

Stadsbyggnadsnämndens sammanträde 2024-05-15

Plats och tid: Storskär/Norrskär, kl. 18:00

Kallade: Ledamöter

Underrättade: Ersättare

Vid förhinder: Meddela ersättare och nämndens sekreterare

anton.hallstrom@vaxholm.se

Information: Ärendena har delats in i A- och B-ärenden. Detta innebär att de ärenden som är markerade med A inte kommer att föredras och att de ärenden som är markerade med B kommer att föredras under sammanträdet. Vid frågor om A-ärenden, kontakta gärna förvaltningen innan sammanträdet.

Nedan listas ärendenummer, namn på ärendet samt föredragande person eller funktion.

1. Justering och fastställande av föredragningslista
2. B. Förvaltningen informerar, Kristina Henschen
3. B. Tertialbokslut 1 2024 stadsbyggnadsnämnden, Michael Holmström
4. B. Ramavtal konsulter tillsyn, bygglov och strandskydd, Kristina Henschen
5. A. [REDACTED] Tillsyn PBL, Olovlig byggnation, byggetablering, Kristina Henschen
6. B. Återremitterad 2024-04-24 - [REDACTED] Bygglov för nybyggnad av båthus/förråd, redan utfört, Mikael Johansson
7. A. [REDACTED] Tillsyn PBL, Installation av eldstad utan startbesked, Kristina Henschen
8. A. Rapportering av nyckeltal, Kristina Henschen
9. A. Information om inkomna ärenden, Kristina Henschen
10. A. Rapportering av delegeringsbeslut, Kristina Henschen



Anders Garstål (S)
Ordförande

Anton Hallström
Sekreterare

s. 7-19,24-66,69-83,86-90 undantagna publicering på webbplats med hänvisning till dataskyddslagstiftning.

Bygglövsenheten
Kristina Henschen
Enhetschef bygglov

Tertialbokslut 1 2024 stadsbyggnadsnämnden

Förslag till beslut

Tertialbokslut 1 2024 för stadsbyggnadsnämnden godkänns.

Ärendebeskrivning

Förvaltningen redovisar bokslut för tertial 1 2024 inklusive prognos för resterande del av året.

Handlingar som ingår i beslutet

Tjänsteutlåtande 2024-04-29

Tertialbokslut 1 2024 stadsbyggnadsnämnden

Kopia på beslutet till

För åtgärd:

Bygglövsenheten för expediering

Kommunstyrelsen

Koray Kahruman, ekonomichef, kommunledningskontoret

Anne-Lie Vernersson Timm, kvalitetscontroller, kommunledningskontoret

Bygglovsenheten
Kristina Henschen
Enhetschef bygglov

Ramavtal konsulter tillsyn, bygglov och strandskydd

Förslag till beslut

Enhetschef bygglov ges i uppdrag att handla upp och sedan avropa ett ramavtal för konsulter tillsyn, bygglov och strandskydd om maximalt 5 miljoner kronor inom ramen för beslutad budget.

Sammanfattning och motivering

För att skapa en flexibilitet vid bemanningen handlar bygglovsenheten upp ett ramavtal för konsulter tillsyn, bygglov och strandskydd. Ramavtalet löper i två år med möjlighet till förlängning ett plus ett år. Avtalet kan avropas för maximalt 5 miljoner kronor på fyra år. Medel tas från personalkostnad i beslutad budget. Syftet är att vid variationer i bemanning på enheten och i arbetsbelastning kan arbetsstyrkan anpassas efter behov och budget.

Handlingar som ingår i beslutet

Tjänsteutlåtande 2024-04-22

Kopia på beslutet till

För åtgärd:

Bygglovsenheten för expediering

Bygglövsenheten
Marion Asselhoven
Tillsynshandläggare

Tillsyn PBL, Olovlig byggnation, byggetablering

Förslag till beslut

Byggsanktionsavgift enligt 11 kap. 51-53 och 57 §§ plan- och bygglagen (PBL) tas ut av [REDACTED] i egenskap av entreprenör till fastigheten [REDACTED]

Byggsanktionsavgiften enligt ovan beslutas vara totalt 100 537 kronor, med stöd av 11 kap. 52 § PBL samt 9 kap. 7 § 4. plan- och byggförordningen (PBF).

Sammanfattning och motivering

Ärendebeskrivning

2023-06-15 lämnades en bygglovsansökan in för tre byggetableringar med en total byggnadsarea på 98 kvadratmeter.

2023-08-23 tog bygglövsenheten emot ett klagomål avseende byggetableringar, som hade uppförts inom arbetsområde för ny skolbyggnad på fastigheten [REDACTED]

2023-09-04 utförde bygglövsenheten ett platsbesök på aktuell fastighet och kunde konstatera att tre byggetableringar hade uppförts. Bygglov och startbesked hade inte getts än vid tidpunkten när platsbesöket ägde rum. Bygglövsenheten upprättade ett tillsynsärende.

2023-11-17 gavs tidsbegränsad bygglov och startbesked i efterhand för uppförande av tre byggetableringar inom aktuell fastighet, genom beslut SB § 646. Då bygglov i efterhand beviljades, bedömer bygglövsenheten att tillsynsärendet kan avskrivas samt att en byggsanktionsavgift för uppställning av byggetableringar utan lov och startbesked ska tas ut.



Bedömning och motivering

Då aktuella byggetableringar uppfördes innan bygglov och startbesked gavs, bedömer bygglovsenheten att byggsanktionsavgift ska tas ut, eftersom den som begick överträdelsen har brutit mot 10 kap. 3 § och 11 kap. 51 § PBL.

Byggsanktionen halveras då en lovansökan inlämnades till bygglovsenheten innan åtgärden påbörjades enligt 9 kap. 3a § 2. PBF. Byggsanktionsavgiften för att ha påbörjat utan startbesked blir 100 537 kronor. Bygglovsenheten bedömer att byggsanktionsavgiften står i rimlig proportion till överträdelsen. Nedsättning enligt 11 kap. 53a § PBL kan inte bli aktuellt. Rättelse har inte skett innan frågan om påföljd tas upp till överläggning vid stadsbyggnadsnämndens sammanträde.

Handlingar som ingår i beslutet

Tillsynsanhmälan, inkom 2023-08-28

Bedömning och möjlighet till yttrande, upprättat 2023-11-30

Yttrande från klagande, 2023-12-14

Preliminär bedömning och möjlighet till yttrande om byggsanktionsavgift, upprättat 2024-03-26

Beräkning byggsanktionsavgift, upprättat 2024-03-26

Underlag och bedömning av ärendet, upprättat 2024-04-18

Beslutsbilaga

Till beslutet hör en beslutsbilaga med viktig information som rör ärendet.

Kopia på beslutet till

För åtgärd:

Bygglovsenheten för expediering

Bygglovsenheten
Mikael Johansson
Bygglovshandläggare

Bygglov för nybyggnad av båthus/förråd, redan utfört

Förslag till beslut

Ansökan avslås med stöd av 9 kap. 30, 31b och 31c §§ plan- och bygglagen (PBL) och med hänvisning till den motivering som framgår av förvaltningens tjänsteskrivelse.

Sammanfattning och motivering

Ärendet behandlades och återremitterades, för komplettering, på SBN 2024-04-24 § 46.

Ansökan avser bygglov i efterhand för nybyggnad av båthus/förråd med 57 kvm byggnadsarea varav 21 kvm bruttoarea och 36 kvm öppenarea med bryggspång med bredd 1 m på södra och västra sidorna av byggnaden.

Båthuset föreslås ersätta ett tidigare båthus som rivits. Det båthus som fanns på [REDACTED] innan det revs var helt öppet ut mot vattnet, det stod lägre över vattenytan och hade en utformning som tydligt visade att det var en byggnad för förvaring av båt.

Det båthus som uppförts på [REDACTED] står högre över vattenytan, är större och högre än det som revs och har en sluten gavel mot vattnet som avviker väsentligt från den helt öppna gavel som det tidigare båthuset hade. Byggnaden har i efterhand ändrats så att en båt kan köras in.

Byggnaden som omfattas av ansökan saknar bygglov. Planbestämmelsen för platsen anger att det är ett vattenområde avsett för bryggor och planbeskrivningen förtydligar att det inte finns någon byggrätt för nya byggnader på vattenområdet. Åtgärden strider därför mot detaljplanen. Avvikelsen bedöms inte vara liten. Genomförandetiden för detaljplanen har inte heller gått ut. Utöver detta uppfyller byggnaden kraven för att få bygglov.

Ansökan om lov ska därför avslås.



Handlingar som ingår i beslutet

Tjänsteutlåtande 2024-05-02

Protokollsutdrag SBN 2024-04-24 §46

Underlag och bedömning av ärendet 2024-04-11

Konstruktionsritning, inkom 2018-03-23

Situationsplan, inkom 2018-08-20

Fasad-, sektions- och planritning ritning, inkom 2018-09-05

Skrivelse från sökande, inkom 2019-10-11

Yttrande från sökande, inkom 2020-03-06

Dom från MÖD, 2021-10-27

Verifierad kontrollplan, inkom 2023-10-09

Lägeskontroll, inkom 2023-10-09

Bedömning, upprättad 2024-01-30

Fotografier båthus från 2012 och 2018

Beslutsbilaga

Till beslutet hör en beslutsbilaga med viktig information som rör ärendet.

Kopia på beslutet till

För åtgärd:

Bygglovsenheten för expediering



§ 46 [REDACTED] Bygglov för nybyggnad av båthus/förråd, redan utfört

Stadsbyggnadsnämndens beslut

Ärendet återremitteras till förvaltningen för att kompletteras med en fullständig beskrivning samt historik av det tidigare båthuset (bilaga 1 till protokollet).

Ärendebeskrivning

Ansökan avser bygglov i efterhand för nybyggnad av båthus/förråd med 57 kvm byggnadsarea varav 21 kvm bruttoarea och 36 kvm öppenarea med bryggspång med bredd 1 m på södra sidan av byggnaden.

Båthuset föreslås ersätta ett tidigare båthus som rivits. Det båthus som fanns på [REDACTED] innan det revs var helt öppet ut mot vattnet, det stod lägre över vattenytan och hade en utformning som tydligt visade att det var en byggnad för förvaring av båt.

Det båthus som uppförts på [REDACTED] står högre över vattenytan, är större och högre än det som revs och har en sluten gavel mot vattnet som avviker väsentligt från den helt öppna gavel som det tidigare båthuset hade. Byggnaden har i efterhand ändrats så att en båt kan köras in.

Byggnaden som omfattas av ansökan saknar bygglov. Planbestämmelsen för platsen anger att det är ett vattenområde avsett för bryggor och planbeskrivningen förtydligar att det inte finns någon byggrätt för nya byggnader på vattenområdet. Åtgärden strider därför mot detaljplanen. Avvikelsen bedöms inte vara liten. Genomförandetiden har inte heller gått ut. Utöver detta uppfyller byggnaden kraven för att få bygglov.

Ansökan om lov ska därför avslås.

Yrkanden

Christopher Day (LVD) yrkar att ärendet återremitteras till förvaltningen för att kompletteras med en fullständig beskrivning samt historik av det tidigare båthuset (bilaga 1 till protokollet).

Mailis Dahlberg (C) yrkar bifall till förvaltningens beslutsförslag.

Proposition

Ordföranden konstaterar att två förslag till beslut föreligger.

Ordföranden ställer proposition på om ärendet ska avgöra vid dagens sammanträde eller om ärendet ska återremitteras till förvaltningen för att kompletteras med en fullständig beskrivning samt historik av det tidigare båthuset (bilaga 1 till protokollet)



och finner att stadsbyggnadsnämnden beslutar att ärendet ska avgöras vid dagens sammanträde.

Votering begärs.

Ajournering

Sammanträdet ajourneras 19:25-19:28

Fortsättning proposition

Votering verkställs.

Voteringsproposition

Ordföranden föreslår och får följande voteringsproposition godkänd av stadsbyggnadsnämnden.

Ja röstar: den som vill att ärendet avgörs vid dagens sammanträde.

Mailis Dahlberg (C)

Nej röstar: den som återremitterar ärendet till förvaltningen för att kompletteras med en fullständig beskrivning samt historik av det tidigare båthuset (bilaga 1 till protokollet).

Eva Appelgren (V), Michael Andram (WP), Jens Alexandersson (M), Mikael Guslin (M), Anders Örnevall (L), Hans Michaelsen (WP), Christopher Day (LVD), Anders Garstål (S)

Omröstningsresultat

Ordföranden finner att stadsbyggnadsnämnden med 1 ja-röst mot 8 nej-röster återremitterar ärendet till förvaltningen för att kompletteras med en fullständig beskrivning samt historik av det tidigare båthuset (bilaga 1 till protokollet).

Handlingar

Tjänsteutlåtande 2024-04-11

Underlag och bedömning av ärendet 2024-04-11

Konstruktionsritning, inkom 2018-03-23

Situationsplan, inkom 2018-08-20

Fasad-, sektions- och planritning ritning, inkom 2018-09-05

Skrivelse från sökande, inkom 2019-10-11

Yttrande från sökande, inkom 2020-03-06

Dom från MÖD, 2021-10-27

Bygglovsenheten
Mikael Johansson
Bygglovshandläggare



Tillsyn PBL, Installation av eldstad utan startbesked

Förslag till beslut

Med stöd av 11 kap. 51 § plan- och bygglagen (2010:900), tas en byggsanktionsavgift på 5 730 kr ut av [REDACTED] och [REDACTED] i egenskap av ägare till fastigheten [REDACTED] för att ha påbörjat den anmälningspliktiga åtgärden installation av eldstad innan startbesked har getts.

Sammanfattning och motivering

Under handläggningen av ett annat ärende upptäcktes att en bastu hade uppförts på fastigheten. Utredningen visar att den är en bygglovbefriad friggebod, men eldstaden som den innehåller kräver anmälan och har installerats innan ett startbesked har meddelats.

Installation av eldstad kräver anmälan och startbesked. Eldstaden i bastun har installerats utan att startbesked meddelats. Inget som fastighetsägarna meddelat ger skäl för att sätta ned byggsanktionsavgiften.

Handlingar som ingår i beslutet

Tjänsteutlåtande 2024-05-02

Underlag och bedömning, upprättad 2024-05-02

Uträkning byggsanktionsavgift, eldstad, upprättad 2024-02-08

Möjlighet till yttrande över byggsanktionsavgift, utskickad 2024-02-08

Yttrande från fastighetsägare, inkom 2024-02-13

Bilaga till yttrande, inkom 2024-02-13

Bygglovsritning 1958



Beslutsbilaga

Till beslutet hör en beslutsbilaga med viktig information som rör ärendet.

Kopia på beslutet till

För åtgärd:

Bygglovsenheten för expediering

		8/4 - 28/4 (v 15-17)	4/3 - 7/4 (v 10-14)	29/1-3/3 (v 5-9)	1/1 - 28/1 (v 1- 4)	2023 20/11-31/12 (v 47 - 52)
2024	Period					
BYGG	Antal nya BYGG - handläggare (exkl tillsyn)	11	15	18	12	17
BYGG	Antal nya BYGG - inspektör (exkl tillsyn)	8	7	7	4	8
BYGG	Antal byggbeslut (ansökan)	14	14	23	16	16
BYGG	Antal byggbeslut (anmälan)	19	22	15	12	31
BYGG	Antal ärenden beslutade i nämnd (månadsvis)	2	3	2	4	2
STRAND	Antal nya STRAND (exl tillsyn)	3	7	10	1	4
STRAND	Antal beslut STRAND	5	9	2	2	9
STRAND	Antal ärenden beslutade i nämnd (månadsvis)	0	0		0	0
Tillsyn	Antal nya	7	4	5	2	1
Tillsyn	Antal beslut	5	14	4	1	11
Tillsyn	Antal pågående	222	224	229	228	229
Tillsyn	Antal ärenden beslutade i nämnd (månadsvis)	0	3	3	3	4

Avgifter		Tom datum: 2024-04-07		
Faktiska avgifter	1 382 109,00 kr			
Reducerat belopp	56 559,00 kr	4%		31%
Slutgiltiga avgifter	1 325 550,00 kr	96%		69%
Varav strandskyddsdisp.	192 594,00 kr			



BYGGLOV

Från kompletta handlingar	Rapporterat till förra nämnden		
	Antal beslut	Medelvärde i veckor	Medelvärde i veckor
till beslut (enligt 8 kap. 27 § PBL)			
Delegation planenligt	30	6,1	7,1
Delegation ej planenligt	6	16,9	17,5
Delegation utom plan	10	5,9	6,8
Nämnd planenligt	2	30,9	30,9
Nämnd ej planenligt	6	18,8	18,5
Nämnd utom plan	1	21,7	21,7
Totalt antal beslut	55	9,8	10,9
Varav delegationsbeslut	46		
Varav nämndbeslut	9		

Från ansökan till expediering	Rapporterat till förra nämnden		
	Antal beslut	Medelvärde i veckor	Medelvärde i veckor
Delegation planenligt	30	25,4	29,0
Delegation ej planenligt	6	77,4	102,8
Delegation utom plan	10	16,1	17,4
Nämnd planenligt	2	55,5	55,5
Nämnd ej planenligt	6	37,7	38,6
Nämnd utom plan	1	181,6	181,6
Totalt	55	34,7	40,4

Ärenden som klarar	Rapporterat till förra nämnden	
	Antal ärenden	Antal ärenden
10 veckors handläggningstid		
Delegation planenligt	24	18
Delegation ej planenligt	4	3
Delegation utom plan	9	5
Nämnd planenligt	0	0
Nämnd ej planenligt	2	2
Nämnd utom plan	0	0
Antal ärenden som klara 10 v totalt	39	28
Antal ärenden som klara 10 v i %	71%	67%

Ärenden som inte klarar	Rapporterat till förra nämnden	
	Antal ärenden	Antal ärenden
10 veckors handläggningstid		
Delegation planenligt	6	6
Delegation ej planenligt	2	1
Delegation utom plan	1	1
Nämnd planenligt	2	2
Nämnd ej planenligt	4	3
Nämnd utom plan	1	1
Antal ärenden som inte klarar 10 v	16	14,0
Antal ärenden som inte klarar 10 v i %	29%	33%

STRAND

Från ansökan till expediering	Rapporterat till förra nämnden		
	Antal beslut	Medelvärde i veckor	Medelvärde i veckor
Delegation	18	34,5	33,8
Nämnd	0	0,0	0,0
Totalt antal beslut	18		16,9

TILLSYN

Tillsynsärenden	Rapporterat till förra nämnden	
	Antal ärenden	Antal ärenden
Avskrivning	16	12
Byggsanktionsavgift	1	1
Vitesföreläggande	3	3
Övrigt	3	3
Totalt antal tillsynsärenden	23	19
Handläggningstid - medelvärde**	214,6	231,1
Handläggningstid - median**	206,3	206,3

** Veckor