggsanktionsavgiften enligt 9 kap 3 a § plan- och byggförordningen ska tas ut till hälften, om den avgiftsskyldige när åtgärden påbörjades hade fått bygglov för åtgärden.

Bygg- och miljökontoret instämmer i detta och har därför reviderat tjänsteskrivelsen.

Arbetsutskottet har tagit del av yttrandet och instämmer i det byggherren anför angående byggsanktionsavgiftens storlek.

Utdragsbestyrkande



Bygg- och miljönämndens arbetsutskott

2016-12-01



au § 156

Dnr 2016-750

Vettershaga 3:31 - strandskyddsdispens för schaktning och fyllning

Beslut

Bygg- och miljönämndens arbetsutskott beslutar

1. avslå erforderlig dispens enligt 7 kap 13-15 och 26 §§ miljöbalken för schaktning och fyllning inom strandområde inom fastigheten Vettershaga 3:31.

Motivering

Inom ett strandskyddat område får inte åtgärder vidtas som väsentligt förändrar livsvillkoren för djur- och växtarter.

Vid bygg- och miljökontorets besiktningar utförda 2016-04-13 och 2016-06-27 inom fastigheten Vettershaga 3:31 framkom att fastigheten är bebyggd med ett flertal byggnader inklusive brygga och kajanläggning/stenläggning. Området mellan byggnaderna och fram till strandlinjen består av vanlig trädgårdstomt med klippt gräsmatta. Delar av strandlinjen har idag en stenbelagd kant som uppbyggnad. Sökt plats saknar denna uppbyggnad och består av ett flackt område med sparsam vegetation. Området utanför i vattnet är delvis beväxt med vass. Vattenområdet är klassat som möjligt uppväxtområde för gädda och som lek område för abborre. Vattenområdet är därmed särskilt skyddsvärt.

Sökande har grävt för ny avloppsanläggning och önskar använda överblivna schaktmassor till utfyllnad på den del av fastigheten som idag är låglänt och sank. Syftet förstås vara att dels bli av med schaktningsmassorna men även för att bättre kunna utnyttja denna del av tomten bättre. Visst utfyllnadsarbete har redan påbörjats.

Strandskyddet är ett allmänt intresse som är så starkt att utgångspunkten är att strandskyddet i normalfallet har företräde framför andra allmänna eller enskilda intressen och möjligheten att besluta om undantag från strandskyddet ska tillämpas med stor restriktivitet (prop. 2008/09:119, sid.53). Inte bara betydelsen av strandskyddsområden idag utan även hur dessa kan komma att utvecklas i framtiden är av intresse.

Utdragsbestyrkande



Bygg- och miljönämndens arbetsutskott

2016-12-01

au § 156

Dnr 2016-750

Området där man önskar fylla ut marken översvämmas ibland. Denna typ av markområde kan vara av betydelse för växt- och djurlivet i vattnet. På aktuellt område har slagen vass lagts upp.

Då utfyllnad av delar av området redan har utförts med schaktningsmassor går det inte att få en komplett bild av hur förhållandena var innan utfyllnaden gjordes. Av det som går att se bedöms dock särskilt värdefull vegetation saknas på platsen. Översvänningsområden är dock alltid intressanta ur växt- och djursynpunkt liksom vassområdet utanför. Vassområden är av betydelse som skydd för yngel och småfisk.

En utfyllnad av markområdet bedöms innebära en utökning av den privata hemfridszonen, då en anlagd gräsmatta uppfattas mer privat än den oexploaterade mark som finns på platsen idag. En utfyllnad riskerar att utöka den privata hemfridszonen på bekostnad av ett område som idag bedöms vara tillgängligt för allmänheten.

En tomtplatsavgränsning finns upprättad i ett bygglovsärende för nybyggnad av fritidshus på fastigheten, 2016-05-11. Nu sökt åtgärd är placerad utanför denna tomtplatsavgränsning.

Förutsättningarna för att medge strandskyddsdispens bedöms saknas då sökt åtgärd innebära en alltför stor påverkan i strandskyddat område.

Lagrum

7 kap 13-15, 18b, 18c och 26 §§ miljöbalken

Upplysningar

Faktura skickas i separat försändelse.

Du kan begära att beslutet överprövas

Om ni anser att beslutet är fel kan ni överklaga det hos länsstyrelsen. Ni ställer skrivelsen till länsstyrelsen men skickar den till Bygg- och miljönämnden, Box 808, 761 27 Norrtälje. I skrivelsen anger ni ärendets diarienummer, hur ni vill att beslutet ändras och varför, ert namn, fullständig adress och telefonnummer. Skrivelsen skall vara undertecknad av er och måste vara inlämnad till Bygg- och miljönämnden inom tre veckor från den dag ni tagit del av beslutet. Om ni anlitar ombud ska en fullmakt i original skickas med.

Utdragsbestyrkande



Bygg- och miljönämndens arbetsutskott

2016-12-01

au § 156

Dnr 2016-750

Underlag till beslut

Ansökan

Tjänsteskrivelse 2016-08-11 med tillägg 2016-11-03

Arbetsutskottets protokoll 2016-09-01 § 115

Ärendet

Ansökan avser strandskyddsdispens för schaktning och fyllning inom strandområde inom fastigheten Vettershaga 3:31.

Bakgrund

Sökande har grävt för ny avloppsanläggning och önskar använda överblivna schaktmassor till utfyllnad på den del av fastigheten som idag är låglänt och sank. Genom att fylla upp marken önskar de göra marken mer tillgänglig. Visst utfyllnadsarbete har redan påbörjats. Då detta kan strida mot strandskyddslagstiftningen har ett separat tillsynsärende startats som handläggs parallellt med detta ärende. Att åtgärder redan har påbörjats bedöms inte påverka detta ärende.

Fastigheten ingår i område som saknar detaljplan och utgör sammanhållen bebyggelse.

Fastigheten är ianspråktagen och bebyggd med ett fritidshus och ett flertal komplementbyggnader och en brygga.

Fastighetens areal är 2 782 m².

Tomtplatsen omfattas av strandskydd och förbud enligt 7 kap 13-15 §§ miljöbalken. Bygg- och miljönämnden har enligt 7 kap 18b § miljöbalken befogenhet att medge undantag från förbuden om särskilda skäl föreligger.

Enligt Norrtälje kommuns översiktsplan är fastigheten Vettershaga 3:31 belägen inom riksintresseområde för samlade kultur- och naturvärden (se kapitel 12).

Enligt BALANCE-projektets modeller (från Länsstyrelsen i Stockholms län) över fisklekplatser och yngelområden är området utpekat som lekområde för abborre och som uppväxtområde för gädda.

Utdragsbestyrkande



Bygg- och miljönämndens arbetsutskott

2016-12-01

au § 156

Dnr 2016-750

Tillämplig lagstiftning

Enligt 7 kap 13 § miljöbalken gäller strandskydd vid havet och vid insjöar och vattendrag. Strandskyddet syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten.

Inom ett strandskyddat område får enligt 7 kap 15 § miljöbalken inte

1. nya byggnader uppföras,
2. byggnader eller byggnaders användning ändras eller andra anläggningar eller anordningar utföras, om det hindrar eller avhåller allmänheten från att beträda ett område där den annars skulle ha fått färdas fritt,
3. grävningsarbeten eller andra förberedelsearbeten utföras för byggnader, anläggningar eller anordningar som avses i 1 och 2 eller
4. åtgärder vidtas som väsentligt förändrar livsvillkoren för djur- och växtarter.

Bygg- och miljönämnden har enligt 7 kap 18b § miljöbalken befogenhet att medge undantag från förbuden om särskilda skäl föreligger.

Enligt 7 kap 18c § miljöbalken får man som särskilda skäl vid prövning av dispens från strandskyddet beakta endast om det området som har dispensen avser

1. redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften,
2. genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen,
3. behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området,
4. behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området,
5. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området eller
6. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse.

Av förarbetena till strandskyddslagstiftningen (prop. 2008/09:119, sid.104) framgår att de omständigheter som räknas upp som särskilda skäl är uttömmande.

Enligt 7 kap 26 § miljöbalken får strandskyddsdispens endast medges om det är förenligt med strandskyddets syften.

Utdragsbestyrkande



Bygg- och miljönämndens arbetsutskott

2016-12-01


au § 156

Dnr 2016-750

Kommunicering

Sökanden har getts möjlighet att yttra sig över bygg- och miljönämndens arbetsutskotts förslag till beslut enligt 17 § förvaltningslagen. Sökanden har inte kommit in med något yttrande. Bygg- och miljökontoret vidhåller sitt ställningstagande.

Exp till
[REDACTED]

		Utdragsbestyrkande
---	--	--------------------



au § 157

Dnr 2015-1595

Månatlig ekonomisk uppföljning för perioden t o m oktober månad 2016

Förslag till beslut

Arbetsutskottet föreslår bygg- och miljönämnden besluta

1. godkänna den månatliga ekonomiska uppföljningen för perioden t o m oktober månad 2016

Underlag till beslut

Tjänsteskrivelse 2016-11-15
Månadsrapport

Bakgrund

Oktober månads resultat visar en avvikelse om 12 944 tkr. I detta ingår intäkter med 10 944 tkr. Intäkterna för bygglovenheten är 7 282 tkr högre än budgeterat för perioden. Även miljö- och hälsoskydds enheten har högre intäkter med 2 969 tkr och mät- och kart med 673 tkr. I bygglovenhetens intäkter ingår inte avgifter för startbesked som tagits ut för 2016. Dessa har skjutits framåt eftersom arbetet utförs senare i byggprocessen och flyttas slutligen till 2017. Kontoret har även räknat bort motsvarande 2 700 tkr för preliminär återbetalning till kunder enligt uppdrag vid delårsbokslut 2. Återbetalningen avser avgifter för bygglov.

Kostnaderna t o m oktober månad är 2 000 tkr lägre än budgeterat. I detta ingår bland annat lägre personalkostnader med 282 tkr. Kostnaderna inför byte av nuvarande Ecosprogram till Ecos2 har inte debiterats kontoret ännu. Fördröjningen beror på att leveransen från programutvecklaren har försenats. Dessa kostnader kommer i stället att komma under november och december.

Prognosen för helåret är en avvikelse jämfört med budget på 9 483 tkr. Detta motsvarar en kostnadstäckningsgrad på 87 % (målet är max 85 %)

Utdragsbestyrkande



au § 158

Allmän information

Bygg- och miljödirektör Sara Helmersson informerar om

1. Årsbudget 2017
2. Förslag till återbetalning av delar av uttagna avgifter (för 2016) enligt plan- och bygglovstaxan
3. Kungörelser

Utdragsbestyrkande