



Mikael Sköldberg
Mikael.Skoldberg@varmdo.se
08-570 470 88
Handläggare

Tjänsteskrivelse

SALTARÖ 3:248: Ansökan om bygglov för tillbyggnad av fritidshus

Förslag till beslut

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

1. Avslå ansökan om bygglov för tillbyggnad av fritidshus
2. Ta ut en avgift om 6 965 kronor
3. Avgiften ska betalas även om beslutet överklagas.

Ärendet

Ansökan om bygglov för tillbyggnad av fritidshus inkom till bygg- och miljöavdelningen 2017-06-07.

Bakgrund

En begäran om komplettering i ärendet skickades ut 2017-06-27 och begärda kompletteringar inkom i ärendet 2017-07-19. Ärendet skickades på grannyttrande 2017-08-07 och platsbesök utfördes på fastigheten 2017-09-07.

Rådande förhållande

Fastigheten är belägen utanför detaljplanerat område men inom samlad bebyggelse. Ytan för fastigheten är 2 960 kvm landareal och den är bebyggd med ett fritidshus.

Kommunicering

Förslag till tjänsteskrivelse har skickats till sökanden 2017-10-03. Synpunkter inkom från sökanden 2017-10-19.

Yttranden

Berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig över ansökan. Grannyttranden med erinran har inkommit i ärendet.

Ägare till fastigheten Saltarö 3:246 (2/2) anger att de endast kan acceptera en tillbyggnad i ett plan och att ritningarna inte verkar stämma med väderstrecksangivelse. Vidare framkommer att sökt åtgärd inte skulle passa in i omgivningen och att det skulle inskränka på den avskildhet som de idag har på sin fastighet.

Ägare till fastigheten Saltarö 3:247 (2/4) anger att de skulle få en besvärande insyn eftersom sökt byggnation blir hög.

Ägare till fastigheten Saltarö 3:249 (1/1) skriver att alla fyra fönster på "fasad mot söder" är för stora och bör minskas till en fjärdedels yta. Fönstren ger för mycket insyn till fastigheten Saltarö 3:249. Vidare framkommer att insynsskyddande buskage vid tomtgränsen bör skötas för avskärmning mellan fritidshusen.

Ägare till fastigheten Saltarö 3:250 (2/2) har inte inkommit med svar.

Ägare till fastigheten Saltarö 3:1 (3/3) har inte inkommit med svar.

Ägare till fastigheten Saltarö 3:247 (2/4) har inte inkommit med svar.

Sökanden anser att tillbyggnaden är anpassad enligt de bästa förutsättningarna han kan tänka sig för grannarna när han vill bebygga sin fastighet. Han menar att huset även kan byggas till bakåt och då i ett plan men att det skulle bli ännu mer insyn hos alla grannar samt hos fler grannar. Han menar också att om han bygger ut huset framåt skulle det upplevas ännu mer dominant än som förslaget är nu då det enbart blir större byggyta med lika högt tak som om han skulle bygga i två våningar som han sökt för nu.

Bygg- och miljöavdelningen bedömning

Enligt översiktsplanen är Saltarö en del av de prioriterade förändringsområdena fram till år 2025 vilket betyder att kommunen har för avsikt att utveckla de områden för permanentboende.

På fastigheten finns idag mindre fritidshus i ett plan. Sökt tillbyggnad utgörs av 90 kvm byggnadsarea (BYA) och 180 kvm bruttarea (BTA) vilket inte bedöms vara anpassad till landskapsbilden och därmed bedöms den sökta tillbyggnaden inte vara lämplig enligt 8 kap 1 § p.1 och p.2 PBL.

Efter inspektion på fastigheten bedöms att den sökta åtgärden inte är lämplig med hänsyn till landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen samt intresset av en god helhetsverkan enligt 2 kap 6 § p.1 PBL. Tillbyggnaden ger inte en god helhetsverkan eftersom den inte samspelar i formspråket med den befintliga huvudbyggnaden.

Den föreslagna tillbyggnaden skulle få en dominerande effekt i området och i jämförelse med fastigheter i närområdet och samtidigt utgöra prejudikat för övriga fastigheter vilket skulle förvanska området och dess karaktär.

Av 2 kap 9 § plan- och bygglagen framgår bland annat att byggnader inte får placeras eller utformas så att de eller deras avsedda användning medför betydande olägenhet för omgivningen. Vad som ska ses som betydande olägenhet bedöms bland annat med utgångspunkt i ett områdes karaktär och förhållandena på orten.

Insyn hos grannar är en omständighet som kan utgöra betydande olägenhet. Sökt tillbyggnad skulle hamna 2,5 meter från tomtgräns mot fastigheten Saltarö 3:247 samtidigt som den tillbyggda delen skulle bli 8,8 meter i taknock från medelmarknivå med en balkong riktad mot grannarnas fastighet vilket leder till sådan betydande olägenhet att lov inte kan medges. insyn på grannfastigheten. Enligt mark- och miljööverdomstolens dom den 11 december 2015 i mål P 4472-15 och den 26 april 2016 i mål P 7798-15 framgår att en betydande olägenhet gällande insyn måste beaktas i prövning om bygglov.

Stöd för beslut

2 kap 6 § p.1 plan- och bygglagen, PBL (2010:900)

8 kap 1 § p.1 och p.2 plan- och bygglagen, PBL (2010:900)

BYGG- OCH MILJÖAVDELNINGEN

Mikael Sköldberg
Handläggare

Jelinka Hall
Avdelningschef

Sändlista

Delges beslut med REK+MB

Ludwig Öström, Ekslingan 5, 13954 Värmdö (sökande)
Björn Hedander, Västgötagatan 18, 11827 Stockholm (sakägare)
Lars Berggren, Norrbackagatan 7, 11341 Stockholm (sakägare)
Anna Wikberg, Norrbackagatan 7, 11341 Stockholm (sakägare)
Johanna Rapp, Daltorpsvägen 11, 83296 Frösön (sakägare)
Per-Erik Rapp, Ekslingan 3, 13954 Värmdö (sakägare)

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.

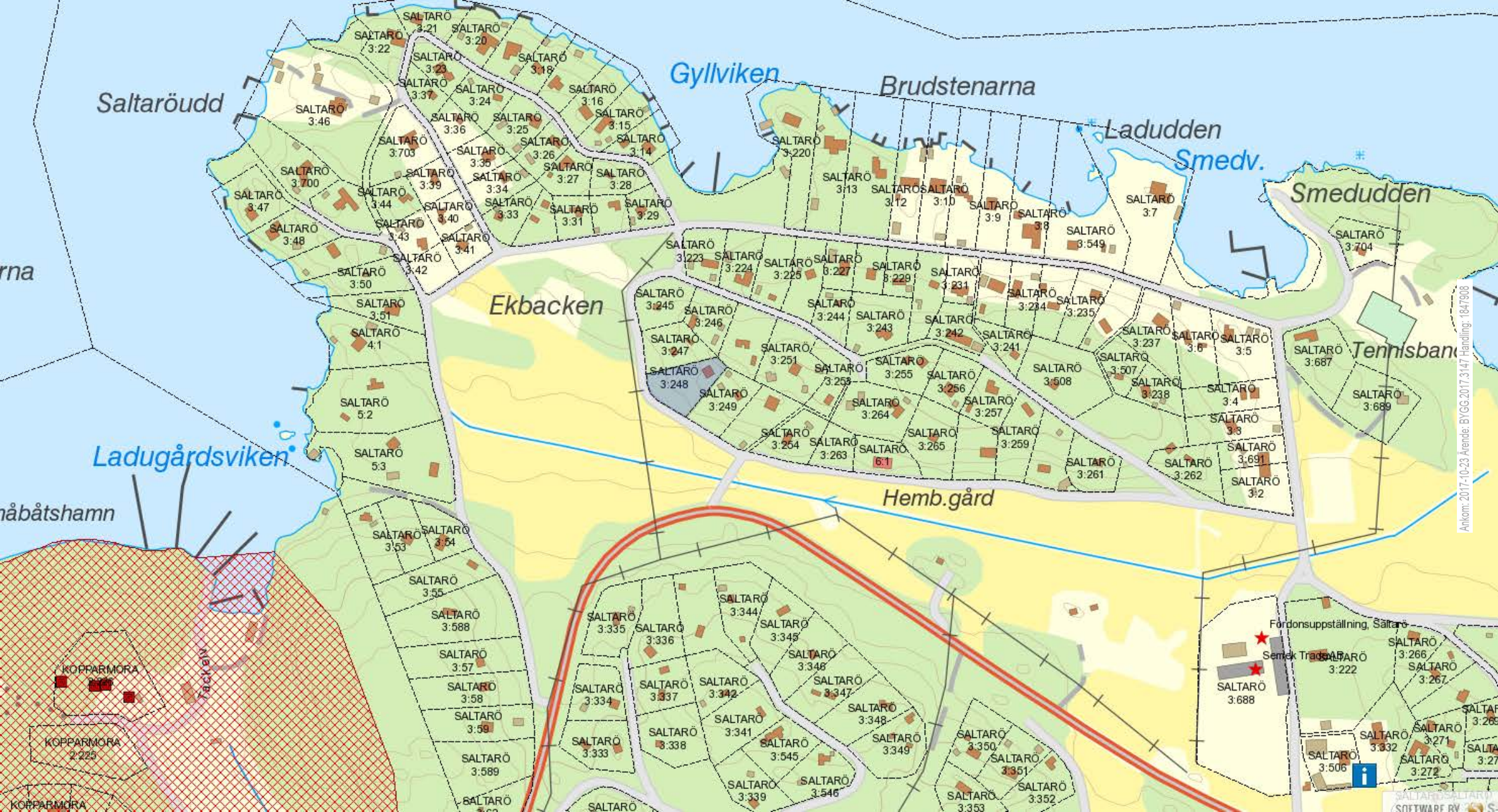
Underteckna överklagandet

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



Saltaröudd

Gyllviken

Brudstenarna

Ladudden

Smedv.

Smedudden

Ekbacken

Hemb.gård

Tennisbanan

Ladugårdsviken

Nåbåtshamn

Fördonspställning, Saltarö

Semek Trädgård

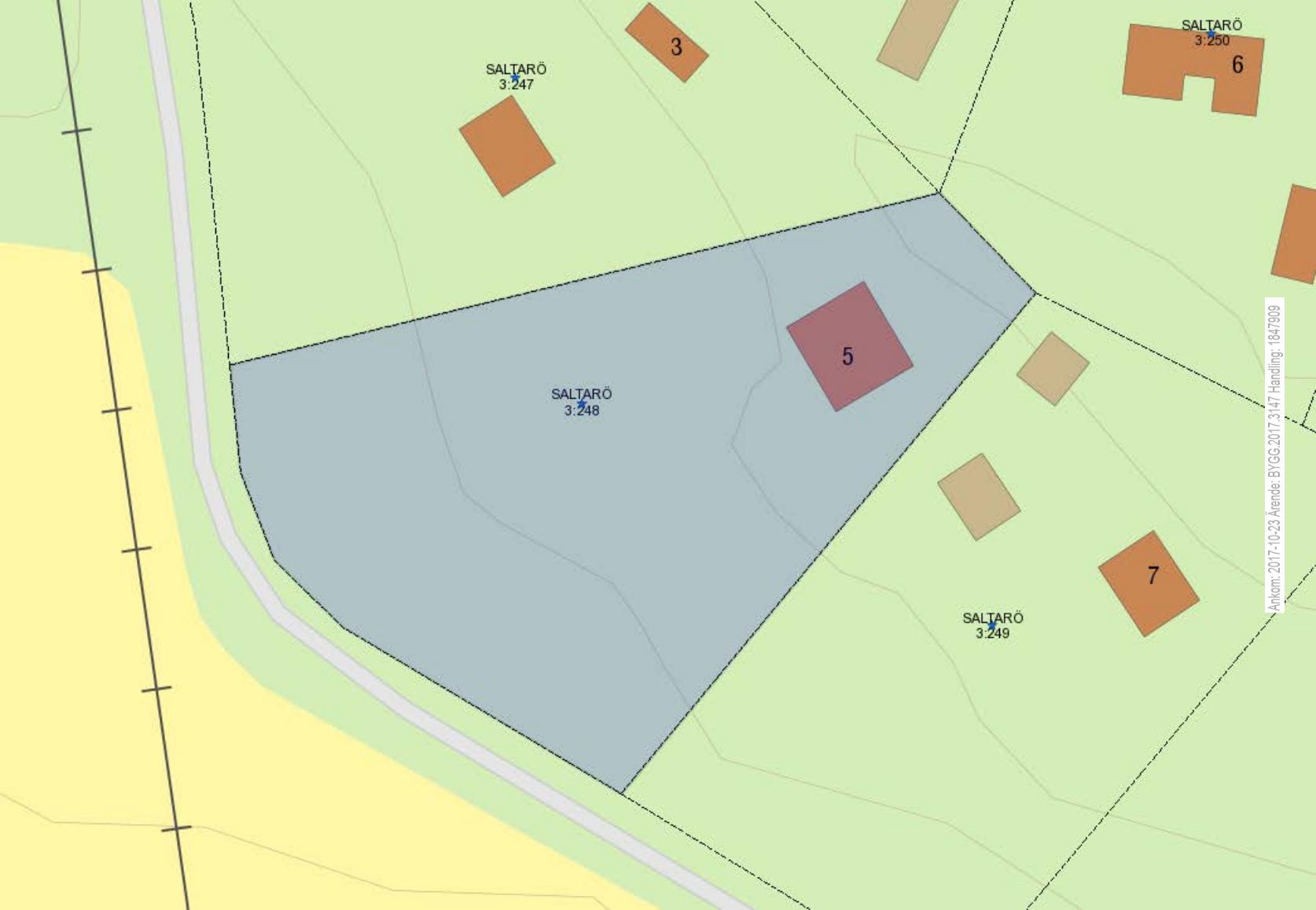
KOPPARMORA

KOPPARMORA

KOPPARMORA

Ankom: 2017-10-23 Avenue: BYGG.2017.3147 Handling: 1847908

SALTARÖ
SOFTWARE AB



SALTARÖ
3.247

3

SALTARÖ
3.250

6

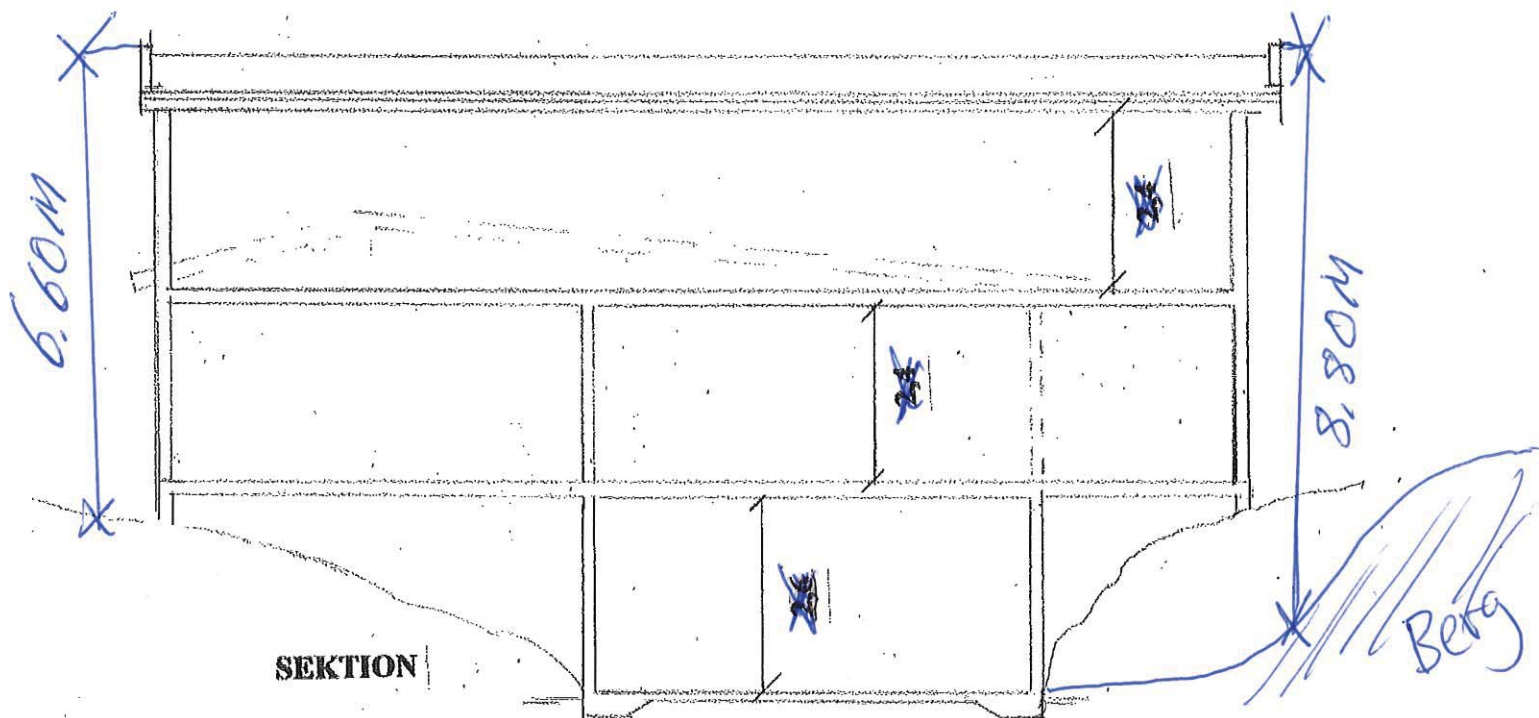
SALTARÖ
3.248

5

SALTARÖ
3.249

7

Medelmarknivå till nock = 7,7M

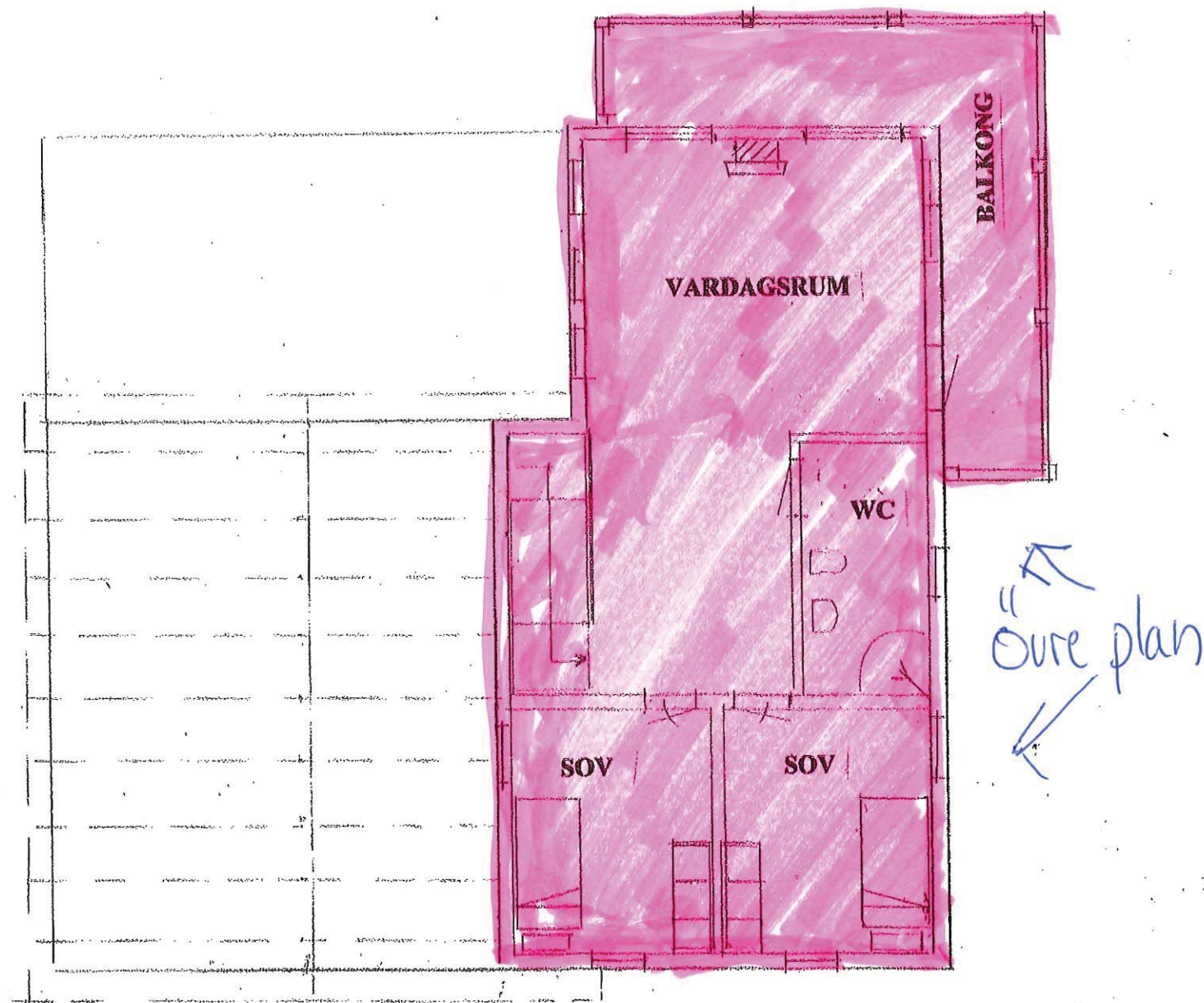
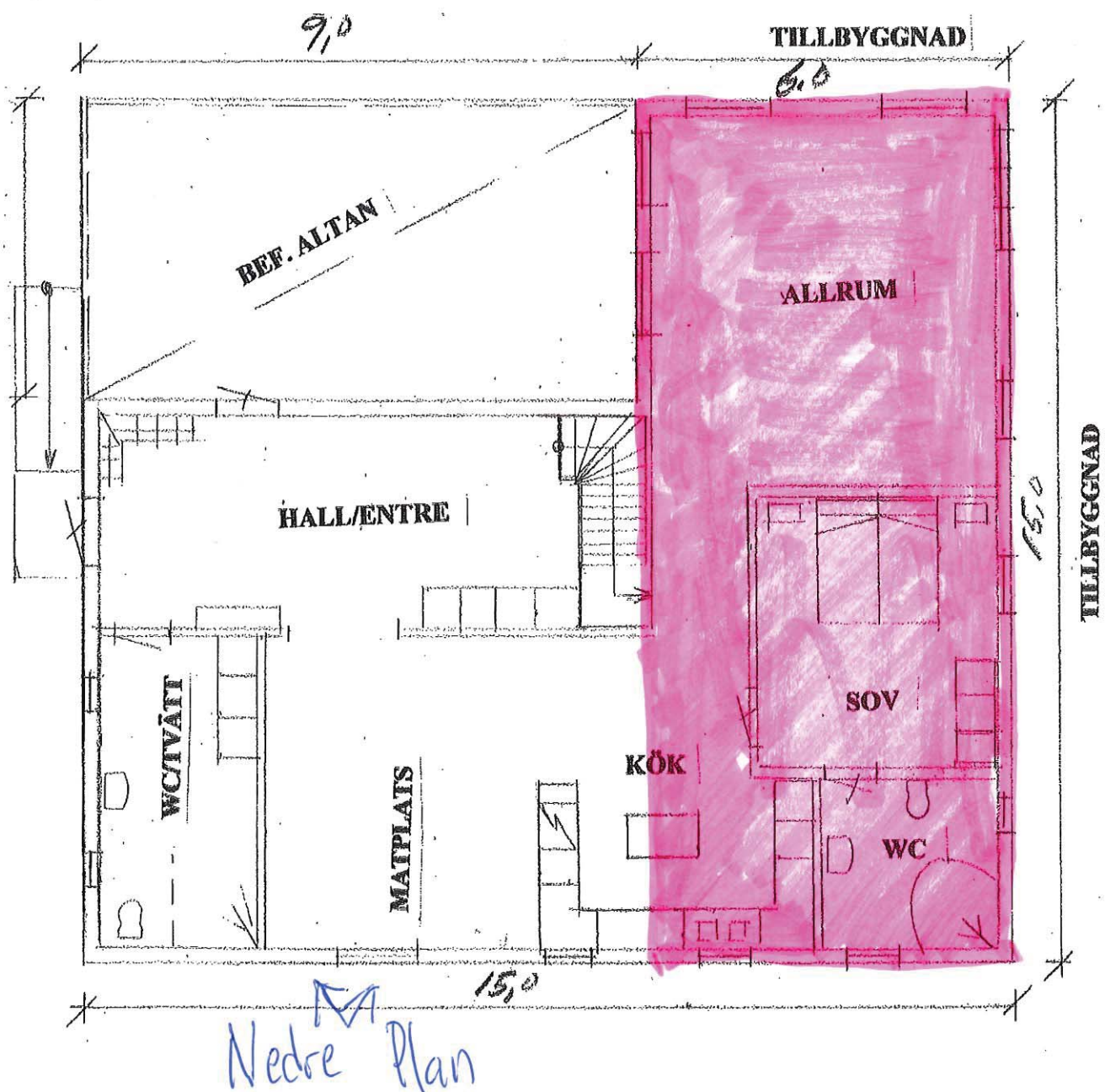


SALTARÖ 3:248 VÄRMDÖ KOMMUN TILLBYGGNAD AV BOSTADSHUS
SKALA 1:100 2017-03-15

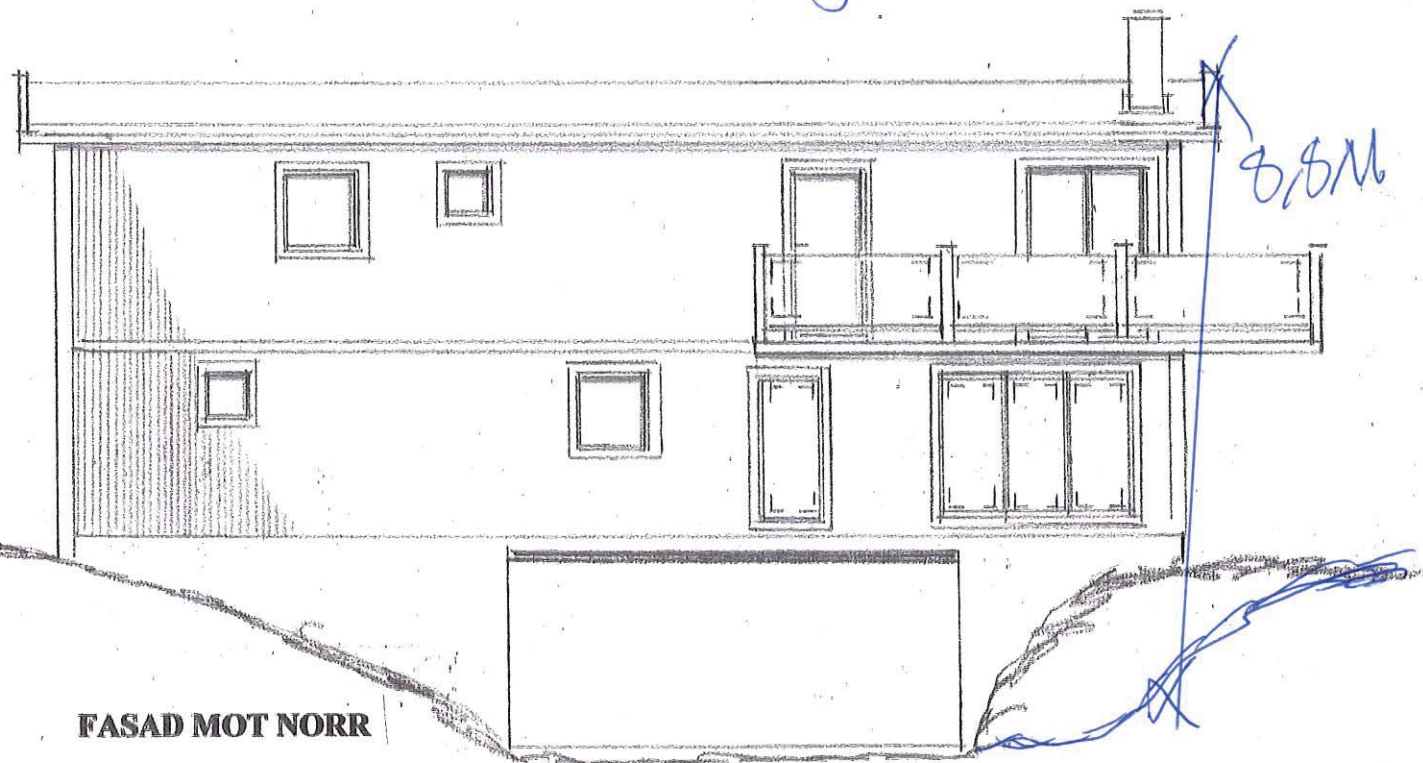
TILLBYGGNADEN AVSER 90 KVM BYGGNADSYTA I TVÅ VÅNINGAR.

TILLBYGGNADEN UTFÖRES MED EN TRÄKONSTRUKTION MED STÅENDE TRÄPANEL

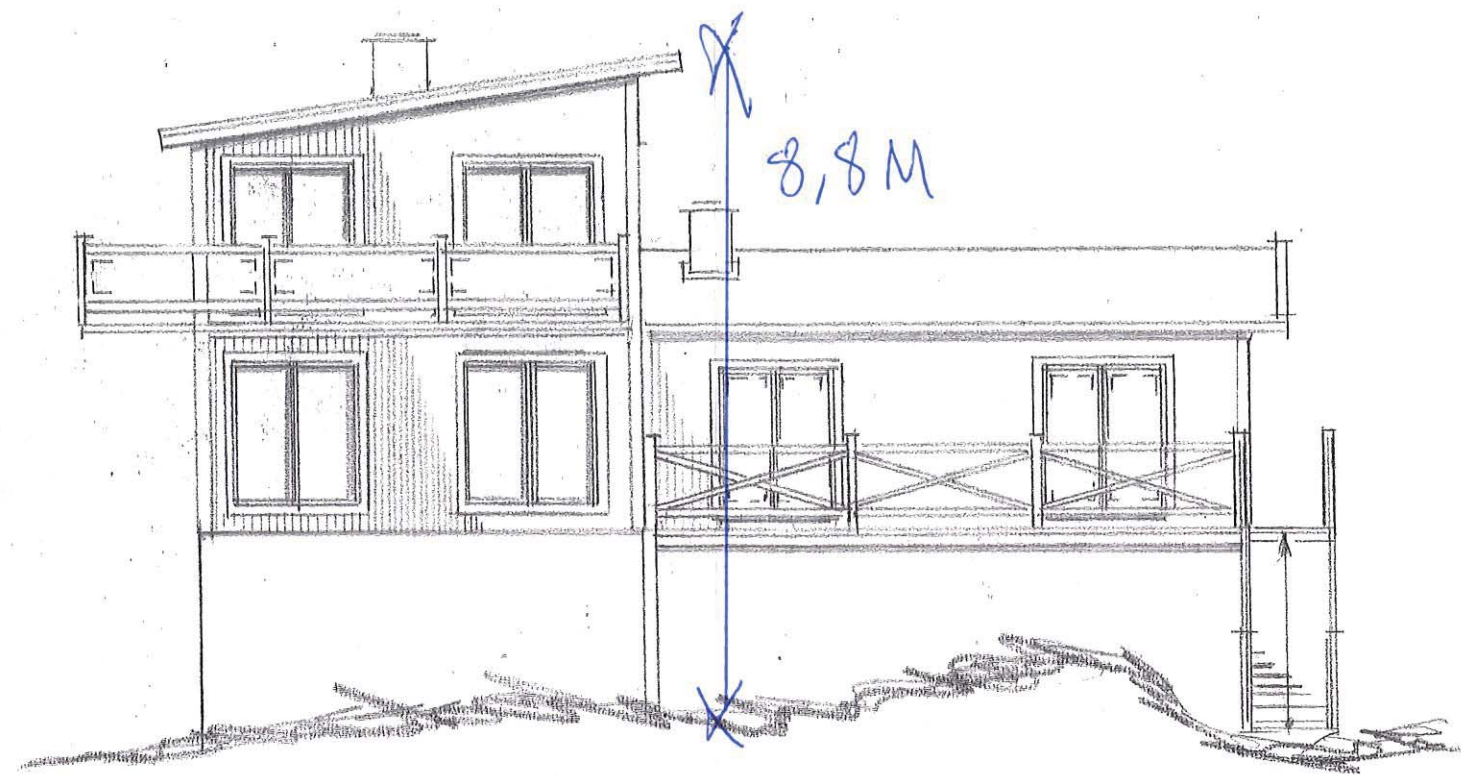
BYGGNATIONEN UTFÖRES I EGEN REGI (BYGGHERREN ÄR ENTREPRENÖR INOM BYGGBRANCHEN)



Selektionsritning, Medelmåtnivå = 7,7 M



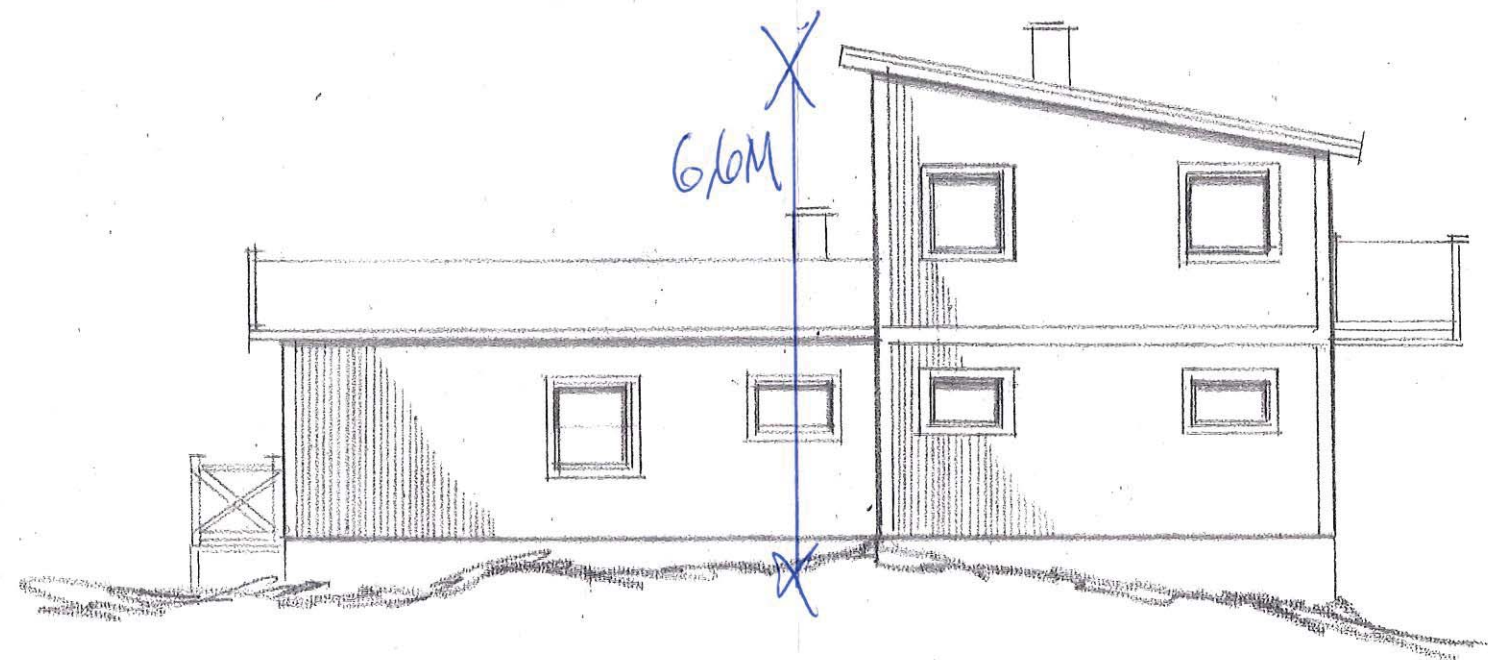
FASAD MOT NORR



FASAD MOT VÄSTER



FASAD MOT SÖDER



FASAD MOT ÖSTER

SALTARÖ 3:248 VÄRMDÖ KOMMUN TILLBYGGNAD AV BOSTADSHUS
SKALA 1:100 2017-03-15



VÄRMDÖ KOMMUN

Nybyggnadskarta

över Ekslingan 5

Saltarö 3:248

Dnr. 2017TEN/0213- 13

Koordinatsystem

Skala 1:500 A3

Plan: Sweref 99 18 00

Planer -

Höjd: RH2000

Fastighetens areal:

Landarea 2960 m²

andel i Saltarö GA:1

01-IM4-37/3347.1 Levande Last Avtalssevitut

Ritad

Godkänd


Demba Njie

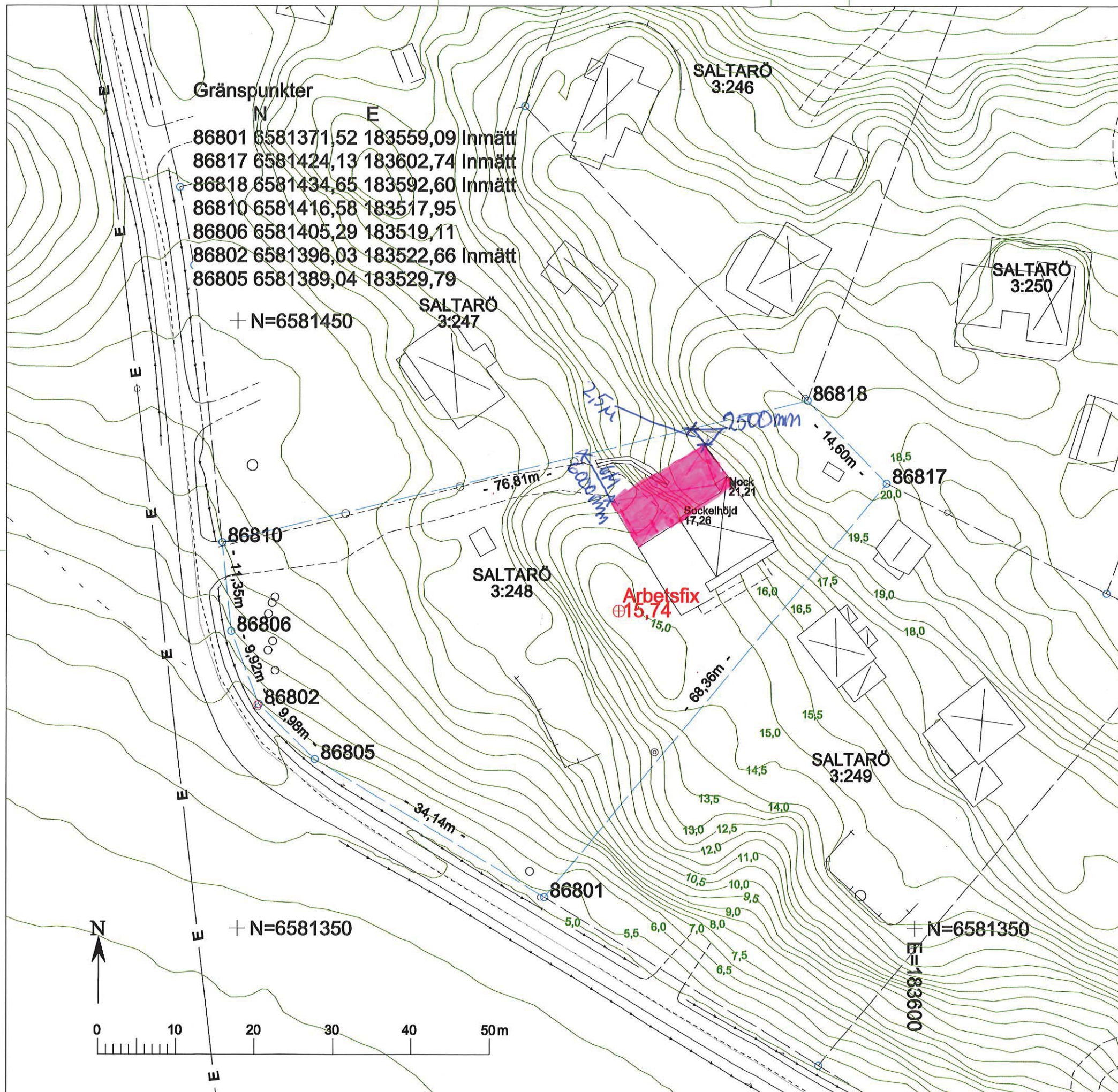
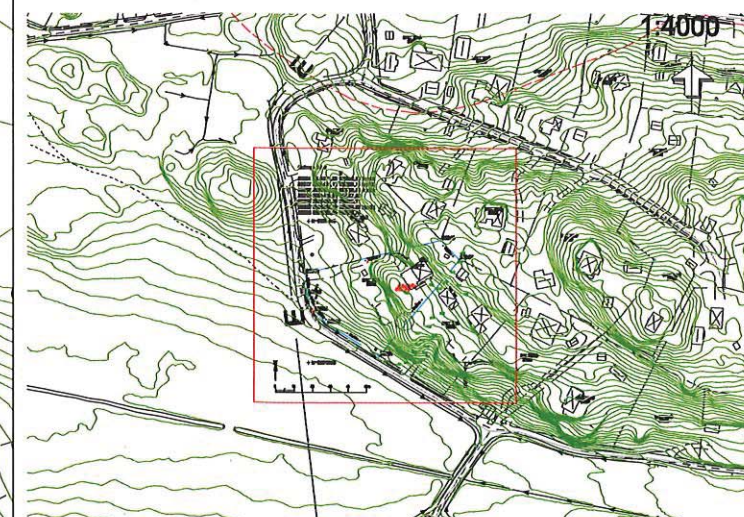
Annette Hörstedt

Kartan får ej förvanskas

Information om kommunalt vatten och avlopp

Fastigheten ligger utanför Värmdö Kommuns verksamhetsområde för vatten och spillvattenledningar.

 = Ny tillbyggnad



Gränspunkter

N	E	Inmätt
86801	6581371,52	183559,09
86817	6581424,13	183602,74
86818	6581434,65	183592,60
86810	6581416,58	183517,95
86806	6581405,29	183519,11
86802	6581396,03	183522,66
86805	6581389,04	183529,79

+ N=6581450

SALTARÖ 3:248

Arbetsfix 15.74

SALTARÖ 3:249

+ N=6581350

+ N=6581350

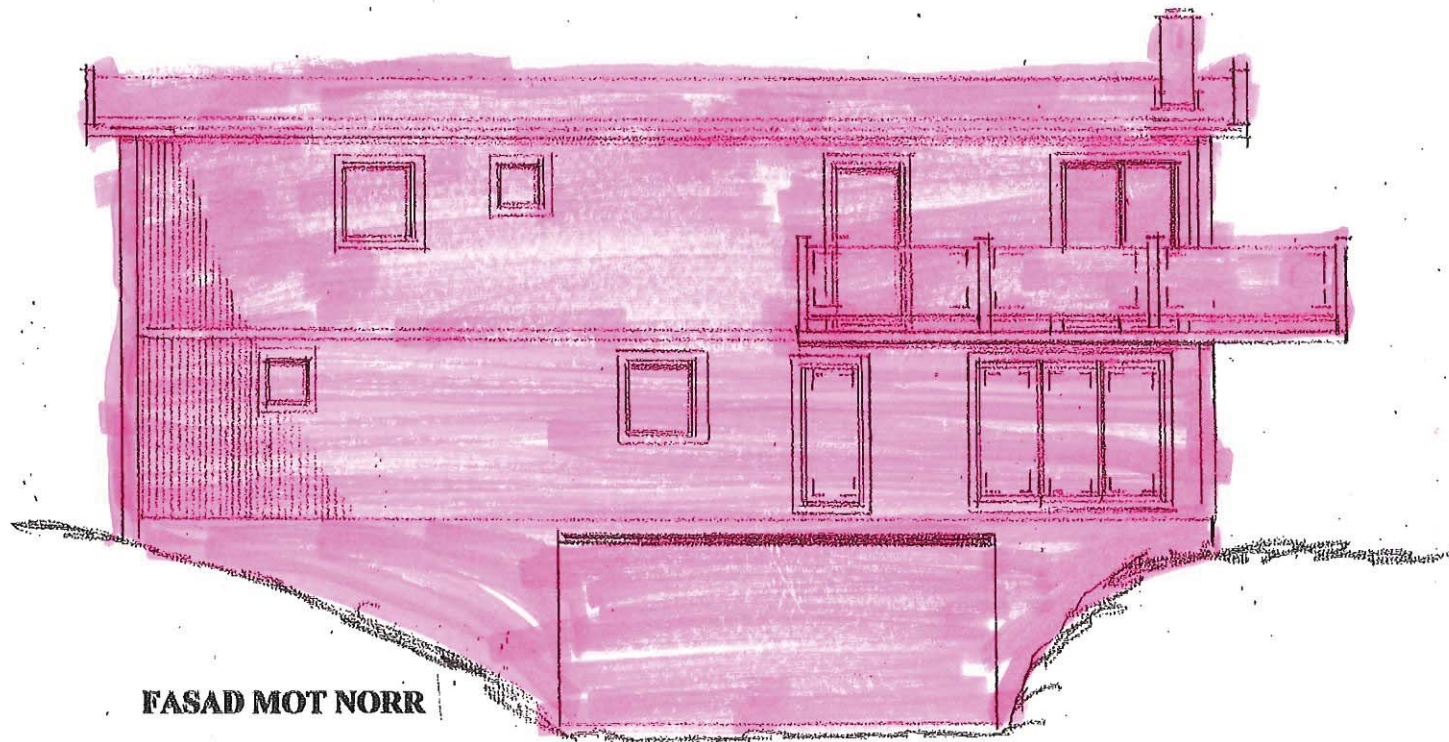
+ E=183600



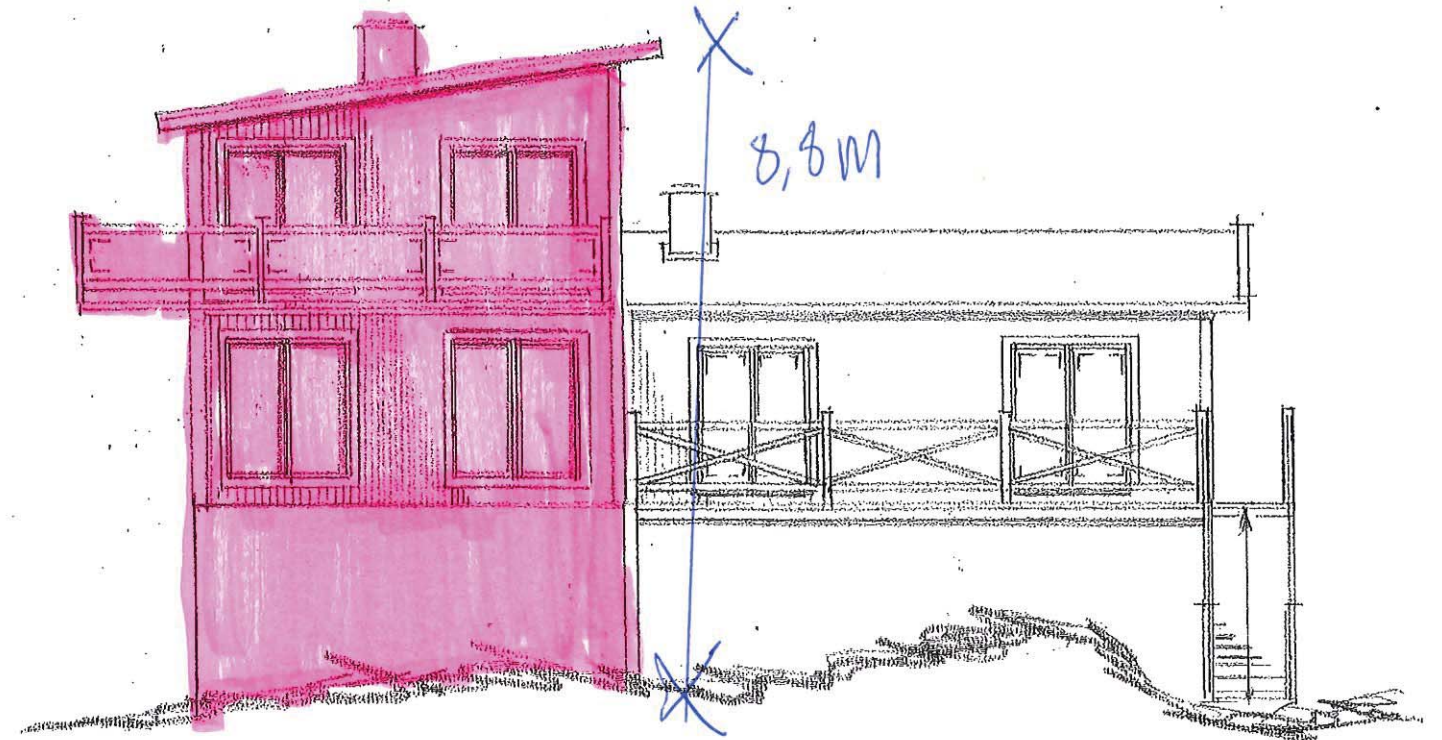
0 10 20 30 40 50m

[redacted] = Ny tillbyggnad

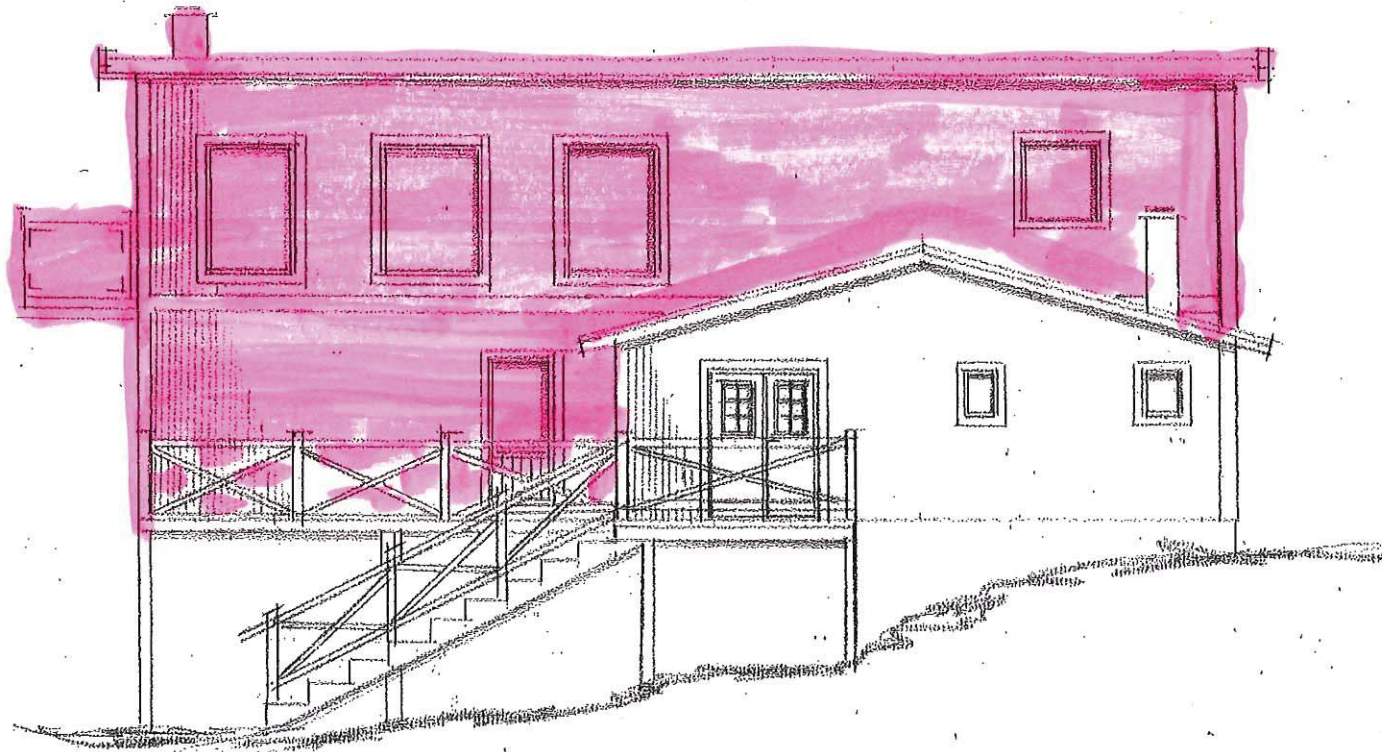
Medelmarknivå = 7,7 M till Noch



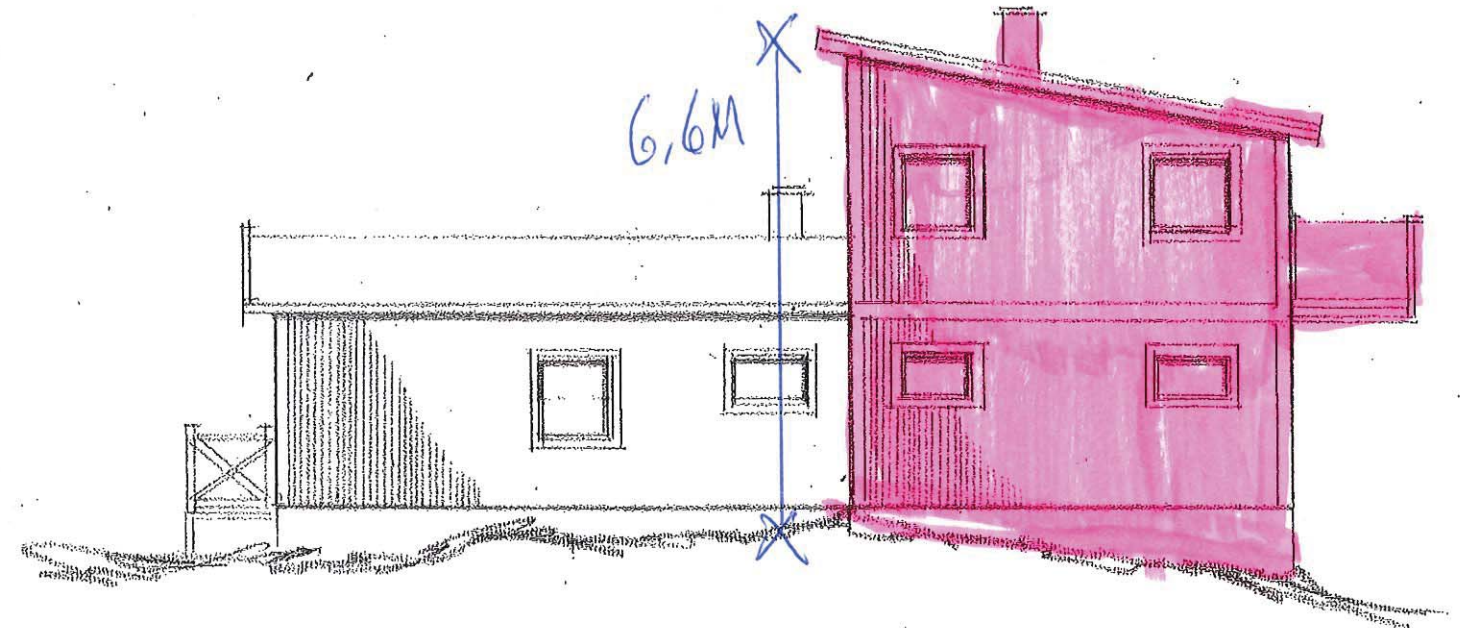
FASAD MOT NORR



FASAD MOT VÄSTER



FASAD MOT SÖDER



FASAD MOT ÖSTER

[redacted] = Ny tillbyggnad

SALTARÖ 3:248 VÄRMDÖ KOMMUN TILLBYGGNAD AV BOSTADSHUS
SKALA 1:100 2017-03-15