



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

Tjänsteskrivelse

STAVSNÄS 1:928: Ansökan om bygglov för uppförande av enbostadshus och uppförande av komplementbyggnad (garage/carport)

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 20 376 kronor (full avgift vid beviljande).
3. avgiften ska betalas även om beslutet överklagas.

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

Beslutsunderlag

Nybyggnadskarta,	inkom 2017-05-16
Fasadrutningar 4 st,	inkom 2017-04-12, 2017-08-24
Planlösning 2 st,	inkom 2017-04-12, 2017-05-16
Sektionsritning,	inkom 2017-04-12
Planlösning, fasad (carport),	inkom 2017-08-24

Ärendet

Ansökan gäller uppförande av:

- enbostadshus om 139 kvm byggnadsarea (BYA) varav 250 kvm bruttoarea (BTA) och 8 kvm öppenarea (OPA).
- komplementbyggnad (garage/carport) om 39 kvm byggnadsarea (BYA) varav 19,5 kvm bruttoarea (BTA) och 19,5 kvm öppenarea (OPA).

Ärendet

Fastighetens tomtareal är 2 031 kvm.

Fastigheten är obebyggd.

Fastigheten ligger inom ett område, som på sid 75-76 i översiktsplanen 2012-2030 är ett lokalt utpekat kulturmiljöområde.

Besök på fastigheten har företagits 2017-06-29.

Fastigheten ligger inom eventuell högrisk för radon.

För fastigheten gäller detaljplan nr 193 som vann laga kraft 2011-12-15. Högsta BYA får inte överstiga 1/10 av tomtens landareal, dock högst 250 kvm BTA. En enskild komplementbyggnads BYA får inte överstiga 40 kvm.

Detaljplanen innehåller varsamhetsbestämmelser, dessa innebär bland annat att Stavsnäs bys område är indelat i delområden med olika karaktär. I samråd med kommunantikvarie behandlas varje delområde utifrån sin specifika karaktär, det krävs exempelvis bygglov för ommålning för byggnader.

Yttranden

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

Miljöenheten har yttrat enligt nedan:

"Miljöenheten tillstyrker ansökan under förutsättning att nedanstående punkter efterlevs.

1. Misstanke om föroreningar i mark från tidigare verksamhet, handelsträdgård med växthus, behöver utredas på fastigheten.
2. Om utredning visar på förekomst av föroreningar i mark över Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning, som är generellt rådande för bostadsmark, behöver sanering av markföroreningar utföras på fastigheten.

Information:

Länsstyrelsen i Stockholms län utförde under åren 2010-2013 en inventering enligt MIFO av gamla nedlagda plantskolor i Stockholms län. Inventering visade då på att det under åren 1898 till 1952 legat en verksamhet med handelsträdgård med växthus på fastigheterna Stavsnäs 1:160-1:161 samt 1:693 (se ärende MIL.2015.6262). Fastigheten 1:928 är en avstyckning från fastigheten Stavsnäs 1:693.

Det är okänt vilka typer av kemikalier som hanterats inom verksamheten, men av försiktighetsskäl utgår inventeringen ifrån att bekämpningsmedel använts inom verksamheten. I början av 1900-talet kunde bekämpningsmedel användas som innehöll metallerna koppar, kvicksilver och bly. Under 1940-talet började de organiska bekämpningsmedlen användas, som exempelvis DDT. Verksamheten har alltså bedrivits under en tid då det generellt hanterades den här typen av ”tyngre” bekämpningsmedel inom verksamhetsområdet.

Med utgångspunkt i ovan, samt att verksamheten bedrevs under en tid då säkerhetstänk relaterat till miljön generellt var låg, finns misstanke om att det kan finnas risk för förekomst av föroreningar i mark på den aktuella fastigheten." För mer info se bilaga "Yttrande angående bygglovsansökan för bostadshus".

Kulturenheten har yttrat enligt nedan:

Nybyggnation på fastigheten Stavsnäs 1:928 ska förhålla sig till Allévägens övriga bebyggelse. Allévägen består av bebyggelse av en miljö av formad av enkel jordbruksbebyggelse (agrar miljö) som skiljer sig från själva bykärnan i Stavsnäs sommarhamn. I bykärnan präglas karaktären av sekelskiftets sommarnöjen samt byggnader från byns ursprungliga funktion som fiskeby. Kulörerna i den forna fiskebyn är ljusa pastellfärger, vitt samt en del faluröda byggnader.

Allévägen med omnejd har en agrar karaktär som innebär röd, äkta slamfärg av Falu rödfärg. Området har en enklare lantlig känsla med lador, kompakta byggnadskroppar i nationalromantisk stil. Fönsterfoder och fönsterbågar av vit linoljefärg eller kromoxidgrön kulör.

Stavsnäs by är ett detaljplanelagt område som omfattas av skydd för bevarande. Byn är välbevarad tack vare dess höga skydd och är en kulturhistoriskt värdefull miljö. Området är indelat i delområden med olika karaktär. I samråd med kommunantikvarie behandlas varje delområde utifrån sin specifika karaktär.

Närområdet kring Munthes väg präglas av enklare bebyggelse som är målad med Falu rödfärg. Ny bebyggelse ska förhålla sig genom Falu rödfärg, äkta slamfärg för att bilda ett sammanhang. Kontinuiteten av Falu rödfärg är lång.

Munthes väg är en nybildad gata som kommer att bidra med utökning av bebyggelsen i byn. De nya tillskotten, redovisade i "Munthes väg - anpassning i befintlig miljö", förhåller sig till områdets befintliga karaktär för att smälta in och skapa en helhet tillsammans med ursprungliga byggnader på plats.

Stavsnäs by - detaljplan 193

Gällande område betecknas av skyddsbestämmelserna:

h2, k2 samt f2.

Med anpassning till område beträffande:

- Placering- avses att byggnad placeras utifrån befintlig Struktur.
- Volym- byggnaden har en kompakt, enklare form likt omkringliggande
- Takform - sakeltak eller brutet tak av lertegel eller Papp.
- Material - träfasad bemålad med äkta faluröd slamfärg. Lertegel, fönster av trä, ej aluminium.
- Färgsättning - färg bör vara av äkta slamfärg med detaljer av linoljefärg i vitt och grön.
- Anpassning görs för att ta hänsyn till äldre byggnader och ansluta till dessa på ett sätt som skapar en helhet och ett sammanhang. Bra anpassning blir ett nytt tidslager och en positiv utveckling av byn.

Bygg- och miljöavdelningens bedömning

Ansökan avser bygglov för uppförande av enbostadshus och komplementbyggnad (garage/carport) inom ett detaljplanelagt område som omfattas av skyddsbestämmelser kring bland annat kulturmiljön.

Kulturmiljön:

Stavsnäs by är ett kulturhistoriskt värdefullt område som uppskattas av såväl boende som turister. En attraktiv miljö av höga upplevelsevärden i tät bykärna.

Munthes väg är en ny gata som är sprungen ur Allévägen. Munthes väg har fått sitt namn från den hage som tidigare låg på platsen, Munthes lada syftar till hästen Munthe som betade där. Hagen i sin tur tillhör den gamla gården och Klangs lada. Denna fastighet har en kulturhistorisk klassning. Utifrån den tregradiga skalan så har fastigheten värderats till den högsta klassningen nämligen klass ett. Klass ett betecknar en byggnad som är omistlig.

Stavsnäs 1:928 är idag obebyggd och är inte klassificerad, men angränsar till Klangs lada, en av två byggnader i Stavsnäs by som har den högsta kulturhistoriska klassningen. Det är därför av vikt att nya byggnader anpassas till den befintliga miljön och också tar hänsyn till de värden som finns på platsen. Klangs lada har varit rådande stilideal på gatan vilket resulterat i att byggnader från olika tider anammat den Faluröda kulören på Allévägen.

I planbeskrivningen för Stavsnäs by framgår bland annat att planen syftar till att bevara de unika kulturmiljöerna som är utmärkande för Stavsnäs by, detaljplanen ska reglera framtida bebyggelse inom området. Stavsnäs by har klassificerats som kulturhistoriskt värdefull för kulturmiljövården i kommunens och läns museets kulturmiljöprogram för Värmdö kommun. Värderingen grundas på att det är en välbevarad skärgårdsby där hela dess historia kan avläsas i miljön med sina årsringar av bebyggelse, från 1700-talets bondgårdar och förra sekelskiftets sommarvillor fram till efterkrigstidens sportstugor och dagens bebyggelse.

Stavsnäs by består av olika bebyggelsestrukturer. Aktuell del av Stavsnäs by präglas av en enkel lantlig miljö, bestående av byggnader målade i faluröd färg. Kommande byggnader ska anpassas till omgivande byggnaders storlek, materialform och färg. För stora kontraster bryter lätt sönder helheten.

Nu inlämnad ansökan avser bygglov för en byggnad med 2-kupigt tegel i rött, tänkt att målas med vit panel och med vita fönster, vilket avviker från aktuellt delområde vars karaktär innebär faluröda färger. Det finns en lång kontinuitet av faluröd bebyggelse i området. Ett ljust hus kan "slå hål" i en gata med övervägande mörka hus. Den faluröda helheten har med en lång kontinuitet existerat i aktuellt delområde. Byggnader från olika tider har tillkommit i området samt anslutit till det faluröda sammanhanget. I delområdet återfinns byggnader från sent 1800-tal fram till 1980-talet, samtliga av faluröd kulör.

Byggnadernas placering har valts med tanke på att garaget ska vara placerat före huvudbyggnaden om man kommer i riktning från Allévägen i Stavsnäs. I

detaljplanen anges att om topografin eller tomtens storlek inte föranleder annat får byggnad inte uppföras närmare än 4,5 meter från plangräns, fastighetsgräns eller vägmark.

Komplementbyggnaden är föreslagen att placeras som närmast två meter från fastighetsgränsen mot Stavsnäs 1:155, vilket gör att ca 15 kvm av byggnaden placeras för nära fastighetsgränsen och utgör en avvikelse om ca 33%. När det gäller topografin är fastigheten helt flack och fastighetens tomtareal är 2 031 kvm, vilket gör att det finns utrymme att placera byggnader på som är planenligt.

För rubricerad fastighet framgår det bland annat av planbestämmelserna att byggnader får uppföras till en maximal BYA om 1/10 av tomtens landareal och med en byggnadshöjd om max 5,6 meter.

Vid beräkning av byggnadshöjd ska det först fastslås vilken av byggnadens fasader som ska utgöra den beräkningsgrundande fasaden. Av praxis följer att den beräkningsgrundande fasaden i första hand ska vara den fasad som är riktad mot allmän plats med störst allmän påverkan. Den fasad som bedöms utgöra den beräkningsgrundande fasaden är den fasad som vetter mot tillfartsvägen i nordost, det vill säga parallell med gatans längdriktning, angett som fasad mot norr på fasadritning. Byggnadshöjden har beräknats till ca 7,5 meter, mot detaljplanens 5,6 meter, vilket utgör en avvikelse på ca 24 %, eller nästan 2 meter. Det gör att avvikelserna inte kan anses vara en sådan liten avvikelse som kan godtas i enlighet med 9 kap. 31 b § PBL.

Mark- och miljööverdomstolen har i ett flertal domar fastslagit att den beräkningsgrundande fasaden ska väljas främst med utgångspunkt i "störst allmän påverkan" (se till exempel domarna i mål nr P 402-12 ("störst allmän påverkan"), P 2053-12 ("väl synlig från den allmänna vägen i nordväst") och P 7834-11 ("väl synlig i omgivningen") och mål P 1907-14 (från 2014-11-2, "störst inverkan")). Detta har gjort att det numera finns starka prejudikat som tillämpas enhetligt av Sveriges domstolar.

Sökta åtgärder avviker från gällande planbestämmelser och förutsättningar för att bevilja bygglov bedöms inte föreligga. Åtgärderna bedöms inte utgöra en sådan liten avvikelse som avses i 9 kap 31b §. Ansökan är därmed inte förenlig med planens syfte eller detaljplanebestämmelser.

Kommunicering

Förslag på tjänsteskrivelsen har kommunicerats med sökande som i en skrivelse jämför med andra bygglov som beviljats i Stavsnäs by. Sökande anser att den här typen av takkupa på huset entrésida är positiv för husets estetik, vilket är en åsikt som enligt sökande ska ha delats vid möte 20/6-17, med handläggare och kulturenheten. Provtagning ska ha gjorts på fastigheten av tidigare ägare och det visar inte på några föroreningar från tidigare verksamhet. Detta är inskickat till kommunen av tidigare ägare, enligt sökande. Skrivelsen finns med som bilaga.

Bygg- och miljöavdelningens bemötande av skrivelsen:

Förorening i mark:

Någon dokumentation har inte hittats gällande att marken är ren från föroreningar. Det är sökande som ska bevisa att föroreningar inte finns, genom att en

markundersökning görs i samråd med miljöenheten.

Byggnaden:

De byggnader som hänvisas till i skrivelsen ligger i andra delar av Stavsnäs by. Byggnaderna har annan utformning än föreslagen byggnad, exempelvis är byggnaden på Stavsnäs 1:886 enklare i sitt utförande, den saknar de utstickande byggnadsdelarna på sidan och har en fasad som är målad med Falu rödfärg (vilket föreskrivs i denna ansökan). Vidare är byggnaden placerad på betydligt längre avstånd, knappt ca 30 m, från allmänna platsen med störst påverkan, vägen i detta fall. Byggnaden på Stavsnäs 1:905 är bedömd som planenlig och är betydligt lägre och mindre i sin utformning, med lägsta delen av taket mot vägen, den har också en mer mörk och därmed dämpande färgsättning.

Vad avser synpunkten om avvikelserna på avstånd för byggnad till fastighetsgränsen för komplementbyggnaden. Det skulle som en enskild åtgärd kunna betraktas som en liten avvikelse, men totalt är de sammanlagda avvikelserna för stora.

Angående estetiken kring den stora takkupan bemöttes det från bygg- och miljöavdelnings sida med att det går att göra tre likadana små takkupor, som de två som redovisas vid sidan om den stora takkupan och då blir byggnaden planenlig när det gäller byggnadshöjden. Sökande har haft möjligheten att göra förändringar i bygglovets, men har valt att inte göra detta.

Skrivelsen från sökande föranleder ingen annan bedömning från bygg och miljöavdelningens sida än det förslag på beslut som föreslås då avvikelserna sammanlagt inte kan betraktas som sådan liten avvikelse som avses i 9 kap 31b §, ansökan strider även mot 8 kap. 13 §.

Stöd för beslut

Åtgärden strider mot 8 kap. 13 § och 9 kap. 30 § plan- och bygglagen 2010:900 (PBL).

Information och upplysning

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.

Lägsta schaktningsnivå är en meter över den högsta naturliga grundvattennivå.

Om åtgärden kräver tillstånd eller dispenser från andra myndigheter, ansvarar byggherren för att sådana inhämtas.

Detta beslut kan överklagas till Länsstyrelsen i Stockholms län.

Bilaga

Yttrande miljöenheten
VA-granskning 2 st

BYGG- OCH MILJÖAVDELNINGEN

Peter Leeb
Bygglovhandläggare/Miljöinspektör

Jelinka Hall
Avdelningschef

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.

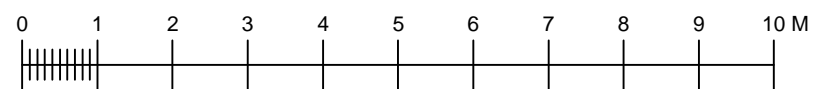
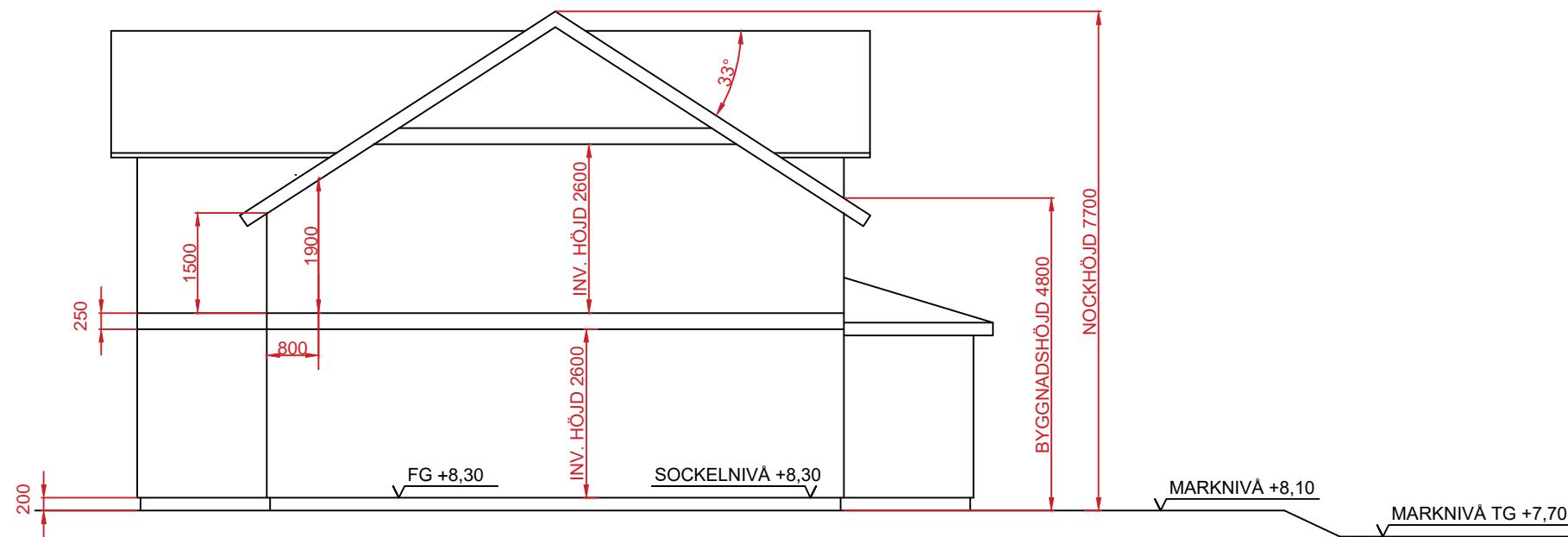
Underteckna överklagandet

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

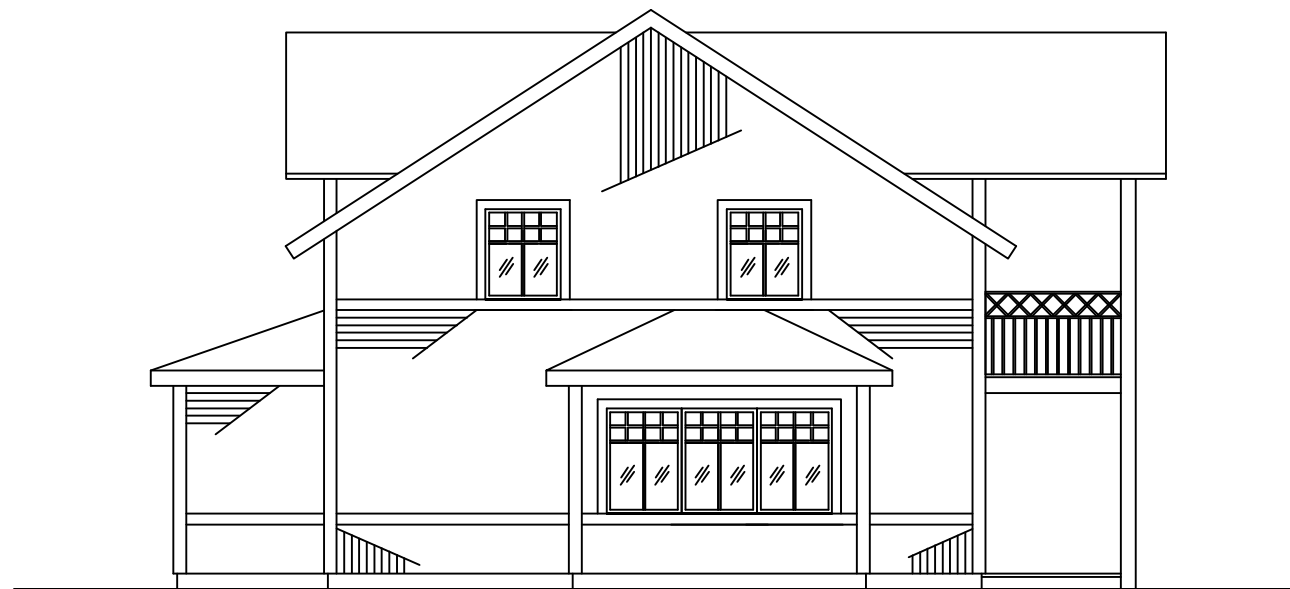
Var ska överklagandet lämnas/skickas?

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

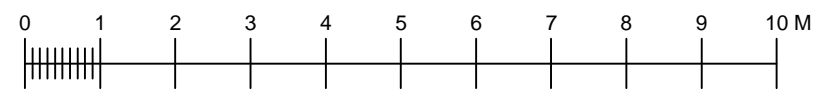
Länsstyrelsen i Stockholms län
via Värmdö kommun
Bygg-, miljö- och hälsoskydds nämnden
134 81 GUSTAVSBERG



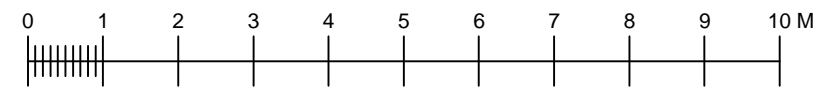
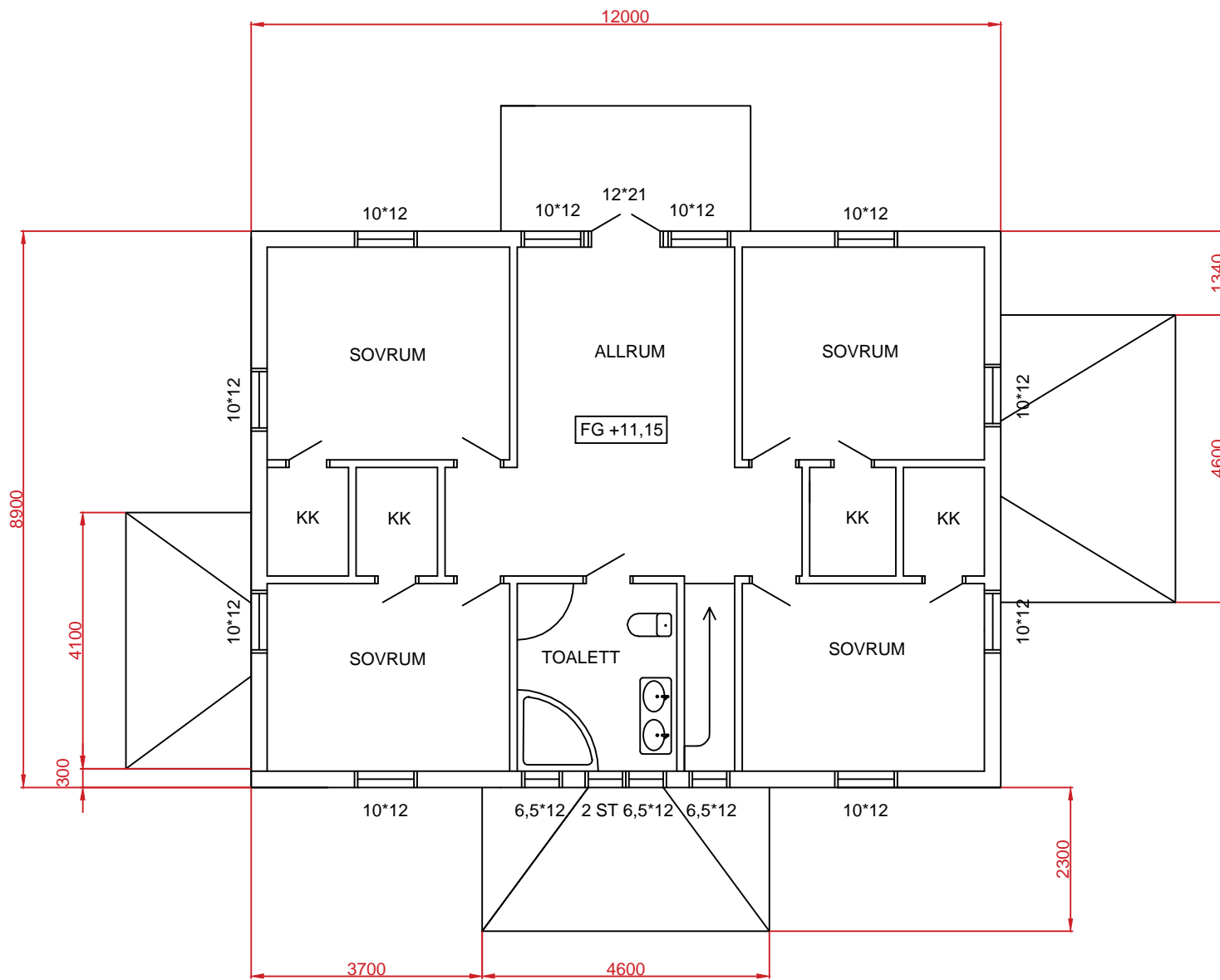
DATUM	2017-04-12	STAVSNÄS 1:928
RITAD	HÅKAN	MUNTHES VÄG 1
RITN.STORLEK	A3	SEKTIONSRTNING
SKALA	1:100	RITNINGSNR. 18



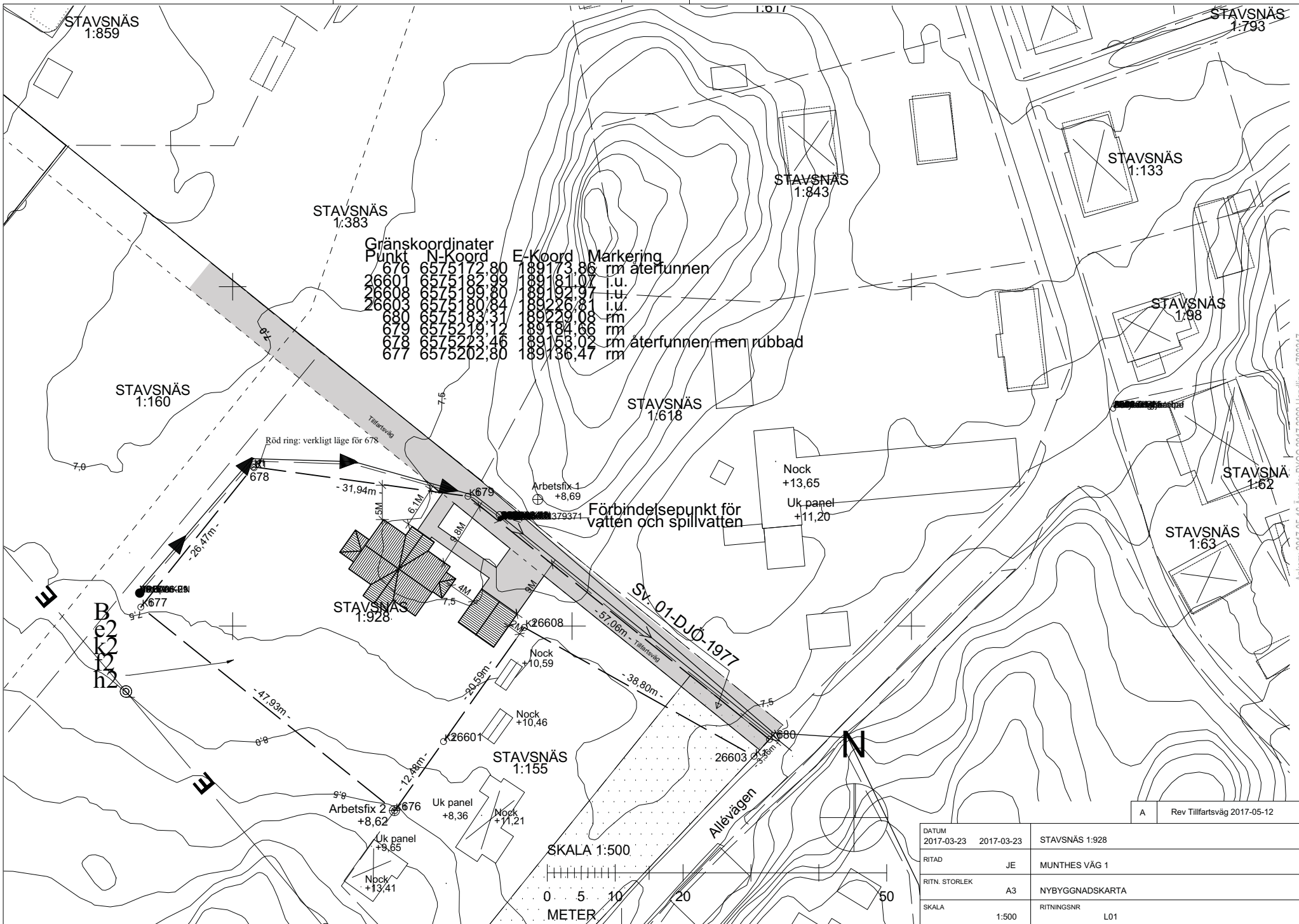
VÄSTER



DATUM	2017-03-23	STAVSNÄS 1:928
RITAD	HÅKAN	MUNTHES VÄG 1
RITN.STORLEK	A3	FASAD MOT VÄSTER
SKALA	1:100	RITNINGSNR. 16



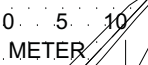
DATUM	2017-03-30	STAVSNÄS 1:928
RITAD	HÅKAN	MUNTHES VÄG 1
RITN.STORLEK	A3	ÖVERVÅNING
SKALA	1:100	RITNINGSNR. 12



Gränskoordinater			
Punkt	N-Koord	E-Koord	Markering
676	6575172,80	189173,86	rm återfunnen
26601	6575182,99	189173,86	i.u.
68008	6575189,99	189173,86	i.u.
68003	6575189,99	189173,86	i.u.
6800	6575189,99	189173,86	rm
679	6575189,31	189173,86	rm
678	6575219,12	189173,86	rm återfunnen men rubbad
677	6575202,80	189173,86	rm

Förbindelsepunkt för vatten och spillvatten

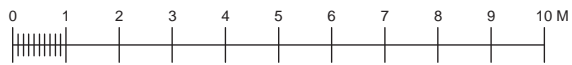
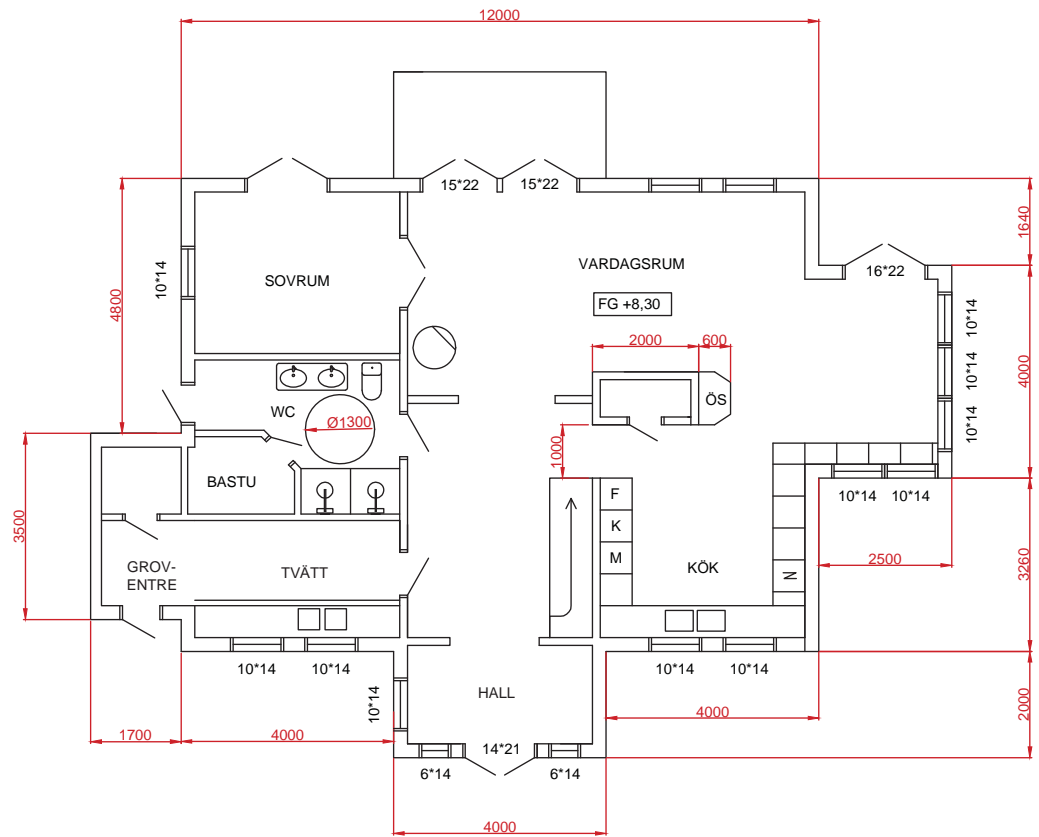
SKALA 1:500



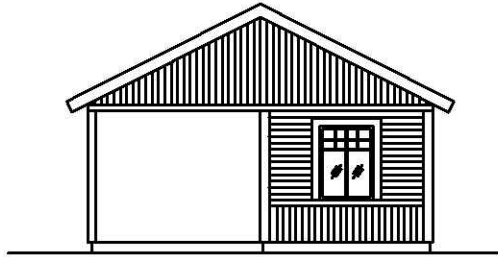
A Rev Tillfartsväg 2017-05-12

DATUM	2017-03-23	2017-03-23	STAVSNÄS 1:928
RITAD	JE	MUNTHES VÄG 1	
RITN. STORLEK	A3	NYBYGGNADSKARTA	
SKALA	1:500	RITNINGSNR	L01

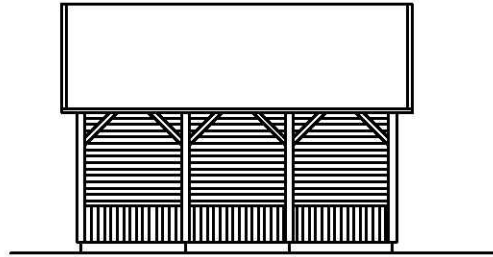
Ankom: 2017-05-16 Aveny: BYGG 2017 2269 Handling: 1783317



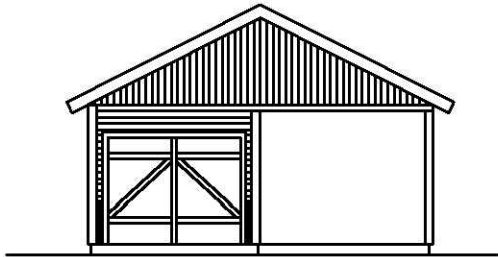
DATUM	2017-05-07	STAVSNÄS 1:928
RITAD	HÅKAN	MUNTHES VÄG 1
RITN.STORLEK	A3	BOTTENVÅNING
SKALA	1:100	RITNINGSNR. 11



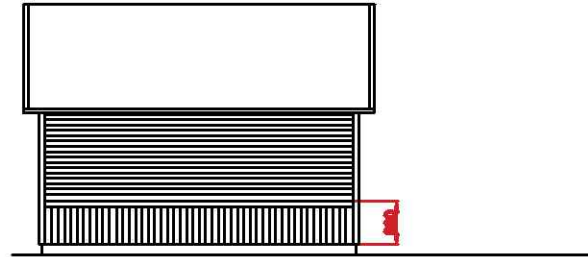
SÖDER



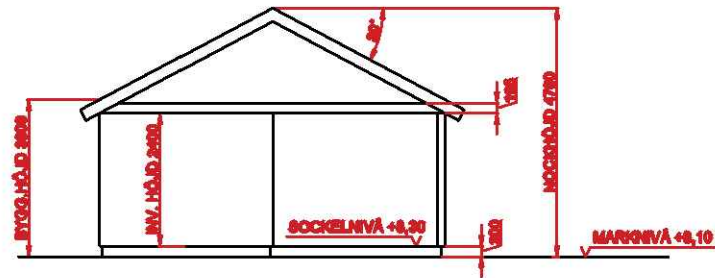
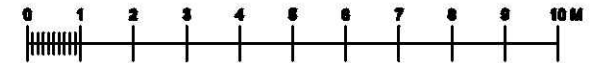
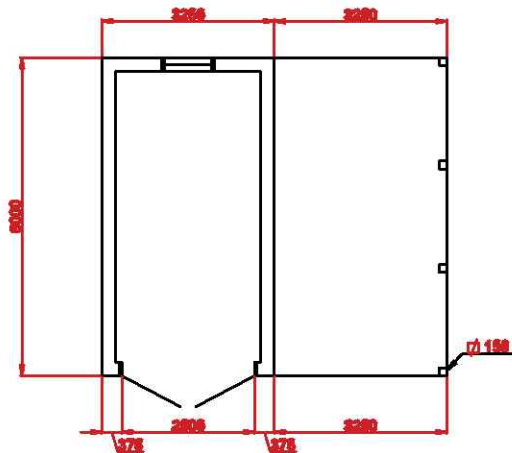
VÄSTER



NORR

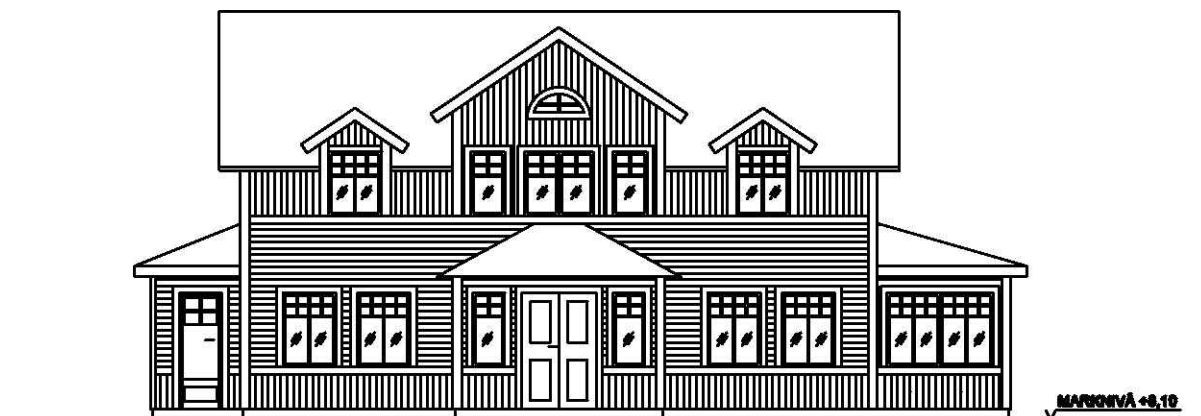


ÖSTER

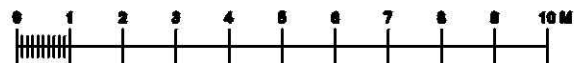


PORT 2400*2140
FÖNSTER 1000*1200

DATUM	2017-08-23	STAVSNÄS 1:928
ENTRÉ	HÄKAN	MUNTHES VÄG 1
ENTRÉFÖRHLÄK	A3	CARPORT/GARAGE
SKALA	1:100	RITNINGNR. 07



NORR



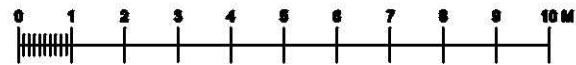
FÖRESKRIFTER

MTRL: TAK, 2-KUPIGT TEGEL RÖTT
FASAD, DUBBELFASPANEL 22*120 VIT
FODER, 22*120 VIT
KNUT, 22*170 VIT
FÖNSTER, TRÄ, VIT

DATUM	2017-08-23	STAVSNÄS 1:928
BYGG	HÄKAN	MUNTHES VÄG 1
BYGGFÖRÅR	A3	FASAD MOT NORR
SKALA	1:100	RITNINGAR 13



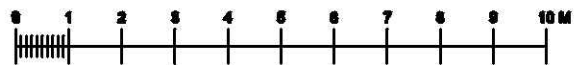
SÖDER



DATUM	2017-08-23	STAVSNÄS 1:928
BYGG	HÅKAN	MUNTHES VÄG 1
BYGGFÖRSLÄK	A3	FASAD MOT SÖDER
SKALA	1:100	RITNINGENR. 14



ÖSTER



DATUM	2017-08-23	STAVSNÄS 1:928
BYGG	HÅKAN	MUNTHES VÄG 1
BYGGFÖRSLÄK	A3	FASAD MOT ÖSTER
SKALA	1:100	BYGGNINGEN 15

Kommentarer/synpunkter på Förslag till tjänsteskrivelse STAVSNÄS 1:928, Ansökan uppförande av enbostadshus och uppförande av komplementbyggnad (garage/carport)

Kommentarer på yttrande från kulturenheten.

Kulturenheten skriver att byggnation på Stavsnäs 1:928 ska anpassas till övrig bebyggelse på Allévägen. Allévägen börjar vid Stavsnäsvägen och går hela vägen ned till Stavsnäs sommarhamn. Utefter denna väg finns en mängd olika färger på byggnader. Det är vit, grå, röd, gul och alla dessa i olika brytningar. Utifrån detta anser vi inte att det är fel att bygga ett vitt hus på Munthes väg. Vi har också sagt vid flertalet tillfällen att vi gärna kan diskutera färgval men den diskussionen har inte varit önskvärd från er sida då rött är det enda alternativet enl ert tyckande. Vi anser dock inte att det är rimligt att ni kräver att samtliga hus på Munthes väg skall vara faluröda. Vi anser heller inte att anpassa till befintlig bebyggelse innebär att huset måste vara falurött. Vi vill bygga ett hus som ser "gammalt" ut och kommer vara noga med detaljer för att uppnå detta. Det gäller även färgsättning, vilket innebär att den vita färgen inte kommer vara vit vit utan en bruten vit för att ge ett äldre utseende. Vi har dock inte angett någon färgkod ännu.

Kommentarer på Miljöenhetens yttrande.

Provtagning är gjord på fastigheten av tidigare ägare och det visar inte på några föroreningar från tidigare verksamhet. Detta är inskickat till kommunen av tidigare ägare. Dokumentation finns.

Kommentarer till Bygg-och miljöavdelningen yttrande.

Byggnadshöjd:

Jag har tidigare visat att ni godkänt denna typ av takkupa på ett nybyggt hus i Stavsnäs by med samma detaljplan och samma regelverk. Jag har också givit er tomtnr och utdrag från godkänt bygglov på berörd fastighet. Jag anser att detaljplanen borde tolkas lika och därmed också lika behandling mot samma regelverk. Bifogar i mejl bild och bygglov på berörd fastighet Stavsnäs 1:886. Jag anser också att den här typen av takkupa på huset entrésida är positiv för husets estetik, vilket är en åsikt ni (Peter och Lenore) delade vid möte 20/6-17.

Nedan i kursivt är yttrande från kulturenheten på fastighet Stavsnäs 1:886.

Bygg- och miljökontorets bedömning

Sökande vill uppföra ett fritidshus i ett område som präglas av äldre bebyggelse. Sökande har i samråd med kulturenheten på kommunen kommit fram till ett förslag på hus som gestaltningsmässigt passar väl in på fastigheten och området i övrigt. Byggnaden avviker dock lite från planbestämmelserna vad gäller byggnadshöjden på grund av utformningen av takkuporna. Detta påverkar dock inte husets totala höjd. Avvikelsen bedöms som liten och några synpunkter har inte framförts från berörda sakägare.

Ansökan bedöms därmed uppfylla kraven för bygglov i 2 kap 6 § första stycket 1 och 5, 6 § tredje stycket, 8 och 9 §§ och 8 kap. 1-2, 6 och 9-11 §§ PBL.

Ansökan bedöms därmed uppfylla kraven för bygglov enligt 9 kap. 31b § PBL.

Den byggnadsåtgärd som ansökan avser bedöms vara förenlig med planens syfte

2017-10-21

Avstånd till fastighetsgräns:

Ni har bett mig ta godkännande från grannen Stavsnäs 1:155. Det har jag gjort. Vi har diskuterat detta vid möte 20/6-17 och jag har förklarat anledningen till varför vi vill placera garage/carport så nära tomtgräns. Du Peter har också skriftligen till mig sagt att du förstår anledningen och anser att det är ok att placera garage/carport 2m från tomtgräns. Jag har även hänvisat till Öhlinsväg 18, där ni godkänt byggnation av komplementsbyggnad ca 1m från tomtgräns. På den fastigheten gäller samma detaljplan. Dp193. Se bifogad bild. Jag anser samma här att som i tidigare punkt att samma regelverk gäller på Öhlinsväg 18, som på Stavsnäs 1:928 och då borde vi behandlas lika mot regelverket.

Urklipp från mejl 2017-07-14 från Peter Leeb. "Jag svarade på en e-post till dig tidigare, men har inte blivit återkopplad med beteckningar som jag eftersökte. Jag har titta på ärendet och försökt lokalisera de bilder du hänvisar till och kan gå med på placeringen av byggnaderna, jag kommer skriva något om att bedömningen är att fastigheten är konstigt vinklad och inte "styckad rakt" och kommer hänvisa till det." Se även bifogat mejl.

Med vänlig hälsning

Daniel Rosengren

Hölbacken 1
139 71 Stavsnäs
070-636 20 20



DK-826-CM



Från: [Peter Leeb](#)
Till: [Daniel Rosengren](#)
Kopia: info@ronova.se
Ärende: STAVSNÄS 1:928, dnr 2017.2279
Datum: den 14 juli 2017 11:20:45
Bilagor: [image001.png](#)
[Munthes väg.pdf](#)

Hej, angående STAVSNÄS 1:928, dnr 2017.2279

Jag svarade på en e-post till dig tidigare, men har inte blivit återkopplad med beteckningar som jag eftersökte. Jag har titta på ärendet och försökt lokalisera de bilder du hänvisar till och kan gå med på placeringen av byggnaderna, jag kommer skriva något om att bedömningen är att fastigheten är konstigt vinklad och inte "styckad rakt" och kommer hänvisa till det.

Vad beträffar gestaltningen av stora byggnaden så backar vi inte, takkupan är så pass bred att byggnadshöjden räknas från dessnock, vilket vi diskuterat. Det går att ändra till en kupa lika de två föreslagna mindre takkuporna bredvid. Vidare så var det de två sidoutstickarna på bottenplanet, fönster och kulör som vi diskuterade. Som bedömningen är så behöver inte hela huset ritas om, "grundstommen" av huset kan behållas. Kan tillägga att framsidan av huset, det vill säga det som bedöms vara det första man ser är det som är viktigast.

Vidare så kommer den här fastigheten komma ha en prejudicerande effekt för fortsatta byggnationer in på gatan.

Kommer du med nytt förslag så behövs det tydligare ritningar med panelen inritad hela vägen, om du inte vill ändra på något så är det fortfarande ett önskemål om att du ändrar till att redovisa panelen fullt ut, det är fördel för dig. Annars går det att peka på att det är otydligheter på ritningar vid ett förslag till beslut.

Bakgrunden till genomförandet av detaljplanen med dess skyddsbestämmelser och anpassningskrav till gamla bebyggelsen, är att skydda kulturmiljön i Stavnäs By. De som beslöt att anta detaljplanen är ytterst de politiker som sitter i planutskottet och kommunstyrelsen.

Peter Leeb

Bygglovshandläggare/Byggnads- & miljöinspektör
Strandskydds- och Bygglovsenheten
Bygg- och miljöavdelningen
Sektorn för samhällsbyggnad och tillväxt

Värmdö kommun
Skogsbovägen 9 -11
134 81 Gustavsberg
tel. direkt 08-570 483 95
tel. växel 08-570 470 00
www.varmdo.se

cid:UTLNXXKXLVGC.IMAGE_6.BMP



Munthes väg - anpassning i befintlig miljö

Stavsnäs by är ett detaljplanelagt område som omfattas av skydd för bevarande. Byn är välbevarad tack vare dess höga skydd och är en kulturhistoriskt värdefull miljö. Området är indelat i delområden med olika karaktär.

I samråd med antikvarie behandlas varje delområde utifrån sin specifika karaktär.



Närområdet kring Munthes väg präglas av enklare falurödfärgsbemålad bebyggelse. Ny bebyggelse förhåller sig genom falu rödfärg, äkta slamfärg för att bilda ett sammanhang. Kontinuiteten av en falurödfärg är lång. I bild syns Klangs lada, nationalromantisk mindre byggnad med spröjs, liten stuga från ca 1930 samt ekonomibygnad.



Munthes väg är en nybildad gata som kommer att bidra med en utökning av bebyggelsen i byn. De nya tillskotten förhåller sig till områdets befintliga karaktär för att smälta in och skapa en helhet tillsammans med ursprungliga byggnader på plats. De sista två bilderna visar nytillkomna byggnader som anpassats efter områdets faluröda karaktär.

Lenore Weibull
Kommunantikvarie
Värmdö kommun

Gällande lagstiftning

Stavsnäs 1:887 ingår i det kulturhistoriskt värdefulla området Stavsnäs. Plan- och bygglagens (PBL) 2 kap 6 §, 8 kap 13 §, 14 § och 17 § samt 9 kap 34 § gäller inom hela kulturmiljön. Vilket avser krav om förvanskningförbud, underhåll, varsamhetskrav samt krav på rivningslov.

Stavsnäs by har klassificerats som kulturhistoriskt värdefull för kulturmiljövården i kommunens och läns museets kulturmiljöprogram för Värmdö kommun. Stavsnäs by omfattas av detaljplan.

I Stavsnäs by – en kulturhistoriskt värdefull miljö i Värmdö kommun, bebyggelsehistorik med riktlinje för bevarande skriven av Johan Aspfors är riktlinjer för området utformade. Se utklipp nedan

Råd – färgsättning och färgtyper

- Samråd med kulturenheten i Värmdö kommun och läns museet inför val av fasadfärg, särskilt viktigt om huset eller området har klassificerats som kulturhistoriskt värdefullt.
- Välj färgtyp och kulör med hänsyn till hustypens tradition och med hänsyn till omgivningen.
- Ta fram äldre färgsättningar genom att frilägga färglagren på en provyta.
- Utgå från den färgtyp och kulör som ursprungligen använts.
- Avlägsna *all* gammal plastfärg om huset ska målas om med linoljefärg.
- Bättrings- och underhållsmåla successivt. Då förhindras skador på underlaget och kommande renoveringar blir inte så dyra och komplicerade. Då bevaras också förnämliga prov på äldre målerihantverk.

Nybyggnad

De krav som främst bör beaktas är de som ställs i PBL 3 kapitel 1 och 15 §§. Kraven innebär att stor vikt bör läggas vid:

- att* husen placeras i förhållande till vägen på samma sätt som intilliggande byggnader.
- att* nya byggnader anpassas till närmiljöns eller områdets karaktär samt att de ges likartade proportioner som omgivande hus. Nya hus ska anpassas till omgivande byggnaders storlek, material, form och färg – för stora kontraster bryter lätt sönder helheten. Men samtidigt är det en fördel om huset inte gör anspråk på att vara en kopia av de äldre husen. Nytilskottet måste kunna urskiljas.
- att* garage eller uthus placeras så att de ej dominerar i förhållande till vägmiljön eller tomtens huvudbyggnad. De bör även anpassas till huvudbyggnadens och näraliggande byggnaders material, form och färg. Där det av tradition saknas komplementbyggnader bör man om möjligt avstå från att uppföra sådana.

Nationalromantik

Omkring 1900 inträdde en reaktion mot det sena 1800-talets villaarkitektur. Nu trädde det nationella i förgrunden, även om arkitekterna kunde följa det engelska, asymmetriska planidealet. Nationalromantiken, som stilen kallas, såg tillbaka på allmogekulturens byggnadskonst och ibland även på traditionell svensk herrgårdsarkitektur. Det sistnämnda avspeglas i de populära brutna taken som också var ett vanligt drag i samtida tysk arkitektur.

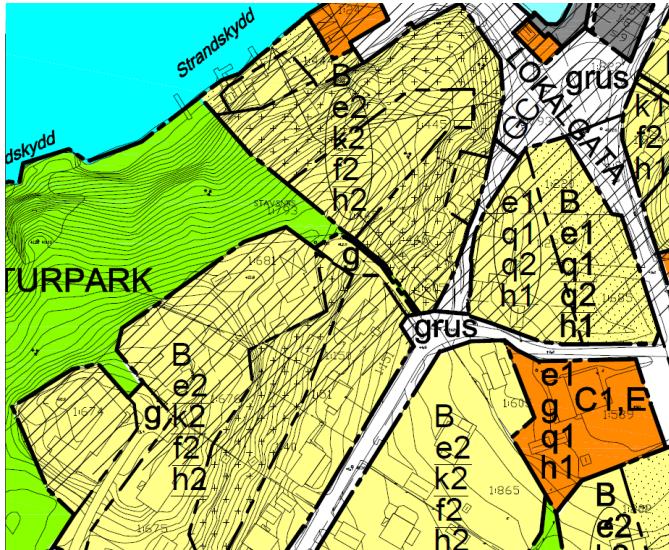


Asymmetriskt byggd villa från 1905, vid Allévägen, i nationalromantisk stil. Foto författaren 1996.



Susegårda från 1905, beläget cirka 1 km öster om bykärnan. En tung, kompakt byggnadsvolym med brutet tak – nationalromantisk stil med herrgårdsanknytning. Foto författaren 1999.

Lenore Weibull
Kommunikations- och
Värmdö
kommun



□ **h1** □ förhindras. Ytterreks material får ej innehålla zink, eller koppar. Lägsta schaktningnivå 4 m över högsta naturliga grundvattennivån.

□ **h2** □ Bullerplank, träd och avskrämande vegetation skall finnas.

□ **h3** □ Utifart får ej anordnas från fastighet till länsväg 222 (Stavsnesvägen). Bullerplank får anordnas mot länsväg 222.

BYGGNADERS PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

□ **h1** □ Byggnads placering, utformning, utförande och utseende skall anpassas till den ursprungliga byggnaden.

□ **h2** □ Om ej topografin föranleder annat, får byggnadshöjd (H), beräknad från markens medelnivå (MMN) invid byggnaden, ej överstiga 5,8 meter för huvudbyggnad samt 3 meter för komplementbyggnad.

□ **h3** □ Om ej topografin föranleder annat, får byggnadshöjd (H), beräknad från markens medelnivå (MMN) invid byggnaden, ej överstiga 6,5 meter för huvudbyggnad samt 3 meter för komplementbyggnad.

□ **h4** □ Byggnadshöjd(H), beräknad från markens medelnivå (MMN) invid byggnaden, får ej överstiga 3 meter.

Om ej topografin eller tomtens storlek föranleder annat får byggnad ej uppföras närmare än 4,5 eter från plan- eller fastighetsgräns eller vägmark.

Tillkommande bebyggelse ska utföras utan risk för radon, ras och skred.

Högsta taklutning mot horisontplanet får ej överstiga 38 grader.

Lägsta schaktningnivå är en meter över högsta naturliga grundvattennivån med undantag för med n1 betecknat område.

Rivningsförbud (befintlig bebyggelse)

□ **q1** □ Befintlig byggnad får ej rivas.

Skyddsbestämmelser (befintlig bebyggelse)

□ **q2** □ Befintlig byggnad får ej byggas om-, till, eller ändras utvändigt samt dess exteriör skall skyddas genom underhåll med ursprungliga material och kulörer. Vid användning som bostad får befintlig byggnad kompletteras med dörr och fönster, i övrigt enligt avsnitt Gestaltning i planbeskrivningen samt bifogade handlingar.

Varsamhetsbestämmelser (befintlig bebyggelse)

□ **k1** □ Om- och tillbyggnad skall anpassas och underordnas befintlig byggnad i fråga om proportioner, material och färgsättning, i övrigt enligt avsnitt Gestaltning i planbeskrivningen samt bifogade handlingar.

□ **k2** □ Med undantag för med n1 betecknat område skall befintlig byggnads tak och fasad bibehållas lika befintligt, i övrigt enligt avsnitt Gestaltning i planbeskrivningen samt bifogade handlingar.

Hänsynsbestämmelser (ny bebyggelse)

□ **f1** □ Byggnad som förstörts genom våda eller rivits får endast återuppföras i princip med samma placering, proportioner, utformning, material och kulörer, i övrigt enligt avsnitt Gestaltning i planbeskrivningen samt bifogade handlingar.

□ **f2** □ Ny byggnad skall anpassas till omgivningen beträffande placering, volym, takform, material, och färgsättning enligt avsnitt Gestaltning i planbeskrivningen samt bifogade handlingar.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER
Kommunen är ej huvudman för allmän plats inom planområdet.

Stavsnes by - detaljplan 193

Gällande område betecknas av skyddsbestämmelserna: h2, k2 samt f2.

Med anpassning till område beträffande:

Placering- avses att byggnad placeras utifrån befintlig struktur.

Volym- byggnaden har en kompakt, enklare form likt omkringliggande

Takform - sakeltak eller brutet tak av lertegel eller papp.

Material - träfasad bemålad med äkta faluröd slamfärg. Lertegel, fönster av trä, ej aluminium.

Färgsättning - färg bör vara av äkta slamfärg med detaljer av linoljefärg i vitt och grön.

Anpassning görs för att ta hänsyn till äldre byggnader och ansluta till dessa på ett sätt som skapar en helhet och ett sammanhang. Bra anpassning blir ett nytt tidslager och en positiv utveckling av byn.

Lenore Weibull
Kommunantikvarie
Värmdö kommun



Klockarudden

Stråket

Näset

Klockarholmen

Byholmen

Stavsånfladen

Kvarnholmen

Kiludden

Ramsmoraviken

Stavsån by

Badplats

Båtkroken

önskeppet

Ramsåra

16

Uppsättning

Helgar

Hällantorp

Helgåsberget

Kölmaren

Badplats

Tege

Stavsån

Vattenverk

Stavsån gård

Ankom: 2017-10-24. Avsnitt: BYGG 2017 2269. Handling: 1849177

25

Höll

Gammelbo udde

Ålfiskarholmen

Rönnåsa

Gammelbofloden



Arkiv: 2017-10-24, Avsnitt: BYGG 2017 2269, Handling: 1849177