

17 oktober 2018

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Plats och tid Nacka stadshus kl 15.00-17.20

BESLUTANDE

Cathrin Bergensträhle (M) ordf
Jan-Eric Jansson (KD) 1 v:e ordf
Helena Westerling (S) 2 v:e ordf
Johan Hiller (M)
Magnus Sjöqvist (M)
Filip Wiljander (M)
Andreas Brännström (M)
Martin Sääf (L) § 227-235
Johan Krogh (C)
Henrik Unosson (S)
Sidney Holm (MP)
Ronald Erikson (V)
Christina Ståldal (NL)
Birgitta Berggren Hedin (L) § 236-243

ERSÄTTARE

Helena Svärdh (M)
Anna-Karin Liljeroth (M)
Tim Sundberg (M)
Anna Carlsson (M)
Birgitta Berggren Hedin (L) § 227-235
Linnea Strömberg (C) § 227-240
Joakim Franklin (KD) ej § 234
Thomas Josefson (S)
Alva Dahn (S)
Cecilia Malmgren (V)
Lina Olsson (NL)

Övriga deltagare Malin Westman, Anna Green, Susanne Werlinder, Angela Jonasson, Per Enarsson, Eric Isacson, Kristina Källqvist, Tina Edén, Maria Melcher, Per Sundin, Sylvia Ryel, Nina Åman, Jonas Eriksson, Emelie Hellström, Felicia Liabäck Löwstett, Emelie Resvik, Elise Ljung, Klas Modin

Utses att justera Sidney Holm (MP)
Justeringsdatum 22 oktober 2018

Paragrafer 227-243

Underskrifter Sekreterare

.....
Malin Westman

Ordförande

.....
Cathrin Bergensträhle (M)

Justerande

.....
Sidney Holm (MP)

17 oktober 2018

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

BEVIS OM ANSLAGSDAG

Miljö- och stadsbyggnadsnämndens protokoll är justerad.
Justeringen har tillkännagivits genom anslag.

Sammanträdesdatum	17 oktober 2018
Anslaget sätts upp	23 oktober 2018
Anslaget tas ned	14 november 2018
Förvaringsplats för protokollet	Nacka stadshus

Underskrift

Nämndsekreterare

Utdragsbestyrkande

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
----------------------	----------------------	--------------------

Innehållsförteckning

§ 227 KFKS 2013/660–214	5
Detaljplan för Galärvägen-Kornettvägen i sydöstra Boo	5
§ 228 KFKS 2011/225-214	8
Detaljplan för Dalvägen – Gustavsviksvägen i sydöstra Boo	8
§ 229	11
Pågående planarbeten	11
§ 230	13
Pågående planbesked.....	13
§ 231	14
Pågående miljöärenden.....	14
§ 232 B 2017-001848	15
Anmälan för tillbyggnad av enbostadshus, redan utfört.....	15
§ 233 B 2017-001680	16
Byggsanktionsavgifter för nybyggnad av mur, markuppfyllnad, redan utfört	16
§ 234 B 2018-000302	17
SICKLAÖN 145:19 (WINBORGS VÄG 7) Byggsanktionsavgift för lovpliktig ändrad användning från verkstadslokal till bostäder utförd utan lov och startbesked.....	17
§ 235 B 2018-000857	22
SICKLAÖN 38:1 och SICKLAÖN 14:1 Byggsanktionsavgift för att installerat ljusanordningar på Svindersviksbron utan bygglov och startbesked.....	22
§ 236 B 2018-000799, B 2015-001398	28
SOLSIDAN 55:11 (DRAGARSTIGEN 4) Ansökan om bygglov för nybyggnad av en bastubyggnad och föreläggande om rättelse.....	28
§ 237 233 2008-001106	36

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SOLSIDAN 55:11 (DRAGARSTIGEN 4) Skäl saknas i nuläget för ett ingripande avseende tvåbostadshus med tillhörande entrégång	36
§ 238 B 2018-000729	43
Tillsynsanmälan gällande tujor och blomlådor	43
§ 239 B 2018-000810	44
Byggsanktionsavgift för att uppfört trappa på fasad utan bygglov och startbesked..	44
§ 240	45
Pågående bygglovärenden	45
§ 241	46
Kurser, konferenser och möten	46
§ 242	47
Anmälningssärenden	47
§ 243	48
Extra ärende – anmält politikerinitiativ rörande representation	48
Politikerinitiativ den 17 september 2018 från Helena Westerling (S) för socialdemokraterna, miljöpartiet, vänsterpartiet och nackalistan.....	48

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

17 oktober 2018

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

§ 227

KFKS 2013/660–214

Information inför samråd**Detaljplan för Galärvägen-Kornettvägen i sydöstra Boo****Beslut**

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden noterar informationen till protokollet.

Ärendet

Kommunen har mottagit en önskan från Boo Gårds vägförening att överta huvudmannaskapet för föreningens vägar. Detaljplanen syftar till att möjliggöra ett kommunalt övertagande av huvudmannaskapet för allmänna platser som vägar, parker och naturområden, och genom detta rusta upp vägsystemet och ta bättre hand om dagvattnet. Befintliga passager mellan grönområden tydliggörs, en motions slinga anläggs och parkmark rustas upp.

De privatägda fastigheterna i området har sedan tidigare byggrätter för permanentbostadshus och ledningsnätet för kommunalt vatten och spillvatten finns redan utbyggt i området. Planområdet är beläget i sydöstra delen av Boo. Planområdet är totalt cirka 34 hektar och omfattar cirka 130 fastigheter. I detaljplanen föreslås en minsta tomtstorlek om 1400 kvadratmeter. Inom planområdet finns endast en fastighet som är större än 2800 kvadratmeter och alltså kan delas. Nio fastigheter får förbud att bygga källare på grund av potentiell översvämningsrisk. Särskilt värdefull natur på kvartersmark skyddas genom n-bestämmelse och befintliga naturmarksområden föreslås att även fortsättningsvis vara naturmark. Parkområdet väster om Boo Gårds förskola vid Galärvägen behålls som parkmark och rustas upp för att kunna användas till spontanidrott och översvämningsyta för dagvatten.

Projekteringen av vägarna omfattar totalt cirka 3200 meter väg, varav cirka 1250 meter väg kommer att kompletteras med gångbana. Vägarna förses med asfalt. Ombyggnaden av vägarna medför i några fall att mindre delar av privata fastigheter behöver lösas in eller användas för dikes-/vägslänt.

Samtidigt med detaljplanarbetet har en gatukostnadsutredning tagits fram. Gatukostnadsutredningen visar hur stora kostnaderna blir för varje enskild fastighetsägare.

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Planenheten planerar att skicka ut planförslaget för samråd under november-december 2018.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

17 oktober 2018

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Handlingar i ärendet

Enhetens tjänsteskrivelse 2018-10-03

Bilaga: Inlösen och släntintrång enligt systemhandling för vägar

Till tjänsteskrivelsen bifogas karta över området samt översikt över kommunala beslut.

Tryck på följande länk eller gå in på Nacka kommuns hemsida, där handlingar som hör till ärendets tidigare skeden finns: www.nacka.se/galarvagen

Beslutsgång

Nämnden beslutade i enlighet med förslag till beslut.

Protokollsanteckningar

Martin Sääf (L) lät anteckna följande till protokollet för Liberalernas grupp:

”För alla boende är det viktigt med tillgång till grönområden inom rimligt avstånd från bostaden. Arbetet med att göra grönområden mer tillgängliga för allmänheten bör även omfatta att rimlig tillgänglighetsanpassning görs, så att behovet av grönområden för boende med svårigheter att ta sig till längre bort liggande naturområden tillgodoses.”

Lina Olsson (NL) lämnade följande anteckning till protokollet för Nackalistan:

”Gatukostnadsfördelningsområdet för Galärvägen bör inte omfatta Boo Gårds skola och Boo IP, vilket den presenterade kartan visade. Det skulle vara orimligt att de närboende betalar för gator tillhörande skola och idrottsplats som nyttjas av stora delar av Boo och även andra Nackabor. Kartan bör uppdateras och utesluta Boo Gårds skola och Boo IP ur fördelningsområdet.”

Johan Hiller (M) med instämmande av Magnus Sjöqvist (M) och Joakim Franklin (KD), gjorde följande anteckning till protokollet:

”Nackas pågående och snabba utveckling med stadslig förtätning på västra Sickalön till moderniseringen av vägar, VA och fastighetsindelningar i de yttre delarna av främst Boo ställer stora krav på aktiv boendeinformation. Den ska både vara korrekt och tydlig samtidigt som den ska kunna förstås av mottagarna.

Tidig insikt om kommunens planarbete och framtida konsekvenser under t ex byggperioder, skapar goda förutsättningar för en bra dialog och samverkan med berörda i områden inför förändring. Med detta ökar förförståelsen samtidigt som onödiga konflikter och framtida överklaganden av planer kan minska eller t o m undvikas. Om detta uppnås ger det betydande fördelar för såväl boende, framtida byggherrar och Nacka kommun i form av ökad trivsel, kortare genomförandetider och lägre kostnader.

Därför föreslår vi att insatserna vad avser tidig information om planer och samråd ses över i syfte att ge underlag till trevligt utformade och kortfattade projektfoldrar som i god tid kan direkt-distribueras till boende och fastighetsägare i ett område i eller inför förändring.”

Roland Eriksson (V) lämnade följande anteckning till protokollet för vänsterpartiets grupp:

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

17 oktober 2018

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

” Vänsterpartiet anser att det är mycket bra att VA frågor, vägar och gång- och cykelvägar äntligen moderniseras i detta område. Det är också bra att områdets kollektivtrafik förbättras.

När det gäller omdaningen av området bör man dock beakta följande:

- Området har höga naturvärden i form av biologisk mångfald och hotade arter. Dessa unika värden finns både på allmän mark och på privata fastigheter. Naturligtvis ska de höga naturvärdena säkerställas men de ska också utvecklas och bidra till en förstärkning av områdets naturvärden. De kan tex ske genom information och stöd till fastighetsägare att genomföra åtgärder för naturvården tex att behålla döda träd, behålla ängsliknande tomtpartier och plantera växter som främjar insekter och fåglar. Kommunen ska själv göra detta på sin mark genom liknande åtgärder.
- En annan åtgärd för att öka och stärka den biologiska mångfalden är att undvika täckdikning - vilket ofta sker slentrianmässigt - utan bevara och skapa öppna vattenytor och diken med rinnande vatten. Se tex hur man gjort med bäckar i Velamsundsområdet.
- Ett annat växande problem för bla insekter och fladdermöss är den tilltagande ljusstörning som orsakas av tänd nattbelysning under framför allt sommarhalvåret. Detta problem är särskilt viktigt att beakta i denna typ av områden som har en rik fauna med avseende på både insekter och fladdermöss. Även här kan tex information till privata fastighetsägare om behovet av mörker för våra nattlevande vänner vara på sin plats.
- När det gäller nya bostäder anser Vänsterpartiet att möjligheten att skapa fler flerfamiljshus ska tas tillvara så geografisk segregering motverkas och fler människor får lyckan av att bo i en högklassisk boendemiljö.
- När det gäller trafiken anser vi att man ska utgå från att det blir tunnelbana till Orminge och att det i framtiden ska vara möjligt att cykla till denna nya tunnelbanestation på max en kvart från detta område. Det förutsätter nya effektiva och säkra cykelbanor som prioriteras framför biltrafik.
- När det gäller buller från väg 222 - motorvägen - förutsätter vi att det byggs moderna, högeffektiva bullerskydd runt motorvägen. Det skulle öka möjligheterna att bygga fler bostäder som inte är bullerstörda och naturligtvis minska bullermattan som idag kan höras i nästan hela området. Vägverket har på många håll i landet byggt effektiva bullerskydd vid vägar med mindre trafikmängder och färre bullerstörda bostäder. Att bullerskydd inte har byggts i Nacka beror förmodligen på Moderaternas ointresse att driva denna fråga med Trafikverket. Trafiken på motorvägen ökar - och hastigheterna - vilket gör problemet än mer akut.”

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

17 oktober 2018

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

§ 228

KFKS 2011/225-214

Information inför samråd 2**Detaljplan för Dalvägen – Gustavsviksvägen i sydöstra Boo****Beslut**

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden noterar informationen till protokollet.

Ärendet

Detaljplanens syfte är att bygga ut kommunalt vatten och spillvatten till området, rusta upp vägsystemet samt att ta hand om dagvattnet. Fritidshus ska kunna omvandlas till permanentboende och en förtätning av bostäder möjliggöras, samtidigt som områdets landskapsbild och särskilt värdefull vegetation bevaras. Syftet är även en övergång till kommunalt huvudmannaskap av vägar och naturmarksområden.

Planområdet är beläget i sydöstra delen av Boo. Planområdet är totalt cirka 74 hektar och omfattar idag cirka 210 fastigheter.

Samråd om detaljplan för Dalvägen - Gustavsviksvägen pågick under tiden juni - augusti 2015. Under samrådet kom det in synpunkter bland annat beträffande fördelningen av kostnader, vägarnas standard samt föreslagna avstyckningar och förtätningar med parhus, radhus och flerbostadshus. En grupp boende i området förordade en generellt lägre förtätningsgrad medan enskilda fastighetsägare/mindre byggaktörer förordade en högre förtätning på en eller flera fastigheter. På grund av försenad detaljprojektering av gator, vatten och avlopp samt även senare inkomna önskemål om förtätning, även efter samrådet, har lång tid förflutit från samrådet. Detta har inneburit att lämpligheten av förtätningen har behövt studerats igen. Planenhetens bedömning är att ett nytt samråd behöver genomföras med två alternativa planförslag där berörda fastighetsägare får möjlighet att ta del av och ge synpunkter på två omarbetade planförslag, ett alternativ med lägre förtätning och ett alternativ med högre förtätning. Alternativet med en lägre förtätningsgrad av radhus, flerbostadshus och avstyckningar innebär cirka 270 nya bostäder medan det högre alternativet innebär cirka 390 nya bostäder. De två olika alternativen medför olika nivå på gatukostnadsersättningen. Alternativet med högre förtätning leder till en lägre gatukostnad och alternativet med lägre förtätning leder till en högre gatukostnad per fastighet.

Inom båda alternativen föreslås en ny förskola avsedd för 160 barn, söder om Dalvägen, i västra delen av planområdet. Även två fastigheter för verksamhetsändamål på trafikbulerstörd mark föreslås mot Värmdöleden, i norra delen av området. Vidare planeras för förbättrade förutsättningar för kollektivtrafik med buss genom området, gångvägar samt tre allmänna parker. Kommunens bedömning är att detaljplanens

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
----------------------	----------------------	--------------------

17 oktober 2018

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Planförslaget planeras att ställas ut för ett nytt andra samråd under november-december 2018.

Handlingar i ärendet

Enhetens tjänsteskrivelse 2018-09-28

Bilagor:

Illustrationsplaner, 2 alternativ

Till tjänsteskrivelse bifogas karta över området samt översikt över kommunala beslut. Tryck på följande länk eller gå in på Nacka kommuns hemsida, där handlingar som hör till ärendets tidigare skeden finns: www.nacka.se/dalvagen

Beslutsgång

Nämnden beslutade i enlighet med förslag till beslut.

Protokollsanteckningar

Martin Sääf (L) lät anteckna följande till protokollet för Liberalernas grupp:

”Liberalerna välkomnar att två olika förslag tagits fram med olika förtätningsgrad. Liberalerna förordar att systemet med två olika förslag används mer frekvent och inte bara kopplas till områden där gatukostnadsersättningar ska tas ut. Två alternativa förslag är ett bra sätt att få till ett medborgarinflytande och kan med fördel användas även i mindre planer som t ex vid placering av byggnader inom ett kvarter eller utmed en gata. Likaså kan olika förslag visa alternativa exploateringsgrader.

För alla boende är det viktigt med tillgång till grönområden inom rimligt avstånd från bostaden. Arbetet med att göra grönområden mer tillgängliga för allmänheten bör även omfatta att rimlig tillgänglighetsanpassning görs, så att behovet av grönområden för boende med svårigheter att ta sig till längre bort liggande naturområden tillgodoses.”

Johan Krogh (C) lämnade följande anteckning till protokollet:

”Samrådsförslaget innehåller två olika alternativ. Ett med en lägre exploateringsgrad vilket innebär högre gatukostnader och ett med en högre exploateringsgrad vilket i sin tur innebär lägre kostnader. Från Centerpartiets sida tycker vi att det är bra att fastighetsägare får möjlighet att ta ställning till två olika förslag. Dels för att det skapar större delaktighet hos fastighetsägarna. Dels för att det också visar att det finns möjlighet att som fastighetsägare påverka kostnaderna. Förespråkas en högre exploateringsgrad blir kostnaderna lägre. Det är bra att tydligt visa på sambandet mellan kostnader och hur många som är med och delar på kostnaden.

Vi vill se samma arbetsmetod i kommande planarbeten. Ett förslag med två olika alternativ tydliggör att det är långt ifrån bestämt hur slutförslaget blir vilket är viktigt i samband med samråd.”

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

17 oktober 2018

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Roland Eriksson (V) lämnade följande anteckning till protokollet för vänsterpartiets grupp:

” Vänsterpartiet anser att det är mycket bra att vatten och avloppsfrågor, vägar och gång- och cykelvägar äntligen förbättras i detta område. Det är också mycket bra att kollektivtrafiken blir bättre.

När det gäller omdaning av området bör man dock beakta följande:

- Området har höga naturvärden i form av biologisk mångfald och hotade arter. Dessa unika värden finns både på allmän mark och på privata fastigheter. Naturligtvis ska de höga naturvärdena säkerställas men de ska också utvecklas och bidra till en förstärkning av områdets naturvärden. De kan tex ske genom information och stöd till fastighetsägare att genomföra åtgärder för naturvärden tex att behålla döda träd, behålla ängsliknande tomtpartier och plantera växter som främjar insekter och fåglar. Kommunen ska själv göra detta på sin mark genom liknande åtgärder.

- En annan åtgärd för att öka och stärka den biologiska mångfalden är att undvika täckdikning - vilket ofta sker slentrianmässigt - utan bevara och skapa öppna vattenytor och diken med rinnande vatten. Se tex hur man gjort i Velamsundsområdet.

- Ett annat växande problem för bla insekter och fladdermöss är den tilltagande ljusstörning som orsakas av tänd nattbelysning under framför allt sommarhalvåret. Detta problem är särskilt viktigt att beakta i denna typ av områden som har en rik fauna med avseende på både insekter och fladdermöss. Även här kan tex information till privata fastighetsägare om behovet av mörker för nattlevande varelser vara på sin plats.

- När det gäller nya bostäder anser Vänsterpartiet att möjligheten att skapa fler flerfamiljshus ska tas tillvara så geografisk segregering motverkas och fler människor får lyckan av att bo i en högklassisk boendemiljö.

- När det gäller trafiken anser vi att man ska utgå från att det blir tunnelbana i till Orminge och att det i framtiden ska vara möjligt att cykla till denna nya tunnelbanestation på max en kvart från detta område. Det förutsätter nya effektiva och säkra cykelbanor som prioriteras framför biltrafik.

- När det gäller buller från väg 222 - motorvägen - förutsätter vi att det byggs moderna, högeffektiva bullerskydd runt motorvägen. Det skulle öka möjligheterna att bygga fler bostäder som inte är bullerstörda och naturligtvis minska bullermattan som idag kan höras i nästan hela området. Vägverket har på många håll i landet byggt effektiva bullerskydd vid vägar med mindre trafikmängder och färre bullerstörda bostäder. Att bullerskydd inte har byggts i Nacka beror förmodligen på Moderaternas ointresse att driva denna fråga med Trafikverket. Trafiken på motorvägen ökar - och hastigheterna - vilket gör problemet än mer akut.”

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

17 oktober 2018

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

§ 229

Pågående planarbeten

Beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden noterar informationen till protokollet.

Ärendet

Emelie Resvik (planarkitekt), Nina Åman (stadsarkitekt) och Kristina Källqvist (planarkitekt) informerade om pågående planarbeten.

Beslutsgång

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden noterade informationen till protokollet.

Protokollsanteckning

Thomas Josefsson (S) lämnade följande anteckning till protokollet för den socialdemokratiska gruppen:

”Vid dagens möte redovisades exempel på gestaltningen av bron för Saltsjöbanans upphöjning vid Nacka station. Byggandet av bron kommer att låsa järnvägsspårens läge för lång tid framöver, minst 50 år. För den framtida flexibiliteten är det därför angeläget att brons östra del - inklusive den anslutande upphöjda järnvägsbanken – får en placering som möjliggör, och inte heller fördyrar, byggandet av en station vid Finntorp. Denna station ersätter då Nacka station, som läggs ner i samband med banans upphöjning. En preliminär bedömning är att en station vid Finntorp måste utformas med en plattform för vardera spåret och att spåren väster om gångbron över järnvägen därvid måste förskjutas söderut ca en tågbredd i förhållande till dagens spårläge. Om detta inte redan ingår i förslaget till detaljplan och i projektets planer, så bör planerna ändras. En ny spårhållplats vid den befintliga gångbron mot Finntorp finns även i en av de framtidsvisioner som tagits fram av Trafikförvaltningen hos landstinget. (Se dess ”PM Spårväg kombinerad med Östlig förbindelse” från 2016-09-12, avsnitt 8.1 ”Utblick – ytterligare utbyggnad av spårvägsnätet, Sickla station – Nacka centrum”). Studien gäller här en förlängd tvärbana, men resonemanget är lika relevant för Saltsjöbanan. Även detta talar för att brons och spårens placering ska förberedas för en station vid Finntorp. När t-banan till Nacka är klar, kommer det att gå få eller inga bussar vid Finntorp mot Slussen, enligt de planer på framtida busslinjenät som vi hittills har sett. Ett viktigt argument för en station vid Finntorp. Ytterligare ett argument är att Saltsjöbanans tidtabeller har god tidsmarginal på sträckan Henriksdal – Saltsjö Järla. Om Nacka station inte ersätts med en ny station kan Saltsjöbanans resenärer få räkna med onödigt långa väntetider vid tågmöten. En flytt av stationshuset vid Nacka station till Finntorp är också en intressant kulturhistorisk möjlighet.”

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

17 oktober 2018

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Roland Eriksson (V) lämnade följande anteckning till protokollet för vänsterpartiets grupp:

”Den skiss av upphöjningen av Saltsjöbanan vid Sickla/Alphyddan som visats ser bra ut men konstruktionen ska naturligtvis byggas i trä så långt som möjligt mot bakgrund av det alltmer katastrofala läget för klimatet. Alla möjligheter som finns för att binda kol/koldioxid och därmed minska de klimatstörande utsläppen måste tas tillvara. Är naturligtvis särskilt viktigt när det gäller nya konstruktioner med förhoppningsvis lång livslängd.

Dessutom bör möjligheten undersökas att tex bygga in själva banan i något slags lätt, klimatanpassat men samtidigt bullerdämpande material. Redan idag är bullret från banan mycket störande och med tanke på alla planer för fler bostäder nära banan är bullerdämpande åtgärder avgörande för boendekvaliten.”

- - - - -

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
----------------------	----------------------	--------------------

17 oktober 2018

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

§ 230

Pågående planbesked

Beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden noterar informationen till protokollet.

Ärendet

Angela Jonasson, biträdande planchef i Nacka kommun, informerade om pågående planbesked.

Beslutsgång

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden noterade informationen till protokollet.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
----------------------	----------------------	--------------------

§ 231

Pågående miljöärenden

Beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden noterar informationen till protokollet.

Ärendet

Per Enarsson, miljöchef i Nacka kommun, hade ingen ny information om pågående miljöärenden.

Beslutsgång

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden noterade informationen till protokollet.

Beslutsgång

Nämnden noterade informationen till protokollet.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
----------------------	----------------------	--------------------

17 oktober 2018

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

§ 232

B 2017-001848

Anmälan för tillbyggnad av enbostadshus, redan utfört

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
----------------------	----------------------	--------------------

17 oktober 2018

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

§ 233

B 2017-001680

Byggsanktionsavgifter för nybyggnad av mur, markuppfyllnad,
redan utfört

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
----------------------	----------------------	--------------------

17 oktober 2018

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

§ 234

B 2018-000302

SICKLAÖN 145:19 (WINBORGS VÄG 7)

Byggsanktionsavgift för lovpliktig ändrad användning från verkstadslokal till bostäder utförd utan lov och startbesked

Beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att Brf Turbinhallen, org.nr 769629-0464, ägare till fastigheten Sicklaön 145:19 ska betala en byggsanktionsavgift på 80 762 kronor.

Avgiften ska betalas till Nacka kommun inom två månader från den dag då beslutet vunnit laga kraft. En faktura kommer att skickas separat.

Beslutet är fattat med stöd av 11 kapitlet 51, 52 och 57 §§ plan- och bygglagen (2010:900).

Ärendet

Bygglov för nybyggnad av bostäder och tillbyggnad i det så kallade Centralkvarteret i Järla sjö gavs den 4 maj 2015, MSN § 88/2015, dnr B 2014-1342. Samtidigt med bygglovet gavs rivningslov för delar av kvarteret. I rivningslovet ingick rivning av den aktuella byggnadsdelen, som är en låg byggnadsdel kopplad till Turbinhallen och har tidigare utgjort kommunikationslänk mellan två verkstadsbyggnader (Turbinhallen och Provrumbyggnaden). Enligt fastighetsägaren har byggnadsdelen senare använts som kontorslokal.

Den sökande lämnade in en ny bygglovsansökan för delar av kvarteret eftersom man önskade göra förändringar i projektet. Bygglov för nybyggnad av bostäder och rivningslov gavs den 11 oktober 2017, § 235/2017, d nr B 2017-1035.

Startbesked i ärendet gavs den 6 december 2017, § 2017-3117.

Brf Turbinhallen lämnade den 14 mars 2018 in ansökan om bygglov för ändrad användning till bostäder (lägenheter 4001 och 4008) i den låga husdelen, dnr B 2018-302.

Vid slutsamråd i ärende B 2017-1035 den 20 mars 2018 konstaterades att åtgärder i trapphus 4 i Turbinhallen, i vilken aktuell byggnadsdel ingår, avvek från givet bygglov genom att den låga husdelen inretts till bostäder.

Interimistiskt slutbesked i ärende B 2017-1035 för trapphus 4 gavs den 28 mars 2018, § 2018-728. I det interimistiska slutbeskedet preciserades att lägenheterna 4001 och 4008, i

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

17 oktober 2018

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

den låga husdelen, inte omfattades av det interimistiska slutbeskedet och att bygglov saknades för dem.

Bygglovenheten har i samband med handläggningen av bygglovsärende B 2017-1035 konstaterat att inredning av den aktuella byggnadsdelen påbörjats utan bygglov och utan startbesked. Bygglovenheten har meddelat att byggsanktionsavgifter kommer tas ut och att det finns möjlighet att återställa det som är olovligt utfört för att byggsanktionsavgifter inte ska tas ut.

Nämnden beslutade den 23 maj 2018, MSN § 133/ 2018, om bygglov i efterhand för ändrad användning till bostäder.

Nämnden beslutade den 7 september 2018, § 2018-1676, om startbesked i efterhand.

Nämnden beslutade den 21 september 2018, § 2018-2175, att ge slutbesked.

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan DP 236. Bestämmelserna innebär bl.a. att den aktuella byggnadsdelen ligger på mark som inte får bebyggas.

Yttranden

Av 11 kapitlet 58 § plan- och bygglagen framgår att innan tillsynsmyndigheten beslutar att ta ut en byggsanktionsavgift ska den som anspråket riktar sig mot få tillfälle att yttra sig.

Nämnden har gett fastighetsägaren tillfälle att yttra sig. Fastighetsägaren har inkommit med ett yttrande den 20 september 2018, se bilaga 2. Av yttrandet framgår sammanfattningsvis att det handlar om en befintlig byggnad där detaljplanen inte stämmer. Man hade sökt rivningslov för byggnadsdelen eftersom man inväntade en detaljplaneändring.

Fastighetsägaren har även inkommit med ett yttrande den 3 oktober 2018, se bilaga 3. Där påpekas att byggnadsdelen senast varit kontorslokal och att ytan som omfattas av verksamhetsändring endast är 82 m² eftersom det är ytan på de lägenheter som inte ingick i det interimistiska slutbeskedet den 28 mars 2018. Fastighetsägaren har även begärt att ansökan om planbesked med bilaga och mail till bygglovenheten, bilagor 5 -7 skickas ut till nämndledamöterna.

Skäl till beslut

Nämndens bedömning

Överträdelse

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

17 oktober 2018

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Det krävs bygglov för att ändra användning av en byggnad eller byggnadsdel enligt 9 kapitlet 2 § 3 plan- och bygglagen. Det krävs startbesked innan åtgärden får påbörjas enligt 10 kapitlet 3 § plan- och bygglagen.

Byggnadsdelen har inretts till bostadsändamål utan lov och startbesked. Att byggnadsdelen inretts till bostäder konstaterades vid slutsamråd den 20 mars 2018. Byggnadsdelen skulle ha varit riven till slutsamrådet. Rättelse har inte skett.

Detta innebär att det har skett en överträdelse av plan- och bygglagen. Eftersom rättelse inte har gjorts ska en byggsanktionsavgift tas ut enligt 11 kapitlet 51 § plan- och bygglagen.

Den byggnadsdel för vilken överträdelse skett preciseras av handlingarna i bygglovsansökan, bilaga 4. Hela byggnadsdelen har inretts för bostadsändamål; det är inte bara lägenhetsarean som är sanktionsgrundande.

Byggsanktionsavgiftens storlek

Byggsanktionsavgiftens storlek för att ha påbörjat arbetena för ändrad användning till bostäder utan bygglov och startbesked anges i 9 kapitlet 6 § plan- och byggförordningen. Byggsanktionsavgiften beräknas enligt följande: 0,25 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,0125 prisbasbelopp per kvadratmeter av sanktionsarean

Prisbasbeloppet för år 2018 är 45 500 kronor. Sanktionsarean är 122 kvadratmeter.
Sanktionsarean = bruttorean 137 m² - 15 m².

Byggsanktionsavgiften blir i detta fall 80 762 kronor; se beräkning i bilaga 1.

Vem som ska betala byggsanktionsavgiften

Nämnden bedömer att Brf Turbinhallen ska betala byggsanktionsavgiften eftersom det är brf Turbinhallen som har fått fördel av överträdelsen.

Nedsättning av byggsanktionsavgiften

Fastighetsägaren har anfört att det handlar om en befintlig byggnad där detaljplanen inte stämmer och att man hade sökt rivningslov för byggnadsdelen eftersom man inväntade en detaljplaneändring.

Nämnden bedömer att det saknas skäl för att sätta ner byggsanktionsavgiften med stöd av 11 kapitlet 53 a § plan- och bygglagen.

Sammanfattningsvis beslutar nämnden att ta ut en byggsanktionsavgift på 80 762 kronor.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

17 oktober 2018

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Tillämpliga bestämmelser

Enligt 11 kapitlet 5 § plan- och bygglagen ska en tillsynsmyndighet pröva förutsättningarna för och behovet av att ingripa eller besluta om en påföljd så snart det finns anledning att anta att någon inte har följt en bestämmelse i plan- och bygglagen, i föreskrifter, domar eller andra beslut som har meddelats med stöd av lagen.

Av 11 kapitlet 51 § plan- och bygglagen framgår att byggsanktionsavgift ska tas ut om någon bryter mot en bestämmelse i 8-10 kapitlet eller i föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av plan- och byggförordningen.

Av 11 kapitlet 52 § plan- och bygglagen följer att avgiftens storlek framgår av plan- och byggförordningen.

Enligt 11 kapitlet 53 § plan- och bygglagen ska 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 att (1.) 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 kunnat eller bort förutse eller kunna påverka eller, (3.) vad den avgiftsskyldige gjort för att undvika att överträdelsen skulle inträffa.

Enligt 11 kapitlet 53 a § plan- och bygglagen får avgiften i ett enskilt fall sättas ned till hälften eller en fjärdedel om avgiften inte står i rimlig proportion till den överträdelse som begåtts. Vid prövningen av nedsättning ska nämnden särskilt beakta om överträdelse inte skett uppsåtligen eller av oaktsamhet eller om överträdelsen av andra skäl kan anses vara av mindre allvarlig art.

Av 11 kapitlet 54 § plan- och bygglagen framgår att en byggsanktionsavgift inte ska tas ut om rättelse sker innan frågan om sanktion eller ingripande enligt 11 kapitlet tagits upp till överläggning vid ett sammanträde med tillsynsmyndigheten.

Enligt 11 kapitlet 57 § plan- och bygglagen ska en byggsanktionsavgift tas 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 fått en fördel av överträdelsen.

Enligt 1 kapitlet 7 § plan- och byggförordningen definieras sanktionsarea som 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.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

17 oktober 2018

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Enligt 9 kapitlet 1 § plan- och byggförordningen fastställs byggsanktionsavgiften med det prisbasbelopp som gäller det år då beslutet om avgift fattas. Byggsanktionsavgiften får uppgå till högst 50 prisbasbelopp.

Handlingar i ärendet

Enhetens tjänsteskrivelse 2018-09-25, Reviderad 2018-10-04

Bilagor

1. Beräkning av byggsanktionsavgift
2. Yttrande från fastighetsägaren 20 september 2018
3. Yttrande från fastighetsägaren 3 oktober 2018
4. Handlingar ansökan om bygglov
5. Ansökan om förhandsbesked
6. Bilaga till ansökan om förhandsbesked
7. Mail till bygglovenheten

Beslutsgång

Nämnden beslutade i enlighet med förslag till beslut.

Joakim Franklin (KD) anmälde jäv och deltog inte i beslutet.

Detta beslut kan överklagas av den som berörs av beslutet om beslutet går denne emot. Överklagandet ska vara ställt till Länsstyrelsen i Stockholms län men skickas till Miljö- och stadsbyggnadsnämnden Nacka kommun 131 81 NACKA. Överklagandet ska ha kommit in inom tre veckor från den dag då den som vill överklaga fick del av beslutet.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
----------------------	----------------------	--------------------

17 oktober 2018

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

§ 235

B 2018-000857

SICKLAÖN 38:1 och SICKLAÖN 14:1

Byggsanktionsavgift för att installerat ljusanordningar på Svindersviksbron utan bygglov och startbesked

Beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att exploateringsenheten på Nacka kommun (organisationsnummer 212000-0167) ska betala en byggsanktionsavgift på 56 875 kronor.

Avgiften ska betalas till Nacka kommun inom två månader från den dag då beslutet vann laga kraft. En faktura kommer att skickas separat.

Beslutet tas med stöd av 11 kapitlet 51, 52 och 57 §§ plan- och bygglagen (2010:900), fortsättningsvis förkortad PBL.

Ärendet

Till bygglovenheten inkom den 20 oktober 2016 ett klagomål från boende på Blockhusudden om att ljusanordningar upplevs som störande från Nacka strand, bland annat av ett vandrade blått ljus från Svindersviksbron.

Bygglovenheten kontaktade enheten för bygg och anläggning på Nacka kommun i november 2017 och meddelade att i huvudsak följande. Bygglov krävs för ljussättningen av Svindersviksbron. Bygglov saknas för dessa ljusanordningar och därför behöver en ansökan om bygglov göras i efterhand. Bygglovenheten frågade även om projekteringen av ljussättningen hade föregåtts av några diskussioner om bygglov inom kommunen.

Enheten för utemiljö på Nacka kommun meddelade bygglovenheten den 14 februari 2018 att de är i kontakt med projektet för brouppförandet, det vill säga den grupp som borde ha sökt bygglov för effektbelysningen på bron innan uppförandet samt att de har bett att de skyndsamt ska lämna in en ansökan om bygglov.

Bygglovenheten svarade den 14 februari 2018 enheten för utemiljö på Nacka kommun i huvudsak följande. En byggsanktionsavgift kommer att tas ut för att man installerat ljusanordningarna utan bygglov och startbesked. Det är miljö- och stadsbyggnadsnämnden som beslutar om byggsanktionsavgiften. Innan nämnden tar beslut kommer bygglovenheten skriva fram ett förslag till beslut, en så kallad tjänsteskrivelse. I tjänsteskrivelsen kommer det framgå skälen till varför byggsanktionsavgift tas ut, storleken på byggsanktionsavgiften, vem eller vilka som betalningsanspråket kommer riktas mot, möjligheterna till frivillig rättelse, avgiftsbefrielse och nedsättning av byggsanktionsavgiften.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

17 oktober 2018

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Ansökan om bygglov lämnades in den 27 juni 2018 av exploateringsenheten på Nacka kommun.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beviljade den 14 september 2018 på delegation bygglov och startbesked i efterhand för ljusanordningar för Svindersviksbrons brobågar, se beslutsnummer § 2018-002121.

Yttrande

Bygglovenheten har gett exploateringsenheten på Nacka kommun tillfälle att yttra sig över denna tjänsteskrivelse. Exploateringsenheten har i huvudsak förklarat att entreprenaden för den nya bron har genomförts av kommunen och kommunen kommer därför att betala sanktionsavgiften samt att exploitören som även är fastighetsägare ska inte betala den.

Skäl till beslut**Överträdelser**

Inom ett område som omfattas av detaljplan krävs det bygglov för att installera en ljusanordning om den avsedda användningen av anordningen har betydande inverkan på omgivningen eller ljusanordningen placeras på eller i anslutning till en sådan byggnad eller inom ett sådant bebyggelseområde som är särskilt värdefullt från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt.

Bygglovenheten konstaterar att ljussättningen av Svindersviksbron syns från många ställen i Nacka och i Stockholm och är även väl synlig från Stockholms inlopp. Bron är cirka 200 meter lång och såväl kör-, cykel- och gångvägar som de två brobågarna lysas upp. I enlighet med rättsfallet RÅ 1993 referat 81 bedöms inte vanlig gatubelysning kräva bygglov. Men ljusanordningarna som belyser brobågarna bedöms som lovpliktiga eftersom inverkan på omgivningen är så pass stor.

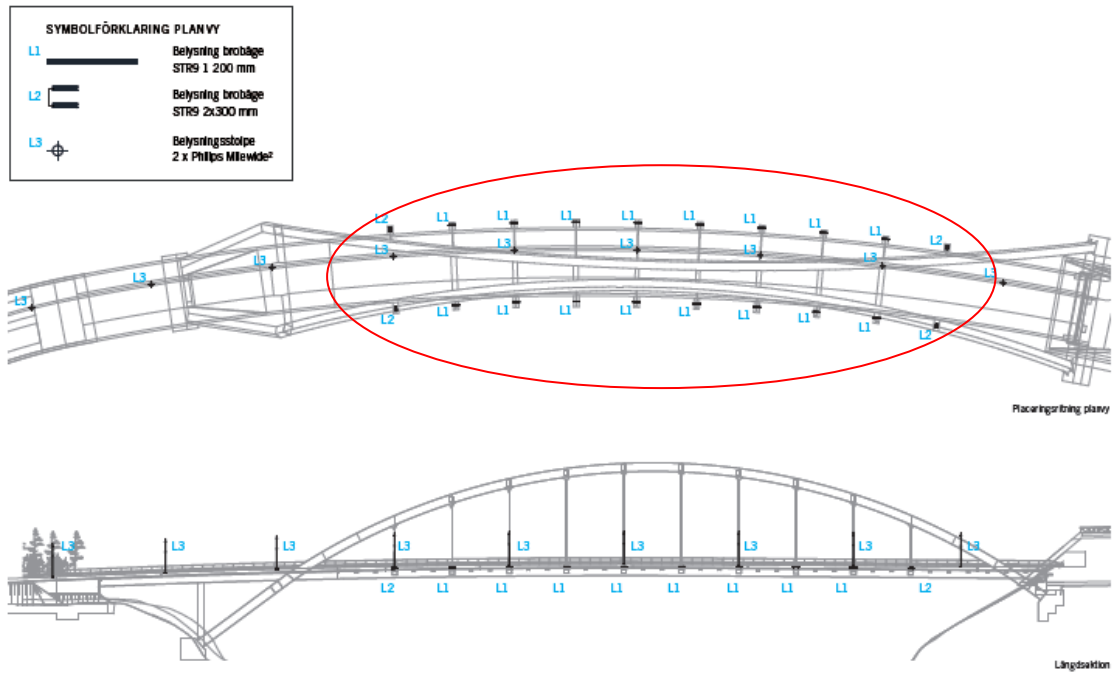
Vid tidpunkten för när ljusanordningarna installerades fanns varken bygglov eller startbesked. Det innebär att överträdelser har gjorts av plan- och bygglagstiftningen. Eftersom rättelse inte har gjorts, genom att ta ned ljusanordningarna, ska byggsanktionsavgifter tas ut.

Byggsanktionsavgiftens storlek

I plan- och byggförordningen (2011:338), fortsättningsvis förkortad PBF, finns preciserat vilka överträdelser som det ska tas ut byggsanktionsavgift för. Det krävs slutbesked i bygglovsärendet, men det finns inte någon byggsanktionsavgift för att börja använda ljusanordningarna utan slutbesked. Byggsanktionsavgift ska endast tas ut för att ha installerat ljusanordningarna utan bygglov och startbesked.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

Sanktionsavgiftens storlek är baserat på antalet ljusanordningar och prisbasbeloppet. Prisbasbeloppet för år 2018 är 45 500 kronor. Antalet lovpliktiga ljusanordningar beräknas till trettio stycken, motsvarande antalet L1 och L2 på ritningen från bygglovets (se inom den röda ringen).



Placeringsritning

Designmanual belysning Kvarnholmsförbindelsen Etapp 1, Nacka kommun, Rev. 4

ÅF LIGHTING

12

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
----------------------	----------------------	--------------------



Bild tagen från Nacka kommuns hemsida.

Byggsanktionsavgiften blir i detta fall 56 875 kronor ($0,0625 \times 45\,500 \times 20$), se beräkning i bilaga.

Vem som ska betala byggsanktionsavgiften

Bron sträcker sig över fastigheterna Sicklaön 14:1, som ägs av Nacka kommun, och Sicklaön 38:1, som ägs av Holmenkvarnen 5 AB. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden bedömer att exploateringsenheten på Nacka kommun ska betala byggsanktionsavgiften eftersom de har begått överträdelsen genom att projektera och bygga bron och därtill ljussatt den.

Avgiftsbefrielse och nedsättning

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden bedömer att det inte framkommit några omständigheter som innebär att byggsanktionsavgiften ska efterges eller sättas ned.

Sammanfattningsvis beslutar miljö- och stadsbyggnadsnämnden att ta ut en byggsanktionsavgift på 56 875 kronor av exploateringsenheten på Nacka kommun.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

17 oktober 2018

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Tillämpliga bestämmelser

Av 6 kapitlet 3 a § PBF framgår att i områden som omfattas av en detaljplan krävs det bygglov för att sätta upp, flytta eller väsentligt ändra en ljusanordning om

1. den avsedda användningen av anordningen kan ha betydande inverkan på omgivningen, eller
2. anordningen placeras på eller i anslutning till en sådan byggnad eller inom ett sådant bebyggelseområde som avses i 8 kapitlet 13 § PBL.

Av 11 kapitlet 51 § PBL framgår att byggsanktionsavgift ska tas ut om någon bryter mot en bestämmelse i 8-10 kapitlet eller i föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av PBF.

Av 11 kapitlet 52 § PBL följer att avgiftens storlek framgår av PBF.

Enligt 11 kapitlet 53 § PBL ska 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 att (1.) 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 kunnat eller bort förutse eller kunna påverka eller, (3.) vad den avgiftsskyldige gjort för att undvika att överträdelsen skulle inträffa.

Enligt 11 kapitlet 53 a § PBL får avgiften i ett enskilt fall sättas ned till hälften eller en fjärdedel om avgiften inte står i rimlig proportion till den överträdelse som begåtts. Vid prövningen av nedsättning ska nämnden särskilt beakta om överträdelse inte skett uppsåtligen eller av oaktsamhet eller om överträdelsen av andra skäl kan anses vara av mindre allvarlig art.

Av 11 kapitlet 54 § PBL framgår att en byggsanktionsavgift inte ska tas ut om rättelse sker innan frågan om sanktion eller ingripande enligt 11 kapitlet tagits upp till överläggning vid ett sammanträde med tillsynsmyndigheten.

Enligt 11 kapitlet 57 § PBL ska en byggsanktionsavgift tas 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 fått en fördel av överträdelsen.

Enligt 9 kapitlet 1 § PBF fastställs byggsanktionsavgiften med det prisbasbelopp som gäller det år då beslutet om avgift fattas.

Av 9 kapitlet 14 § PBF är byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kapitlet 3 § PBL påbörja en sådan åtgärd i fråga om ljusanordning som kräver lov enligt 6 kapitlet 3 a § innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked är (2.) för en ljusanordning, 0,0625 prisbasbelopp.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

17 oktober 2018

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Handlingar i ärendet

Enhetens tjänsteskrivelse 2018-09-24, reviderad den 2018-10-08

Bilaga: Beräkning av byggsanktionsavgift.

Beslutsgång

Nämnden beslutade i enlighet med förslag till beslut.

Detta beslut kan överklagas av den som berörs av beslutet om beslutet går denne emot.

Överklagandet ska vara ställt till Länsstyrelsen i Stockholms län men skickas till Miljö- och stadsbyggnadsnämnden Nacka kommun 131 81 NACKA. Överklagandet ska ha kommit in inom tre veckor från den dag då den som vill överklaga fick del av beslutet.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
----------------------	----------------------	--------------------

17 oktober 2018

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden§ 236
001398

B 2018-000799, B 2015-

SOLSIDAN 55:11 (DRAGARSTIGEN 4) Ansökan om bygglov för nybyggnad av en bastubyggnad och föreläggande om rättelse

Beslut

1. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden avslår ansökan om bygglov för bastubyggnad.
2. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att ta ut en avgift på 5 800 kronor enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige.
3. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att fastighetsägaren Brf Glädjen i Saltsjöbaden (799623-9842) ska senast inom tre månader från att detta beslut har vunnit laga kraft ha vidtagit rättelse genom att riva den bastubyggnad som uppförts delvis inom fastigheten Solsidan 55:11 och delvis över fastighetsgräns i enlighet med gulfärgad ring på flygbilden nedan.



4. Om fastighetsägaren Brf Glädjen i Saltsjöbaden (799623-9842) inte river bastubyggnaden enligt punkt 1 behöver de betala ett vite på 120 000 kronor för varje period om tre månader, räknat från den dag då beslutet enligt punkt 1 vunnit laga kraft, om bastubyggnaden inte rivs.

Besluten tas med stöd av 9 kapitlet 30 b § och 11 kapitlet 20 och 37 §§ plan- och bygglagen (2010:900), fortsättningsvis förkortad PBL, och 4 § lag (1985:206) om viten.

Ärendet

Den 20 augusti 2015 mottog bygglovenheten en tillsynsanmälan från miljöenheten på Nacka kommun. Tillsynsanmälan gällde att det har uppförts en trettio kvadratmeter stor bastubyggnad vid stranden och delvis utanför fastigheten Solsidan 55:11.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

17 oktober 2018

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Bygglovenheten besökte fastigheten och konstaterade att bastubyggnaden var uppförd på ett stort gjutet betongbryggdäck. Vidare att bryggdäcket stack ut cirka en meter från strandlinjen och byggnaden var uppförd i linje med den yttre kanten av bryggan.

Miljö- och stadsbyggnadsnämndens beslutade den 27 januari 2016 att förelägga fastighetsägaren att vid äventyr av vite om 100 000 kronor att riva bastubyggnaden. Beslutet överklagades av fastighetsägaren till länsstyrelsen, därefter till mark- och miljödomstolen och sedan till Mark- och miljööverdomstolen. Mark- och miljööverdomstolen meddelade i dom den 1 mars 2018 att inte medge prövningstillstånd och miljö- och stadsbyggnadsnämndens beslut om att riva bastubyggnaden vann därmed laga kraft. Det innebär att föreläggandet skulle ha efterlevts senast den 1 juni 2018.

Representanter från bygglovenheten gjorde den 4 juni 2018 ett tillsynsbesök och konstaterade att bastubyggnaden fanns kvar. Bygglovenheten ansökte till mark- och miljödomstolen om utdömande av vitesbeloppet på 100 000 kronor.

Mark- och miljödomstolen beslutade den 9 augusti 2018 att Brf Glädjen i Saltsjöbaden att till staten betala 100 000 kronor i vite.

Parallellt med handläggningen av tillsynsärendet gällande den olovligt uppförda bastubyggnaden har Robin Jensen och Jan Jensen den 8 februari 2018 ansökt om bygglov för den redan uppförda bastubyggnaden på trettio kvadratmeter. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade på delegation den 5 juni 2018, § 2018-001339, att avslå denna ansökan.

Den 12 juni 2018 ansökte Brf Glädjen i Saltsjöbaden om bygglov för en bastubyggnad på tjugofem kvadratmeter. Jämfört med ansökan som avslogs 8 februari 2018 har byggnaden minskats så att den eventuellt är placerad helt på fastigheten Solsidan 55:11. Men då situationsplanen inte redovisar fastighetsgränsen vid byggnaden så är det inte möjligt att avgöra. Bygglovenheten har informerat sökande att bygglov inte kommer att medges på grund av bastubyggnaden är uppförd på mark som enligt detaljplan inte får bebyggas. Denna bedömning är oberoende av om byggnaden är placerad helt på egen fastighet eller inte. Bygglovenheten har därför frågat sökande om de önskar att återta ansökan eller vill ha ett avslagsbeslut.

Sökanden har anfört att den byggnad som de nu ansöker om bygglov för är mindre och inte längre är placerad utanför fastighetsgräns. Robin Jensen har den 19 september 2018 begärt att miljö- och stadsbyggnadsnämnden ska besluta i bygglovsfrågan. Bygglovenheten har meddelat sökande och dödsbodelägare och deras ombud att miljö- och stadsbyggnadsnämnden kommer vid sammanträdet den 17 oktober 2018 besluta om bygglov kan ges för en tjugofem kvadratmeter stor bastubyggnad med en annan placering än den befintliga bastubyggnaden och att miljö- och stadsbyggnadsnämnden kommer även ta beslut om det

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

17 oktober 2018

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

finns skäl att förelägga om rättelse genom att ta bort den befintliga bastubyggnaden vid samma sammanträde.

Robin Jensen har 28 september 2018 inkommit med reviderade bygglovshandlingar för bastubyggnaden och murar invid byggnaden.

Robin Jensen har den 5 oktober 2018 inkommit med en skrivelse samt foton. I skrivelsen anförts i huvudsak att bygglov ska beviljas för ansökt bastubyggnad, att bastubyggnaden ersatt en sjöbod som tidigare fanns på platsen och att samtliga fastigheter som har strandlinje mot Vårgårdssjön har någon typ av brygga och sjöbod.

Robin Jensen har den 9 oktober 2018 inkommit med ytterligare synpunkter och handlingar, se bilagor till denna tjänsteskrivelse. Bland annat anförts följande omständigheter. Det fanns en sjöbod på den prickade platsen vid planens skapande. Någon begränsning gällande sjöbod har inte angivits av naturliga skäl (det fanns en sjöbod på platsen). Detta ger en klar tolkning av planbestämmelsen att en sjöbod får uppföras inom det prickade området vilket betyder att något egentligt syfte med den prickade marken inte finns. Det är inte rätt att alla motsvarande fastighetsägare får ha olika typer av bygglovsbefriade komplementbyggnader, men deras fastighet undantas. Den ansökta åtgärden saknar alltså allmänintresse som enskilt intresse, se detaljplanen och inskickade grannars medgivanden. Nacka kommun behöver svara på frågan om kommunen accepterar att komplementbyggnaden kan ligga närmare än 4,5 meter till tomtgräns. I övrigt behöver ärendena, tjänsteskrivelsen och sakfrågorna separeras. Ytterligare tid behövs för att bemöta den kommande reviderade tjänsteskrivelsen.

Bygglovenheten har den 10 oktober 2018 meddelat Robin Jensen i huvudsak att miljö- och stadsbyggnadsnämnden kommer att ta beslut baserat på denna tjänsteskrivelse, hans yttranden och övriga inskickade handlingar och att skäl saknas att skjuta upp beslutet.

Skäl till beslut

Planförutsättningar med mera

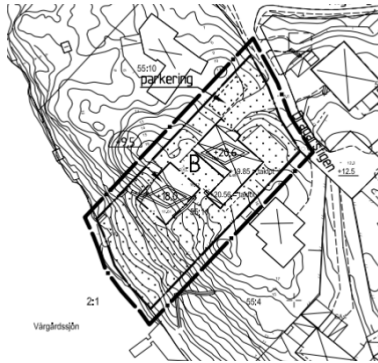
I detta sammanhang vill miljö- och stadsbyggnadsnämnden påtala att nämnden har den 23 maj 2018 beslutat om att bifalla fastighetsägarens ansökan om att påbörja ett planarbete för bostadshusets och entrégångens placering och omfattning. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade även att komplementbyggnaden inte ska prövas i en ny planprocess utan där ska bestämmelserna i den befintliga detaljplanen fortsätta att gälla.

Fastigheten omfattas av detaljplan 455 som vann laga kraft den 14 november 2008. Bestämmelserna i planen innebär bland annat att marken där bastun är placerad är mark som inte får bebyggas med annat än lägre stödmurar, se ritning nedan.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

17 oktober 2018

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden



Området ingår i Nacka kommuns kulturmiljöprogram.

Tidigare sjöbod

Det har på fastigheten funnits en bod vid strandlinjen i tomtens sydvästra hörn. Denna bod var mindre än 10 kvadratmeter. Den bastubyggnad som nu finns på tomten är på 30 kvadratmeter och har en helt annan placering än tidigare bod. Det är alltså fråga om en ny byggnad som har uppförts någon gång mellan åren 2011 och 2012.

Bygglovsplikt

Det är möjligt att på denna fastighet att bygga en friggebod utan bygglov om byggnaden tillsammans med övriga komplementbyggnader har en högsta byggnadsarea på 15 kvadratmeter, en högsta nockhöjd på 3 meter och placeras 4,5 meter från kommunens tomtgräns. Den byggnad som finns på plats uppfyller inte dessa krav avseende storlek och placering och bedöms därför inte som en lovbefriad friggebod.

Fastigheten Solsidan 55:10 är belägen inom ett område som ingår i Nacka kommuns kulturmiljöprogram och bedöms ingå i ett sådant området som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Det innebär att det saknas förutsättningar för att utan bygglov uppföra en så kallad attefallsbyggnad på den aktuella fastigheten. Redan på denna grund saknas det förutsättningar att bedöma att den uppförda bastubyggnaden inte kräver bygglov. Utöver detta är bastubyggnaden för stor och placerad för nära kommunens tomtgräns för att uppfylla övriga krav som ställs enligt 9 kapitlet 4 a § PBL. Mot bakgrund av redovisade förhållanden kräver den uppförda byggnaden och den ansökta åtgärden bygglov.

Ansökan om bygglov

En ansökan om bygglov har getts in som avser en bastubyggnad på 25 kvadratmeter placerad inom egen fastighet.

De regler som styr utformningen av detaljplaner syftar till att det tydligt ska framgå vad som regleras i en detaljplan (se 4 kapitlet 32 § PBL). En enskild ska kunna förlita sig på att detaljplanen i huvudsak har löst de intressekonflikter som kan aktualiseras vid prövning av en bygglovsansökan.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
----------------------	----------------------	--------------------

17 oktober 2018

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Aktuell detaljplan har vunnit laga kraft. Oavsett om det stått en tidigare bod på plats ger detaljplanen inte någon byggrätt för en byggnad vid strandlinjen. Detaljplanen kan inte tolkas på annat sätt än att den punktprickade marken inte får bebyggas med annat än lägre stödmurar.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden konstaterar att bastubyggnaden avviker från detaljplanen eftersom den är placerad på mark som inte får bebyggas med annat än lägre stödmurar. De omständigheter och förhållanden som sökande anfört ändrar inte denna bedömning.

Den ansökta bastubyggnaden bedöms inte kunna medges som en avvikelse förenlig med detaljplanens syfte då avvikelsen inte är liten eller av begränsad omfattning och nödvändig för området ska kunna bebyggas eller användas på ett ändamålsenligt sätt. Vad sökande har anfört i detta avseende föranleder inte heller någon annan bedömning. Bygglovsansökan för en 25 kvadratmeter bastubyggnad avslås härmed.

De skrivelser som sökanden inkommit med den 5 och 9 oktober 2018 förändrar inte miljö- och stadsbyggnadsnämndens bedömning. Även om det tidigare funnits en sjöbod på platsen så krävs bygglov för bastubyggnaden och bygglov bedöms inte kunna medges av de skäl som anges ovan.

De murar som redovisas invid bastubyggnaden bedöms kunna medges lov. Dessa hanteras i ett separat delegationsbeslut.

Olovlig komplementbyggnad

Bastubyggnaden uppfördes mellan åren 2011 och 2012. Som redan redovisat ovan kräver bastubyggnaden bygglov och bygglov saknas för befintlig byggnad. Inte heller är det möjligt att medge bygglov för en mindre eller annan placering av denna byggnad på fastighetens södra delar. Inte heller är det sannolikt att bygglov kan medges för en komplementbyggnad placerad helt på mark som inte får bebyggas. Bastubyggnaden som är uppförd delvis inom fastigheten Solsidan 55:11 och delvis utanför fastighetsgräns är därmed att ses som olovlig och rättelse behöver därför vidtas genom att ta bort denna byggnad.

För att åstadkomma rättelse har miljö- och stadsbyggnadsnämnden möjlighet att på nytt att besluta om föreläggande förenat med vite eller ansöka om handräckning hos kronofogdemyndigheten för att åstadkomma rättelse. I detta ärende bedömer miljö- och stadsbyggnadsnämnden att det är proportionerligt att besluta om ett nytt föreläggande förenat med ett löpande vite. Mot bakgrund av att fastighetsägaren inte rivit komplementbyggnaden, trots tidigare beslut om föreläggande och trots att mark- och miljödomstolen utdömt vite på 100 000 kronor, bedöms det som skäligt att bestämma ett löpande vite på 120 000 kronor för varje tre månaders period om rivningen inte görs.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

ÖVERSIKTSKARTA



Gällande bestämmelser

Lovplikt

Av 9 kapitlet 2 § punkten 1 PBL krävs det bygglov för nybyggnad.

Enligt 9 kapitlet 4 § punkten 3 PBL krävs det, trots 2 §, inte bygglov för att vid en- och tvåbostadshus och till dem hörande fristående uthus, garage och andra små byggnader (komplementbyggnader) i omedelbar närhet av bostadshuset uppföra eller bygga till en komplementbyggnad som

- a) tillsammans med andra komplementbyggnader som har uppförts på tomten med stöd av undantag från krav på bygglov enligt denna paragraf eller motsvarande äldre bestämmelser inte får en större byggnadsarea än 15,0 kvadratmeter,
- b) har en taknockshöjd som inte överstiger 3,0 meter, och
- c) inte placeras närmare gränsen än 4,5 meter.

Av andra stycket framgår att en granne kan godkänna en närmare placering än 4,5 meter.

Av 9 kapitlet 4 a § PBL framgår att trots 2 § krävs det inte bygglov för att, i omedelbar närhet av ett en- eller tvåbostadshus, uppföra eller bygga till en byggnad som

1. avses utgöra antingen en särskild bostad (komplementbostadshus) eller en

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

17 oktober 2018

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

komplementbyggnad,

2. tillsammans med övriga byggnader som har uppförts på tomten med stöd av denna paragraf inte får en större byggnadsarea än 25,0 kvadratmeter,

3. har en taknockshöjd som inte överstiger 4,0 meter,

4. inte placeras närmare gränsen än 4,5 meter, och

5. i förhållande till en järnväg inte placeras närmare spårets mitt än 30,0 meter.

Av andra stycket framgår att en granne kan godkänna en närmare placering än 4,5 meter.

Förutsättningar för att ge bygglov

Av 9 kapitlet 30 § PBL 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 §§.

Enligt 9 kapitlet 31 b § PBL 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

1. avvikelsen är liten, eller

2. åtgärden är av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt.

Föreläggande

Av 11 kapitlet 20 § PBL framgår att 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, får byggnadsnämnden förelägga den som äger fastigheten eller byggnadsverket att vidta rättelse inom viss tid (rättelseföreläggande). Av andra stycket samma paragraf framgår att byggnadsnämnden inte får besluta om föreläggande om det har förflutit mer än tio år från överträdelsen.

Enligt 11 kapitlet 37 § PBL får ett föreläggande enligt 11 kapitlet 20 § PBL förenas med vite. Vitet får inte förvandlas till fängelse. Frågor om utdömmande av vite prövas av mark- och miljödomstol.

Av 4 § lag (1985:206) om viten framgår att vite får föreläggas som löpande vite om det är lämpligt med hänsyn till omständigheterna.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

17 oktober 2018

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Enligt 11 kapitlet 39 § punkten 2 PBL får kronofogdemyndigheten efter ansökan av tillsynsmyndigheten besluta om handräckning för att genomföra en åtgärd som avses med ett föreläggande enligt 20 § och det inte har förflutit mer än tio år från den överträdelse som föreläggandet avser.

Av 11 kapitlet 54 § PBL framgår att en byggsanktionsavgift inte ska tas ut om rättelse sker innan frågan om sanktion eller ingripande enligt 11 kapitlet tagits upp till överläggning vid ett sammanträde med tillsynsmyndigheten.

Handlingar i ärendet

Enhetens tjänsteskrivelse 2018-10-10, reviderad 2018-10-10

Bilagor

1. Ansökan om bygglov.
2. Ritningar.
3. Yttrande och foton från sökande, inkom den 5 oktober 2018.
4. Yttrande (e-post) och detaljplan inkom den 9 oktober 2018.
5. Intyg från grannar och foton på andra sjöbodar inkom den 9 oktober 2018.

Beslutsgång

Nämnden beslutade i enlighet med förslag till beslut.

Detta beslut kan överklagas av den som berörs av beslutet om beslutet går denne emot. Överklagandet ska vara ställt till Länsstyrelsen i Stockholms län men skickas till Miljö- och stadsbyggnadsnämnden Nacka kommun 131 81 NACKA. Överklagandet ska ha kommit in inom tre veckor från den dag då den som vill överklaga fick del av beslutet.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

17 oktober 2018

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

§ 237

233 2008-001106

SOLSIDAN 55:11 (DRAGARSTIGEN 4) Skäl saknas i nuläget för ett ingripande avseende tvåbostadshus med tillhörande entrégång

Beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att i nuläget inte ingripa med tillsynsåtgärder avseende tvåbostadshus med tillhörande entrégång med stöd av 10 kapitlet 1 och 19 §§ plan- och bygglagen (1987:10), fortsättningsvis förkortad ÄPBL.

Sammanfattning

Det finns ett bygglov från år 2009 för nybyggnad av ett tvåbostadshus med en entrégång. Av bygglovet framgår att entrégången skulle sprängas ur berget för att ge tillgänglighet till entréplanet i det nya bostadshuset. Byggnationen påbörjades sommaren 2010.

Bygglovenheten har konstaterat att bygglovet inte har följts. En ansökan om bygglov i efterhand har getts in. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden har i beslut den 8 juni 2018 avslagit ansökan om bygglov i efterhand för nybyggnad av tvåbostadshus. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden har den 23 maj 2018 beslutat att påbörja en ny detaljplan för fastigheten.

Dödsboet, ägare till en av lägenheterna i det nya tvåbostadshuset, har begärt att tvåbostadshuset med entrégång ska rivras.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden bedömer sammanfattningsvis att det i nuvarande läge finns grund för att säga att bygglov sannolikt kommer att kunna ges för tvåbostadshuset med entrégång när den nya detaljplanen har antagits och att det är oproportionerligt att förelägga om rättelse genom rivning av stora delar av tvåbostadshuset och entrégång.



*Flygbild från den 19 maj 2018.
Entrégång inom den rödfärgade ringen.
Tvåbostadshuset inom den blåfärgade
ringen.*

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

17 oktober 2018

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Ärendet

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade den 14 januari 2009 att bevilja bygglov för nybyggnad av ett tvåbostadshus på fastigheten Solsidan 55:11.

Den 26 augusti 2010 beslutade miljö- och stadsbyggnadsnämnden att fastställa inlämnad kontrollplan. I beslutet uppges Robin Jensen vara byggherre och kvalitetsansvarig Olle Tunell. Av handlingarna i ärendet framgår att arbetet att bygga bostadshuset påbörjades under sommaren 2010.

Den 1 november 2011 inkom en anonym anmälan om att byggnaden inte överensstämde med det beviljade bygglovet.

Representanter från bygglovenheten gjorde den 7 december 2011 ett tillsynsbesök på fastigheten och konstaterade att byggnaden inte följer beviljat bygglov.

Bygglovenheten har vid upprepande tillfällen under år 2012 begärt in nya ritningar gällande det nya huset.

Den 22 oktober 2012 lämnades fasad-, sektion- och planritningar och lägeskontroll in till bygglovenheten.

Ett år senare skrev bygglovenheten fram förslag till beslut till miljö- och stadsbyggnadsnämnden. I ärendet finns två tjänsteskrivelser med datumet den 4 november 2013. Den ena tjänsteskrivelsen handlar om att avslå ansökan om bygglov och att vitesförelägga att vidta rättelse genom att riva de olovliga byggnadsåtgärderna i form av byggnadsdelar och murar samt återställa de ursprungliga marknivåerna. Den andra tjänsteskrivelsen handlar endast om föreläggande om rättelse, och alltså inte något om att avslå ansökan om bygglov.

Av handlingarna i ärendet framgår att tjänsteskrivelsen som endast handlade om föreläggande om rättelse skickades ut till Brf Glädjen i Saltsjöbaden. Bygglovenheten meddelade Brf Glädjen i Saltsjöbaden bland annat följande. Den ändrade placeringen av byggnaden och entrégången gentemot bygglovet bedöms kunna ges bygglov för i efterhand och prövas separat. Gällande den entrégång som uppförts kan det inte tolkas på annat vis än att den uppföras med tak och väggar och den finns nämnd i planbeskrivningen som en förutsättning för projektet.

Brf Glädjen i Saltsjöbaden inkom den 22 november 2013 med en skrivelse där de anförde att föreningen avser att söka bygglov för de åtgärder som bedöms vara lovpliktiga och i avvaktan på att en ansökan om bygglov i efterhand prövas hemställer föreningen att frågan om vitesförelägandet avförs från nämndens agenda, eller i vart fall bordläggs tills vidare.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

17 oktober 2018

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Robin Jensen förklarade för bygglovenheten att de har köpt grannfastigheten Solsidan 55:10. Ägarbytet gjordes i augusti 2014.

Under år 2015 hölls möten med Robin Jensen. Bygglovenheten meddelade bland annat att lantmäterimyndigheten meddelat att det kan finnas möjlighet att göra en fastighetsreglering direkt utan planändring och att ansökan om bygglov kan därefter ges in.

Av handlingarna i ärendet framgår att en lägenhet i det nya tvåbostadshuset sålts och äganderätten tagits över sedan av dödsboet. I juni 2017 kontaktade representant från dödsboet bygglovenheten för att bland annat få del av vilka ärenden som fanns pågående på bygglovenheten gällande den aktuella fastigheten. Dödsboet har förklarat till bygglovenheten att det pågår en civilrättslig process och de önskar därför få information om ärendets handläggning från bygglovenheten och har begärt att miljö- och stadsbyggnadsnämnden ska ingripa.

Ett tillsynsbesök ägde rum den 10 oktober 2017 tillsammans med bland annat Robin Jensen. Efter tillsynsbesöket meddelade bygglovenheten den 6 november 2017 att bygglov inte kommer att kunna medges i efterhand för det som byggs och det som ansökan avser.

Ett nytt möte med Robin Jensen hölls den 14 november 2017 i kommunhuset. Robin Jensen redogjorde bland annat för bakgrunden till byggnationen, om berget kring byggnaden, tidigare handläggares bedömningar och framförde att det är mycket kostsamt att göra ändringar av det redan byggda och om entrégången rivs är det att likställa med att hela tvåbostadshuset behöver rivras.

Bygglovenheten meddelade efter ovan nämnda möte att den bedömning som meddelats den 6 november 2017 kvarstår. Robin Jensen meddelade den 8 december 2018 att en ansökan om planbesked kommer att ges in och att ansökan om bygglov kommer att revideras och skickas in i januari 2018.

En ansökan om fastighetsreglering har den 24 januari 2018 getts in till lantmäterimyndigheten på Nacka kommun.

Planenheten mottog den 25 januari 2018 en begäran om planbesked för fastigheten Solsidan 55:11.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade den 23 maj 2018 att bifalla ansökan till planbesked i den del som avser den nya huvudbyggnadens och entrégångens placering och omfattning under förutsättning att sökt fastighetsbildning genomförs, se bilaga 1.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

17 oktober 2018

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade den 8 juni 2018 att avslå ansökan om bygglov i efterhand för nybyggnad av tvåbostadshus för det befintliga tvåbostadshuset med entrégång eftersom avvikelserna är för stora från detaljplan, se bilaga 2.

Dödsboet har begärt att miljö- och stadsbyggnadsnämnden ska ingripa genom att förelägga fastighetsägaren att riva tvåbostadshuset med entrégång.

Skäl till beslut

Gällande bestämmelser

Den 2 maj 2011 trädde en ny plan- och bygglag (2010:900) i kraft och den äldre plan- och bygglagen (1987:10) upphörde att gälla. Enligt punkten 3 i övergångsbestämmelserna till den nya plan- och bygglagen framgår att för överträdelser som har ägt rum före den 2 maj 2011 ska äldre bestämmelser tillämpas på prövningen i sak. Den nya lagen ska dock tillämpas, om den leder till lindrigare påföljd.

Av 10 kapitlet 1 § ÄPBL ska byggnadsnämnden ta upp frågan om påföljd eller ingripande enligt detta kapitel så snart det finns anledning att anta att en överträdelse har skett av bestämmelserna om byggande i denna lag eller av någon föreskrift eller något beslut som har meddelats med stöd av dessa bestämmelser. Av andra stycket samma paragraf framgår att när en åtgärd som kräver bygglov, rivningslov eller marklov har vidtagits utan lov, ska byggnadsnämnden se till att det som har utförts blir undanröjt eller på annat sätt rättat, om inte lov till åtgärden meddelas i efterhand.

Enligt 10 kapitlet 14 § ÄPBL får byggnadsnämnden förelägga ägaren av en fastighet att inom viss tid vidta rättelse. Av 10 kapitlet 18 § ÄPBL framgår att föreläggande får förenas med vite.

Av 10 kapitlet 19 § ÄPBL föreskrivs att, när en åtgärd som kräver bygglov, rivningslov eller marklov vidtagits utan sådant lov, men det framstår som sannolikt att lov kan meddelas till åtgärden, ska byggnadsnämnden innan handräckning begärs eller föreläggande meddelas bereda ägaren tillfälle att inom viss tid ansöka om lov. Om ansökan inte inkommer inom föreskriven tid får byggnadsnämnden trots detta pröva frågan om lov till åtgärden.

I RÅ 1996 referat 17 ansåg Regeringsrätten att byggnadsnämnden inte har ansetts skyldig att ingripa med föreläggande om rivning då förberedelser inletts för att ändra detaljplanen så att lov till byggnadsåtgärden sannolikt skulle kunna meddelas med tillämpning av nya planbestämmelser.

Mark- och miljööverdomstolen har den 22 november 2012 i ett avgörande, se MÖD 2012:52, bedömt att skäl saknats för att meddela rivningsföreläggande med hänsyn till att kommunen arbetat fram ett nytt förslag till detaljplan som skulle antas inom en relativ snar framtid och som medförde att den aktuella fastigheten skulle få en byggrätt som möjliggjorde den aktuella tillbyggnaden. I detta fall hade byggnadsnämnden tagit beslut om

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

17 oktober 2018

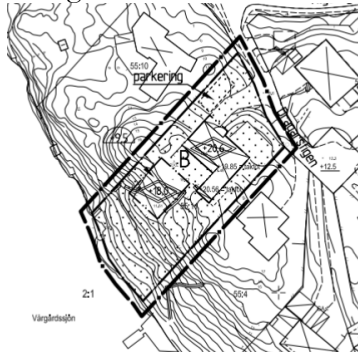
SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

föreläggande den 11 november 2009, därefter hade byggnadsnämnden tillstyrkt ny detaljplan den 7 juni 2011, och den nya detaljplanen bedömdes kunna antas sommaren 2013.

Mark- och miljööverdomstolen har i avgörande MÖD 2014:3, från den 20 januari 2014, konstaterat att utrymmet för att underlåta att förelägga om rättelse, till exempel i form av rivning, med hänsyn till ett enskilt intresse är mycket begränsad i de fall bygglov inte kan beviljas för åtgärden ifråga.

Planförutsättning

Fastigheten omfattas av detaljplan 455 som vann laga kraft den 14 november 2008.



Bedömning och motivering

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden bedömer att ÄPBL ska tillämpas vid prövning av sakfrågan eftersom överträdelsen skedde år 2010. Det innebär att någon byggsanktionsavgift inte kan tas ut enligt övergångsbestämmelserna.

Det får i ärendet anses ostridigt att det aktuella tvåbostadshuset med tillhörande entrégång inte följer givet bygglov. Avvikelser består i att tvåbostadshuset är placerad med cirka 80 kvadratmeter byggnadsarea på mark som endast får bebyggas med lägre murar. Åtgärden innebär också att de två huvudbyggnaderna sammanbyggs till en huvudbyggnad. Entrégången är även delvis byggd på grannfastigheten Solsidan 55:10.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden har i beslut från den 8 juni 2018 bedömt att bygglov inte går att medge i efterhand för den befintliga tvåbostadshus med entrégång, se bilaga 1. Grund för att förelägga fastighetsägaren om att ändra eller riva tvåbostadshus med entrégång har därmed i och sig förelegat.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade emellertid den 23 maj 2018 att bifalla ansökan till planbesked i den del som avser den nya huvudbyggnadens och entrégångens placering och omfattning under förutsättning att sökt fastighetsbildning genomförs. Av detta beslut framgår att beslut att anta planförslaget bedöms preliminärt kunna fattas tredje kvartalet år 2021, men tidsplanen är beroende av framtida prioriteringar av planläggningen.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
----------------------	----------------------	--------------------

17 oktober 2018

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Det bedöms som sannolikt att bygglov kommer att kunna ges för tvåbostadshuset med entrégång när detaljplanen antagits och vunnit laga kraft. För att ny detaljplan ska ske behöver en fastighetsbildning genomföras. För grannfastigheten, Solsidan 55:10, gäller en tomtindelingsplan, som bestämmer hur fastighetsgränserna ska gå. Denna tomtindelning behöver ändras. I samband med att den nya detaljplanen antas går det att ta beslut att ändra tomtindelningen och få till en ny fastighetsbildning. Fastighetsägaren för Solsidan 55:10 är Robin Jensen och Jan Jensen. De är även styrelseledamöter i Brf Glädjen Saltsjöbaden. Mot bakgrund av dessa förhållanden bedöms den nödvändiga fastighetsbildningen för genomförande av detaljplanen att komma att genomföras.

Antagandet av detaljplanen ligger emellertid ungefär tre år fram i tiden, och är inte nära förestående till skillnad från i rättsfallet MÖD 2012:52. Det förhållanden att kommunen inte bedömer kunna påbörja planarbetet tidigare ändrar inte bedömningen att bygglov sannolikt kan komma att ges när detaljplanen har antagits.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden konstaterar att ett rättelseföreläggande bedöms som oproportionerligt i förhållande till överträdelsen. Av betydelse för denna bedömning är att tvåbostadshuset i nuläget endast är delvis planstridigt genom att den är sammanbyggd med befintligt enbostadshus, delvis byggd på mark som inte får bebyggas och övrig omständighet är att entrégång delvis är placerad på angränsande fastighet. Sökande har förklarat att entrégången inrymmer ett installationsutrymme för ventilation, och övriga tekniska lösningar och förutsättningar för tvåbostadshuset, vilket innebär att om entrégången behöver rivras så måste tvåbostadshuset rivras. Mot bakgrund av dessa förhållanden och med hänsyn att det bedöms som sannolikt att bygglov kan medges med ny detaljplan och fastighetsbildning kan genomföras bedöms det som oproportionerligt att besluta om föreläggande om rättelse.

Slutligen anför miljö- och stadsbyggnadsnämnden följande. Vid prövningen av frågor enligt ÄPBL ska både allmännas och enskilda intressen beaktas om inget särskilt är föreskrivet. Allmänna intressen beskrivs i 2 kapitlet ÄPBL, vilka anges vara bland annat natur- och kulturaspekter, utformningen av bebyggelse samt vissa bestämmelser i miljöbalken.

Tvåbostadshuset och dess entrégångs placering innebär inte någon olägenhet för omgivningen eftersom ägarna till grannfastigheten bor på Solsidan 55:11 och är styrelseledamöter i Brf Glädjen i Saltsjöbaden. I övrigt påverkas inte de allmännas intressen på ett sådant sätt som avses i ÄPBL, utan det enskildas intresset av att undvika kapitalförstöring och att behålla tvåbostadshuset med entrégång där den står nu får antas större än det allmännas intresset av att den rivs eller ändras i placering och utformning enligt givet bygglov från år 2009.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden bedömer sammanfattningsvis att det i nuvarande läge finns grund för att säga att bygglov sannolikt kommer att kunna ges för tvåbostadshuset med entrégång när detaljplanen har antagits och att det är oproportionerligt att förelägga om rättelse genom rivning av stora delar av tvåbostadshuset med entrégång.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

17 oktober 2018

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Handlingar i ärendet

Enhetens tjänsteskrivelse 2018-10-01

Bilagor:

1. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslut gällande planbesked från den 23 maj 2018.
2. Beslut att avslå ansökan om lov för nybyggnad av ett tvåbostadshus från den 8 juni 2018.

Beslutsgång

Nämnden beslutade i enlighet med förslag till beslut.

Detta beslut kan överklagas av den som berörs av beslutet om beslutet går denne emot. Överklagandet ska vara ställt till Länsstyrelsen i Stockholms län men skickas till Miljö- och stadsbyggnadsnämnden Nacka kommun 131 81 NACKA. Överklagandet ska ha kommit in inom tre veckor från den dag då den som vill överklaga fick del av beslutet.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
----------------------	----------------------	--------------------

17 oktober 2018

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

§ 238

B 2018-000729

Tillsynsanmälan gällande tujor och blomlådor

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
----------------------	----------------------	--------------------

17 oktober 2018

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

§ 239

B 2018-000810

Byggsanktionsavgift för att uppfört trappa på fasad utan bygglov
och startbesked

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
----------------------	----------------------	--------------------

17 oktober 2018

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

§ 240

Pågående bygglovärenden

Beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden noterar informationen till protokollet.

Ärendet

Nina Åman, stadsarkitekt i Nacka kommun, Maria Melcher, bygglovchef i Nacka kommun, Per Sundin och Elise Ljung, bygglovhandläggare i Nacka kommun informerade om pågående bygglovsärenden.

Beslutsgång

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden noterade informationen till protokollet.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
----------------------	----------------------	--------------------

§ 241

Kurser, konferenser och möten

Beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden noterar informationen till protokollet.

Ärendet

Nämndsekreteraren Malin Westman informerade om följande kurser, konferenser och möten:

Nämndens julbord kommer att vara på Grand Hotel Saltsjöbaden den 12 dec efter årets sista nämnd.

Beslutsgång

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden noterade informationen till protokollet.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
----------------------	----------------------	--------------------

17 oktober 2018

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

§ 242

Anmälningssärenden

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
----------------------	----------------------	--------------------

17 oktober 2018

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

§ 243

Extra ärende – anmält politikerinitiativ rörande representation

Politikerinitiativ den 17 september 2018 från Helena Westerling (S) för socialdemokraterna, miljöpartiet, vänsterpartiet och nackalistan

Beslut

Nämnden noterar att politikerinitiativet inkommit och uppdrar till stadsbyggnadsdirektören att handlägga ärendet vidare.

Ärendet

Det fanns på sammanträdet ett politikerinitiativ inlämnat av Helena Westerling (S) för socialdemokraterna, miljöpartiet, vänsterpartiet och nackalistan som handlade om representation för alla partier vid arrangemang som kommunen anordnar och finansierar samt vid studieresor som bekostas av nämnden.

Beslutsgång

Nämnden noterade att politikerinitiativet inkommit och uppdrog till stadsbyggnadsdirektören att handlägga ärendet vidare.

—

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
----------------------	----------------------	--------------------