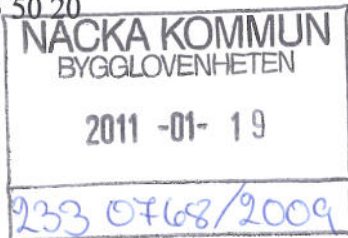




LÄNSSTYRELSEN
I STOCKHOLMS LÄN

Enheten för överklaganden 1
Annika Israelsson
08-785 50 20



DELBESLUT

1 (2)

Datum
2011-01-13

Beteckning
4032-10-17078

Klagande

Gunilla von Oelrich
Velamsund
132 36 SALTSJÖ-BOO

Delgivningskvitto

Motpart

Fastighetskontoret
i Nacka kommun
131 81 NACKA

Överklagande med inhibitionsyrkande i fråga om beviljat bygglov för nybyggnad av ridhus och stall på fastigheten Velamsund 1:1 i Nacka kommun

BESLUT

Länsstyrelsen bifaller yrkandet om inhibition och förordnar att det överklagade beslutet tills vidare inte skall gälla.

BAKGRUND

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden i Nacka kommun beslutade den 17 februari 2010 att bevilja Fastighetskontoret i Nacka kommun bygglov för nybyggnad av ridhus och stall på fastigheten Velamsund 1:1.

Gunilla von Oelrich, ägare till grannfastigheten Velamsund 1:203, har överklagat nämndens beslut och yrkat bl.a. inhibition. Hon anför i huvudsak följande. Enligt 8 kap 22 § plan- och bygglagen (1987:10) borde hon ha underrättats och beretts tillfälle att yttra sig genom ett s.k. grannhörande. Idag den 17 december 2010 har hon fått två papper från kommunen. Papper som hon borde ha fått för länge sedan. Hon var närvarande vid ett möte i september 2009. Vid mötet framfördes kraftig kritik mot ridhusplanerna, framförallt gentemot byggnadens höjd. Något protokoll från mötet har hon inte sett. I bygglovsbeslutet konstaterar hon att höjden på ridhuset inte har ändrats. Nämnden inte har beaktat den lågt belägna hagen väster om magasinet, där den kolossala byggnaden skulle störa gårdsbilden i mindre grad. Där placerades för övrigt ett stort ridhus under uppförandet av det nu befintliga ridhuset, vars höjd då inte fick överstiga stallbyggnaden. Åtgärderna har inte en positiv inverkan på områdets prioriterade bevarandevärden. Hon ifrågasätter även att man inte presenterar en helhetslösning för området innan man ger ett punkt-tillstånd. Ridhusbygget måste stoppas nu innan det är för sent. Det gagnar inte allmänheten att man förvanskar eller kommersialiserar detta vackra rekreations-



område. Till slut har man ju genom alla dispenser i praktiken upphävt naturreservatet.

MOTIVERING

Länsstyrelsen tar upp yrkandet om inhibition till särskild prövning. Slutligt beslut kommer att meddelas senare.

Ett beslut om inhibition innebär ett förordnande om att det överklagade beslutet i avvaktan på slutlig prövning inte får verkställas. Bedömningen huruvida inhibition skall meddelas grundas på ett preliminärt ställningstagande om det överklagade beslutet är felaktigt. Inhibition bör endast meddelas om det finns skäl att anta att beslutet är felaktigt och om inhibition är ägnad att förhindra att ett allmänt eller enskilt intresse åsamkas beaktansvärd skada.

Länsstyrelsen finner att de omständigheter som hittills framkommit är sådana att det finns skäl att inhibera det överklagade beslutet i avvaktan på den slutliga prövningen.

HUR MAN ÖVERKLAGAR

Detta beslut kan överklagas hos Förvaltningsrätten i Stockholm län enligt bilaga.

Annika Israelsson
Länsassessor

Kopia till:
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden i Nacka kommun
Akten
Pärmen
AI



LÄNSSTYRELSEN
I STOCKHOLMS LÄN

Hur man överklagar hos
Förvaltningsrätten

Bilaga
Formulär nr 30

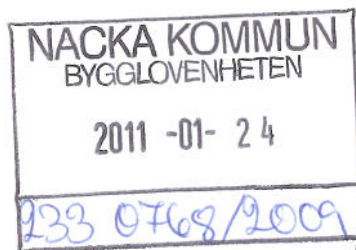
VAR SKA BESLUTET ÖVERKLAGAS	Länsstyrelsens beslut kan skriftligen överklagas till Förvaltningsrätten.
HUR MAN UTFORMAR SITT ÖVERKLAGANDE M.M.	<p>I skrivelsen ska du</p> <ul style="list-style-type: none"> - tala om vilket beslut du överklagar, t.ex. genom att ange ärendets nummer (diarienumret) - redogöra för hur du anser att beslutet ska ändras. <p>Du bör också redogöra för varför du anser att Länsstyrelsens beslut är felaktigt.</p> <p>Du kan givetvis anlita ombud att sköta överklagandet åt dig.</p> <p>Behöver du veta mer om hur du ska gå till väga, så ring eller skriv till Länsstyrelsen.</p>
ÖVRIGA HANDLINGAR	Om du har handlingar eller annat som du anser stöder din ståndpunkt, så bör du skicka med det.
VAR INLÄMNAS ÖVERKLAGANDET	Din skrivelse ska inlämnas/skickas till Länsstyrelsen och inte till Förvaltningsrätten.
TID FÖR ÖVERKLAGANDE	Länsstyrelsen måste ha fått din skrivelse inom tre veckor från den dag du fick del av beslutet *, annars kan ditt överklagande inte tas upp.
UNDERTECKNA ÖVERKLAGANDET	Din skrivelse ska undertecknas och namnteckningen förtydligas. Uppge också postadress och telefonnummer.

* För en part som företräder det allmänna, t. ex. en kommun, räknas treveckorsfristen istället från den dag då beslutet meddelades.



Datum
2011-01-21

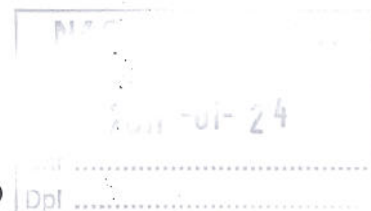
Beteckning
4032-10-17078



Delgivningskvitto

Klagande

Gunilla von Oelrich
Velamsund
132 36 SALTSJÖ-BOO



Motpart

Fastighetskontoret
i Nacka kommun
131 81 NACKA

Överklagande i fråga om beviljat bygglov för nybyggnad av ridhus och stall på fastigheten Velamsund 1:1 i Nacka kommun

BESLUT

Länsstyrelsen upphäver beslutet och återförvisar ärendet till Miljö- och stadsbyggnadsnämnden i Nacka kommun för ny handläggning.

BAKGRUND

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden i Nacka kommun beslutade den 17 februari 2010, MSN § 64, att bevilja Fastighetskontoret i Nacka kommun bygglov för nybyggnad av ridhus och stall på fastigheten Velamsund 1:1.

Gunilla von Oelrich, ägare till grannfastigheten Velamsund 1:203, har överklagat nämndens beslut och anför i huvudsak följande. Enligt 8 kap 22 § plan- och bygglagen (1987:10) borde hon ha underrättats och beretts tillfälle att yttra sig genom ett s.k. grannhörande. Idag den 17 december 2010 har hon fått två papper från kommunen. Papper som hon borde ha fått för länge sedan. Hon var närvarande vid ett möte i september 2009. Vid mötet framfördes kraftig kritik mot ridhusplanerna, framförallt gentemot byggnadens höjd. Något protokoll från mötet har hon inte sett. I bygglovsbeslutet konstaterar hon att höjden på ridhuset inte har ändrats. Nämnden inte har beaktat den lågt belägna hagen väster om magasinet, där den kolossala byggnaden skulle störa gårdsbilden i mindre grad. Där placerades för övrigt ett stort ridhustält under uppförandet av det nu befintliga ridhuset, vars höjd då inte fick överstiga stallbyggnaden. Åtgärderna har inte en positiv inverkan på områdets prioriterade bevarandevärden. Hon ifrågasätter även att man inte presenterar en helhetslösning för området innan man ger ett punkttillstånd. Ridhusbygget måste stoppas nu innan det är för sent. Det gagnar inte allmänheten att man förvanskar eller kommersialiserar detta vackra rekreationsområde. Till slut har man ju genom alla dispenser i praktiken upphävt naturreservatet.



Fastighetskontoret i Nacka kommun har yttrat sig över överklagandet och anfört i huvudsak följande. Enligt vad Fastighetskontoret har erfarit som sökanden har alla grannar fått meddelande i vederbörlig ordning enligt den lista över lagfarna ägare. Skälen till att bevilja bygglov är väl avvägda i beslutet av nämnden. De angivna skälen för bygglov bemöter väl argumenten mot bygglovet som anges i överklagan. Diskussioner om åtgärder som syftar till att öka tillgängligheten till fler människor att ta del av kvaliteterna i Velamsund såsom åtgärder i parkområdet eller nya verksamheter i befintliga byggnader kommer att fortsätta i samråd med verk samma och boende i gårdsområdet. De är därför inte heller relevanta för prövningen av det aktuella bygglovet.

MOTIVERING

Enligt 8 kap 22 första stycket 2 PBL ska innan lov lämnas byggnadsnämnden genom underrättelse bereda kända sakägare och kända bostadsrättshavare, hyresgäster och boende som berörs samt sådan känd organisation eller förening som anges i 5 kap 25 § första stycket 2 tillfälle att yttra sig över ansökningen, om åtgärden ska utföras i ett område som inte omfattas av detaljplan och åtgärden inte är en kompletteringsåtgärd och inte heller är reglerad i områdesbestämmelser.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden genomförde ett informationsmöte med berörda sakägare m fl den 3 september 2009. Kallelse till mötet skickades ut den 21 augusti 2009. Till kallelsen bifogades ritningarna på den planerade byggnationen. Däremot översändes inte den av sökanden ifyllda blanketten ansökan om bygglov. Berörda sakägare har således inte tagit del av samtliga handlingar som tillhör ansökan. Kommunikering har därför inte skett i enlighet med kraven i 8 kap 22 § PBL.

I 15 § förvaltningslagen (1986:223) stadgas att uppgifter som en myndighet får på annat sätt än genom en handling som kan ha betydelse för utgången i ärendet ska antecknas av myndigheten, om ärendet avser myndighetsutövning mot någon enskild.

Länsstyrelsen konstaterar att något protokoll inte har upprättats eller några minnesanteckningar tagits vid informationsmötet. Inte heller har den information som framkom vid mötet dokumenterats på något annat sätt. Således finns inget antecknat som visar vilka som var närvarande vid mötet, vilka som uttalade sig och vad dessa personer sa. Vad som framkommer vid möten av aktuellt slag får anses ha en betydelse för utgången i ärendet och myndigheten borde därför ha tecknat ned vad som framfördes vid mötet. Att nämnden inte fullgjort sin anteckningsskyldighet i enlighet med kraven i 15 § förvaltningslagen får anses utgöra en allvarlig brist i handläggningen.

OBS!



Därutöver framgår av handlingarna i ärendet att vid informationsmötet deltog från nämndens sida endast ordförande i miljö- och stadsbyggnadsnämnden i Nacka kommun. Länsstyrelsen noterar att de som deltog vid nämndens sammanträde den 17 februari 2009, § MSN 64, bl.a. fick ta del av skriftliga yttrandena som inkommit till nämnden, en sammanfattande beskrivning av vad som framkommit vid informationsmötet den 3 september 2009. Ledamöterna synes inte ha fått information om vilka som har framfört synpunkter vid informationsmötet och vad dessa personer sa. Nämnden får därmed anses ha haft ett otillräckligt beslutsunderlag inför sitt beslut om att bevilja bygglov för ridhus och stall.

Sammantaget finner länsstyrelsen de ovan redogjorda bristerna är av så graverande karaktär att beslutet om bygglov för ridhus och stall ska upphävas och ärendet återförvisas till Miljö- och stadsbyggnadsnämnden i Nacka kommun för ny handläggning.

HUR MAN ÖVERKLAGAR

Detta beslut kan överklagas hos Förvaltningsrätten i Stockholm län enligt bilaga.

Annika Israelsson
Länsassessor

Kopia till:
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden i Nacka kommun, 131 81 NACKA
Akten
Pärmen
AI



LÄNSSTYRELSEN
I STOCKHOLMS LÄN

Hur man överklagar hos Förvaltningsrätten

Bilaga
Formulär nr 30

VAR SKA BESLUTET ÖVERKLAGAS	Länsstyrelsens beslut kan skriftligen överklagas till Förvaltningsrätten.
HUR MAN UTFORMAR SITT ÖVERKLAGANDE M.M.	<p>I skrivelsen ska du</p> <ul style="list-style-type: none"> - tala om vilket beslut du överklagar, t.ex. genom att ange ärendets nummer (diarienumret) - redogöra för hur du anser att beslutet ska ändras. <p>Du bör också redogöra för varför du anser att Länsstyrelsens beslut är felaktigt.</p> <p>Du kan givetvis anlita ombud att sköta överklagandet åt dig.</p> <p>Behöver du veta mer om hur du ska gå till väga, så ring eller skriv till Länsstyrelsen.</p>
ÖVRIGA HANDLINGAR	Om du har handlingar eller annat som du anser stöder din ståndpunkt, så bör du skicka med det.
VAR INLÄMNAS ÖVERKLAGANDET	Din skrivelse ska inlämnas/skickas till Länsstyrelsen och inte till Förvaltningsrätten.
TID FÖR ÖVERKLAGANDE	Länsstyrelsen måste ha fått din skrivelse inom tre veckor från den dag du fick del av beslutet *, annars kan ditt överklagande inte tas upp.
UNDERTECKNA ÖVERKLAGANDET	Din skrivelse ska undertecknas och namnteckningen förtydligas. Uppge också postadress och telefonnummer.

* För en part som företräder det allmänna, t. ex. en kommun, räknas treveckorsfristen istället från den dag då beslutet meddelades.



LÄNSSTYRELSEN
I STOCKHOLMS LÄN

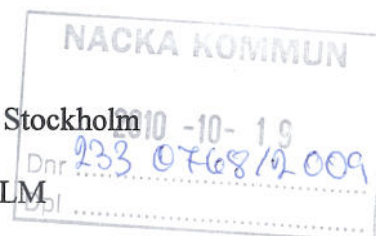
Enheten för överklaganden 1
Jörgen Warstrand
Tel: 08-785 50 43

Datum
2010-10-12

Beteckning
4032-10-13897

Förvaltningsrätten i Stockholm

115 76 STOCKHOLM



**Överklagande av Länsstyrelsens beslut avseende
fastigheten Velamsund 1:1, Nacka kommun
(4032-10-4481)**

Länsstyrelsens beslut den 3 september 2010 har överklagats i rätt tid av Arvid Horn.

Skrivelse med överklagande samt prövade handlingar överlämnas.

Jörgen Warstrand

Kopia av detta brev till (inga bilagor)

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden i Nacka (Dnr: 233 0768/2009)

Arvid Horn

Dag Björklund, Fastighetskontoret Nacka, 131 81 Nacka

**För information om den fortsatta handläggningen hänvisas till
Förvaltningsrätten, telefon 08-561 680 00**



LÄNSSTYRELSEN
I STOCKHOLMS LÄN

Enheten för överklaganden 1
Jörgen Warstrand
08-785 50 43

BESLUT

Datum
2010-09-03

Beteckning
4032-10-4481

1 (2)

Arvid Horn
Arvid Horn Arkitektkontor
Fredriksro
134 32 GUSTAVSBERG



**Överklagande av ett meddelat bygglov för uppförande av
ridhus och stall på fastigheten Velamsund 1:1 i Nacka
kommun.**

BESLUT

Länstyrelsen avvisar överklagandet.

*Velamsund 1:1
Velamsundsgård*

BAKGRUND

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden i Nacka kommun beslutade den 17 februari 2010, § 64, att medge bygglov för uppförande av ett ridhus och stall på fastigheten Velamsund 1:1.

Arvid Horn, ägare av fastigheten Knarnäs 1:26, har överklagat nämndens beslut och anför bl.a. följande.

Det godkända byggkomplexet är ett tillskott med mycket stora volymer som är okänsligt placerat ur miljö- och kultursynpunkt. För att få detta godkänt måste kommunen dels få dispens från reservatsföreskrifterna och dels ignorera de krav som följde dispensen. Ridhuset och stallet medför inte ett litet ingrepp – det är enormt – och priset för allmänheten är stort. En av höjdpunkterna – öppenheten i Velamsund i läget mellan två vatten – på vandringsleden Boo-leden går förlorad och restaurang Långa Raden läggs i skugga under halva året. Kommunen har i samband med sitt ärende MSN 2009/46-265 yttrat ”Kommunen får enligt 7 kap. 7 § miljöbalken ge dispens för åtgärder som strider mot föreskrifter om det finns särskilda skäl. Särskilda skäl bör anses föreligga om åtgärden har en i huvudsak positiv inverkan på områdets prioriterade bevarandevärden. Syftet med området är att det ska vårdas så att dess natur och kultur samt dess värden för friluftslivet bevaras. Trafik, Natur & Fritid utgår från att byggnadsåtgärderna utformas och anpassas på bästa sätt för att uppnå syftet.” Dessa krav uppfylls inte. Det finns ett alternativ som inte ger samma negativa påverkan för gårdsmiljön. Denna alternativa placering har avfärdats med felaktiga påståenden om Natura 2000-områdets begränsningar samt grundläggningsproblem och ridverksamhetens logistik. Att särskilda kulturhänsyn har tagits till gårdens övriga byggnader faller på sin egen orimlighet. Ridhusets storlek och placering vore OK på ett regemente men inte på en medelstor gård med liten areal och öppen åker. Kommunen har inte besvärat sig med att redovisa byggnadernas storlek och placering i förhållande till de befintliga byggnaderna utan har endast redovisat nytillskottets



fasader. Kommunen är säkert helt medveten om de stora volymerna i förhållande till de små, smala och smäckra historiska byggnaderna. Hade Velamsund bara frekventerats av ridfolk och legat i en sluten miljö hade denna placering varit möjlig. I detta fall är det emellertid tvärt om eftersom Velamsund har skapats för allmänheten där särintressen kan och ska beredas plats om det inte sker på det allmännas bekostnad.

Yttranden har därefter inkommit från bygglovsökanden Nacka kommun samt från Arvid Horn.

MOTIVERING


När det gäller rätten att överklaga beslut meddelade med stöd av plan- och bygglagen (1987:10) finns vissa bestämmelser i 13 kap i denna lag. Dessa är dock inte uttömmande utan ledning får också sökas i förvaltningslagen (1986:223), FL. I 22 § FL sägs att ett beslut får överklagas av den som beslutet angår om det gått honom emot och beslutet kan överklagas.

Vad gäller beslut om bygglov anses enligt fast praxis att sådana beslut angår ägare eller boende på fastigheter som gränsar direkt till den fastighet bygglovet gäller och därutöver ägare/boende på fastigheter i nära grannskap som är särskilt berörda med hänsyn till arten och omfattningen av den aktuella byggnationen, naturförhållandena på platsen mm (jfr RÅ 1992 ref 81).

Av handlingarna i ärendet framgår att klaganden Arvid Horn äger fastigheten Knarrnäs 1:26. Denna är belägen på ett sådant avstånd från och på ett sådant sätt i förhållande till fastigheten Velamsund 1:1 att beslutet om bygglov inte angår honom i den mening som avses i 22 § förvaltningslagen. Vad Arvid Horn framför i sitt överklagande och i det därefter inkomna yttrandet kan inte leda till någon annan bedömning. Överklagandet ska därmed inte tas upp till prövning.

HUR MAN ÖVERKLAGAR

Detta beslut kan överklagas hos Förvaltningsrätten i Stockholm, se bilaga.


Lena Schönning
länsassessor

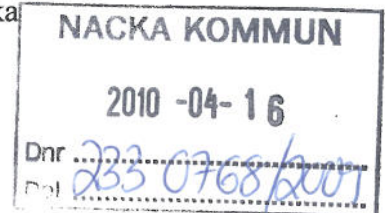

Jörgen Warstrand
länsassessor

Kopia till:

Dag Björklund, Fastighetskontoret Nacka, 131 81 NACKA
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden i Nacka



Fastighet kontoret Nacka
Att: Dag Björklund
Stadshuset
Granitväg 15
132 36 Saltsjö-Boo



**Angående: Byggnadsnämndens beslut 2010-02-17 §64 -
Velamsund 1:1 , Velamsunds gård i Nacka - Nybyggnad av
ridhus och stall**

Ni bereds härmed tillfälle att lämna synpunkter på bifogad skrivelse.

Om synpunkter inte kommer in till Länsstyrelsen senast den 29 april 2010
kommer Länsstyrelsen att pröva ärendet i befintligt skick.

I skrivelse ska anges ärendets beteckning, 4032-2010-004481.

Handlingarna i ärendet förvaras hos Länsstyrelsens juridiska enhet. Ärendet
handläggs av Jörgen Warstrand.

Sista dag för yttrande: den 29 april 2010.

Viktoria Ström
Administratör

08-785 50 25 (Telefontid 09.00-11.00)

Bifogad handling

Klagandes skrivelse 2010-03-29