



Conrad Grut
conrad.grut@varmdo.se
08-570 483 87
Bygglovhandläggare/Miljöinspektör

REK + MB

Tjänsteskrivelse

SOLLENKROKA 1:9, Sollenkrokavägen 271 : Ansökan om strandskyddsdispens för tillbyggnad av gästhus, nybyggnad av gästhus som ersättning till befintlig förrådsbyggnad som rivs samt uppförande av attefallsbod.

Förslag till beslut

Bygg- och miljöavdelningen föreslår bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden besluta att

1. medge dispens från strandskyddsbestämmelserna för uppförande av attefallsbyggnad, enligt bifogade handlingar.
2. tomtplats är byggnadens yta på marken.
3. inte medge dispens från strandskyddsbestämmelserna för tillbyggnad av befintligt gästhus
4. inte medge dispens från strandskyddsbestämmelserna för uppförande av gästhus (ersättningsbyggnad).
5. ta ut avgift om 8 400 kronor för prövning av strandskyddsdispens enligt gällande taxa. Faktura på avgiften skickas separat.
6. avgiften ska betalas även om beslutet överklagas.

Stöd för beslut

Besluten är fattade med stöd av: 27 kap. 1 §, 7 kap. 15§, 18 f, 25 och 26 §§ och 18 c § punkt (1-5) miljöbalken samt 3 kap. 6 § och 4 kap. miljöbalken.

Kommunfullmäktige antog vid sammanträde 2015-12-16, § 221 taxan för beslut enligt MB.

Beslutsunderlag

Situationsplan, registrerad 2017-05-08

Fasadritningar, registrerade 2016-01-19, 2016-01-05

Plan- och elevationsritningar, registrerade 2017-01-26, 2016-01-05

Remissvar kulturenheten registrerat 2016-03-17

Upplysningar

Länsstyrelsen kan komma att överpröva beslutet om strandskyddsdispens om det finns skäl att anta att det inte finns förutsättningar för dispens, eller att en brist i ärendets handläggning kan ha haft betydelse för utgången av ärendet (19 kap. 3 b § miljöbalken). Besvärstiden löper under tre veckor från det att länsstyrelsen erhållit beslutet från bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden. Sökanden kan kontakta länsstyrelsen, förslagsvis ungefär en månad efter erhållen dispens, för att kontrollera om en överprövning har inletts. Information om ett ärende kan även sökas i länsstyrelsens externa webbdarium med hjälp av fastighetsbeteckningen.

Det är den som söker dispens som har ansvar att kontrollera att dispensbeslutet vunnit laga kraft innan några åtgärder påbörjas.

Undantag från strandskyddsbestämmelserna upphör att gälla om den avsedda åtgärden inte har påbörjats inom två år eller avslutats inom fem år från den dag då beslutet vunnit laga kraft.

Sökanden upplyses om att åtgärden kan vara bygglovspliktig.

Ärendet

Ansökan om strandskyddsdispens för uppförande av gästhus om 50 kvm

byggnadsarea (BYA) som ersättning till befintlig förrådsbyggnad som rivs.

Ansökan om strandskyddsdispens för tillbyggnad av gästhus med 20 kvm BYA.

Ansökan om strandskyddsdispens för uppförande av förrådsbod om 25 kvm BYA (attefallsbod).

Tillämpliga bestämmelser

Fastigheten är belägen inom strandskyddat område. Det innebär förbud mot att uppföra nya byggnader, anläggningar eller anordningar och att byggnation endast får ske om det finns särskilda skäl till undantag från bestämmelserna i 7 kap. 15 § miljöbalken. Inom strandskyddsområde får heller inte åtgärder vidtas som väsentligt förändrar livsvillkoren för djur- eller växtarter eller byggnader ändras så att de avhåller allmänheten från att vistas i ett område där den annars skulle ha fått färdas fritt, enligt samma paragraf.

Syftet med strandskyddet är att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten (7 kap. 13 § miljöbalken). Att skyddet av stränderna, tryggheten av förutsättningarna för allmänhetens friluftsliv och bevarandet av goda livsvillkor för växter och djur är en nationell angelägenhet framgår av propositionen Svenska miljömål (prop. 2001/01:130 s. 117 och prop.

2009/10 s. 155).

Kommunen har dock rätt att bevilja dispens från strandskyddsbestämmelserna enligt 7 kap. 18 b § miljöbalken, om åtgärden inte bedöms motverka strandskyddets syften samt uppfyller något av villkoren för särskilt skäl i 7 kap. 18 c § miljöbalken.

Enligt 7 kap. 26 § miljöbalken får dispens från förbud eller föreskrifter i detta kapitel endast ges om det är förenligt med förbudets eller föreskriftens syfte.

Kust och skärgårdsområdet i Stockholms län, d.v.s. hela Värmdö kommun, omfattas av de särskilda hushållningsbestämmelserna i 4 kap. miljöbalken. Detta område är med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns i området i sin helhet av riksintresse. Exploateringsföretag och andra ingrepp i miljön får komma till stånd endast om de kan ske på ett sådant sätt som inte påtagligt skadar områdets natur- och kulturvärden. Vidare ska turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets intressen beaktas vid bedömningen av tillåtligheten av exploateringsföretag och andra ingrepp i miljön i området.

Syftet med strandskyddet är att trygga allmänhetens friluftsliv och goda livsvillkor på land och i vattnet för djur- och växtlivet.

Bygg- och miljöavdelningens bedömning

Platsen för den tänkta bebyggelsen ligger inom Sollenkroka på en egen halvö. De befintliga byggnaderna är äldre och anspråkslösa och utgör ett kulturhistoriskt värde. Placeringen av de befintliga byggnaderna väldigt nära strandkanten bildar idag snarast en mur mot den bostadsbebyggelse som finns på fastigheten. Detta innebär att strandområdet på denna del idag är allemansrättsligt tillgänglig och samtidigt utgör ett vackert kulturinslag i den äldre miljön.

Åtgärden avseende attefallsbod bedöms inte motverka syftet med strandskyddet vilket övriga sökta åtgärder gör.

Platsen för den sökta åtgärden avseende attefallsbyggnad är ianspråktagen som tomtplats och åtgärden strider inte mot strandskyddets syften. Avdelningen föreslår i enlighet med 7 kap. 18 f § miljöbalken att tomtplats är byggnadens plats på marken.

Mark- och vattenområden samt fysisk miljö i övrigt som har betydelse från allmän synpunkt på grund av deras natur- eller kulturvärden eller med hänsyn till friluftslivet ska så långt möjligt skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada natur- och kulturmiljön. Vidare ska områden som är av riksintresse för naturvärden, kulturmiljövärden eller friluftslivet skyddas mot ovan nämnda åtgärder enligt 3 kap. 6 § miljöbalken. Därför anser förvaltningen att strandskyddsdispens inte skall beviljas för ersättningsbyggnad respektive för tillbyggnad av befintligt gästhus.

Platsen för den sökta åtgärden är idag allemansrättsligt tillgänglig och den föreslagna byggnationen avseende ersättningsbyggnad bedöms inte förenlig med

strandskyddets syfte i 7 kap. 13 § miljöbalken. Därför bedöms inte särskilda skäl för dispens från strandskyddet föreligga. Den sökta åtgärden bedöms även strida mot riksintresset enligt 4 kap. miljöbalken.

Enligt 7 kap. 18 f § miljöbalken ska ett beslut om att upphäva eller ge dispens från strandskyddet inte omfatta ett område som behövs för att mellan strandlinjen och byggnaderna eller anläggningarna säkerställa fri passage för allmänheten och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet.

Avdelningen föreslår bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden att inte medge dispens från strandskyddsbestämmelserna i 7 kap. 15 § miljöbalken.

Kommunicering

Avdelningen har 2017-04-19 upplyst sökande om att strandskyddsdispens sannolikt inte kan beviljas för de sökta åtgärderna. Sökande har getts möjlighet att revidera sin ansökan. Sökanden vill att bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden ska pröva ärendet i befintligt skick.

Underlag för bedömning

Ansökan har inkommit 2016-01-05.

Fastighetens tomtareal är 6673 kvm landareal.

Fastigheten är bebyggd med en huvudbyggnad samt 5 st komplementbyggnader

Fastigheten är belägen utanför detaljplanelagt område.

För fastigheten gäller 100 meter strandskydd och därför förbud att uppföra ny byggnad, mm, enligt 7 kap. 15 § miljöbalken.

Inspektion på fastigheten har företagits.

Fastigheten ligger inom den utpekade kulturmiljön inom Sollenkroka. Kommunens antikvarie har därför fått yttra sig över åtgärderna. Det som idag utgör en äldre förrådsbyggnad skall ersättas med ett nytt gästhus på i huvudsak samma plats.

Det som idag utgör ett gästhus skall byggas till med 20 kvm BYA. Åtgärden visar på en stor fasadförändring. Byggnadens proportioner sätts ur spel och det som idag uppfattas som ett enklare torp ersätts med en uttrycket av en liten villa. Det äldre uttrycket går därmed förlorat.

Ett nytt attefallshus om 25 kvm skall uppföras i enlighet emed attefallsreglerna.

Information och upplysningar

Undantag från strandskyddsbestämmelserna upphör att gälla om den avsedda åtgärden inte har påbörjats inom två år eller avslutats inom fem år från den dag

då beslutet vunnit laga kraft enligt 7 kap. 18 h § miljöbalken.

De i beslutet fastställda ritningarna ska följas. Ändringar i förhållande till gällande beslut måste alltid godkännas av bygg- och miljöavdelningen före utförande.

Tillsynsmyndighet ska anmäla misstanke om överträdelser av regler i miljöbalken eller i föreskrifter som meddelats med stöd av miljöbalken till polis- eller åklagarmyndigheten om det finns misstanke om brott enligt 26 kap. 2 § miljöbalken.

BYGG- OCH MILJÖAVDELNINGEN

Jelinka Hall
Avdelningschef

Conrad Grut
Bygglovhandläggare/Miljöinspektör

Bilagor:

Situationsplan

Fasadritning

Plan- och elevationsritning

Hur man överklagar

Sändlista

Länsstyrelsen i Stockholms län

NV

Granne eller klagande, Rek+MB

Lantmäteriet Fastighetsinskrivning

Delgivning med REK + MB enligt sändlista

Information om hur du överklagar bygg-, miljö- och hälsoskydds nämndens beslut

Detta beslut kan överklagas till Länsstyrelsen i Stockholms län.

Tid för överklagande

Bygg-, miljö- och hälsoskydds nämnden måste ha fått din skriftliga överklagan inom tre veckor från den dag du fick del av beslutet, annars kan ditt överklagande inte tas upp för prövning.

Om du tagit del av beslutet genom kungörelse i post- och inrikes tidningar ska ditt överklagande ha inkommit till bygg-, miljö- och hälsoskydds nämnden senast 4 veckor efter att det har kungjorts.

Hur du utformar sitt överklagande mm

I skrivelsen med överklagandet ska du;

- Tala om vilket beslut du överklagar, uppge beslutsnummer/paragraf i protokollet och diarienummer
- Ange varför du anser att beslutet är felaktigt
- Redogöra för hur du vill att beslutet ska ändras

Du kan givetvis anlita ombud som sköter överklagandet åt dig, glöm då inte att du måste bifoga en fullmakt.

Övriga handlingar

Om du har handlingar eller annat som du anser stöder din ståndpunkt i ärendet så bör du bifoga dessa.

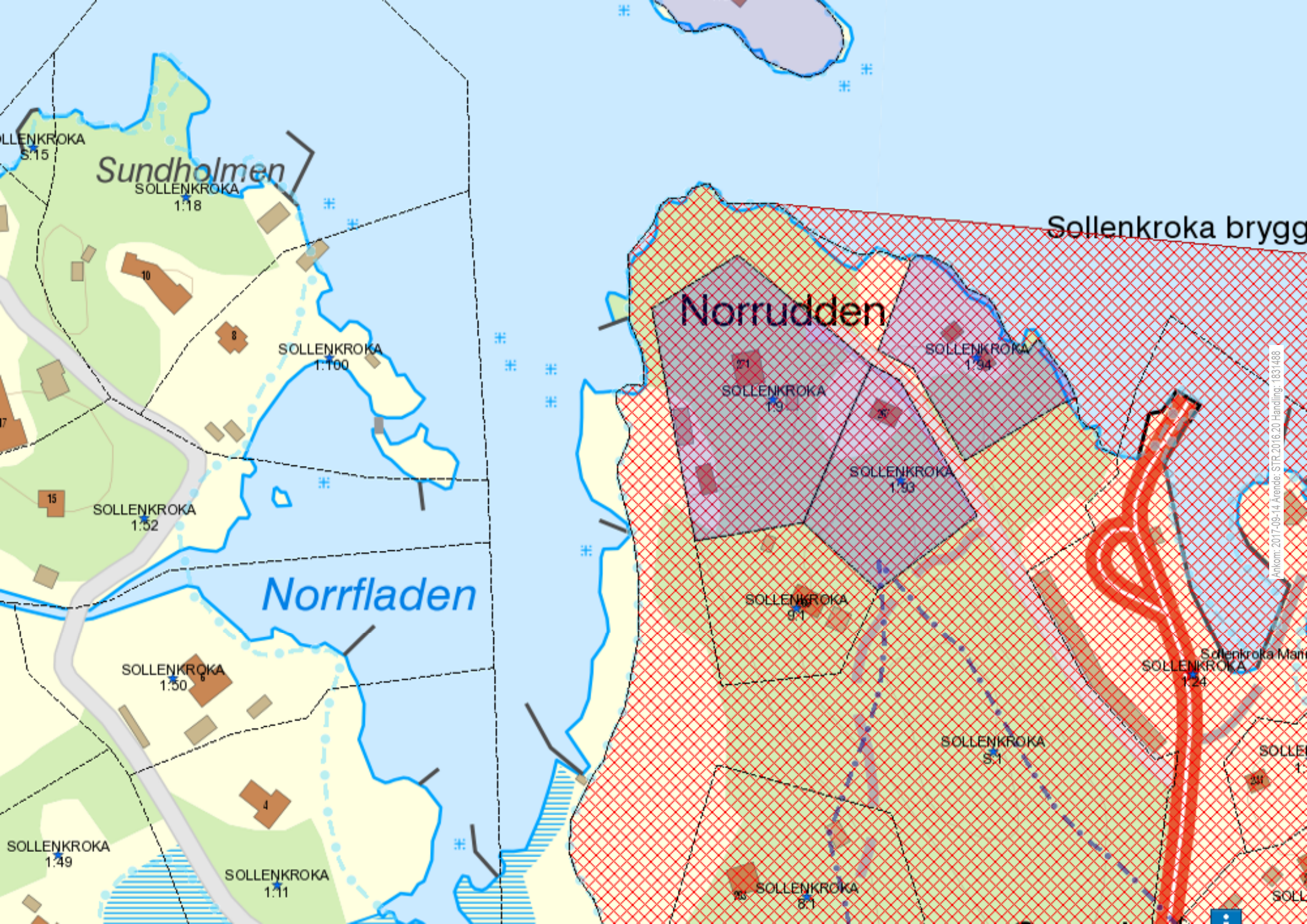
Underteckna överklagandet

Din skrivelse med överklagandet ska undertecknas och namnteckningen förtydligas. Uppge även dina kontaktuppgifter och postadress.

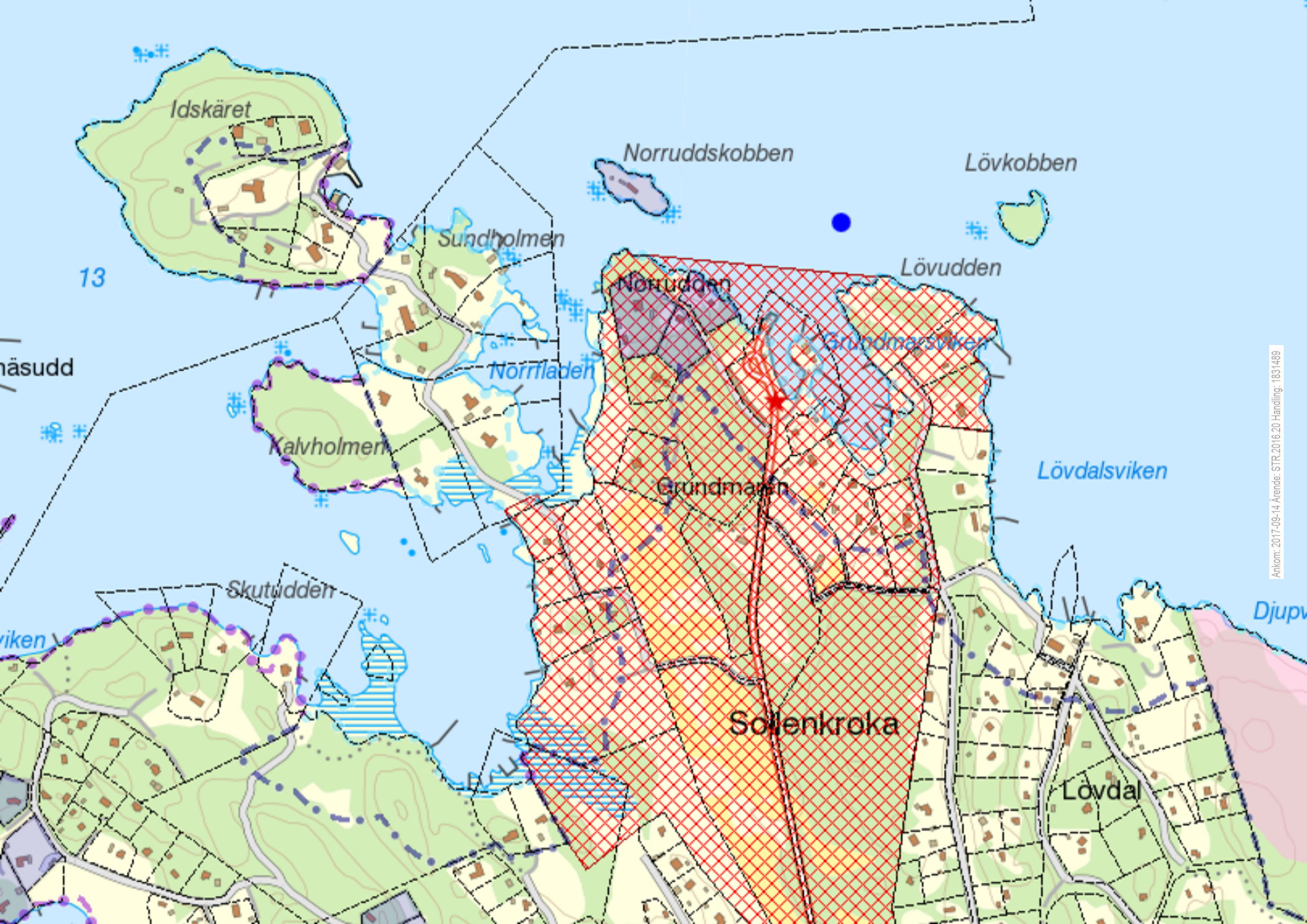
Var ska överklagandet lämnas/skickas?

Din skrivelse med överklagandet ska inlämnas/skickas till bygg-, miljö- och hälsoskydds nämnden i Värmdö kommun, se adress nedan.

Länsstyrelsen i Stockholms län
via Värmdö kommun
Bygg-, miljö- och hälsoskydds nämnden
134 81 GUSTAVSBERG

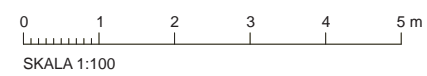
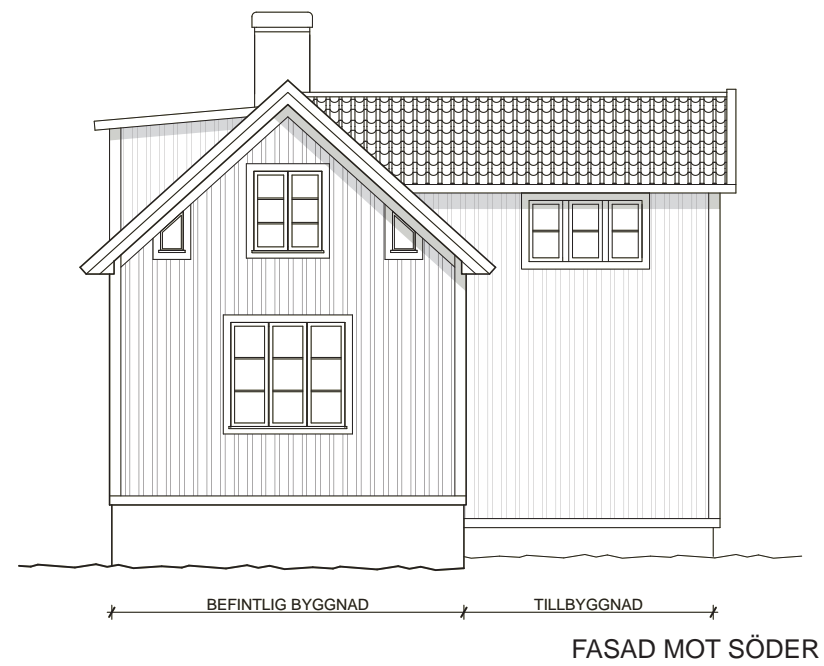
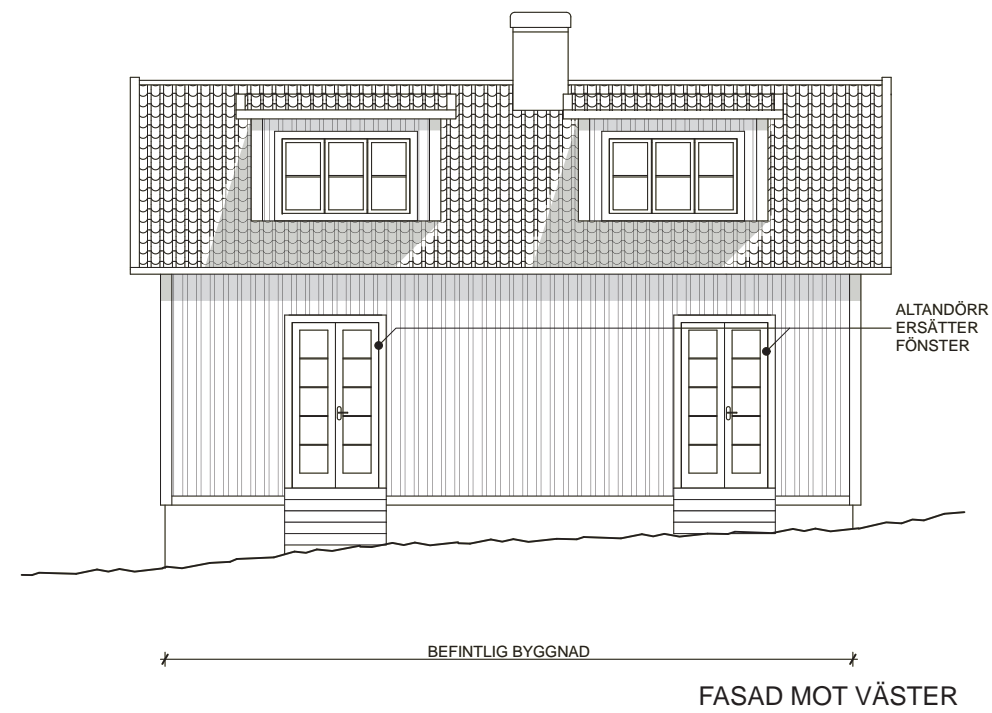
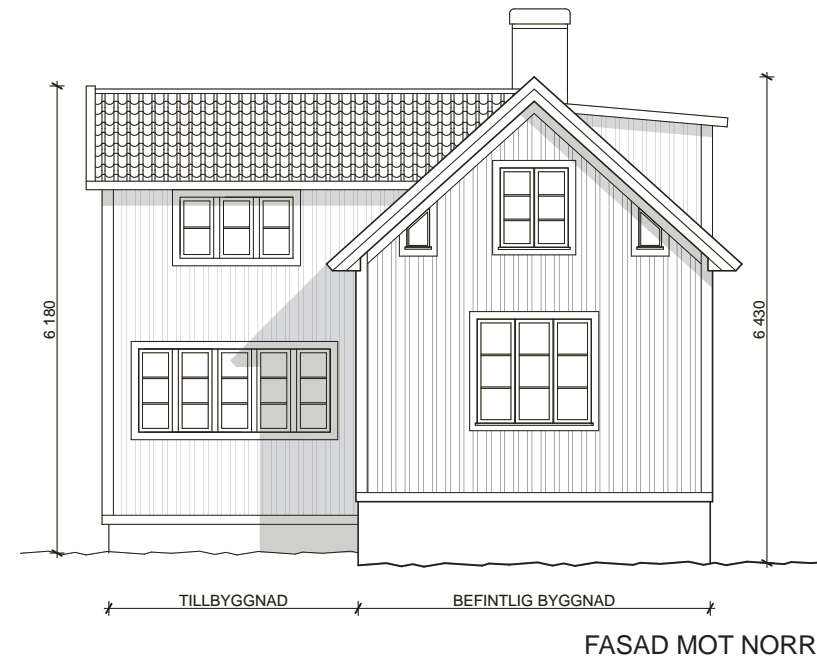
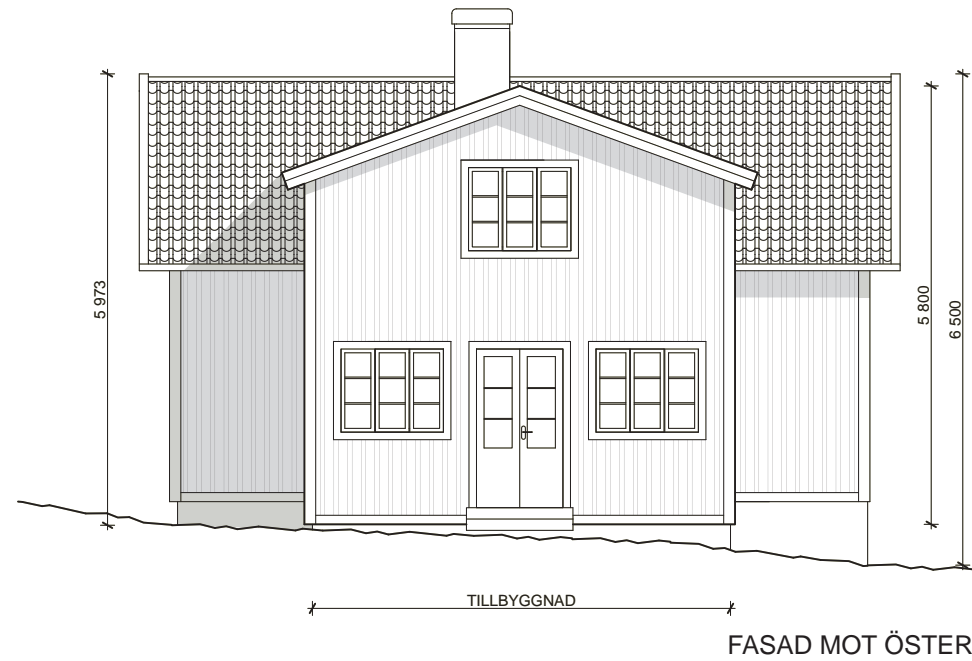


Ankom: 2017-09-14 Arende: STR 2016:20 Handling: 1831488

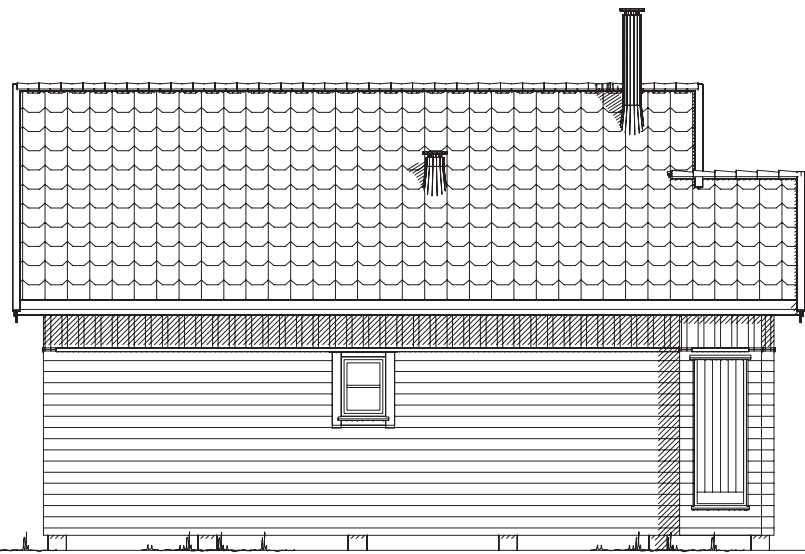


FÖRKLARINGAR

Alla mått anges i millimeter



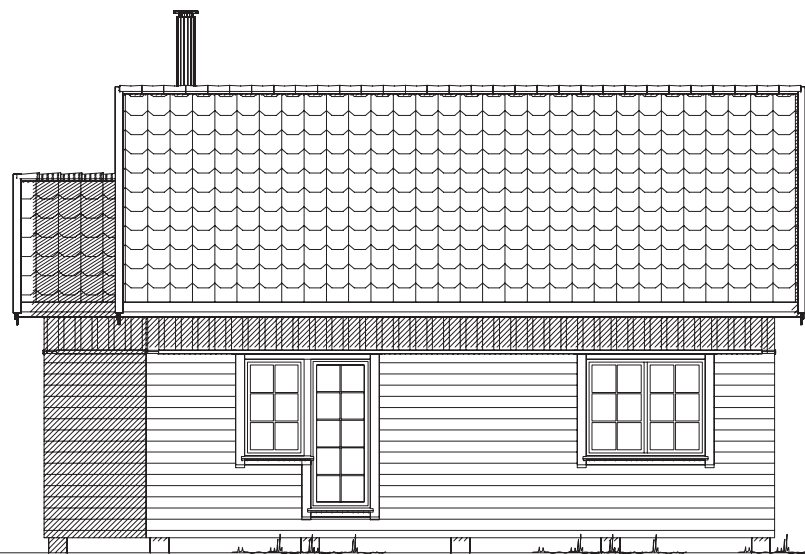
BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	SIGN	DATUM
SOLLENKROKA 1:9				
enflo arkitekter		styrångatan 39 113 54 stockholm tel 0709 566 373 email jens@enflo.se		
ANSÖKAN OM STRANDSKYDDSDISPENS				
TILLBYGGNAD AV KOMPLEMENTHUS FASADER				
UPPDRAG NR 15.081	RITAD AV TB	HANDLÄGGARE		
DATUM 15.11.02	ANSVARIG JE			
SKALA 1:100 (A3)	NUMMER A 40.3-101	BET		



Fasad Öster



Fasad Norr



Fasad Väster



Fasad Söder

DALAHUS 

Huskomponenter Linghed AB
 Tel: +46 246 322200
 Fax: +46 246 22475

RIT/KONSTR AV	GRANSK. AV	ARBETSNUMMER
PH		4197
RITAD DEN	2008-12-15	

BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	SIGN	DATUM
-----	-----	-----------------	------	-------

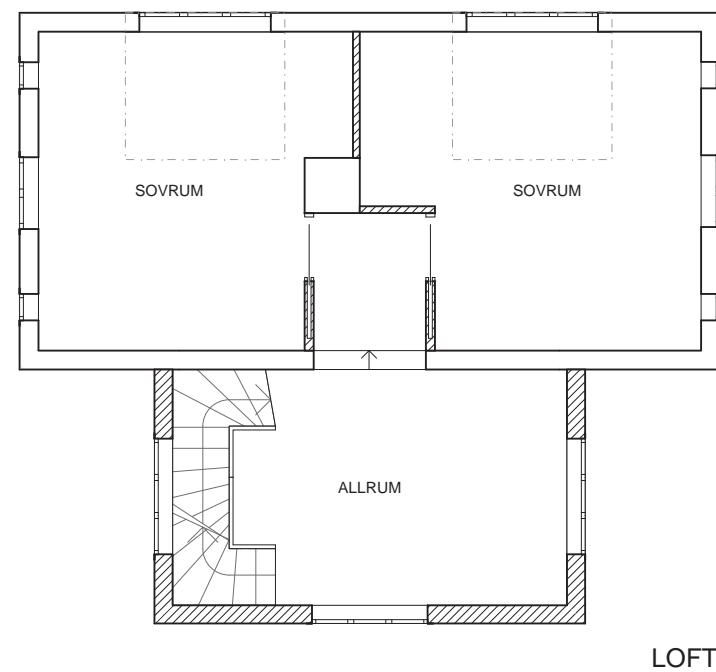
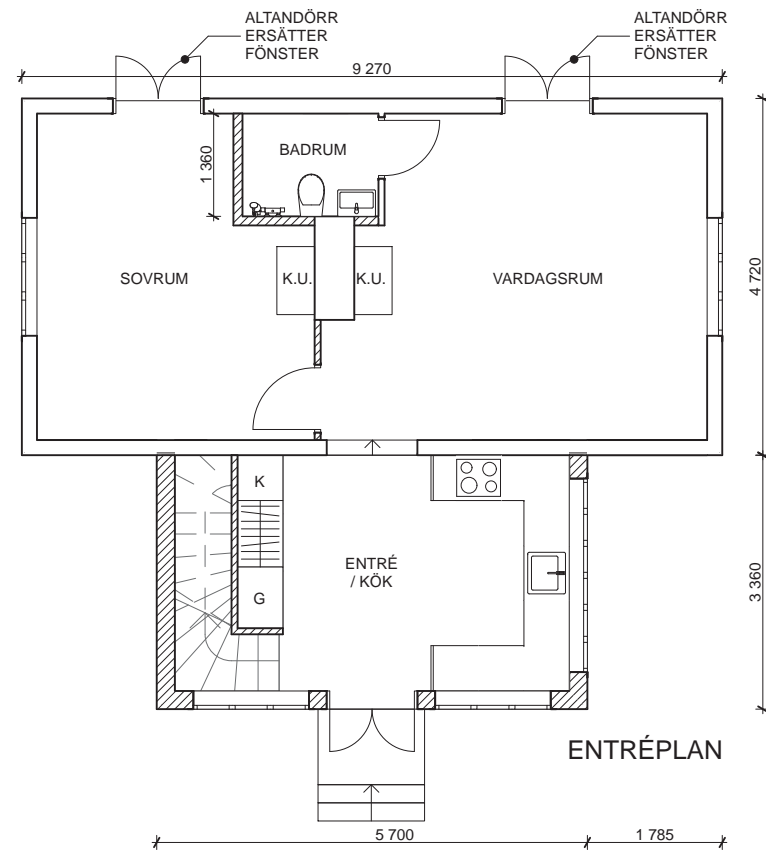
Nybyggnation av fritidshus
 ERSÄTTNINGSBYGGNAD

Fasader SKALA 1:100

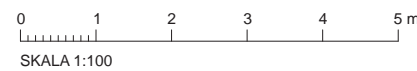
ANSÖKAN OM STRANDSKYDDSDISPENS	RITNINGSNUMMER 502	BET
--------------------------------	--------------------	-----

FÖRKLARINGAR

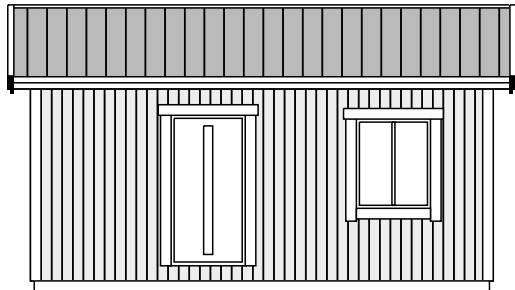
Alla mått anges i millimeter



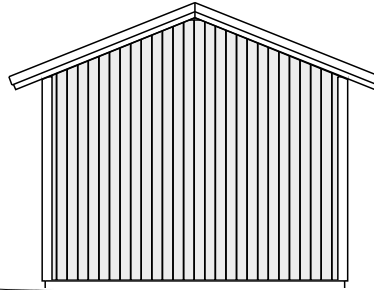
- NYTT / ÄNDRAT
- BEFINTLIGT



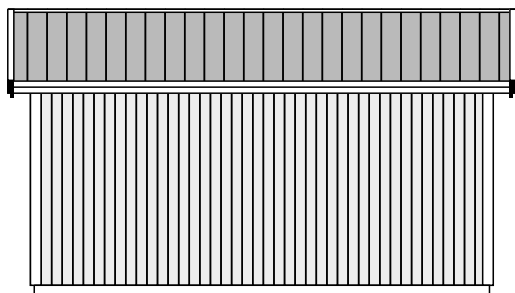
BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	SIGN	DATUM
SOLLENKROKA 1:9				
enflo arkitekter		styrmängatan 39 113 54 stockholm tel 0709 566 373 email jens@enflo.se		
ANSÖKAN OM STRANDSKYDDSDISPENS				
TILLBYGGNAD AV KOMPLEMENTHUS PLANER				
UPPDRAG NR 15.081	RITAD AV TB	HANDLÄGGARE		
DATUM 15.11.02	ANSVARIG JE			
SKALA 1:100 (A3)	NUMMER A 40.1-101	BET		



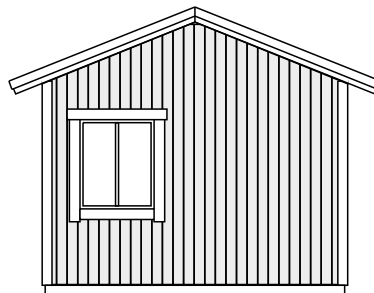
FASAD MOT NORR



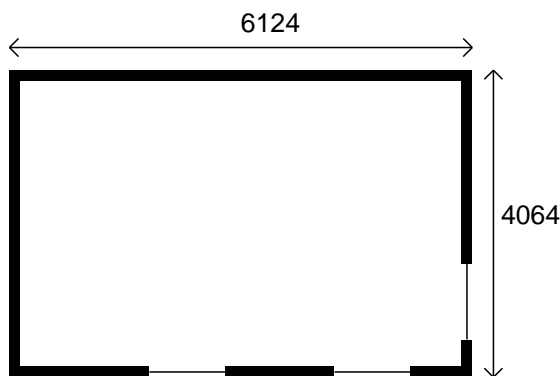
FASAD MOT ÖSTER



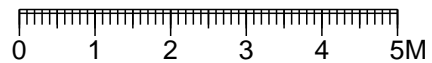
FASAD MOT SÖDER



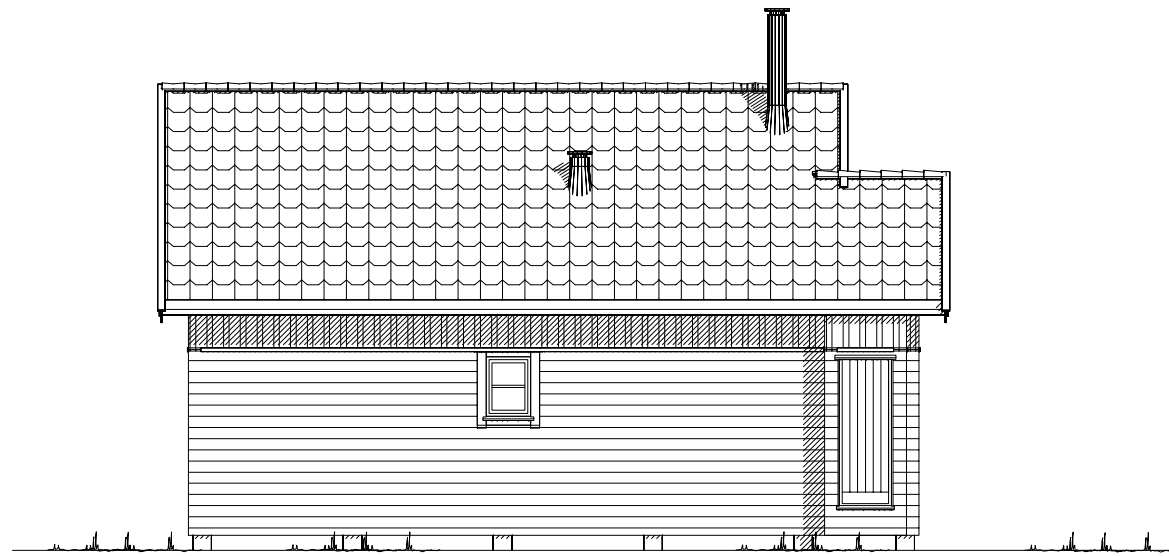
FASAD MOT VÄSTER



PLAN



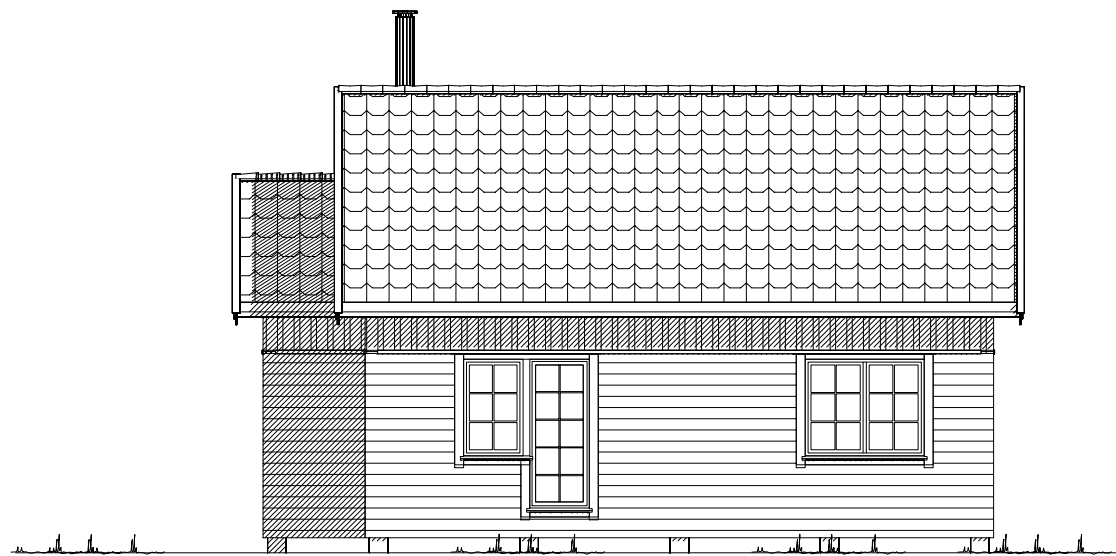
BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	SIGN
BYGGLOVSHANDLING STRANDSKYDDSDISPENS				
DATUM 2016-01-16		RITAD PETER STOCKHAUS		
PETER STOCKHAUS SOLLENKROKA 1:9, VÄRMDÖ BOD, ATTEFALL FASADER OCH PLAN Ingen ändring av befintlig marknivå. Hus på plintar. Plåttak, fasadkulör samma som omgivande hus				
SKALA 1:100 - A4			NUMMER AT1	



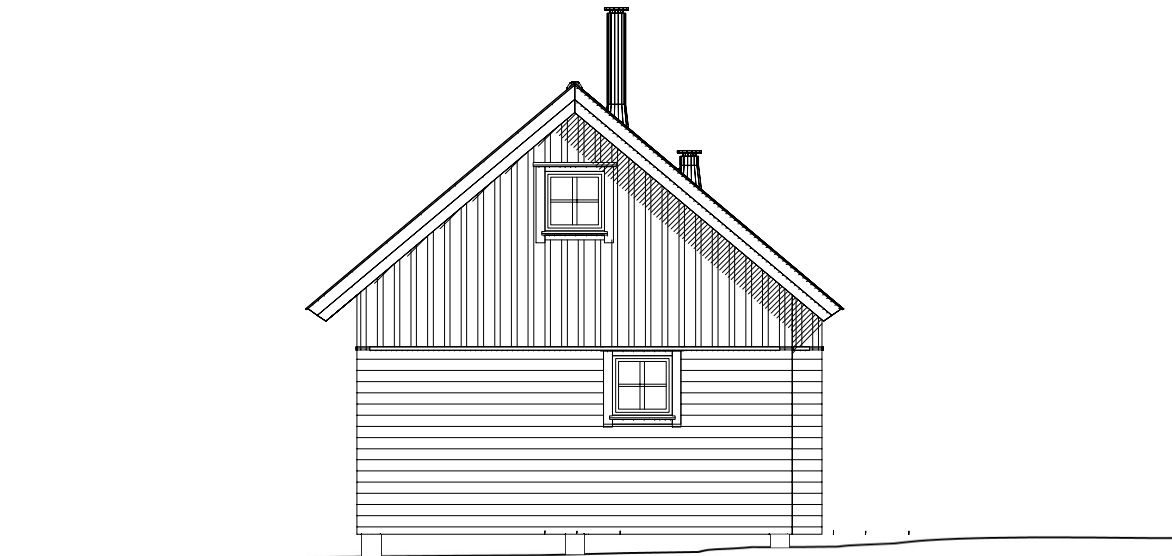
Fasad Öster



Fasad Norr



Fasad Väster



Fasad Söder

DALAHUS 

Huskomponenter Linghed AB
 Tel: +46 246 322200
 Fax: +46 246 22475

RIT/KONSTR AV	GRANSK. AV	ARBETSNUMMER
PH		4197
RITAD DEN	2008-12-15	

BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	SIGN	DATUM
-----	-----	-----------------	------	-------

Nybyggnation av fritidshus
 ERSÄTTNINGSBYGGNAD

Fasader SKALA 1:100

ANSÖKAN OM STRANDSKYDDSDISPENS	RITNINGNUMMER 502	BET
--------------------------------	-------------------	-----



Sara Borgesjö
sara.borgesjo@varmdo.se
08-586 194 60
Kommunantikvarie

Angående nybyggnad av Attefallshus, uppförande av komplementbyggnad samt tillbyggnad på komplementbostad, Sollenkroka 1:9

Fastigheten Sollenkroka 1:9 ligger i den utpekade kulturmiljön Sollenkroka (kulturmiljö 26 i Värmdös kulturmiljöprogram) som på 1600-talet var en av de största byarna på Vindö. Inom kulturmiljöområdet finns bevarade bebyggelsemiljöer med bykaraktär, sommarvillor från sekelskiftet samt villor från 1900-talets första decennier. Karaktäristiskt för Sollenkroka är det småbrutna före detta jordbrukslandskapet och slingrande organiskt framvuxna grusvägar.

Åtgärderna på fastigheten Sollenkroka 1:9 omfattar:

”-Det sydvästra komplementhuset på 52 kvm BYA ska byggas till på östra sidan, mot den privata gården. Befintlig entré rivs och ersätts med en tillbyggnad på 20 kvm BYA.

-Det västra komplementhuset på 42 kvm BYA är i dåligt skick och rivs för att ersättas med ett nytt hus på 50 kvm BYA på samma plats men flyttas upp ca 3 m från vattnet.

-Ett nytt förrådshus på 25 kvm enligt Attefallsreglerna uppförs nära östra tomtgränsen.”

Angående tillbyggnad av komplementbostaden

Tillbyggnaden av det sydvästra komplementhuset visar en stor fasadändring. Trots att byggnadens exteriör redan förändrats i och med de båda nyare takkuporna åt väster och den tillbyggda trappan till övervåningen på södra gaveln har huset stor del av sin ursprungliga anspråkslösa karaktär i behåll.

Tillbyggnaden, i form av en kraftigt framskjutande frontespis, sätter husets proportioner ur spel då den nästan blir lika långt framskjutande åt öster som befintliga huset är brett. Frontespisen täcker även en stor del av den östra fasadens långsida, betydligt mer än befintlig glasad veranda. Istället för det enkla

torputseende får byggnaden uttrycket av en liten villa. Den västra fasaden visar att de båda fönstren tas bort och ersätts med två stycken altandörrar.

Ur antikvarisk synpunkt är tillbyggnaden i öster och de nya altandörrarna i väster stora ingrepp som i princip ger byggnaden ett nytt utseende. Det äldre enkla uttrycket går förlorat.

Byggnaden har inte så höga värden att det inte kan tillåtas byggas till, men det bör göras med större varsamhet och respekt för husets befintliga utseende. En varsam tillbyggnad skulle till exempel kunna vara om frontespisen gjordes mindre, i bara en våning, och efterliknade befintlig nuvarande veranda. På så vis undviks att huset får utseendet av en liten villa, och att det enkla uttrycket förloras. En altandörr skulle kunna placeras på ena gavel istället för att nyttja den västra fasaden. På så vis undviks att den västra fasadens utseende förvanskas mer.

Angående ersättningsbyggnad

Ritningarna visar ett fritidshus med två olika paneler som delar in över- och nedervåning, en dekorativ panelbård under takfoten, flerspröjsade fönster och två skorstenspipor, varav en väldigt lång. Komponenterna tillsammans ger intryck av att anspela på nationalromantikens arkitektur, vilket skiljer sig stort från byggnaden som ska ersättas, och inte heller ansluter exteriört till befintliga hus på tomt. Formen- sadeltaket och de enkla byggnadsvolymerna är bra, men fasaderna skulle dra fördel av att renodlas från detaljer för att bättre smälta in i miljön.

Angående Attefallsbyggnaden

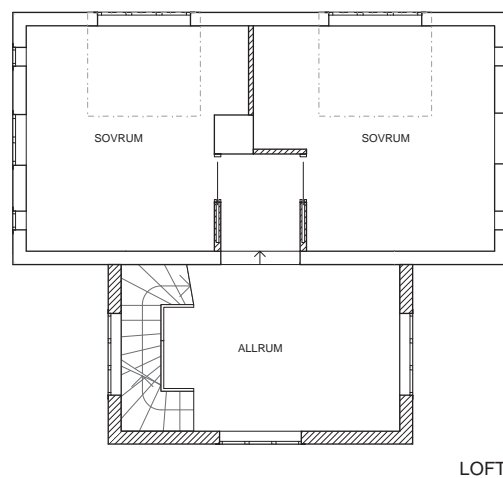
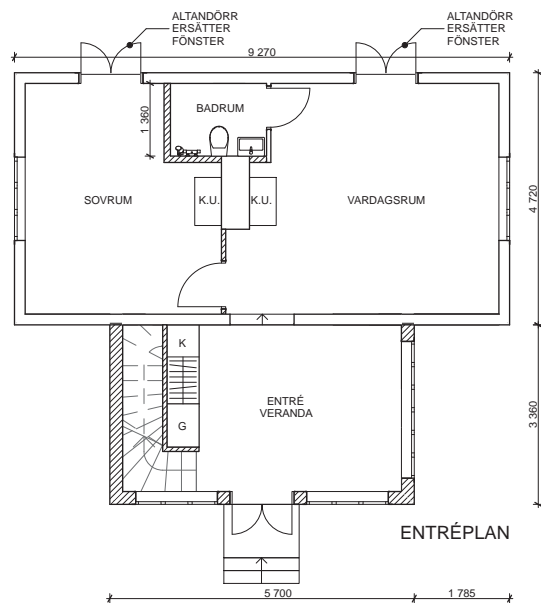
Inget att erinra.

Om du har några frågor kontakta kommunantikvarien.

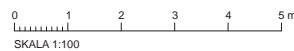
SARA BORGESJÖ
Kommunantikvarie

FÖRKLARINGAR

Alla mått anges i millimeter

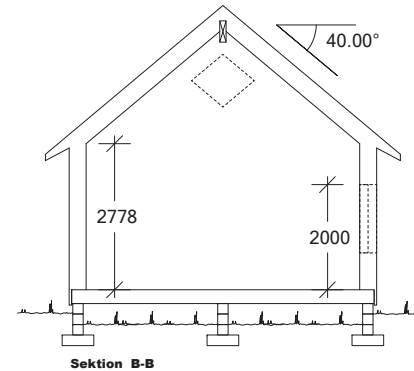
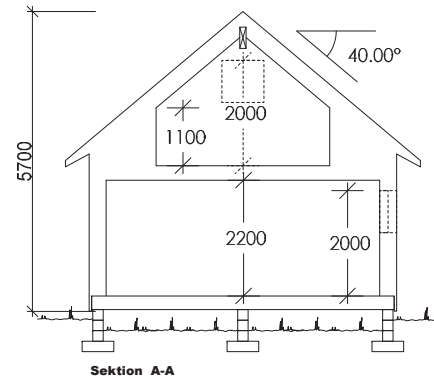
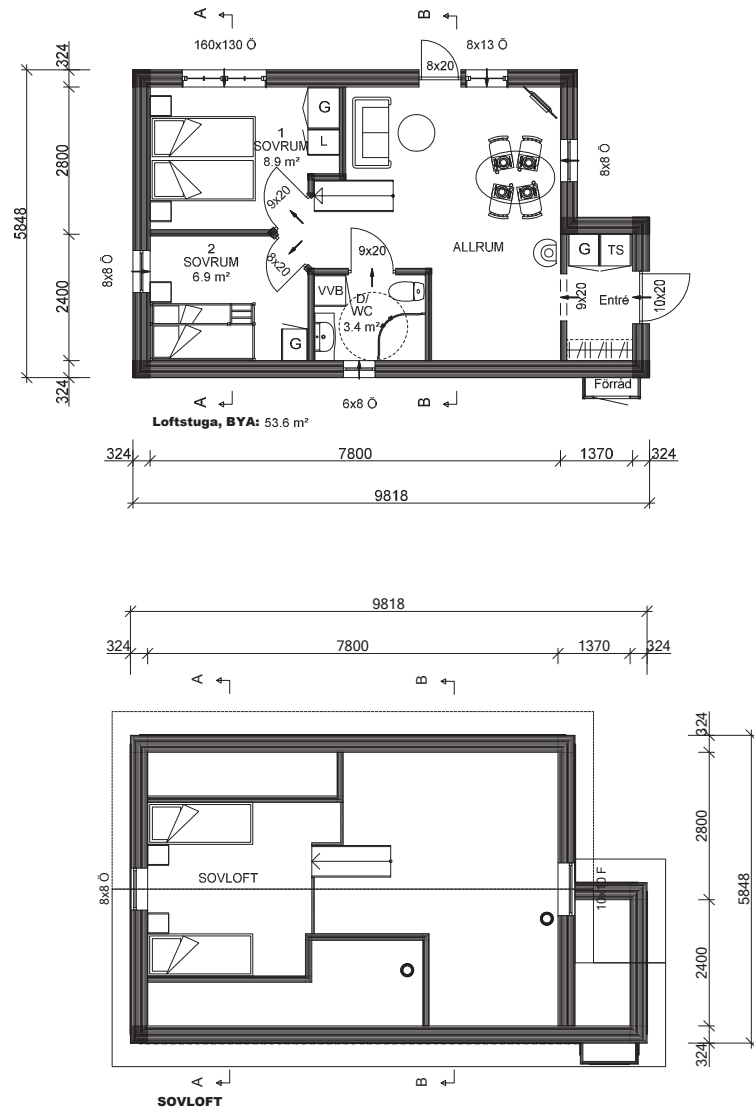


LOFT



- NYTT / ÄNDRAT
- BEFINTLIGT

BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	SIGN	DATUM
SOLLENKROKA 1:9				
enflo arkitekter		stymangatan 39 113 54 stockholm tel 0709 566 373 email jens@enflo.se		
ANSÖKAN OM STRANDSKYDDSDISPENS				
TILLBYGGNAD AV KOMPLEMENTHUS				
PLANER (Uppdatering 20161124)				
UPPDRAG NR	15.081	RITAD AV	TB	HANDLAGGARE
DATUM	15.11.02	ANSVÄRIG	JE	
SKALA	1:100 (A3)	NUMMER	A 40.1-101	BET



		BET		ANT	ÄNDRINGEN AVSER	SIGN	DATUM
		Huskomponenter Linghed AB Tel: +46 246 322200 Fax: +46 246 22475		ERSÄTTNINGSBYGGNAD planritning (Uppdaterad 20161124)			
RIT/KONSTR AV PH	GRANSK. AV	ARBETSNUMMER 4197		Planer, Sektioner		SKALA 1:100	
RITAD DEN 2008-12-15	ANSÖKAN OM STRANDSKYDDSDISPENS		RITNINGNUMMER 501	BET			

Befintlig situationsplan Sollenkroka 1:9



Önskad situationsplan Sollenkroka 1:9



Ankomst: 2017-05-08 Avände: STR.2016.20 Handling: 1779532

- = Önskad nybyggnad hus (9818x5848)
- = önskad nybyggnad förvaringsbod Attefalls-storlek (25kvm)

- = Önskad tillbyggnad (övervåning och utbyggnad, befintlig veranda)