



Peter Leeb  
peter.leebe@varmdo.se  
08-570 483 95  
Bygglovhandläggare/Miljöinspektör

## Tjänsteskrivelse

### EKNÖ 1:38: Bygglov för uppförande av fritidshus

#### Förslag till beslut

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

1. Ansökan om bygglov avslås.
2. Ta ut avgift om 75 % av 17 604 kronor (full avgift tas ut vid beviljande).
3. avgiften ska betalas även om beslutet överklagas.

#### Stöd för beslut

Beslutet är fattat med stöd av 9 kap. 31 § plan- och bygglagen 2010:900 (PBL).

Kommunfullmäktige antog vid sammanträde 2016-10-03 §188 punkt 9 en taxa för beslut enligt PBL.

#### Beslutsunderlag

|                     |                  |
|---------------------|------------------|
| Nybyggnadskarta,    | inkom 2016-11-16 |
| Fasadritningar 3st, | inkom 2016-11-16 |
| Planlösning,        | inkom 2016-11-16 |
| Sektionsritning,    | inkom 2016-11-16 |

#### Ärendet

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av ett fritidshus om 104 kvm byggnadsarea (BYA) med en bruttoarea (BTA) om 90 kvm och öppenarea (OPA) under tak om 14 kvm.

## Förutsättningar

Fastigheten är inte planlagd.

Fastighetens tomtareal är på aktuell lott ca 7 397 kvm, varav ca 982 kvm (beräknad) ligger utanför strandskyddat område.

### *Strandskydd*

För större delen av fastigheten gäller 300 meter strandskydd.

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

Fastigheten ligger även inom riksintresse för de samlade natur- och kulturvärdena i kustområdet och skärgården enligt 4 kap. 1 och 2,4 §§ MB, med särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten.

Besök på fastigheten har företagits 2017-04-28.

Fastigheten är obebyggd, liksom flera grannfastigheter

## Yttranden

Berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig över ansökan eftersom åtgärden är en sådan åtgärd som avses i 9 kap. 31 § PBL.

Ägare till fastigheten Eknö 1:624 (1/2), Eknö 1:9 (3/6) Eknö 1:336 (1/4), Eknö 1:55 (3/6), Eknö 1:620 (2/2), Eknö 1:670 (1/1) och Eknö 1:543 (2/2) har inte framfört några synpunkter.

Ägare till fastigheten Eknö 1:336 (2/6) och Eknö 1:55 (3/6), Eknö 1:9 (3/6) och Eknö 1:625 (2/2), Eknö 1:676 (1/1), Eknö 1:624 (1/1), Eknö 1:619 (6/6), Eknö 1:289 (1/1), Eknö 1:288 (2/2), Eknö 1:270 (1/1), Eknö 1:269 (1/1), Eknö 1:231 (3/3) och Eknö 1:226 (2/2) har inte inkommit med svar.

Ägare till fastigheten Eknö 1:37 (1/1) har kommit in med följande synpunkter: Eknö 1:37 vill ha ett intyg från sökande att de ska få byggas ett likvärdigt hus på sin fastighet.

Eknö 1:230 (1/1) vill att det säkerställs att passage inte sker över sin tomt på väg till vatten eller Vaxholmsbåten.

Ägare till fastigheten Eknö 1:336 (1/4) har kommit in med följande synpunkter: Bestrider nyttjande rätt för Eknö 1:38 att gå / transportera byggmaterial till sin fastighet och föreslår andra vägar.

### Bemötande av yttranden:

Ett bygglov kan inte villkoras att det ska få byggas på liknande sätt på en fastighet bredvid, ärenden om bygglov prövas i varje enskilt fall. Vidare när det gäller transporter för att gå / transportera byggmaterial till fastigheten så prövas inte någon nyttjanderätt kring det i en ansökan om bygglov. Material till byggnationen kommer, enligt sökande, att fraktas till aktuell plats med helikopter.

Miljöenheten har yttrat enligt nedan om möjlighet att ordna vatten och avlopp för den sökta åtgärden (BDT):

"Miljöenheten bedömer att möjligheterna att ordna vattenförsörjning och avlopp i enlighet med kraven i 2 kap 5 § 3 p. plan- och bygglagen samt 9 kap 7 § miljöbalken kan tillgodoses för den sökta åtgärden. Ett platsbesök på fastigheten genomfördes 2017-05-18. Fastigheten är en kuperad skogstomt med berg i dagen. Vissa områden är täckta med viss jordmån och mossor. Fastigheten är belägen i ett glesbebyggt område. På fastigheten kan BDT-avlopp anläggas i kombination med torr toalettlösning. Enligt ansökan ska grävattenfilter installeras. Detta förutsätter en enklare standard vad gäller byggnation och vatteninstallation. Det är möjligt att anlägga avlopp på föreslagen plats alternativt annan plats på fastigheten med bättre förutsättningar. Det är möjligt att kompostera enbart torv från grävattenfilter på fastigheten. Vattenförsörjningen ska lösas med avsaltat havsvatten. Vattenanvändningen kan komma att begränsas i l/dygn på grund av att grävattenfiltret har en begränsad kapacitet. En avsaltningsanläggning bör vara ett komplement till grundvatten (>100L/per dygn), enbart vatten från avsaltningsanläggning rekommenderar vi inte är tillräckligt för dricksvatten. Miljöenhetens bedömning grundas på kartläggning av grundvattenförhållanden och geologiska förutsättningar samt syn på platsen."

## Bygg- och miljöavdelningens bedömning

Ansökan gäller bygglov för nybyggnad av ett fritidshus i ett oexploaterat skogsområde på ön Skarp-Runmarn. Bebyggelsen på ön är koncentrerade till den västra, respektive den östra delen. Området är orört och består mestadels av hällmarksskog. Växter som finns där är lågvuxen gles tallskog, ljung, renlav. Inga vägar finns till fastigheten. Kring fastigheten i sydost och i nordväst finns utpekade viktiga nyckelbiotoper och naturvärdesobjekt.

Största delen av fastigheten Eknö 1:38 är belägen inom strandskyddat område. Dock befinner sig den delen där sökanden önskar placera byggnaden utanför det strandskyddade området. Den föreslagna lokaliseringen bedöms ha en negativ inverkan på platsen och kommer även påverka de kringliggande fastigheterna och det strandskyddade området. Avståndet till strandskyddslinjen beräknas till ca 1,7 m från föreslagen byggnads norra hörn, och till ca 12 m i från dess västra hörn.

Den föreslagna nybyggnadens lokalisering på ett helt oexploaterat område kommer få till följd att mark tas i anspråk som till sin beskaffenhet är orörd. En positiv behandling av ärendet kan medföra en prejudicerande effekt på kringliggande fastigheter i området.

I områden som är belägna utanför detaljplanlagt område blir översiktsplanen en viktig del i beslutsunderlaget. Syftet med översiktsplanen är att den ger information om kommunens principiella uppfattning om markanvändningen i olika delar av kommunen. Av Värmdö kommuns översiktsplan 2012-2030 framgår att fastigheten Eknö 1:38 ligger inom ett sådant skogsområde, som på sid 83 i översiktsplanen, beskrivs som skogsmark där bebyggelse inte ska lokaliseras. På sid 67 i översiktsplanen gestaltas på kartan att föreslagen placering ligger inom ett område med höga bevarandevärden.

Väg till föreslagen huvudbyggnad går genom andra fastigheter och rör sig enligt sökande om gångväg där det är rensat för elledningar. Material till husbyggnationen kommer transporteras med hjälp av helikopter.

Utanför ett område med detaljplan ska bygglov ges, enligt 9 kap. 31 § PBL, bl.a. om åtgärden inte förutsätter planläggning enligt 4 kap. 2 eller 3 §§ och uppfyller de krav som följer av 2 kap.

I 2 kap. 2 § PBL stadgas att prövning i ärenden om lov och 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. Företräde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning. Bestämmelserna om hushållning i 3 och 4 kap. MB ska tillämpas. Syftet med sammankopplingen av lagarna är bland annat att kommunerna ska ta hänsyn till kraven på god hushållning med naturresurserna och miljökvaliteten.

Av 2 kap. 4 § PBL framgår att mark får tas i anspråk för att bebyggas endast om marken från allmän synpunkt är lämplig för ändamålet. Enligt 2 kap. 5 § PBL ska bebyggelse lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till bl.a. möjligheterna att ordna trafik, vattenförsörjning och avlopp.

I 2 kap. 1 § PBL stadgas att vid prövningen av frågor enligt denna lag ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen. Vilka allmänna intressen som ska beaktas finns i 2 kap PBL. Särskilda bestämmelser om hur allmänna intressen ska beaktas finns också i 3 och 4 kap miljöbalken.

Vid en proportionalitetsbedömning mellan enskilda intressen av att få bebygga sin fastighet och de allmänna intressena bedöms de allmänna intressena som riksintresset för det rörliga friluftslivet ska skydda, väga tyngre än sökandens enskilda intresse för uppförande av ett nytt fritidshus.

### **Beskrivning från Länsstyrelsens skrivelse om områden av riksintresse för naturvård, Stockholms skärgård (yttre delen)**

#### **Förutsättningar för bevarande (s.18 -20)**

Skärgårdens land- och vattenområden måste skyddas mot exploatering och förorenande utsläpp. Ingen nybebyggelse eller tillbyggnad tillåts i den yttre skärgården, stor restriktivitet iaktas i de övriga delarna av riksintresset.

Lokalisering av anläggningar för vattenbruk underordnas naturvårdens och friluftslivets intressen. Friluftslivets nyttjande av riksintresset underordnas de faunistiska och vetenskapliga bevarandevärdena.

#### **Skärgårdens huvuddrag**

Västra Skarp-Runmarö, Vindalsö och Eknö: Dessa öar nordost om Runmarö domineras av hållmarkstallskog, men öarna har även frodigare vegetationstyper som ädellövskog med inslag av rik flora. Berghällar av urkalksten hyser andra speciella växter. På Skarp-Runmarö växer ädellövskog i svackorna tvärs över den västra delen av ön. De lägre partierna på de båda andra öarna är bevuxna med gran och/eller triviala lövträd. På Skarp-Runmarös norra del finns kustexponerade kalkstenshällar. Botaniskt sett är Skarp-Runmarö mest intressant. Klippställarna med urkalksten har en för denna naturtyp karaktäristisk ört- och kryptogamflora. I

ädelövkogspartierna med företrädesvis alm, lind och ask är floran rik. Här kan man t ex finna underviol, myska, tandrot, tibast, strävlost och svärdsyssla.

Området har mycket höga naturvärden, främst genom den rika växtligheten och områdets betydelse för fågellivet.

En del fritidsbebyggelse finns på de tre öarna. Friluftslivet har ett betydande intresse av dessa öar genom de goda möjligheter till bad och strövande som erbjuds. Här finns även flera bra, naturliga natthamnar för fritidsbåtar.

Ansökan om bygglov är därmed inte förenlig med riksintresset för det rörliga friluftslivets syfte, i enlighet med 2 kap 2 § PBL, där bestämmelser med mark och vattenområden i 3 kap. och 4 kap. 1-8 §§ miljöbalken ska tillämpas.

Avdelningen finner att förutsättningar för bygglov saknas varför ansökan ska avslås.

Förslag till tjänsteskrivelse har kommunicerats med sökande som inte har kommit in med något bemötande av förslaget.

## Stöd för beslut

2 kap 2, 4 §§ plan- och bygglagen, 2010:900 (PBL) och 3 kap. och 4 kap. 1-8 §§ miljöbalken ska tillämpas. Lag (2014:862).

## Information och upplysning

Beslutet vinner laga kraft fyra veckor efter det datum då det kungjorts i Post- och Inrikes Tidningar, och tre veckor efter det att berörd sakägare delgivits såvida det inte överklagas.

Byggherre är den som för egen räkning utför eller låter utföra projekterings-, byggnads-, rivnings- eller markarbeten. Byggherren ska se till att åtgärderna genomförs i enlighet med de krav som gäller enligt PBL eller föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av lagen. Om åtgärden är lov- eller anmälningspliktig, ska byggherren se till att den kontrolleras enligt den kontrollplan som byggnadsnämnden fastställer i startbeskedet. Om åtgärden kräver tillstånd eller dispenser från andra myndigheter, ansvarar byggherren för att sådana inhämtas.

Detta beslut kan överklagas till Länsstyrelsen i Stockholms län.

## BYGG- OCH MILJÖAVDELNINGEN

Peter Leeb  
Bygglovhandläggare/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

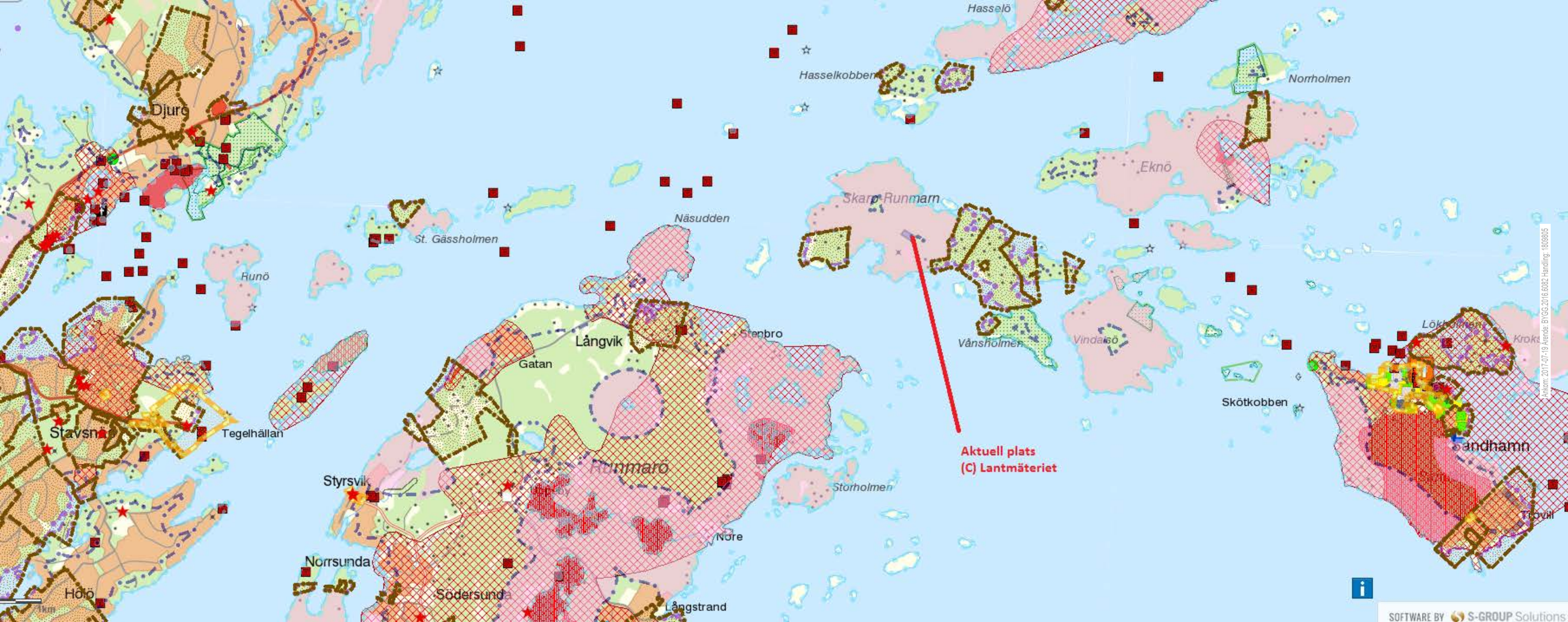
Din skrivelse med överklagandet ska undertecknas och namnteckningen förtydligas. Uppge även dina kontaktuppgifter och postadress.

### 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

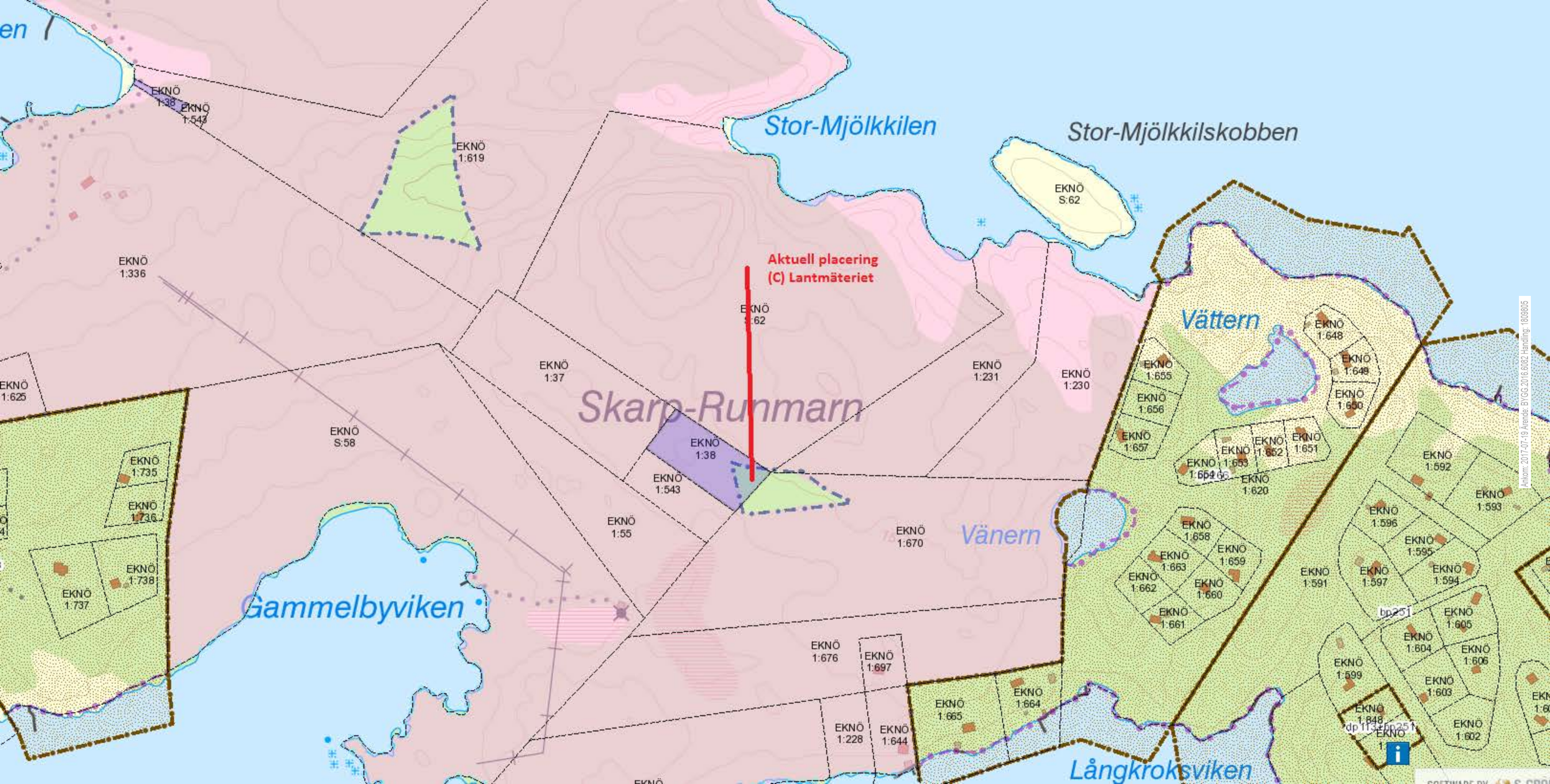




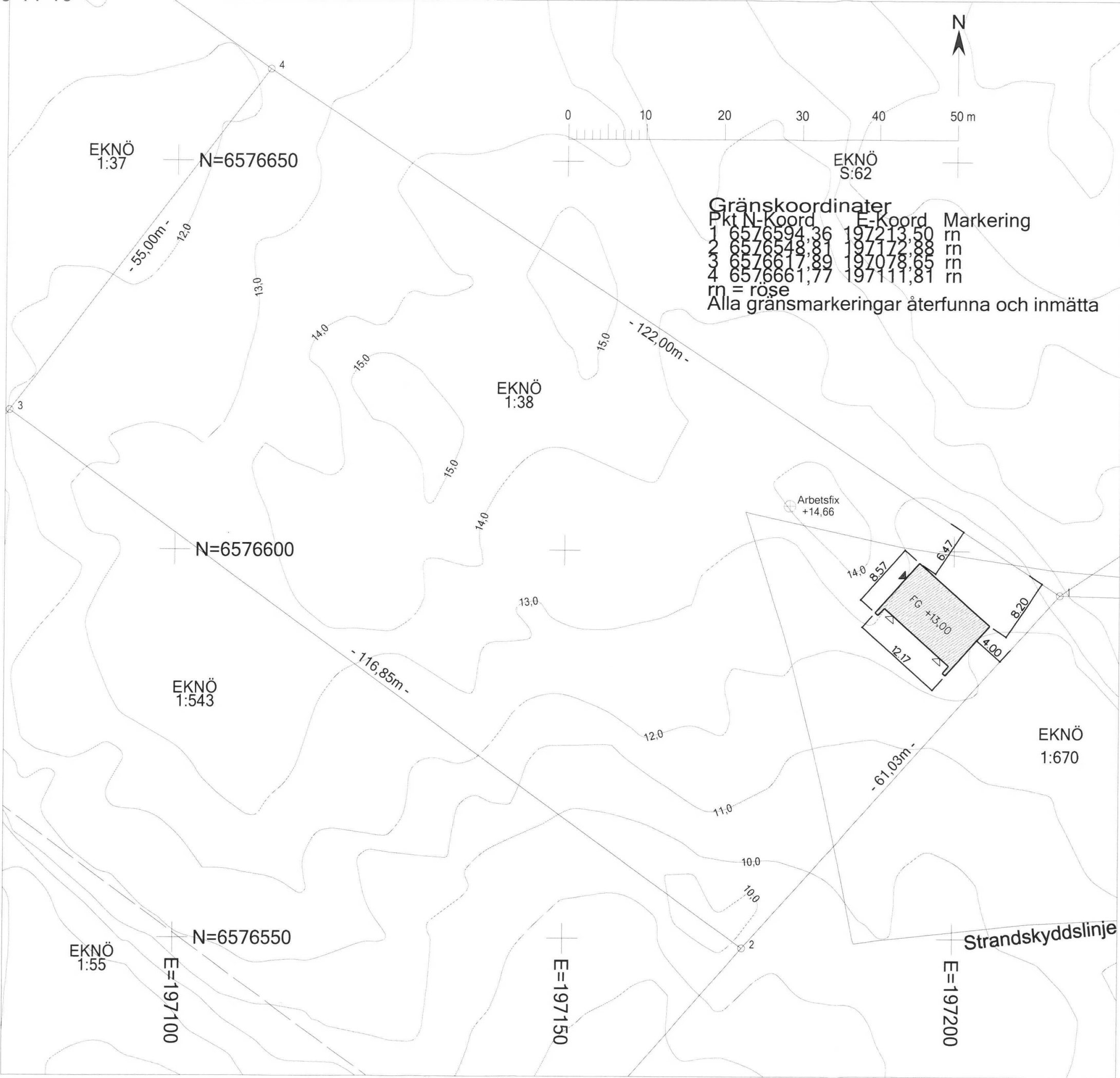
Aktuell plats  
(C) Lantmäteriet











Gränskoordinater

| Pkt | N-Koord    | E-Koord   | Markering |
|-----|------------|-----------|-----------|
| 1   | 6576594,36 | 197213,50 | rn        |
| 2   | 6576548,81 | 197172,88 | rn        |
| 3   | 6576617,89 | 197078,65 | rn        |
| 4   | 6576661,77 | 197111,81 | rn        |

rn = röse

Alla gränsmarkeringar återfunna och inmätta



VÄRMDÖ KOMMUN

Nybyggnadskarta

över del av

Eknö 1:38

Dnr. 2016TEN/1554

Koordinatsystem

Skala 1:500 A3

Plan:Sweref 99 18 00

Planer -

Höjd:RH2000

Fastighetens areal: 7397m²

Landarea m²

Vattenarea m²

Strandskyddslinjen är inte exakt. Strandskyddet omfattar land- och vattenområdet intill 100 alt. 300 meter från strandlinjen vid normalt medelvattenstånd (strandskyddsområde).

Arbetsfix: +14,66 rödfärgad markering på berg

Ritad  
2016-09-14

Godkänd

Eva Ringborg

Carina Karlström

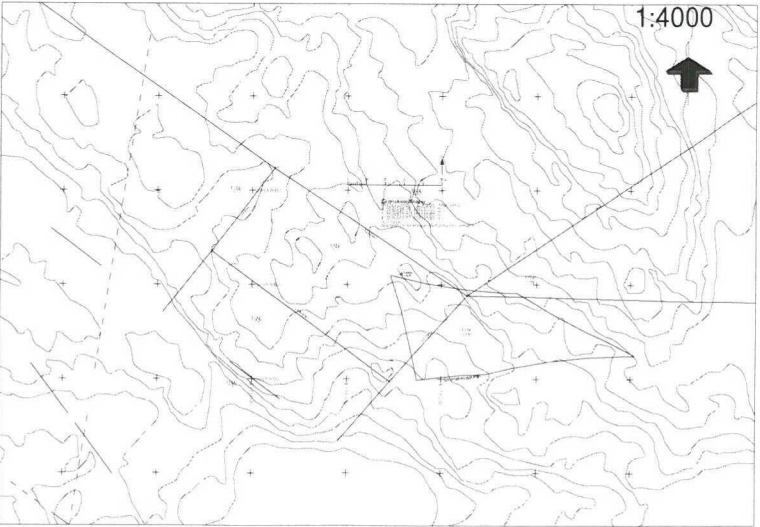
Kartan får ej förvanskas

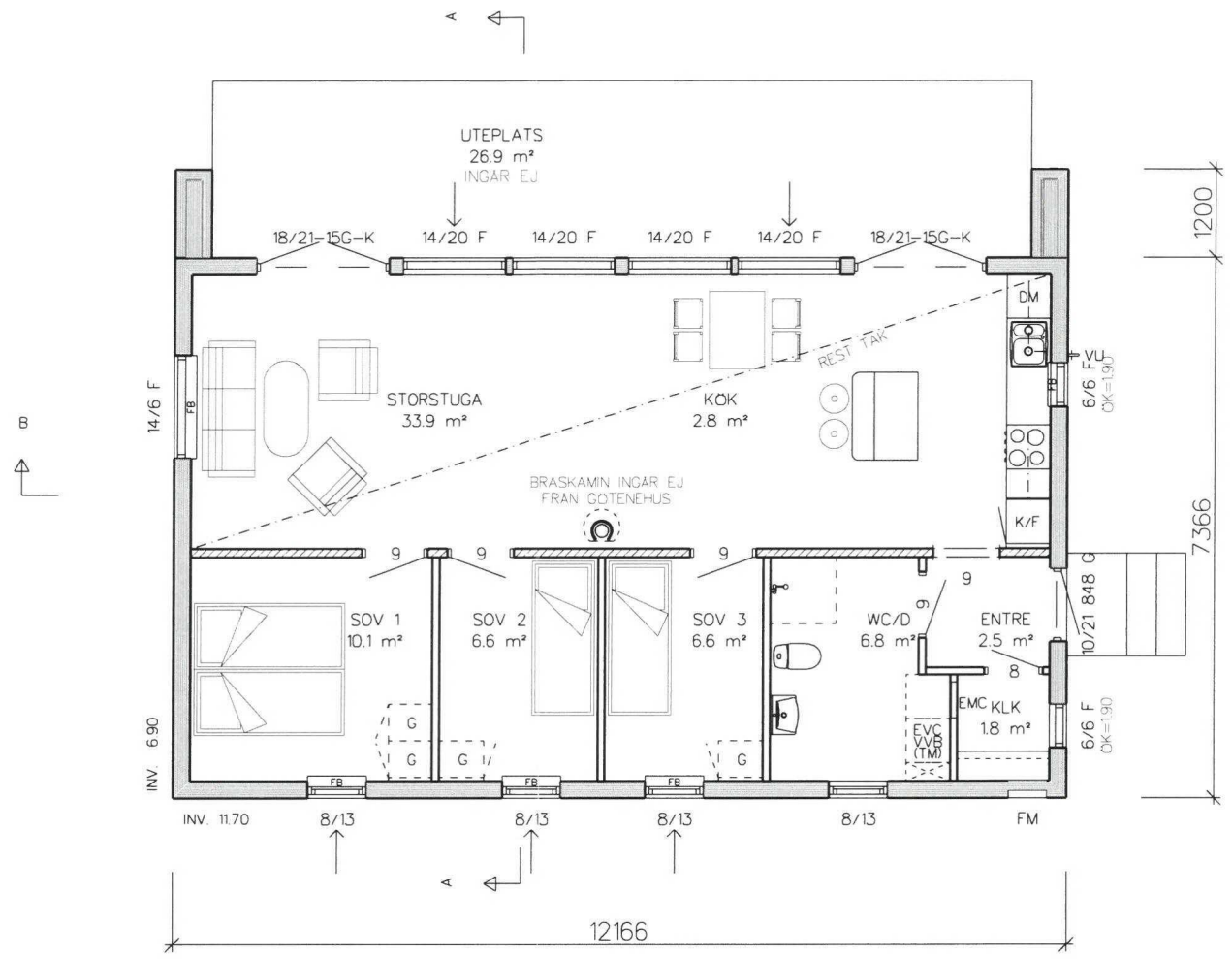
VA-ENHETENS UPPGIFTER

Fastigheten ligger utanför Värmdö Kommuns verksamhetsområde för vatten och spillvattenledningar.

Värsåsvillan

SITUATIONSPLAN  
KATARINA BERGSTEDT  
50-1051-A14  
2016-10-25 JF





ENTREPLAN

BYA = 104.2 m²  
BRA I = 80.7 m²

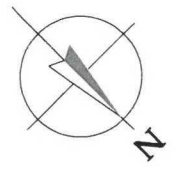
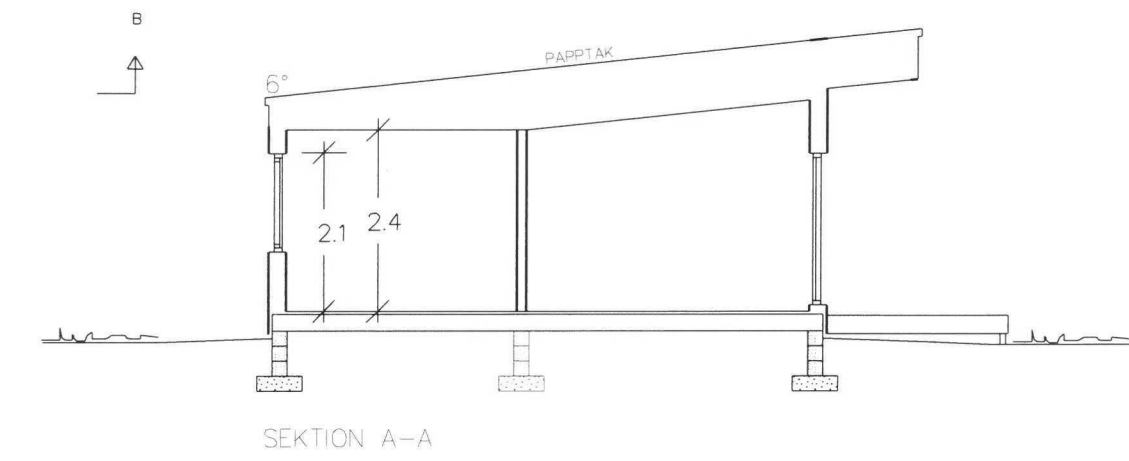


- TVF = SKÅP FÖR TAPPVATTENFÖRDELARE OCH VATTENMÄTARE
- GUF = GOLVVÄRMEFÖRDELARE
- FM = FASADMÄTARSKÅP
- EMC = EL- o MEDIACENTRAL
- F = FAST FÖNSTER
- : SYNLIG BALK

- FÖNSTER MED FÖNSTERBÄNK
- FÖNSTER MED SMYGLIST, EJ FÖNSTERBÄNK
- BÄRANDE INNERVÄGG
- BÄRANDE INNERVÄGG ISOLERAD
- INNERVÄGG
- INNERVÄGG ISOLERAD
- KLINKER
- TILLUFTSVENTIL I FÖNSTERKARM ELLER VÄGG

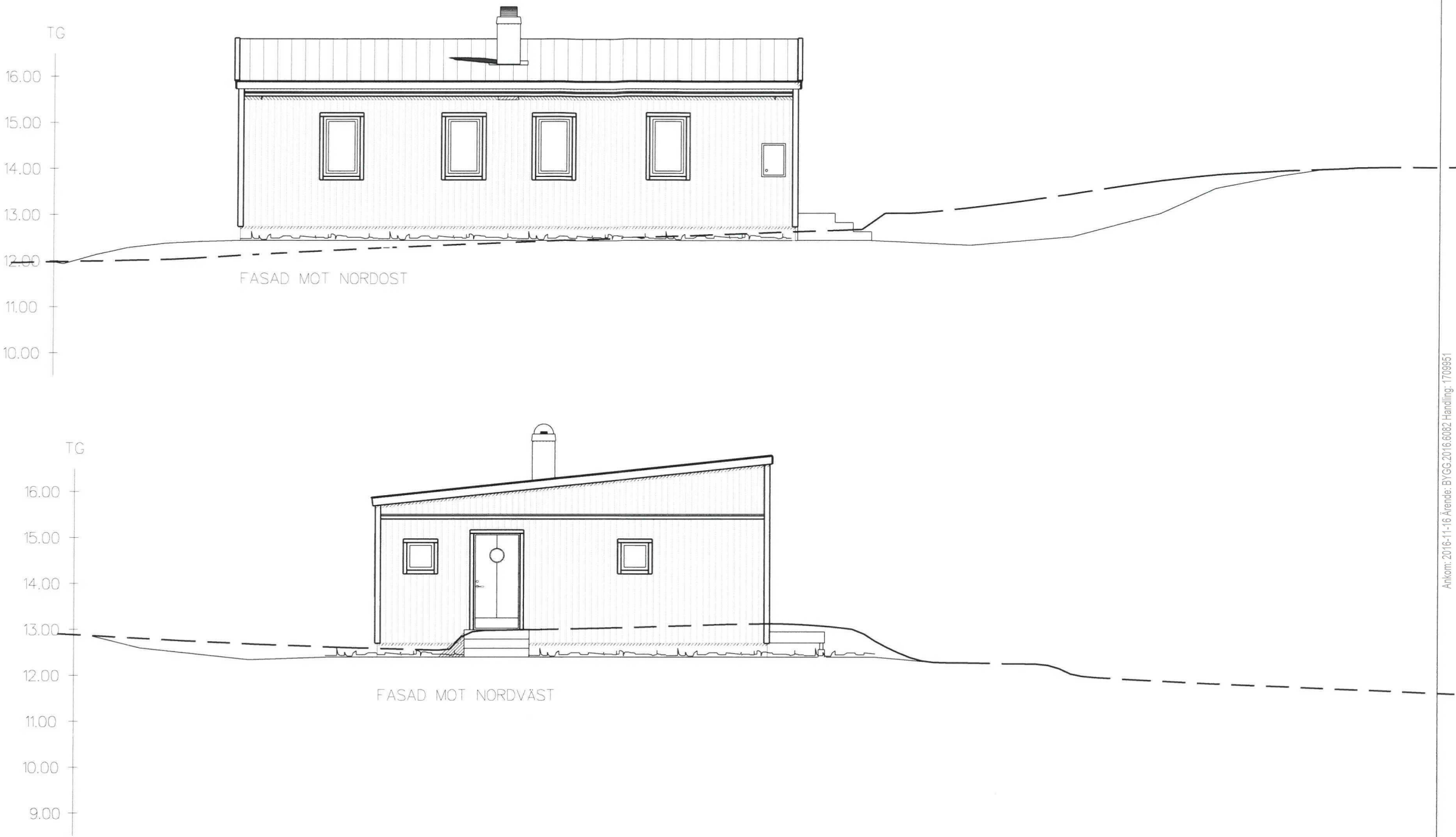
UTVÄNDIGA TRAPPOR INGÅR EJ

RÖKRÖR AV TYPGODKÄNT FABRIKAT.  
EV. TILLUFT TILL ELDSTAD,  
SE TILLVERKARENS ANVISNINGAR



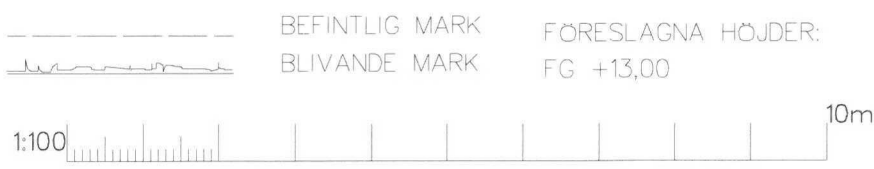
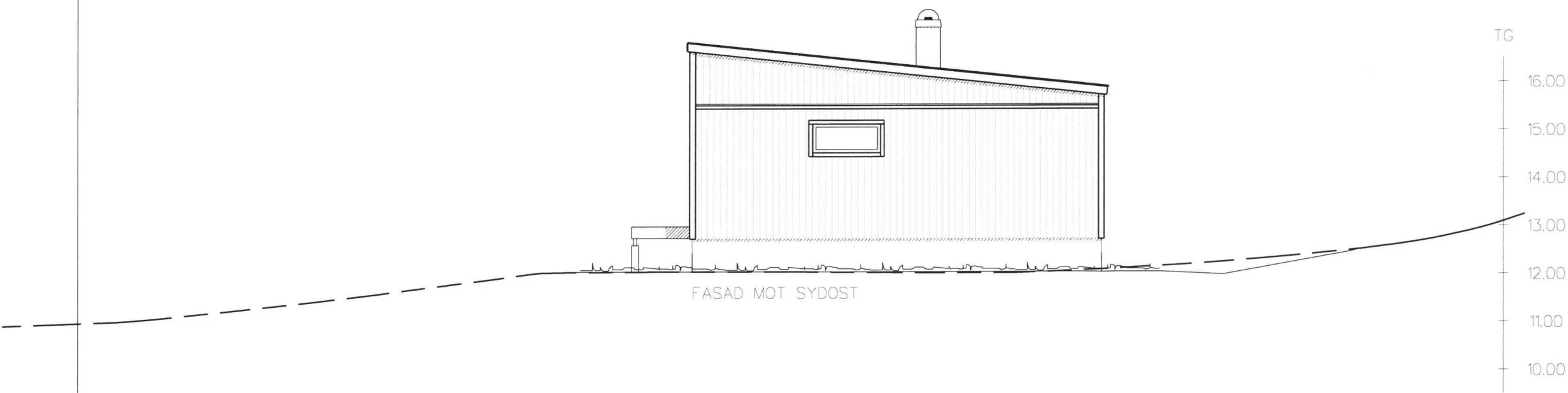
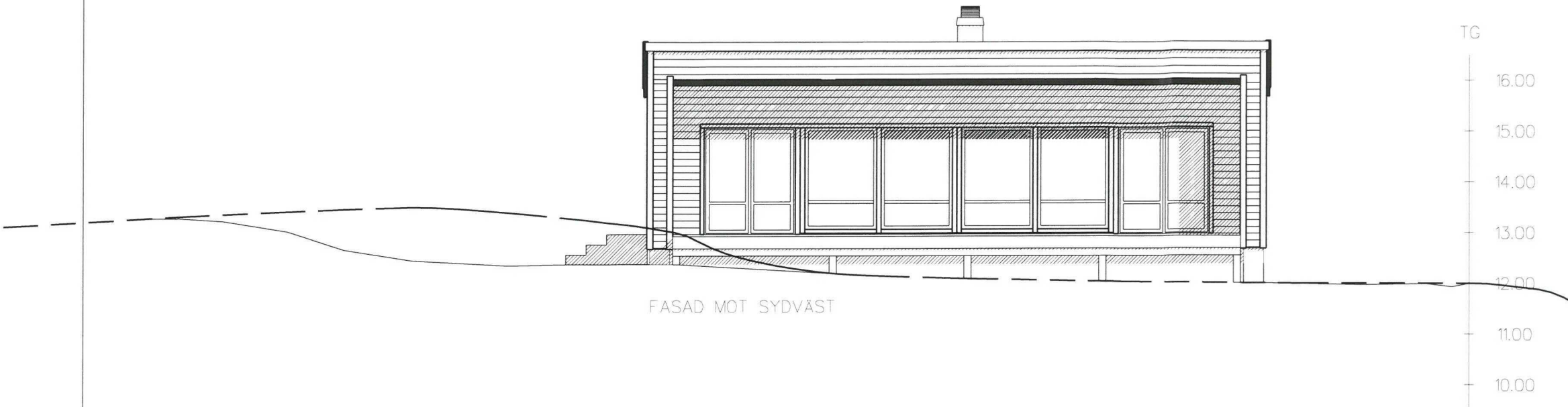
|                                                                              |                         |                         |                              |
|------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|------------------------------|
| <div>VärsåsVillan</div> <div>BOX 17, 533 21 GÖTENE, TEL. 0511-34 56 00</div> |                         | BYGGLOVSHANDLING        |                              |
|                                                                              |                         | KATARINA BERGSTEDT      |                              |
| RIT. KONSTR. AV GRANSKAD AV<br>JF                                            | ARBETSNUMMER<br>50-1051 | EKNÖ 1:38               |                              |
|                                                                              |                         | VÄRMDÖ KN               |                              |
| GÖTENE<br>2016-10-25                                                         |                         | PLAN, SEKTION           | SKALA 1:100                  |
|                                                                              |                         | KOD TYP POS<br>ROXEN 80 | RITINGSNUMMER<br>50-1051-A10 |
|                                                                              |                         |                         | REG                          |



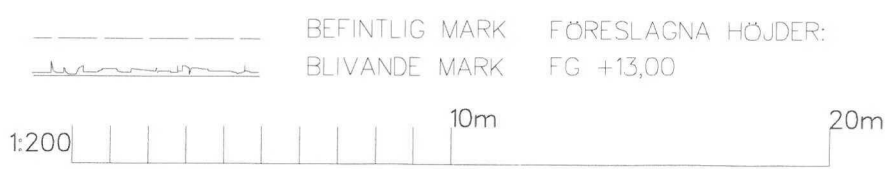
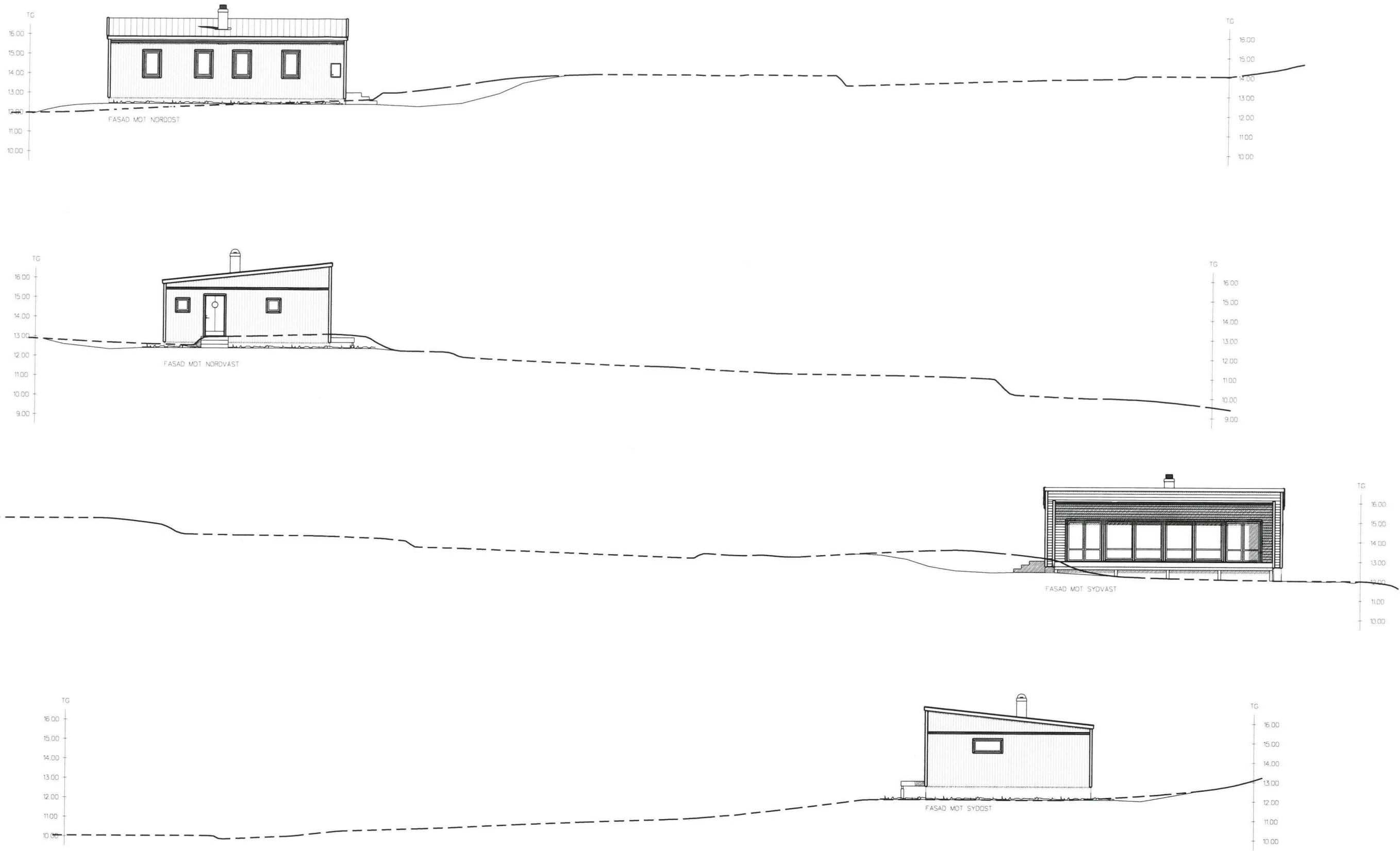


|                             |     |                      |               |       |
|-----------------------------|-----|----------------------|---------------|-------|
| REG.                        | ANT | REGISTRERINGEN AVSER | SIGN.         | DATUM |
| BYGGLOVSHANDLING            |     |                      |               |       |
| KATARINA BERGSTEDT          |     |                      |               |       |
| EKNÖ 1:38                   |     |                      |               |       |
| VÄRMDÖ KN                   |     |                      |               |       |
| FASADER                     |     |                      |               |       |
| SKALA 1:100                 |     |                      |               |       |
| RIT. KONSTR. AV GRANSKAD AV |     |                      | ARBETSNUMMER  |       |
| JF                          |     |                      | 50-1051       |       |
| GOTENE                      |     |                      | KOD TYP POS   |       |
| 2016-10-25                  |     |                      | ROXEN 80      |       |
|                             |     |                      | RITNINGNUMMER |       |
|                             |     |                      | 50-1051-A11   |       |
|                             |     |                      | REG           |       |

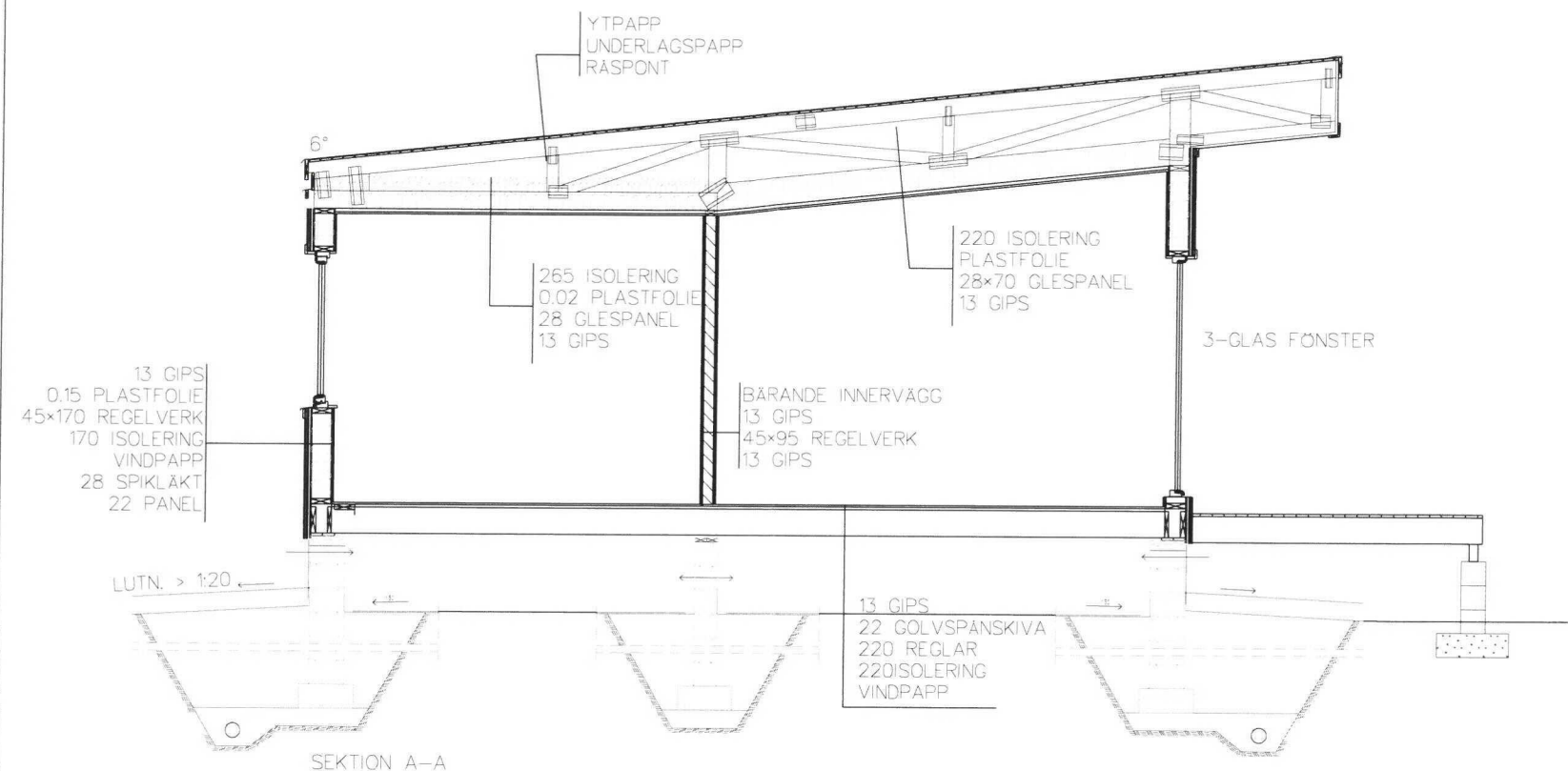




| REG.                                                                         |  | ANT          | REGISTRERINGEN AVSER |               | SIGN. | DATUM |
|------------------------------------------------------------------------------|--|--------------|----------------------|---------------|-------|-------|
| <div>VärsåsVillan</div> <div>BOX 17, 533 21 GÖTENE, TEL. 0511-34 56 00</div> |  |              | BYGGLOVSHANDLING     |               |       |       |
|                                                                              |  |              | KATARINA BERGSTEDT   |               |       |       |
|                                                                              |  |              | EKNÖ 1:38            |               |       |       |
|                                                                              |  |              | VÄRMDÖ KN            |               |       |       |
|                                                                              |  |              | FASADER              |               |       |       |
| RIT. KONSTR. AV GRANSKAD AV                                                  |  | ARBETSNUMMER |                      | SKALA 1:100   |       |       |
| JF                                                                           |  | 50-1051      |                      |               |       |       |
| GÖTENE                                                                       |  | KOD TYP POS  |                      | RITNINGSDATUM |       | REG   |
| 2016-10-25                                                                   |  | ROXEN 80     |                      | 50-1051-A12   |       |       |



|                                                                              |  |              |                      |             |                |       |
|------------------------------------------------------------------------------|--|--------------|----------------------|-------------|----------------|-------|
| REG.                                                                         |  | ANT          | REGISTRERINGEN AVSER |             | SIGN.          | DATUM |
| <div>VärsåsVillan</div> <div>BOX 17, 533 21 GÖTENE, TEL. 0511-34 56 00</div> |  |              | BYGGLOVSHANDLING     |             |                |       |
|                                                                              |  |              | KATARINA BERGSTEDT   |             |                |       |
|                                                                              |  |              | EKNÖ 1:38            |             |                |       |
|                                                                              |  |              | VÄRMDÖ KN            |             |                |       |
|                                                                              |  |              | FASADER              |             |                |       |
| RIT. KONSTR. AV GRANSKAD AV                                                  |  | ARBETSNUMMER |                      | SKALA 1:200 |                |       |
| JF                                                                           |  | 50-1051      |                      |             |                |       |
| GÖTENE                                                                       |  |              | KOD TYP POS          |             | RITNINGSNUMMER |       |
| 2016-10-25                                                                   |  |              | ROXEN 80             |             | 50-1051-A13    |       |
|                                                                              |  |              |                      |             | REG            |       |



DRÄNERINGSRÖR TYP DSA Ø 100/117 EL. LIKVÄRDIGT  
LÄGGES MED LUTNING > 1:200 ENL. VA-SIT.PLAN.  
I LEDNINGENS LÄGSTA PUNKT LÄGGES  
EN SLAMSAMLINGSBRUNN OCH I HÖGSTA PUNKTEN  
ANORDNAS SPOLBRUNNAR FÖR RENSNING &  
FUNKTIONSKONTROLL  
VID UNDERGRUND AV SAND/LERA ELLER SILT BÖR GEOTEXTIL ANVÄNDAS

ÅTERFYLLNAD  
(VID ÅTERFYLLNAD MED JORD  
SKALL DRÄNERINGSLAGRET  
SKYDDAS MED FIBERDUK)

|                             |              |                      |       |       |
|-----------------------------|--------------|----------------------|-------|-------|
| REG.                        | ANT          | REGISTRERINGEN AVSER | SIGN. | DATUM |
| BYGGLOVSHANDLING            |              |                      |       |       |
| KATARINA BERGSTEDT          |              |                      |       |       |
| EKNÖ 1:38                   |              |                      |       |       |
| VÄRMDÖ KN                   |              |                      |       |       |
| DETALJERAD SEKTION          |              |                      |       |       |
| SKALA 1:60                  |              |                      |       |       |
| RIT. KONSTR. AV GRANSKAD AV | ARBETSNUMMER |                      |       |       |
| JF                          | 50-1051      |                      |       |       |
| GÖTENE                      | RITNINGEN AV |                      |       |       |
| 2016-10-25                  | 50-1051-A15  |                      |       |       |
| KOD TYP POS                 | REG          |                      |       |       |
| ROXEN 80                    |              |                      |       |       |