



Bygg- och miljönämndens arbetsutskott

2017-01-26

1

Plats och tid Kommunhuset, Rimbo-rummet 2016-01-26 kl.15:00 - 15:35

Beslutande

Margareta Lundgren (S)	§ 1 - 13	
Lennart Svenberg (S)	§ 1 - 13	
Stefan Lindskog (C)	§ 1 - 13	tj ers
Ingmar Wallén (M)	§ 1 - 13	
Roland Brodin (M)	§ 1 - 13	

Kai Larsson (MP) adjungerad

Övriga deltagande Anna Keskitalo, bygglovchef
Gitte Binder, sekreterare

Utses att justera Ingmar Wallén (M)

Justeringens plats och tid Bygg- och miljökontoret 2017-02-02 kl 16.00

Underskrift Sekreterare Paragraf 1 - 13
Gitte Binder

Ordförande
Margareta Lundgren

Justerande
Ingmar Wallén

ANSLAG/BEVIS

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ Bygg- och miljönämndens arbetsutskott

Sammanträdesdatum 2017-01-26

Datum för anslags uppsättande 2017-02-03 Datum för anslags nedtagande 2017-02-27

Förvaringsplats för protokollet Bygg- och miljökontoret, Estunavägen 14, Norrtälje

Underskrift
Gitte Binder



Innehållsförteckning

Ärenden

1. Närvarorätt § 1

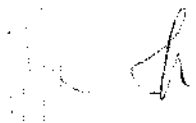
Bygglovärenden

2. Dnr 2016-1750
Faktoriet 2 § 2
Marklov för trädfällning av almar.
3. Dnr 2016-3514 § 3
Fasterna-Råby 2:13
Uttagande av byggsanktionsavgift för påbörjande av byggnation
av två fritidshus innan startbesked utfärdats.
4. Dnr 2016-1233
Finnala 6:3 UTGÅTT
Föreläggande om rättelse avseende ovårdad tomt.
5. Dnr 2016-2613 § 4
Glyxnäs 3:8
Strandskyddsdispens för uppsättning av brygga.
6. Dnr 2016-1845 § 5
Grisslehamn 20-3
Bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad.
7. Dnr 2016-51 § 6
Gräddö 2:14
Bygglov för ändrad användning av enbostadshus till förskola.
8. Dnr 2016-1861 § 7
Herräng 1:47
Uttagande av byggsanktionsavgift för uppförande av byggnation
samt tagande av byggnad i bruk innan beslut om startbesked och
slutbesked utfärdats.

9. Dnr 2016-1150
Häverö-Norrby 5:52 § 8
Bygglov för tillbyggnad av fritidshus.
10. Dnr 2016-1142
Del av Nedra Söderby 2:2 § 9
Förhandsbesked för nybyggnad av fem enbostadshus.
11. Dnr 2016-2347
Nysättra 3:40 § 10
Förhandsbesked för nybyggnad av ett tvåbostadshus.
12. Dnr 2016-2829
Ortala 31:5 § 11
Uttagande av byggsanktionsavgift för påbörjande av byggnation
innan startbesked är utfärdat.
13. Dnr 2016-2887
Sika 4:37 § 12
Bygglov för nybyggnad av industribyggnad.

Övriga ärenden

14. Dnr 2016-3786
Sika 4:37 § 13
Nytt vägnamn inom Norrtälje tätort.





Bygg- och miljönämndens arbetsutskott

2017-01-26

au § 1

Närvarorätt

Bygg- och miljönämndens arbetsutskott beslutar

Kai Larsson (MP) får närvara (adjungeras) vid bygg- och miljönämndens arbetsutskotts sammanträden.

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



Bygg- och miljönämndens arbetsutskott

2017-01-26



au § 2

Dnr 2016-1750

Faktoriet 2 - marklov för trädfällning av almar

Förslag till beslut

Arbetsutskottet föreslår bygg- och miljönämnden besluta

1. bevilja marklov för trädfällning samt återplantering inom fastigheten Faktoriet 2
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.

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



Bygg- och miljönämndens arbetsutskott

2017-01-26

au § 2

Dnr 2016-1750

Underlag till beslut

Tjänsteskrivelse 2016-12-21

Ansökan

Karta

Lagrum

9 kap. 30 § plan- och bygglagen.

Ärendet

Ansökan för 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 samt bemötanden

Förslag på återplantering från landskapsarkitekt på Gatu/parkavdelningen.

Utdragsbestyrkande



Bygg- och miljönämndens arbetsutskott

2017-01-26



au § 3

Dnr 2016-3514

Fasterna-Råby 2:13 - uttagande av byggsanktionsavgift för påbörjande av byggnation av två fritidshus innan startbesked utfärdats

Förslag till beslut

Arbetsutskottet föreslår bygg- och miljönämnden besluta

1. påföra [redacted] ägare till fastigheten Fasterna-Råby 2:13, en byggsanktionsavgift om 77 504 kronor för påbörjandet av byggnation innan bygg- och miljönämnden utfärdat ett beslut om startbesked.
2. byggsanktionsavgiften om 77 504 kronor ska betalas inom två månader från det att beslutet vinner laga kraft.

Motivering

Vid utstakning 2016-11-09 kunde kontoret konstatera att åtgärder (gjutning av platta) påbörjats utan att startbesked utfärdats avseende två stycken fritidshus. Startbesked utfärdades i efterhand 2016-12-01.

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.

Berörda byggnader har en area vardera om 61 kvm vilket ger en sanktionsarea om 61 – 15 = 46 kvm.

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 för ett en- eller tvåbostadshus, 1,5 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:

Utdragsbestyrkande



Bygg- och miljönämndens arbetsutskott

2017-01-26

au § 3

Dnr 2016-3514

$44\ 800 \times 1,5 = 67\ 200$ kronor
 $0,005 \times 44\ 800 = 224$
 $224 \times 46 = 10\ 304$ kronor
 $67\ 200 + 10\ 304 = 77\ 504$ kronor per bostadshus.

Detta ger en total byggsanktionsavgift om $77\ 504 \times 2 = 155\ 008$ kronor.

Då byggherren/fastighetsägaren erhållit lov innan byggnation påbörjats ska byggsanktionsavgiften enligt 9 kap 3a § plan- och bygglagen sättas ned till hälften vilket gör att den totala byggsanktionsavgiften för att påbörja byggnation av två stycken enbostadshus innan startbesked utfärdats blir 77 504 kronor.

Lagrum

10 kap 3 eller 4 § och 11 kap. 51 §, plan- och bygglagen (SFS 2010:900).
9 kap 6 §, plan- och byggförordningen (SFS 2011:338).

Underlag till beslut

Redovisning efter inmätning 2016-11-09
Yttrande från fastighetsägarna inkom 2016-12-02
Karta
Tjänsteskrivelse 2016-12-23

Ärendet

Bygg- och miljönämnden har vid utstakning 2016-11-09 fått kännedom om att åtgärder påbörjats innan startbesked utfärdats inom fastigheten Fasterna-Råby 2:13. Plattor var vid tiden för utstakning gjutna och kart- och mätenheten i Norrtälje kommun gjorde då en inmätning av dessa. Startbesked utfärdades 2016-12-01 vilket innebär att åtgärder påbörjats innan startbesked utfärdats.

Bakgrund

Fastigheten Fasterna-Råby 2:13 är ianspråktagen av två stycken påbörjade byggnationer varav de två åtgärderna avser den nu anmälda åtgärden.

Fastigheten ingår i område som saknar detaljplan.

Utdragsbestyrkande



Bygg- och miljönämndens arbetsutskott

2017-01-26

au § 3

Dnr 2016-3514

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
2. en markåtgärd motsvarar den area som åtgärden avser.

Utdragsbestyrkande



Bygg- och miljönämndens arbetsutskott

2017-01-26

au § 3

Dnr 2016-3514

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.

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 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.

Utdragsbestyrkande



Bygg- och miljönämndens arbetsutskott

2017-01-26

au § 3

Dnr 2016-3514

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
--	--	--	--------------------



Bygg- och miljönämndens arbetsutskott

2017-01-26



au § 4

Dnr 2016-2613

Glyxnäs 3:8 - strandskyddsdispens för uppsättning av brygga

Beslut

Bygg- och miljönämndens arbetsutskott beslutar

1. medge erforderlig dispens enligt 7 kap 13-15 och 26 §§ miljöbalken med hänvisning till dispensskäl nummer 3, för uppsättning av brygga inom fastigheten Glyxnäs 3:8.
2. det åvilar den sökande att själv undersöka hos länsstyrelsen om anmälan om vattenverksamhet krävs enligt 11 kap miljöbalken för arbetet i vattenområdet.

Villkor:

- Arbete i vatten får inte utföras under perioden 1 mars-31 augusti.
- Bryggan får användas för förtöjning av båtar och ska hållas fri från utemöbler och annat som kan ha en avhållande effekt på allmänhetens nyttjande av anslutande mark- och vattenområde. Bryggan ska vara allemansrättsligt tillgänglig.

Motivering

Sökt brygga i vinkel behövs för att ordna en skyddad båtförtöjningsplats, då området är hårt utsatt för vindar från Skatfjärden. Vattengenomströmningen på platsen är så pass rörlig på grund av bland annat färjetrafik att sökt brygga inte bedöms försvåra genomströmningen i någon större omfattning.

Bygg- och miljökontorets bedömning

Vid en av bygg- och miljökontoret utförd besiktning 3 oktober 2016 inom fastigheten Glyxnäs 3:8 framkom att sökt bryggplats ligger i en liten vik (Klövvikarna). Viken är ca 35 meter bred tvärs över. Hela viken tillhör Glyxnäs 3:8. På den sida där man önskar uppföra bryggan, finns idag en träbeklädd kaj. På andra sidan viken finns det en brygga som är ca 17,5 meter lång. Fastigheten Glyxnäs 3:103 har enligt sökande (ägare till Glyxnäs 3:8) servitutsrätt på denna brygga, varför de önskar uppföra en egen brygga. Enligt Lantmätarförrättning daterad 1995-05-22 delas dock rättigheten att uppföra brygga på detta område mellan de båda fastigheterna.

Utdragsbestyrkande



Bygg- och miljönämndens arbetsutskott

2017-01-26

au § 4

Dnr 2016-2613

Befintlig brygga går snett över viken, vilket bedöms försämra vattengenomströmningen in i viken. Nu sökt brygga är placerad på motstående strand i en vinkel som sträcker sig mot den befintliga bryggan. Därmed avskärmas en större del av viken mot vattnet utanför och vattengenomströmningen bedöms försämrats ytterligare.

Botten består av sand och är beväxt med blåstång. Blåstång är en art som är viktig i Östersjöns artfattiga ekosystem och fungerar som både boplats och skydd för många fiskarter och som föda till ryggradslösa djurarter. Övergådnng, utsläpp av föroreningar, uppgrumling och annan mänsklig påverkan har lett till att blåstången har minskat sin utbredning och även helt försvunnit på många platser. Idag är blåstången allt mer ovanlig och ersätts istället av fintrådiga alger som inte fyller samma viktiga ekologiska funktion. Det är därför viktigt att skydda områden där det idag fortfarande växer blåstång.

I viken har det tidigare funnits en sjömack, en tankstation med drivmedel för båtar. Vid tankning av båtar är det oundvikligt att det uppstår oljespill, dels från båtmotorerna men även vid själva tankningen.

Detta innebär att man kan förmoda att det i bottensedimentet finns rester kvar från denna hantering. All grävning och bearbetning av botten riskerar att frisläppa föroreningar till vattnet. Detta bedöms kunna påverka såväl blåstång som övrigt växt- och djurliv på platsen negativt.

Byggnation av en brygga bedöms riskera att försämra beståndet av blåstång som finns i viken. Minskad vattengenomströmning, frisättning av föroreningar från drivmedelshanteringen och den uppgrumling av vattenområdet som sker vid anläggning av nya stenkistor bedöms kunna påverka blåstången och dess ekosystem negativt.

Bygg- och miljökontoret gör bedömningen att fastigheten saknar behov av egen brygga för att ta sig till fastigheten. Fastigheten kan nås med bil. Behovet av båtplats behöver därmed inte kunna uppfyllas på den egna fastigheten.

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. Det allmännas bevarandebestyrkelse bedöms väga starkare än den enskildas exploateringsintresse.

Förutsättningarna för att medge strandskyddsdispens saknas då sökt åtgärd bedöms innebära en alltför stor påverkan i det strandskyddade området.

Utdragsbestyrkande



Bygg- och miljönämndens arbetsutskott

2017-01-26

au § 4

Dnr 2016-2613

Lagrum

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

Upplysningar

Meddelad strandskyddsdispens kan överprövas av länsstyrelsen. Tiden för överprövning, tre veckor, räknas från den dag då beslutet inkommit till länsstyrelsen. Ni som sökande ansvarar själv för att kontrollera när beslutet om strandskyddsdispens vinner laga kraft innan några åtgärder påbörjas.

Detta kan ni göra genom att antingen kontakta länsstyrelsen, eller att söka i länsstyrelsens webbdarium med hjälp av fastighetsbeteckningen, cirka en månad efter att detta beslut togs.

En dispens från strandskyddet upphör att gälla om den åtgärd som dispensen avser inte har påbörjats inom två år och inte har avslutats inom fem år från den dag då dispensbeslutet vann laga kraft.

Anmälan om påbörjande och avslutande av sökt åtgärd ska göras skriftligen till bygg- och miljökontoret.

Särskilda krav på provtagning på botten kan komma att ställas då det finns risk för föroreningar i bottensedimentet.

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.

Underlag till beslut

Ansökan

Karta och fotografier

Tjänsteskrivelse 2016-12-09

Utdragsbestyrkande



Bygg- och miljönämndens arbetsutskott

2017-01-26

au § 4

Dnr 2016-2613

Ärendet

Ansökan avser strandskyddsdispens för uppförande av en brygga inom fastigheten Glyxnäs 3:8.

Bakgrund

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

Fastigheten är bebyggd med fritidshus, uthus, brygga och kaj.

Fastighetens areal är 4 815 m².

På fastigheten Glyxnäs 3:8 finns ett område där fastigheten Glyxnäs 3:103 enligt servitutsavtal har rätt till båtplats och brygga. I Lantmäteriförrättningsprotokoll från 1995-05-22 står det att rätten till båtplats och brygga på markerat område delas med stamfastigheten, det vill säga med Glyxnäs 3:8. Glyxnäs 3:103 har därmed inte enligt servitutsavtalet ensamrätt till bryggplats på området där den befintliga bryggan ligger.

Enligt Norrtälje kommuns översiktsplan är fastigheten Glyxnäs 3:8 belägen inom riksintresseområde för samlade kultur- och naturvärden (se kapitel 12).

Fastigheten Glyxnäs 3:8 ligger inom område där misstanke om markförorening föreligger enligt Länsstyrelsens MIFO-inventering (Metodik för Inventering av Förorenade Områden). På fastigheten har det tidigare funnits en sjömack, en tankstation med drivmedel för båtar.

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.

Utdragsbestyrkande



Bygg- och miljönämndens arbetsutskott

2017-01-26

au § 4

Dnr 2016-2613

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.

Dagens sammanträde

Yrkande

Ordförande Margareta Lundgren (S) yrkar
- bifall till ansökan.

Arbetsutskottets övriga ledamöter instämmer i bifallsyrkandet.

Exp till

Länsstyrelsen

Utdragsbestyrkande



Bygg- och miljönämndens arbetsutskott

2017-01-26



au § 5

Dnr 2016-1845

Grisslehamn 20-3 - bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad

Förslag till beslut

Bygg- och miljönämndens arbetsutskott föreslår

1. avslå ansökan om bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad.

Motivering

Ärendet har tidigare behandlats på bygg- och miljönämndens arbetsutskott 2016-09-22 § 122 där utskottet föreslog avslag. Dock har reviderade handlingar inkommit 2016-10-24. Sökanden redovisar ett nytt reviderat förslag där byggnadsarean på komplementbyggnaden uppgår till 80 kvadratmeter.

Aktuell fastighet omfattas av detaljplan 03-101. Enligt aktuell detaljplan får endast en huvudbyggnad och ett uthus uppföras. Uthusets byggnadsarea får enligt detaljplanen inte överstiga 30 kvadratmeter.

Aktuell åtgärd avviker från detaljplanens bestämmelser vilket innebär att ansökan inte kan beviljas med stöd av 9 kap 30 § plan- och bygglagen. Det kvarstår då att göra en bedömning om avvikelserna enligt 9 kap 31 b § plan- och bygglagen kan anses vara en liten avvikelse.

Sökt komplementbyggnad har en byggnadsarea som uppgår till 80 kvadratmeter vilket innebär att byggnadsarean överskrider med 50 kvadratmeter. Byggnaden placeras utöver detta delvis på punktprickad mark och det finns sedan tidigare ett uthus på fastigheten. Detta innebär att den sökta åtgärden avviker från detaljplanen både vad gäller tillåten byggnadsarea, placering och tillåtna antal uthus.

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

Lagrum

9 kap 30 § plan- och bygglagen.

9 kap 31 b § plan- och bygglagen.

Utdragsbestyrkande



Bygg- och miljönämndens arbetsutskott

2017-01-26

au § 5

Dnr 2016-1845

Underlag till beslut

Situationsplan inkommen 2016-10-24

Detaljplanekarta (Utdrag från karta som redovisar aktuell fastighet)

Karta

Tjänsteskrivelse 2016-12-23

Ärendet

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad.

Bakgrund

Fastigheten omfattas av detaljplan som medger att ett uthus får uppföras till en största byggnadsarea om 30 kvadratmeter. Vidare har detaljplanen bestämmelsen prickad mark, mark som inte får bebyggas.

Fastigheten är ianspråktagen och bebyggd med en huvudbyggnad och uthus.

Kontoret underrättade sökanden om att förslaget avviker från detaljplanen i skrivelse daterad 2016-10-31. Inget yttrande har inkommit i ärendet.

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 §§.

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

2017-01-26

au § 5

Dnr 2016-1845

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 avvikelserna är förenliga med detaljplanens eller områdesbestämmelsernas syfte och avvikelserna är lita, eller åtgärden är av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt.

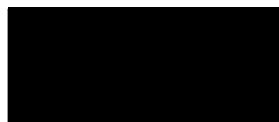
Om avvikelser tidigare har godtagits enligt 30 § första stycket 1 b, 31 b eller 31 c § ska en samlad bedömning göras av den avvikande åtgärd som söks och de som tidigare godtagits enligt 9 kap 31 d § plan- och bygglagen.

Utdragsbestyrkande



Bygg- och miljönämndens arbetsutskott

2017-01-26



au § 6

Dnr 2016-51

Gräddö 2:14 - bygglov för ändrad användning av enbostadshus till förskola

Beslut

Bygg- och miljönämndens arbetsutskott beslutar

1. bevilja ansökan om bygglov för ändrad användning av enbostadshus till förskola.
2. avsteg från kraven på tillgänglighet medges med hänsyn till den befintliga byggnadens förutsättningar för att inte oskäligen ingrepp i byggnaden ska bli nödvändiga. Bygg- och miljönämnden gör bedömningen att avstegen från tillgänglighetskraven är förenliga med 8 kap 7 § plan- och bygglagen.
3. tekniskt samråd erfordras,
4. en kontrollansvarig 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.

Motivering

Efter allvarligt övervägande har bygg- och miljönämnden kommit fram till att medge avsteg från kraven på tillgänglighet i just detta specifika fall på grund av följande skäl

- Förskoleverksamheten är befintlig och har drivits länge (sedan 2003) i just dessa lokaler.
- Verksamheten bedrivs med ett koncept som innebär att barn och pedagoger vistas mycket utomhus och är mindre beroende av lokalens utformning.
- Det finns ett behov av förskola i området.

Bygg- och miljökontorets bedömning

En ansökan om tidsbegränsat bygglov för ändrad användning av enbostadshus till förskola inkom 2016-01-11, efter att kontoret varit i kontakt med verksamheten, då det tidsbegränsade bygglovet som beviljades 2010-09-24 gick ut 2015-12-31.

Bygg- och miljönämndens arbetsutskott beslutade 2005-03-10 föreslå byggnadsnämnden att med stöd av plan- och bygglagen utta en sanktionsavgift då verksamheten saknade bygglov.

Arbetsutskottet beslutade 2005-08-25 § 564 att bevilja ett tidsbegränsat bygglov till och med 2010-12-31.

Utdragsbestyrkande



Bygg- och miljönämndens arbetsutskott

2017-01-26

au § 6

Dnr 2016-51

2010-09-24 beviljade bygg- och miljönämnden ett nytt tidsbegränsat bygglov för ändrad användning till och med 2015-12-31. Då en ny ansökan om tidsbegränsat bygglov inkommit till kontoret kvarstår det för kontoret att göra bedömningen om åtgärden uppfyller kraven i 9 kap 33 § plan- och bygglagen och om tidsbegränsat bygglov kan meddelas för sökt åtgärd.

Enligt 9 kap 33 § plan- och bygglagen får ett tidsbegränsat bygglov ges, för en åtgärd som uppfyller någon eller några men inte alla förutsättningar enligt 30-32 a §§ plan- och bygglagen, om sökanden begär det och åtgärden avses att pågå under en begränsad tid. Ett tidsbegränsat bygglov får ges för högst 15 år.

Den aktuella åtgärden beviljades tidsbegränsat bygglov för första gången 2005-03-10. Lovet beviljades till och med 2010-12-31 vilket är en period om fem år och nio månader. Andra gången verksamheten beviljades tidsbegränsat bygglov var mellan 2010-09-24 och 2015-12-31, vilket ger en period om fem år och tre månader. Detta ger en total sammanlagd tid om 11 år.

Dock så framgår det i sammanträdesprotokollet vid beslut om sanktionsavgift 2005-05-26 att verksamheten startade hösten 2003. Den sammanlagda tiden uppgår till cirka 13 år.

Det är därför möjligt (när det gäller utnyttjad tid) att bevilja tidsbegränsat bygglov för den aktuella åtgärden enligt 9 kap 33 § plan- och bygglagen i tre år till. Dock måste sökanden kunna redovisa varför åtgärden anses vara tillfällig. Någon redovisning har inte inkommit, och då förskolan har bedrivits på fastigheten en längre tid, gör kontoret bedömningen att åtgärden inte är en tillfällig åtgärd.

Det kvarstår då för bygg- och miljönämnden att göra en bedömning om åtgärden kan beviljas permanent bygglov.

Enligt boverkets byggregler får rumshöjden publika lokaler inte understiga 2,7 meter. Del av aktuell byggnad som är uppförd som ett enbostadshus har en rumshöjd enligt uppgifter om 2,1 meter.

Enligt 8 kap 1 § plan- och bygglagen ska en byggnad vara lämplig för sitt ändamål. Även om förskolan har funnits i byggnaden med tidsbegränsade bygglov kan inte verksamheten anses vara lämplig i den aktuella byggnaden. Bygg- och miljönämnden gör bedömningen att ansökan inte uppfyller kraven i 9 kap 31 § plan- och bygglagen.

Lagrum

9 kap 31 och 33 §§ plan- och bygglagen.

8 kap 7 § plan- och bygglagen

Utdragsbestyrkande



Bygg- och miljönämndens arbetsutskott

2017-01-26

au § 6

Dnr 2016-51

Upplysningar

Detta beslut kan komma att överklagas av berörda sakägare. Observera att beslutet vinner laga kraft tidigast tre veckor efter det att berörda grannar/sakägare fått del av beslutet och under förutsättning att ingen överklagar beslutet. Ni som sökande ansvarar själv för att kontrollera hos Bygg- och miljönämnden om beslutet har vunnit laga kraft innan några åtgärder påbörjas.

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.

Som kontrollansvarig för sökt åtgärd godtas byggherrens förslag: Olle Zetterberg.

När du har fått ditt bygglov beviljat kommer bygg- och miljökontoret att kalla dig och din kontrollansvarige till ett tekniskt samrådsmöte. Innan mötet ska du ha lämnat in ditt förslag till kontrollplan, som du med hjälp av din kontrollansvarige har tagit fram. Om projektet bedöms kunna uppfylla lagens krav får du efter det tekniska samrådet ett Startbesked.

Detta beslut upphör att gälla om beviljat bygglov inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från den dag då beslutet vann laga kraft.

Observera att som påbörjande av en åtgärd gäller att byggnadsarbetena måste vara påbörjade, såsom till exempel grundläggning med gjutning av en platta.

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 ändringar ska göras från ett beviljat bygglov, kräver dessa oftast att en ny bygglovsprövning görs. I dessa fall ska en ny ansökan lämnas in till Bygg och miljönämnden.

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

2017-01-26

au § 6

Dnr 2016-51

Underlag för beslut

Plan-, fasad-, och situationsplan inkom 2016-01-11

Karta

Tjänsteskrivelse 2016-09-12 med tillägg 2017-01-09

Arbetsutskottets protokoll 2016-11-10 § 139

Ärendet

Ansökan avser bygglov för ändrad användning från enbostadshus till förskola.

Bakgrund

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

Fastigheten är ianspråktagen och bebyggd med ett enbostadshus och uthus.

Enligt Norrtälje kommuns översiktsplan är fastigheten Gräddö 2:14 belägen inom riksintresseområde för samlade kultur- och naturvärden (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,
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.

För en åtgärd som uppfyller någon eller några men inte alla förutsättningar enligt 30–32 a §§ får ett tidsbegränsat bygglov ges, om sökanden begär det och åtgärden avses att pågå under en begränsad tid.

Ett sådant lov ska ges, om åtgärden har stöd i en detaljplanebestämmelse om tillfällig användning av byggnad eller mark.

Ett tidsbegränsat bygglov får ges för högst tio år.

Tiden kan på sökandens begäran förlängas med högst fem år i taget. Den sammanlagda tiden får överstiga femton år endast om lovet ska användas för ett ändamål som avses i 9 §.

Utdragsbestyrkande



Bygg- och miljönämndens arbetsutskott

2017-01-26

au § 6

Dnr 2016-51

Kommunicering

Fastighetsägaren inkom 2016-12-20 med ett yttrande över bygg- och miljönämndens arbetsutskotts förslag till beslut. Fastighetsägaren anför att rumshöjden på undervåningen är 2,21 meter och på övervåningen 2,30 meter under hanbjälklaget, succesivt lägre där det är snedtak. Kontoret har i sitt förslag till beslut skrivit 2,1 meter vilket är felaktigt. Detta är reviderat i denna tjänsteskrivelse men påverkar inte bygg- och miljökontorets bedömning då boverkets byggregler är tydliga med att rumshöjden ska vara minst 2,7 meter i publika lokaler.

Vidare anför fastighetsägaren att Victoriagårdens barngrupper består av mellan 6-11 barn. I publika lokaler får rumshöjden vara som lägst 2,4 meter om max 16 personer uppehåller sig i rummet. Den aktuella rumshöjden är inte 2,4 meter utan lägre.

I övrigt anför förskolan att förskolan är en populär förskola och att de 2013 fick Roslagens sparbanks hållbarhetspris. Om bygglov inte beviljas mister 30 stycken barn en älskad förskola och åtta personer mister sitt arbete.

Vad sökanden anför förändrar inte bygg- och miljökontorets ställningstagande.

Dagens sammanträde

Yrkande

Ordförande Margareta Lundgren (S) yrkar
- bifall till ansökan.

Arbetsutskottets övriga ledamöter instämmer i bifallsyrkandet.

Exp till

Sakägare

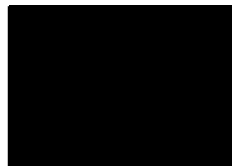
Post och Inrikes Tidningar

Utdragsbestyrkande



Bygg- och miljönämndens arbetsutskott

2017-01-26



au § 7

Dnr 2016-1861

Herräng 1:47 - uttagande av byggsanktionsavgift för uppförande av byggnation samt tagande av byggnad i bruk innan beslut om startbesked och slutbesked utfärdats

Förslag till beslut

Bygg- och miljökontoret föreslår bygg- och miljönämnden besluta

1. påföra [redacted] ägare till fastigheten Herräng 1:47, en byggsanktionsavgift om 16 128 kronor för påbörjandet av byggnation samt att byggnaden tagits i bruk innan Bygg- och miljönämnden utfärdat ett beslut om startbesked och slutbesked.
2. byggsanktionsavgiften om 16 128 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 area om 25 kvm vilket ger en sanktionsarea om $25 - 15 = 10$ kvm.

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 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:

$0,25 \times 44\ 800 = 11\ 200$ kronor

$0,005 \times 44\ 800 = 224$

$224 \times 10 = 2\ 240$ kronor

Utdragsbestyrkande



Bygg- och miljönämndens arbetsutskott

2017-01-26

au § 7

Dnr 2016-1861

Den totala byggsanktionsavgiften för att påbörja byggnationen av en komplementbyggnad utan startbesked uppgår till 13 440 kronor.

Enligt 9 kap 18 § plan- och byggförordningen är byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap. 4 § plan- och bygglagen (2010:900) ta en byggnad i bruk efter nybyggnad innan byggnadsnämnden har gett ett slutbesked för en komplementbyggnad eller en annan liten byggnad, 0,05 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,001 prisbasbelopp per kvadratmeter av byggnadens sanktionsarea.

$0,05 \times 44\ 800 = 2\ 240$ kronor

$0,001 \times 44\ 800 = 44,8$

$44,8 \times 10 = 448$ kronor

Den totala byggsanktionsavgiften för att ha tagit en komplementbyggnad i bruk innan slutbesked utfärdats uppgår till 2 688 kronor.

Den totala byggsanktionsavgiften för båda överträdelserna uppgår till 16 128 kronor.

Om rättelse vidtas, det vill säga rivning av tältet, kommer någon sanktionsavgift inte att tas ut.

Lagrum

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

9 kap 6 och 18 §§, plan- och byggförordningen (SFS 2011:338).

Underlag till beslut

Situationsplan

Karta utskriven 2016-11-17

Tjänsteskrivelse 2016-11-17

Ärendet

Bygg- och miljönämnden har via skriftlig anmälan inkommen 2016-06-08 fått kännedom om att åtgärder kan ha vidtagits utan startbesked och slutbesked inom fastigheten Herräng 1:47.

Utdragsbestyrkande



Bygg- och miljönämndens arbetsutskott

2017-01-26

au § 7

Dnr 2016-1861

Bygg- och miljökontoret har varit i kontakt med fastighetsägaren som inkom med en ansökan om bygglov 2016-08-04. Vidare har information om sanktionsavgift delgivits till fastighetsägaren muntligen vid besök i kommunhuset 2016-07-05.

Bakgrund

Fastigheten Herräng 1:47 är ianspråktagen och bebyggd med ett enbostadshus och en komplementbyggnad varav komplementbyggnaden avser den nu anmälda åtgärden.

Fastigheten omfattas av detaljplan som medger att aktuell byggnad kan beviljas bygglov. Bygglov beviljades 2016-11-10 för aktuell åtgärd.

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.

Utdragsbestyrkande



Bygg- och miljönämndens arbetsutskott

2017-01-26

au § 7

Dnr 2016-1861

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

2017-01-26

au § 7

Dnr 2016-1861

Enligt 9 kap 18 § plan- och byggförordningen är byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap. 4 § plan- och bygglagen (2010:900) ta en byggnad i bruk efter nybyggnad innan byggnadsnämnden har gett ett slutbesked

1. för ett en- eller tvåbostadshus, 0,3 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,001 prisbasbelopp per kvadratmeter av byggnadens sanktionsarea,
2. för en komplementbyggnad eller en annan liten byggnad, 0,05 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,001 prisbasbelopp per kvadratmeter av byggnadens sanktionsarea,
3. för ett flerbostadshus, en kontorsbyggnad, en handelsbyggnad eller en byggnad för kultur- eller idrotsevenemang, 0,6 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,004 prisbasbelopp per kvadratmeter av byggnadens sanktionsarea, och
4. för en annan byggnad än de som avses i 1–3, 0,6 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,002 prisbasbelopp per kvadratmeter av byggnadens sanktionsarea.

Om endast en del av en byggnad tas i bruk i strid med 10 kap. 4 § plan- och bygglagen, ska det som anges i första stycket om sanktionsarea i stället avse den area som tas i bruk.


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 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.

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



Bygg- och miljönämndens arbetsutskott

2017-01-26



au § 8

Dnr 2016-1150

Häverö-Norrby 5:52 - bygglov för tillbyggnad av fritidshus

Beslut

Bygg- och miljönämndens arbetsutskott beslutar

1. avslå ansökan om bygglov för tillbyggnad av fritidshus.

Motivering

Detaljplanen (05-01) för fastigheten Häverö-Norrby 5:52 medger en byggrätt för huvudbyggnaden om 80 kvadratmeter. Efter redovisad tillbyggnad uppgår byggnadsarean till cirka 99 kvadratmeter. Nu sökt tillbyggnad bedöms därför inte vara förenligt med bestämmelserna i 9 kap 30 § plan- och bygglagen.

Det kvarstår därför att göra bedömningen om avvikelser från detaljplanens bestämmelse kan anses vara en sådan liten avvikelse enligt 9 kap 31 b § plan- och bygglagen. Byggrätten överskrids med 19 kvadratmeter (24%).

Regeringsrätten har i bl.a. RÅ 1991 ref. 57 konstaterat att avvikelser inte skall bedömas enbart utifrån absoluta tal och mått utan bör ses i förhållande till samtliga i målet föreliggande omständigheter. Regeringsrätten anser dock att storleken måste beaktas så till vida att det finns en gräns där storleken i sig innebär att avvikelser enligt normalt språkbruk inte kan uppfattas som mindre. I detta fall bedömdes 16 % inte utgöra en mindre avvikelse.

Den aktuella avvikelsen 19 kvadratmeter (24 %) kan, enligt bygg- och miljökontorets utredning, inte i procent, utgöra en liten avvikelse. Bygglovenheten gör vidare bedömningen att avvikelserna med 19 kvadratmeter inte heller i språkbruk kan uppfattas som liten.

Nu sökt tillbyggnad bedöms inte vara förenligt med bestämmelserna i 9 kap 31 b § 1 plan- och bygglagen.

Lagrum

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

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



Bygg- och miljönämndens arbetsutskott

2017-01-26

au § 8

Dnr 2016-1150

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.

Underlag till beslut

Ansökningshandlingar

Planritning inkommen 2016-10-09

Karta

Tjänsteskrivelse 2016-10-25 med tillägg 2016-12-13

Arbetsutskottets protokoll 2016-11-10 § 140

Ärendet

Ansökan avser bygglov för tillbyggnad av fritidshus.

Bakgrund

Fastigheten omfattas av detaljplan som medger att huvudbyggnad uppförs om max 80 kvadratmeter byggnadsarea och uthus om max 40 kvadratmeter byggnadsarea.

Sökanden har informerats om att sökanden kan dela upp tillbyggnaden och göra en anmälan om 15 kvadratmeter och söka bygglov för den ytan som kvarstår. Sökanden har inte inkommit med någon anmälan och reviderat ansökan.

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



Bygg- och miljönämndens arbetsutskott

2017-01-26

au § 8

Dnr 2016-1150

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 §§.


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.

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.

Kommunicering

Sökanden har beretts 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


Utdragsbestyrkande



Bygg- och miljönämndens arbetsutskott

2017-01-26



au § 9

Dnr 2016-1142

Del av Nedra Söderby 2:2 - förhandsbesked för nybyggnad av fem (5) enbostadshus

Beslut

Bygg- och miljönämndens arbetsutskott beslutar

1. avslå förhandsbesked för fyra enbostadshus inom del av fastigheten Nedra Söderby 2:2.
2. bevilja förhandsbesked för ett enbostadshus inom del av fastigheten Nedra Söderby 2:2.

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.
- Hela tomtplatsen ska placeras utanför strandskyddat område.
- Bygg- och miljökontorets villkor angående vatten och avlopp (VA) ska iakttas.

Motivering

Det råder brist på dricksvatten av tillräcklig mängd av god kvalitet i området. Enligt förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd finns särskilda bestämmelser till skydd mot människors hälsa. Där står att man i en bostad ska ha tillgång till vatten i erforderlig mängd och av godtagbar beskaffenhet.

Vid prövning av förhandsbesked läggs stor vikt på att det går att ordna med vatten- och avlopp på fastigheten. Då problem med tillräcklig vattentillgång finns i delar av kommunen ställs normalt krav på att provpumpning på vattenbrunn på platsen ska utföras om det söks för fler än två tomter. Provpumpning har därför utförts på platsen. Denna provpumpning visade att det endast finns tillräcklig vattenmängd för att försörja ett hushåll.

Ansökan gäller förhandsbesked för uppförande av fem enbostadshus inom fastigheten Nedra Söderby 2:2. Bedömning görs att det endast går att bevilja förhandsbesked för ett av dessa enbostadshus.

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



Bygg- och miljönämndens arbetsutskott

2017-01-26

au § 9

Dnr 2016-1142

Bedömningen grundar sig på en snittförbrukning per person på cirka 160-200 liter vatten per dygn. Då varje hushåll dimensioneras för fem personer blir den totala vattenförbrukningen i ett hushåll 800-1 000 l/dygn. För att denna vattentäkt ska kunna försörja fem hushåll krävs därmed en vattentillförsel på 4 000-5 000 l/dygn. Den vattenmängd som har pumpats upp vid provpumpningen låg på cirka 50 l/timmen vilket ger ett resultat på cirka 1 300 l/dygn. Denna mängd vatten är inte tillräcklig för 5 hushåll.

Med hänvisning till bristen på grundvatten på platsen och att sökande inte har redovisat någon annan godtagbar lösning för dricksvattenförsörjningen bör förhandsbeskedet för fyra av tomterna avslås.

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

Vid en av bygg- och miljökontoret utförd besiktning 2016-05-09 inom fastigheten Nedra Söderby 2:2 framkom att marken bedöms som lämplig för byggnation av ett enbostadshus. Fastigheten ligger inom område som är av riksintresse för naturmiljövård. På sökt plats bedöms dock skyddsvärda växter saknas och riksintresset bedöms därmed inte påverkas nämnvärt.

Förhandsbesked för ett enbostadshus bedöms gå 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.

Förhandsbesked för ett enbostadshus 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 ett hushåll på fastigheten Nedra Söderby 2:2 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).
- Farbar väg för slamtömningsfordon anordnas i enlighet med kraven från renhållningsavdelningen, kommunstyrelsekontoret, Norrtälje kommun.
- Vid borrning av dricksvattentäkt bör SGU:s rekommendationer och Livsmedelsverkets råd om enskild dricksvattenförsörjning följas.

Utdragsbestyrkande



Bygg- och miljönämndens arbetsutskott

2017-01-26

au § 9

Dnr 2016-1142

Lagrum

33 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd
1, 8 kap och 9 kap 31 §
1-4 kap miljöbalken

Upplysningar

Var god bifoga kopia av detta beslut vid ansökan om bygglov.

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.

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.

Underlag till beslut

Ansökningshandlingar
Grannytttranden
Karta och fotografi
Tjänsteskrivelse 2016-10-10 med tillägg 2016-12-14
Arbetsutskottets protokoll 2016-11-10 § 141

Ärendet

Ansökan avser förhandsbesked för uppförande av fem enbostadshus inom fastigheten Nedra Söderby 2:2.

Utdragsbestyrkande



Bygg- och miljönämndens arbetsutskott

2017-01-26

au § 9

Dnr 2016-1142

Bakgrund

Fastigheten ingår i område som saknar detaljplan och utgör sammanhållen bebyggelse. Tomtplatsen är obebyggd. Fastighetens areal är 34,6 ha.

Enligt Norrtälje kommuns översiktsplan är fastigheten Nedra Söderby 2:2 belägen inom riksintresseområde för naturmiljön (se kapitel 12). Fastigheten omfattas av strandskydd och förbud enligt 7 kap 13-15 §§ miljöbalken. Tomtplatsen är belägen utanför strandskyddat område.

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.

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 Nedra Söderby 1:15, 2:10, 2:11, 2:12, 2:13, 2:9, Bredsättra 3:2, 3:49, 3:6 och Södra Råda 8:1 är berörda av sökt byggprojekt.

Ägare till fastigheterna Nedra Söderby 2:9, 2:11 och Bredsättra 3:8 har enligt yttranden inga erinringar mot sökt bebyggelse.

Ägare till fastigheterna Nedra Söderby 2:12, Bredsättra 3:2, 3:49 och 3:6 har inte kommit in med några yttranden.



Bygg- och miljönämndens arbetsutskott

2017-01-26

au § 9

Dnr 2016-1142

Ägare till fastigheterna Nedra Söderby 1:15, 2:10 och 2:13 har enligt yttranden erinringar mot sökt bebyggelse. Erinringar gäller att de inte vill ha förändringar i befintlig väg så att det blir ökade kostnader. Erinringar gäller även att de inte önskar enbostadshus utan önskar fritidshus som ger en mindre påverkan. Viss oro för vattentillgången finns även. Om byggnation endast tillåts för ett enbostadshus, och inte för fem, så bedöms påverkan på området bli liten.

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



Sakägare

Post och inrikes Tidningar

Utdragsbestyrkande



Bygg- och miljönämndens arbetsutskott

2017-01-26



au § 10

Dnr 2016-2347

Nysättra 3:40 - förhandsbesked för nybyggnad av ett tvåbostads- hus

Beslut

Bygg- och miljönämndens arbetsutskott beslutar

1. avslå ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av tvåbostadshus.

Motivering

Den sökta åtgärden är redovisad cirka 17 meter från Vätövägen. Vid beräkning av vägtrafikbuller finner kontoret att de riktvärden som är bestämda i förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader överskrider i och med den aktuella placeringen. De riktvärden som gäller för vägtrafik vid bostadsfasad är 55 dBA. Vid beräkning finner bygg- och miljökontoret att värdet uppgår till över 60 dBA.

Sökanden har informerats om möjligheten att inkomma med en bullerutredning, men sökanden önskar få ärendet prövat som det ser ut.

Trafikverket skriver även i sitt remissyttrande att deras tillstånd krävs för den anslutning som är redovisad.

Sökt tvåbostadshus är placerat nära Vätövägen och klarar inte de bullerkrav som ställs. Lokaliseringen bedöms som olämplig och uppfyller inte kraven i 2 kap 6a § plan- och bygglagen.

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

Lagrum

9 kap 31 § plan- och bygglagen

2 kap 6 a § plan- och bygglagen

Upplýsningar

Faktura skickas i separat försändelse.

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



Bygg- och miljönämndens arbetsutskott

2017-01-26

au § 10

Dnr 2016-2347

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

Ansökningshandlingar

Situationsplan inkommen 2016-08-03

Karta

Remissyttranden

Tjänsteskrivelse 2016-10-25 med tillägg 2016-12-13

Arbetsutskottets protokoll 2016-11-10 § 142

Ärendet

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av ett tvåbostadshus.

Bakgrund

Fastigheten ingår i område som saknar detaljplan.

Sökt plats är obebyggd.

Fastigheten omfattas inte av några begränsningar i översiktsplanen för Norrtälje kommun.

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.

Utdragsbestyrkande



Bygg- och miljönämndens arbetsutskott

2017-01-26

au § 10

Dnr 2016-2347

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 Nysättra 1:42, Nysättra 13:1, Nysättra 14:14, Nysättra 14:15 och Nysättra 3:36 är berörda av sökt byggprojekt.

Ägare till fastigheterna Nysättra 1:42, Nysättra 13:1, Nysättra 14:14 och Nysättra 3:36 har enligt yttranden inga erinringar mot sökt bebyggelse.

Ägare till fastigheten Nysättra 15:1 har inte inkommit med något yttrande.

Ärendet har skickats på remiss till Trafikverket som anför att tillstånd krävs för den anslutning som är redovisad på situationsplanen. Tillstånd för denna anslutning ska sökas hos Trafikverket. I övrigt anför Trafikverket att byggnaden ska klara de bullerkrav som finns.

Kommunicering

Sökanden har beretts 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



Utdragsbestyrkande



Bygg- och miljönämndens arbetsutskott

2017-01-26



au § 11

Dnr 2016-2829

Ortala 31:5 - uttagande av byggsanktionsavgift för påbörjande av byggnation innan startbesked är utfärdat

Förslag till beslut

Arbetsutskottet föreslår bygg- och miljönämnden besluta

1. påföra [redacted] ägare till fastigheten Ortala 31:5, solidariskt en byggsanktionsavgift om 23 163 kronor för påbörjandet av byggnation innan bygg- och miljönämnden utfärdat ett beslut om startbesked,
2. byggsanktionsavgiften om 23 163 kronor ska betalas inom två månader från det att beslutet vinner laga kraft.

Motivering

Anmälan om olaga uppförd bebyggelse inom fastigheten Ortala 31:5 inkom till bygg- och miljökontoret 2016-09-20. Vid besiktning 2016-12-12 och efter kontakt med fastighetsägaren kunde kontoret konstatera att en tillbyggnad på huvudbyggnaden påbörjats utan ett beslut om startbesked.

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 tillbyggnad har en area om 31,8 kvm vilket ger en sanktionsarea om $31,8 - 15 = 16,8$ kvm.

Enligt 9 kap 7 § plan- och byggförordningen är byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap. 3 § plan- och bygglagen (2010:900) påbörja en sådan tillbyggnad som kräver lov enligt 9 kap 2 § första stycket 2 eller 8 § första stycket 3 eller 4 plan- och bygglagen eller anmälan enligt 6 kap. 5 § första stycket 2 innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked för ett en- eller tvåbostadshus, 0,5 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,005 prisbasbelopp per kvadratmeter av tillbyggnadens sanktionsarea.

År 2017 är prisbasbeloppet 44 800 kronor vilket ger en byggsanktionsavgift om:
 $44\ 800 \times 0,5 = 22\ 400$

Utdragsbestyrkande



Bygg- och miljönämndens arbetsutskott

2017-01-26

au § 11

Dnr 2016-2829

$((44\ 800 \times 0,005) \times 16,8 = 3763,2$

Den totala sanktionsavgiften uppgår till $22\ 400 + 3763,2 = 26\ 163$ kronor.

Lagrum

10 kap 3 eller 4 § och 11 kap. 51 §, plan- och bygglagen (SFS 2010:900).
9 kap 7 § plan- och byggförordningen (SFS 2011:338).

Underlag till beslut

Plan-, fasad- och sektionsritningar inkom 2016-12-08
Fotografier inkom 2016-12-08
Fastighetsägarens yttrande inkom 2016-10-13
Karta
Tjänsteskrivelse 2016-12-13

Ärendet

Bygg- och miljönämnden har via en skriftlig anmälan inkommen 2016-09-20 fått kännedom om att byggnation kan ha vidtagits utan lov och startbesked inom fastigheten Ortala 31:5.

Bygg- och miljökontoret har vid ett besök inom fastigheten Ortala 31:5 den 2016-12-12 konstaterat att byggnation har påbörjats utan lov och startbesked.

Bakgrund

Fastigheten Ortala 31:5 är ianspråktagen och bebyggd med fritidshus och tre komplementbyggnader.

Fastighetens areal är 2461 m².

Fastigheten omfattas av detaljplan som medger bostadsändamål, fristående bebyggelse i en våning. På fastigheten får uppföras en huvudbyggnad om maximalt 120 kvm samt erforderliga uthus med en sammanlagd byggnadsarea av maximalt 60 kvm.

Bygg- och miljökontoret har mottagit en ansökan om bygglov för tillbyggnad av fritidshus 2016-12-08 och gör bedömningen att bygglov kan ges i efterhand för åtgärden.

Utdragsbestyrkande



Bygg- och miljönämndens arbetsutskott

2017-01-26

au § 11

Dnr 2016-2829

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 uppsåtligt 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 uppsåtligt 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
2. en markåtgärd motsvarar den area som åtgärden avser.

Utdragsbestyrkande



Bygg- och miljönämndens arbetsutskott

2017-01-26

au § 11

Dnr 2016-2829

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 7 § plan- och byggförordningen är byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap. 3 § plan- och bygglagen (2010:900) påbörja en sådan tillbyggnad som kräver lov enligt 9 kap 2 § första stycket 2 eller 8 § första stycket 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, 0,5 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,005 prisbasbelopp per kvadratmeter av tillbyggnadens sanktionsarea,
2. för en komplementbyggnad eller en annan liten byggnad, 0,08 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,005 prisbasbelopp per kvadratmeter av tillbyggnadens sanktionsarea,
3. för ett flerbostadshus, en kontorsbyggnad, en handelsbyggnad eller en byggnad för kultur- eller idrottsevenemang, 1 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,02 prisbasbelopp per kvadratmeter av tillbyggnadens sanktionsarea, och
4. för en annan byggnad än de som avses i 1–3, 1 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,01 prisbasbelopp per kvadratmeter av tillbyggnadens sanktionsarea.

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 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.

Utdragsbestyrkande



Bygg- och miljönämndens arbetsutskott

2017-01-26



au § 12

Dnr 2016-2887

Sika 4:37 - bygglov för nybyggnad av industribyggnad

Beslut

Bygg- och miljönämndens arbetsutskott beslutar

1. bevilja bygglov för nybyggnad av industribyggnad.
2. åtgärden bedöms utgöra en sådan liten avvikelse som avses i 9 kap 31 b § 1 plan- och bygglagen.
3. utstakning krävs för sökt åtgärd,
4. tekniskt samråd erfordras,
5. en kontrollansvarig krävs för sökt åtgärd.

Motivering

Den nu sökta avvikelsen från detaljplanen bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan eller en begränsning av en rättighet eller pågående verksamhet i omgivningen enligt 9 kap 31 e § plan- och bygglagen.

Nu sökt bygglov avviker från detaljplanens bestämmelser då byggnaden placeras ca 25 meter från huvudgata. Bygg- och miljönämnden anser att byggnadens placering är det alternativ som bäst lämpar sig för att kunna erhålla en god trafikmiljö på både Sikavägen och Argonvägen.

Syftet med ansökan samt övriga delar av byggnaden bedöms följa gällande detaljplan.

Avvikelsen får anses vara förenlig med detaljplanens syfte och bedöms utgöra en sådan liten avvikelse som avses i 9 kap 31 b § 1 plan- och bygglagen.

Upplysningar

Detta beslut upphör att gälla om beviljat bygglov inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från den dag då beslutet vann laga kraft.

Observera att som påbörjande av en åtgärd gäller att byggnadsarbetena måste vara påbörjade, såsom till exempel grundläggning med gjutning av en platta.

Utdragsbestyrkande



Bygg- och miljönämndens arbetsutskott

2017-01-26

au § 12

Dnr 2016-2887

När du har fått ditt bygglov beviljat kommer Bygg- och miljökontoret att kalla dig och din kontrollansvarige till ett tekniskt samrådsmöte. Innan mötet ska du ha lämnat in ditt förslag till kontrollplan, som du med hjälp av din kontrollansvarige har tagit fram. Om projektet bedöms kunna uppfylla lagens krav får du efter det tekniska samrådet ett Startbesked. Som kontrollansvarig för sökt åtgärd godtas byggherrens förslag: Tobias Bjernér.

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. Ansökan om slutbesked görs enklast via Norrtälje kommuns E-tjänst på adressen: www.norrtalje.se/bygg. Vid en eventuell överträdelse ska Bygg- och miljönämnden ta ut en byggsanktionsavgift. Avgiften får uppgå till högst 50 prisbasbelopp.

Om ändringar ska göras från ett beviljat bygglov kräver dessa oftast att en ny bygglovsprövning görs. I dessa fall ska en ny ansökan lämnas in till Bygg och miljönämnden.

Detta beslut kan komma att överklagas av berörda sakägare. Observera att beslutet vinner laga kraft tidigast tre veckor efter det att berörda grannar/sakägare fått del av beslutet och under förutsättning att ingen överklagar beslutet. Ni som sökande ansvarar själv för att kontrollera hos Bygg- och miljönämnden om beslutet har vunnit laga kraft innan några åtgärder påbörjas.

Avgift

Bygg- och miljönämnden tar ut en avgift, fastställd av Kommunfullmäktige, för handläggning av ärendet.

Avgift enligt gällande taxa är 34 800 kronor.

Då handläggningen av ert ärende tagit kortare tid än den som fastställts i gällande taxa har bygg- och miljönämnden beslutat att avgiften i detta ärende ska sättas ned.

Avgift: 26 040 kronor.

Faktura skickas i separat försändelse enligt det nedjusterade beloppet.



Bygg- och miljönämndens arbetsutskott

2017-01-26

au § 12

Dnr 2016-2887

Bygg- och miljökontorets bedömning

Fastigheten omfattas av detaljplan 23-77.

Enligt gällande detaljplan ska byggnader orienteras med långsida mot huvudgata och placeras 6,0 meter från gräns mot huvudgata.

Byggnaders byggnadsarea får uppgå till 50% av fastighetens area.

Byggnadshöjden för den norra delen av fastigheten får uppgå till 8 meter respektive 11 meter för den södra delen.

Sökt åtgärd avviker från detaljplanens bestämmelser då byggnaden placeras ca 25 meter från huvudgata. Syftet med ansökan samt övriga delar av byggnaden bedöms följa gällande detaljplan.

Även då åtgärden inte kan ses som en liten avvikelse vill bygg- och miljökontoret framhålla att detaljplanens bestämmelse om att byggnader ska orienteras med långsida mot huvudgata samt 6,0 meter från gräns mot huvudgata begränsar nyttjandet av fastigheten avsevärt. Framförallt blir det svårt att nyttja byggrätten maximalt då långsidan ska placeras mot huvudgata.

En annan mycket viktig aspekt är hur man ska förhålla sig till trafiksäkerheten på huvudgatan (Sikavägen). Att genomföra en leverans med exempelvis lastbil med släp, som är ca 25m lång, blir svår utan att blockera delar av Sikavägen om byggnaden placeras 6 meter från huvudgata. Om då transporten istället sker via den södra delen av fastigheten innebär det att transporten måste backa tillbaka ut på Argonvägen, vilket inte heller borgar för en god trafikmiljö. Se bifogade situationsplaner.

Bilaga nummer ett visar den uppskattade angöringsmöjligheten till fastigheten om byggnaden placeras 6 meter från huvudgata och situationsplan nummer två visar den uppskattade angöringsmöjligheten till fastigheten om byggnaden placeras enligt ansökan.

Med hänvisning till hur detaljplanen är utformad för berörd fastighet blir detaljplanens syfte svårt att uppnå.

Bygg- och miljökontoret gör trots ovanstående bedömningen att avvikelsen 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.



Bygg- och miljönämndens arbetsutskott

2017-01-26

au § 12

Dnr 2016-2887

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

Karta
Ansökan
Yttranden
Situationsplan ett & två
Tjänsteskrivelse 2016-12-06

Ärendet

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av industribyggnad.

Bakgrund

Fastigheten omfattas av detaljplan 23-77.

Sökande har begärt att få ansökan prövad även fast förslaget strider mot gällande detaljplan.

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.

Utdragsbestyrkande



Bygg- och miljönämndens arbetsutskott

2017-01-26

au § 12

Dnr 2016-2887

Samråds- och remissyttranden samt bemötanden

Bygg- och miljökontoret bedömer att fastigheterna Sika 4:23, Sika 4:37, Mellingeholm 2:4 samt Länna-Penningby 1:82 är berörda av sökt byggprojekt.

Ägare till fastigheterna Sika 4:37 samt Länna-Penningby 1:82 har yttrat sig negativt om sökt bebyggelse.

Enligt 9 kap 26 § plan- och bygglagen ska den sökande ges tillfälle att yttra sig över vad de berörda sakägarna tillfört i ärendet. Anders Svensson har 2016-11-10 bemött sakägarnas yttranden.

Dagens sammanträde

Yrkande

Ordförande Margareta Lundgren (S) yrkar
- bifall till ansökan enligt situationsplan nummer två.

Arbetsutskottets övriga ledamöter instämmer i bifallsyrkandet.

Exp till

Sakägare

Post och Inrikes Tidningar

Utdragsbestyrkande



au § 13

Dnr 2016-3786

Sika 4:37 - Nytt vägnamn inom Norrtälje tätort

Beslut

Bygg- och Miljönämndens arbetsutskott beslutar

1. följande vägnamn i Norrtälje antas

Heliumvägen

Underlag för beslut

Området Sika industriområde har sedan tidigare kategorinamn ädelgaser för vägar. Tidigare beslutade namn, enligt dnr 2015-000274, är Neonvägen och Argonvägen.

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