



Byggnadsnämnden
Box 205
178 23 Ekerö

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
2019-03-20

BN § 57 BYGG.2017.806 216

Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus på fastigheten
HALLSTA 1:109

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att ge förhandsbeskedet att ett enbostadshus kan tillåtas på den avsedda platsen på fastigheten Hallsta 1:109, i enlighet med 9 kap 17 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Åtgärden bedöms, mot bakgrund av vad mark- och miljödomstolen anført, lämplig med hänsyn till landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen samt intresset av en god helhetsverkan i enlighet med 2 kap 6 § PBL. Platsen anses också lämplig för ändamålet med hänsyn till möjligheterna att ordna trafik, vattenförsörjning, avlopp och annan samhällsservice, enligt 2 kap 2-6 §§ PBL. Åtgärden bedöms utgöra en lämplig användning med mark enligt 2 kap 2 § PBL.

Skälen till byggnadsnämndens ställningstagande redovisas närmare under miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning.

Upplysning

Inkommer inte ansökan om bygglov inom två år från dagen för beslut är förhandsbeskedet förfallet. Förhandsbeskedet medför inte rätt att påbörja den sökta åtgärden, byggnadsåtgärder får inte påbörjas innan bygglov och startbesked beviljats. Avgift uttas för beslut om förhandsbesked.

Utformning och placering av enbostadshuset är viktigt. Det är möjligt att ta kontakt med bygghandläggare på miljö- och stadsbyggnadskontoret innan bygglovhandlingar upprättas.

I bygglovansökan ska bifogas en situationsplan, baserad på en nybyggnadskarta som kan beställas på miljö- och stadsbyggnadskontoret.

Om byggnation blir aktuell ska ansökan om tillstånd att ansluta/ordna avloppsanläggning inlämnas till miljökontoret. Innan ansökan inlämnas bör kontoret kontaktas för samråd.

Avgifter i kronor

Bygglov/Startbesked _____ Planavgift _____

Byggnmälan, beslut om kontrollplan _____ Strandskyddsdispens _____

Lokaliseringsprövning 25 000:- Avslag _____ Sanktionsavgift _____

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. _____



Byggnadsnämnden
Box 205
178 23 Ekerö

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
2019-03-20

Ekerö kommun har antagit kulturmiljöprogram år 2015 och i samband med detta tagit fram råd och tips till dig som vill bygga nytt i gammal bygd och på landsbygden. Kulturmiljöprogrammet är av rådgivande karaktär och ett kunskapsunderlag som redovisar de värden man har att förhålla sig till vid en eventuell förändring av landskapet.

Inför en byggnation krävs eftertanke. Det är många frågor att ta ställning till, det gäller inte minst hur byggnaden påverkar närmiljön. Detta för att skapa ett bidrag till landskapet som gör närmiljöerna attraktiva. Att bygga nytt handlar ofta om stora ingrepp i landskapet och det är byggherrens ansvar tillsammans med kommunen att marken och landskapet förvaltas på bästa möjliga sätt. För att uppnå ett lyckat resultat vid ny- eller ombyggnad, att det passar in i landskapet och samtidigt följer samhällets krav, följer här några råd.

- Utgå från tomtens och omgivningens förutsättningar och placera huset så att det blir en del av landskapet eller bidrar positivt till upplevelsen. Var observant på omgivande husvolymers storlek, höjd- och djupverkan
- Utnyttja naturliga nivåskillnader. En tumregel är att ju mindre markarbeten som krävs desto bättre kommer byggnaden passa in i landskapet. En väl genomtänkt gestaltning bidrar ofta positivt till landskapet och helhetsintrycket.
- Anpassa skala och volym utifrån omgivande bebyggelse och undvik stora och anslående volymer. Dela hellre upp byggnaden i flera och mindre volymer (t.ex. garage och förråd). Undvik höga murar och plank eftersom de utgör främmande inslag i kulturlandskapet.
- Anlita gärna en arkitekt. De kan gestalta ett hus efter dina önskemål och platsens förutsättningar.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

Bygglovenheten vid Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer, mot bakgrund av mark- och miljödomstolens beslut i mål P 1995-18, att platsen är acceptabel för nytt enbostadshus, trots viss påverkan på både landskapsbilden och riksintresset enligt 4 kap 1-2 §§ miljöbalken (MB). Platsen anses också lämplig för ändamålet med hänsyn till möjligheterna att ordna vattenförsörjning, avlopp, trafik och annan samhällsservice, enligt 2 kap 2-6 §§ PBL.

Avgifter i kronor

Bygglov/Startbesked _____ Planavgift _____

Byggnämnan, beslut om kontrollplan _____ Strandskyddsdispens _____

Lokaliseringsprövning _____ Avslag _____ Sanktionsavgift _____

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. _____



Byggnadsnämnden
Box 205
178 23 Ekerö

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
2019-03-20

Kontoret bedömer att föreslagen åtgärd har visst stöd i översiktsplanen. Nytt bostadshus ansluter till befintlig bebyggelse och bidrar till en sammanhållande karaktär. Bostadshuset är inte förlagt inom orörd skogsmark eller ute på öppen åkermark. Ett nytt bostadshus på platsen kan uppföras utan att områdets karaktärsdrag eller landskapsbilden förvanskas i sådan grad att det finns fog för ansökan att avslås i enlighet med gällande översiktsplan. Platsen bedöms lämplig utifrån landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen samt intresset av en god helhetsverkan i enlighet med 2 kap 6 § PBL. Ett positivt förhandsbesked ska därför ges, enligt 9 kap 17, 20 §§ samt 2 kap 2-6 §§ PBL.

Ärendebeskrivning

Byggnadsnämnden beslutade den 6 december 2017, BN § 259 att inte medge att ett enbostadshus uppförs på den aktuella platsen: Beslutet överklagades till länsstyrelsen som avtog överklagan. Beslutet överklagades till mark- och miljödomstolen som i beslut den 21 november 2018 (mål P 1995-18) upphävde byggnadsnämndens beslut och återförvisade målet till nämnden för vidare handläggning.

Gällande förhållanden

Fastigheten omfattar 41 279 kvm landareal. Aktuell plats på fastigheten är belägen i direkt anslutning till sammanhållna bebyggelse.

I översiktsplanen anges bland annat att vid prövning av ny bebyggelse utanför planlagda områden ska hänsyn tas till områdets natur- och kulturvärden och till landskapsbilden. Det är särskilt viktigt att det öppna landskapet bibehålls kring och mellan bebyggelsegrupperna. Bebyggelse bör ske i eller i anslutning till befintliga byggrupper. Ny bebyggelse ska inordnas i den struktur som finns i området. Enstaka nya huvudbyggnader eller grupper av hus bör inte godtas inom obebyggda områden eller i anslutning till enstaka byggnader. Bebyggelsens placering och utformning ska bidra till en sammanhållande karaktär. Ny bebyggelse ska inte tillåtas inom orörda skogsområden eller ute på öppen åkermark.

Området, liksom hela Ekerö kommun, omfattas även av särskilda hushållningsbestämmelser enligt 4 kap 1-2 §§ MB som innebär att Mälaren med öar och strandområden, med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns i området, i sin helhet är av riksintresse. Inom detta område ska turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets intressen, särskilt beaktas vid bedömningen av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön.

Avgifter i kronor

Bygglov/Startbesked _____ Planavgift _____

Byggnämnan, beslut om kontrollplan _____ Strandskyddsdispens _____

Lokaliseringsprövning _____ Avslag _____ Sanktionsavgift _____

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. _____



Byggnadsnämnden
Box 205
178 23 Ekerö

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
2019-03-20

I 2 kap 3 § PBL anges bland annat att hänsyn ska tas till natur- och kulturvärden, miljö- och klimataspekter och främja en ändamålsenlig struktur och en estetisk tilltalande utformning av bebyggelse och grönområden samt en långsiktig god hushållning med mark.

Översiktsplan

Ekerö kommun har antagit ny översiktsplan (2018-03-06) till år 2030 med sikte på år 2050. Ärendet inkom före översiktsplanen vann laga kraft men bestämmelserna i den nya översiktsplanen är i allt väsentligt för detta ärende de samma som i den tidigare. Översiktsplanen ger vägledning vid beslut om bygglov och detaljplanering genom att ange grunddragen för hur mark- och vattenområden ska användas. Översiktsplanen är inte juridiskt bindande men starkt styrande för vilka allmänna intressen som kommunen och andra myndigheter ska ta hänsyn till i fortsatt planering.

Enligt översiktsplanen framgår att merparten av kommunens nytillkommande bebyggelse föreslås inom tätortsbandet. Nya mer betydande bebyggelsetillskott på landsbygden bör endast tillkomma i, eller i anslutning till befintliga byggnadsbestånd (s. 16).

Avseende ny bebyggelse utanför lokala centra är Ekerö kommun generellt positiv till nya enskilda byggnader, i luckor mellan och intill befintliga byggnadsbestånd (s. 21). Generellt gäller en restriktiv hållning gentemot ny bebyggelse på brukningsvärd jordbruksmark (s. 25).

Vid lokalisering, placering och utformning av ny bebyggelse och anläggningar ska hänsyn tas till landskapet, terrängen, klimatförhållanden samt till natur- och kulturvärden på platsen. Närhet till kollektivtrafik, grönområden samt möjligheten att ta tillvara ekosystemtjänster, utgör andra faktorer att beakta (s. 28).

I översiktsplanen har kommunen redovisat riktlinjer för ny bebyggelse vid prövning av enskilda byggnader och anläggningar. Ny bebyggelse bör tillkomma inom, eller i anslutning till, tätorter, lokala centra och befintliga bebyggelsegrupper. Ny bebyggelse ska placeras och utformas så att karaktärsdrag och landskapsbild inte förvanskas. Ny bebyggelse ska undvikas på brukningsvärd jordbruksmark och undvika att etablerad djurhållning försvåras.

Avgifter i kronor

Bygglov/Startbesked _____ Planavgift _____

Byggnämnan, beslut om kontrollplan _____ Strandskyddsdispens _____

Lokaliseringsprövning _____ Avslag _____ Sanktionsavgift _____

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. _____



Byggnadsnämnden
Box 205
178 23 Ekerö

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
2019-03-20

Bebyggelse eller anläggning bör inte skymma eventuella utblickar mot fornlämningar och äldre gårdsmiljöer samt skolbyggnader bör värnas och den kulturhistoriska läsbarheten ska beaktas (s. 29-30).

VA ska enligt översiktsplanen lösas inom berörd fastighet om inte särskilda skäl föreligger. Vid ny- eller ombyggnad ställs krav på att enskild avloppsanläggning ska ha rimlig kapacitet och vara godkänd för permanentboende (s. 31).

Lagrums

I 2 kap 1 § PBL framgår att vid prövning av denna lag ska hänsyn tas både till allmänna och enskilda intressen.

I 2 kap 2 § PBL anges att prövningen i ärenden om lov eller förhandsbesked ska syfta till att mark- och vattenområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Företrädare ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning. Bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 kap och 4 kap MB ska tillämpas.

I 2 kap 3 § PBL anges bland annat att hänsyn ska tas till natur- och kulturvärden, miljö- och klimataspekter samt främja en ändamålsenlig struktur och en estetisk tilltalande utformning av bebyggelse och grönområden, samt en långsiktigt god hushållning med mark.

I 2 kap 4 § PBL anges att vid planläggning och i ärenden om bygglov eller förhandsbesked enligt denna lag får mark tas i anspråk för att bebyggas endast om marken från allmän synpunkt är lämplig för ändamålet.

I 2 kap 6 § PBL anges att vid planläggning och i ärenden om bygglov enligt denna lag, ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

Området, liksom hela Ekerö kommun omfattas av hushållningsbestämmelser enligt 4 kap 1-2 § MB. Hushållningsbestämmelserna syftar till att bevara möjligheten till friluftsliv, särskilt rörligt friluftsliv, i Mälaren med öar och strandområden.


Avgifter i kronor

Bygglov/Startbesked _____ Planavgift _____

Byggnämnan, beslut om kontrollplan _____ Strandskyddsdispens _____

Lokaliseringsprövning _____ Avslag _____ Sanktionsavgift _____

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. _____ 



Byggnadsnämnden
Box 205
178 23 Ekerö

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
2019-03-20

Tidigare ställningstaganden på fastigheten

Byggnadsnämnden gav den 30 maj 2012 förhandsbeskedet att *tre* enbostadshus inte kunde tillåtas på den avsedda platsen som denna ansökan innefattar. Beslutet överklagades till länsstyrelsen som avslag överklagandet. Beslutet överklagades till Mark- och miljödomstolen som också avslag överklagandet. Enligt kommunikering med sökanden gavs information om att *ett* enbostadshus möjligen kunde tillåtas i den västra delen av ansökt plats (Hallsta 1:124 efter avstyckningsprocess). Ett positivt förhandsbesked gavs sedan den 5 februari 2014 för uppförande av ett enbostadshus direkt väster om nu ansökt plats.

Ansökan om förhandsbesked för uppförande av *två* enbostadshus på aktuell plats (dnr BYGG.2017.604) återtog efter byggnadsnämndens beredningstillfälle den 13 september 2017. På beredningstillfället gjorde närvarande ledamöter besiktning på fastigheten och kontoret kommunicerade därefter till sökanden att även beredningsgruppen bedömde att ansökan skulle avslås. Sökanden återtog sin ansökan den 15 september 2017. Kontoret gjorde i samband med denna ansökan besiktning den 24 juli samt 25 augusti 2017.

Remiss

Ärendet har skickats till miljönämnden för yttrande i avloppsfrågan. Miljönämnden skriver i yttrande som inkom den 11 januari 2019, § D 20, att de inte har något att invända mot att förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus ges på den aktuella platsen.

Ärendet har även skickats till berörda sakägare enligt 9 kap 25 § PBL. Inga synpunkter har inkommit.

Avgifter i kronor

Bygglov/Startbesked _____ Planavgift _____

Byggnmälan, beslut om kontrollplan _____ Strandskyddsdispens _____

Lokaliseringsprövning _____ Avslag _____ Sanktionsavgift _____

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. _____



Byggnadsnämnden
Box 205
178 23 Ekerö

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
2019-03-20

Bilaga:

Karta

Expedieras till:

Lars Kolm
 KRISTINEDALSVÄGEN 38 A
 131 46 NACKA
 Bilaga: Hur man överklagar

Underrättelse

Hallsta 1:108, 1:6, 1:124, 1:13, 1:14, 1:122, 1:110, S:2

Adelsö-Prästgård 1:1

Avgifter i kronor

Bygglov/Startbesked _____ Planavgift _____

Byggnmälan, beslut om kontrollplan _____ Strandskyddsdispens _____

Lokaliseringsprövning _____ Avslag _____ Sanktionsavgift _____

Faktura på avgiften översändes separat

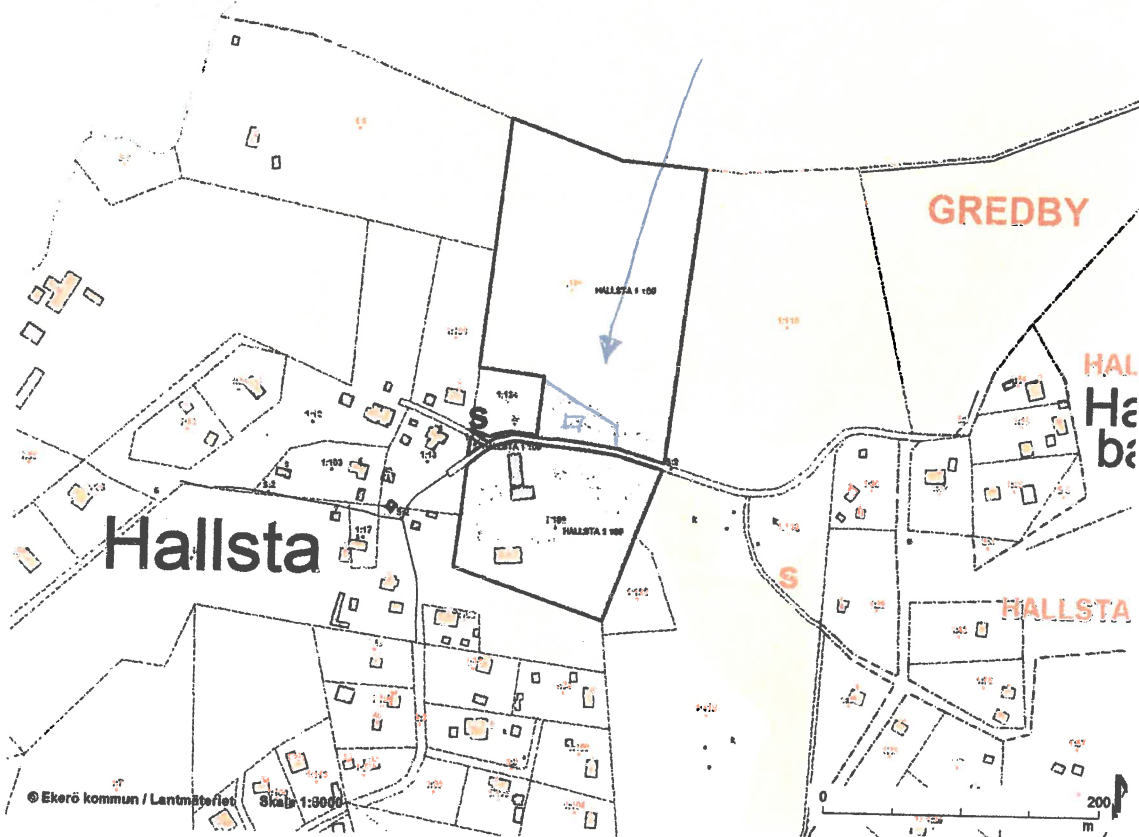
Sign. _____

Expeditionen stadsark

Fastighet: Hallsta 1:109

Dnr 2017.806

Inom sammanhållen bebyggelse



Anpassad för att användas av Stadsarkitektkontorets expedition.

1:5000



FÖRHANDBESKED
TILLHÖR D...
BN § 57 2019-03-20
Hallsta 1:109
Ekerö Byggnadsnämnd

