



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

Tjänsteskrivelse

EKNÖ 1:363: Bygglov för tillbyggnad 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 15 070 kronor (full avgift tas ut vid beviljande).
3. Avgiften ska betalas även om beslutet överklagas.

Kommunfullmäktige antog vid sammanträde 2015-10-21 §190 en taxa för beslut enligt PBL.

Beslutsunderlag

Nybyggnadskarta, inkom 2016-09-02
Fasadritningar 2st, inkom 2016-06-30
Planlösning, inkom 2016-06-30
Sektionsritning, inkom 2016-09-02

Ärendet

Ansökan avser bygglov för tillbyggnad av ett fritidshus som ska användas för uthyrning. Byggnaden är i en våning, beräknad till 85 kvm byggnadsarea (BYA) med en bruttoarea (BTA) om 85 kvm som byggs till med 81 kvm BYA med en BTA om 81 kvm till sammanlagt 166 kvm BYA med en BTA om 166 kvm.

Förutsättningar

Fastighetens tomtareal är 11 355 kvm landareal.

Fastigheten har ägts av Fortifikationsverket och är bebyggd med två baracker på vardera 85 kvm, tre förråd, en raserad och plomberad bunker och en mast som har varit avsedda för militärt ändamål.

Plan

Fastigheten är inte planlagd.

Strandskydd

För fastigheten gäller 300 meter strandskydd. Dispens är sökt 2016-06-30.

Området är av riksintresse för kulturmiljövård enligt 3 kap. 6 § miljöbalken, och är även ett lokalt utpekat kulturmiljöområde, 38 Sandön-Lökholmen-Korsö.

Fastigheten är även 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 2016-10-04.

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 1:68 (2/2) och Eknö 1:123 (1/1) har inte framfört några synpunkter.

Ägare till fastigheten Eknö 1:356 (5/5), Eknö 1:350 (4/4) och Eknö 1:291 (2/2) har inte inkommit med svar.

Kommunicering

Avdelningen har upplyst sökande 2016-12-08 om att bygglov sannolikt inte kan beviljas för tillbyggnad av huvudbyggnad. Sökanden vill att bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden ska pröva ärendet i befintligt skick.

Nedan framgår yttrande från sökande om kommunikering:

Den aktuella tillbyggnaden sker på den östra sidan av västra huset, mitt inne i den etablerade hemfridszonen och att den privata zonen därmed obetydligt utökas i och med den föreslagna åtgärden. Se bifogad skrivelse, yttrande från sökande.

Bygg- och miljöavdelningens bedömning**Historik**

Ärendet gäller tillbyggnad för en av två tidigare militärbaracker som är uppförda på 1940-talet inom strandskyddat område. Någon lokaliseringsprövning har inte gjorts för de två barackerna då byggnader som hörde till försvarsmaktens verksamhet var undantagna krav på bygglov, då de enbart skulle anmälas till byggnadsnämnden (70 § i 1931 års byggnadsstadga, 86 § i 1947 års byggnadsstadga). Det framgår av domslut från Mark- och miljööverdomstolen (MÖÖD) i mål P 1028-15.

2011 sålde Fortifikationsverket fastigheten till nuvarande ägarna och enligt Fortifikationsverket har fastigheten under lång tid använts som bostadsändamål. I samma mål som ovan fann MÖÖD att det får anses vara visat att barackerna åtminstone sedan 1970-talet använts som bostadsändamål, för uthyrning till sommarboende, och att det är vid denna tidpunkt som den ändrade användningen ägde rum. Eftersom staten var undantagen från byggnadslovplikten fram till den 1 juli 1987 har den ändrade användningen inte stridigt mot då gällande byggnadslagstiftning. De åtgärder som utförts har alltså inte inneburit någon bygglovpliktig ändrad användning. Nuvarande fastighetsägare har renoverat byggnaderna samt förstorat fönstren och bytte ut ett fönster mot en större dörr ner mot vattnet, men de åtgärderna har inte prövats i målet.

Aktuell ansökan

Ansökan gäller bygglov för tillbyggnad av ett fritidshus i en våning som ska användas för uthyrning. Fastigheten ligger i skogen utanför ett område med detaljplan, platsen är omgiven av tallar, blåbär och mossor m.m.

Att fönster och dörrar fortfarande täcks med luckor gör att byggnaden har mycket kvar av den karaktäristiska militärbyggnaden som ursprungligen fanns på platsen. Det gör att platsen ger ett intryck av att inte vara ianspråktaget. Länsstyrelsen skriver i ett beslut från 2012-12-20, eftersom byggnaden har en utformning som en militärbarack så har en eventuell hemfridszon en mycket begränsad storlek.

Fönster och dörrar täcks för närvarande med luckor, vilket gör att privatiseringen minskar under de månaderna som byggnaden inte nyttjas. Fastighetsägaren uppger att byggnaden används för uthyrning och att den behöver utökas med mera sovplatser.

Den sökta tillbyggnaden gör att byggnaden blir nästan dubbelt så stor som den befintliga byggnaden är i dag, och med en tillhörande terrass så kommer den föreslagna byggnationen att privatisera området betydligt mer än tidigare. Den tidigare begränsade hemfridszonen kommer utökas markant genom att byggnadens totala byggnadsarea utökas och att en terrass uppförs framför huset mot vattnet sett.

I 1 kap 1 § plan- och bygglagen, 2010:900 (PBL) står att bland annat att bestämmelserna i PBL syftar till att, med hänsyn till den enskilda människans frihet, främja en samhällsutveckling med jämlika och goda sociala levnadsförhållanden och en god och långsiktigt hållbar livsmiljö för människorna i dagens samhälle och för kommande generationer.

Det förslag till utvidgning och modernare utformning som ansökan har, från att vara utformad som den ursprungliga militärbaracken till en modernare byggnad av villakarakter, kommer medföra en mer privatiserande effekt än det är idag. Hemfridszonen kommer därmed att utvidgas och avhålla det rörliga friluftslivet från att vistas på platsen och passera ner mot stranden mellan byggnaderna.

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 väger tyngre än sökandens enskilda intresse av ett fritidshus, för uthyrning, med föreslagen tillbyggnad.

Om bygglov för tillbyggnaden beviljas kan det få till följd att området görs mindre tillgängligt för det rörliga friluftslivet. En positiv behandling av ärendet kan medföra en prejudicerande effekt på angränsande byggnad.

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.

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

Förutsättningar för bevarande (s.19)

Skärgårdens land- och vattenområden måste skyddas mot exploateringar och förorenande utsläpp. Ingen nybebyggelse eller tillbyggnad tillåts i den yttre skärgården, stor restriktivitet iakttas 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.

Inverkan av företag och verksamheter i skärgården

Företag och verksamheter som kan skada skärgårdsmiljön och dess naturvärden kan vara;

- större exploateringar, exploatering av stränder för bebyggelse etc.

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

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

BYGG- OCH MILJÖAVDELNINGEN

Peter Leeb
Bygglovhandläggare/Miljöinspektör

Bilagor:

Ritningar

Sändlista

Delges beslut med post

Sökande, annan part (fastighetsägare, arrendator)

Kontrollansvarig

Meddelande om kungörelse

Sakägare, rågrannar som inte har haft invändningar

Kungörelse i Post- och inrikestidningar

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

1
tärt skyddsområde



Aktuell byggnad
(C) Lantmäteriet

Oxudden

EKNÖ
1:69

EKNÖ
1:182

EKNÖ
1:176

EKNÖ
1:184

EKNÖ
1:123

EKNÖ
1:527

EKNÖ
1:350

EKNÖ
1:356

EKNÖ
1:363

EKNÖ
1:83

EKNÖ
1:88

EKNÖ
1:55



del av Sandhamn 274 samt 276, 13039 Sandhamn

Dnr. 2016TEN/1348

Skala 1:500 A3
Plan:Sweref 99 18 00

Höjd: RH2000

Fastighetens areal: 11355 m²

Del i Eknö Ga:3

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

Arbetsfix +4,48 m, markering på brunnfundament

Arbetsfix +5,41 m, markering överkant på liten belysningstolpe

Ritad

2016-08-17

Therese Karlsson, Metria AB

Therese Karlsson, Metria AB

am Eva Ringbom

Indus-Indus

Kartan får ej försvåras

VA-ENHETENS UPPGIFTER

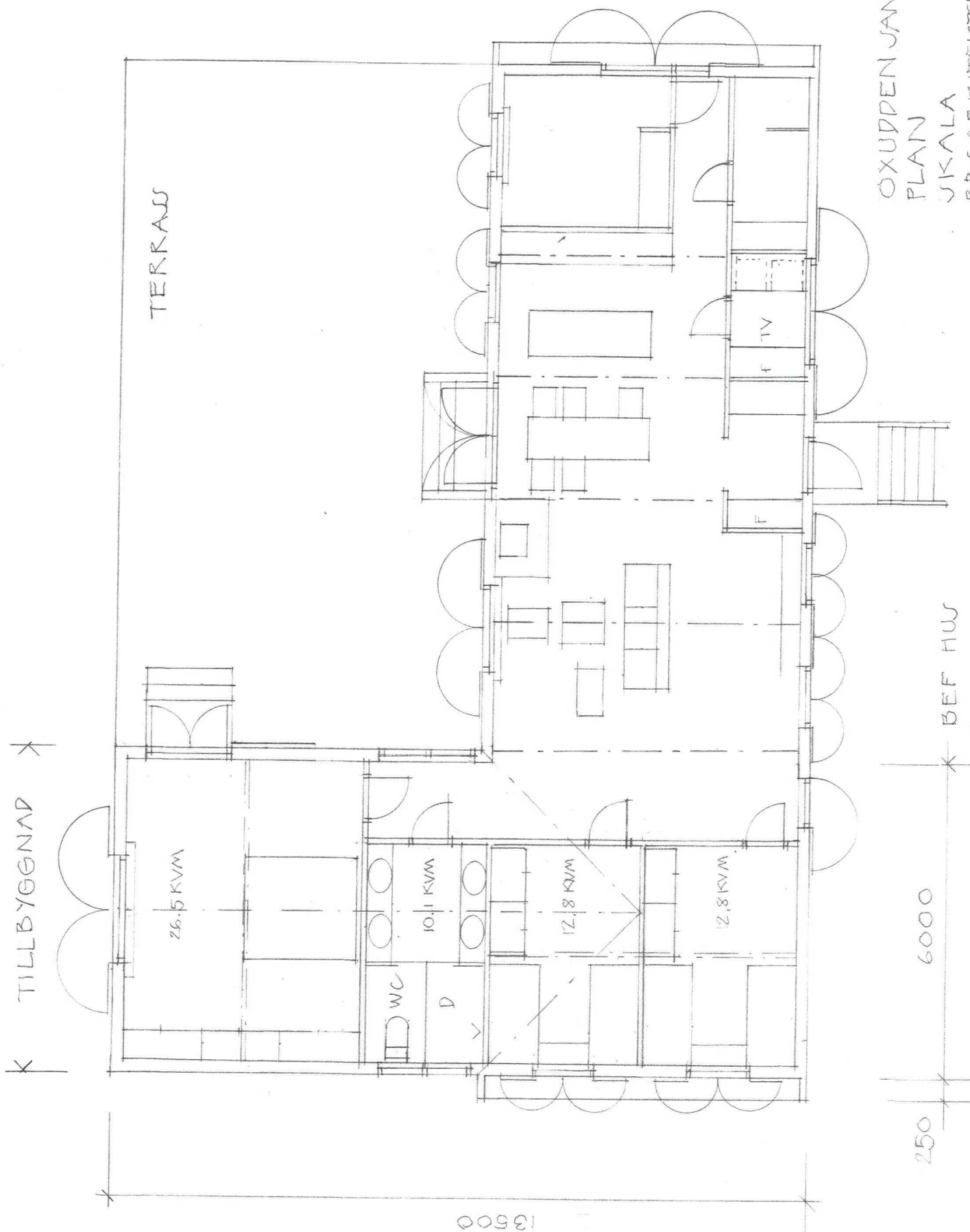
Fastigheten ligger utanför Värmdö Kommuns verksamhetsområde för vatten och spillvattenledningar.

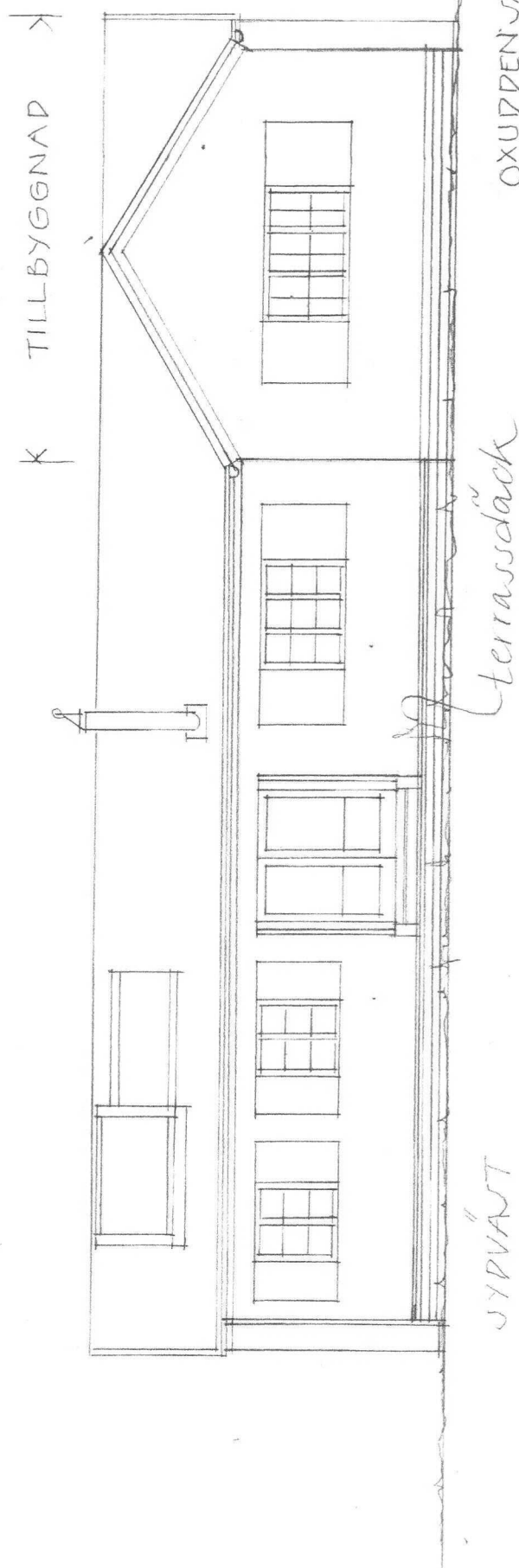
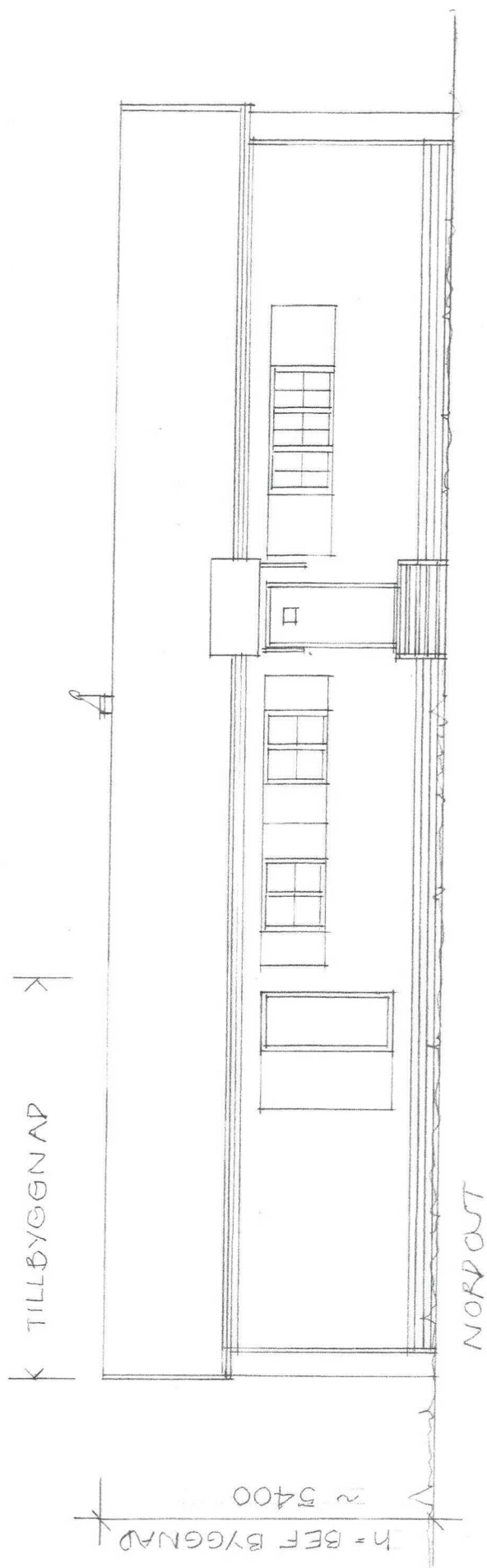


2016-06-30

AI

OXUPPEN JANDHAM
PLAN
JKALA 1:100
BBS ARKITEKTER AB
2016 05 02

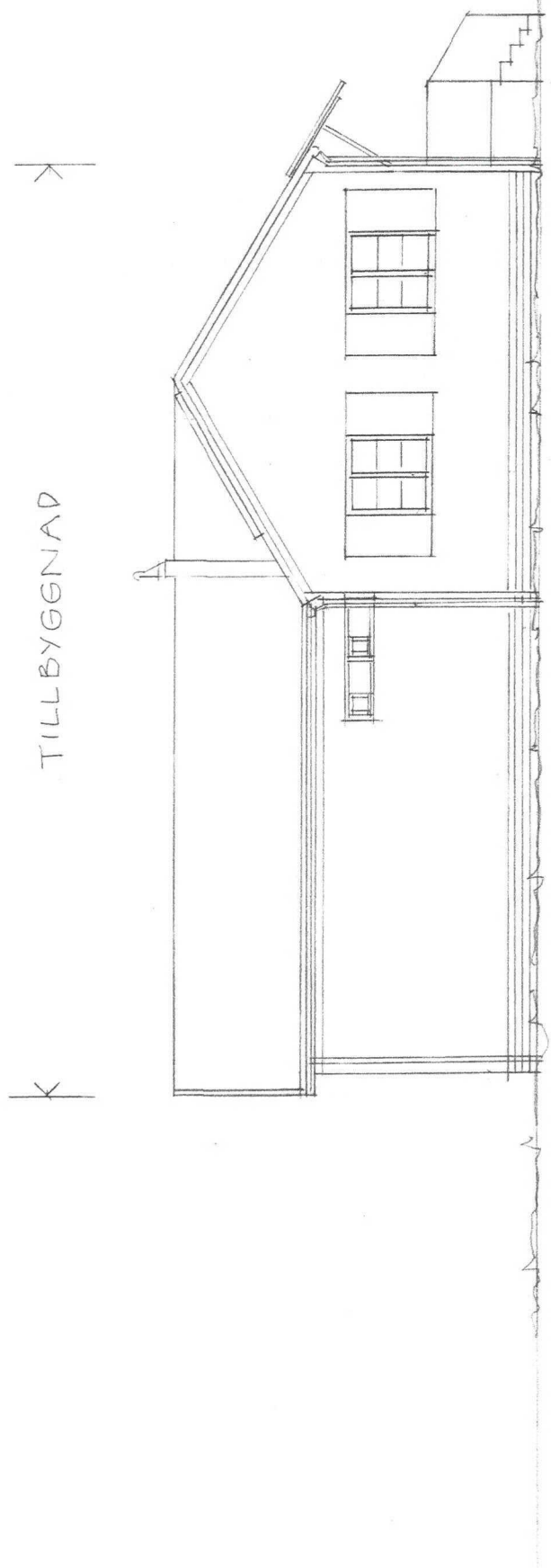




A2

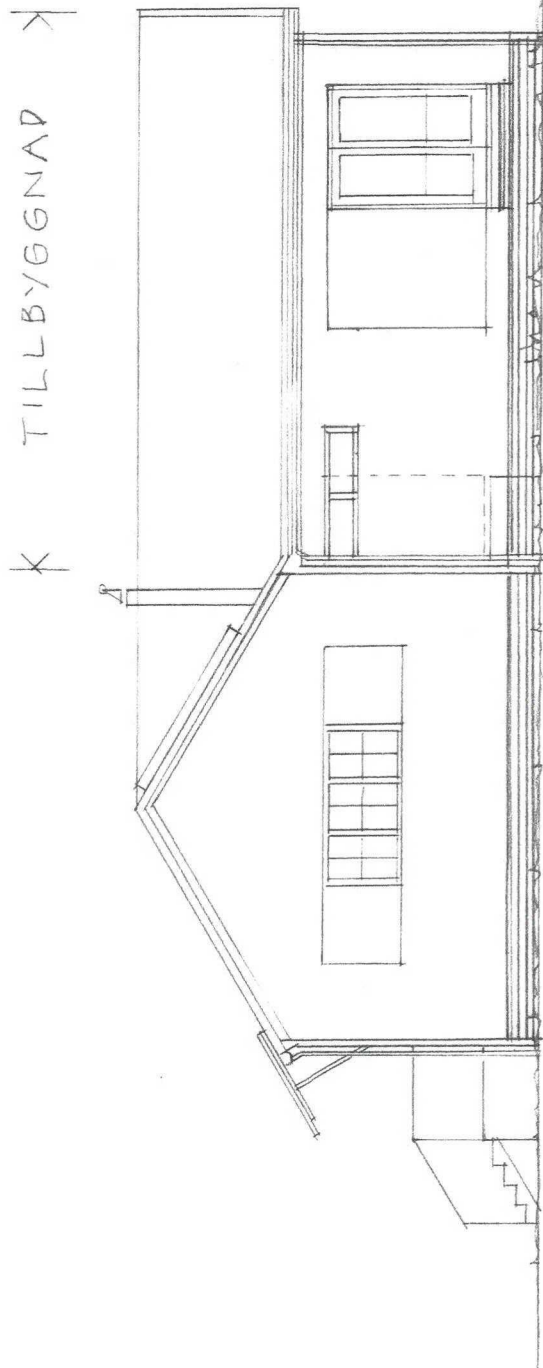
OXUDEN SANDHAMN
 FASADER
 SKALA 1:100
 BBS ARKITEKTER AB
 2016-06-30

2016-06-30



TILLBYGGNAD

SYDOST

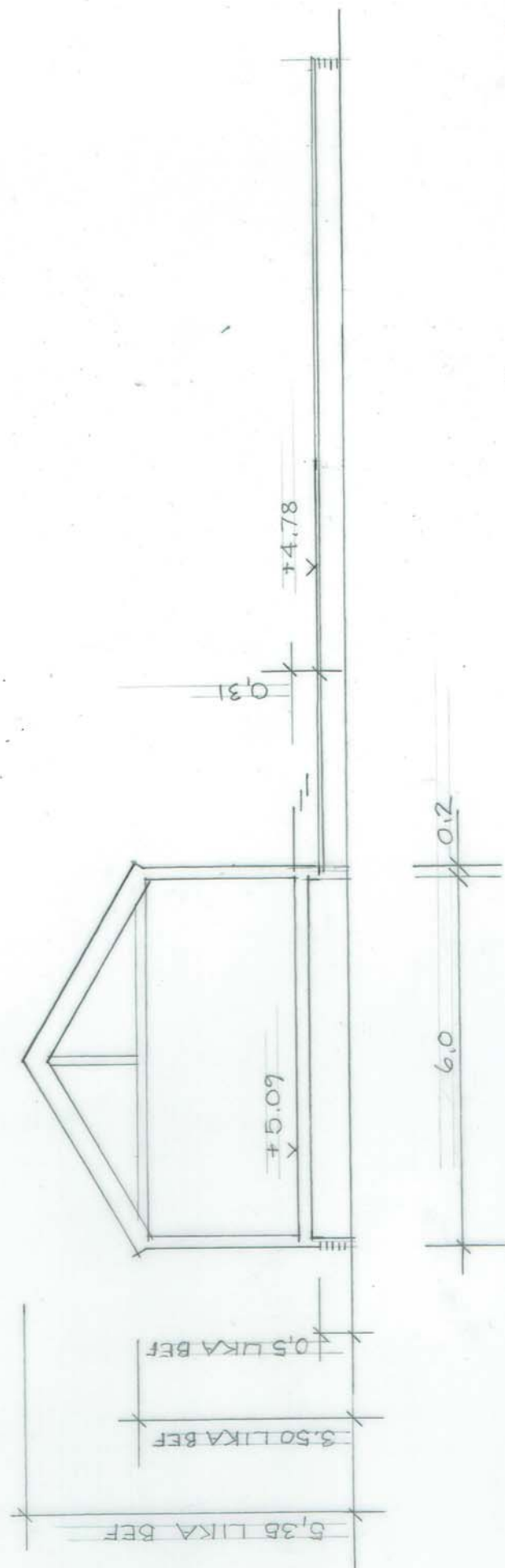


TILLBYGGNAD

NORDVÄST

A3

OXUDDENJANDHAMN
FAJADER
SKALA 1:100
BBJ ARKITEKTER AB
2016 0507



A4

OXUPPEN SANDHAMN
SEKTION
SKALA 1:100
BJÄRKTEKTER AB
20160829