



Sara Forsberg
sara.forsberg@varmdo.se
08-570 47 627
Miljöinspektör

REK + MB

Tjänsteskrivelse

DJURÖ 4:324, Barnholmsvägen 4 : Ansökan om strandskyddsdispens för ersättande av huvudbyggnad, uppförande av komplementbyggnad samt ersättande av bastu

Förslag till beslut

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

1. medge dispens från strandskyddsbestämmelserna för en ny bastu om 26 kvm byggnadsarea (BYA), enligt bifogade handlingar.
2. tomtplats är byggnadens yta på marken.
3. förelägga Per Öberg Arkitekt AB (556232-0852) med stöd av 26 kap. 9 § miljöbalken om följande försiktighetsmått:
 - a. rivningsmassor ska omhändertagas enligt gällande regler. Enligt avfallsförordningen (2011:927) ska den som innehar avfall se till att avfallet hanteras på ett hälso- och miljömässigt godtagbart sätt. Eventuella grovavfall, elavfall och farligt avfall som uppstår vid rivning ska lämnas till återvinningscentralerna (ÅVC). Avfall får inte dumpas eller förbrännas. För mer information se Värmdö kommuns hemsida.
 - b. sprängning är inte tillåtet.
4. inte medge dispens från strandskyddsbestämmelserna för en ny huvudbyggnad om 270 kvm BYA.

5. inte medge dispens från strandskyddsbestämmelserna för en ny komplementbyggnad om 45 kvm BYA.
6. ta ut avgift om 8 400 kronor för prövning av strandskyddsdispens enligt gällande taxa. Faktura på avgiften skickas separat.
7. avgiften ska betalas även om beslutet överklagas.

Villkor:

- a. Befintlig bastun ska ha tagits bort senast när den nya byggnaden tas i bruk.
- b. Sprängning är inte tillåtet.
- c. Komplementbyggnaden får inte innehålla kök/pentry.

Stöd för beslut

kap. 18 b, 18 f, 25 och 26 §§ samt 2 kap. 3 § miljöbalken (1998:808) och 9 kap. 5 § förordning (1998:940) om avgifter för prövning och tillsyn enligt miljöbalken samt med hänvisning till 7 kap. 13 § och 15 §§ och 18 c § punkt 1 miljöbalken samt 3 kap. 6 § och 4 kap. miljöbalken.

Kommunfullmäktige antog vid sammanträde, kommunfullmäktige 2016-10-03, § 188 punkt 9 taxan för beslut enligt MB.

Beslutsunderlag

Situationsplan, daterad 2017-05-04
 Situationsplan idag, daterad 2017-05-04
 Fasadritning Bastu, daterad 2017-05-05
 Fasadritning Gästhus, daterad 2017-05-05
 Fasadritning N, daterad 2017-05-04
 Fasadritning S, daterad 2017-05-04
 Fasadritning V, daterad 2017-05-04
 Fasadritning Ö, daterad 2017-05-04
 Ritning över planlösning 1, daterad 2017-05-04
 Ritning över planlösning , daterad 2017-05-04

Ärendet

Ansökan om strandskyddsdispens för att få ersätta den befintliga huvudbyggnaden med en ny, uppföra en ny komplementbyggnad samt ersätta den befintliga bastun.

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.

Bygg- och miljöavdelningens bedömning

Sökanden har för avsikt att uppföra en ny huvudbyggnad om 270 kvm BYA. På platsen står idag en äldre byggnad om ca 40 kvm BYA. Avdelningen bedömer att den sökta huvudbyggnaden som är nästan sju gånger så stor skulle komma att privatisera både mark- och vattenområdet mer än marginellt och av den anledningen kan inte en dispens från strandskyddet medges.

Komplementbyggnaden om 45 kvm BYA, som sökanden har för avsikt att uppföra är större än den befintliga huvudbyggnaden. Avdelningens bedömning är därmed att det inte är förenligt med strandskyddets syften att medge en dispens då båda skulle komma att uppfattas som huvudbyggnader.

Sökanden har för avsikt att ersätta den befintliga bastun med en ny bastu på samma plats. Det nya bastun skiljer sig inte mycket från den befintliga, varken i storlek eller utseende. Därför bedömer avdelningen att det inte motverkar syftet med strandskyddet.

Avdelningen bedömer att förhållandena för växt- och djurliv samt allmänhetens tillgång till strandområdet inte väsentligen kommer att förändras under förutsättning att angivna villkor följs vid ersättandet av bastun.

Sprängning och markbearbetning kan försämra förutsättningarna för det befintliga

djur- och växtlivet.

En komplementbyggnad i form av en bastu ska utgöra ett komplement till befintlig huvudbyggnad. För att bastun inte ska betraktas som en självständig byggnad med hemfridszon får kök/pentry inte installeras. Syftet är att motverka att allemansrättsligt tillgängliga områden privatiseras.

Avdelningen föreslår bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden att medger dispens från strandskyddsbestämmelserna i 7 kap. 15 § miljöbalken med stöd av 7 kap. 18 b § miljöbalken för ersättandet av den befintliga bastun.

Avdelningen föreslår bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden att inte medge dispens från strandskyddsbestämmelserna i 7 kap. 15 § miljöbalken för en ny huvudbyggnad och inte heller för en ny komplementbyggnad.

Kommunicering

2017-01-30 på ett möte meddelade avdelningen sökande om att den sökta strandskyddsdispensen sannolikt inte kan beviljas för huvudbyggnaden och komplementbyggnaden. Sökande har getts möjlighet att revidera sin ansökan till att minska byggnaderna. 2017-05-04 inkom sökanden med nya handlingar där man hade minskat huvudbyggnaden från 321kvm till 270 kvm BYA. 2017-07-06 meddelade avdelningen sökanden att strandskyddsdispens inte kan beviljas för huvudbyggnaden och komplementbyggnaden. Sökanden vill att bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden ska pröva ärendet i befintligt skick.

Sökanden har inte inkommit med några synpunkter trots lång svarstid.

Underlag för bedömning

Ansökan har inkommit 2016-09-23.

Fastighetens tomtareal är 10 250 kvm landareal och 0 kvm vattenareal.

Fastigheten är bebyggd med en huvudbyggnad och en bastu.

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

Fastigheten är belägen inom område med riksintresse för naturvård och friluftsliv enligt 3 kap. 6 § miljöbalken.

Inspektion på fastigheten har företagits 2016-12-16.

Information och upplysningar

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.

Dispensprövningen omfattar inte bygglov och tekniska egenskapskrav. Om bygglov eller bygganmälan enligt plan- och bygglagen krävs ska

ansökan/anmälan inlämnas till bygg- och miljöavdelningen.

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden rekommenderar sökanden att informera grannar och andra berörda om detta beslut.

Enligt avfallsförordningen (2011:927) ska den som innehar avfall se till att avfallet hanteras på ett hälso- och miljömässigt godtagbart sätt. Eventuella grovavfall, elavfall och farligt avfall som uppstår ska lämnas till återvinningscentralerna (ÅVC). Avfall får inte dumpas eller förbrännas. För mer information se Värmdö kommuns hemsida.

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden uppmärksammar sökanden på att sprängning och markarbeten kan kräva strandskyddsdispens.

Hur man överklagar

Detta beslut kan överklagas till Länsstyrelsen i Stockholms län, se bilaga.

BYGG- OCH MILJÖAVDELNINGEN

Jelinka Hall
Avdelningschef

Sara Forsberg
Miljöinspektör

Information om hur du överklagar bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämndens beslut

Detta beslut kan överklagas till Länsstyrelsen i Stockholms län.

Tid för överklagande

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden 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 hälsoskyddsnämnden 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

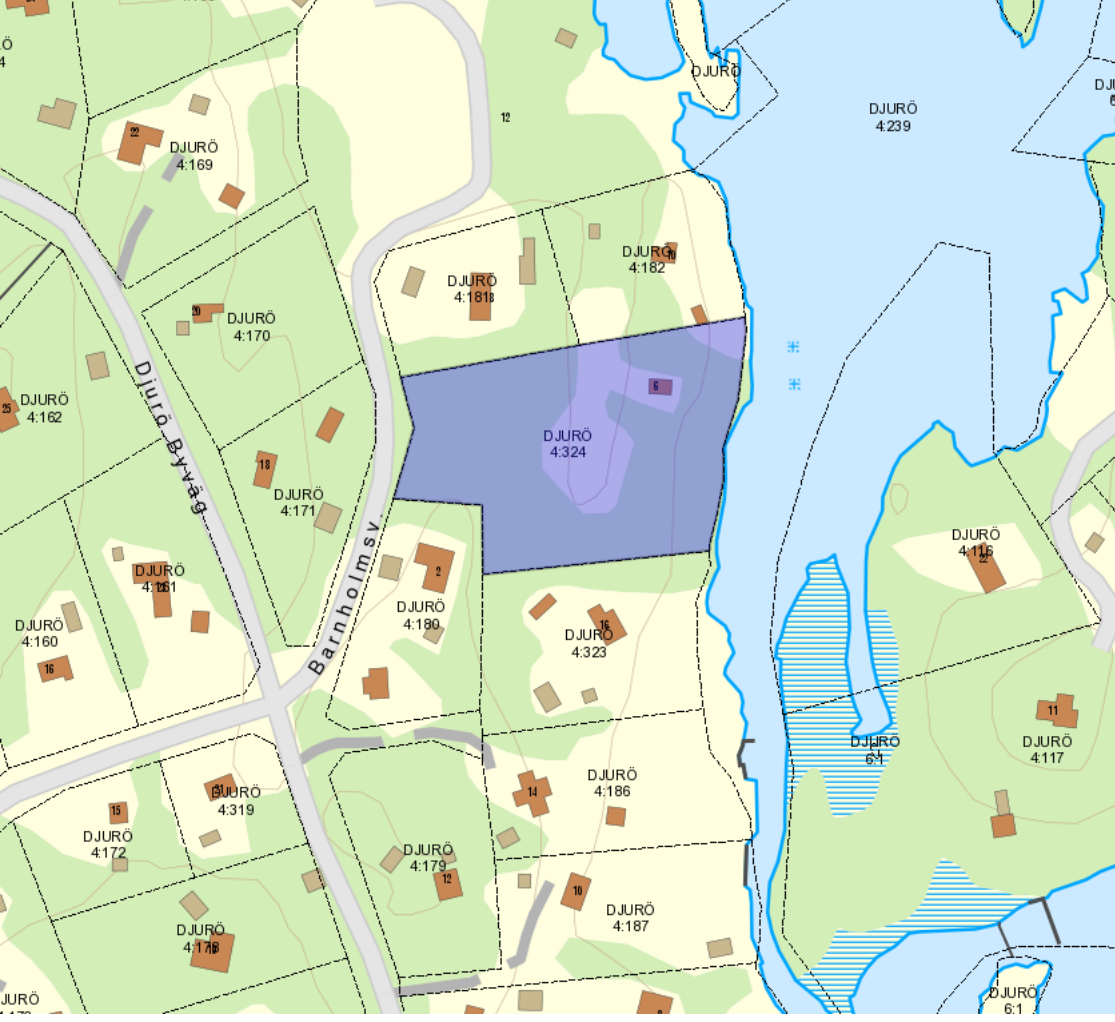
Din skrivelse med överklagandet ska undertecknas och namnteckningen förtydligas. Uppge även dina kontaktuppgifter och postadress.

Var ska överklagandet lämnas/skickas?

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

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







Nybyggnadskarta

över Barnholmsvägen 6

Djurö4:324

Dnr. 2016TEN/0591

Skala 1:500 A3

Planer -

Fastighetens areal: 10 250m²

andel i Djurö Ga:3

01-IM4-19/17 last väg

Arbetsfix +7,98 röd markering

Ritad Godkänd

2016-05-02

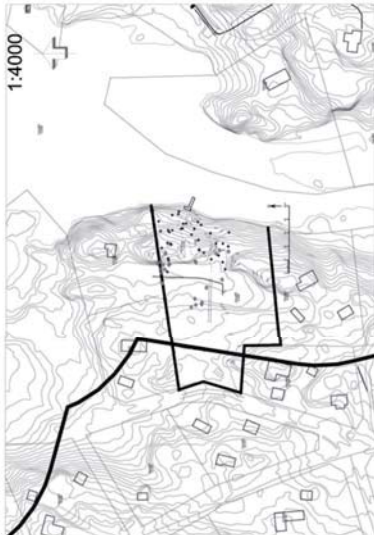
Michael Sveriby

Kartan får ej förvanskas

VA-ENHETENS UPPGIFTER

Fastigheten ligger utanför Järmö Kommuns verksamhetsområde för vatten och spillvattenledningar.

Strandskyddslinien är inte avsett för strandskyddet omfatta land- och vattenområdet intill 100 alt. 300 meter från strandlinjen vid normalt medelvattenstånd (strandskyddsområde).



Gränskoordinater

E-Koord

1 190688,23 innmätt

2 190754,37 innmätt

3 190619,43 innmätt

endast 3 gränspunkter återfunna

Fastighetens södra gränser får anses som osäkra

Värmdö kommun

Stockholm 2017 04 25

Strandskyddsansvarig

Sara Forsberg / Daniel Lebenberg

Djurö 4:324: Ny reviderad ansökan om strandskyddsdispens för uppförande av ny huvudbyggnad att ersätta befintlig huvudbyggnad

Bakgrund

Efter möte med Daniel Lebenberg 2017 01 30 har det ursprungliga förslaget ritats om och förminskats, i enlighet vad vi kommit överens om. Daniel kunde inte lova något, men ansåg att om vi gjorde dessa förändringarna så skulle ansökan ha goda förutsättningar att gå igenom. **Förändringarna har markerats m fet stil i texten.**

Ansökan avser strandskyddsdispens för nybyggnad av en ny huvudbyggnad att ersätta ett befintligt fritidshus. Fritidshuset rivs och den nya byggnaden uppförs på samma plats som den gamla byggnaden. Ansökan avser även en ny komplementbyggnad (gäststuga) samt ny sjöbod/bastu som ersätter en befintlig sådan med något ändrad placering.

Befintliga förhållanden

Djurö 4:324 är bebyggd med ett äldre fritidshus, en vedbod samt en bastu/sjöstuga vid stranden. Vid stranden finns också en brygga. Fastigheten ligger långt in mot en tätt bebyggd vik, varför den knappast utgör en större betydelse för ett fritt friluftsliv.

Från väster går en väg tvärs igenom fastigheten österut, först över skogsmark sedan en äng därefter i en sänka mellan två bergsformationer, en i norr och en i söder. Sänkan öppnar sig mot vattnet. Fritidshuset och vedboden ligger på den norra bergsformationen och bildar tillsammans sjöboden/bastun och bryggan en sammanhållen enhet (tomtplats).

Planförutsättningar mm

Fastigheten omfattas inte av någon detaljplan. Strandskydd råder.

Förslaget

Huvudbyggnad

Den nya huvudbyggnaden föreslås placerad på samma plats som det befintliga fritidshuset. Placeringen innebär också att den nya huvudbyggnaden kommer nära bebyggelsen på angränsande fastigheten Djurö

4:182. **Byggnaden har i det nya förslaget skjutits upp mot grannfastigheten en ytterligare dryg meter. Byggnadens fasad mot vattnet har minskats från 27,5 M till 21,5M.**

Den nya huvudbyggnaden är uppdelad i tre "volym", med storlek **43, 40 och 80 KvM mot tidigare 50, 60 respektive 70 kvm**. Varje "volym" har sadeltak med nockhöjd +11,25, vilket är lägre än befintligt fritidshus (befintligt fritidshus har nockhöjd +12,05). Mellan två av "volymerna" finns ett parti med platt tak som "binder ihop" byggnaden. **"Mellanpartiet" är på 16 KvM, Mot tidigare två om 16+ 20 KvM.** Detta parti är upp glasat för att ge ett transparent intryck. "Volymen" i mitten är indragen för att accentuera skillnaderna mellan byggnadsdelarna och ytterligare "bryta upp" fasaden mot vattnet.

Under en tredjedel av våningsplanet finns ett källarplan med teknikrum, gästrum och tv-rum. En del av suterräng/källardelen skjuter ut och har eget tak.

Huset målas i svart slamfärg och byggs i synligt stolpverk samt limträbalkar också i svart. Mellan dessa ligger bred träpanel. Taken som kragar långt ut ger skugga och därmed mindre blänk från fönstren. Fönsterpartierna består av svartgrå ramar i trä

Källarplanet kläs med natursten. Även skorstenar byggs med natursten.

Taken täcks med sedum och med plåtarbeten i skiffergrå matt zinkplåt.

Komplement byggnader

Nuvarande sjöbod/bastu ersätts med en **ny på dess ursprungliga plats, tidigare skjuten söderut**. För att få ett mer samlat bebyggelse. Bastun görs betydligt lägre och kommer att ligga i suterräng i bakkant. Byggnaden får naturstensmur upp till fönsterbröstning, däröver träpanel lika som stora huset.

Taket utförs på samma sätt som på stora huset (sedum och zink). Sjöboden/bastun förses med skjutluckor, som dras för när huset inte används.

En gäststuga förläggs på ängens norra sida mot berget. Strax söder om denna anläggs en pool. Också gäststugan uppförs i samma material och färg som huvudbyggnaden. Denna har också skjutits längre norrut och närmare huvudbyggnaden

Uteplatser

Den huvudsakliga uteplatsen är på husets västra sida, in mot land och ligger i nivå med berget och där nuvarande uteplats är belägen. Uteplatsen beläggs med oregelbunden kalksten/trädgårdsflis med backtimjan och gräs mellan kalkstensplattorna.

På huvudbyggnadens bottenvåning mot vattnet utförs **en smal balkong i trä, tidigare förslag två. Sutterängplanet numera källarplanets uteplats med mur framför har slopats.**

Tomtplatsens avgränsning

Tomtplatsen avgränsas söderut mot "dalgången" med en gårdsgård. **Platsen har minskats mot tidigare förslag och avståndet från "dalgången ökats med 7 Meter.** Platsen avgränsas också med gårdsgård, både mot ängen i väster och mot vägen i söder. Härigenom tydliggörs den privata zonen och vad som är tillgängligt för allmänheten. **Alla byggnader med omgivande vistelseszon ligger med god marginal inom 25 meters gräns från gamla fasigheten, vilket var en förutsättning, Daniel Leberberg framförde som villkor vid vårt möte.**

Särskilda skäl

Som särskilt skäl för dispens gäller enligt 17 kap. 18c punkt 1 miljöbalken (MB) att området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syfte.

Enligt förarbetena till miljöbalken kan dispens ges för ersättningsbyggnader. En förutsättning är dock att den nya byggnaden har samma ändamål som den tidigare. En förutsättning för dispens är att hemfridszonen inte utvidgas mer än obetydligt genom den nya byggnaden.

Det befintliga fritidshuset ligger på en bergsplatå. Denna plats är med hänsyn till terräng och övriga förutsättningar en naturligt avgränsad tomtplats (hemfridszon). På denna mark finns också enklare gångar, trappor och en befintlig terrass. Öster om fritidshuset fram mot skogsbrynet finns en gräsmatta/sommaräng.

Den föreslagna huvudbyggnaden ersätter ett befintligt fritidshus. Byggnaden uppförs på samma plats som det tidigare huset. Visserligen är den nya huvudbyggnaden större men genom den uppbrutna volymen och den mörka färgsättningen kommer den nya byggnaden få ett nedtonat uttryck och byggnaden kommer inte medföra att hemfridszonen utvidgas i någon avgörande mån, dvs. den befintliga och den nya byggnadens hemfridszon får i huvudsak anses ha samma utsträckning.

Även komplementbyggnaderna uppförs på den ianspråktaga marken i nära anslutning till huvudbyggnaden. Den nya sjöboden/bastun ersätter en befintlig byggnad med samma ändamål, **och i nya förslaget på samma plats.**

Genom de nya gårdsgårdarna tydliggörs avgränsningen mellan privat mark och mark som är tillgänglig för allmänheten. Som tidigare har allmänheten access till stranden genom dalsänkan och södra delen av fastigheten berörs

överhuvudtaget inte av byggnadsföretaget. Fri rörlighet finns också inom västra delen av fastigheten. **Avståndet till sänkan har ökats med 7Meter.**

Huvudbyggnaden ter sig mycket anspråkslös jämfört med andra in närheten uppförda större byggnader, vissa i fler plan. Detta illustreras av bifogade fotomontage med renderad cad modell av huset inlagt.

Sammanfattning

På den aktuella platsen finns en äldre huvudbyggnad, vedbod och sjöbod/bastu samt brygga. Aktuellt området har därmed redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syfte

Huvudbyggnaden rivs och ersätts med en ny huvudbyggnad på samma plats. Ny gäststuga uppförs bakom huvudbyggnaden och längre från stranden än denna inom mark som är ianspråktagen. Sjöboden/bastun ersätts med ny sådan byggnad.

Åtgärderna påverkar inte hemfridszonen i någon betydande omfattning utan allmänheten kommer även i fortsättningen kunna använda strandområdet som idag. Inte heller påverkas djur- och växtlivet på platsen.

Vänliga hälsningar

Per Öberg
Arkitekt SAR/MSA

Ansökningsblankett

Översiktsplaner 1:2500, visande omgivande hus och deras storlek.

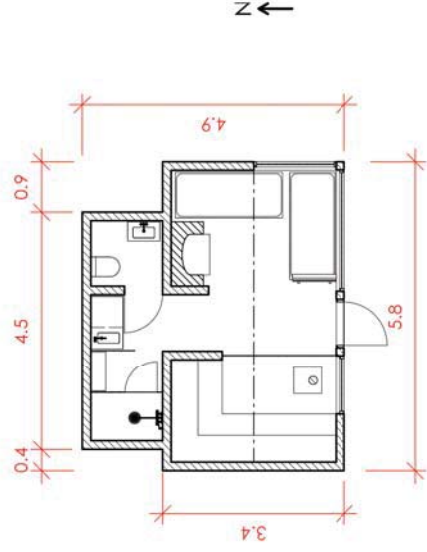
Tilltänkta byggnader på nybyggnadskarta 1:500.

Fasadritningar ny huvudbyggnad, sjöbod/bastu o komplement byggnad gästhus.

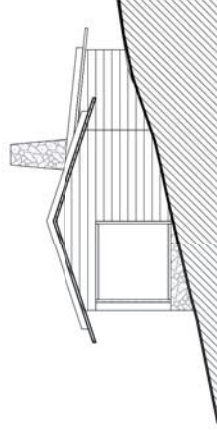
Foto befintlig byggnad.

Foton omgivande byggnader.

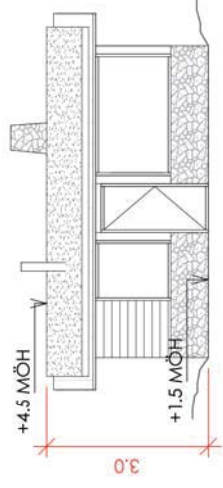
Fotomontage på huvudbyggnad med bastu/sjöbod.



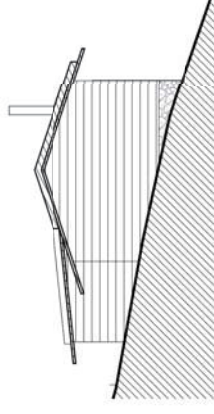
PLAN BASTU



BASTU - ÖSTER

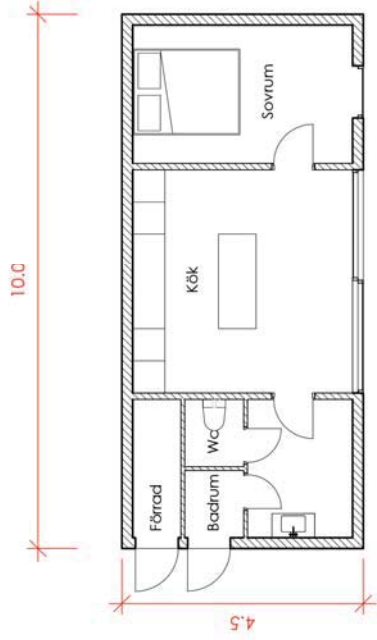


BASTU - SÖDER



BASTU - VÄSTER

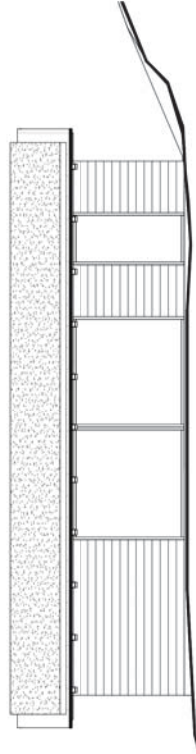
Skala: 1 : 100 @A3



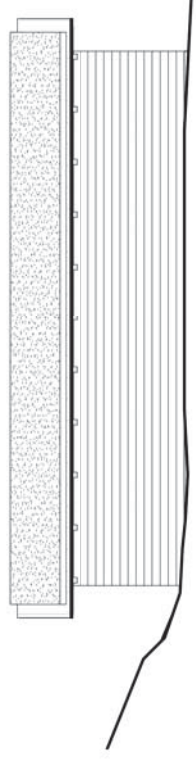
PLAN GÄSTHUS



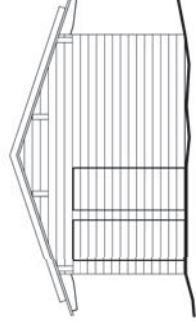
GÄSTHUS - ÖSTER



GÄSTHUS - SÖDER

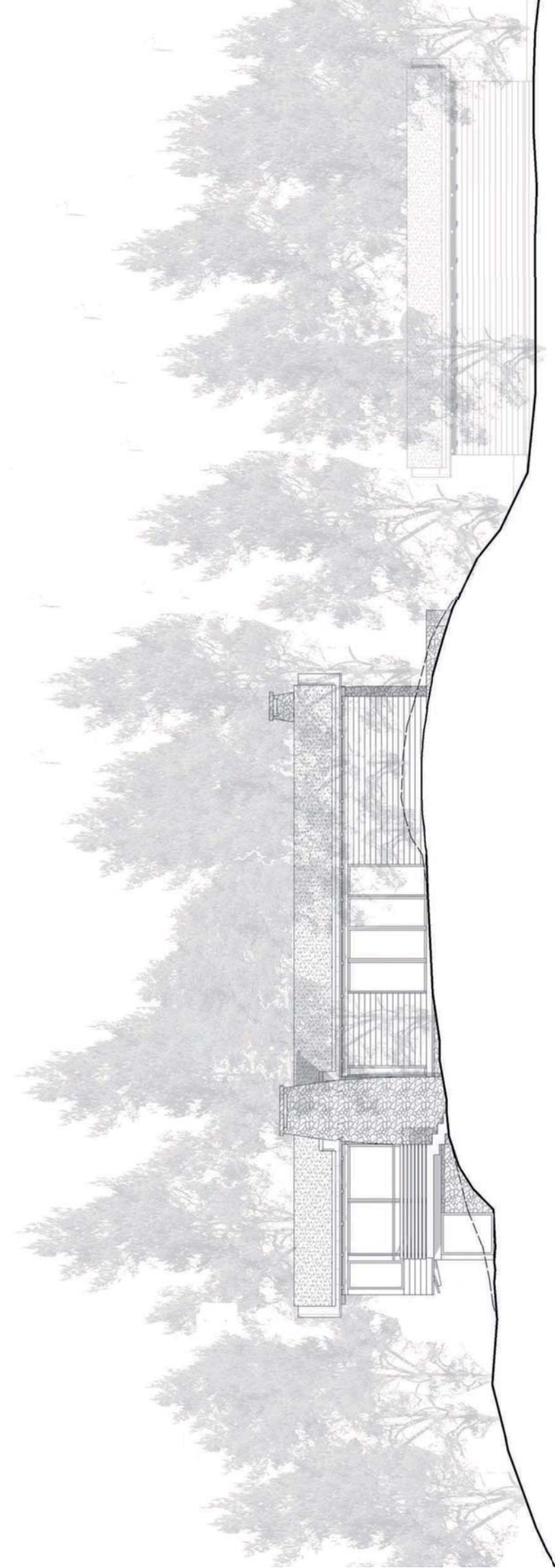


GÄSTHUS - NORR



GÄSTHUS - VÄSTER

Skala: 1 : 100 @A3



Skala: 1 : 100 @A3

DJURÖ 4:324 - ENOCSON

ANSÖKAN OM STRANDSKYDDSDISPENS

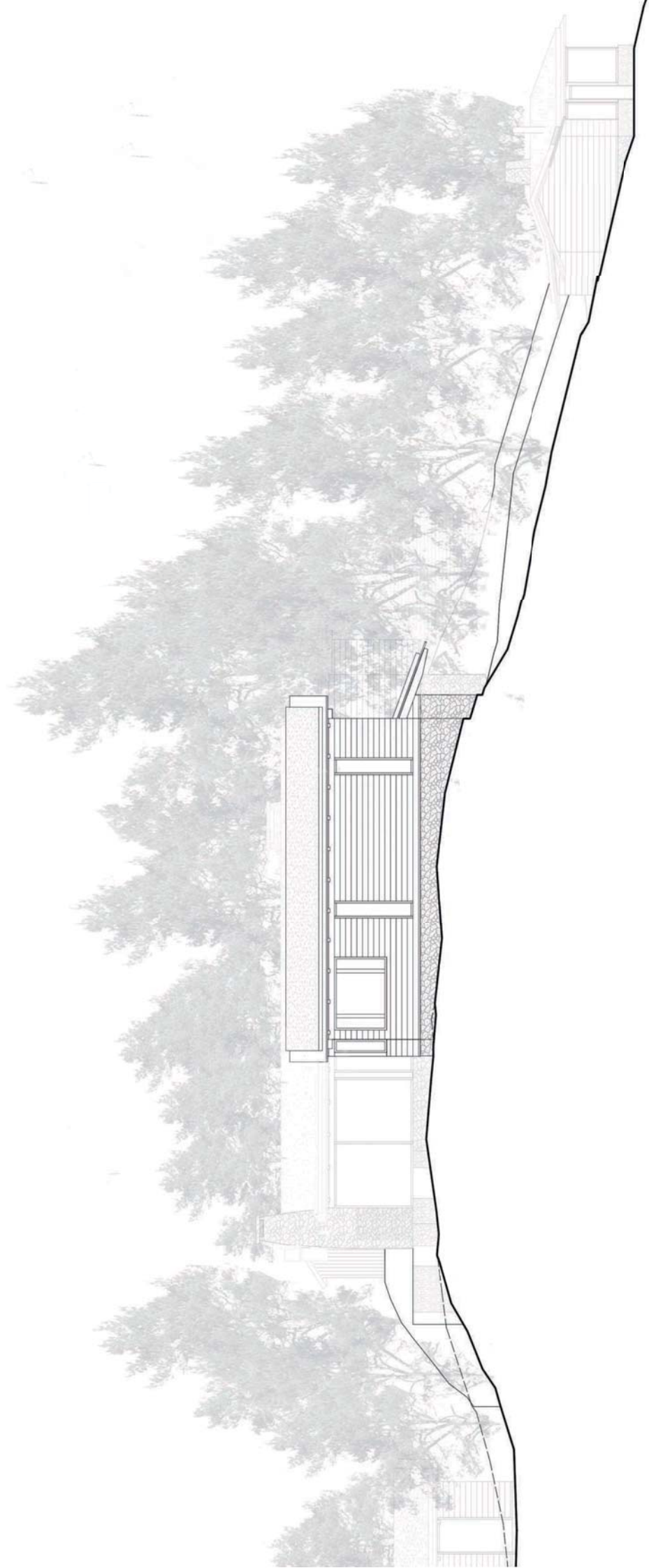
FASADER NORR 1-100

2017-04-25

PER ÖBERG ARKITEKT AB

STRANDVÄGEN 21 · SE-114 56 STOCKHOLM · SWEDEN
T: +46 8 662 95 55 · F: +46 8 662 72 55
www.perobergarkitekti.com

Ankom: 2017-05-04 Ärende: STR.2016.5307 Handling: 1778950



Skala: 1 : 100 @A3

DJURÖ 4:324 - ENOCSON

ANSÖKAN OM STRANDSKYDDSDISPENS

FASADER SÖDER 1-100

2017-04-25

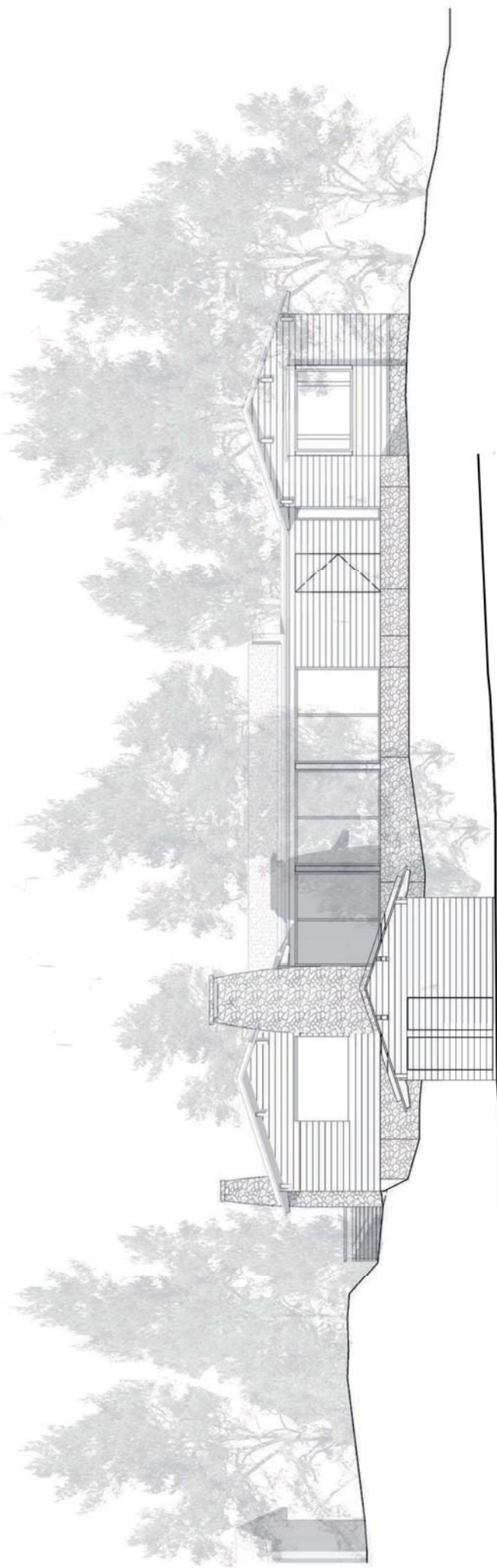
PER ÖBERG ARKITEKT AB

STRANDVÄGEN 21 · SE-114 56 STOCKHOLM · SWEDEN

T: +46 8 662 95 55 · F: +46 8 662 72 55

www.perobergarkitekti.com

Ankom: 2017-05-04 Ärende: STR.2016.5307 Handling: 1778951



Skala: 1 : 100 @A3

DJURÖ 4:324 - ENOCSON

ANSÖKAN OM STRANDSKYDDSDISPENS

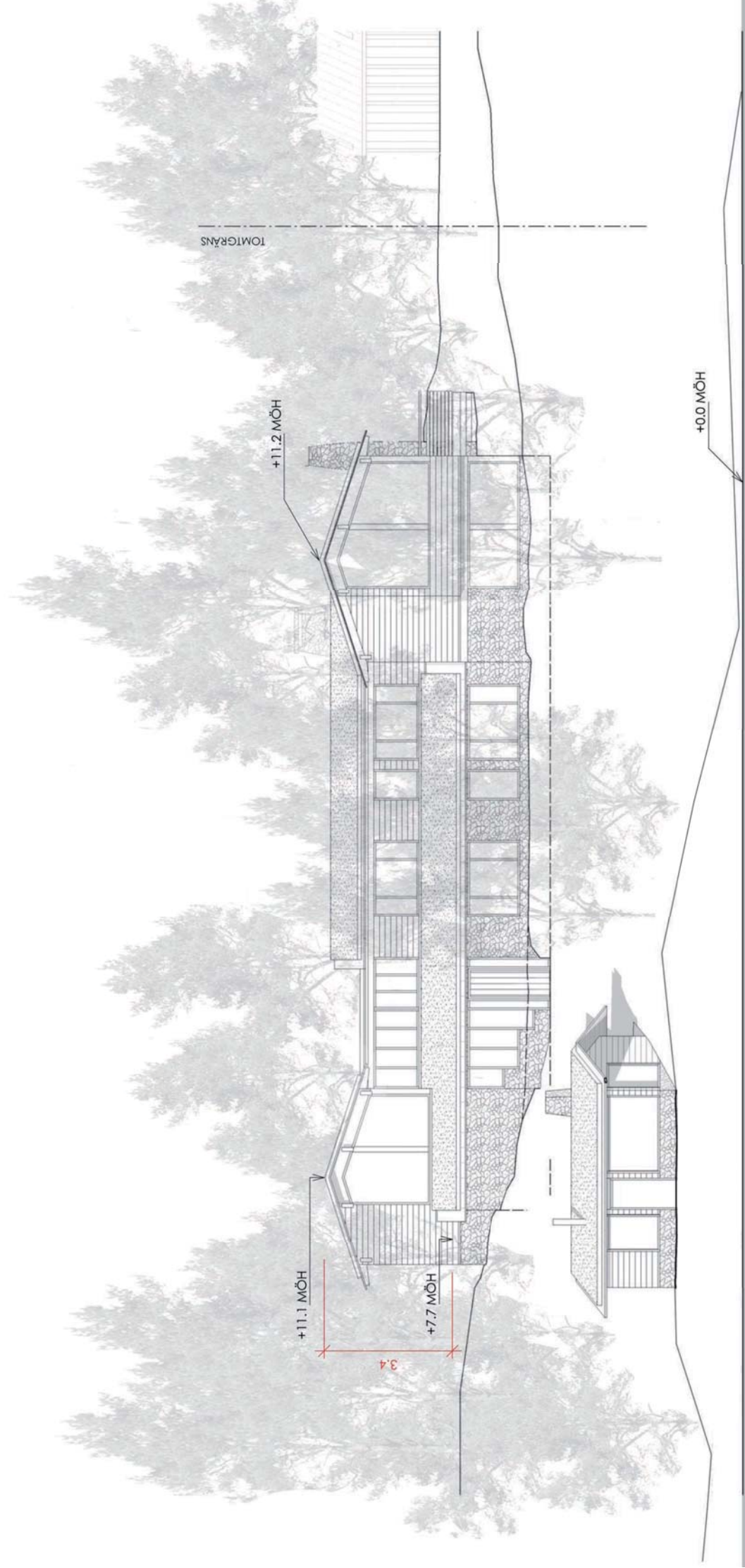
FASADER VÄSTER 1-100

2017-04-25

PER ÖBERG ARKITEKT AB

STRANDVÄGEN 21 · SE-114 56 STOCKHOLM · SWEDEN
T: +46 8 662 95 55 · F: +46 8 662 72 55
www.perobergarkitekti.com

Ankom: 2017-05-04 Ärende: STR.2016.5307 Handling: 1778952



Skala: 1 : 100 @A3

DJURÖ 4:324 - ENOCSON

ANSÖKAN OM STRANDSKYDDSDISPENS

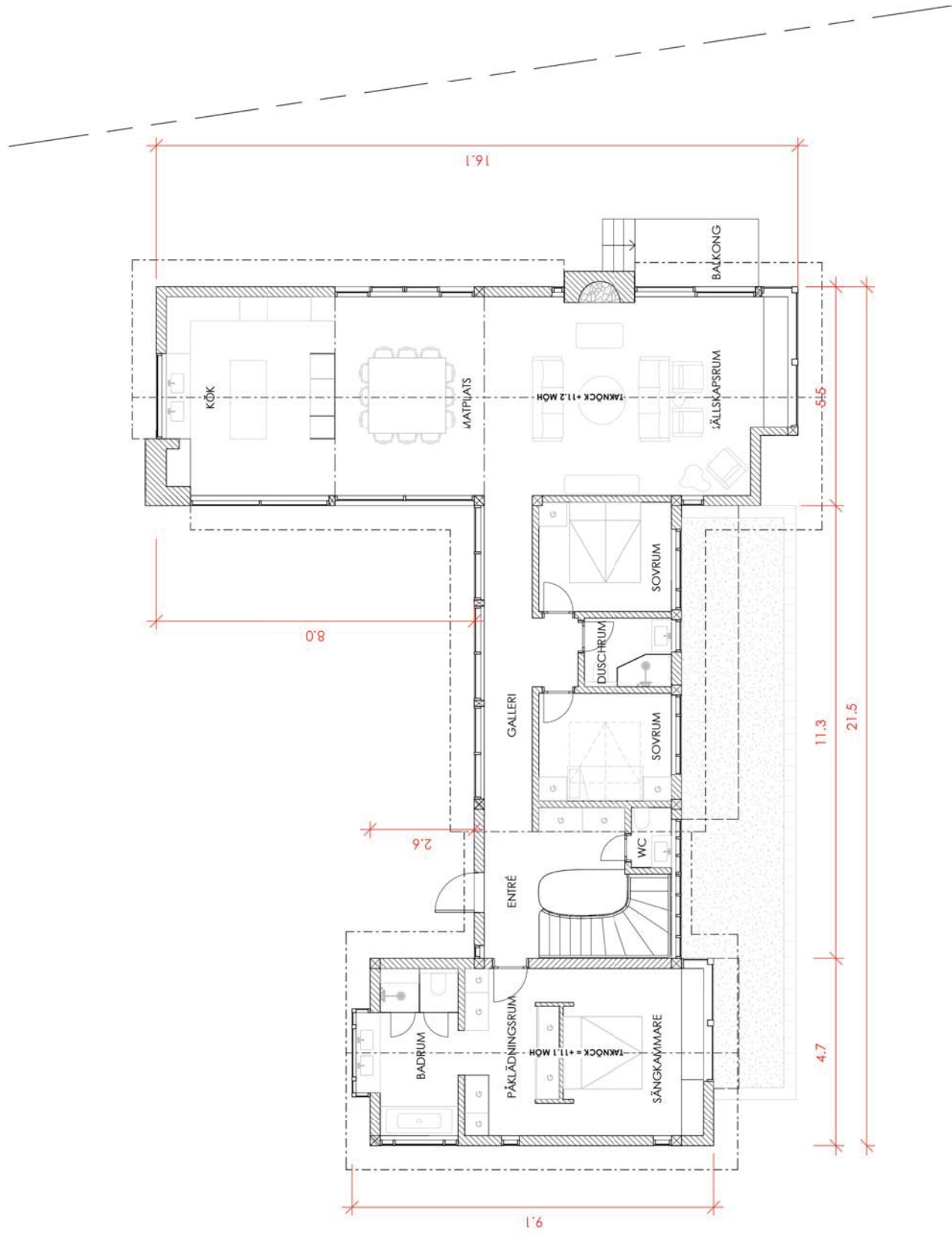
FASADER ÖSTER 1-100

2017-04-25

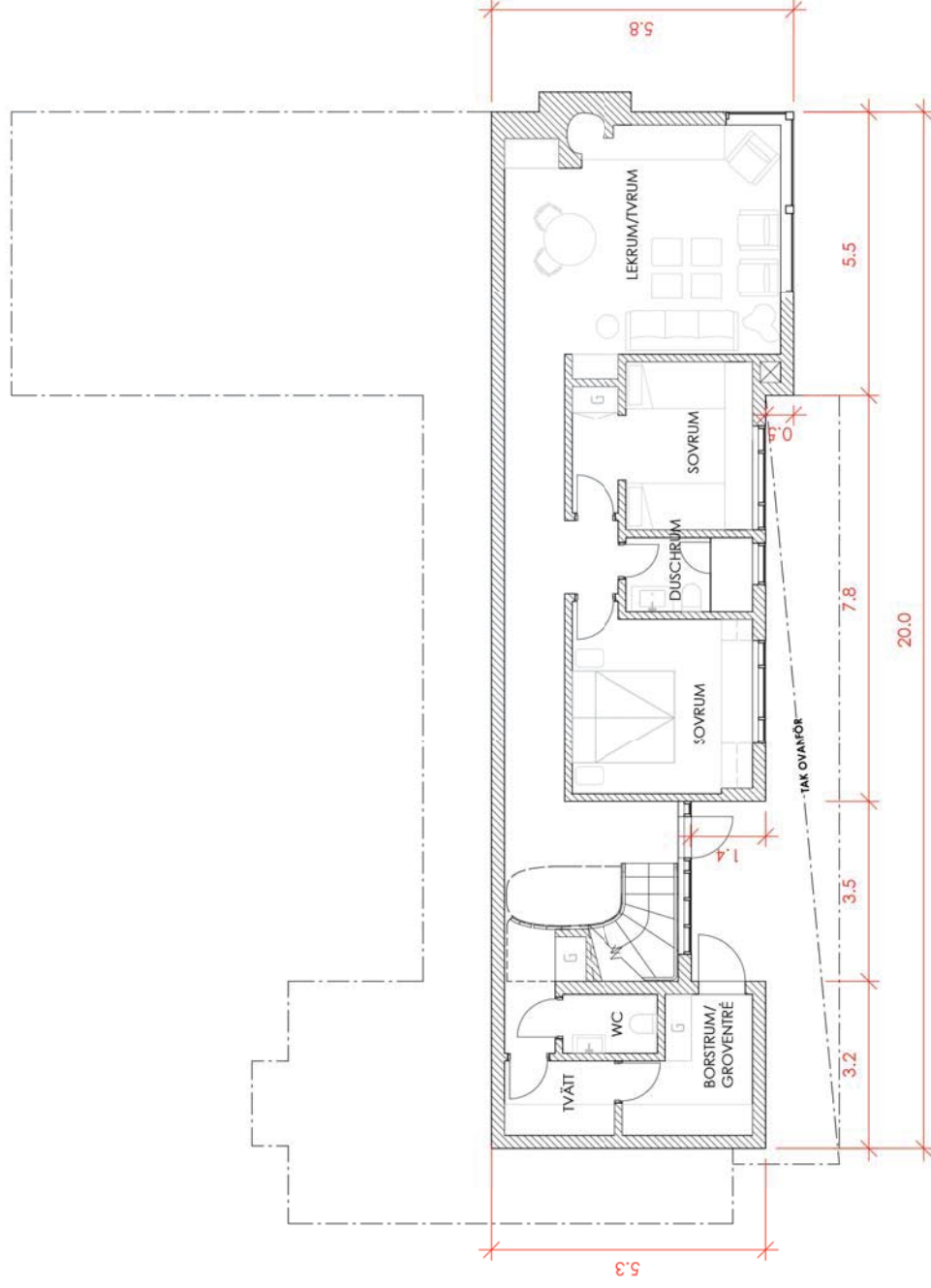
PER ÖBERG ARKITEKT AB

STRANDVÄGEN 21 · SE-114 56 STOCKHOLM · SWEDEN
T: +46 8 662 95 55 · F: +46 8 662 72 55
www.perobergarkitekti.com

Ankom: 2017-05-04 Ärende: STR.2016.5307 Handling: 1778953



Skala: 1 : 100 @A3



Skala: 1 : 100 @A3