

Byggnadsnämnden

EKSTRANDEN 2 (NORA STRAND 21)

Ansökan om bygglov i efterhand samt föreläggande om rättelse avseende brygganläggning

Ärendet

Ärendet avser ansökan om bygglov i efterhand för brygganläggning på fastigheten Ekstranden 2. Anläggningen har uppförts utan bygglov och i strid mot planbestämmelserna. Anläggningen som är byggd i trä omfattar en total yta om 285 kvm varav 213 kvm utanför fastigheten i vattenområdet. Tillstånd från vattenägaren, Danderyds kommun, saknas. Ärendet omfattar även ett föreläggande om rättelse genom att riva den uppförda brygganläggningen.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets förslag till beslut

1. Byggnadsnämnden beslutar med stöd av 9 kap. 30 § att avslå ansökan om bygglov i efterhand för brygganläggning.
2. Byggnadsnämnden beslutar med stöd av 11 kap. 20 och 37 §§ plan- och bygglagen, PBL, att förelägga Lectoria AB (orgnr 556198-0177), c/o Kandelabern, Dianavägen 2, Stocksund, ägaren till fastigheten Ekstranden 2, med vite om 100 000 kronor att senast 3 månader efter att detta beslut har vunnit laga kraft riva den uppförda bryggan som är markerad på karta daterad 2020-05-11. För varje månad som bryggan inte har rivits ska ett löpande vite om 10 000 kronor tas ut.

Elisabeth Thelin
Bygg- och miljödirektör

Lars Öhman
Bygglovhandläggare

UTLÅTANDE

Beskrivning av ärendet

Den 31 oktober 2019 inkom till miljö- och stadsbyggnadskontoret en anonym klagoanmälan avseende brygganläggning på fastigheten Ekstranden 2. Kontakt via telefon togs 7 november 2019 med fastighetsägaren som framförde att bryggan skulle användas till två eller tre fastigheter. Fastighetsägaren framförde även att flera större bryggor i kvarteret tillåts.



Kontoret besökte fastigheten den 4 december och bilder av bryggan togs. Ärendet kommunicerades med tjänsteman på tekniska kontoret som framförde att bryggor utöver bygglov även kräver tillstånd från tekniska kontoret och att något tillstånd för den aktuella bryggan ej givits. Miljö- och stadsbyggnadskontoret genomförde en inmätning av bryggan och kunde då konstatera att bryggan hade en total yta om 285 kvm varav 213 kvm utanför Eksstranden 2 i vattenområdet.

Ärendet har både via telefon och skriftligen kommunicerats med fastighetsägaren, varvid kontoret hänvisat till detaljplanens bestämmelser som anger att "enstaka mindre bryggor för angränsade fastigheters egna behov får anordnas". I detta sammanhang har kontoret gett exempel på bryggor som skulle kunna godkännas, dels Tranholmens bryggor som enligt detaljplanen får vara 12 m långa och 2,5 m breda dels detaljplanen för Kevinge strand som tillåter bryggor om 6 m längd och 2,5 m bredd. Kontoret har också informerat om att tillstånd från vattenägaren krävs.

Fastighetsägaren har i brev fört fram en idé om att söka bygglov för småbåtshamn och träffa ett arrendeavtal med kommunen. Vidare argumenterar fastighetsägaren för att en rivning är mycket dyrbar, men kan tänka sig att riva 30 kvm av bryggan. Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att en sådan marginell minskning av bryggan ej är tillräcklig för att byggnadsnämnden skall kunna ge bygglov i efterhand. Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömde inte de inkomna skisserna och skrivelserna som bygglovsansökan. Ärendet togs därför upp i byggnadsnämnden endast som ett föreläggande om rättelse genom att bryggan revs. Byggnadsnämnden beslutade 2020-10-21 § 171 att rättelse skulle ske.

Fastighetsägaren överklagade beslutet till länsstyrelsen som i beslut 8 november 2021 (403-71318-2020) återförvisade ärendet till byggnadsnämnden för fortsatt handläggning. Som skäl anför länsstyrelsen att byggnadsnämnden är skyldig att först fatta beslut i bygglovsfrågan, om bygglov söks i efterhand, innan nämnden utfärdar ett föreläggande om att riva den olovligt utförda bryggan. Länsstyrelsen anför vidare att byggnadsnämnden är skyldig att behandla bygglovsfrågan även om ansökan är ofullständig (mark-och miljödomstolens dom 8 september 2016 i mål nr P 2214-16).

Fastighetsägaren hade även ansökt om planändring för att göra bryggan planenlig och möjliggöra bygglov. Miljö- och stadsbyggnadskontoret har därför avvaktat med handläggningen av bygglovsfrågan tills beslut i planfrågan



fattats. Den 16 mars 2022 (§ 28) fattade byggnadsnämnden beslut att inte upprätta en ny detaljplanen för Ekstranden 2.

Planförhållande och kulturhistoriskt värde

För fastigheten gäller detaljplan nr D 113. Bryggan ligger inom område W, öppet vattenområde där enstaka mindre bryggor får anordnas för angränsande fastigheters egna behov.

Fastigheten ligger inte inom något bevarandeområde enligt Kulturmiljöhandboken.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

Den uppförda bryggan betraktas inte som mindre brygga som skulle avse den egna fastighetens behov. Miljö- och stadsbyggnadskontoret anser att storleken på en normalstor brygga för enskild fastighet är ca 15–20 kvm, dvs 3x6 (LxB) meter. Den uppförda bryggan har en yta om 285 kvm varav 213 kvm ligger utanför fastigheten i vattenområdet som ägs av Danderyds kommun. Fastighetsägaren har tidigare angett att bryggan skulle användas av flera fastigheter. Bryggan är därmed snarare att betrakta som en småbåtshamn som kräver lov enligt 6 kap. 1 § plan- och byggförordningen.

Bryggan/båtläggningen har uppförts utan bygglov och avviker från detaljplanens bestämmelser avseende brygga inom vattenområde som inte får överbryggas med undantag av enstaka mindre bryggor. Avvikelsen betraktas inte som liten och måste därför prövas genom en ny detaljplan. Planfrågan är behandlad av byggnadsnämnden som den 16 mars 2022 (§ 28) beslutade att inte upprätta ny detaljplanen för Ekstranden 2.

Vid kommunikering med fastighetsägaren har denne erbjudit sig att riva 30 kvm av bryggan. Kontoret bedömer att bryggan även efter en rivning om 30 kvm inte överensstämmer med planbestämmelserna och att avvikelsen ej är liten. Det är således inte möjligt att medge bygglov i efterhand även om en rivning av 30 kvm genomförs. Miljö- och stadsbyggnadskontoret föreslår därför att byggnadsnämnden beslutar

1. Att med stöd av 9 kap. 30§ plan- och bygglagen att ej ge bygglov i efterhand för brygganläggningen
2. Att med stöd av 11 kap. 20 och 37 §§ plan- och bygglagen förelägga fastighetsägaren att riva brygganläggningen.

Underlag för beslut

1. Foton (4st) 2019-12-09
2. Karta



3. Ansökan med ritning (inkom 2020-09-23)
4. Beslut från Länsstyrelsen i Stockholms län 2021-11-08, ärendebeteckning 403-71318-2020 (inkom 2021-11-08)
5. Byggnadsnämndens beslut 16 mars 2022 (§ 28)
6. Tjänsteutlåtande 2022-03-02, diarienummer BN 2022/15. Ansökan om planändring för fastigheten Ekstranden 2

Expedieras:
Delges:
- Sökanden

Hur du överklagar

Beslutet kan överklagas till länsstyrelsen. Överklagandet ska dock skickas in till byggnadsnämnden som efter rättidsprövning vidarebefordrar det till länsstyrelsen tillsammans med samtliga handlingar i ärendet. Rättidsprövningen innebär att byggnadsnämnden prövar om ditt överklagande har inkommit i rätt tid.

Du skickar lättast in din överklagan via www.danderyd.se/kontaktakommunen.
Skriv att överklagandet ska till byggnadsnämnden i ärendemeningen.
Din överklagan ska innehålla diarienummer, fastighetsbeteckning och skälet till överklagandet.

Om du delgivits beslutet med förenklad delgivning måste överklagandet ha inkommit till byggnadsnämnden inom tre veckor från den dag du delgavs beslutet. Beslutet kungörs även elektroniskt i Post- och Inrikes Tidningar och underrättelse om detta skickas till de närmaste berörda grannarna. Om du inte delgivits beslutet ska överklagandet ha kommit in till byggnadsnämnden inom fyra veckor från den dag beslutet kungjordes i Post- och inrikes tidningar.

Läs mer om överklagandeprocessen på www.danderyd.se/overklagan.