



Godfrey Kabagambe
godfrey.kabagambe@varmdo.se
08-570 481 38
Handläggare

Agnes Hjelmér
ANGANTYRVÄGEN 6 C
18254 DJURSHOLM

Delegationsbeslut BMH 3796

SKENORA 1:116: Bygglov för nybyggnad av enbostadshus med eldstad, nybyggnad komplementbyggnad och stödmurar

Beslut

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden beslutar att

1. bevilja bygglov.
2. godta byggherrens förslag till kontrollansvarig Robert Stenstrand, certifieringsnummer C002141, N, 2026-02-11
3. ta ut avgift om 30 180 kronor. Faktura skickas separat.
4. 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).

Den kontrollansvarige är certifierad enligt 10 kap. 9 § PBL.

Åtgärden får inte påbörjas förrän fyra veckor efter att detta beslut kungjorts i Post- och Inrikes tidningar enligt 9 kap 42a § PBL och åtgärden får heller inte påbörjas förrän bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden lämnat ett startbesked enligt 10 kap. 3 § PBL.

Kommunfullmäktige antog vid sammanträde en taxa för beslut enligt PBL för år 2022.

Delegaten har enligt gällande delegationsordning rätt att för nämndens räkning ta beslut.

Beslutsunderlag

Huvudbyggnad fasadritningar 4st	inkom 2022-05-24
Huvudbyggnad planritningar 2st	inkom 2022-05-24
Huvudbyggnad sektionsritning 2st	inkom 2022-05-24
Nybyggnadskarta,	inkom 2022-05-24
Markplaneringsritning med VA	inkom 2022-05-24
Markplaneringsritning	inkom 2022-05-24
Komplementbyggnad fasadritningar 4st	inkom 2022-05-24
Komplementbyggnad planritningar 2st	inkom 2022-05-24
Komplementbyggnad sektionsritning	inkom 2022-05-24

Samråd och startbesked

Åtgärden får inte påbörjas förrän bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden lämnat ett startbesked enligt 10 kap. 3 § PBL. Påbörjas åtgärden utan startbesked kommer en sanktionsavgift att tas ut med stöd av 9 kap. plan- och byggförordningen 2011:338 (PBF).

Tekniskt samråd krävs i detta ärende. Handlingar som ska skickas in i förväg för att tekniskt samråd ska kunna ske och för att startbesked ska beslutas är konstruktionsritningar samt förslag till kontrollplan. Beroende på åtgärdens komplexitet kan även andra handlingar, exempelvis beräkning av förväntad energianvändning, komma att krävas.

Efter det att ni lämnat in erforderliga handlingar, är det ni, som byggherre, som ansvarar för att boka tid för tekniskt samråd med kommunens byggnadsinspektör. Tiden bokas av er kontrollansvarige. Handlingar och tidsbokning för tekniskt samråd skickas till inspektor@varmdo.se.

Ärendet

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av enbostadshus om 166 kvm byggnadsarea (BYA) med en bruttoarea (BTA) om 262 kvm och 0 kvm öppenarea (OPA).

Ansökan gäller även bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad om 64 kvm BYA med en BTA om 108,5kvm och 0kvm OPA.

Ansökan gäller även bygglov för nybyggnad stödmurar enligt bifogade handlingar

Ärendet gäller även rivning av fastighetens befintliga huvudbyggnad.

Besök på fastigheten har ej företagits av bygglovshandläggare men har företagits av strandskyddshandläggare.

Förutsättningar

Fastighetens areal är 11 895kvm landareal och 15 410kvm vattenareal.

Fastigheten är bebyggd med huvudbyggnad och komplementbyggnader.

Plan

Fastigheten är inte planlagd.

Strandskydd

För fastigheten gäller 100 meter strandskydd. Dispens är sökt och beviljad 2022-03-25 med BMH 1728.

Komplementbyggnaden är placerad nära huvudbyggnaden som enligt bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden inte kräver strandskyddsdispens.

Övriga förutsättningar

Fastigheten är inom riksintresse för högexploaterad kust, för de samlade natur- och kulturvärdena i kustområdet och skärgården enligt 4 kap 1,2,4§§ miljöbalken.

Fastigheten är inom riksintresse för rörligt friluftsliv inom kustområdena och skärgården i Stockholms län, enligt 4 kap 2§ miljöbalken.

Yttranden

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

Ägare till fastigheten Skälsmara 4:2 (1/1) har inte framfört några synpunkter.

Ägare till fastigheten Skenora 1:124 (1/1) har inte inkommit med svar.

Ägare till fastigheten Skenora 1:90 (1/2 och 2/2) har inte inkommit med svar.

Ägare till fastigheten Skenora 1:173 (1/2 och 2/2) har framfört synpunkter avseende husets gestaltning som inte stämmer överens med den lågmälda byggtradition som finns i skärgården och i synnerhet när placeringen blir på bergets topp, att huset kommer att dominera blickfång från sjöfarten. Dessutom kommer byggnadens övervåning att ha direkt insyn på fastighetens terrasser, som innebär att de går miste om den privata sfären, vilket var skälet till att de köpte fastigheten.

Ärendet har remitterats till Enheten avlopp och enskilt vatten, som har lämnat följande yttrande:

Enheten för avlopp och enskilt vatten bedömer sammanfattningsvis att

- det är möjligt att ordna avlopp men en uppdaterad situationsplan behöver bifogas redovisningen av utförd anläggning när den skickas in
- det är möjligt att ordna vattenförsörjning

Enheten för avlopp och enskilt vatten grundar sitt yttrande på tillgängliga uppgifter samt kartläggning av grundvattenförhållanden och geologiska förutsättningar.

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsmyndens bedömning

Ansökan gäller bygglov för nybyggnad av enbostadshus med eldstad. Byggnaden utförs med två våningar. Fasaden ska utföras med trä i tjärvitriol, taket ska kläs in med svart plåt och trä/aluminium fönster som är svarta.

Ansökan om bygglov för nybyggnad komplementbyggnad avsedd att användas som garage och förråd på nedre plan och på övre plan som gäststuga.

Komplementbyggnaden är prövad som en komplementbyggnad utan kök/kokvrå/penntry och denna funktion får heller inte i efterhand installeras.

Komplementbyggnaden innehåller wc/dusch på övre plan.

Utvändiga material utförs som den nu ansökta enbostadshuset, där fasaden ska utföras med trä i tjärvitriol, taket ska kläs in med svart plåt och trä/aluminium fönster som är svarta. Till komplementbyggnaden finns utvändiga trappor för access till övre plan.

Ansökan gäller även stödmurar enligt bifogade handlingar.

Ärendet gäller även rivning av huvudbyggnad som ska hanteras vid teknisk samråd.

Inkomna yttranden har kommunicerats med sökande. Sökande har bemött inkomna synpunkter och meddelat att utformning och placering har varit central under projekteringsgången och att det har skett i samråd med kommunen för att dämpa och anpassa byggnaden in i omgivningen. Arkitektens avsikt är en nutida tappning av dom väl förekommande fiskarstugor som återfinns längs hela kusten. Runt huset finns även högre berg som dämpar intrycket. Insyn till granne har beaktats genom att byggnadens andra våning placeras i del längst ifrån grannfastigheten. Sökande framför även att grannfastighetens mer privata zon bör vara mot vattnet och på den sidan de har en pool, där insyn inte finns.

Sökande anför även att runt fjärden där byggnation planeras återfinns flertalet byggnader som upptar betydligt större yta, är högre, samt placeras närmare vattenlinje än vår tilltänka byggnation. De har valt att bygga i material och färger som smälter in i omgivningen och att byggnaden är placerad på den plattaste tillika en naturlig lågdal på fastigheten. Framför byggnaden finns berg som både döljer delar av byggnaden samt på vissa ställen överstiger husets höjd. Sökande skriver även att den nu sökta byggnaden är placerad betydligt längre från strandlinje än exempelvis granne med erinran.

Platsbesök har utförts av strandskyddshandläggare i det separata strandskyddsärendet på bygg- och miljöavdelningen. Strandskyddshandläggaren framför vilket också stämmer överens med sökandes beskrivning av att det finns större byggnader närmare vattenlinjen. Det sökande framför även att byggnaden är

placerad på en lågpunkt och att det finns berg framför som gör att byggnaden blir mindre dominerande i landskapsbilden, vilket instämmer med de tagna fotografierna men även utifrån höjdkurvorna på nybyggnadskartan. Utifrån de fotografier som är tagna vid platsbesöket finns det dessutom några träd som skymmer insyn till grannfastigheten.

Den nu sökta åtgärden är placerad där befintlig byggnad står och övervåningen är placerad längre bort från grannfastigheten. Byggnaden med dess materialval bedöms dämpa byggnadens blickfång från sjöfarten än om den hade varit utförd i andra kulörer.

Byggnaden uppfyller kraven på lämplig placering och utformning med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

Bedömningen kring inkommen synpunkt vad gäller att byggnaden inte passar in i landskapsbilden, bedöms sökande ha beaktat de hänsynskrav vid utformning och placering av byggnaden.

Bedömningen kring inkommen synpunkt vad gäller insyn på den privata sfären, är att det inte är en betydande olägenhet enligt plan- och bygglagens mening.

Byggnaden har en lämplig utformning och placering med hänsyn till avfallshantering, trafik och omgivningsbuller.

Byggnaden är lämplig för sitt ändamål enligt 8 kap. PBL och enligt 3:2 BBR.

Tomten och byggnaden uppfyller tillämpliga utformningskrav gällande tillgänglighet. Tekniska egenskapskrav prövas inför startbesked.

En översiktlig bedömning har gjorts angående påverkan av trafikbuller. Bedömning av situationen i nuläget är att det inte finns risk för att trafikbuller kan orsaka en olägenhet.

Ansökan bedöms därmed uppfylla kraven för bygglov i 2 kap 6 § första stycket 1 och 5, 6 p och tredje stycket, 8 och 9 § och 8 kap. 1-3, 6, 7, 9-13, 17 och 18 § PBL.

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

Avgift

Kommunfullmäktige antog vid sammanträde en taxa för beslut enligt PBL för år 2022. Handläggning av ärendet ger en avgift på 30 180 kr.

Ärendet blev komplett för handläggning 2022-05-24 och har handlagts inom lagstadgad tid, någon nedsättning av avgiften behöver inte göras.

Information och upplysningar

Åtgärden får inte påbörjas förrän fyra veckor efter att detta beslut har kungjorts i Post- och Inrikes Tidningar enligt 9 kap 42a § PBL.

Observera att byggnadsarbetena utförs på egen risk innan lovet vunnit laga kraft. Beslutet får 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*. När ett beslut har fått laga kraft innebär det att det inte längre kan 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.

I förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader finns bestämmelser om vilka riktvärden för buller som ska tillämpas vid bostadsbyggnader i samband med planläggning och i ärenden om bygglov samt förhandsbesked. Det är fastighetsägarens ansvar att se till att gällande riktvärden uppfylls i samband med byggnation. Om det i ett senare skede visar sig att riktvärdena inte uppfylls så är det fastighetsägarens ansvar att åtgärda detta. Enligt 8 § i förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader så ska en beräkning av buller även ta hänsyn till framtida trafikflöden som kan ha betydelse för bullersituationen.

Fastigheten befinner sig i normalriskområde för radon.

Tänk på att spara på vårt grundvatten. Installera därför gärna snålspolande teknik i samband med vatteninstallationer.

Byggnaden får inte tas i bruk innan den har anslutits till en av kommunen godkänd avloppsanläggning.

Åtgärden kräver tillstånd från lagfaren ägare (arrendator).

Om föroreningar påträffas i mark ska arbetet avbrytas och föroreningen anmälas till bygg- och miljöavdelningen. Det kan gälla oljeföroreningar, kemisk lukt eller miljöfarligt avfall t.ex. färgburkar. Gräver du i förorenad mark kan du orsaka spridning av föroreningarna som i sin tur kan förorena dricksvattenbrunnar eller närliggande sjöar. När du beställer fyllnadsmassor till din fastighet, tänk då på att fråga varifrån massorna kommer och vad de innehåller. Be gärna om skriftlig information.

Byggherren ansvarar för lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD). Avledning av dagvatten och dräneringsvatten ska ske på sådant sätt att inte olägenheter uppstår för intilliggande fastigheter.

Byggherren uppmärksammas på att åtgärden inte får utföras på område som omfattas av servitut eller ledningsrätt.

I detta ärende krävs utstakning och lägeskontroll. Behörighet krävs. Kostnaderna för lägeskontroll debiteras separat om den utförs av kommunens Kart- och GIS enhet.

Bygglov upphör att gälla om åtgärden inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från dagen då beslutet vann laga kraft.

För start- och slutbesked debiteras separat efter det att samråd för respektive besked hållits.

Om fastigheten omfattas av områdesbestämmelser kan ytterligare avgift komma att utgå. För mer information om sådan avgift, kontakta samhällsbyggnadskontorets planenhet, 08-570 470 00 (vxl).

Avvikelser

Ändringar i förhållande till bygglovet måste alltid godkännas av bygglovshandläggaren före utförande.

Detta beslut kan överklagas till Länsstyrelsen i Stockholms län.

BYGG-, MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN

Det här beslutet har signerats digitalt och saknar underskrift.

Sändlista:

Delges beslut

Sökanden

Lagfaren ägare

Kontrollansvarig

Delges beslut med Rek+MB

Sakägare, rågrannar som har haft invändning med Rek+MB

Meddelande om kungörelse

Sakägare, rågrannar som inte har haft invändningar

Kungörelse i Post- och inrikes Tidningar

Hur du överklagar bygg-, miljö- och hälsoskyddsmyndens beslut

Tid för överklagande

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsmynden 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 hälsoskyddsmynden senast 4 veckor efter att det har kungjorts.

Hur du utformar ditt överklagande mm

I skrivelsen med överklagandet ska du;

- Tala om vilket beslut du överklagar, uppge beslutsnummer i beslut/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 ska 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 hälsoskyddsmynden i Värmdö kommun, se adress nedan.

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

Informationsblad – handlingar inför tekniskt samråd

Du har fått ett beviljat bygglov. Innan du får sätta spaden i backen så behöver du genomföra ett tekniskt samråd. Efter det tekniska samrådet kan startbesked meddelas.

Följande handlingar behöver lämnas in före ett tekniskt samråd kan hållas:

1.Om du ansökt om tillbyggnad av enbostadshus:

Förslag till kontrollplan (upprättas av kontrollansvarige)

U-värdes beräkning för tillbyggnaden

Konstruktionshandlingar (grund, stomme och takkonstruktion ska redovisas)

Färdigställandeskydd (vid större tillbyggnader)

2.Om du ansökt om tillbyggnad av fritidshus:

Förslag till kontrollplan (upprättas av kontrollansvarige)

Konstruktionshandlingar (grund, stomme och takkonstruktion ska redovisas)

3.Om du ansökt om uppförande av enbostadshus:

Förslag till kontrollplan (upprättas av kontrollansvarige)

Energiberäkning

Färdigställandeskydd

Konstruktionshandlingar (grund, stomme och takkonstruktion ska redovisas)

4.Om du ansökt om uppförande av fritidshus:

Förslag till kontrollplan (upprättas av kontrollansvarige)

Konstruktionshandlingar (grund, stomme och takkonstruktion ska redovisas)

5.Om du ansökt om tillbyggnad/uppförande av komplementbyggnad:

Förslag till kontrollplan (upprättas av kontrollansvarige)

Konstruktionshandlingar (grund, stomme och takkonstruktion ska redovisas)

När ovanstående handlingar tagits fram mejlar du inspektor@varmdo.se och bokar en tid för tekniskt samråd med en inspektör.

Dagordning vid tekniskt samrådsmöte (mötet sker via digital plattform Teams)

Vid det tekniska samrådet gås följande frågeställningar igenom:

1. Arbetets planering och organisation
2. Byggherrens förslag till kontrollplan
3. Övriga handlingar som byggherren har lämnat till byggnadsnämnden
4. Hur identifieringen av avfall och återanvändbara byggprodukter har gjorts
5. Behovet av att byggnadsnämnden gör arbetsplatsbesök
6. Behovet av eventuella tillsynsåtgärder
7. Behovet av färdigställandeskydd
8. Behovet av utstakning
9. Byggnadsnämndens behov av ytterligare handlingar inför beslut om startbesked
10. Behovet av ytterligare tekniska samråd eller andra sammanträden