



Jelinka Hall
jelinka.hall@varmdo.se
08-570 481 49
Enhetschef

URBAN SIDH
STYRMANSGATAN 45 LGH 1001
11454 STOCKHOLM

Tjänsteskrivelse

SKÄRMARÖ 1:42, Skärmaröstrand 29: Bygglov för ändrad användning av komplementbyggnad till fritidshus

Förslag till beslut

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

1. Ansökan om bygglov avslås.
2. Fastställa föreslagen avgift till 3 814 (75 % av ordinarie avgift om 5 085 kr). Faktura på avgiften översänds separat.

Ärendet

Ansökan avser bygglov för ändrat användningssätt av befintlig komplementbyggnad om 50 kvm byggnadsarea (BYA) till fritidshus.

Bakgrund

Bygglov för uppförande av enbostadshus samt ändrande användning av dåvarande fritidshus till komplementbyggnad beviljades 2006-02-07. Strandskyddsdispens medgavs samtidigt för båda åtgärderna.

Rådande förhållanden

Fastigheten är belägen utanför detaljplanelagt område, men inom samlad bebyggelse.

Fastigheten ligger inom område som i sin helhet utgör riksintresse för natur- och kulturvård enligt 4 kap miljöbalken. Mark- och vattenområde ska användas för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet läge och behov enligt 2 kap 2 § PBL och bestämmelserna i 3 och 4 kap miljöbalken ska tillämpas.

För fastigheten gäller 100 meter strandskydd och därför förbud att uppföra ny byggnad, mm, enligt 7 kap 16 § miljöbalken.

Fastigheten är belägen utanför kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp.

Fastigheten är bebyggd med enbostadshus samt komplementbyggnad och brygga.

Bygg- och miljökontorets bedömning

Fastigheten med areal om 3 550 kvm är en sjötomt vid Skärmarövikens.

Lämpligheten av ytterligare byggrätter inom området måste prövas i detaljplan för att området innehåller ett flertal storleksmässigt avstyckningsbara fastigheter enligt 4 kap 2 § plan- och bygglagen (PBL). Bebyggelse ska vidare lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till bl.a. möjligheterna att ordna vattenförsörjning och avlopp enligt 2 kap 5 § PBL.

Fastigheten är belägen i ett område med stort bebyggelsetryck. Lämpligheten av ytterligare byggrätter inom området måste prövas i detaljplan för att området innehåller ett flertal storleksmässigt avstyckningsbara fastigheter enligt 4 kap 2 § PBL.

Denna del av Skärmarö är inte heller utpekad som förändringsområde i Värmdö kommuns översiktsplan. Föreslagen åtgärd bedöms ge fastigheten en exploatering som inte är lämplig med hänsyn till områdets karaktär.

Kommunen är till följd av det stora bebyggelsetrycket restriktiv till ny fritidsbebyggelse. Endast s.k. lucktomter (obebyggda) och kvarvarande byggrätter i gällande planer kan komma i fråga enligt riktlinjerna i översiktsplanen. I detta fall är det inte fråga om vare sig lucktomt eller kvarvarande byggrätt i fastställd detaljplan.

I samband med ansökan om bygglov för uppförande av enbostadshus, dnr: 2005.500, har också ansökan om att ändra det befintliga fritidshuset till komplementbyggnad prövats. Av beslutet framgår tydligt att det tidigare fritidshuset ändrats till komplementbyggnad.

Vid en samlad bedömning och med beaktande av den avvägning mellan allmänna och enskilda intressen som ska göras i varje enskilt fall finner kontoret att tillräckliga skäl för att bevilja bygglov enligt ansökan på fastigheten Skärmarö 1:42 inte har framkommit i ärendet.

Stöd för beslut

Besluten är fattade med stöd av: 2 kap. 2, 4, 5, 6 §§ och 9 kap. 31 § plan- och bygglagen.

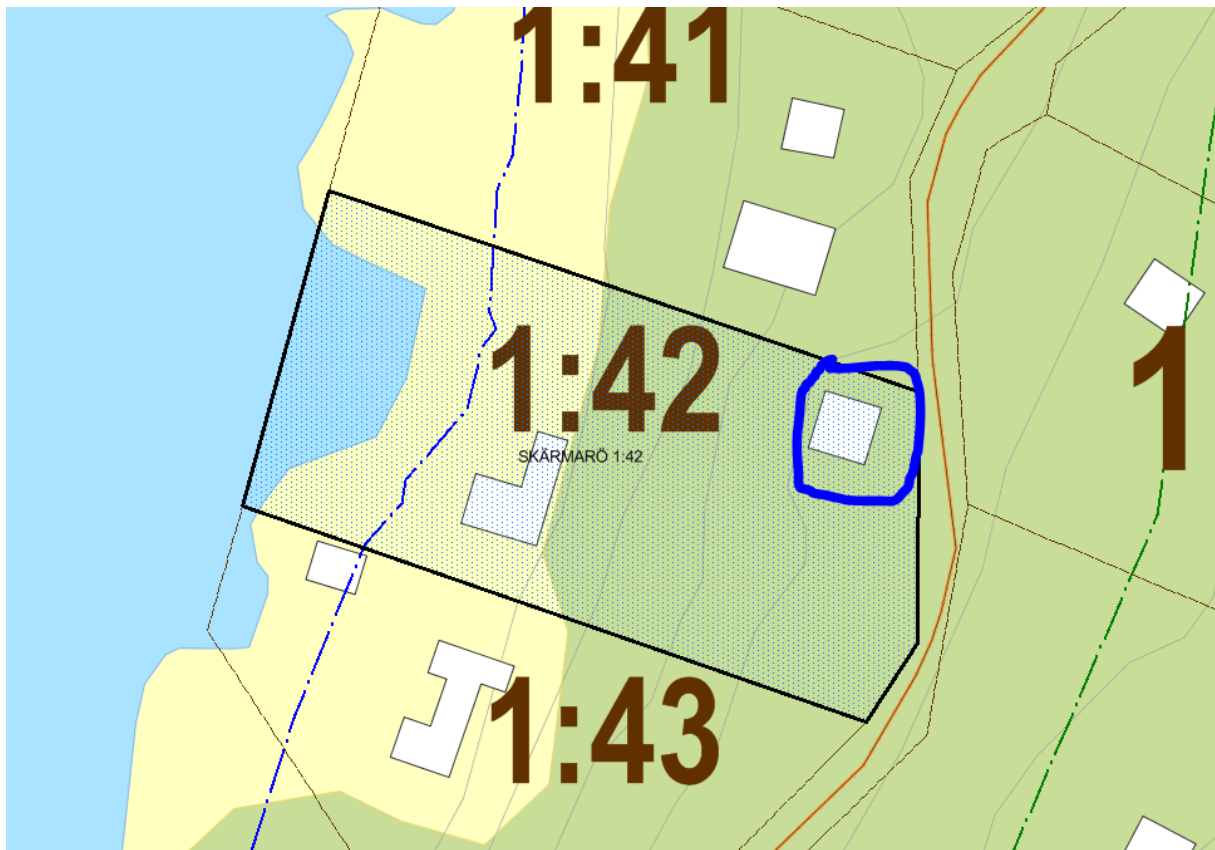
BYGG- OCH MILJÖKONTORET

Jelinka Hall
Enhetschef

Carina Molin
Kontorschef

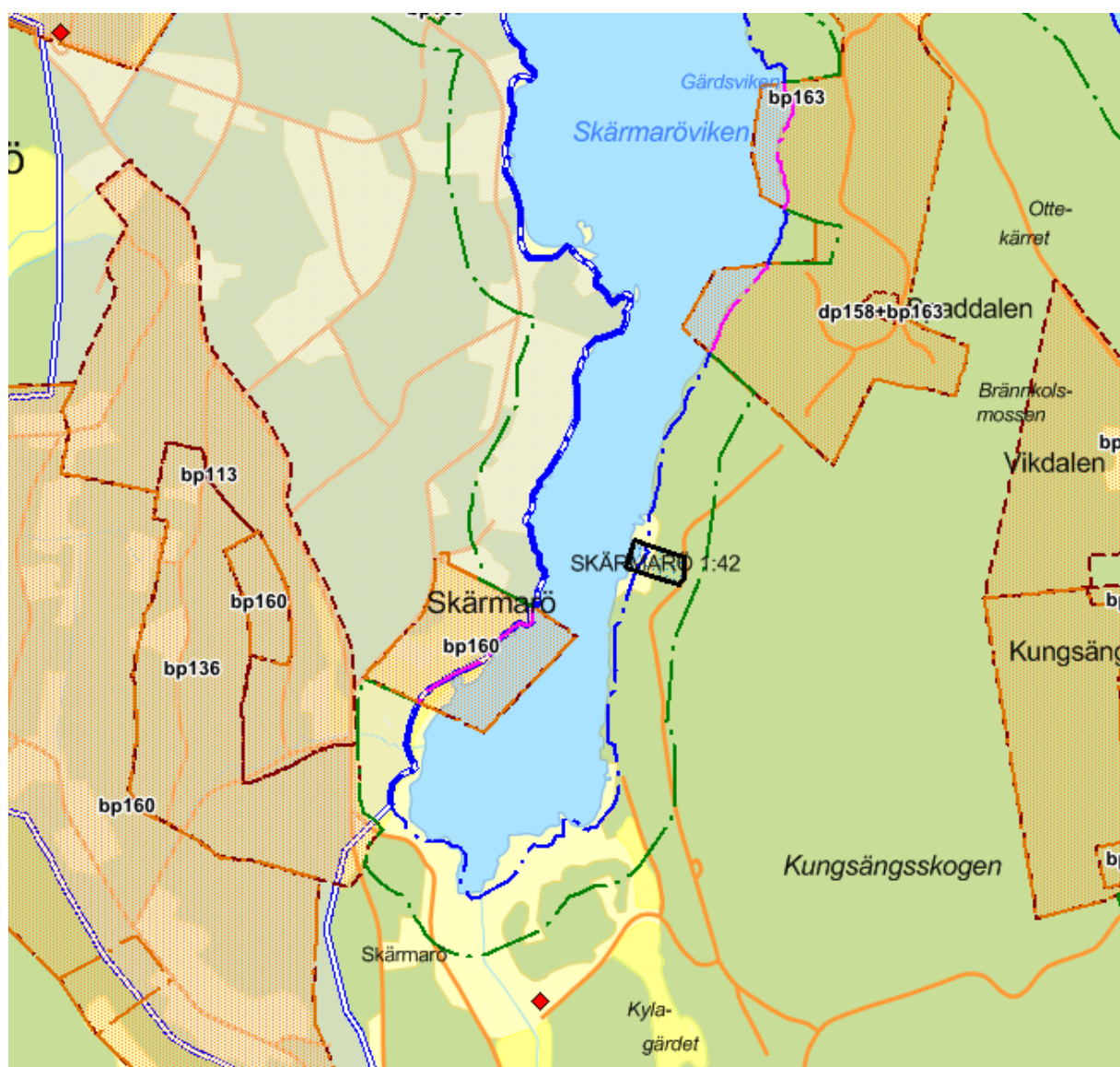
Sändlista

Urban Sidh, Rek+MB
Styrmansgatan 45, lgh 1001
114 54 Stockholm

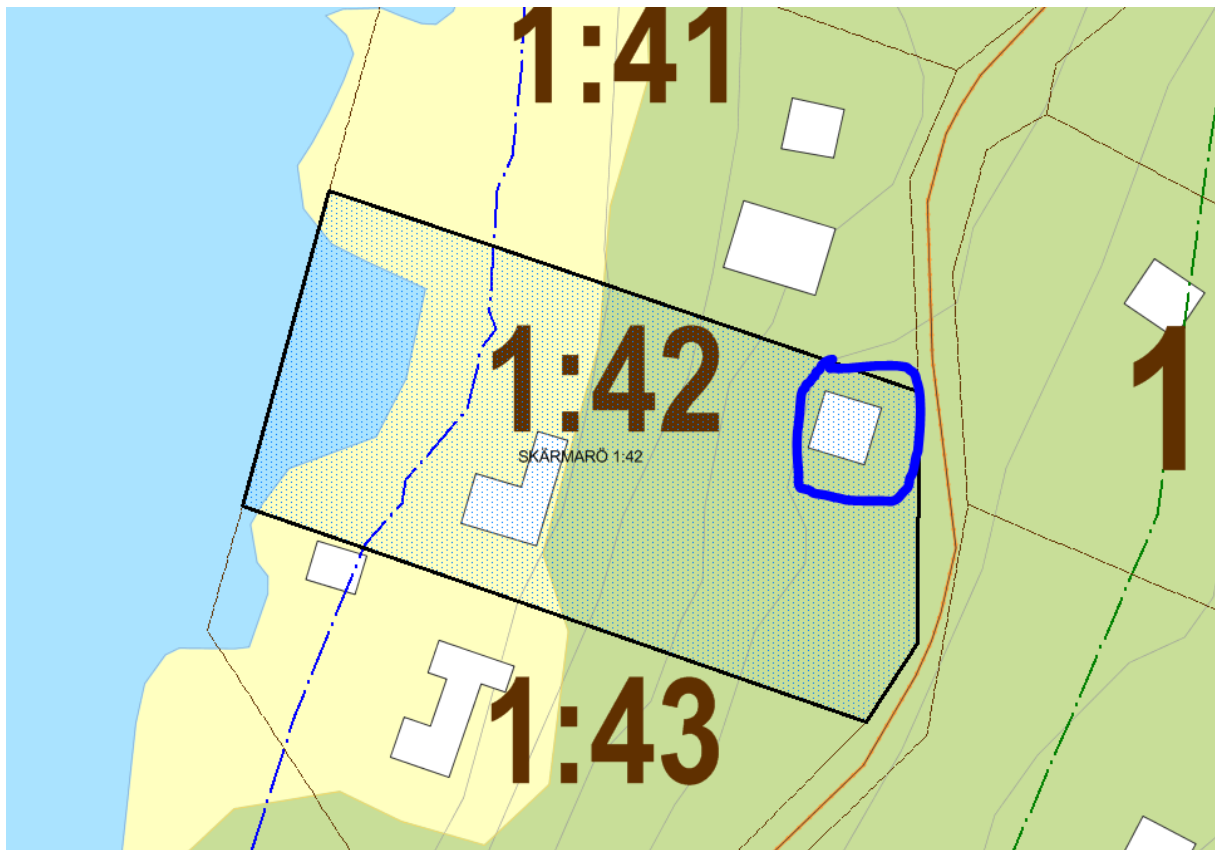


Skärmarö 1:42

Befintlig komplementbyggnad som önskas ändras till fritidshus



Skärmarö 1:42
Översiktskarta



Skärmarö 1:42

Befintlig komplementbyggnad som önskas ändras till fritidshus

Stockholm 2014-11-25

D nr BYGG.2014.3661

Yttrande till Bygg- och miljökontorets bedömning

Vi önskar framföra följande rimliga skäl till att erhålla bygglov enligt vår ansökan.

1. Främsta skälet är att jag och min mor, Elisabet, önskar vara självständiga och leva var för sig utan sammanhängande ekonomi.
2. Byggkontorets oro för att ett större antal fastighetsägare kommer att vilja dela sina fastigheter är obefogad – få fastigheter är tillräckligt stora. Därutöver är det ytterst få fastigheter som är praktiskt och tekniskt möjliga att dela med hänsyn till terrängens utformning. De kan helt enkelt inte ordna med angöring till de avstyckade delarna.
3. Vår fastighet har mycket lika förutsättningar som Saltarö 3:707, som delades från 3:74, 2010.
4. En delning av vår fastighet kommer inte att öka belastningen på kommunen ... antalet hushåll kommer vara detsamma ...
5. Vatten- och avloppsförsörjning är i god ordning, väl fungerande och godkänd för två hushåll redan idag.

Med hopp om ett positivt svar,

Med vänliga hälsningar

Urban Sidh

(0708-106980)