



Bygg- och miljönämndens arbetsutskott

2017-10-26

1

Plats och tid Kommunhuset, Rådmanö-rummet 2017-10-26 kl.15:15 - 16:15

Beslutande

Margareta Lundgren (S) § 128 - 135
Gunnar Kjell Dahl (C) § 128 - 135
Lennart Svenberg (S) § 128 - 135
Ingmar Wallén (M) § 128 - 135
Roland Brodin (M) § 128 - 135

Adjungerad

Kai Larsson (MP)

Övriga deltagande

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

Utöses att justera

Ingmar Wallén (M)

Justeringens
plats och tid

Bygg- och miljökontoret 2017-11-01 kl. 10.30

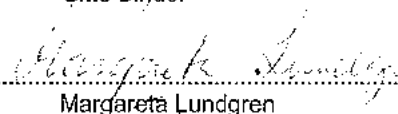
Underskrift

Sekreterare

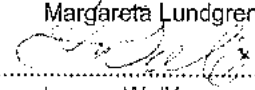

Gitte Binder

Paragraf 128 - 135

Ordförande


Margareta Lundgren

Justerande


Ingmar Wallén

ANSLAG/BEVIS

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ

Bygg- och miljönämndens arbetsutskott

Sammanträdesdatum

2017-10-26

Datum för anslags
uppsättande

2017-11-02

Datum för anslags
nedtagande

2017-11-23

Förvaringsplats
för protokollet

Bygg- och miljökontoret, Estunavägen 14, Norrtälje

Underskrift


Gitte Binder

Utdragsbestyrkande



Innehållsförteckning

Ärende 3 utgår.

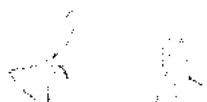
Ärenden

Bygglovärenden

1. Dnr 2015-3292, 2015-90
Abrahamsby 2:147 § 128
Bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad (tillbyggnad)
2. Dnr 2017-1948 § 129
Gåsvik 4:18
Föreläggande om rättelse avseende olaga uppfört byggnadsverk,
container samt materialupplag
3. Dnr 2016-3569
Norröra 2:61 UTGÅTT
Uttagande av byggsanktionsavgift för trädfällning
4. Dnr 2017-1879 § 130
Räfsja 1:12
Bygglov för nybyggnad av ett stall
5. Dnr 2017-2912 § 131
Slipen 2
Bygglov för nybyggnad av enbostadshus
6. Dnr 2017-3144 § 132
Svartlöga 3:10
Förhandsbesked för nybyggnad av åtta fritidshus
7. Dnr 2017-346 § 133
Södra Nånö 1:40
Uttagande av byggsanktionsavgift avseende påbörjande av
byggnation innan utfärdande av startbesked

Övriga ärenden

8. Dnr 2017-2056 § 134
Gallring av information av tillfällig eller ringa betydelse hos bygg-
och miljönämnden och bygg- och miljökontoret
9. Allmän information § 135





Bygg- och miljönämndens arbetsutskott

2017-10-26



au § 128

Dnr 2015-3292 samt 2015-90

Abrahamsby 2:147 - bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad (tillbyggnad)

Beslut

Bygg- och miljönämndens arbetsutskott beslutar

1. avslå ansökan om bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad på fastigheten Abrahamsby 2:147.

Motivering

En anmälan om att en byggnad uppförts utan lov inkom till bygg- och miljökontoret 2014-07-28. Efter kontakt med fastighetsägaren kan kontoret konstatera att en komplementbyggnad uppförts utan lov.

Ansökan om bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad inkom till bygg- och miljökontoret 2015-11-05. Enligt gällande detaljplan får fastigheten bebyggas med 80 kvm uppdelat på en huvudbyggnad och en komplementbyggnad. Komplementbyggnader får ha en byggnadshöjd på max 2,5 m.

Det så kallade "Våthuset" är enligt uppgift från fastighetsägaren byggt 2008, det så kallade "Härbret" är en renovering av en befintlig byggnad som enligt fastighetsägaren har funnits på fastigheten sedan 1960 talet. Dock skriver fastighetsägaren att den befintliga byggnaden revs och en ny med samma storlek uppfördes. Detta är enligt plan- och bygglagen inte en renovering, utan en nybyggnation.

Byggnaderna är även sammanbyggda, vilket innebär att det idag är en byggnad. Detta innebär, även om "Härbret" är uppfört för över 10 år sedan, att hela byggnaden ska prövas i sin helhet. I plan- och bygglagens 9 kap 30 § framgår att bygglov ska ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan om det byggnadsverk som åtgärden avser överensstämmer med detaljplan, eller avviker från detaljplanen men avvikelsen har godtagits vid en tidigare bygglovsprövning enligt denna lag samt att åtgärden inte strider mot detaljplanen

Den aktuella byggnaden har inte prövats tidigare mot detaljplanen och bestämmelserna i plan- och bygglagen.



Bygg- och miljönämndens arbetsutskott

2017-10-26

au § 128

Dnr 2015-3292 samt 2015-90

Den aktuella komplementbyggnaden har en byggnadshöjd om cirka 4 meter vilket inte kan ses som en liten avvikelse mot gällande detaljplan. Den aktuella byggnaden är också placerad på prickad mark, mark som enligt detaljplanen inte får bebyggas samt placerad närmre fastighetsgräns än 4,5 meter.

Avvikelserna kan inte sammantaget eller enskilt ses som en liten avvikelse enligt plan- och bygglagen. I MÖD dom meddelad 2016-04-28 (Mål nr P9282-15) har mark- och miljööverdomstolen kommit fram till att ett överskridande av antal våningar samt ett överskridande av byggnadshöjden med cirka 1,3 meter inte kan ses som en liten avvikelse.

Frågan om vad som avses med uttrycket liten avvikelse har även behandlats i förarbetena till ÄPBL (prop. 1985/86:1 s. 714). Där nämns som exempel på mindre avvikelser placering av en byggnad någon meter in på s.k. punktprickad mark, överskridande av högsta tillåtna byggnadshöjd som påkallats av byggnadstekniska skäl eller andra skäl samt överskridande av tillåten byggnadsarea för att en bättre planlösning ska kunna uppnås.

I den aktuella domen finner mark- och miljööverdomstolen att orsaken till att byggnadens höjd har överskridit den gräns som gäller enligt detaljplanen visserligen har en grund i byggnadstekniska skäl men att avvikelsen är alltför stor för att kunna betecknas som en mindre avvikelser. I det aktuella ärendet överskrids byggnadshöjden med cirka 1,5 meter, i likhet med domen från MÖD gör bygg- och miljökontoret bedömningen att avvikelsen inte kan ses som en liten avvikelser.

Lagrum

9 kap 30 och 31 b § plan- och bygglagen.

Underlag till beslut

Situationsplan inkommen 2015-11-05

Planritning inkommen 2015-11-05

Fasadritning inkommen 2015-11-05

Skrivelse från fastighetsägaren inkom 2015-11-05

Karta

Tjänsteskrivelse 2017-02-16 med tillägg 2017-09-11

Svar på kommunikering 2017-04-16

Arbetsutskottets protokoll 2017-03-09 § 21

Upplysningar

Faktura skickas i separat försändelse.

Utdragsbestyrkande



Bygg- och miljönämndens arbetsutskott

2017-10-26

au § 128

Dnr 2015-3292 samt 2015-90

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.

Ärendet

Ansökan avser nybyggnad av komplementbyggnad.

Bakgrund

Enligt gällande detaljplan får fastigheten bebyggas med 80 kvm uppdelat på en huvudbyggnad och en komplementbyggnad. Komplementbyggnader får ha en byggnadshöjd på max 2,5 m. Komplementbyggnad ska även placeras 4,5 meter från fastighetsgräns.

Förslaget strider mot detaljplanens bestämmelser i följande avseende att komplementbyggnadens höjd inte får överstiga 2,5 meter.

Tillämplig lagstiftning

Enligt 9 kap 31 b, c § plan- och bygglagen får trots 30 § första stycket 2, 31 § 1 och 31 a § 2 bygglov ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan eller områdesbestämmelser, om avvikelsen är förenlig med detaljplanens eller områdesbestämmelsernas syfte och avvikelsen är liten, eller åtgärden är av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt.

Om avvikelser tidigare har godtagits enligt 30 § första stycket 1 b, 31 b eller 31 c § ska en samlad bedömning göras av den avvikande åtgärd som söks och de som tidigare godtagits enligt 9 kap 31 d § plan- och bygglagen.

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),

Utdragsbestyrkande



Bygg- och miljönämndens arbetsutskott

2017-10-26

au § 128

Dnr 2015-3292 samt 2015-90

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 §§.

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.

Kommunicering efter au

Sökanden inkom 2017-04-16 med ett yttrande över bygg- och miljönämndens arbetsutskotts förslag till beslut. Yttrandet förändrar inte bygg- och miljökontorets ställningstagande.

Arbetsutskottet har tagit del av inkommet yttrande men finner inte att detta förändrar arbetsutskottets ställningstagande.

Exp till
[REDACTED]



Bygg- och miljönämndens arbetsutskott

2017-10-26



au § 129

Dnr 2017-1948

Gåsvik 4:18 - föreläggande om rättelse avseende olaga uppfört byggnadsverk, container samt materialupplag

Förslag till beslut

Arbetsutskottet föreslår bygg- och miljönämnden besluta

1. förelägga [redacted] ägare till byggnadsverket, att snarast, dock senast inom 6 månader från att detta beslut vinner laga kraft, vidta rättelse genom att avlägsna byggnadsverket som är redovisat på bifogade fotografier samt situationsplan. Se bilaga 1.
2. om föreläggandet inte följs ska [redacted] ägare till byggnadsverket betala ett vite om 50 000 kronor.

Motivering

Enligt 1 kap 4 § plan- och bygglagen benämns byggnadsverk som en byggnad eller annan anläggning. Upplag faller in under benämningen byggnadsverk. Det som i beslutet nämns som byggnadsverk avser både container och materialupplag.

2017-06-13 inkom en anmälan om ett olaga uppfört upplag, container samt tillhörande materialupplag inom fastigheten Gåsvik 4:18.

Det är fastighetsägarna till fastigheten Gåsvik 4:18, [redacted] som anmält sin granne, [redacted] ägare till fastigheten Gåsvik 4:42, för att ha utfört åtgärden på deras fastighet Gåsvik 4:18.

Att förelägga, [redacted] ägare till byggnadsverket bedöms vara motiverat, dels med hänvisning till informationen i den inkomna anmälan och dels till den skrivelse som inkommit redan år 2012. Där [redacted] uppger att han införskaffat omnämnd container. Se bilaga 2.

Vid en av bygg- och miljökontoret utförd inmätning av byggnadsverket 2017-09-08 konstaterades att det har uppförts på allmän plats-vägmark inom fastigheten Gåsvik 4:18.

Utförd åtgärd bedöms vara bygglovspliktig enligt 9 kap 2 § plan- och bygglagen.

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



Bygg- och miljönämndens arbetsutskott

2017-10-26

au § 129

Dnr 2017-1948

Avlägsnande av byggnadsverket i sin helhet bedöms utgöra rättelse av det olovligt utförda, då bygglov i efterhand för den aktuella åtgärden inte kan beviljas. Det aktuella byggnadsverket är placerat på enligt gällande detaljplan avsedd allmän plats-vägmark, placeringen strider därmed mot bestämmelsen som vad som gäller för användning av marken.

██████████ ägare av byggnadsverket har i skrivelse daterad 2017-08-23 beretts möjlighet att inkomma med en förklaring till de utförda åtgärderna. Bygg- och miljökontoret har inte emottagit någon förklaring inom föreskriven tid.

██████████ ägare av byggnadsverket föreläggs med stöd av 11 kap 20 § plan- och bygglagen att senast inom 6 månader från att detta beslut vinner laga kraft vidta rättelse, vilket bedöms vara skälig tid för att avlägsna byggnadsverket. Se bilaga 1.

Enligt 11 kap 37 § plan- och bygglagen får föreläggandet förenas med vite. Ett beslut om att ██████████ ägare av byggnadsverket, ska betala ett vite om 50 000 kronor om föreläggandet inte följs bedöms skäligt att förena med föreläggandet då ägaren trots föregående brevkommunicering ännu inte vidtagit rättelse.

Om byggnadsverket avlägsnas innan beslut fattas av bygg- och miljönämnden avskrivs ärendet från vidare handläggning.

Lagrum

11 kap 20 § plan- och bygglagen (SFS 2010:900).

Underlag till beslut

Situationsplan samt fotografier.

Skrivelse från ██████████ år 2010.

Karta

Tjänsteskrivelse 2017-09-14

Ärendet

Bygg- och miljönämnden har via skriftlig anmälan inkommen 2017-06-13 fått kännedom om att byggnadsverket kan ha vidtagits utan lov inom fastigheten Gåsvik 4:18.

Utdragsbestyrkande



Bygg- och miljönämndens arbetsutskott

2017-10-26

au § 129

Dnr 2017-1948

Bakgrund

Fastigheten omfattas av detaljplan nr: 03-56.

Den del av fastigheten som rör inkommen anmälan är bebyggd med ett upplag som placerats på allmän plats-vägmark, mark som enligt gällande detaljplan inte får bebyggas.

Tillämplig lagstiftning

Enligt 9 kap 2 § plan- och bygglagen krävs det lov för

1. nybyggnad,
2. tillbyggnad, och
3. annan ändring av en byggnad än tillbyggnad, om ändringen innebär att
 - a) 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,
 - b) det i byggnaden inreds någon ytterligare bostad eller någon ytterligare lokal för handel, hantverk eller industri, eller
 - c) byggnaden byter färg, fasadbeklädnad eller taktäckningsmaterial eller byggnadens yttre utseende avsevärt påverkas på annat sätt.

Första stycket 3 c gäller bara om byggnaden ligger i ett område som omfattas av en detaljplan.

Enligt 11 kap 20 § plan- och bygglagen får om det på en fastighet eller i fråga om ett byggnadsverk har vidtagits en åtgärd i strid mot denna lag eller föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av lagen bygg- och miljönämnden förelägga den som äger fastigheten eller byggnadsverket att vidta rättelse inom en viss tid (rättelseföreläggande). Bygg- och miljönämnden får inte besluta om ett föreläggande om det har förflutit mer än tio år från överträdelsen.

Enligt 11 kap 37 § plan- och bygglagen får ett föreläggande enligt 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25 eller 26 § eller ett beslut om förbud enligt 25, 30, 31, 32 eller 33 § förenas med vite. Vitet får inte förvandlas till fängelse. Frågor om utdömande av vite prövas av mark- och miljödomstol.

Övriga upplysningar

Om föreläggandet inte följs får bygg- och miljönämnden enligt 11 kap 27 § plan- och bygglagen besluta att åtgärden ska genomföras på den försumliges bekostnad och hur det ska ske.

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



Bygg- och miljönämndens arbetsutskott

2017-10-26

au § 129

Dnr 2017-1948

Kronofogdemyndigheten ska, enligt 11 kap 29 § plan- och bygglagen, lämna den hjälp till Bygg- och miljönämnden som behövs för att genomföra en åtgärd som avses i ett föreläggande.

Enligt 11 kap 40-41 §§ plan- och bygglagen ska bygg- och miljönämnden sända sitt beslut om föreläggande till inskrivningsmyndigheten för anteckning i fastighetsregistrets inskrivningsdel. Om föreläggandet har förenats med löpande vite ska även detta antecknas.

Har ett antecknat föreläggande upphävts genom ett beslut som vunnit laga kraft eller har den åtgärd som avses med föreläggandet vidtagits ska bygg- och miljönämnden så snart den fått vetskap om förhållandet anmäla detta till inskrivningsmyndigheten för borttagande av anteckningen enligt 11 kap 43-45 §§ plan- och bygglagen.

Om rättelse sker, det vill säga om det olovligt utförda tas bort, innan frågan om sanktioner eller ingripande har tagits upp till överläggning vid ett sammanträde med bygg- och miljönämnden tas ingen avgift ut, enligt 11 kap 54 § i plan- och bygglagen, och ärendet avskrivs från nämndens vidare handläggning.

Handwritten signature

Utdragsbestyrkande



au § 130

Dnr 2017-1879

Räfsja 1:12 - Bygglov för nybyggnad av ett stall

Förslag till beslut

Bygg- och miljönämndens arbetsutskottet föreslår

1. avslå bygglov för nybyggnad av ett stall inom fastigheten Räfsja 1:12.

Motivering

Bygg- och miljökontoret bedömer att det råder stor efterfrågan på mark på platsen. På såväl aktuell fastighet, Räfsja 1:12, som på angränsande fastigheter, har ett stort antal bygglov för bostadshus beviljats under senare år.

Sökt stall är placerat endast 6 meter från fastigheten Räfsja 4:1. På fastigheten Räfsja 4:1 har ett arbete med att ta fram en ny detaljplan för bostadsbebyggelse påbörjats. Detta arbete har tillfälligtvis stoppats. Det finns dock anledning att tro att området inom en snar framtid kommer att bebyggas, med hänvisning till fastighetens närhet till Norrtälje tätort. Byggnation av ett stall bedöms kunna påverka Norrtälje stads fortsatte utveckling på platsen.

Ett stall kan ge upphov till olägenhet som lukt och flugor, vilket gör att ett visst skyddsavstånd behöver upprättas mellan stall och bostadsbebyggelse. Norrtälje kommun har tagit fram riktlinjer för byggnation av stall i närheten av bostadshus. Där rekommenderas att minsta avstånd mellan stall och bostadshus bör vara 80 meter. På landsbygden kan man ibland få tåla en viss störning på grund av djurhållning. Fastigheterna Räfsja 1:12 och 4:1 kan inte längre betraktas som en del av landsbygden, utan bedöms vara på god väg att bli en del av staden. Därför behöver en striktare syn på ny stallbyggnation tillämpas.

Med hänvisning till att staden expanderar och att det råder högt bebyggelsetryck i området föreslår bygg- och miljökontoret att eventuell exploatering i form av nybyggnation av stall inom fastigheten Räfsja 1:12 ska prövas genom detaljplaneläggning enligt 4 kap 2 § plan- och bygglagen. Då kan lättare frågor som berör hälsoskydd och konflikter mellan olika intressen, utredas.

Utdragsbestyrkande



Bygg- och miljönämndens arbetsutskott

2017-10-26

au § 130

Dnr 2017-1879

Nu sökt bygglov för stall inom fastigheten Räfsja 1:12 bedöms inte vara förenligt med bestämmelserna i 9 kap 31 § plan- och bygglagen.

Lagrum

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

Underlag till beslut

Tjänsteskrivelse 2017-10-09
Karta

Ärendet

Ansökan avser bygglov för ett stall inom fastigheten Räfsja 1:12.

Bakgrund


Fastigheten ingår i område som saknar detaljplan och utgör sammanhållen bebyggelse. Fastigheten Räfsja 1:12 är bebyggd med ett flertal byggnader. Ett flertal tomter har styckats av från Räfsja 1:12 och därefter bebyggt med enbostadshus. På fastigheten Räfsja 1:12 finns en större fornlämning mitt på fastigheten.

Fastigheten gränsar i söder och väster mot redan antagna detaljplaner för bostadsbebyggelse.

Tillämplig lagstiftning

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.

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



Bygg- och miljönämndens arbetsutskott

2017-10-26

au § 130

Dnr 2017-1879

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.



Bygg- och miljönämndens arbetsutskott

2017-10-26



au § 131

Dnr 2017-2912

Slipen 2 - bygglov för nybyggnad av enbostadshus

Förslag till beslut

Bygg- och miljönämndens arbetsutskott föreslår
1. avslå bygglov för nybyggnad av enbostadshus.

Motivering

Fastigheten omfattas av detaljplan 01-300.

Enligt gällande detaljplan får friliggande enfamiljshus i en våning med en totalhöjd på 4,5 m och en byggnadsyta om 160 kvm uppföras. Suterrängvåning får anordnas utöver angivet högsta antal våningar med en totalhöjd på 7,5 m. Takvinkel ska vara mellan 25-38 grader.

Sökt åtgärd avviker från detaljplanens bestämmelser då ansökan redovisar två våningar.

För att utrymmet inte ska betraktas som våning ska det helt eller till största delen vara beläget under omgivande mark och golvet översida i våningen närmast ovanför inte ligga mer 1,5 m över markens medelnivå invid byggnaden.

Den nedre våningen ligger mer än 2,0 över markens medelnivå.

Byggnaden är ca 15 kvm för stor och har en takvinkel på 15 grader.

Bygg- och miljökontoret gör bedömningen att avvikelserna inte kan ses som liten avvikelse enligt 9 kap 31 b § plan- och bygglagen.

Lagrum

9 kap 30 § plan- och bygglagen.

9 kap 31 b § plan och bygglagen.

Underlag till beslut

Tjänsteskrivelse 2017-10-09

Ansökan

Yttranden

Del av planbeskrivning

Utdragsbestyrkande



Bygg- och miljönämndens arbetsutskott

2017-10-26

au § 131

Dnr 2017-2912

Ärendet

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av enbostadshus.

Bakgrund

Fastigheten omfattas av detaljplan som medger uppförande av enbostadshus med en våning och totalhöjd på 4,5 m, byggnadsyta på 160 kvm och takvinkel mellan 25-38 grader. Suterrängvåning får anordnas utöver angivet högsta antal våningar.

Sökande har begärt att få ansökan prövad med avvikelser avseende byggnadsyta och takvinkel. Sökande tolkar dock detaljplanen som om suterrängvåningen är planenlig.

Tillämplig lagstiftning

Enligt 9 kap 31 b, c § plan- och bygglagen får trots 30 § första stycket 2, 31 § 1 och 31 a § 2 bygglov ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan eller områdesbestämmelser, om avvikelsen är förenlig med detaljplanens eller områdesbestämmelsernas syfte och avvikelsen är liten, eller åtgärden är av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt.

Om avvikelser tidigare har godtagits enligt 30 § första stycket 1 b, 31 b eller 31 c § ska en samlad bedömning göras av den avvikande åtgärd som söks och de som tidigare godtagits enligt 9 kap 31 d § plan- och bygglagen.

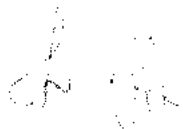
Samråds- och remissyttranden samt bemötanden

Bygg- och miljökontoret bedömer att fastigheterna Slipen 1, 3, 4 och Tälje 3:51 är berörda av sökt byggprojekt.

Ägare till fastigheten Slipen 3 har enligt yttranden erinringar mot sökt bebyggelse.

Ägare till fastigheterna Gransäter 21, Lärkträdet 5 och 6 har på eget initiativ inkommit med erinringar mot sökt bebyggelse.

Ägare till fastigheten Tälje 3:51 har inget att erinra mot sökt bebyggelse.

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



Bygg- och miljönämndens arbetsutskott

2017-10-26



au § 132

Dnr 2017-3144

Svartlöga 3:10 - förhandsbesked för nybyggnad av åtta fritidshus

Förslag till beslut

Bygg- och miljönämndens arbetsutskott föreslår

1. avslå förhandsbesked för nybyggnad av åtta fritidshus inom fastigheten Svartlöga 3:10 (sex tomter inom skifte två och två tomter inom skifte sju).

Motivering

Prövning av markens lämplighet för bebyggelse och reglering av bebyggelsemiljöns utformning ska ske genom detaljplan för

- ny sammanhållen bebyggelse,
- ett nytt byggnadsverk vars användning får betydande inverkan på omgivningen eller om det råder stor efterfrågan på området för bebyggande, om tillkomsten av byggnadsverket inte kan prövas i samband med prövning av ansökan om bygglov eller förhandsbesked,
- en bebyggelse som ska förändras eller bevaras, om regleringen behöver ske i ett sammanhang.

Det bedöms finnas ett stort bebyggelsetryck i området och nu sökt förhandsbesked bedöms även vara en ny sammanhållen bebyggelse. Dessutom bedöms byggnaderna generera en stor påverkan på området.

Med hänsyn till omfattningen på nu sökt bebyggelse, tillsammans med redan befintlig bebyggelse, bedöms ett behov av en planmässig reglering av tillfarter, eventuell ytterligare bebyggelse, byggnaders utformning och placering samt friytor finnas. Området omfattas även av riksintresse för naturvård, kulturmiljö samt för det rörliga friluftslivet. Vid nybyggnation måste stor hänsyn tas till riksintressena på platsen för att inte riskera att skada dessa. Hänsynen gäller såväl placering av nya tomter som själva utformningen av byggnaderna.

Eventuell exploatering av fastigheten behöver därför prövas genom detaljplaneläggning enligt 4 kap 2 § plan- och bygglagen för att uppfylla kraven på den särskild hänsyn som är nödvändig på platsen.

Utdragsbestyrkande



Bygg- och miljönämndens arbetsutskott

2017-10-26

au § 132

Dnr 2017-3144

Sökt bebyggelse är placerat i ett område som idag är orört och obebyggt. Nybyggnation kommer inte enbart innebära en stor påverkan på det område där själva tomterna kommer placeras, utan dessutom kommer nya anslutningsvägar att behöva anläggas. Dessa vägar kommer också att påverka landskapet påtagligt. Fastigheten Svartlöga 3:10 bedöms tillsammans med annan obebyggd mark utgöra 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.

Fastigheten är placerad inom ett kustområde där det enligt miljöbalken kapitel fyra råder särskilda restriktioner. Inom detta område får ny fritidshusbebyggelse endast tillkomma som komplement till befintlig bebyggelse.

Sökt förhandsbesked är placerat inom område med flera riksintressen. Lokaliseringen bedöms som olämplig och uppfyller inte kraven i 2 kap plan- och bygglagen om lämplig placering av byggnader med hänvisning till bland annat stads- eller landskapsbilden/natur- och kulturvärdena på platsen. Nybyggnation inom område där tidigare byggnation saknas, bedöms påverka miljön negativt.

Förutsättningarna för att medge bygglov enligt 9 kap 31 § plan- och bygglagen saknas således.

Lagrum

4 kap 4 § miljöbalken

2 kap, 4 kap 2 § och 9 kap 31 § plan- och bygglagen

Underlag till beslut

Tjänsteskrivelse 2017-10-09

Karta

Ärendet

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av åtta fritidshus inom fastigheten Svartlöga 3:10 (sex tomter är tänkta att placeras inom skifte två och två tomter är tänkta att placeras inom skifte sju).

Utdragsbestyrkande



Bygg- och miljönämndens arbetsutskott

2017-10-26

au § 132

Dnr 2017-3144

Bakgrund

Fastigheten ingår i område som saknar detaljplan.

Fastigheten är obebyggd.

Fastigheten omfattas av strandskydd och förbud enligt 7 kap 13-15 §§ miljöbalken. Byggnationen är belägen utanför strandskyddat område.

Enligt Norrtälje kommuns översiktsplan är fastigheten Svartlöga 3:10 belägen inom riksintresseområde för samlade kultur- och naturvärden (se kapitel 12).

Enligt Norrtälje kommuns översiktsplan är fastigheten Svartlöga 3:10 belägen inom riksintresseområde för kulturmiljön (se kapitel 12).

Enligt Norrtälje kommuns översiktsplan är fastigheten Svartlöga 3:10 belägen inom riksintresseområde för naturvård (se kapitel 12).

Enligt Norrtälje kommuns översiktsplan är fastigheten Svartlöga 3:10 belägen inom riksintresseområde för friluftslivet (se kapitel 12).

Tillämplig lagstiftning

Enligt 4 kap 2 § plan- och bygglagen ska kommunen med en detaljplan pröva ett mark- eller vattenområdes lämplighet för bebyggelse och byggnadsverk samt reglera bebyggelsemiljöns utformning för

1. en ny sammanhållen bebyggelse, om det behövs med hänsyn till omfattningen av bygglovspliktiga byggnadsverk i bebyggelsen,
2. en bebyggelse som ska förändras eller bevaras, om regleringen behöver ske i ett sammanhang, och
3. ett nytt byggnadsverk som inte är ett vindkraftverk, om
 - a) byggnadsverket är en byggnad eller kräver bygglov enligt 9 kap. eller föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 7 §, och
 - b) byggnadsverkets användning får betydande inverkan på omgivningen eller om det råder stor efterfrågan på området för bebyggande.

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.

Utdragsbestyrkande



Bygg- och miljönämndens arbetsutskott

2017-10-26

au § 132

Dnr 2017-3144

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.

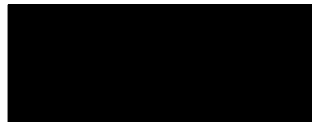
[Handwritten signature]

Utdragsbestyrkande



Bygg- och miljönämndens arbetsutskott

2017-10-12



au § 133

Dnr 2017-346

Södra Nånö 1:40 - Uttagande av byggsanktionsavgift avseende påbörjande av byggnation innan utfärdande av startbesked

Förslag till beslut

Arbetsutskottet föreslår bygg- och miljönämnden besluta

1. Påföra [redacted] ägare/byggherre för fastigheten SÖDRA NÅNÖ 1:40, en byggsanktionsavgift om 17 920 kronor för påbörjandet av byggnation innan bygg- och miljönämnden utfärdat ett beslut om startbesked,
2. Byggsanktionsavgiften om 17 920 kronor ska betalas inom två månader från det att beslutet vinner laga kraft.

Motivering

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 komplementbyggnad har en byggnadsarea om 45 kvm vilket ger en sanktionsarea om $45 - 15 = 30$ kvm.

Enligt 9 kap 6 § plan- och byggförordningen är byggsanktionsavgiften för en komplementbyggnad eller en annan liten byggnad, 0,25 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,005 prisbasbelopp per kvadratmeter av byggnadens sanktionsarea. År 2017 är prisbasbeloppet 44 800 kronor vilket ger en byggsanktionsavgift om:
 $0,25 \times 44\ 800 + 0,005 \times 30 \times 44\ 800 = 17\ 920$ kronor.

Lagrum

10 kap 3 eller 4 § och 11 kap. 51 §, plan- och bygglagen (SFS 2010:900).
9 kap 6 § plan- och byggförordningen.

Utdragsbestyrkande



Bygg- och miljönämndens arbetsutskott

2017-10-12

au § 133

Dnr 2017-346

Underlag till beslut

Anmälan

Karta

Tjänsteskrivelse 2017-09-13

Ärendet

Bygg- och miljönämnden har via skriftlig anmälan inkommen 2017-02-06 fått kännedom om att nybyggnation kan ha vidtagits utan lov inom fastigheten Södra Nånö 1:40.

Bakgrund

Fastigheten Södra Nånö 1:40 är ianspråktagen och bebyggd med bostadshus samt bilverkstad.

Fastigheten ingår i område som saknar detaljplan.

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.

Utdragsbestyrkande



Bygg- och miljönämndens arbetsutskott

2017-10-12

au § 133

Dnr 2017-346

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
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 6 § plan- och byggförordningen är byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap. 3 § plan- och bygglagen (2010:900) påbörja en sådan nybyggnad som kräver lov enligt 9 kap. 2 § första stycket 1 eller 8 § första stycket 2 a, 3 eller 4 plan- och bygglagen eller anmälan enligt 6 kap. 5 § första stycket 2 innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked

1. för ett en- eller tvåbostadshus, 1,5 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,005 prisbasbelopp per kvadratmeter av byggnadens sanktionsarea,
2. för en komplementbyggnad eller en annan liten byggnad, 0,25 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,005 prisbasbelopp per kvadratmeter av byggnadens sanktionsarea,
3. för ett flerbostadshus, en kontorsbyggnad, en handelsbyggnad eller en byggnad för kultur- eller idrottsevenemang, 3 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,02 prisbasbelopp per kvadratmeter av byggnadens sanktionsarea, och
4. för en annan byggnad än de som avses i 1–3, 3 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,01 prisbasbelopp per kvadratmeter av byggnadens sanktionsarea.

Utdragsbestyrkande



Bygg- och miljönämndens arbetsutskott

2017-10-12

au § 133

Dnr 2017-346

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.

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 slufbesked, 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.

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



au § 134

Dnr 2017-2056

Gallring av information av tillfällig eller ringa betydelse hos bygg- och miljönämnden och bygg- och miljökontoret

Förslag till beslut

Arbetsutskottet föreslår bygg- och miljönämnden beslutar att anta följande beslutsbilagor om gallring av information av tillfällig eller ringa betydelse:

1. Bilaga 1: Gallring av handlingar som genom sitt informationsinnehåll är av tillfällig eller ringa betydelse
2. Bilaga 2: Gallring av information som överförs till ny databärare eller då handlingen överförs till nytt format, samt
3. Bilaga 3. Särskilt vid ersättningsskanning av handlingar.

Beslutet gäller retroaktivt för allmänna handlingar som inkommit eller upprättats från och med 1 januari 2009 och som därefter ersättningsskannats till respektive verksamhetssystem. Detta beslut gäller från och med 16 november 2017.

Bygg- och miljönämnden ska ha identifierat vilken information och vilka handlingstyper som är av tillfällig eller ringa betydelse, samt vilken information och handlingar som inte får ersättningsgallras utifrån de villkor som anges för gallring. Tillämpningen är dokumenterad i bygg- och miljökontorets gällande dokumenthanteringsplan, bmn 2017-09-07 § 69, där gallringsfristen för varje handlingstyp framgår.

Om det råder osäkerhet kring vilka handlingstyper, information, databärare som får gallras/ersättningsgallras utifrån detta beslut ska stadsarkivets tillsynsmyndighet tillfrågas.

Motivering

Om det inte finns beslut om gallring ska all upprättad och inkommen allmän information bevaras för framtiden.

För att kunna gallra allmänna handlingar av tillfällig eller ringa betydelse samt information som överförs till ett nytt format eller databärare krävs gallringsbeslut, till exempel pappershandlingar som ersätts av en skannad fil.



Bygg- och miljönämndens arbetsutskott

2017-10-26

au § 134

Dnr 2017-2056

Att upprätta ett gallringsbeslut för varje handlingsslag är inte effektivt. Snarare behöver ett generellt beslut upprättas som tillåter gallring av pappershandlingar efter skanning, detta under förutsättning att de uppfyller de krav som följer arkivförfattningarna.

En kommun är skyldig att förvara sina handlingar ordnade. Då allmänheten har rätt till insyn i bygg- och miljönämndens verksamhet behövs tydliga regler för att allmänheten ska veta vilken information som destrueras (gallras/förstörs).

Att gallra handlingar av tillfällig eller ringa betydelse är en del i arbetet med rättssäker informationshantering.

Gallring är en viktig del när det gäller informationsförvaltning och arkiv. Det blir helt enkelt svårare att hitta handlingar av vikt om en stor mängd handlingar av tillfällig eller ringa betydelse förvaras hos myndigheten.

Syftet med att skanna inkomna och upprättade pappershandlingar är att hantera dem i de digitala diarie- och ärendehanteringssystemen som kontoret använder, Ecos och ByggR. Att förvara allmänna handlingar i ett begränsat antal digitala system är resurseffektivt då det underlättar både vid ärendehandläggning och återsökning av handlingar.

För att undvika ineffektiv hantering och resurskrävande lagring genom att samma likvärdiga arkivbeständiga information/handling lagras på två ställen fast på olika medium och med olika databärare är gallring vid ersättningskanning en nödvändighet.

Att ta bort filer som inte behövs är därför viktigt för att tekniken ska fungera bra. Särskilt idag när det är lätt att ta stora, högupplösta, digitala foton och snabbt ladda upp på en server. Både lagring och säkerhetskopiering är resurskrävande.

Bakgrund

För att resursmässigt effektivisera hanteringen av allmänna handlingar, både i ärendehanteringssystemen och i de fysiska närarkiven, påbörjade bygg- och miljönämnden under 2009 processen att övergå från analog till digital hantering av allmänna handlingar. Information/allmän handling inkommen till eller upprättad som pappershandling på bygg- och miljökontoret börjar att skannas in i arkivbeständigt format till diarie- och ärendehanteringssystemen och ärendeakter digitaliseras.

Under samma tidsperiod påbörjades gallring av pappershandlingar i de fysiskt utrymmeskrävande närarkiven. Arkivklara akter med handlingar sändes därefter till inskanning och för framtida förvaring till bygg- och miljönämndens återsökningsbara digitala arkiv, AGS Advanced.

Utdragsbestyrkande



Bygg- och miljönämndens arbetsutskott

2017-10-26

au § 134

Dnr 2017-2056

Digitala handlingar inkomna genom bygg- och miljönämndens e-tjänst överförs från e-tjänstens databärare till kontorets diarie- och ärendehanteringssystem. De pappershandlingar som inte får ersättningsgallras förvaras i mindre närarkiv på bygg- och miljökontoret och på stadsarkivet.

Tillämplig lagstiftning

Arkivlagen (1990:782), Offentlighets- och sekretesslagstiftningen(2009:400), samt Norrtälje kommuns Arkivreglemente (Kf § 213, 1992-10-26, Kf § 182, 1995-10-02, Kf § 148, 2000-05-29). Som stöd vid gallring tillämpas bygg- och miljönämndens upprättade dokumenthanteringsplan, dnr 2017-2052, bmn 2017-09-07 § 69.

Underlag till beslut

Bygg- och miljönämnden 2017-09-07 § 70

Arbetsutskottets protokoll 2017-08-31 § 121

Tjänsteskrivelse 2017-08-17 samt 2017-09-25

Beslutsbilaga 1: Beslut om gallring av handlingar som genom sitt informationsinnehåll är av ringa eller tillfällig betydelse.

Beslutsbilaga 2. Beslut om gallring av information som överförs till ny databärare eller då handling har ersatts av handling i annat format.

Beslutsbilaga 3: Särskilt kring ersättningsskanning av pappershandlingar

Bygg- och miljönämnden och bygg- och miljökontorets arkivredovisning,

bmn 2017-09-07 § 69

Bygg- och miljönämnden och bygg- och miljökontorets dokumenthanteringsplan,

bmn 2017-09-07 § 69

Ny tjänsteskrivelse i ärende DNR: 2017-2056

Tjänsteskrivelse daterad 2017-09-25 ersätter tjänsteskrivelse daterad 2017-08-17. Ärendet återremitterades vid bygg- och miljönämndens sammanträde 2017-09-07. Komplettering av information i bilaga 1 har tillförts varvid tjänsteutlåtandet har ersatts av ett nytt.

Utdragsbestyrkande



Bygg- och miljönämndens arbetsutskott

2017-10-26

au § 135

Allmän information

Bygg- och miljödirektör Sara Helmersson informerar om

1. Kommande sanktionsavgifter för påbörjande av inrättande av avloppsanläggningar utan tillstånd.
2. Kontorets utredning om samverkan med Täby kommun inom livsmedelskontrollen.

Ordförande Margareta Lundgren informerar om

3. Revisionsgranskningsmöte.

Bygg- och miljönämndens arbetsutskott beslutar att lägga informationen till handlingarna.

Utdragsbestyrkande